



La fabrication de la ville ordinaire : Pour comprendre les processus d'élaboration des formes urbaines, l'exemple du domaine des Hospices Civils de Lyon.

Anne-Sophie Cléménçon

► To cite this version:

Anne-Sophie Cléménçon. La fabrication de la ville ordinaire : Pour comprendre les processus d'élaboration des formes urbaines, l'exemple du domaine des Hospices Civils de Lyon. . Sciences de l'Homme et Société. Université Lumière-Lyon 2, 1999. Français. <NNT : >. <tel-01659138>

HAL Id: tel-01659138

<https://shs.hal.science/tel-01659138v1>

Submitted on 8 Dec 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



HAL Authorization

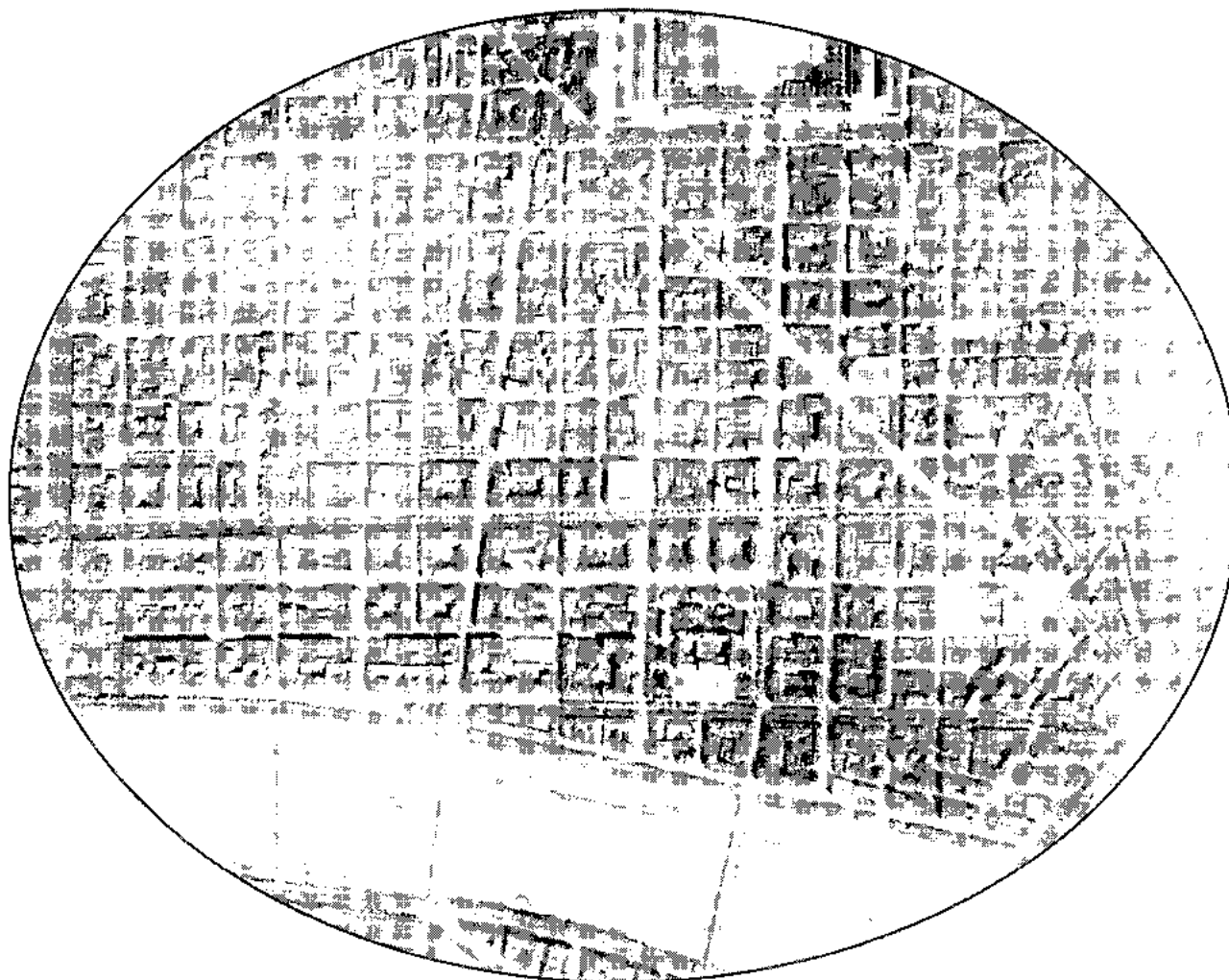
Thèse

pour obtenir le grade de Docteur de l'université Lumière-Lyon 2

Discipline : histoire. Spécialité : histoire de l'art

présentée et soutenue par

Anne-Sophie Cléménçon



La fabrication de la ville ordinaire

Pour comprendre les processus d'élaboration des formes urbaines, l'exemple du domaine des Hospices Civils de Lyon

Lyon - Guillotière • Rive gauche du Rhône • 1781-1914 / Volume I

Directeur de thèse : François Loyer

Couverture :

Vue aérienne de Lyon le 17 août 1934. Détail de la rive gauche du Rhône entre le cours Vitton, axe principal du plan Morand, la caserne de la Part-Dieu et le centre ancien de la Guillotière. Photo collection privée, Lyon.

Thèse

pour obtenir le grade de Docteur de l'université Lumière-Lyon 2
Discipline : histoire. Spécialité : histoire de l'art
présentée et soutenue par

Anne-Sophie Cléménçon

La fabrication de la ville ordinaire

Pour comprendre les processus d'élaboration des formes urbaines, l'exemple du domaine des Hospices Civils de Lyon

Lyon - Guillotière • Rive gauche du Rhône • 1781 - 1914 / Volume I

Directeur de thèse : François Loyer

REMERCIEMENTS

Le hasard a voulu que je rédige ces remerciements le lendemain du grand incendie qui a détruit une partie des bâtiments de l'Université Lumière-Lyon 2 et la presque totalité de la bibliothèque inter-universitaire qui s'y trouvait. Je voudrais donc adresser mes premiers remerciements à cette université qui m'a formée et au sein de laquelle je soutiens aujourd'hui cette thèse.

Ils vont ensuite aux trois directeurs de thèse que j'ai successivement épuisés. La première direction a été assurée par Daniel Ternois qui a donné le goût et les méthodes de l'histoire de l'art à toute une génération et qu'il nous arrive d'appeler, entre nous, "le maître". Mady Ménier a gentiment accepté de poursuivre cette direction alors que ses centres d'intérêt la tournaient davantage vers la sculpture et le XX^e siècle. Quant à François Loyer, sous la direction de qui je présente ce travail, il a compris ce projet dans sa complexité et lui a redonné un sens, lorsqu'ayant pris le risque de m'écarter des sentiers battus, je commençais à douter.

Sans les services et les personnes qui m'ont donné accès à leurs archives, cette thèse n'existerait pas. Dans les services des Hospices Civils de Lyon, mes recherches se sont principalement effectuées aux Archives centrales et au Service des affaires domaniales. Au sein de ce dernier, Jacques Vuaille et Jean-Paul Ducare ont favorisé la rencontre de deux mémoires des Hospices, l'une actuelle qu'ils me livraient, l'autre ancienne que je leur restituais. Le personnel des archives municipales de Lyon m'a aussi apporté une aide précieuse. Maurice Vanario, par sa grande connaissance de ce fond, et André Maire, par sa curiosité pour les liasses non encore inventoriées, ont largement alimenté certaines parties de ce travail.

Aline Cigolotti, ma première lectrice, a saisi et mis en forme le manuscrit avec beaucoup de constance et de savoir-faire. Sous le tir croisé de mes trois relecteurs, Christian et Geneviève Cléménçon ainsi que Pascale Perret, secondés dans les derniers temps par Muriel Charrière et Michel Bernard, les maladresses d'expression et les fautes ont dû reculer. Quant à la mise en page des illustrations et de la couverture, elle doit beaucoup au regard acéré d'une future architecte, Amandine Perret, ainsi qu'à Michel Bernard.

L'attente patiente et confiante de mon entourage tant professionnel, amical, que familial m'a soutenue. Les directeurs de l'équipe de recherche à laquelle j'appartiens (URA 5049, CNRS et Université Lumière-Lyon 2), Daniel Ternois, Marie-Félicie Pérez et actuellement Sylvie Deswarte, m'ont fait confiance alors même que le thème de la ville n'était pas prioritaire dans leur politique de recherche orientée plutôt vers les arts graphiques, puis le XVI^e siècle. Sans eux et la patience du reste de l'équipe, cette lente maturation n'aurait pas pu s'effectuer.

Il est une aide fondamentale que je voudrais évoquer ici de manière plus générale. Ce sont les rencontres intellectuelles, avec des livres bien sûr, mais aussi avec des personnes qui parfois, en quelques phrases, font avancer une idée ou donnent une réponse à une question. Certaines d'entre elles ont écrit. Il est aisé, alors, de les citer. Mais d'autres, en particulier des architectes et des urbanistes, ont livré des réflexions issues de leur expérience au cours de conversations informelles qui m'ont beaucoup apporté. Je me suis efforcée d'y faire référence dans les notes de bas de page.

Un merci tout particulier à M.B., N.M., A.M. et J.M.M.

TABLE DES MATIERES

Remerciements	
Table des matières.....	7
Aide à la lecture et abréviations	19

INTRODUCTION MÉTHODOLOGIQUE

1°) L'histoire des formes urbaines : un simple champ d'études à explorer ou une discipline en formation ? ...	24
2°) Les quatre disciplines mères.....	27
A – Les approches des sciences de l'histoire	27
a) l'histoire urbaine ; b) l'histoire de l'architecture et celle de l'urbanisme, deux branches de l'histoire de l'art (des outils méthodologiques efficaces mais une discipline traditionnelle ; des perspectives nouvelles)	
B – Les approches des sciences de l'espace	33
a) la géographie urbaine ; b) la typo-morphologie	
3°) L'échelle d'analyse.....	36
A – Le bâtiment et la ville : les limites des échelles extrêmes.....	37
a) le bâtiment ; b) la ville	
B – Le quartier : l'échelle idéale pour comprendre certains processus	39
4°) Les lacunes laissées par les cloisonnements disciplinaires, l'apport des travaux dissidents	41
A – Des travaux marquants	42
B – Un thème mieux connu : l'histoire réglementaire.....	45
5°) Problématique de la thèse et position disciplinaire	48
A – Hypothèses de travail.....	48
B – Le projet.....	50
a) a démarche générale ; b) position par rapport aux autres disciplines ; c) les limites de l'étude	
6°) Le choix de l'objet d'étude	53
7°) Méthode et plan.....	57
A – Le traitement statistique et graphique des sources	57
B – Les thèmes, la méthode et les contraintes d'une démarche systématique	60
C – Le plan de l'étude.....	62

PARTIE I. LE CONTEXTE : LES HOSPICES, LEUR DOMAINE ET SON ANCRAGE DANS L'HISTOIRE URBAINE DE LYON

INTRODUCTION – L'ÉTAT DES CONNAISSANCES	70
1°) La recherche sur l'agglomération lyonnaise	70
2°) Les travaux sur les Hospices et leur domaine	72
A – Historiographie des Hospices	72
B – L'étude de la gestion et l'évolution formelle du Domaine	75
3°) Les travaux sur la forme et l'histoire générale de la rive gauche du Rhône	77
A – L'étude des formes urbaines	77
B – L'histoire générale.....	80

4°) Présentation du plan de cette partie.....	84
I – PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES HOSPICES CIVILS DE LYON	86
1°) Structure administrative et ressources	86
2°) Le Domaine et sa valeur.....	88
II – AVANT 1781 : SOUS L'ADMINISTRATION DE L'HÔTEL-DIEU, LA CONSTITUTION DU DOMAINE, SON ÉVOLUTION ET LA MISE EN PLACE DU PLAN MORAND	93
1°) Histoire générale de l'Hôtel-Dieu.....	93
2°) Le Domaine : quelques informations indispensables.....	94
A – Constitution et évolution.....	94
a) les apports ; b) ventes et fluctuations géographiques ; c) description du Domaine à la fin du XVIIIe siècle	
B – Le plan Morand et les paramètres qui influenceront la forme du Domaine après 1781	98
a) histoire du projet Morand – Decrénice ; b) la hiérarchie des voies et des terrains ; c) l'application juridique du plan Decrénice aux terrains vendus et la persistance d'anciens modes de gestion pour les terrains loués	
III – PREMIÈRE PÉRIODE (1781 – 1825) : LA CRÉATION DES "HOSPICES CIVILS DE LYON" ET L'AMORCE D'UN QUARTIER URBAIN SUR LA RIVE GAUCHE DU RHONE.....	106
1°) L'histoire hospitalière : les troubles révolutionnaires et la création des "HCL".....	106
A – Histoire administrative	106
B – La puissance sociale des dirigeants des Hospices.....	108
C – Indépendance vis-à-vis de l'Etat et relations de confiance avec la Ville	109
2°) La forme du Domaine : au cœur du plan Morand, des terrains lotis vendus à des privés	111
3°) Le contexte et les aménagements urbains : le passage d'une zone rurale à l'amorce d'un quartier urbain.....	113
A – 1781-1793 : l'Hôtel-Dieu commence à vendre les terrains du plan Morand.....	113
B – 1793-1815 : stagnation du Domaine.....	113
a) les événements concernant le Domaine ; b) les relations avec Lyon ; c) l'histoire plus générale de la rive gauche	
C – 1815-1822 : l'essor de la rive gauche commence.....	117
D – 1822-1825 : les débuts d'une collaboration fructueuse entre la Ville et les Hospices	118
IV – DEUXIÈME PÉRIODE (1825 – 1850) : LE DÉBUT DES GRANDES VENTES DE TERRAIN AUX COLLECTIVITÉS PUBLIQUES ET UNE INDUSTRIALISATION RAPIDE	120
1°) L'histoire hospitalière : consécration de l'organisation administrative, mais mutation sociale et politique des dirigeants.....	120
A – Histoire administrative	120
B – L'arrivée des libéraux et des médecins dans le conseil d'administration	120
C – Une plus grande autonomie vis-à-vis de la Ville.....	122
D – Les fondements de la gestion financière	122
2°) La forme du domaine : le début des grandes ventes aux collectivités publiques et le désir de ne pas morceler les terrains lotis	123
A – Fortifications et viabilisation.....	123
B – Ventes de grandes surfaces non loties et de petites surfaces loties en marge du Domaine	125
3°) Le contexte des aménagements urbains : l'industrialisation de la "nouvelle ville" et développement des éléments structurants	126
A – Cadre général	126

B – Endiguement, moyens de communication, édifices religieux.....	128
V – TROISIÈME PÉRIODE (1850 – 1875) : DE GRANDES MUTATIONS DANS LA FORME DU DOMAINE INFLUENCÉES PAR DES PARAMÈTRES INDÉPENDANTS DE LA POLITIQUE HOSPITALIÈRE.....	131
1°) L'histoire hospitalière : stabilité administrative, prospérité financière et augmentation spectaculaire du revenu des terrains des Brotteaux.....	131
A – Puissance du préfet et désengagement de la Ville	131
B – La croissance du revenu des terrains des Brotteaux et la deuxième série de ventes aux collectivités publiques	132
2°) Pendant cette période, les plus grandes modifications formelles du Domaine.....	134
A – De fortes ventes de terrains, lotis ou non	134
B – Parallélisme entre la courbe des ventes hospitalières à des privés et celle des marchés immobiliers	135
3°) Le contexte et les aménagements urbains : importance des faits extérieurs à la politique hospitalière....	137
A – Population, rattachement à Lyon, stratégie urbaine de Vaisse, assainissement	137
B – Eléments structurants, bâtiments publics, bâti et mutations sociales	141
VI – QUATRIÈME PÉRIODE (1875 – 1901) : DANS LE CONTEXTE D'UN FORT DÉVELOPPEMENT DE LA RIVE GAUCHE, DES VENTES IMPORTANTES DE TERRAINS LOTIS ET LA FRAGILISATION DE L'ADMINISTRATION HOSPITALIÈRE	145
1°) L'histoire hospitalière : au cœur du débat sur la laïcisation, conflit avec la Préfecture et la Mairie, déficit budgétaire	145
A – Autour de la question hospitalière, la cristallisation des grands conflits politiques lyonnais	145
B – Des difficultés financières malgré la hausse des revenus du Domaine	146
2°) La forme du Domaine : de fortes mutations sur les terrains lotis	147
A – Au cours de cette période, les plus grandes ventes de terrains lotis	147
B – Un phénomène propre aux terrains hospitaliers.....	148
3°) Le contexte et les aménagements urbains : la rive gauche, le seul secteur en fort développement à Lyon.....	149
A – Une progression globale : activité économique, population, investissement immobilier et construction.....	149
B – Déplacement des organes vitaux de la presqu'île vers la rive gauche	151
C – Une des plus fortes poussées de la construction lyonnaise	153
VII – CINQUIÈME PÉRIODE (1901 – 1914) : DANS LE CADRE D'UN BOUILLONNEMENT DES IDÉES SUR LA VILLE, AGGRAVATION DES DIFFICULTÉS POLITIQUES ET FINANCIÈRES DES HOSPICES	155
1°) L'histoire hospitalière : amplification du conflit avec les autres pouvoirs et dégradation de la situation financière	155
2°) La forme du Domaine : recul des ventes et adjonction des terrains du quartier de la gare des Brotteaux	156
A – Occupation des réserves foncières et imperméabilité des Hospices aux débats provoqués par le quartier de la gare	156
B – Rapprochement entre la courbe des ventes hospitalières et celle de l'activité immobilière	159
3°) Le contexte et les aménagements urbains : faibles mutations sur la rive gauche mais, à Lyon, intense débat sur la ville.....	160
A – La rive gauche toujours en progression démographique dans le cadre d'une intense vitalité municipale.....	160
B – Un développement urbain constant, mais pas de changements radicaux sur la rive gauche	162

C – Le débat sur le quartier de la gare des Brotteaux et les critiques de l'héritage haussmannien	164
a) les limites des opérations post-haussmanniennes ; b) la présence de T. Garnier ; c) hygiénisme et courant des Habitations à Bon Marché (HBM) ; d) "l'embellissement" de la ville	

PARTIE II . LES VOIES : UN CONSENSUS AUTOUR D'UNE VOLONTÉ MUNICIPALE DANS LA PREMIÈRE MOITIÉ DU XIX^e SIÈCLE

INTRODUCTION	170
I - DATATION ET DESCRIPTION DES VOIES OUVERTES ENTRE LES BROTTTEAUX ET LA GUILLOTIÈRE DE 1781 A 1861 : ANALYSE COMPARÉE DES PLANS ET DES TEXTES.....	173
1°) Des amorces ponctuelles.....	173
A – Le plan Decrénice de 1781 : une avenue projetée et d'anciens chemins	173
B – Le plan Machier de 1811 : une structure en étoile au nord de la place du Pont.....	173
C – Le plan du Port au Bois de 1811 : le premier dessin des extensions du plan Decrénice au sud-ouest	174
D – Le plan cadastral de 1824 : un des premiers relevés exacts de la rive gauche.....	175
E – Le plan partiel de A. Scève en 1826 : les débuts du cours Lafayette	176
2°) La liaison s'établit entre les Brotteaux et la Guillotière	177
3°) L'état d'avancement des voies en 1839	181
4°) Après 1839 : la généralisation d'un principe acquis, le damier Morand, à l'intérieur des fortifications	184
II – LES PLANS D'ALIGNEMENT ET D'EXTENSION A L'ORIGINE DU TRACÉ DES VOIES ET LES CONDITIONS DE LEUR ÉLABORATION : LE PLAN SCÈVE DE 1827 ET LE PLAN VAN DOREN – TERRA DE 1843.....	187
Introduction : la législation sur les plans de ville	187
1°) Le projet d'un plan et le choix du "géomètre"	188
2°) Les termes du contrat entre le maire et A. Scève	190
3°) La recherche du tracé.....	193
A – La commission municipale	193
B – Les Hospices	194
C – Les autres protagonistes	199
4°) Le dessin du plan, sa datation et le cadre juridique de son application.....	200
5°) Essai de description du plan Scève perdu.....	203
A – Les informations fournies par les plans	203
a) un projet des Hospices (plan de 1823) ; b) la mise en place du principe (plan de 1824) ; c) le tracé du cours Charles X (Lafayette, plan vers 1826) ; d) un état du plan Scève ? (atlas entre 1828 et 1836) ; e) un nouveau blocage vers la place du Pont (plan de 1829) ; f) la première copie connue d'un détail du plan Scève (plan de 1836) ; g) une autre copie de détail (plan de 1838) ; h) le dernier tracé faisant référence à l'ensemble du plan Scève (plan après 1839)	
B – Un texte qui complète les plans ?	209
6°) Les suites de "l'affaire Scève" et le deuxième plan d'alignement et d'extension.....	211
A – La non approbation du plan Scève	211

B – Le plan Van Doren, 1843	215
a) la nomination de Van Doren ; b) la date d'application de ce plan ; c) le modèle de Crépet, l'approbation municipale et la description du plan ; d) les erreurs du plan Van Doren	
Conclusion	223
 III – LA RÉALISATION DES VOIES SUR LE TERRAIN : RÉSULTAT D'UN ÉQUILIBRE COMPLEXE ET FRAGILE ENTRE LA MUNICIPALITÉ ET LES PROPRIÉTAIRES FONCIERS	227
Introduction : la législation sur l'ouverture des voies	227
1°) Entre 1825 et 1828 : quatre textes fondateurs	230
A – Le traité sur le pavage (1825)	230
B – L'accord entre la commune et les Hospices (1825 – 1826)	234
a) la propriété des voies ; b) l'alignement ; c) le cours Morand ; d) les arbres et les remblais ; e) les termes de l'accord	
C – La clause des Hospices sur l'ouverture des rues (1825)	239
D – Le règlement de voirie de la Guillotière (1828)	242
2°) Le sol des voies	245
A – Les mécanismes de base	245
a) l'alignement (les trois types d'alignement ; l'application du règlement ; le contenu des permis ; les mesures de rétorsion) ; b) les échanges ; c) achat - vente - expropriation ; d) don des voies privées ; e) les rapports de force (les Hospices et la commune ; les autres propriétaires, l'opinion publique et la commune)	
B – Un équilibre fragile	261
a) un climat de confiance pour ouvrir les voies du plan Scève ; b) la rue des Martyrs et le début de la contestation des propriétaires ; c) l'intensification de l'opposition des propriétaires à partir de 1843 ; d) l'ouverture des voies du plan Van Doren momentanément remise en cause	
3°) La viabilisation	266
A – Les remblais	267
a) l'idée de remblayer ; b) le financement ; c) la technique	
B – Le pavage	273
a) le rôle du pavage ; b) financement et technique ; c) l'application de l'ordonnance royale de 1825	
C – Les autres composantes de la viabilisation	276
a) les arbres ; b) les bornes ; c) les fossés ; d) ponceaux, éclairage, classement	
Conclusion	280

PARTIE III . LE PARCELLAIRE ET LE BÂTI : FORMATION ET MUTATIONS DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE URBAINE D'UN GRAND PROPRIÉTAIRE FONCIER, LES HOSPICES.

INTRODUCTION	288
 I - PREMIÈRE PÉRIODE (1781 - 1825) : ENTRE HÉRITAGE ET PROSPECTIVE, L'ÉMERGENCE DES PRINCIPES FONDATEURS DE LA POLITIQUE URBAINE HOSPITALIÈRE	291
Introduction : la trame de la politique urbaine de l'Hôtel-Dieu puis des Hospices	291
1°) Locations à long terme et contrôle des constructions : un projet avorté	293
A – En 1805, une première proposition : lotir les terrains et les louer à long terme	294
B – En 1809, un développement des idées précédentes	296
a) les avantages du projet ; b), les premières expériences de baux à long terme : le pré des Cendres (1779) et l'île du Consulat (1797) ; c) les bases du projet	

C - En 1810, l'étape finale du projet : la rédaction d'un cahier des charges avec le contrôle des constructions.....	301
a) les conditions d'accès à la location ; b) la mise en valeur du terrain et des constructions	
D - Les suites du "projet 1805-1810" : dernière proposition des Hospices et refus d'approbation du gouvernement.....	305
2°) Les premiers terrains lotis vendus : tête de pont entre ruralité et urbanité, modèle pour les terrains loués.....	307
A - Présentation des quatre groupes de terrains vendus.....	307
a) premier groupe : au sud du pré Morand (de 1782 à 1789 ?) ; b) deuxième groupe : autour de la place Lyautey (de 1781 à 1793) ; c) troisième groupe : au sud de l'actuelle rue Vauban (de 1809 à 1811 ?) ; d) quatrième groupe : le terrain du monument aux Victimes du Siègle (1816)	
B - Les conséquences des méthodes de vente sur les formes urbaines : l'exemple du deuxième groupe de ventes	310
a) types de ventes et surface des terrains vendus ; b) relations entre prix, classes, emplacements et types de ventes des terrains ;	
C - Le parcellaire et le bâti du deuxième groupe de ventes	314
3°) Les terrains lotis loués : les prémices d'une politique	317
A - Les débuts de la location sur terrains lotis.....	318
B - La gestion des terrains loués.....	321
a) prix et système de location ; b) les relations des Hospices avec leurs locataires ; c) lutter contre les eaux en aménageant le sol ; d) les relations avec l'Etat	
C - Parcellaire et bâti.....	325
a) terrains loués, non lotis ; b) terrains loués et lotis ; c) financement et contrôle des constructions par les Hospices	
Conclusion	327
 II - DEUXIÈME PÉRIODE (1825 - 1850) : LA MISE AU POINT DU DISPOSITIF DE GESTION POUR LES TERRAINS LOUÉS ET, POUR LES TERRAINS VENDUS, L'HÉSITATION ENTRE DEUX POLITIQUES	329
Introduction	329
1°) Les terrains lotis vendus par lots géométriques pour deux politiques : volontaire ou attentive à la demande.....	330
A - La politique de vente	331
a) la mise au point d'un système ; b) critères de vente, de plus-value, et application du système	
B - Parcellaire et bâti.....	337
2°) Les terrains lotis loués : après l'abandon du projet 1805 - 1810, le développement des locations à court terme sans règles de construction	339
A - La politique de location	339
a) la durée des baux ; b) l'importance des sous-locataires ; c) les dispositifs financiers ; d) les constructions	
B - Parcellaire et bâti.....	344
a) l'apport des sources graphiques ; b) l'influence du principe du découpage en lots ; c) la densification courante des îlots	
Conclusion	349
 III - TROISIÈME PÉRIODE (1850 - 1875) : UN CAS D'ÉCOLE, UN PROPRIÉTAIRE FONCIER SOUMIS À LA DEMANDE DES ACHÉTEURS DANS UN VASTE SECTEUR DÉJÀ URBANISÉ	352
Introduction	352

1°) Les terrains lotis vendus : au terme d'une évolution naturelle confortée par la position attentiste des Hospices, l'impassé d'un parcellaire inorganisé.....	352
A - Les surfaces vendues : emplacements, prix et premières observations	352
a) surface et répartition des terrains ; b) valeurs des terrains	
B - La politique de vente	356
a) les principes généraux ; b) les causes de plus ou moins-value des terrains ; c) les critères de vente ; d) les méthodes de vente	
C - Parcellaire et bâti.....	363
a) l'héritage des périodes précédentes ; b) le parcellaire nouveau ; c) le bâti	
2°) Les terrains lotis loués : densification et évolution progressive favorisée par une gestion souple	370
A - La politique de location	371
a) l'inondation de 1856 et ses conséquences sur les constructions ; b) les conséquences de l'inondation sur les locations des Hospices ; c) l'évolution générale de la politique de location (le passage de la location générale à la sous-location ; la durée, le type et le prix des baux ; les constructions ; les critères de valeur des terrains)	
B - Parcellaire et bâti.....	380
a) formation du parcellaire ; b) description du parcellaire et du bâti	
Conclusion	384
 IV - QUATRIÈME PÉRIODE (1875 - 1901) : UN URBANISME VOLONTAIRE AVEC L'INVENTION D'UN MODÈLE URBAIN SUR LES TERRAINS A VENDRE, LES ÎLOTS À COUR COMMUNE	387
Introduction	387
1°) Les terrains lotis vendus	388
A - Répartition et types de terrain	388
B - Valeur des terrains	389
2°) Entre 1875 et 1885, l'origine de l'idée de cour commune	391
A - L'opacité des informations, la nécessité de l'enquête et les hypothèses de travail	391
B - Le milieu des Hospices et les faits marquants de 1875 à 1885	395
a) les hommes : la famille Rivière, E. Dubouis et l'influence d'A. Gailleton ; b) le projet de 1876 : baux emphytéotiques et "zoning" ; c) les suites du projet et le rôle de F. Mangini ; d) les indices du changement	
C - Dans l'histoire de six masses, des éléments qui vont conduire à l'îlot à cour commune	402
a) la masse 32 bis : première vente à une société immobilière et naissance de la notion de "construction groupée d'immeubles" ; b) les masses 144, 38 et 194 : reprise des premiers éléments et association d'acheteurs du milieu du bâtiment ; c) la masse 66 : innovation dans les méthodes de vente, rôle moteur des architectes et dérogation pour la hauteur des bâtiments ; d) la masse 32 : les initiateurs de l'îlot à cour commune et la mise au point d'un prototype en 1885	
3°) Après 1885, la généralisation de la cour commune et les méthodes de vente	409
A - Généralités	409
B - Les masses qui bénéficient de la règle de la cour commune	410
C - Le statut des acheteurs et de la cour commune	411
D - L'opposition de la Ville à la vente en bloc	413
E - Le degré de réussite des cours communes et leur influence sur les masses sans cour	415
4°) Parcellaire et bâti des îlots à cour commune après 1885 et grandes lignes de la politique locative	417
A - L'apport des plans généraux sur les îlots à cour commune	417
B - La formation du parcellaire et du bâti de ces îlots	418
a) le fonctionnement général ; b) l'intégration des éléments antérieurs ; c) les cahiers des charge ; d) le dessin du parcellaire ; e) les contraintes contenues dans les actes de vente ; f) les dérogations de hauteur	
C - La politique locative	428
Conclusion	429

V - CINQUIÈME PÉRIODE (1901 - 1914) : L'EXTENSION DES COURS COMMUNES AUX TERRAINS LOUÉS	431
Introduction	431
1°) Les terrains lotis vendus	431
A – Répartition, types et valeurs des terrains vendus	432
a) emplacements et types de terrains ; b) valeur des terrains ; c) répartition des valeurs foncières	
B – Le déplacement de la plus-value au cours des cinq périodes	436
C – Parcellaire et bâti	438
2°) Quelques notions indispensables sur le quartier de la gare des Brotteaux, laboratoire d'expérimentation des cours communes sur terrains loués	439
A – Résumé des événements	440
B – Les échanges de terrains	441
C – Les raisons de l'échec d'un art urbain	443
3°) L'élaboration du concept des masses mixtes (vendues et louées) à cour commune	446
A – Les difficultés des masses à cour commune avant le quartier de la gare	446
B – A l'occasion de l'édification du quartier de la gare, convergence des idées et des mesures vers le concept des masses mixtes	448
a) mises en garde de la Mairie contre les débuts de la politique locative des Hospices dans le quartier ; b) frilosité des premières propositions des Hospices et apparition dans les baux de la notion d'"aspect architectural" ; c) deux décisions fondamentales apparemment indépendantes : les cours communes et les baux de 45 ans	
4°) A partir de 1909, la réalisation des masses mixtes dans le quartier de la gare : politique urbaine, parcellaire, bâti	453
A – Un projet global ?	453
a) la première vente ; b) la mise en place des cours communes ; c) le dessin du parcellaire ; d) le rythme des locations et des ventes ; e) les contraintes liées à la cour commune	
B – Les terrains vendus sur les masses à cour commune	458
a) la clause du caractère architectural de 1912 ; b) le bâti (les immeubles cossus ; les immeubles soignés ; les immeubles simples)	
C – les terrains loués sur les masses à cour commune	464
a) généralités ; b) les règles architecturales ; c) le bâti	
D – Le bâti comme révélateur des processus préalables	470
5°) Le devenir des îlots à cour commune et le reste du Domaine	472
A – Les îlots à cour commune	472
a) l'extension du modèle hors du quartier de la gare ; b) le recensement des îlots à cour sur l'ensemble du Domaine, toutes périodes confondues, et leur degré de réussite ; c) les causes de la réussite ou de l'échec des îlots à cour ; d) la force du modèle	
B – Les terrains loués sur les masses sans cour commune	477
a) la politique locative des Hospices et l'influence du quartier de la gare ; b) parcellaire et bâti : quelques éléments de description ; c) les attaques contre la politique urbaine des Hospices	
Conclusion	481

PARTIE IV . LE VOLUME RÉGLEMENTAIRE : LES DÉBATS D'IDÉES ET L'AMPLIFICATION DU DROIT URBAIN AU TOURNANT DES XIX^e ET XX^e SIÈCLES

INTRODUCTION	487
I – QUELQUES PRÉALABLES SUR LE DROIT URBAIN AUQUEL EST SOUMISE LA RIVE GAUCHE DU RHÔNE AU XIX ^e ET AU DÉBUT DU XX ^e SIÈCLE	492
1°) Les influences indirectes de la législation sur les formes urbaines	492
A – Distinction entre les influences directes et indirectes	492
B – Les droits de voiries	494

C – Les classes géographiques des droits de voirie.....	496
D – L'impôt sur les portes et fenêtres	499
E – La suppression de l'octroi, les taxes sur les constructions neuves et sur l'entretien.....	500
2°) Les règlements locaux touchant le volume des constructions avant 1874.....	502
A – Le début de la réglementation des hauteurs à Paris et à Lyon.....	503
B – Les règlements de petite voirie sur les hauteurs et les saillies à la Guillotière avant 1852	505
a) l'arrêté de 1825 sur les hauteurs ; b) hauteurs et saillies : le règlement de voirie de 1828 ;	
c) l'arrêté de grande voirie de 1859 sur les saillies	
 II – LE RÈGLEMENT DE VOIRIE DU 25 FÉVRIER 1874 : UNE LOGIQUE DE VOYER POUR HARMONISER DES PROCÉDURES DANS LE RESPECT DES NORMES LOCALES.....	511
Introduction : le service de voirie et ses directeurs jusqu'en 1874.....	511
1°) Le projet Bonnet – Celler, 5 février 1872	513
A – Historique du projet et modèles.....	513
B – Analyse formelle du projet.....	514
a) les hauteurs ; b) le gabarit des combles ; c) l'application du règlement ; d) les saillies ; e) articles divers	
2°) Le projet de la commission, 20 janvier 1873	518
3°) L'enquête et les réclamations	521
A – L'enquête	521
B – Les propositions des architectes, des entrepreneurs et des propriétaires.....	522
4°) Le règlement définitif.....	524
A – L'élaboration du règlement.....	524
B – Les transformations du projet Bonnet-Celler.....	525
C – L'adoption du projet	527
D – L'application dérogatoire du règlement définitif	528
Conclusion	529
 III – LE RÈGLEMENT DE VOIRIE DU 12 AVRIL 1898 : UNE CONCEPTION D'ARCHITECTES POUR INTÉGRER LES MODÈLES ESTHÉTIQUES DOMINANTS.....	533
Introduction : le service de voirie et ses directeurs jusqu'en 1900.....	533
1°) Les critiques du règlement de 1874 et la revendication d'une liberté artistique dans l'architecture	534
A – Les protagonistes : le conseil municipal, la société académique d'architecture de Lyon et la revue <i>La Construction Lyonnaise</i>	534
B – Les thèmes du débat.....	537
a) l'évolution de l'architecture ; b) les attaques contre le règlement de 1874 ; c) décor, art, architecture ; d) le conflit architectes / ingénieurs	
2°) Les propositions de la société académique d'architecture de Lyon.....	541
A – Présentation du rapport de 1891	541
a) les hauteurs ; b) les combles ; c) les saillies	
B – L'esprit des modifications et leurs limites	544
3°) L'élaboration du règlement	546
A – La sous-commission des travaux publics	546
B – L'adoption du conseil municipal.....	546
C – Modifications apportées par les autres services et deuxième commission.....	547
D – Adoption définitive, enquête, adoption préfectorale, classes et tarifs.....	548
4°) Le règlement définitif.....	548
A – Esprit général et critique du projet.....	548

B – Les hauteurs verticales	550
C – Le gabarit des combles	552
D – Les saillies verticales	554
E – L'application dérogatoire du règlement	556
Conclusion	556
 IV – LE 17 OCTOBRE 1903, LE PREMIER RÈGLEMENT SANITAIRE DE FRANCE : UNE RÉPONSE JURIDIQUE DE GRANDE AMPLEUR AUX PRÉOCCUPATIONS HYGIÉNISTES	560
Introduction	560
1°) Le contexte national	561
A – La législation	561
a) la loi du 13 avril 1850 ; b) la loi du 15 février 1902	
B – L'influence du courant des Habitations à Bon Marché	563
C – Le débat sur la réglementation urbaine	565
2°) Le contexte local	566
A – La lutte contre l'insalubrité	566
B – L'état sanitaire de la ville	567
C – Milieu médical et courant des HBM	569
D – Critiques et modifications du règlement de voirie	570
3°) Le projet du règlement sanitaire de Lyon : modèles et genèse	571
A – Modèles nationaux : le rapport Müller, le règlement modèle A, le règlement de voirie de Paris en 1902	571
B – Propositions de modifications du projet par les propriétaires et les architectes	573
4°) Le règlement définitif	576
A – Les hauteurs verticales	576
B – Le gabarit des combles	578
C – L'intérieur de l'habitation	578
a) le volume des pièces ; b) les hauteurs sous plafond ; c) la surface et le type des baies ; d) la fonction des pièces ; e) l'isolation	
D – Les cours	581
E – Les autres articles du règlement	582
Conclusion	584
 V – LES RÈGLEMENTS SANITAIRES ET DE VOIRIE DES 6 ET 13 NOVEMBRE 1909 : L'ALLIANCE DE PRÉOCCUPATIONS HYGIÉNISTES, D'ASPIRATIONS ESTHÉTIQUES ET DE PARTICULARISMES LOCAUX	587
Introduction	587
1°) Critiques et modifications du règlement sanitaire de 1903	588
A – Les critiques du règlement	588
B – L'avis des propriétaires : résumé du rapport Charrasse	589
a) le principe d'un règlement sanitaire et les responsabilités en jeu ; b) critique du modèle et distinction entre les types de bâtiments et d'habitants ; c) conclusions et propositions	
C – Les recours en justice contre le règlement sanitaire de 1903	593
D – Les raisons de l'échec	595
2°) La naissance d'une nouvelle sensibilité à la ville entre 1903 et 1914	595
A – Le contexte en France	595
B – A Lyon, des réponses spécifiques autour de la notion d'embellissement	597
C – Un exemple significatif : le concours des façades à Lyon (1909 – 1910)	598
a) les conditions du concours ; b) répartition géographique et catégories d'édifices ; c) style et architectes ; d) critères de sélection et modèles	

3°) Les deux règlements définitifs de 1909 appliqués pendant quarante ans	603
A – Présentation générale des textes	604
B – Le règlement sanitaire (hauteurs verticales, combles, intérieurs des habitations, cours)	605
C – Le règlement de voirie (saillies des façades verticales et des combles)	607
D – L'application dérogatoire des règlements	610
Conclusion	611

CONCLUSION GÉNÉRALE

1°) Les orientations de la conclusion	618
2°) Les distorsions de la critique envers les Hospices et les spécificités de leur politique urbaine	619
A – L'histoire de la critique	619
B – Un dispositif complexe	621
C – Le degré d'exception	623
3°) Les interactions entre les trois champs : viaire, parcellaire-bâti, volume réglementaire	625
4°) Les politiques volontaires et leurs limites	627
5°) Les processus spontanés	621
6°) Les créations de modèles et les emprunts aux modèles	631
7°) Les croisements avec le secteur de l'économie	634
8°) Le passage du concept à la forme	636

SOURCES ET BIBLIOGRAPHIE

SOURCES

PRÉSENTATION	643
DOCUMENTS D'ARCHIVES (sources manuscrites, dactylographiées et figurées)	644
SOURCES IMPRIMÉES (documents imprimés et ouvrages antérieurs à 1914)	653
1°) Documents et ouvrages sur Lyon	653
2°) Documents et ouvrages généraux	657
TRAITEMENT PRÉALABLE DES SOURCES (méthode employée pour constituer un corpus statistique et graphique et pour déterminer une périodisation propre à la gestion urbaine des Hospices)	660
1°) Un document capital : le registre des ventes des Hospices de 1741 à 1942	660
2°) Les courbes de l'évolution des surfaces de tous les terrains vendus par les Hospices entre 1781 et 1914	662
3°) Définition des critères de sélection pour la mise au point d'un corpus restreint : les terrains lotis, vendus à des privés par les Hospices, sur la rive gauche du Rhône, dans l'enceinte du chemin de fer	663
4°) Les courbes de l'évolution des surfaces des terrains vendus par les Hospices (corpus restreint) ..	664
5°) Les courbes de l'évolution des prix des terrains vendus par les Hospices (corpus restreint)	665
6°) Cartographie : mise au point des deux plans de préférence, le réseau viaire et la numérotation des masses	666
7°) La série des plans mettant en relation les prix et les emplacements des terrains vendus par les Hospices entre 1781 et 1914 (corpus restreint)	668
8°) La série des plans figurant l'emprise des terrains des Hospices en 1781, 1825, 1850, 1875, 1901 et 1914	669
9°) La série des plans figurant l'évolution des terrains des Hospices au cours de chaque période	671
10°) La série des coupes figurant les profils réglementaires	672

BIBLIOGRAPHIE

PRÉSENTATION.....	674
OUVRAGES SUR LYON ET SON AGGLOMÉRATION	675
OUVRAGES GÉNÉRAUX.....	691

ANNEXES

Annexes.....	711

TABLE DES ILLUSTRATIONS ET DES PIÈCES ANNEXES

Table des illustrations	825
Table des pièces annexes	841

Pièces complémentaires

Plan dépliant de numérotation des masses	A la fin de chaque volume
Résumé (français, anglais)	Au dos de chaque volume

CATALOGUE DES PLANS

Volume à part, numérotation indépendante

I - PRÉSENTATION DU CATALOGUE	5
1°) Critères de sélection des plans et options générales	5
A – Le choix des plans	5
B – Le plan du catalogue	6
C – Emplacement des notices et des illustrations, orientation des plans	7
D – Les renseignements livrés par les notices	7
E – Les illustrations	9
2°) Conventions choisies, signes et abréviations	10
A – Plan des notices	10
B – Signes et abréviations	12
II - CARTOGRAPHIE DESSINÉE PAR L'AUTEUR POUR LA PRÉSENTE ÉTUDE ET PLANS DE RÉFÉRENCES (plans n° C1 à C39).....	13
1°) Cinq plans de références (plans n° C1 à C5)	14
2°) Série de plans couvrant la chronologie complète en cinq périodes (plans n° C6 à C22).....	20
3°) Plans concernant des périodes ou des dates ponctuelles (par ordre chronologique, plans n° C23 à C39)	39
III – PLANS ANCIENS, OU RÉALISÉS PAR DES AUTEURS RÉCENTS SUR DES PÉRIODES ANCIENNES (par ordre chronologique, plans n°C40 à C177).....	63 à 213

Cette thèse contient :

Pour le corps de l'étude (de l'introduction méthodologique à la conclusion générale) : 881 pages, dont 639 pages de texte (1 380 356 caractères avec espaces) et 242 pages d'illustrations (366 illustrations).

Pour l'ensemble du document : 1489 pages, dont 944 pages de texte et 545 pages d'illustrations et de pièces annexes (407 illustrations), catalogue des plans compris, et 593 références bibliographiques.

AIDE A LA LECTURE ET ABREVIATIONS

- Intitulés abrégés pour les plans

Lorsqu'un plan est cité dans le corps de l'étude (dans le texte, en note ou dans la légende d'une illustration), et s'il figure dans le catalogue des plans comme c'est le cas le plus courant, nous employons une formule abrégée. Celle-ci résume les informations suivantes toujours dans le même ordre : la date de réalisation du plan ou, le cas échéant, la date ou la période concernée par le plan lorsque la réalisation de celui-ci est postérieure (en gras, la date retenue pour le classement chronologique) ; entre parenthèse, la date de réalisation du plan si celle-ci est postérieure à la date concernée par le plan ; l'auteur concepteur du plan ; le lieu de conservation (ou, le cas échéant, une abréviation de l'ouvrage dont est extrait le plan précédée de "in") ; la cote du plan. Cette formule abrégée figure aussi dans l'en-tête des notices du catalogue des plans.

- Catalogue des plans

Le dernier volume de cette thèse est consacré à un catalogue des plans de la rive gauche du Rhône, et plus spécifiquement du domaine des Hospices Civils de Lyon entre la fin du XVIII^e siècle et aujourd'hui. Nous l'avons conçu comme un outil de travail autonome où les plans font l'objet d'une numérotation spécifique précédée de "C" pour "Catalogue". Pour plus de détails, on se reportera à la présentation qui figure au début du catalogue. Lorsqu'un plan qui illustre le corps de l'étude figure aussi dans le catalogue, nous le signalons en plaçant, après l'intitulé abrégé du plan, le numéro de catalogue.

- Plan repère

Pour faciliter la gestion de leur domaine, les Hospices Civils de Lyon ont numéroté chacune des portions (ou "masses") de leurs terrains urbains. Nous avons repris dans l'étude cette codification pratique et, pour permettre au lecteur de se repérer à tout moment dans cette géographie complexe, nous

avons placé à la fin de chaque volume un plan dépliant de numérotation des masses.

- Index des masses

Pour les mêmes raisons que pour le plan-repère, un index des masses permet de retrouver facilement celles qui sont citées ou illustrées dans l'étude.

- Renvois bibliographiques

Enfin nous avons choisi, pour les renvois bibliographiques en note, la version la plus concise : initiales et nom de l'auteur, suivis de la date de publication. On se réfère ensuite aux listes des ouvrages classés de la même manière dans "Sources et bibliographie". Toutefois, pour les sources d'avant 1914 qui sont moins diffusées, la première référence en note est complète.

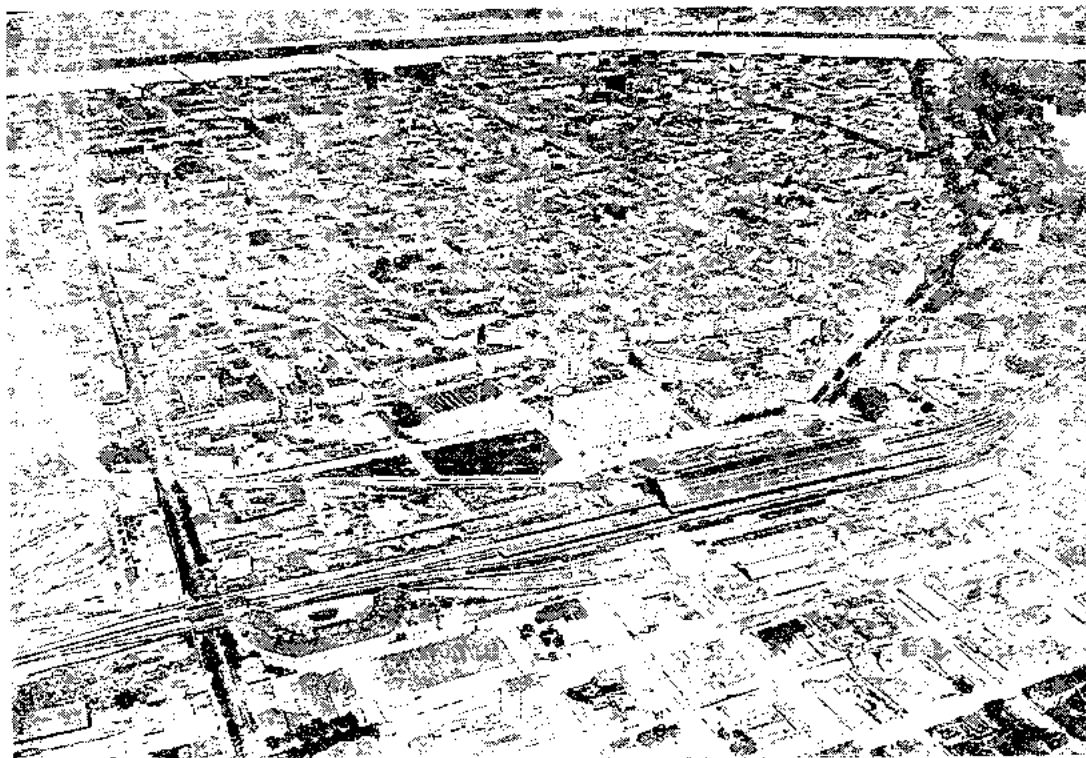
- Signes et abréviations

" "	: Retranscription du texte d'origine
[]	: Titre, date, cote ... que nous proposons
[?]	: Retranscription approximative lorsque le texte original est peu lisible
ADR	: Archives départementales du Rhône
AML	: Archives municipales de Lyon
ASC	: Anne-Sophie Cléménçon
BML	: Bibliothèque municipale de Lyon
CMG	: Conseil municipal de la Guillotière
CML	: Conseil municipal de Lyon
HCL	: Hospices Civils de Lyon
HCL. A	: Hospices Civils de Lyon, archives centrales (1 rue de l'Antiquaille, Lyon 69005)
HCL. D	: Hospices Civils de Lyon, service des affaires domaniales (47 rue Villon, Lyon 69008)
MHD	: Musée de l'Hôtel-Dieu (ou Musée des Hospices Civils de Lyon)
pl.	: planche

PLM	: Compagnie des chemins de fer de Paris à Lyon et à la Méditerranée
SAAL	: Société académique d'architecture de Lyon
SC	: Sans Cote
SD	: Sans Date
SS	: Sans Signature
ST	: Sans Titre
tir.	: tiroir

ill. 1 - Vue aérienne de la rive gauche du Rhône en 1927 entre le cours Lafayette et le parc de la Tête d'or. Au premier plan, le quartier de la gare en construction. Photo collection privée, Lyon.

ill. 2 - Vue aérienne de Lyon le 17 août 1934. Détail de la rive gauche du Rhône entre le cours Vitton, la caserne et la Guillotière. Photo collection privée, Lyon.



INTRODUCTION

METHODOLOGIQUE

1°) L'HISTOIRE DES FORMES URBAINES : UN SIMPLE CHAMP D'ÉTUDES À EXPLORER OU UNE DISCIPLINE EN FORMATION ?

Ce travail est né d'un intérêt personnel pour la ville des XIX^e et XX^e siècles et plus particulièrement pour les formes matérielles qu'elle adopte. Notre¹ réflexion s'est ensuite précisée autour de deux types d'interrogations : les processus d'élaboration de ces formes urbaines, et l'architecture ordinaire, courante, banale. Ces problématiques singulières s'inscrivent dans un mouvement général de redécouverte de la ville européenne qui se développe depuis une trentaine d'années. Ce courant est intimement associé à une tendance de la création contemporaine en architecture et en urbanisme visant à instaurer ce que l'on nomme une "architecture urbaine". Cette dernière vise à perpétuer, dans un langage contemporain, ce qui constitue traditionnellement la ville. Elle attache une importance toute particulière aux liens qui unissent un bâtiment et son environnement urbain. Si les architectes sont majoritairement les leaders de ce mouvement, sont aussi présents des spécialistes d'autres domaines, en particulier les historiens. En effet, la relation entre la création architecturale et l'histoire est justement au cœur des débats. Ce courant de pensée peut être défini comme l'association étroite de trois composantes : la création contemporaine en architecture et en urbanisme, l'intervention sur la ville ancienne et le développement d'un véritable savoir sur les villes. C'est dans ce dernier domaine que s'inscrit cette thèse, c'est pourquoi l'état de la question concernant ce savoir va être développé maintenant.

S'il existe de multiples travaux généraux sur les villes, ceux sur la forme des villes sont moins nombreux et font l'objet d'une grande disparité tant théorique que méthodologique. Cela est d'autant plus surprenant et dommageable que la ville est au cœur des problèmes des sociétés actuelles et occupe spatialement une part importante des territoires. Cette hétérogénéité, à la fois des approches et des thèmes abordés, nous semble cependant pouvoir s'expliquer aisément. La complexité de cet objet d'étude a entraîné des origines disciplinaires variées des chercheurs qui s'y intéressent. Ce dernier point est primordial et permet de comprendre en partie les raisons du retard pris dans ce domaine de connaissance : le cloisonnement entre ces disciplines. Ceci nous incite aussi à penser que l'ensemble des connaissances que nous allons tenter

¹ Conformément aux conventions universitaires, "nous" est à comprendre, dans l'ensemble de cette thèse, exclusivement comme un "je" qui n'engage que l'auteur. Il ne doit pas être confondu avec un "nous" collectif, qu'il s'agisse de l'équipe de recherche à laquelle j'appartiens (CNRS – Université Lumière-Lyon 2, URA 50.49) ou les nombreux groupes d'étude auxquels j'ai participé. Dans ce dernier cas, ma participation à des travaux d'équipe sera précisée.

de cerner maintenant pourrait bien constituer davantage qu'un simple champ d'étude à explorer : une discipline à part entière à fonder sur des bases pluridisciplinaires². La terminologie la plus couramment employée et qui recouvre, nous semble-t-il, le plus grand nombre d'approches est celle d'"histoire des formes urbaines". Elle doit être prise au sens large pour englober la perspective historique, la ville dans son état actuel et la prospective. Elle doit aussi associer l'analyse des formes urbaines à l'étude des processus qui les ont engendrées. Il va sans dire que l'objet d'étude touche l'ensemble des formes physiques de la ville sans discrimination chronologique ou esthétique : toutes les périodes ; grands modèles et ville ordinaire ; architecture et urbanisme ; bâtiments publics et habitats ; volumes et vides urbains ... Il touche aussi les relations entre la ville et le monde rural.

² En France, de plus en plus de chercheurs font le constat de cette dispersion des travaux et des importantes lacunes qui subsistent. Certains s'avancent assez loin dans l'idée de constituer l'histoire des formes urbaines en véritable discipline. Les travaux qui suivent sont présentés pour donner quelques pistes récentes sur cette réflexion. Pour l'ensemble des chercheurs qui vont être cités ci-après, nous avons sélectionné une publication particulièrement significative, mais il faut se référer à l'ensemble de leur travail, en particulier les introductions méthodologiques qui précèdent les études. La même année, en 1988, paraissent deux articles signés l'un de P. Pinon, l'autre de F. Boudon, cf. P. Pinon, 1988 et F. Boudon, 1988 (les références abrégées d'articles ou d'ouvrages renvoient aux notices complètes de la bibliographie). Le premier pose des questions de fond et dénonce le cloisonnement disciplinaire, en particulier entre la "vieille géographie" et la "nouvelle histoire". Le second article n'est pas seulement consacré à la "maison à loyer", comme le laisse entendre le titre, mais constitue un des rares états d'avancement des recherches sur ce que l'auteur appelle "l'architecture mineure" et le "système urbain". Rappelons que F. Boudon a fait partie de l'équipe qui a rédigé l'ouvrage sur le *Système de l'architecture urbaine. Le quartier des Halles à Paris*, en 1977 (cf. F. Boudon, A. Chastel, H. Couzy, F. Hamon), l'un des travaux fondateurs de l'histoire des formes urbaines. A cela s'ajoute une proposition méthodologique qui décline toutes les approches nécessaires pour traiter ces thèmes, et qui définit un cadre de travail toujours d'actualité. En 1993, M. Roncayolo et T. Paquot, dans leur introduction à l'ouvrage *Ville et civilisation urbaine XVIII^e-XX^e siècles*, proposent une synthèse sur la recherche urbaine, tandis que M. Darin, la même année, consacre une étude en soi, ce qui est rare, à une *Introduction à l'histoire morphologique des villes*. Il s'agit d'un texte dactylographié diffusé par VRD (Ville, Recherche, Diffusion). Il pose la question d'une nouvelle approche entre l'histoire de l'urbanisme et celle de la topographie, entre la ville considérée comme une œuvre d'art et comme le reflet d'un organisme social. En 1994, un rapprochement s'effectue entre des structures et des professions qui, jusque là, collaboraient peu. Les enseignants-chercheurs des écoles d'architectures et les chercheurs de l'Inventaire général, lors de journées d'études consacrées à "Analyse morphologique et patrimoine urbain", se posent la question des méthodes et des thèmes de recherche. Ces journées ont lieu à Toulouse les 17-18 mai 1994, et sont organisées conjointement par le Réseau des formes urbaines et l'Inventaire général. Un compte-rendu a été publié dans *VRA (Ville, Recherche, Architecture)*, n° 1, mars 1995. En 1995, F. Hamon et W. Szambien dans un article, et X. Malverti et A. Picard dans l'ouvrage collectif qu'ils dirigent, *La fabrication des villes*, font le point sur les lieux où s'effectue la recherche, les structures mises en place par l'Etat dans les différents ministères et les différentes écoles, ce qui revient à poser la question disciplinaire. La dispersion des efforts, la mauvaise diffusion des travaux où domine la "littérature grise" multigraphiée mais non publiée, mais aussi la grande vitalité de ce domaine de recherche sont alors mises en évidence. D'autres chercheurs que ceux mentionnés ici se sont penchés, de manière plus ou moins approfondie, sur ces questions de méthode et de discipline. On consultera utilement les travaux de F. Choay, P. Merlin, C. Gorrha-Gobin, ...

Faire l'état de la question sur l'histoire des formes urbaines en France et à l'étranger est une entreprise difficile, du fait justement de cet éclatement disciplinaire. En effet, l'investigation doit porter sur chacune de ces disciplines qui, face à ce nouveau champ de recherches, n'en sont pas au même stade d'avancement selon les pays. En outre, la difficulté est augmentée par l'emploi d'un vocabulaire ambigu au sein même de la langue française³ et à plus fortes raisons dans les autres langues. Tous ces motifs nous ont conduits à privilégier les travaux français, malgré l'intérêt et le foisonnement des autres qui nécessiteraient une étude en soi. Les tendances diverses qui animent l'histoire des formes urbaines depuis une trentaine d'années en France vont donc être présentées maintenant. Cependant, dans la mesure où le présent travail concerne la genèse des formes urbaines, nous préférons exclure d'emblée certains axes de recherche trop éloignés de nos préoccupations. Il s'agit d'approches qui ne se situent pas en amont de la fabrication de la ville, mais en aval. Ce sont, en particulier, celles qui privilégient la perception ou l'utilisation de la ville une fois qu'elle est bâtie, par ses habitants par exemple. Ce sont aussi celles qui considèrent, a priori, la ville comme un tout, que ce soit un objet d'art, une image, ou une structure linguistique et qui en proposent une interprétation. Ce sont enfin celles qui, bien que fondées sur les processus historiques, n'interrogent pas directement la forme de la ville. Les approches de type philosophique, esthétique, linguistique ou sociologique seront donc peu prises en compte, à moins qu'elles n'éclairent des mécanismes liés à la constitution de l'espace, comme c'est le cas de certains travaux de sociologie urbaine. De même, par souci d'efficacité, nous nous limiterons dans cette rapide présentation aux XIX^e et XX^e siècles.

L'histoire des formes urbaines dans la définition et les limites que nous venons de lui donner est alimentée par plusieurs disciplines. L'examen de ces "disciplines mères" comme nous suggérons de les nommer nous amène à proposer l'analyse suivante. Nous les divisons en deux grandes approches : les sciences de l'histoire et celles de l'espace. Dans la première se trouvent l'histoire urbaine ainsi qu'une composante de l'histoire de l'art, l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme. Dans la seconde prennent place la géographie

³ En français, le nom d'une ville ou d'un quartier associé à des termes comme "étude urbaine", "aménagements ou structures urbaines", "architectures", "urbanismes", ou même "formes urbaines" ne suffit pas pour cerner l'approche générale ni la méthode employée. Il n'est même pas certain qu'il s'agisse du champ de l'histoire des formes urbaines puisqu'il peut s'agir aussi de sociologie, d'ethnologie, d'économie urbaine ou d'autres axes de recherches encore. Lors du dépouillement des ouvrages ou des articles, le chercheur ne peut se contenter du titre ni même d'un résumé pour connaître l'approche. Il doit nécessairement pénétrer le cœur de l'étude ou connaître l'appartenance disciplinaire de l'auteur, encore que ce dernier point soit parfois insuffisant.

urbaine et l'école typo-morphologique. Le panorama qui suit n'a aucune prétention à l'exhaustivité. Il trouve sa justification dans la nécessité de préciser à la fois les apports théoriques et les limites de chacune de ces disciplines par rapport à l'histoire des formes urbaines. Pour cela, il cerne leurs problématiques traditionnelles et il aborde les tendances nouvelles qui dessinent une ouverture en direction de ce nouveau champ de connaissances. En outre, il porte une attention particulière à l'agglomération lyonnaise et à la région Rhône-Alpes.

2°) LES QUATRE DISCIPLINES MÈRES

A - Les approches des sciences de l'histoire

a) L'histoire urbaine

Le formidable renouvellement des sciences historiques au cours du XX^e siècle, déclenché par l'Ecole des Annales et les travaux de M. Bloch, L. Fèvre, F. Braudel, G. Duby et bien d'autres, a permis d'élargir considérablement les perspectives et les outils de cette discipline. L'histoire politique et événementielle a été largement dépassée pour s'ouvrir sur celle de l'économie, des sociétés, des idées, ... Les phénomènes urbains, qui se sont tant développés avec l'industrialisation, se sont naturellement trouvés au centre des préoccupations de nombreux chercheurs qui ont intitulé ce champ "l'histoire urbaine". Cette dernière constitue, pensons-nous, un apport indispensable pour l'histoire des formes urbaines. Pourtant, son apport est à ce jour très limité car les travaux des historiens n'abordent pour ainsi dire jamais la question de la forme de la ville. Une des raisons majeures de ce désintérêt nous semble résider dans le fait que les outils d'analyse des formes urbaines leur échappent. Ceux-ci appartiennent, en effet, aux autres disciplines qui seront évoquées plus loin.

Du fait que les relations entre histoire urbaine et histoire formelle commencent seulement à se tisser et ont besoin d'être confortées, nous désirons signaler les thèmes qui leur sont proches. L'histoire économique renseigne sur le marché foncier et immobilier, sur l'investissement et la spéculation, ainsi que sur les investisseurs qui peuvent aussi être maître d'ouvrage ou maître

d'œuvre⁴ : banquiers, sociétés immobilières, promoteurs, architectes, propriétaires, ... Elle croise bien d'autres sujets, que ce soit les politiques foncières ou les instruments juridiques comme l'expropriation. L'histoire sociale est elle aussi une source très riche pour la connaissance des formes urbaines. Elle peut rejoindre l'histoire économique et toucher la position sociale, la fortune et le logement. Elle peut aussi s'élargir aux préoccupations spatiales et mettre par exemple en corrélation les classes sociales et leurs déplacements dans la ville. Ces axes de recherche s'étendent aussi aux manières d'habiter qui peuvent renseigner sur l'évolution de la distribution des logements, et à l'histoire du goût qui influence les choix stylistiques des commanditaires et des bâtisseurs, ... Bien d'autres approches, parfois très spécifiques, renseignent l'historien des formes urbaines. L'histoire de l'espace urbain trouve des prolongements dans des travaux sur les représentations sociales de cet espace et sur l'histoire administrative, qu'il s'agisse des structures ou des techniciens. Plus généralement, l'histoire des idées, des mentalités, des religions ou des modèles sociaux, qui a une influence déterminante sur la formation de la ville physique, livre des informations précieuses pour comprendre cette dernière⁵.

b) L'histoire de l'architecture et celle de l'urbanisme, deux branches de l'histoire de l'art

- Des outils méthodologiques efficaces mais une discipline traditionnelle

L'histoire de l'art est une spécialité des sciences de l'histoire, mais par les spécificités qu'elle présente, en particulier les outils qu'elle a développés pour analyser les formes, elle est souvent considérée comme une discipline à part entière. Ce champ de connaissances englobe tous les arts plastiques, y

⁴ Le maître d'ouvrage est celui qui commande le bâtiment (il apporte le budget et définit les besoins). Le maître d'œuvre est celui qui le réalise.

⁵ Sur tous ces thèmes, cf. par exemple les travaux suivants. M. Halbwachs, 1909, sur l'expropriation et le prix des terrains du Paris haussmannien, L. Bergeron s.d. sur la haute banque et la spéculation immobilière au XIX^e siècle toujours à Paris, ou M. Lescure, 1980, 1982, sur le marché immobilier en France au XIX^e et XX^e siècles jusqu'à la Deuxième Guerre mondiale. En 1983, M. Garden et Y. Lequin organisent sur ces thèmes, en particulier l'histoire du marché immobilier depuis le XVII^e siècle, des journées d'études intitulées "Construire la ville" dont les actes sont publiés (M. Garden et Y. Lequin dir., 1983). Cf. aussi J.J. Gnanelle, 1970 ; J.P. Aline, 1984 ; G. Béaur, 1995 ; O. Faron et E. Hubert, 1995, Ch. Topalov, 1973 ; M. Lacave, 1980, 1983. Sur l'histoire sociale, A. Daumard, 1965, 1967-1968, 1970, 1973, 1976 ; P. Léon, 1974 ; Y. Nicolas, 1983 ; J.L. Pinol, 1991. Sur l'histoire de l'espace urbain, H. Lefèvre, 1968, 1974 ; P.Y. Saunier, 1992 ; D. Voldman, 1995. Ce dernier travail porte sur la reconstruction des villes françaises après la Deuxième Guerre mondiale et apporte des éléments nouveaux sur la façon dont a été appliqué le Mouvement Moderne. Toujours sur l'histoire administrative après 1945, cf. V. Claude, 1994.

compris l'architecture et l'urbanisme. Des quatre disciplines mères que nous avons identifiées, il nous apparaît que l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme, par ses méthodes et son projet, est la mieux adaptée pour saisir les processus d'élaboration des formes urbaines. En effet, son axe de recherche majeur est justement l'articulation entre l'histoire et la forme. Cependant, elle présente des déficiences non négligeables pour traiter de la ville dans son ensemble.

Cette science a longtemps fonctionné de manière autarcique en recherchant l'explication des formes au sein du processus artistique seul. Dans les années 1970, pourtant, elle évolue et s'ouvre à une histoire plus générale avec des travaux comme ceux de l'italien M. Tafuri. Celui-ci articule la production des formes architecturales au contexte politique et idéologique, ce qui lui permet de mieux comprendre la naissance et la circulation des modèles formels⁶. Cet apport essentiel est loin, cependant, de s'être généralisé dans une discipline qui, en France, reste très traditionnelle. C'est ce que dénonce F. Loyer en 1987 dans l'avant-propos de son ouvrage sur l'immeuble et la rue à Paris⁷ lorsqu'il parle de "l'extrême formalisme d'une discipline qui néglige totalement les implications économiques et sociales de la production artistique, pour l'isoler au sein d'un débat esthétique dépourvu de signification".

A ces restrictions touchant les outils d'analyse s'en ajoutent d'autres, liées cette fois, à l'objet d'étude. Toujours dans la logique d'une science fondée sur l'étude des arts où la créativité et l'originalité sont mises en exergue, l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme privilégie l'analyse des grands modèles esthétiques. Ainsi sont favorisés les avant-gardes, les écoles stylistiques, les concepts urbains et, plus récemment, les grandes opérations. Des questions sur l'application de ces modèles et leur adaptation à un cadre local commencent à émerger mais toujours dans la même perspective, celle d'une histoire des modèles. Peu de chercheurs s'interrogent sur la résistance à ces modèles et, encore moins, sur d'éventuels autres modes de fabrication de la ville.

Enfin, la manière dont se sont constituées ces deux branches de l'histoire de l'art permet aussi de comprendre leurs limites. L'histoire de l'architecture est née à la Renaissance et celle de l'urbanisme à la fin du XIX^e siècle, parallèlement au développement des professions d'architecte et d'urbaniste.

⁶ Cf. M. Tafuri et Fr. Dal Co, 1982.

⁷ Cf. F. Loyer, 1987.

De ce fait, elles épousent implicitement un système de références propres à ces professions, ce qui entraîne des distorsions dans l'analyse. Or, les villes se sont élaborées bien avant l'intervention des architectes et des urbanistes et certaines composantes urbaines continuent vraisemblablement à se mettre en place en dehors de leur action. Il est important d'appréhender ces phénomènes dans leur globalité et non par le biais de certains critères seulement, si importants soient-ils. L'historienne de l'art F. Boudon l'a bien compris puisqu'elle propose d'écarter provisoirement l'architecte du devant de la scène pour mieux saisir "le système de l'architecture mineure"⁸.

- Des perspectives nouvelles

On conçoit mieux, maintenant, pourquoi l'histoire traditionnelle de l'architecture et de l'urbanisme, science de la genèse des formes, laisse pourtant de côté les aspects les plus courants de la ville. Cependant, depuis une quinzaine d'années, une ouverture se dessine dans ce sens comme le montrent les quelques axes de recherche qui vont être rapidement évoqués maintenant. Ces travaux ne sont pas seulement le fait d'historiens de l'art, mais aussi d'architectes et d'urbanistes, ce qui ne surprendra pas, étant donné le lien qui existe entre cette science et ces professions.

L'histoire traditionnelle de l'architecture s'ancre dans la monographie d'architecte, ce dernier étant considéré sous le seul aspect de son activité artistique. A partir de cette approche ancienne et limitée, sont apparus de nombreux autres axes de recherche qui explorent, en particulier, l'histoire de cette profession et les conditions de son exercice⁹. Les figures dominantes des différentes écoles stylistiques étant assez bien connues maintenant, les études se portent plus volontiers vers les architectes dits "secondaires" et les courants régionaux¹⁰. Par ailleurs, l'intérêt pour la grande opération s'est beaucoup

⁸ Cf. F. Boudon, 1988, p. 68.

⁹ Les travaux de J.P. Eperon renseignent sur la création des écoles régionales au XIX^e siècle, la culture architecturale, la commande, ... ; ceux de M.J. Dumont sur les sociétés d'architectes ; et ceux de A. Jacques sur la carrière des architectes du XIX^e siècle. De nombreuses études, malheureusement éparpillées, livrent des informations précieuses sur le rôle des architectes en province. C'est le cas, par exemple de celles de G. Bienvenu pour Nantes qui éclairent les liens entre la société des architectes et les décisions municipales en matière de réglementation et d'urbanisme. Cf. J.P. Eperon, 1981, 1987, 1992-1993 ; M.J. Dumont, 1989 ; A. Jacques, 1986 ; G. Bienvenu, 1986, 1991.

¹⁰ De nombreuses monographies voient le jour partout en France, dans les universités et les écoles d'architectures, sous la forme de travaux de fin d'études, mais peu sont publiées. Des ouvrages comme ceux consacrés à la famille des Dalgabio (1760-1831) à Saint-Etienne, ou à l'agence Rostagnat (1882-1990) à Lyon demeurent rares, cf. E. Hardouin-Fugier, H. Bringuier, A. Martourey, F. Tomas, 1988 ; I. Guédel, 1993. Cette ouverture du champ d'étude à l'ensemble

développé ces vingt dernières années. Celle-ci pourrait être définie comme étant l'application d'un modèle fort, dont la réalisation est limitée dans l'espace et dans le temps. Son étude prend place à la fois dans celle de la production architecturale et dans celle de l'urbanisme. Toutefois, elle demeure dans la logique d'une approche qui privilégie les grands modèles, qu'ils soient architecturaux ou urbains. Dans la grande opération, ceux-ci sont mis en place de façon volontaire par les pouvoirs publics¹¹. L'histoire de l'architecture rencontre bien d'autres thèmes et explore bien d'autres sources. Les textes en rapport avec l'architecture, par exemple, qu'il s'agisse de la presse architecturale, des catalogues, ... complètent l'information et permettent de poser les questions de façon plus large et plus objective¹². L'histoire des techniques et des matériaux de construction, qui croise l'histoire technique en général, apporte de nombreux renseignements sur les formes urbaines. Elle s'articule à la fois à la problématique stylistique (le passage de la pierre au béton, des murs porteurs aux murs rideaux, ...) et à l'approche typologique (maisons simples en pisé de terre, maçonnerie, ...). Toujours en dehors de la stricte monographie d'architecte ou d'opération, des thématiques plus transversales émergent parmi lesquelles nous citerons celle du patrimoine. Elle considère non plus la ville dans sa phase constructive mais du point de vue de sa conservation¹³. Or cette notion, apparue au cours du XIX^e siècle, est non

des architectes permet d'élargir le thème de la circulation des modèles et, même, de faire émerger d'autres problématiques. Ceci incite certains auteurs à considérer d'emblée l'échelle régionale, comme c'est le cas de la Bretagne qui bénéficie de deux ouvrages dont les titres révèlent bien cet élargissement thématique : *L'Eglise, l'Etat et les architectes* de H. Guéné et F. Loyer, et *Les architectes et l'idée bretonne* de D. Le Couédic, cf. H. Guéné et F. Loyer, 1995, et D. Le Couédic, 1995.

¹¹J. Castex, J.-Cl. Depaule et Ph. Panerai offrent en 1977 une étude essentielle, *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, où ils analysent plusieurs grandes opérations caractéristiques des XIX^e et XX^e siècles, comme l'haussmannisme parisien, la cité-jardin londonienne, etc. Leur approche est très large puisqu'elle prend en compte l'organisation et les pratiques sociales, et qu'elle considère les modèles non seulement dans leur élaboration, mais aussi dans leur transmission et leur déformation. Le principe des percées, avec les travaux de M. Darin et ceux de l'équipe de B. Huet, ainsi que les opérations de type haussmannien ont ensuite fait l'objet de nombreuses recherches ainsi que de publications collectives. On retiendra le cas lyonnais étudié par D. Bertin en 1987, l'exposition du Pavillon de l'Arsenal sur le Paris d'Haussmann en 1992 et deux numéros spéciaux consacrés à l'haussmannisation, celui du Réseau des formes urbaines et *La Revue de l'art*. Cf. J. Castex, J.-Cl. Depaule, Ch. Panerai, 1977 ; M. Darin, 1985, 1988 ; D. Bertin, 1987 ; le catalogue de l'exposition dirigé par J. des Cars et P. Pinon, 1991 ; Réseau "formes urbaines", 1991 ; et *La Revue de l'art*, 1994, dirigée par F. Loyer. Récemment, plusieurs études ont été lancées sur le thème des grands ensembles réalisés dans les années 1950-1970, qui entrent aussi dans la définition de la grande opération.

¹²C'est le cas du livre de J.C. Vigato, *Le jeu des modèles, les modèles en jeu*, qui propose une analyse des théories architecturales en présence dans l'entre-deux-guerres à partir des articles et ouvrages parus à l'époque, cf. J.C. Vigato, 1983. Nous avons proposé, dans un article de 1985, d'appliquer ce cadre théorique au cas lyonnais, cf. A.S. Cléménçon, 1985. Sur les doctrines architecturales, cf. aussi J.P. Eperon, 1980.

¹³Sur ce thème, cf. par exemple, la thèse que N. Mathian, 1994, a consacré à l'évolution de la notion de patrimoine à Lyon de la Révolution à la Seconde Guerre mondiale.

seulement essentielle pour comprendre les formes héritées du passé et conservées jusqu'à aujourd'hui, mais elle influence aussi la conception actuelle des villes.

Bien que beaucoup plus jeune que l'histoire de l'architecture, l'histoire de l'urbanisme s'est développée selon la même perspective. Elle privilégie traditionnellement la naissance et la diffusion des grands modèles, urbains cette fois, et les politiques centralisatrices. Elle se double d'une approche essentiellement formaliste, proche de celle des géographes, qui consiste à repérer et à décrire des systèmes urbains homogènes à partir de l'organisation des réseaux viaires principalement (en damier, radioconcentriques, ...). Cela favorise donc encore l'étude des opérations volontaires à grande échelle, villes nouvelles ou morceaux de ville cohérents, qui sont alors replacées dans une chronologie historique et rattachées à l'histoire des modèles. P. Lavedan a fortement contribué à fonder cette démarche, ainsi que des auteurs étrangers comme L. Mumford ou L. Benevolo¹⁴. Dans les travaux effectués depuis une quinzaine d'années, la période allant de la fin du XIX^e siècle à la Deuxième Guerre mondiale est largement privilégiée. En effet, elle correspond conjointement au rapide développement de la profession d'urbaniste et à la mise en place de la planification fondée sur le centralisme et l'urbanisme institutionnel. Une grande partie de ces recherches est sous-tendue par les interrogations qu'engendre la crise de la ville contemporaine. On cherche à comprendre l'origine du Mouvement Moderne qui a constitué une véritable révolution urbaine et la manière dont ont été mises en place les structures administratives qui contribuent à produire maintenant la ville¹⁵. Deux thèmes étroitement imbriqués ont récemment émergé : la naissance des moyens juridiques de l'urbanisme et la mise en place des "plans d'extension et d'embellissement" des villes dans l'entre-deux-guerres¹⁶. Enfin, comme pour les architectes, les monographies d'urbanistes commencent à se développer¹⁷.

¹⁴ Cf. P. Lavedan, 1926, 1952, 1960 ; L. Mumford, 1961 ; L. Benevolo, 1972, 1993. Des auteurs d'une nouvelle génération, comme A. Charre dans le "Que sais-je" qu'il consacre à *Art et urbanisme* en 1983 continuent ce travail et réactualisent les connaissances. Cette approche est confortée et complétée par un travail sur les textes théoriques de l'urbanisme comme celui que conduit F. Choay, cf., entre autres, F. Choay, 1960, 1972, 1980.

¹⁵ Des travaux comme ceux de A. Sutcliffe, A. Vaxelaire ou J.P. Gaudin investissent ce champ d'étude, cf. A. Sutcliffe, 1970, 1983 ; A. Vaxelaire, 1981, 1982 ; J.P. Gaudin, 1985, 1988, 1991.

¹⁶ Les rencontres et les publications qui développent ces thèmes ne sont pas toutes focalisées sur les thèmes décrits ci-dessus, certaines élargissent la perspective. Elles seront citées plus loin. Cf. F. Laisney et X. Malverti, 1990 ; DRAST, 1992 ; X. Malverti et A. Picard, 1995.

¹⁷ L'une des premières est celle que B. Marrey consacre à Louis Bonnier en 1988, cf. B. Marrey, 1988.

B - Les approches des sciences de l'espace

Les sciences de l'espace qui alimentent l'histoire des formes urbaines sont la géographie, dans l'une de ses spécialités : la "géographie urbaine", et la toute récente "typo-morphologie". L'avantage que nous voyons dans ces approches par rapport à l'histoire de l'art est essentiel : elles prennent en compte la ville dans sa globalité, sans hiérarchiser les objets à étudier. Cette mise à plat a permis de faire apparaître des éléments fondamentaux sur la composition de la matière urbaine. En particulier, elle a clairement désigné les trois constituants de la ville : le réseau viaire, le parcellaire et le bâti. A partir de ce constat, de nombreuses connaissances sont actuellement renouvelées. L'importance de cet élément négligé qu'est le parcellaire, la grande pérennité de toute implantation urbaine, le parallèle entre certains fonctionnements de l'espace rural et de celui de la ville, ... sont autant de nouvelles pistes à suivre. Dès la naissance de l'école typo-morphologique dans les années 1960-1970 est apparue la nécessité de doubler cette approche purement spatiale d'une perspective historique. Cependant, cette dernière s'est développée selon deux méthodes qui nous semblent présenter des défaillances non négligeables. La première consiste à identifier les formes successives qu'ont présentées les villes au cours de leur histoire¹⁸. Cependant, si elle met en lumière ce que nous nommons volontiers les "résultats successifs" de l'évolution urbaine, elle n'éclaire en aucun cas les mécanismes qui pourraient en expliquer la genèse. La seconde méthode tente un rapprochement entre l'histoire générale et ces formes urbaines successives, et cherche à établir une relation de cause à effet de la première à la seconde. Si ce parallèle est indispensable, il s'avère pourtant totalement insuffisant pour appréhender la constitution des formes urbaines. Par exemple, une forte poussée démographique associée à une prospérité économique explique une urbanisation rapide mais pas la forme que celle-ci va prendre. Ce type d'analyses s'est pourtant généralisé dans les études urbaines mais il aboutit, le plus souvent, à des raccourcis peu explicites. La raison de cette faiblesse nous semble résider, là encore, dans des outils d'analyses trop spécifiques. De fait, dans cette entreprise, les sciences de l'espace sont mal armées pour déceler, derrière le constat formel, les processus historiques complexes qui engendrent ces formes, car ce type d'analyse relève davantage des compétences des sciences de l'histoire.

¹⁸ Ces différents états sont reconstitués grâce à l'étude de documents iconographiques anciens ainsi qu'à la datation et la typologie du bâti.

a) La géographie urbaine

La géographie urbaine dirige le plus souvent son attention vers la ville actuelle dans sa dimension socio-économique : les transports et les réseaux, les déplacements de populations, les implantations commerciales et industrielles, ... A l'image de l'histoire, elle a longtemps ignoré les formes urbaines. Elle les prend de plus en plus en considération¹⁹, influencée en cela par les apports récents et majeurs de l'école typo-morphologique. D'ailleurs, P. Pinon montre bien, dans son article de 1988²⁰, que les fondements indirects de la typo-morphologie sont à chercher dans la géographie, en particulier la géographie rurale, beaucoup plus que chez les historiens de l'urbanisme comme P. Lavedan ou M. Poëte. Il explique tout l'intérêt qu'il y aurait à rapprocher ces deux outils de recherche et à remettre la typo-morphologie en perspective avec les larges connaissances, parfois anciennes, des géographes de l'espace rural²¹. En outre, depuis quelques temps, certains géographes éprouvent le besoin de prendre en compte la dimension historique, ce qui a permis l'éclosion de travaux novateurs, en particulier ceux de Marcel Roncayolo²².

b) La typo-morphologie

C'est la plus jeune des sciences qui alimentent l'histoire des formes urbaines. Des quatre disciplines mères, c'est aussi celle qui a le plus fait évoluer les connaissances dans ce domaine au cours des trente dernières années. Son principal intérêt consiste, à notre avis, dans la création d'un véritable outil pour

¹⁹ La géographie bénéficie de bons supports de diffusion où des articles, voire des numéros spéciaux, sont consacrés aux formes urbaines. Cf. des revues comme *Les annales de la recherche urbaine* (le n° 32, en 1986, est consacré à la "composition urbaine" avec des articles de D. Mangin, P. Panerai, B. Fortier ... ainsi que le n° de 1988 sur "Villes et Etats") ; *Villes en parallèle* (le n° 12-13 de 1988 s'intitule "Formes urbaines", le n° 14 en 1989 est consacré à "La ville fragmentée. Le lotissement d'hier et d'aujourd'hui").

²⁰ Il est publié dans la revue *Villes en parallèle* précitée. Cf. P. Pinon, 1988.

²¹ Pour P. Pinon, la morphologie urbaine est à relier aux travaux des géographes de la morphologie du paysage agraire comme Vidal de la Blache. La permanence des structures agraires, le parcellaire et l'habitat ruraux peuvent faire l'objet de parallèles fructueux avec les structures urbaines. Il renvoie à des auteurs comme M. Philiponneau, A. Meynier, R. Lebeau, J. Peltre, H.J. Callot. Quant à la typologie, il évoque les travaux déjà anciens de J. Brunhes, A. Demangeon et P. Deffontaines sur l'habitation rurale, regrettant qu'ils n'aient pas de successeurs. Il note aussi "l'impasse dans laquelle s'est trouvée l'ethnologie [française] devant l'espace architectural du fait, entre autres, de l'emploi d'outils d'analyse empruntés à la linguistique qui présuppose que l'architecture est une « langue »", cf. P. Pinon, 1988, note 14, p. 96. Les ethnologues cités par P. Pinon sont J. Cusenier, A. Leroi-Gourhan, C. Bromberger, et G. Ravis-Giordanni.

²² Il sera plus loin question des travaux fondamentaux de M. Roncayolo. Cf. aussi M. Roncayolo et T. Paquot, 1993 ; B. Rouleau, 1966, 1985 ; M. Coste, 1984, 1989.

analyser les formes de la ville. La nouveauté par rapport à la géographie traditionnelle est de placer d'emblée le projecteur sur l'urbain, et d'associer aux outils des géographes ceux des architectes et des urbanistes pour l'analyse formelle de l'architecture et de la ville. La typo-morphologie, d'origine italienne, repose sur un ensemble de notions définies par S. Muratori et développées, notamment, par C. Aymonino autour de deux concepts fondamentaux : la typologie architecturale et la morphologie urbaine. "L'une consiste à classer les édifices selon leurs analogies formelles observées sur le terrain et capables de fournir la base d'une définition de l'habitat [...]. L'autre résulte de la troisième dimension et de l'aspect de la ville comme association globale d'architectures"²³. Cette discipline fait l'objet de nombreuses critiques, mais nous pensons qu'elle n'en demeure pas moins un instrument précis et efficace qu'il faut continuer à employer, même si le versant plus historique des formes urbaines lui échappe en effet. Outre ses qualités purement méthodologiques, elle présente un autre avantage sur les trois sciences précitées. Dès les années 1970, elle a franchi les frontières italiennes et s'est imposée massivement dans les écoles d'architecture françaises, aussi bien dans l'enseignement que dans la recherche qui s'y conduit parallèlement. Ainsi, les enseignants-chercheurs de ces écoles, dont beaucoup ont fondé leurs travaux sur la typo-morphologie, sont-ils les seuls à s'être constitués en réseau et à effectuer un véritable travail collectif, tandis que les historiens, les historiens de l'art et les géographes qui touchent à l'histoire des formes urbaines se trouvent isolés au sein de leur propre discipline. Les chercheurs des écoles d'architecture multiplient les contacts avec les autres disciplines, créant ainsi une dynamique au sein de ce champ de connaissances²⁴.

Les études issues de la typo-morphologie sont riches et multiples. Différentes selon la culture des auteurs et les particularités du terrain étudié, soit elles adoptent la stricte méthode typo-morphologique, soit elles s'ouvrent à d'autres disciplines. C'est ainsi qu'elles peuvent croiser des problématiques et des outils comme ceux de l'histoire socio-économique ou juridique, ceux de la géographie, avec une sensibilité particulière pour la topologie, le site, le

²³ Extrait de A. Charre, 1983, p. 122.

²⁴ La recherche issue des écoles d'architecture, tonique et inventive, a particulièrement bénéficié de l'action de l'Etat à travers des structures comme le Bureau de la recherche architecturale, le Plan urbain, le Plan construction, le réseau des chercheurs "Formes urbaines", et des organes de diffusion des travaux *Ville Recherche Diffusion* et *Ville, Recherche, architecture*. Ces travaux, restés longtemps impubliés, commencent à l'être maintenant. La recherche issue de ces écoles est abordée dans F. Hamon et W. Szambien, 1995 ; et X. Malverti et A. Picard dir., 1995. Les travaux qui s'y poursuivaient en 1994 ont fait l'objet d'un CD-Rom : ARIA, 1996.

paysage, etc. Les monographies, qu'elles portent sur une ville entière, un large morceau de ville, un quartier ou un ensemble typologique particulier, demeurent la base de ces travaux et en font la richesse. En effet, ancrées dans la diversité régionale, elles montrent une matière urbaine d'une variété et d'une complexité insoupçonnées, qui pourtant révèle des constantes²⁵.

3°) L'ÉCHELLE D'ANALYSE

Si l'on s'en tient aux quatre disciplines que nous avons retenues, l'histoire urbaine, l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme, la géographie urbaine et la typo-morphologie, un grand nombre de travaux, qui pourtant font partie intégrante de l'histoire des formes urbaines, ne peuvent trouver place. En effet, pour ceux-ci, aucune de ces approches n'est nettement privilégiée. En revanche, une donnée tout autre que l'orientation disciplinaire nous semble pertinente pour appréhender l'ensemble de ces travaux, c'est l'échelle d'analyse. Selon que l'étude favorise le bâtiment, la ville ou, à mi-chemin entre ces deux échelles extrêmes, le quartier, la nature des informations retenues change, modifiant radicalement la perspective. La présentation de ces trois

²⁵ Ces travaux sont difficiles à appréhender car une grande partie n'est pas publiée et demeure sous la forme de rapports de recherches ou de diplômes d'architecture. Lorsqu'ils le sont, l'écart est souvent grand entre la date de l'étude multigraphiée et celle du livre. Or, le premier état a souvent déjà circulé au sein des écoles, générant d'autres travaux. Nous avons pu vérifier ce fait avec le travail que L. Dambrin, P. Reynaud et Zol, 1977, ont mené sur la rive gauche du Rhône à Lyon. Leurs références méthodologiques sont principalement constituées des deux rapports de J. Castex, J.Ch. Depaule et Ph. Panerai de 1975, qui seront publiés ultérieurement. Nous présentons ci-après une sélection des études qui nous semblent avoir eu le plus d'influence en retenant, si possible, la date du premier texte. Les travaux fondamentaux français, effectués dans la voie tracée par l'école italienne, datent des années 1974-1975. On retrouve le travail de J. Castex, J.Ch. Depaule et Ph. Panerai, *De l'îlot à la barre*, déjà cité pour l'analyse des modèles. Il constitue avec les *Principes d'analyse urbaine* rédigés parallèlement par les mêmes auteurs, la mise au point méthodologique et l'application des outils de la typo-morphologie en France, cf. J. Castex, J.Ch. Depaule et Ph. Panerai, 1975 et 1977. La publication de 1977 est issue d'un rapport rendu en 1975 pour le CORDA. Ces travaux avaient été précédés, dès 1971 et toujours des mêmes auteurs, d'une étude du nord-est parisien pour l'APUR. Au même moment, Ch. Devillers et B. Huet dirigent la monographie de Bourges selon cette méthode, cf. Ch. Devillers et B. Huet, 1981 (à partir d'un rapport IERAU-DGRST, 1974) ; B. Huet et al., 1975. Sur la méthode, cf. aussi Ch. Devillers, 1974. Le fait est important car il s'agit de la première application, en France, de l'analyse typo-morphologique à des villes entières. Suite à ces travaux et à l'évolution conjointe et rapide de l'enseignement dans les écoles, un mouvement est créé et de très nombreuses études voient le jour. Enfin, le courant typo-morphologique s'interroge aussi sur lui-même en développant des questions plus théoriques ou méthodologiques. Il s'intéresse, par exemple, à son rapport aux fondateurs italiens, à l'histoire, ou bien il explore des aspects moins connus comme "Morphologie urbaine et parcellaire", "Analyse morphologique et patrimoine urbain"... Cf. Par exemple, A. Gülgonen, F. Laisney, 1977 ; M. Demorgon, J.Ch. Depaule, M. Veyrenche, Ph. Panerai, 1980 ; P.G. Gerosa, 1986 ; P. Merlin dir., 1988 ; A. Borie, P. Micheloni, P. Pinon, 1989 ; J.C. Croizé, J. Frey, P. Pinon, 1989 ; V. Bradel, 1995 ; J. Kaye-Tatom, 1995.

types d'analyse va nous permettre de retenir celui qui nous paraît le mieux adapté pour comprendre la genèse des formes urbaines.

A - Le bâtiment et la ville : les limites des échelles extrêmes

a) Le bâtiment

De très nombreuses études privilégient l'objet architectural en tant que tel. Les outils méthodologiques traditionnellement employés sont la datation, la description, le rattachement à une école stylistique ou à une typologie, l'attribution à un constructeur (le cas échéant), l'examen du contexte historique, etc. Dans cet axe de travail ancien, il est possible de distinguer les inventaires consacrés à un espace défini, agglomération ou région, et ceux qui retiennent une typologie comme les gares, les grands magasins, ... Les premiers inventaires concernant les XIX^e et XX^e siècles ont été réalisés au milieu des années 1970 dans des villes comme Nancy, Paris ou Lille²⁶. Ils se sont ensuite multipliés et ont largement contribué à attirer l'attention sur cette période en apportant les premières informations de base. Le premier inventaire du patrimoine architectural de Lyon aux XIX^e et XX^e siècles, auquel nous avons collaboré, a été publié en 1982 dans le cadre d'un inventaire plus large, celui de la région Rhône-Alpes²⁷. Parmi les inventaires fondés sur la sélection typologique, les travaux sur l'habitat sont particulièrement riches, non seulement par leur quantité, mais aussi par les thèmes qu'ils abordent. En effet, l'habitat peut être considéré comme l' "unité de base de l'architecture urbaine" pour reprendre, en l'élargissant, l'expression que F. Boudon applique à l'immeuble²⁸. Etant articulé à l'échelle spatiale immédiatement supérieure, les lotissements, les cités, etc., il incite à ouvrir l'analyse et se trouve au cœur des questions relatives à la ville. Les thèmes abordés sont le logement social, l'immeuble et la maison individuelle, laquelle va du pavillonnaire à l'hôtel particulier. L'habitat au sens strict se prolonge naturellement dans d'autres types de bâtiments par la relation qu'il entretient souvent avec le lieu de travail²⁹. Cependant, malgré leur richesse et leur diversité, les travaux qui

²⁶ Cf. J.-Cl. Groussard et F. Roussel, 1976 ; B. Chémétov et B. Marrey, 1976 ; M. Culot et L. Grenier, 1979.

²⁷ L'ouvrage a été dirigé par B. Marrey et la partie sur Lyon a été rédigée par D. Bertin et A.S. Cléménçon (jusqu'en 1945), J.L. Maubant (après 1945).

²⁸ F. Boudon, 1988, p. 63. Pour un état de la question sur l'immeuble en 1988, on se reportera à cet article.

²⁹ Sur l'habitat, cf. entre autres études, R.H. Guerrand, 1967 ; R. Plouin, 1974 ; Plan construction, 1979 ; S. Santelli, 1980 ; J.B. Bertrand, 1980 ; N. Eleb-Harlé et al., 1980 ; A. Brauman et al., 1982 ; M.J. Dumont, 1984 ; B. Hamburger, 1984 ; Ch. Moley, 1985 ; J.C. Vigato dir., 1985 ; N. Bullock et J. Read, 1985 ; A.L. Shapiro, 1985 ; F. Gruson, 1985 ; Les

prennent le bâtiment pour échelle d'analyse présentent, selon nous, un inconvénient majeur pour la compréhension des phénomènes urbains. En effet, l'objet architectural, isolé dans une problématique propre, est rarement mis en relation avec les deux échelles supérieures que sont le quartier et la ville. Seule l'école typo-morphologique, dont c'est le projet de base, s'en préoccupe.

b) La ville

A l'autre bout de l'échelle, les études qui prennent pour terrain d'étude la ville entière sont elles aussi nombreuses. Le rôle important du courant typo-morphologique dans le développement des monographies dès le milieu des années 1970 en France a été souligné. Cette approche n'est cependant pas la seule et, là aussi, se côtoient ou se conjuguent plusieurs modes d'analyse³⁰. Pourtant, comme précédemment, les limites de ce type de travaux nous semblent être induites par l'échelle d'analyse. En effet, soit la méthode ne prend en compte que les résultats formels soit, lorsqu'elle intègre les processus historiques, elle ne retient que ce qui est rendu visible par la grande échelle : la mise en place des réseaux viaires, les grandes opérations et les politiques urbaines centralisées issues de l'Etat ou des municipalités. En outre, les travaux comparatifs effectués entre plusieurs villes avec la même perspective sont rares. Deux expériences sont à retenir cependant, celle de A. Borie, P. Micheloni et P. Pinon en 1978, qui porte sur l'évolution morphologique d'une quinzaine d'agglomérations en France et à l'étranger³¹ et, dix ans plus tard, celle qui porte sur trois villes importantes de la région Rhône-Alpes : Grenoble - Lyon - Saint-Etienne. Cette dernière étude, à laquelle nous étions associés, a été menée par une équipe pluridisciplinaire constituée d'architectes, d'historiens de l'art et de géographes dans le cadre d'un programme pluriannuel en sciences humaines (PPSH)³². La comparaison

Cahiers de la recherche architecturale, 1988 ; J. Lucan, 1992. Tous les colloques n'ont pas été publiés. Signalons celui du 18-21 nov. 1986 organisé par l'Institut du patrimoine à Montpellier sur la "Typologie de la demeure urbaine". Outre l'analyse formelle, l'histoire sociale trouve ici un développement particulier. Pour une approche qui associe la sociologie et l'analyse des formes, on se reportera, par exemple, aux travaux de H. Raymond ; ainsi qu'à M. Eleb et A. Debarre, 1984, 1995 ; G. Heller, 1981 ...

³⁰ Parmi les nombreuses villes qui ont fait l'objet de monographies, on peut retenir Bourges, Lille, Caen, Versailles, Saint-Etienne, Grenoble, Dunkerque, ... Cf. B. Huet et al. ; C. Bruant, 1975 ; J.-Cl. Perrot, 1975 ; M. Cuiot et L. Grenier, 1979 ; J. Castex, P. Céleste et P. Panerai, 1980 ; J.-M. Dutreuil et M.-O. Espesson, 1981 ; A. Bonduelle et al., 1995. L'inventaire général mène actuellement l'inventaire systématique de Toulouse, celui de Lyon est en projet.

³¹ Cf. A. Borie, P. Micheloni et P. Pinon, 1978, *Formes urbaines et sites de méandres*, ...

³² Ce groupement d'équipes au fonctionnement collégial réunissait trois équipes issues des trois villes en question. L'équipe de Grenoble, appartenant à l'école d'architecture de cette ville,

entre des monographies d'auteurs différents est rendue difficile par la disparité des approches car, pour distinguer les règles d'ordre général des particularismes locaux, la cohérence méthodologique est indispensable.

B - Le quartier : l'échelle idéale pour comprendre certains processus

La troisième échelle d'analyse possible, entre le bâtiment et la ville, est celle du quartier. Le terme de "morceau de ville", plus neutre, serait mieux approprié que celui de "quartier". En effet, ce dernier suggère une cohérence, voire une grande opération dès la conception, alors que le mot "fragment de ville", très employé par les chercheurs des sciences de l'espace, rend implicite la notion de fragmentation urbaine qui ne nous semble pas aller de soi. Nous conservons, cependant, le terme de quartier car c'est le plus employé. Cette échelle est, à notre sens, la meilleure pour interroger la ville sur sa fabrication, car elle s'articule à la fois à celle de l'objet architectural et à celle de la ville, livrant ainsi des informations essentielles. Elle permet en particulier de mettre au jour des mécanismes complexes comme la reconstruction de la ville sur elle-même, les mutations de longue durée, le rôle des lotissements, etc. Comme les bâtiments, les quartiers peuvent être soumis à une étude systématique au sein d'un secteur géographique donné, ou au contraire faire l'objet d'une approche sélective en fonction d'une problématique précise. Celle-ci peut porter sur la recherche des traces des bastides à Marseille, l'évolution des zones liées à l'implantation du chemin de fer, les voies, ...³³. Beaucoup de ces travaux ont pris pour objet des espaces peu étudiés comme les banlieues, les faubourgs, les marges de la ville, les zones de fortifications, ... Ils ont révélé des processus inconnus qui s'appliquent souvent à l'ensemble des territoires

était constituée de Bernard Bonhomme et Xavier Malverti ; celle de Lyon, appartenant à l'université Lumière-Lyon 2 et l'école d'architecture de cette ville, de Dominique Bertin, Anne-Sophie Cléménçon, Bruno Dumétier et Murielle Saillard ; et celle de Saint-Etienne, appartenant à l'université de Saint-Etienne et à l'école d'architecture de cette ville, de Mario Bonilla et François Tomas. L'étude s'est concrétisée en un rapport intermédiaire et un rapport final, ce dernier est diffusé par VRD, cf. PPSH, juin 1989 et oct. 1990.

³³ Cf. entre autres, sur Paris : le quartier des Halles, F. Boudon, A. Chastel, H. Couzy, F. Hamon, 1977 ; le quartier de Belleville, G. Jacquemet, 1984 ; le quartier du Palais Royal, J. Boulet, Ph. Gresset, 1985 ; la zone des fortifications, J.L. Cohen, A. Lortie, 1992 ; sur le quartier Mouffetard, cf. H. Bresler, 1993 ; sur celui de Charonne, cf. J.C. Rebaque, 1994, ... ; mais aussi le quartier de la Goutte-d'Or dont l'enquête a été dirigée par M. Culot ; celle d'un secteur du faubourg Saint-Antoine dirigée par D. Hervier, ... Bien d'autres villes ont fait l'objet d'études de secteurs, entre autres : Marseille bastidaire, R. Borruy, 1983 ; les faubourgs de Toulouse, B. Huet, M. Lambert, M.F. Martin, 1986 ; un quartier d'Issy-les-Moulineaux, B. Carrié, M. Darin, M. Denes, T. Roze, 1992 ; les zones proches des gares et du chemin de fer, M. Lambert, 1992, ... Il faut mentionner aussi les nombreux travaux d'étudiants consacrés à un quartier, maîtrises, DEA ou thèses dans les Instituts d'histoire de l'art universitaires, diplômes d'architectes dans les écoles d'architecture, ...

urbains, mais qui sont rendus plus lisibles, ici, par une histoire récente et un espace moins encombré.

Cette approche sectorielle a été vivifiée et alimentée par le courant qui s'est développé en faveur de la protection des tissus mineurs à la suite de l'évolution radicale de la notion de patrimoine. En effet, lors de la révision de plans d'occupation des sols (POS) ou de la mise en place de zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), des études préparatoires très approfondies ont été menées sur des quartiers. Certaines sont particulièrement novatrices par leur problématique, le choix de la zone concernée ou les méthodes mises en œuvre. Les premières expériences ont eu lieu dans des quartiers de Paris et de Lyon. A Paris, face aux effets destructeurs du règlement de 1967, appliqué par anticipation dès le début des années 1960, le POS est révisé. Adopté en 1977, il se fonde sur une étude du tissu urbain réalisée dès 1974 par un historien de l'art, F. Loyer. Les options les plus nouvelles sont la mise en valeur de la notion d'ensembles cohérents et la réhabilitation du XIX^e siècle³⁴. Au début des années 1990, la protection des tissus mineurs s'amplifie. Elle s'appuie alors sur un cadre juridique plus souple et mieux adapté à chaque cas que ne le sont les POS, ce sont les ZPPAUP. La première application d'une telle protection dans un quartier central à forte densité urbaine a lieu à Lyon, en 1994 sur les pentes de la Croix-Rousse. Là aussi l'étude préalable, à laquelle nous avons participé, réalisée par une équipe pluridisciplinaire (archéologues, historiens de l'art, architectes, urbanistes et associations de quartier), joue un rôle primordial dans la sélection des critères de protection. Ils sont à la fois chronologiques et typologiques, mais ils font aussi intervenir des notions nouvelles qui étendent la protection au paysage urbain : les points de vue, les vides, ...³⁵.

³⁴ Sur la révision du POS de Paris cf., par exemple, *Paris-Projet*, n° 13-14, 1975.

³⁵ L'équipe qui a réalisé cette étude préalable sous la direction d'un chargé d'étude, G. Boichot, était composée de la manière suivante : C. Ayala et L. Tranoy pour l'archéologie ; A.S. Cléménçon assistée de M.H. Bénetière et N. Mathian pour l'histoire des formes urbaines ; G. Waterlot pour la réhabilitation du bâti ancien et la typologie ; C. Drevet assisté de E. Rigaldes pour le paysage et l'architecture contemporaine. Sur le diagnostic de l'équipe d'historiens de l'art que nous avons constituée, cf. A.S. Cléménçon dir. (M.H. Bénetière, A.S. Cléménçon, N. Mathian), 1992 ; et A.S. Cléménçon, mai-juin 1996.

4°) LES LACUNES LAISSÉES PAR LES CLOISONNEMENTS DISCIPLINAIRES, L'APPORT DES TRAVAUX DISSIDENTS

Cet état de la question laisse apparaître dans l'histoire des formes urbaines de vastes lacunes. En effet, nous venons de voir comment la différence des approches disciplinaires et le cloisonnement entre ces disciplines engendrent dans le champ large de la connaissance, des angles morts. L'histoire de ces disciplines qui vient d'être rapidement retracée nous permet de comprendre pourquoi la plus grande partie des villes demeure mal connue. De fait, si l'on peut décrire précisément l'ensemble des formes urbaines, on sait peu de choses sur la manière dont celles-ci se sont constituées. Ces lacunes, signalées au fur et à mesure de l'analyse, entrent dans une thématique générale que nous proposons d'intituler "les processus d'élaboration des formes urbaines" et que peu d'auteurs placent au cœur de leur problématique. Comme on a pu le constater, ce thème est souvent abordé mais de manière périphérique, pour compléter une autre approche. Pourtant, quelques chercheurs ont compris la nécessité d'explorer cette voie en priorité. Nous avons déjà évoqué certains de ces auteurs dans l'histoire des disciplines mères car ils sont souvent issus de la géographie urbaine, de la typomorphologie ou de l'histoire de l'art qui abordent directement la forme urbaine. Nous proposons de qualifier ceux-ci de "dissidents" par rapport à l'approche traditionnelle de leur discipline car, lorsqu'ils proviennent des sciences de l'espace, ils ouvrent celles-ci à la perspective historique, et lorsqu'ils proviennent de l'histoire de l'art, ils déplacent leur objet d'étude en intégrant la notion de banalité. C'est ce qui explique l'isolement de ceux qui ont choisi cette démarche, non seulement dans leur discipline d'origine, mais aussi dans leur nouveau champ, tant que celui-ci ne sera pas clairement identifié au sein d'une discipline constituée. On ne sera pas étonné de constater que plusieurs d'entre eux ont une double formation ou une double compétence : géographe et historien pour M. Roncayolo, architecte et historien de l'art pour P. Pinon, juriste et historien pour J.L. Harouel, ... Nous donnons ci-après quelques exemples de travaux ou d'axes de recherche qui nous paraissent particulièrement significatifs dans ce domaine depuis une vingtaine d'années. Si, pour tous ces chercheurs, la relation histoire-forme et le refus de privilégier la naissance des modèles artistiques sont une constante, les thématiques sont cependant très diverses.

A - Des travaux marquants

En 1977 paraît un ouvrage qui va constituer un tournant : l'étude du quartier des Halles à Paris, réalisée par une équipe d'historiens de l'art³⁶. Ils sont parmi les premiers à choisir comme objet d'étude un quartier, avec sa complexité et son épaisseur historique, ceci sur une longue période, du XIV^e au XX^e siècles. Ils déplacent ainsi les outils de l'histoire de l'art traditionnelle pour les appliquer au "système de l'architecture urbaine". La succession des tissus urbains et de la typologie architecturale est restituée dans le temps et ceux-ci sont associés à leur fonction, leur occupation sociale et leur rôle économique. C'est ainsi que sont distingués les tissus urbains et les ensembles architecturaux mineurs, aristocratiques, religieux et publics. Par le choix d'un quartier, la restitution parcellaire et la typologie, ils tirent les bénéfices de la démarche typomorphologique, qu'ils vont articuler à l'histoire sociale de l'espace.

Marcel Roncayolo, géographe de formation, mais tourné vers l'approche sociale et l'histoire, a créé une véritable école au sens large du terme, dans la mesure où de nombreux chercheurs issus de disciplines différentes se réclament de lui. En 1981, il soutient sa thèse sur la ville de Marseille qu'il analyse selon trois perspectives : l'espace urbain, les divisions sociales, l'histoire. La pertinence de sa démarche est rendue visible en 1983, lors de sa collaboration à *l'Histoire de la France urbaine* dirigée par G. Duby. Il y montre l'importance, dans la production de la ville, de paramètres comme les cycles des marchés fonciers et immobiliers, les acteurs économiques (banques, sociétés immobilières, propriétaires ...), les réseaux, la culture urbaine, la persistance des premières affectations du sol D'autres thèmes traversent l'ensemble de son œuvre³⁷ tels que les fonctions de la ville, la territorialité, les changements d'échelle, la durée, les usages ... Beaucoup de chercheurs travaillent ponctuellement sur certains de ces sujets, mais peu les rassemblent et les mettent en perspective comme le fait M. Roncayolo autour d'une ligne directrice : chercher les rapports entre les formes matérielles et sociales de la ville pour expliquer les paysages urbains.

L'impact des travaux de François Loyer sur la protection des quartiers du XIX^e siècle à Paris et sur la notion de patrimoine en général a déjà été signalé. Mais

³⁶ Cf. F. Boudon, A. Chastel, H. Couzy, F. Hamon, 1977.

³⁷ Etant donné le grand nombre de publications de cet auteur, nous avons retenu peu d'articles, et avons éliminé les travaux orientés sur l'espace seul ou sur l'espace imaginaire, privilégiant ainsi ceux qui traitent à la fois l'espace, le social et l'histoire. Cf. M. Roncayolo, 1981, 1983, 1988, 1990, 1993, 1996 *Marseille...*, 1996 *Les grammaires...*

cette action se double d'un travail de fond dont la première publication marquante se situe en 1987, sous le titre de *Paris XIX^e siècle, l'immeuble et la rue*. L'auteur caractérise lui-même son approche d' "archéologique" : localisation, description et comparaison des bâtiments³⁸. Ce travail de terrain, fondé sur une analyse visuelle des édifices, est mis en relation avec le contexte historique large. Ainsi est recherchée l'influence sur les formes urbaines de la démographie, de l'activité économique et politique, de l'histoire militaire, médicale, ... "Une structure plastique particulière au sein d'un ensemble agit comme un révélateur. Elle exprime une situation culturelle originale, renvoyant à un statut économique et social"³⁹. Toutes ces interactions forment une "culture" que F. Loyer restitue dans son élaboration et ses évolutions chronologiques, principalement à Paris. Il analyse "la forme révélatrice des idéologies sous-jacentes"⁴⁰. Les thèmes qui se dégagent de son travail⁴¹ sont nombreux, par exemple : la chronologie propre à l'architecture urbaine, l'importance de la réglementation urbaine et la manière dont, par son intermédiaire, les modèles urbains sont appliqués, les fondements culturels et l'évolution d'éléments urbains comme le gabarit, les voies⁴².

La réflexion menée par Pierre Pinon développe, dans un premier temps, une sensibilité aux formes urbaines mises en relation avec la géographie des lieux. Il s'agit de "démontrer l'existence de logiques morphologiques qui traversent, par différentes figures dénombrables, les grandes phases de l'histoire urbaine"⁴³. Ainsi sont pris en considération : viaire, parcellaire, bâti, site, espaces libres, rapports topologiques, géographie, ... Mais très vite, cette approche est complétée par un travail plus historique qui s'élabore à partir de l'observation fine de lotissements spéculatifs du XVIII^e siècle, comme le quartier de la Chaussée d'Antin à Paris. C'est par l'étude de phénomènes urbains d'avant l'industrialisation et en développant la comparaison entre plusieurs villes françaises, mais aussi étrangères comme Saint-Domingue, que

³⁸ Cf. l'avant propos de F. Loyer, 1987. Pour cette étude, il a mis de côté les nombreuses sources documentaires ainsi que les acteurs (architectes, constructeurs ...) auxquels il s'attache dans un travail postérieur qu'il réalise sur Rennes, en collaboration. Cf. H. Guéné et F. Loyer, 1995.

³⁹ Cf. l'avant propos de F. Loyer, 1987.

⁴⁰ idem.

⁴¹ Cf. en particulier, F. Loyer, 1975, 1983, 1987, 1995.

⁴² Sur ce dernier thème, cf. la communication non publiée : F. Loyer, "Paris : les traditions de l'ordre urbain", séminaire de DEA "Villes et représentations", Institut d'histoire de l'art, université Lumière-Lyon 2, Lyon, 19 janv. 1995.

⁴³ Cf. A. Borie, P. Micheloni et P. Pinon, 1978, présenté dans VRD n° 7. Cf. aussi, des mêmes auteurs, *Formes et déformations ...*, 1978.

l'auteur révèle des processus de fond. Il met en évidence le rôle et l'influence croisée des aspects financiers, fonciers, réglementaires, urbains, architecturaux, ...⁴⁴.

D'autres chercheurs, plus jeunes ou ayant moins publié, travaillent dans le même sens. Ils contribuent aussi à vivifier cet axe de recherche par des directions de travaux collectifs et l'organisation de séminaires où les thèmes choisis sont significatifs. A partir du phénomène de la grande percée qu'il étudie dans plusieurs villes de France, Michaël Darin s'intéresse non seulement à ce qui s'apparente à une grande opération d'urbanisme autoritaire, mais aussi à ce qu'il appelle "la ville préexistante"⁴⁵. Il considère non seulement les intervenants "d'en haut" (hommes politiques, administrateurs, architectes, ingénieurs ...), mais aussi ceux "d'en bas"⁴⁶ (propriétaires, constructeurs ...), ce qui lui permet de restituer dans sa complexité la politique d'alignement telle qu'elle se développe tout au long du XIX^e siècle et son application. L'architecte Jacques Lucan continue la réflexion amorcée dans les années 1970 qui articule une perspective opérationnelle avec une véritable recherche sur l'histoire des formes urbaines. A partir d'un travail sur la pensée hygiéniste et ses conséquences sur la restructuration des îlots insalubres à Paris dans la deuxième moitié du XX^e siècle⁴⁷, il s'interroge sur la rupture du Mouvement Moderne. Il analyse comment les modèles issus des avant-gardes se sont répandus et ont profondément pénétré la culture urbaine en général pour, finalement, modifier durablement la manière de fabriquer les villes. C'est ce qu'il appelle "l'histoire de l'effacement parcellaire sur fond de desserrement de l'agglomération"⁴⁸. Enfin, Xavier Malverti et Aleth Picard ont rassemblé des chercheurs autour du thème de *La fabrication des villes*⁴⁹ pour interroger les relations entre la pensée technique et la production

⁴⁴ Cf. P. Pinon, 1980 ; P. Pinon, P. Boniface, P. Gullon, 1986 ; A. Borie, P. Micheloni, P. Pinon, 1989 ; P. Pinon, 1992 et 1994.

⁴⁵ Cf. M. Darin, 1985, c'est une partie du titre.

⁴⁶ Ces termes proviennent de M. Darin, 1989 *Patchwork urbain ...*. De cet auteur, cf. aussi : M. Darin, 1988, 1989 *Boulevard Saint-Germain ...* ; 1993.

⁴⁷ J. Lucan dir., 1992.

⁴⁸ J. Lucan dir., 1996, p. 102. Les contributions qu'il rassemble ici autour du thème des faubourgs parisiens éclairent, en outre, le rôle des bâtisseurs (lotisseurs, entrepreneurs, architectes) dans la production des lotissements au cours de ces deux derniers siècles.

⁴⁹ Cf. X. Malverti et A. Picard, avec la collaboration de P. Belli-Riz, 1995. Cet ouvrage est la publication d'un cycle d'études organisé en 1991 à l'Ecole d'architecture de Grenoble, avec la collaboration de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble. J'ai choisi, pour cette thèse, un titre proche de celui de cet ouvrage paru en 1995. Cela m'a semblé légitime dans la mesure où le terme "fabrication de la ville" a émergé lors des nombreux échanges qui ont émaillé l'étude comparative entre les villes de Grenoble, Lyon et St Etienne (cf. PPSH, 1989, PPSH, 1990) à laquelle X. Malverti et moi-même avons participé.

de l'espace urbain. Le XX^e siècle et la culture technique de l'urbanisme en France y sont privilégiés⁵⁰.

B - Un thème mieux connu : l'histoire réglementaire

Si les chercheurs dissidents présentés ci-dessus abordent de nombreux thèmes, ils ont particulièrement identifié et développé l'un d'entre eux : l'histoire réglementaire. De fait, celle-ci constitue un paramètre important dans la genèse des formes urbaines. L'intérêt de cette approche a émergé avec les travaux sur les débuts de la planification dans la première moitié du XX^e siècle, ainsi qu'en témoignent les études des plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension de l'entre-deux-guerres. Mais les orientations qui nous intéressent ici sont celles qui élargissent la perspective soit chronologiquement, en particulier au XIX^e siècle qui représente un moment important dans notre démonstration, soit thématiquement, puisque notre champ ne se limite pas à la ville en plan mais s'étend au volume bâti.

Dès les années 1960, la question de la réglementation urbaine avait déjà été posée par l'école italienne⁵¹. En France, avec une thèse sur le droit de la construction et de l'urbanisme au XVIII^e siècle soutenue en 1974⁵², Jean-Louis Harouel révèle l'importance de ce champ de recherche et livre l'un des travaux fondamentaux en la matière. En choisissant le XVIII^e siècle, il montre que l'"urbanisme" au sens large et le droit qui s'y attache existent déjà sous l'Ancien Régime de manière beaucoup plus importante qu'on ne le supposait. Cependant, en tant qu'historien du droit, il ne met pas au centre de ses préoccupations les conséquences formelles de cette histoire juridique. Les

⁵⁰ D'autres travaux interrogent la relation histoire-forme dans la genèse de la ville ordinaire, mais de façon plus périphérique, cf. en particulier : J. Fredet, 1977 ; C. Bruant, 1979 ; V. Bradel, 1982 ; A. Sevin et A. Tanter, 1982 ; H. Bresler dir., 1985 ; P. Merlin dir., 1988 ; M. Coste, 1989 ; S. Santelli, 1991 ; C. Gorrha-Gobin, 1994. F. Bourillon et L. Coudroy de Lille ont organisé une journée d'étude, non publiée, à l'Institut d'urbanisme de Paris sur "Les décideurs et la ville, de l'Ancien Régime au début du XX^e siècle", Université Paris XII, 5 mars 1997. Il faut citer, aussi, les travaux qui se développent en direction des architectes dit "mineurs" du fait que les initiateurs de modèles nouveaux : style, écoles, avant-garde, ... sont maintenant mieux connus. Cette tendance a déjà été évoquée et permet d'orienter l'investigation vers des thématiques moins strictement plastiques. Des approches très spécialisées se développent aussi et pourraient bien renouveler les perspectives. C'est le cas de recherches effectuées à la fois dans le cadre de l'histoire économique et dans celle des techniques sur le thème de la relation entre travail et bâti. Cf. à ce sujet, les travaux de J.F. Belhoste à l'Inventaire général.

⁵¹ Cf. G. Caniggia, 1962.

⁵² Cf. J.L. Harouel, 1974. L'auteur en a tiré deux publications : en 1986 et 1993. Sur des thèmes proches, voir aussi, G. Liet-Veaux, 1975 et M. Lacave, 1980, 1983 sur les outils juridiques de l'haussmannisation au XIX^e siècle.

travaux de recherche que lance l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) sur la capitale, à peu près à la même époque, révèlent non seulement le rôle essentiel des règlements dans la constitution physique de la ville, mais aussi la nécessité d'agir sur eux pour modifier la ville de demain. L'étude développe l'analyse des règlements du XIX^e au début du XX^e siècle et leurs conséquences directes sur la forme du bâti, la relation entre le texte et le paysage urbain⁵³.

Tandis qu'André Vaxelaire, au début des années 1980, est un des premiers à travailler sur la manière dont les modèles du Mouvement Moderne sont appliqués par le biais de la législation⁵⁴, l'histoire de la réglementation urbaine des villes de province commence à intéresser les chercheurs. A partir de 1986, nous expérimentons une autre approche sur les gratte-ciel de Villeurbanne et sur les immeubles de rapport de l'entre-deux-guerres à Lyon. Elle révèle le rôle des projets locaux dans l'élaboration des normes (ces dernières pouvant être conçues sur mesure pour un projet particulier comme c'est le cas pour les gratte-ciel), ainsi que l'importance du thème de la dérogation, indissociable de toute analyse de la réglementation urbaine⁵⁵. Jean-Michel Dutreuil et Marie-Odile Espesson à Saint-Etienne, Gilles Bienvenu à Nantes, et l'équipe du Programme pluriannuel en sciences humaines à Grenoble, Lyon, Saint-Etienne confirment l'importance des particularismes locaux et montrent aussi la soumission aux modèles parisiens, selon les cas et les époques⁵⁶.

Enfin, François Laisney complète le travail amorcée par l'APUR en réalisant une monographie parisienne où il propose une analyse détaillée des règlements depuis 1600⁵⁷. Ces informations sont précieuses car elles vont permettre de véritables études comparatives entre la capitale et les autres villes françaises dans ce domaine. Une première rencontre entre chercheurs a lieu en 1990 sur ce thème : "Formes urbaines et règlements"⁵⁸.

⁵³ Comme cela a déjà été dit, F. Loyer a largement collaboré à ce travail. Cf. APUR, 1975, et F. Loyer, 1983, 1987.

⁵⁴ En particulier à Paris et à Nancy, cf. A. Vaxelaire, 1981 et 1982.

⁵⁵ Cf. A.S. Cléménçon, 1986-1988 ; A.S. Cléménçon et M. Saillard, oct. 1990, "Lyon, les immeubles d'habitation ..." ; A.S. Cléménçon et M. Saillard, oct. 1990, "Lyon, le plan Chalumeau ..." ; A.S. Cléménçon, 1992.

⁵⁶ Cf. J.M. Dutreuil et M.O. Espesson, 1981 ; G. Bienvenu, 1986, 1991 ; G. Bienvenu et F. Lelièvre, 1991 ; PPSH, 1989 et 1990.

⁵⁷ Cf. F. Laisney, 1988. Ce premier travail couvre la période 1600 à 1902, mais l'auteur le prolonge pour le XX^e siècle, cf. ses articles dans F. Laisney et X. Malverti dir., 1990, et dans J. Lucan dir., 1992. Sur la réglementation parisienne, voir aussi les travaux de R. Koltirine qui collabore avec F. Laisney, cf. R. Koltirine, 1986, et H. Bresler et A.M. Chatelet, 1989.

⁵⁸ L'existence de deux axes de recherche distincts déjà observés, y est nettement visible : la première partie est consacrée à l'histoire réglementaire dans une chronologie large, tandis que

Cette présentation des axes de réflexion qui constituent l'histoire des formes urbaines a été volontairement limitée à l'objet d'étude qu'est la France et à la période dite "contemporaine", c'est à dire les XIX^e et XX^e siècles, avec de nombreuses échappées vers le XVIII^e siècle. Avant de clore cet état de la question pour exprimer des hypothèses de travail plus personnelles, il est important de préciser que, sur ces questions de relation entre histoire et espace urbain, d'autres approches seraient à prendre en compte. Des études qui sortent soit du cadre géographique, soit du cadre chronologique que nous nous sommes donné seraient à même d'enrichir et de mettre en perspective les travaux déjà cités. Par exemple, les nombreuses études sur les villes ne faisant pas partie de l'Europe occidentale mais liées à son histoire, comme celles du pourtour méditerranéen, sont particulièrement révélatrices. L'observation de métropoles comme Le Caire, ou comme les grandes villes coloniales du Maghreb, met en lumière la circulation des modèles et toute la gamme de leurs applications⁵⁹, parfois plus nettement qu'en France⁶⁰.

Les chercheurs qui travaillent sur des périodes antérieures à la révolution industrielle ou sur la très longue durée, qu'ils soient archéologues, géographes ou architectes, ont aussi beaucoup à apporter pour la connaissance de la genèse des formes urbaines. Les renseignements qu'ils recueillent sur des périodes et des sites isolés mériteraient d'être comparés et mis en perspective. En effet, les mécanismes très anciens de constitution des villes que révèlent ces travaux sont peut-être plus persistants qu'on ne le pense habituellement⁶¹.

la seconde partie, sous l'intitulé d' "art urbain", concerne les plans d'extension de l'entre-deux-guerres et leurs applications qui feront l'objet d'une rencontre spécifique en 1992. Sur la rencontre de 1990, cf. F. Laisney et X. Malverti, 1990. La première partie rassemble les interventions de J.L. Harouel, A. Sutcliffe, G. Bienvenu, et F. Laisney ; la seconde, celles de X. Malverti, A.S. Cléménçon et M. Saillard, M. Bonilla, B. Bonhomme, J.L. Cohen et A. Lortie. Sur la rencontre de 1992, cf. DRAST, 1992.

⁵⁹ Les travaux de M. Volait sur Le Caire sont, à ce sujet, particulièrement révélateurs. Cf. M. Volait, 1997.

⁶⁰ Cf. à titre d'exemple parmi bien d'autres travaux, X. Malverti et A. Picard, 1988, sur les villes coloniales d'Algérie ; Ph. Panerai et S. Noweir, 1989 ; et S. Noweir, M.N. Gaillard, 1994, sur Le Caire, ...

⁶¹ Ces travaux mettent par exemple en évidence, à l'échelle d'une ville, des exemples de dissociation systématique du parcellaire qui reste stable et du bâti qui, lui, connaît de fortes mutations sur cette base fixe (c'est le cas d'Alep du XV^e au XVIII^e siècles). Ils révèlent même des exemples de survivances dans l'élévation d'un parcellaire disparu au sol (à Lyon, dans l'habitat médiéval par exemple). Cf. par exemple, les travaux de J.C. David sur Alep, et ceux de C. Arlaud sur Lyon. Ils font apparaître bien d'autres mécanismes qu'il faudrait mettre en perspective avec ceux connus pour les périodes récentes : mutations typologiques sur le long terme, relations entre le tissu et les caractéristiques socio-économiques, rôle des constructeurs bien avant la structuration de professions telles que les architectes puis les urbanistes, ... Cf. par exemple, les travaux menés dans le cadre de l'Inventaire général, sur Montpellier : B. Sournia et J.L. Vayssette, 1991 et 1994 ; G. Fabre et T. Lochard, 1992.

5°) PROBLÉMATIQUE DE LA THÈSE ET POSITION DISCIPLINAIRE

A - Hypothèses de travail

Cet état de la question nous permet de formuler des hypothèses de travail. Celles-ci vont être présentées maintenant et fondent le projet de cette étude qui devra, à terme, les vérifier. Comme les travaux dissidents que nous venons de présenter, cette thèse se place dans la perspective d'une interrogation sur les processus d'élaboration des formes urbaines. La première piste de réflexion que nous proposons est la suivante : ces processus, bien qu'étroitement articulés à l'histoire générale (politique, économique, sociale et des idées) sont spécifiques. C'est le chaînon manquant que l'on décèle lorsque l'on tente vainement de trouver dans la seule histoire généraliste l'origine des formes urbaines. Celles-ci pourraient posséder une autonomie relative qui se révèle, par exemple, dans une "périodisation" propre. Par le terme périodisation nous désignons les différents cycles repérables dans la construction des villes. L'inadéquation de ces cycles avec ceux de l'histoire politique avait déjà été remarquée par de nombreux auteurs depuis S. Muratori jusqu'aux travaux plus actuels sans, pourtant, que la raison en soit clairement donnée. Des idées proches de notre hypothèse émergent chez certains auteurs récents autour de cette notion d'autonomie relative des formes urbaines⁶².

La seconde hypothèse est née elle aussi de l'observation d'une incohérence, et donc vraisemblablement d'une lacune, dans ce champ de la connaissance. L'approche par disciplines et la réflexion sur l'échelle d'analyse ont fait apparaître l'inadéquation entre l'histoire des modèles urbains ou architecturaux et celle de la ville physique, en particulier lors de monographies de ville et surtout de quartiers. La réalité construite ne se limite pas à l'application pure et simple des grands modèles nationaux ou internationaux qui circulent depuis les capitales intellectuelles. Le cas de figure ne se présente que pour quelques bâtiments, quelques quartiers, et quelques structures urbaines qui demeurent minoritaires dans l'espace et dans le temps. Qu'en est-il donc des processus de fabrication du reste de la ville qui constitue pourtant la majorité bâtie ? Comme pour la première hypothèse et pour les mêmes raisons, cette confusion est rarement dénoncée car les différents commentateurs se placent soit dans une logique de pensée, soit dans une autre, sans se situer dans

⁶² Cf. par exemple, M. Garden et Y. Lequin, 1983 ; M. Roncayolo, 1988, repris par M. Bonilla, F. Tomas et Vallat, 1994 ; P. Pinon, 1988 ; PPSH, 1989.

l'interstice. L'idée que nous proposons d'explorer est donc la suivante : l'histoire des "modèles dominants"⁶³ ne serait que l'une des nombreuses composantes de la genèse des formes urbaines. Elle est simplement mieux connue car plus visible, comme la partie émergée d'un iceberg. Nous nous proposons d'explorer ce qui reste en général dans l'ombre, les générateurs de ce que nous avons choisi d'appeler "la ville ordinaire". Le terme peut sembler restrictif et suggérer lui aussi des cloisonnements. Cependant il est commode car il permet, dans un premier temps, d'identifier ce champ et de le distinguer justement d'une approche qui se situerait du côté de la circulation des modèles. Pourtant, il faut insister sur le fait qu'il n'y a pas de rupture qui placerait d'un côté les grands modèles et de l'autre la ville ordinaire. Il est vraisemblable que les interdépendances ainsi que les cas de figure sont nombreux. Toute la gamme des solutions doit pouvoir se décliner, depuis les interventions en forme de manifestes en rupture avec les processus courants, l'adaptation du modèle à un contexte local, le refus du modèle extérieur, jusqu'à l'émergence de solutions originales, ... Etudier la ville ordinaire ce n'est pas exclure le questionnement sur les modèles, au contraire. En privilégiant ce qui, a priori, échappe aux modèles, ceux-ci bénéficient d'un nouvel éclairage. Il devient alors possible de leur restituer leur juste place, puisque sont enfin connus les processus courants sur lesquels ils agissent.

Ces étroites imbrications que nous pressentons entre les grands modèles et la ville ordinaire nous obligent à rejeter, pour définir notre sphère de recherche, un type de vocabulaire couramment employé. Ainsi, les termes architecture "vernaculaire", ou "non savante", nous semblent peu appropriés. Ils sous-entendent une étanchéité entre les deux domaines ainsi qu'une élaboration "naturelle", "spontanée" de la ville, hors de toute règle. Or, une partie de notre projet consiste justement à remettre en question ces idées d'étanchéité et d'absence de règles. En effet, et ce sera notre troisième hypothèse, les processus de fabrication de la ville ordinaire sur lesquels agissent les modèles forts composent peut-être un ensemble de "lois" repérables. Il ne faut pas entendre par ce mot un système ancien et immuable qui définirait la ville traditionnelle et l'isolerait de mécanismes plus novateurs. Si "lois" il y a, tout

⁶³ Nous avançons ce concept de "modèle dominant" en référence à celui de "pensée dominante". Il nous semble en effet que dans l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme, il existe des courants, des modes, qui font que des modèles se succèdent. Ils constituent, à une époque donnée, une référence privilégiée, mais ils laissent subsister dans le même temps les anciens modèles, appelés à disparaître ou à être réactivés, et de nouveaux modèles en germe qui leur succéderont ou ne se développeront jamais. Cette coexistence de modèles différents explique pourquoi, des styles de bâtiments et des dessins de villes eux aussi différents peuvent être réalisés au même moment.

porte à croire qu'elles sont évolutives, c'est à dire qu'elles présentent au cours du temps à la fois des constantes et des mutations, et qu'elles règlent encore la construction des villes.

B - Le projet

a) Démarche générale

Pour être à même de vérifier ces hypothèses de travail, nous proposons un projet modeste quant à son objet d'étude, et ambitieux quant à sa problématique. Plutôt que de développer un ou quelques uns des thèmes inexplorés dans le large champ des processus de fabrication de la ville ordinaire, il nous semble plus pertinent de tenter une approche globale. Il s'agit, en partant de l'étude d'un vaste morceau de ville, de remonter le faisceau des paramètres qui ont, en amont, déterminé sa réalité physique. Pour cela, nous avons choisi de partir des trois constituants de la ville identifiés par l'école typo-morphologique : le réseau viaire, le parcellaire, et le volume bâti, et de rechercher les processus qui les ont engendrés. L'objectif est triple : isoler ces processus, comprendre leur origine et leur articulation avec l'histoire générale, et saisir les corrélations qui existent entre eux. Il est nécessaire, pour ce faire, de réunir un certain nombre d'éléments indispensables pour l'étude : observer un quartier banal, sans grands architectes ni grandes opérations, dans une ville qui n'est pas une capitale, et ceci sur une longue durée. Il faut aussi qu'il existe sur la formation et les transformations de ce quartier, des renseignements plus riches et plus nombreux que dans la majorité des cas. Il s'agit, en quelque sorte, de choisir un laboratoire naturel qui réunisse les conditions nécessaires pour mener à bien cette enquête. Le choix de la micro-histoire, qui privilégie un objet d'étude resserré, le quartier, est particulièrement adapté aux investigations fines qui vont être menées. En effet, cette échelle est idéale pour lire les liens entre la ville et le bâtiment. La longue durée, de la deuxième moitié du XVIII^e siècle à la Première Guerre mondiale, favorise l'appréhension du quartier en question à la fois dans sa phase extensive sur terrain vierge et, lorsque déjà constitué, il se reconstruit sur lui-même. La chronologie choisie prend place avant l'application massive du Mouvement Moderne, lequel a déjà fait l'objet de nombreux travaux. Or, celui-ci se révèle de plus en plus comme étant une rupture radicale par rapport à un ensemble de règles qui sont, elles, peu connues. Etudier cette période permet à la fois de mieux connaître la ville d'avant la modernité, dont on a souvent une vision

faussetment monolithique, et de porter un éclairage nouveau sur cette rupture. En outre, cela présente aussi l'intérêt de montrer comment la ville s'élabore avant le développement de la profession d'urbaniste. Ecarter la grande opération oriente la recherche sur des réalisations qui ne sont pas issues de décisions volontaires et centralisatrices et qui couvrent, vraisemblablement, une grande partie des villes. Enfin, exclure les architectes "d'avant-garde" qui se placent d'emblée en rupture avec une tradition, c'est chercher à saisir les continuités dans les manières de construire. L'accent est alors mis sur "les bâtisseurs" au sens large du terme, habitants-constructeurs, entrepreneurs, architectes modestes, et ceci avant et pendant la structuration de la profession d'architecte. La figure de l'architecte étant moins privilégiée, les autres acteurs qui participent à l'édification de la cité retrouvent leur place dans la compréhension que nous avons de cette élaboration : propriétaires fonciers, propriétaires immobiliers, commanditaires, promoteurs, techniciens de l'aménagement, politiques, habitants, ...

b) Position par rapport aux autres disciplines

Pour mener à bien ce projet, la position disciplinaire que nous adoptons n'est pas la pluridisciplinarité. Elle nous semble, du reste, impossible à mettre en œuvre par un seul chercheur tant le savoir est devenu complexe au sein même de chaque discipline. En revanche, prendre position à la lisière de l'une de ces disciplines, comme on l'a vu faire par les chercheurs dissidents, nous semble réaliste et fructueux. L'approche disciplinaire qui est la nôtre est l'histoire de l'art dont nous partageons le projet fondamental : comprendre les processus de création des formes, en l'occurrence architecturales et urbaines. Cependant, si nous adhérons en effet aux objectifs de cette discipline et si nous en adoptons les outils méthodologiques, nous déplaçons son objet traditionnel d'étude, l'architecture et l'urbanisme considérés comme une activité artistique, à celui désigné par les sciences de l'espace : la matière urbaine dans son ensemble et plus particulièrement la ville ordinaire. En outre, nous complétons cette approche par quelques emprunts ponctuels aux autres disciplines. De l'Ecole des Annales et de ses suiveurs, nous retenons, comme le dit Georges Duby, "qu'une société [comme un paysage, précise-t-il ailleurs], c'est un système. Un système, c'est un ensemble d'éléments qui sont indissociables les uns par rapport aux autres, lorsque l'un bouge, tous les autres bougent et donc il faut constamment avoir une vue globalisante de

l'ensemble"⁶⁴. Nous proposons, comme d'autres avant nous, d'appliquer ce cette interprétation au paysage urbain⁶⁵ qui nous semble être, en effet, un "système", une "structure", non seulement dans ce qu'il laisse voir, les formes urbaines, mais aussi dans les processus qui le déterminent. A l'école typomorphologique, nous empruntons des informations sur les éléments qui constituent cet organisme, en particulier ses trois composantes de base : le viaire, le parcellaire et le bâti. Enfin, Marcel Roncayolo nous enseigne que l'histoire des formes urbaines doit être lue en étroite corrélation avec les autres composantes historiques, en particulier l'économie, le marché foncier et immobilier et les cycles de la construction.

Le projet et les outils de l'histoire de l'art, complétés par ces trois axes de recherche que sont l'idée d'un système à décrypter, les trois composantes de la ville, et les cycles du marché foncier et immobilier vont donc servir de cadre méthodologique. D'une manière générale, nous proposons un déplacement de la perspective. Plutôt que de situer l'observateur du côté des modèles, nous voudrions maintenant le déplacer de l'autre côté, celui de la résistance à ces modèles, des permanences, de l'apparente inertie.

c) Les limites de l'étude

La présentation du projet et de la position disciplinaire a précisé comment sera conduite cette étude. Il est important, maintenant, d'en définir les limites et de désigner ce qui sera peu traité ou ne le sera pas. La colonne vertébrale de ce travail consiste à identifier puis analyser ce que nous appellerons "les générateurs directs des formes urbaines". Ceux-ci peuvent se définir comme étant l'ensemble des paramètres qui donnent directement naissance à une forme. Ils sont au cœur de la relation entre le concept et la forme, que celle-ci consiste en un trait sur un plan ou un dessin, une largeur de voie, une profondeur de parcelle ou une hauteur de bâtiment. En conséquence, les thèmes principaux ne porteront pas, en amont de cet objet d'étude que sont les générateurs directs, sur "les générateurs indirects", qui vont être définis maintenant. Ils ne porteront pas non plus, en aval, sur l'inventaire et la description systématiques des résultats formels.

⁶⁴ Extrait d'un dialogue entre G. Duby et J.M. Meurice, in J.M. Meurice, *Le plaisir et le temps*, documentaire filmé, 1996.

⁶⁵ Rappelons que l'équipe d'historiens de l'art qui a étudié le quartier des Halles à Paris a intitulé l'ouvrage : "Système de l'architecture urbaine". Cf. F. Boudon et al., 1977.

Nous proposons de définir "les générateurs indirects des formes urbaines" comme étant des paramètres qui, bien qu'agissant de manière évidente sur la matière urbaine, n'entraînent pas toutefois une solution formelle précise. La plus grande partie de l'histoire politique, économique, sociale, juridique, ou de l'histoire des idées fait partie de cette catégorie. Elle sera prise en compte par le biais d'une synthèse des travaux existants mais ne fera pas l'objet d'une recherche originale. En revanche, les éléments qui engendrent directement une solution formelle feront l'objet d'une investigation poussée. C'est la différence qu'il y a, par exemple, entre l'histoire du droit urbain, qui a une influence générale sur la ville, et le cas particulier des règlements de voirie qui déterminent précisément des formes à l'aide de normes chiffrées : hauteur des maisons, épaisseur du décor, ... Nous sommes aussi contraints d'exclure certains types de recherches qui, pourtant, éclairent plus directement la genèse des formes urbaines, comme l'histoire du goût ou celle des manières d'habiter qui touchent au choix du décor, à la distribution intérieure, ... En effet ces approches, qui appartiennent à l'histoire sociale ou à la sociologie urbaine, échappent de manière trop radicale aux outils méthodologiques qui sont les nôtres. En conséquence, elles ne seront prises en compte que dans la mesure où elles ont déjà été traitées par d'autres chercheurs.

De même que les générateurs indirects, le résultat formel, à l'autre bout de cette chaîne logique, ne fait pas partie du noyau dur de l'étude. En effet, l'accent étant mis sur les processus, la réalité physique de la ville ne sera évoquée que pour montrer l'aboutissement d'un mécanisme. Il s'agit simplement de donner les exemples les plus caractéristiques qui permettent de comprendre comment s'effectue le passage entre le concept et la matière urbaine. Les résultats formels eux-mêmes ne feront en aucun cas l'objet d'un inventaire systématique car ce n'est pas l'objet de cette étude. De nombreux travaux ont déjà été menés dans cette direction et, même s'ils font défaut pour le lieu précis que nous étudions, les outils d'analyse sont connus, tels que ceux mis en œuvre par l'école typo-morphologique, l'Inventaire général, etc.

6°) LE CHOIX DE L'OBJET D'ÉTUDE

La ville de Lyon a été choisie pour les raisons suivantes. Bien qu'étant une métropole dont l'évolution est représentative, sur bien des points, de la plupart des grandes cités européennes, elle n'est pas une capitale créatrice de

modèles exportés comme Berlin, Barcelone ou Paris. Si ces villes sont particulièrement adaptées à l'étude des grands courants artistiques, elles le sont beaucoup moins lorsqu'il s'agit de comprendre des processus plus courants, qu'elles contribuent plutôt à voiler. Lyon au contraire, comme beaucoup d'autres grandes villes de province, se prête particulièrement à l'approche qui est la nôtre. En outre cette cité, peu investie par le pouvoir royal ou impérial, où la noblesse était réduite, se caractérise par un petit nombre d'édifices remarquables et de perspectives savantes. Son site, mais aussi l'homogénéité de sa matière urbaine qui doit peu à l'adoption de modèles extérieurs, génèrent pourtant une réelle harmonie, ce que l'on pourrait appeler "une belle banalité".

La rive gauche du Rhône dans les limites du chemin de fer présente, plus que tout autre quartier, ces caractéristiques (ill. 1, 2). Elle ne livre aucune signature d'architectes connus, mis à part celle de J.A. Morand à l'origine du damier du réseau viaire, et aucune typologie architecturale forte, du moins reconnue comme telle. Cette identité mal définie a entraîné une méconnaissance de ce secteur pourtant essentiel dans Lyon. Comme l'écrit Maurice Garden, pour le XIX^e siècle, "l'histoire de la construction lyonnaise retient très largement le seul exemple de la percée haussmannienne [...], le remodelage du centre de la presqu'île. Et pourtant, l'essentiel du Lyon nouveau est ailleurs [: sur la rive gauche et à la Croix-Rousse]"⁶⁶. Ce vaste ensemble urbain présente d'autres avantages pour l'observateur des formes urbaines. Ayant fait l'objet d'une urbanisation rapide sur un terrain quasiment vierge, il offre une grande transparence des mécanismes qui ont alors été mis en œuvre. De plus, le résultat de cette évolution est intact sous nos yeux, puisqu'il n'a été perturbé ni par les démolitions des guerres, ni par des rénovations intempestives à grande échelle.

Ces paramètres, une importante ville de province et un quartier banal et préservé sont, somme toute, assez courants. En revanche, les particularités que nous allons développer maintenant le sont beaucoup moins et rendent cet objet d'étude rare et privilégié, faisant de lui un véritable terrain d'expérimentation. Il se trouve qu'une grande partie de la rive gauche a appartenu ou appartient encore à un propriétaire unique, les Hospices Civils de Lyon. Ceux-ci sont constitués de la réunion de plusieurs hôpitaux et représentent, dans la ville, un organisme riche et influent⁶⁷. Or ils ont décrit

⁶⁶ M. Garden et Y. Lequin dir., 1983, p. III.

⁶⁷ Cette histoire est détaillée dans la première partie.

jour après jour depuis l'origine, non seulement la manière dont ils ont géré leur domaine, mais aussi toutes les transformations successives qui se sont opérées sur celui-ci, qu'elles soient ou non de leur fait. Ce "journal intime d'une ville", comme on pourrait le nommer, n'est pas seulement composé de textes (délibérations, rapports, correspondance ...), mais aussi d'une collection cartographique d'une grande richesse qui retrace, à des échelles minutieuses, chaque étape de l'évolution formelle de ces terrains en constante mutation. Cet ensemble constitue une source d'informations exceptionnelle, sans doute unique pour la connaissance de la ville européenne, car il réunit de manière complète et cohérente tous les renseignements concernant la constitution d'un territoire urbain⁶⁸. Ainsi sont rendues accessibles des données qui ordinairement ne le sont pas, ou qui le sont de manière partielle. En effet, tout ce qui touche à l'initiative privée (investissements fonciers et immobiliers, acheteurs, propriétaires, locataires, ...) fait le plus souvent l'objet d'une sous-information. Il serait vain, par exemple, de chercher à réunir les archives de la multitude de petits propriétaires ayant contribué à former un quartier. Quant aux archives publiques, si riches soient-elles, elles ne livrent habituellement que certains pans de la connaissance, générant ainsi une vision morcelée et lacunaire de la manière dont la ville s'élabore. L'étude des permis de construire, des fonds de notaires ou des dossiers d'ouverture de voies, longue et fastidieuse, ne permettrait pas une identification complète de l'ensemble des paramètres et donc de leurs interactions.

Cependant, tenter d'analyser les processus les plus courants par le biais d'un cas particulier, la propriété unique d'un grand territoire, n'est pas sans poser problème. L'un des objectifs de ce travail sera donc, entre autres, d'essayer de distinguer parmi les mécanismes qui seront mis au jour, ceux qui relèvent d'une pratique courante et ceux, au contraire, qui sont propres à la gestion des Hospices. Il nous semble d'ores et déjà qu'il n'est pas possible d'assimiler cet ensemble urbain à un simple lotissement à grande échelle, du moins dans la définition du lotissement que nous proposons. A l'image de la grande opération, nous le définissons ainsi : une opération ponctuelle, limitée dans le temps et dans l'espace.

Ce qui rend aussi cet objet d'étude singulièrement pertinent est la fécondité, à Lyon, à la fois des débats sur la ville à certaines périodes historiques concernées par cette étude, et des travaux récents sur ces sujets. Pour ces

⁶⁸ Nous avons pris connaissance de ce fonds d'archives parfaitement classé et dont une partie est encore vivante, en 1980, lors d'un premier travail exploratoire. Cf. A.S. Cléménçon, 1980.

derniers, depuis une trentaine d'années, on constate dans cette ville une vitalité de la recherche en sciences humaines. Dans les disciplines et autour des thèmes qui nous touchent plus directement ont été menés des travaux nombreux et de qualité, que ce soit en histoire économique et sociale, en histoire de l'art, dans le domaine de la typo-morphologie et bien d'autres encore. Ce savoir de base est bien évidemment précieux et va servir de point d'appui pour construire cette recherche. Mais surtout, le fait que la connaissance de Lyon ait été poussée très loin dans le cadre des approches disciplinaires traditionnelles, sans pourtant aborder le champ d'investigation que nous avons désigné, est riche d'enseignements. Cela tend, en effet, à confirmer nos hypothèses quant aux lacunes laissées sur ce thème par les cloisonnements entre les disciplines.

L'objet d'étude étant globalement défini : le domaine des Hospices Civils de Lyon sur la rive gauche du Rhône, il reste à en resserrer les contours géographiques et chronologiques. Seule sera prise en compte la zone intra-muros, c'est à dire celle enclose par les fortifications, doublées dans un deuxième temps par le chemin de fer. En effet, au-delà de cette limite, l'urbanisation est moins dense et toutes les phases successives d'évolution du tissu entre la ruralité et la centralité ne sont pas représentées. En outre, le domaine hospitalier y est moins homogène. Nous avons déjà expliqué pourquoi nous avons choisi un cadre chronologique large situé avant l'application massive du Mouvement Moderne, 1781-1914. Concernant la zone en question, 1781 correspond aux débuts de l'urbanisation systématique de ces terrains. C'est la date du dessin définitif de morcellement des terrains, le plan Decrénice, qui va permettre l'application du projet d'extension conçu par l'architecte Jean-Antoine Morand. En 1914, ce secteur a opéré l'essentiel de sa mutation pour devenir un quartier central. Bien qu'appelé à se transformer encore, il le fera cependant selon les procédés expérimentés avant cette date et analysés dans cette étude. Privilégier l'urbain conduit aussi à mettre l'accent, au sein de chaque période étudiée, sur les terrains lotis de ce domaine au détriment des terrains non lotis. Ces derniers sont étudiés aussi mais dans le cadre d'une période postérieure, puisqu'ils seront appelés, plus tard, à être à leur tour subdivisés par les voies.

7°) MÉTHODE ET PLAN

A - Le traitement statistique et graphique des sources

Afin d'élaborer le plan détaillé de l'étude, il s'est avéré indispensable de procéder auparavant, à un premier traitement des sources. Celui-ci vise à constituer une grande partie du cadre graphique qui livre des données statistiques, cartographiques et plus généralement formelles. Il permettra en outre de dégager une périodisation propre à la politique urbaine des Hospices qui servira de référence tout au long du travail d'analyse. La nécessité de créer ce cadre procède de plusieurs causes.

Les archives des Hospices, bien que n'étant pas les seules employées dans cette étude, en constituent la source principale. Or, elles présentent la particularité de restituer une gestion de ces terrains au jour le jour. Elles ne livrent jamais de textes de principe présentant globalement les projets de cette politique urbaine, ni de synthèses pouvant éclairer celle-ci a posteriori⁶⁹. Le chercheur se trouve donc confronté à une multitude de micro-informations auxquelles il doit donner du sens pour en extraire la cohérence cachée. Afin de parvenir à ce but, il nous a semblé nécessaire d'associer trois outils d'investigation : la critique textuelle, l'analyse sérielle et l'étude graphique. La première, à partir du dépouillement systématique des archives, permet de faire apparaître la trame des événements, de rechercher leurs causes profondes, de dégager les temps forts, et d'isoler pour les analyser les exemples les plus caractéristiques. Les processus apparaissent ainsi dans toute leur complexité. A l'inverse, les données statistiques et graphiques sont à la fois brutes et synthétiques. En révélant de grands cycles et en livrant des logiques spatiales, elles favorisent une prise de distance. Elles complètent parfaitement l'analyse textuelle dont l'inconvénient majeur est de trop faire corps avec l'évènement.

D'autres motifs ont conduit à envisager ce traitement statistique et graphique des sources. La nécessité d'articuler étroitement la genèse des formes urbaines à l'histoire économique a déjà été évoquée. Cette dernière spécialité n'étant pas la nôtre, nous nous sommes tournés vers les travaux existants en la matière. Cependant ils demeurent éloignés de notre propos, n'établissant

⁶⁹ Les comptes moraux publiés chaque année en fin d'exercice présentent parfois les grandes lignes de la politique locative des Hospices. Mais ces petits résumés sont totalement insuffisants car, là encore, ils décrivent sans analyser (cf. la présentation des "Documents d'archives" dans "Sources et bibliographie").

que rarement des parallèles avec les formes urbaines, et montrant plus rarement encore une relation de cause à effet entre les deux domaines. Il nous a alors semblé qu'en rassemblant quelques informations simples mais précises sur le marché foncier du secteur étudié, nous pouvions pallier, pour une modeste part, cet inconvénient. Nous nous réservions, par ailleurs, la possibilité de replacer ces résultats sectoriels dans un contexte économique plus large à l'aide des travaux en question.

Enfin le rôle du dessin, trop souvent négligé, nous a paru tout aussi essentiel que celui du texte. D'ailleurs, certains travaux, comme ceux de P. Pinon, suggèrent l'existence d'une logique morphologique propre⁷⁰ et l'école typomorphologique a démontré que, pour comprendre l'évolution d'une ville, il est indispensable de la redessiner. Ici, le dessin intervient à plusieurs stades. Une grande partie des sources existantes est graphique (plans généraux, de quartiers, d'îlots, de parcelles, élévations, ...) et fait l'objet d'une étude attentive. Mais le travail de recherche consiste aussi à réaliser de nouveaux documents. Ces derniers permettent de comprendre les mécanismes liés à l'espace et de transmettre au lecteur cette connaissance sous une forme synthétique. Dans le même esprit, les illustrations de cette étude ne sont pas rejetées dans un volume de planches isolé, mais insérées dans le texte puisqu'elles font partie intégrante de la démonstration. Par ailleurs, un catalogue des plans de la rive gauche constitue un ensemble spécifique et indépendant. Il reprend la plupart des plans présents dans l'étude et les complète avec d'autres plans anciens afin d'offrir un outil de travail efficace pour comprendre ce secteur.

A l'occasion de cette étude, nous avons réalisé 74 dessins qui se répartissent en trois familles : les courbes statistiques au nombre de 7, les cartes et plans au nombre de 48, et les coupes des profils réglementaires au nombre de 19⁷¹. Les courbes statistiques illustrent l'évolution des surfaces de terrains vendues par les Hospices et celle de leurs prix entre 1781 et 1914⁷². Pour obtenir des résultats exploitables concernant les terrains vendus, il a été nécessaire de

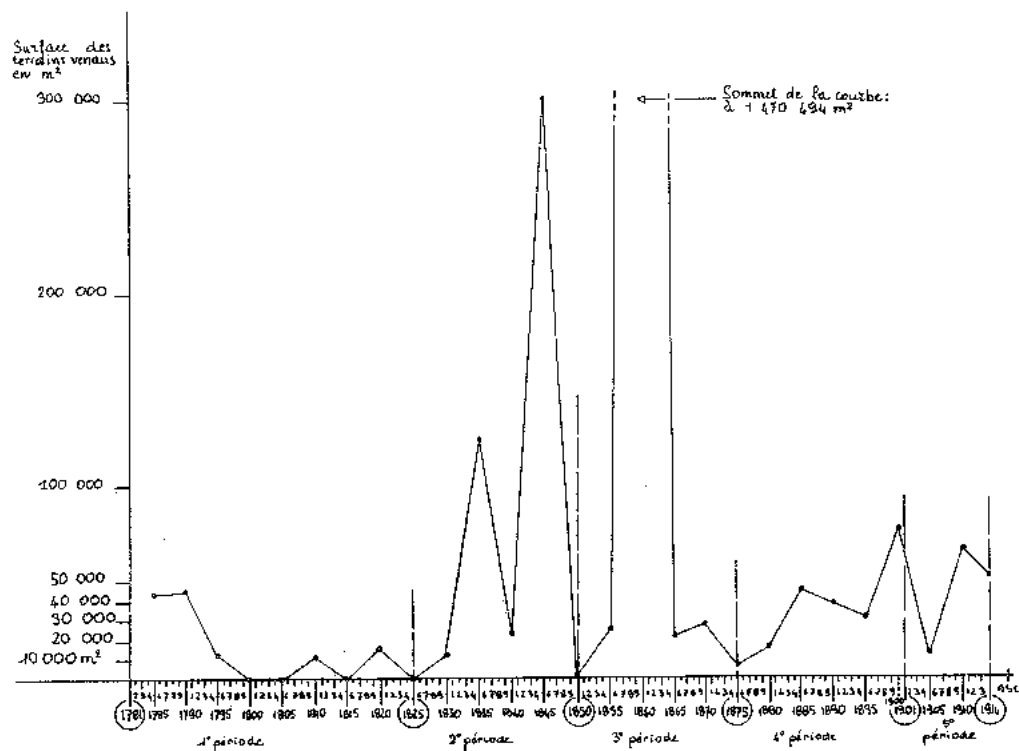
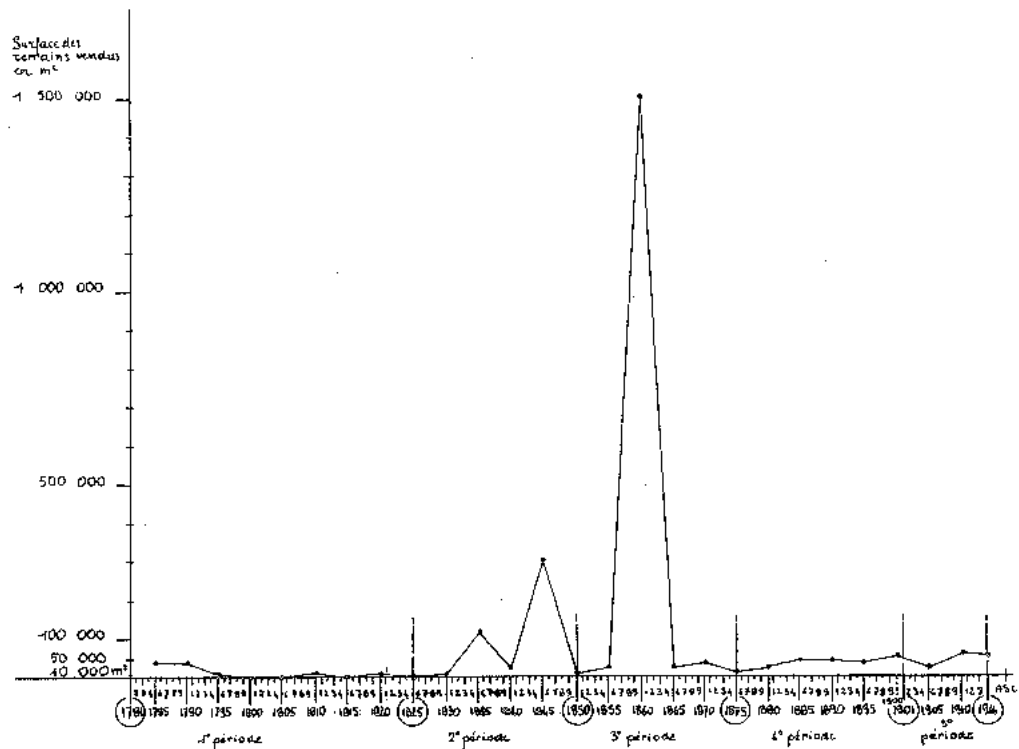
⁷⁰ Cet aspect a déjà été évoqué dans cette introduction.

⁷¹ Sur la méthode employée pour réaliser ce cadre graphique, on se reportera au texte explicatif "Traitement préalable des sources : le corpus graphique", dans la présentation des sources. Nous n'avons pas eu à restituer l'évolution cartographique du réseau viaire car cet important travail, qui fait appel à l'outil informatique, a été fait pour l'ensemble de la ville de Lyon dans le rapport de recherche PPSH, 1990. Il a été réalisé par l'atelier d'architectes B. Dumétier (M.F. Ligoure et M. Saillard), sous la direction de D. Bertin et A.S. Cléménçon. Des extraits de ces plans représentant la rive gauche du Rhône dans la plage chronologique choisie ici, 1781-1914, sont reproduits dans cette étude.

⁷² Cf. III, 3 à 6, et 13 à 15.

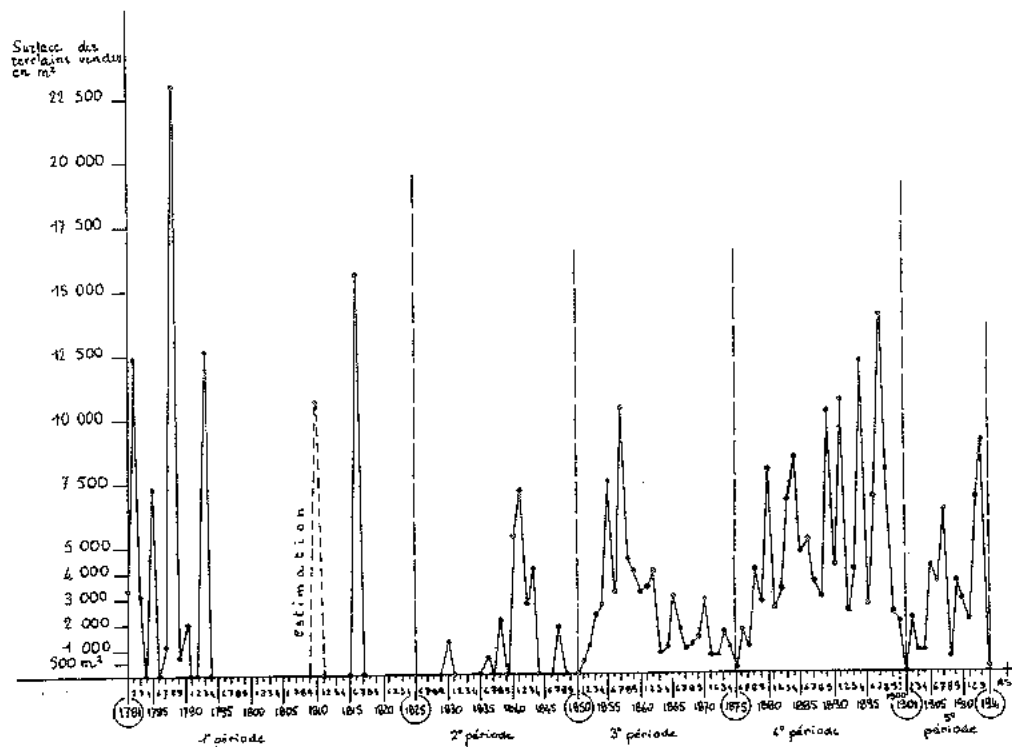
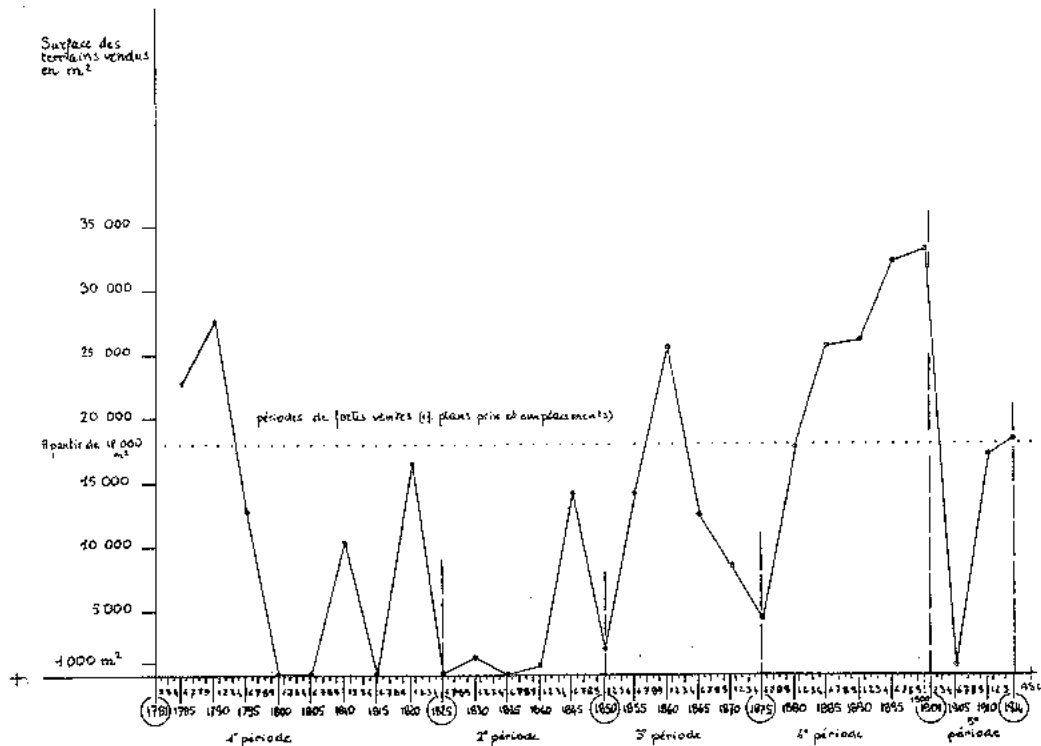
iii. 3 - Surface de tous les terrains vendus par l'Hôtel-Dieu puis les Hospices entre 1781 et 1914 à la Guillotière et à Lyon. Evaluation par tranches de cinq ans de tous les types de terrains vendus : domaines non lotis et lotis sur la rive gauche du Rhône et le centre de Lyon, vendus à des collectivités et à des privés d'après le registre des ventes des Hospices.

iii. 4 - Surface de tous les terrains vendus par l'Hôtel-Dieu puis par les Hospices entre 1781 et 1914 à la Guillotière et à Lyon. Détail de la partie inférieure de la courbe (cf. iii. précédente).



iii. 5 - Les terrains de l'Hôtel-Dieu puis des Hospices sur la rive gauche du Rhône : surface des fonds lotis vendus à des privés dans l'enceinte du chemin de fer entre 1781 et 1914. Tranches de 5 ans. Critères de sélection des terrains : les masses déjà numérotées lors de la période considérée. Critères de sélection des acheteurs : les particuliers, ainsi que les communautés religieuses et les entreprises de type privé (musée Guimet, Chambre de Commerce ...) car leur mode de transaction se rapproche de celui des particuliers, même s'il existe des prix de faveur. L'Etat, les collectivités locales ... sont exclus car les ventes sont, le plus souvent, fondées sur l'expropriation. Source : registre des ventes des Hospices.

iii. 6 - Les terrains de l'Hôtel-Dieu puis des Hospices sur la rive gauche du Rhône : surface des fonds lotis vendus à des privés entre 1781 et 1914 dans l'enceinte du chemin de fer. Tranches annuelles. Critères de sélection des terrains et des acheteurs : cf. iii. précédente.



distinguer un corpus restreint : les terrains lotis vendus à des privés dans l'enceinte du chemin de fer. Les cartes et les plans, pour leur part, restituent l'emprise successive des terrains des Hospices, la relation entre les prix et les emplacements des terrains vendus, le détail de certaines zones avant et après de fortes mutations ainsi que des exemples de parcellaires significatifs. Soit ils forment des séries de 5 ou 6 dessins qui couvrent toute la chronologie, soit ils concernent des périodes ou des dates ponctuelles. Les cartes générales sont réalisées à une échelle suffisamment précise pour que l'identification des parcelles soit possible. Réparti au sein de l'étude comme tous ces dessins, ce deuxième ensemble est présenté aussi dans le catalogue des plans où toutes les pièces sont regroupées au début⁷³. Enfin les coupes permettent de comparer entre eux les profils qui réglementent la construction sur la rive gauche du Rhône au cours d'une même période et de les comparer aussi avec les modèles qui les ont inspirés (Paris ...). Les hauteurs des façades verticales, les gabarits des combles et les profils des saillies autorisés sont représentés⁷⁴. A ce corpus graphique il faut ajouter une vingtaine de tableaux de synthèse, en particulier ceux qui résument les règlements et qui ont servi à concevoir les coupes. Dans l'étude, ils sont présentés aux côtés de celles-ci. Nous avons réalisé la plus grande partie de ces documents, en particulier les séries, en préalable au travail d'analyse. Ils ont ensuite servi de références auxquelles ont été confrontées les nouvelles informations au fur et à mesure qu'elles émergeaient du traitement des archives. Dans un deuxième temps, grâce à cette confrontation, nous avons pu concevoir les dernières pièces, les dessins qui illustrent ponctuellement une période, une date ou un élément.

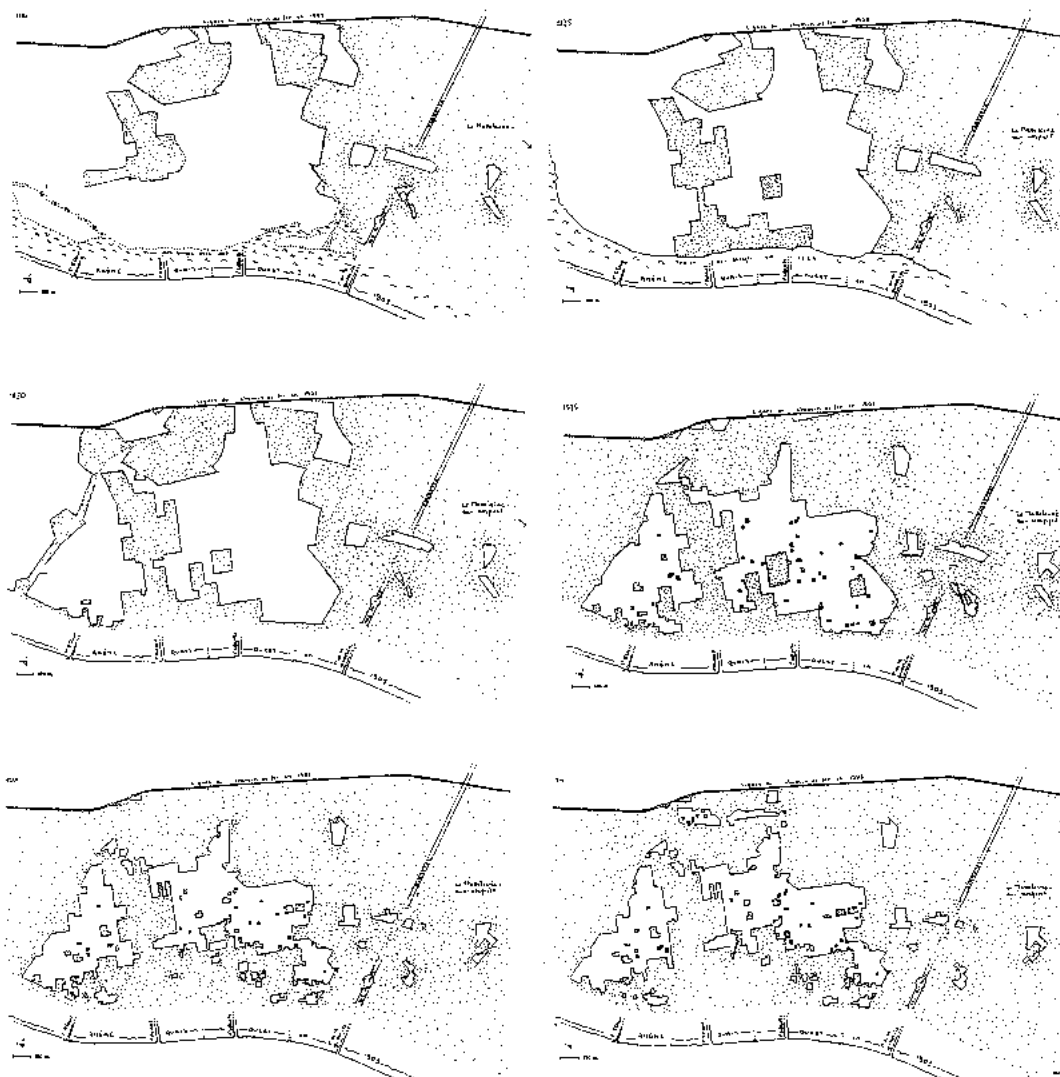
Les résultats que livre le traitement préalable des sources sont étonnamment riches et variés, et dépassent de beaucoup l'apport d'un simple corpus d'appoint. L'un des plus importants est la mise en place d'une périodisation propre à la politique urbaine des Hospices et à l'évolution morphologique de leur domaine. C'est ainsi qu'ont été observés cinq grands cycles de ventes, séparés chacun par de fortes baisses de celles-ci en 1781, 1825, 1850, 1875, 1901 et 1914 (III. 3, 4, 5, 6). Or, grâce aux informations complémentaires livrées par l'ensemble des archives hospitalières, il s'avère que chacun de ces cycles correspond aussi à une modification de la gestion des Hospices et à celle des formes urbaines qui en découlent. Cette périodisation se révèle donc infiniment mieux adaptée à notre propos, les rythmes urbains, que la

⁷³ Cf. les n° C3 à C39. Chacune des notices signale la référence du document illustré dans le texte. 11 de ces plans ne figurent pas dans le catalogue, mais ils sont décrits dans les notices.

⁷⁴ Cf. III. 267, 268, 284, 291, 293, 294, 296, 308, 310, 311, 314, 327, 328, 330, 345, 348, 364, 365, 366.

1781	1825
1850	1875
1901	1914

iii. 7 - Plan. 1781 à 1914 (1999, ASC). Les terrains de l'Hôtel-Dieu puis des Hospices sur la rive gauche du Rhône dans l'enceinte du chemin de fer en 1781, 1825, 1850, 1875, 1901 et 1914. Sur la réalisation de ce plan, cf. le catalogue des plans, notices C6 à C11.



- Terrains appartenant à l'Hôtel-Dieu puis aux Hospices Civils de Lyon
- Terrains n'appartenant pas à l'Hôtel-Dieu puis aux Hospices Civils de Lyon
- Tracé incertain

chronologie classique issue de la succession des régimes ou des événements politiques⁷⁵. Elle est employée à plusieurs fins. Elle a servi de cadre lors de l'élaboration de la cartographie puisque l'emprise des terrains et leur évolution sont dessinées en fonction de ces six dates butoirs (ill. 7). Elle sera aussi sollicitée dans les parties de l'étude où l'histoire hospitalière est au centre de l'analyse⁷⁶. Ce corpus graphique constitue donc une première synthèse où des données, principalement économiques et spatiales, sont combinées et composent un cadre de références indispensables pour l'analyse que nous allons mener ensuite ainsi que pour le lecteur.

B - Les thèmes, la méthode et les contraintes d'une démarche systématique

Comme on l'aura compris, le propos n'est pas de réaliser une monographie du domaine urbain des Hospices Civils de Lyon. Il s'agit d'utiliser ce territoire qui rassemble un nombre exceptionnel d'informations pour mettre au jour l'ensemble des processus mis en œuvre lors de sa formation, y compris ceux qui échappent à l'histoire propre des Hospices. Pour cela, il nous a semblé que la manière la plus rationnelle, du moins celle qui risquait le moins d'occulter certains des paramètres, consistait à rechercher l'origine des trois constituants de la ville : le réseau viaire, le parcellaire, et le volume bâti. En outre, comme il était indispensable, au préalable, de pouvoir replacer ces trois axes de recherche transversaux dans une histoire et une chronologie générale, un quatrième axe consacré au contexte a dû être ajouté. Ces quatre thèmes constituent donc, à quelques réajustements près, le plan de ce travail. Cependant ces interrogations, pourtant simples et claires, ont eu des conséquences inattendues sur le contenu de la recherche elle-même et donc sur la méthode employée. En effet, elles entraînent dans l'étude d'apparentes incohérences qu'il est indispensable d'expliquer ici.

Le premier problème qui se pose est celui de l'inadéquation entre les axes de recherche choisis et les processus urbains eux-mêmes. En effet, le schéma théorique organisé autour du viaire, du parcellaire et du bâti, issu de l'observation de l'objet fini qu'est la ville, ne correspond pas nécessairement à

⁷⁵ On trouve souvent, même dans les travaux sur Lyon, les repères suivants : 1789 : la Révolution, 1804 : le Premier Empire, 1814 : la Restauration, 1830 : la monarchie de Juillet, 1852 : le Second Empire, 1870 : la Troisième République, et 1914 : la Première Guerre mondiale. L'inadéquation des cycles de l'histoire politique et de ceux de la construction des villes, ainsi que la relative autonomie de ces derniers, ont déjà été évoquées.

⁷⁶ Il s'agit des parties I sur le contexte et III sur le parcellaire et le bâti, où cette périodisation a été choisie comme plan interne de chaque partie.

la façon dont cet objet s'est constitué. Nous avons supposé, à l'orée de cette recherche, que ces thèmes pouvaient être isolés pour les besoins de l'étude. Les instances et les acteurs à l'origine de chacune des trois composantes, et donc les sources qui restituent leur action, semblaient pouvoir être étudiés de manière relativement autonome. L'analyse des interactions était renvoyée aux conclusions. L'hypothèse de départ était la suivante. Pour connaître la genèse du réseau viaire, il suffisait d'interroger la politique municipale. Pour le parcellaire, il fallait se tourner vers celle du propriétaire terrien, les Hospices. Quant au bâti, on pouvait se contenter du volume réglementaire et rechercher l'histoire du droit urbain contenue, elle aussi, dans les archives municipales ainsi que dans la presse. Or, la réalité s'est révélée beaucoup plus complexe. La formation du réseau viaire ne peut se comprendre que si, face au rôle essentiel de la commune, est aussi restitué celui des propriétaires. Il est donc nécessaire d'interroger les archives municipales et hospitalières dans ce sens. Si, malgré tout, ce premier sujet peut être traité de manière relativement indépendante, il n'en est pas de même pour le parcellaire et le bâti. En effet, l'étude du bâti ne peut se réduire aux contraintes légales qui pèsent sur son volume. Connaître aussi son élaboration plus spontanée, avant l'existence de ces règles ou parallèlement à elles, est indispensable. En outre, il est indissociable du parcellaire dans sa constitution, donc dans l'analyse que l'on peut en faire a posteriori. Il fallait donc traiter ensemble ces deux sujets en allant puiser principalement dans les archives hospitalières les informations nécessaires. Il demeurerait possible, toutefois, d'étudier le volume réglementaire à part, dans la mesure où sa mise en place est spécifique et relève des instances municipales et nationales, et non des acteurs privés. C'est ainsi que les thèmes de départ ont été légèrement modifiés et répartis de la façon suivante en quatre parties : le contexte, les voies, le parcellaire et le bâti, le volume réglementaire. Le rôle des Hospices et donc la richesse des informations contenues dans leurs archives varient selon ces thèmes. Ce rôle est primordial dans la troisième partie, mixte car associé à d'autres influences dans la seconde et la première, enfin minime dans la quatrième. Cette dernière, consacrée à la réglementation urbaine, est la seule à ne pas s'appliquer spécifiquement à la rive gauche du Rhône mais à l'ensemble de la ville de Lyon. Nous nous sommes efforcés, cependant, de choisir les exemples d'application sur les terrains des Hospices et de rechercher les réactions particulières de ceux-ci face à ces contraintes légales.

Toujours dans la logique d'une démarche expérimentale où il est difficile, une fois le cadre méthodologique posé, de présumer des résultats, il fallait

admettre l'idée que l'un des thèmes puisse être plus fécond que les autres. C'est en effet ce qui s'est produit avec celui concernant le parcellaire et le bâti qui, abondamment documenté, peu étudié par ailleurs, pouvait constituer à lui seul un champ d'investigation. Cette solution a été écartée car elle retirait à ce travail un de ses objectifs essentiels : l'identification de l'ensemble des paramètres qui interviennent dans la genèse des formes urbaines et leurs interactions. Nous avons choisi, cependant, de développer chacune des parties en proportion de la richesse des informations disponibles, ce qui explique leurs longueurs inégales⁷⁷.

Un autre type de distorsions lié au contenu même de la recherche s'est fait jour, lui aussi riche de significations. Dans l'élaboration d'une zone urbaine pendant plus d'un siècle, les processus fondateurs recherchés dans les trois champs que sont le réseau viaire, le parcellaire et le bâti, le volume réglementaire, ne sont pas nécessairement synchrones. Dans le cas présent, la mise en place des voies s'effectue principalement entre la fin du XVIII^e et le milieu du XIX^e siècle. Le parcellaire et le bâti sont en mutation constante durant toute la période étudiée. Quant à la réglementation du volume urbain, elle se développe surtout au tournant des XIX^e et XX^e siècles, à partir de 1874. Face à cette difficulté que constitue une chronologie non homogène selon les thèmes, le choix a été de privilégier les temps forts et de ne faire qu'un rapide survol des époques moins riches. La fonction de la première partie, qui précise le contexte, est justement de proposer une chronologie continue et cohérente dans laquelle les éléments non concomitants peuvent être resitués.

C - Le plan de l'étude

Les problèmes soulevés lors de la conception du plan, ceux principalement d'ordre thématique et chronologique, sont révélateurs. Ils permettent de discerner les premiers éléments de réponse aux questions de fond que pose ce travail. Le plan finalement adopté nous enseigne déjà que la ville s'élabore sur la longue durée, selon des processus qui ne sont pas nécessairement synchrones, et dont le système d'interdépendance est complexe puisque certains apparaissent, d'emblée, comme plus autonomes que d'autres.

⁷⁷ La partie concernant le parcellaire et le bâti est la plus importante en nombre de pages, viennent ensuite le volume réglementaire, le réseau viaire, puis le contexte.

Dans la première partie intitulée "Le contexte : les Hospices, leur domaine et son ancrage dans l'histoire urbaine de Lyon", sont précisés les mutations géographiques du domaine des Hospices, les grands traits de la gestion hospitalière qui expliquent ces emprises successives et le cadre plus large de cette évolution formelle. Cette présentation reste générale puisque le détail de l'implantation des voies est traité dans la seconde partie et que tout ce qui se produit à l'intérieur des îlots fait l'objet des troisième et quatrième parties. Si le traitement préalable des sources constitue un apport original sur l'histoire économique et géographique du Domaine⁷⁸, les informations concernant le contexte large sont issues principalement des travaux existants. L'histoire du Domaine est indissociable à la fois de celle de l'administration des Hospices, de celle de la rive gauche et, plus généralement de celle de Lyon. L'un des objectifs de cette partie est d'aller puiser dans ces trois sphères de connaissance déjà constituées ce qui alimente et explique l'histoire formelle de ce territoire. L'histoire administrative, économique, sociale et politique des Hospices est interrogée dans ce sens et l'évolution urbaine de la rive gauche est retracée et articulée aux éléments de l'histoire lyonnaise qui l'ont influencée. Les cinq périodes dégagées dans l'évolution de la gestion hospitalière servent de repères chronologiques. Cette partie est donc, tout à la fois, un état de la question sur ces sujets, une tentative de synthèse entre ces informations souvent peu homogènes, enfin une confrontation avec les données nouvelles, en particulier statistiques et cartographiques, que nous apportons.

"Les voies : un consensus autour d'une volonté municipale dans la première moitié du XIX^e siècle" constituent le sujet de la seconde partie. Deux principaux axes de recherche viennent compléter l'analyse des tracés qui, étant plus traditionnelle, sera peu développée. Le premier consiste à rechercher les plans de référence qui sont à l'origine du tracé des voies dans la première moitié du siècle et à restituer l'histoire de l'élaboration de ces documents. Le rôle du maire et des conseillers municipaux de la Guillotière, celui des techniciens de la voirie et des propriétaires fonciers, qu'il s'agisse des Hospices ou de propriétaires plus modestes, le choix des auteurs du plan et la nature des débats permettent de comprendre comment s'opère le choix de solutions formelles qui se concrétisent par un plan d'alignement et d'extension. Le deuxième thème abordé cerne les conditions d'application de ces plans sur le

⁷⁸ Pour éviter d'alourdir le texte en précisant chaque fois "domaine des Hospices Civils de Lyon" ou "domaine hospitalier", nous emploierons dorénavant le seul mot "Domaine" avec une majuscule, à moins qu'il ne soit qualifié.

terrain pour la réalisation matérielle des voies. Le cadre légal mais surtout consensuel est exploré, principalement les négociations autour des éléments clefs que sont le sol des voies et la viabilisation. Il nous a semblé nécessaire, pour traiter ces questions, de dépasser les limites strictes du domaine hospitalier pour étendre l'investigation aux propriétés morcelées situées au sud de celui-ci. En effet, l'histoire du Domaine n'est pas complète si elle ne comprend pas aussi celle de son raccordement avec le centre ancien de la Guillotière. Il est utile de préciser aussi que, pour respecter le plan de travail que nous avons choisi, nous sommes amenés à traiter séparément deux aspects d'un même thème. La réglementation urbaine qui touche la ville en plan est développé ici, tandis que celle touchant la ville en volume le sera dans la quatrième partie.

"Le parcellaire et le bâti : formation et mutations dans le cadre de la politique urbaine d'un grand propriétaire foncier, les Hospices" est le titre de la troisième partie. Il s'agit d'observer, sur l'ensemble de la chronologie, l'élaboration et l'évolution conjointe de ces deux éléments fondamentaux qui constituent la ville dans une zone où les informations sont exceptionnellement nombreuses sur ces thèmes. Dans le même temps, il est nécessaire de rechercher les conséquences que peut avoir sur eux la politique urbaine des propriétaires fonciers, les Hospices. Par le biais de leurs archives, ceux-ci nous transmettent la grande connaissance qu'ils ont des modes de fabrication de la ville et comment ils ont intégré ce savoir à leur gestion. Cela permet de distinguer et d'étudier deux modes d'urbanisation différents, l'un spontané, l'autre volontaire. Le premier est présent tout au long de cette histoire. Le second, plus limité dans le temps, trouve son expression la plus aboutie dans la création et la diffusion d'un modèle urbain, l'îlot à cour commune, issu non pas d'influences extérieures, nationales ou internationales, mais d'une culture propre aux Hospices et au milieu lyonnais. C'est ainsi que de nombreux sujets se dégagent. Les terrains à louer ou à vendre font l'objet d'une gestion évolutive et complexe. Des paramètres comme l'emplacement des terrains, la valeur et le mode de mise à disposition du foncier influent sur la typologie du parcellaire et du bâti. Pour les terrains vendus, il existe des interdépendances entre, d'une part, l'investissement foncier, la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre et, d'autre part, les formes urbaines. Enfin, les Hospices entretiennent des relations avec les autres pouvoirs au sujet de la politique urbaine (Mairie, Préfecture, ...) et avec tous les autres acteurs concernés (acheteurs et locataires des terrains et des bâtiments, architectes, entrepreneurs, bâtisseurs plus modestes, ...).

Enfin, "Le volume réglementaire : les débats d'idées et l'amplification du droit urbain au tournant des XIX^e et XX^e siècles" est le thème traité dans la quatrième et dernière partie. Cette dernière analyse les conséquences, sur les formes urbaines, de ce que l'on pourrait appeler une "révolution réglementaire" tant les bouleversements sont importants. Celle-ci se produit à la fin du XIX^e siècle et touche plus particulièrement le volume des constructions. L'accent devant être mis sur la relation concrète entre le concept et la forme, comme tout au long de ce travail, il est d'abord nécessaire d'établir la distinction entre les composantes du droit urbain qui n'influent qu'indirectement sur la manière de construire et celles dont l'influence est directe. Les premières sont présentées rapidement tandis que les secondes constituent le corps de cette partie. Les textes réglementaires qui touchent le volume des constructions sont ensuite inventoriés, qu'ils émanent de la municipalité (règlements de voirie, règlements sanitaires ou simples arrêtés) ou de l'Etat (arrêtés de grande voirie, mais aussi directives générales pour les textes municipaux). Il s'agit ensuite de restituer l'histoire de leur élaboration au sein d'une culture urbaine. Cela suppose la mise au jour de thématiques et d'acteurs nombreux : la motivation des politiques pour créer des textes ou modifier les anciens ; les débats au sein des commissions chargées de déterminer les orientations de ces projets ; le travail des services techniques qui les mettent en forme ; les échanges avec les milieux professionnels concernés : architectes, entrepreneurs, propriétaires, médecins ... ; et le rôle de la presse qui est essentiel ici. Il est indispensable d'explorer aussi, autour de ce noyau dur, le mouvement plus général des idées. En effet celui-ci, à Lyon comme ailleurs en France, est à l'origine de cette amplification du droit urbain et touche des sujets comme la place des traditions locales, la notion de liberté artistique chez l'architecte, la naissance de cette science nouvelle qu'est l'urbanisme, le courant hygiéniste et celui de l'habitat social. Cette réglementation urbaine, qu'il s'agisse des projets ou de la version définitive des textes, fait ensuite l'objet d'une analyse formelle. Un travail comparatif des règlements lyonnais entre eux, mais aussi avec ceux de Paris, permet de comprendre l'évolution de ces contraintes et leur degré d'autonomie par rapport aux modèles de la capitale. Pour cela, la traduction graphique de toutes les normes contenues dans les textes réglementaires est indispensable. Enfin, leur application sur le terrain clôt cette investigation : le cadre juridique mis en œuvre pour imposer ces contraintes, le système dérogatoire lorsqu'il existe, et les conséquences concrètes sur le bâti à partir d'exemples caractéristiques choisis sur le domaine des Hospices.

La première partie, qui se limite à un constat, ne justifie pas de conclusion. Pour les trois autres parties, notre choix a été de privilégier les conclusions partielles à la fin de chaque chapitre, au détriment d'une conclusion de partie. Ceci permet de rester dans la logique d'une pensée qui s'élabore progressivement et de l'enrichir, à chaque étape, d'interprétations nouvelles. Ainsi est évité l'aspect répétitif et réducteur des conclusions de partie. La conclusion générale reprendra les thèmes forts qui auront alors émergé, avec la distance critique nécessaire.

La conclusion générale est suivie de l'appareil documentaire habituel. Dans "Sources et bibliographie", la présentation des sources s'organise en trois sections : les documents d'archives (sources manuscrites, dactylographiées et figurées), les sources imprimées (documents imprimés et ouvrages antérieurs à 1914), et le traitement préalable des sources qui expose la méthode que nous avons employée pour constituer l'armature de notre corpus graphique. Quant à la bibliographie, elle se répartit tout simplement entre les ouvrages sur Lyon et son agglomération et ceux d'ordre général. Suivent les "Annexes", la "Table des illustrations et des pièces annexes", un plan dépliant de numérotation des masses et un résumé de la thèse.

Volontairement renvoyé à la fin de la thèse, le "Catalogue des plans" constitue un volume autonome. C'est un outil de travail à part entière qui peut être consulté indépendamment de l'étude elle-même. Il offre une sélection de 177 plans généraux ou de quartiers qui représentent le domaine des Hospices entre le milieu du XVIII^e siècle et aujourd'hui. L'intérieur de l'enceinte militaire ainsi que la liaison du Domaine avec l'ancien bourg de la Guillotière constituent la limite géographique retenue. Les critères de sélection que nous avons retenus pour choisir ces documents, les options générales concernant le catalogue et les conventions adoptées sont exposés dans le chapitre de présentation du catalogue. Un second chapitre réunit la plus grande partie des cartes et plans que nous avons dessinés à l'occasion de cette étude, une quarantaine environ. Ils sont présentés par séries ou chronologiquement s'ils concernent une période ou une date ponctuelle. Précédés de 5 plans de référence (les 2 premiers n'ont pas été réalisés par nos soins), ils servent de repères au lecteur. Enfin le troisième chapitre, de loin le plus fourni, rassemble par ordre chronologique une majorité de plans anciens, mais aussi des documents réalisés par des auteurs récents sur des périodes anciennes. Chaque plan est présenté dans une notice et illustré. Nous avons repris à notre compte la tradition locale qui a longtemps orienté les plans de la rive gauche

du Rhône vers l'est et non vers le nord, c'est à dire avec le fleuve en bas de la page. Par souci de cohérence et pour favoriser les comparaisons, la plupart des plans sont donc positionnés de cette façon même s'ils ont été dessinés avec une orientation différente. Quelques rares cas font exception lorsque le texte prime. Ce parti a été adopté aussi bien pour les illustrations du catalogue des plans que pour celles qui figurent dans le corps de l'étude.

iii. 8 - Une page (1887 à 1889) du registre des ventes des Hospices, document capital des archives hospitalières. Copie sur un cahier daté de 1981. HCL. D. Salle anti-feu.

Masses de terrains

Date de Vente	N° des Masses	Noms des Acquéreurs	Contenance	Prix de Vente	Prix par mètre	Observations
3 Mars	Lombard	Chemin de fer de Paris-Lyon-M	8853	34 152	50	Expropriation
4 Mai	115	Emiel	60, 80	146 100	246	53
10 Juin	Du Maine	La Ville de Lyon	6471	302 222	46	79 Expropriation (sur l'ancien terrain)
16 Juin	104	Moréau & C.	1490	223 600	130	27
18 Juin	157	Boulader	463	21 500	46	32
21 Octobre	54	M ^{me} Gaïelli de Perroux	364	34 700	94	17
20 Décembre	76	Ranchon	57	48 600	130	13
			15 687	843 855	40	54
22 Janvier	58	Dubouis	472	32 865	304	pour la cour commune
24 Janvier	58	Day	285	72 455	253	pour la cour commune
11 Février	52	M ^{me} Gaïelli de Perroux	128	12 170	95	de gré à gré
19 Juin	58	Roubellat	410	125 200	305	36 pour la cour commune
30 Juillet	52	M ^{me} Gaïelli de Perroux	314	31 500	100	18
17 Juillet	58	Dubouis	60	18 180	303	de gré à gré
24 Juillet	52	Jausaud	63	7 314	115	de gré à gré
21 Août	58	Day	22	5 918	263	de gré à gré
7 & 16 Août	57	Ville de Lyon	892	88 551	99	78 échange avec la Ville (d'autre)
23 Octobre	58	Reyton	285	85 100	298	50 pour la cour commune
6 Novembre	59	Boucares	221	36 600	165	15
6 Novembre	135	Récolle	531	63 100	118	83
6 Novembre	139	Rivat	215	33 500	155	52
			3865	734 833	190	12
22 Janvier	65	Maillet	180	21 700	120	55
6 Mars	66	Porte & Conville	10	2 425	232	96
10 Septembre	57	Martin père & C.	2922	485 400	166	12
24 Septembre	27	Engue Dubouis	638	55 200	86	46
24 Septembre	59	Bellemain & Conville	658	150 600	228	87
24 Septembre	59	Clémont	285	57 100	200	35
24 Septembre	115	Gouyon	462	83 500	180	39
19 Novembre	59	Bellemain	27	6 180	228	68
12 Novembre	55	Veuve Moulins	396	17 820	45	60
24 Décembre	76	Lisson	288	57 600	150	31
24 Décembre	60	Dubouis & C.	1 638	280 000	170	94
25 Juin	113	Mont de Piété	2 633	197 625	75	60
			10 141	1410 150	139	04
15 Mai	Châtigny	24 du Fumellier de la C. Roux	311	1 000	3	215 Expropriation

PARTIE I

LE CONTEXTE :

LES HOSPICES, LEUR DOMAINE

ET SON ANCRAGE DANS

L'HISTOIRE URBAINE DE LYON

INTRODUCTION - L'ETAT DES CONNAISSANCES

1°) LA RECHERCHE SUR L'AGGLOMÉRATION LYONNAISE

Les travaux existants constituent la principale base d'information de cette première partie. Il est donc indispensable de faire un état précis des connaissances sur les thèmes qui seront particulièrement sollicités : les Hospices Civils de Lyon, leur domaine, la rive gauche du Rhône et, plus généralement, l'histoire de Lyon lorsqu'elle éclaire les sujets précédents. L'histoire de l'agglomération lyonnaise, et plus précisément celle de ses formes urbaines, s'élabore à l'image de ce qui se produit ailleurs en France. On retrouve, dans ce lieu important de formation et de recherche, les mêmes orientations disciplinaires autour des sciences de l'histoire et de l'espace, et les mêmes cloisonnements. Les spécialistes qui les pratiquent sont présents sur ce terrain dense : historiens, historiens de l'art, géographes, praticiens (architectes, urbanistes, ingénieurs, géomètres, ...), et responsables du patrimoine, qu'il soit bâti ou écrit (les archives). Là aussi, depuis les années 1970, le progrès rapide des connaissances sur les thèmes de la ville et de l'architecture est flagrant. Toutefois, certains axes de recherche sont plus développés que d'autres, conformément aux particularismes de cette entité régionale.

Le fort développement des travaux historiques a été particulièrement fructueux dans deux directions, l'histoire de l'art et l'histoire urbaine sous l'impulsion de deux centres universitaires, l'Institut d'histoire de l'art et le centre Pierre Léon de l'université Lyon II. Dans le premier, les travaux sur l'architecture et l'urbanisme se sont particulièrement développés sous l'impulsion de Daniel Ternois qui crée, dans les années 1970, une équipe de recherche. Dans l'enseignement comme dans la recherche, ces thèmes sont alors mis au programme, occasionnant une évolution rapide des connaissances du milieu local ainsi que l'émergence de questions plus théoriques. Il faut noter la redécouverte des XIX^e et XX^e siècles et l'intérêt pour la notion de quartier qui donne lieu à de nombreuses monographies⁷⁹. De son côté, le centre Pierre

⁷⁹ D. Ternois a été relayé, ensuite par des enseignants chercheurs qui, par leurs directions de travaux (thèses, DEA, maîtrises), assurent une continuité sur ces sujets : Marie-Félicie Pérez et Dominique Bertin mais aussi, plus ponctuellement, des personnalités extérieures comme Pierre Vaisse, Dario Gamboni et actuellement François Loyer. Il en découle des travaux d'étudiants

Léon, Centre d'histoire économique et sociale de la région lyonnaise, a bénéficié dans ces mêmes années de l'action conjointe de Pierre Cayez, Maurice Garden et Yves Lequin. A la suite de l'historien Pierre Léon, cet organisme diversifie ses approches et s'ouvre à de nouvelles thématiques dans la mouvance du courant de pensée lancé par l'Ecole des Annales. On peut dire qu'il crée alors les conditions favorables pour que s'épanouisse un véritable courant historique propre à la région lyonnaise⁸⁰. Bien entendu, la recherche en histoire de l'art et en histoire urbaine ne se limite pas à ces deux centres. Bien d'autres travaux se font ailleurs, par exemple, à l'université Lyon III, à la faculté catholique de Lyon, ...

Les sciences de l'espace ont aussi engendré des travaux, mais sans qu'il y ait, de la part des chercheurs, une volonté d'investir ce champ de manière massive comme pour l'histoire. Les géographes sont parmi les premiers, dans les années 1950-1960, à lancer quelques monographies sur des quartiers de la rive gauche du Rhône. L'école typo-morphologique, quant à elle, livre des études très abouties qui demeurent, elles aussi, isolées. L'une d'entre elles, réalisée en 1977 par trois élèves architectes, va cependant être essentielle pour la zone qui nous intéresse⁸¹. Ces travaux sont mis en œuvre par les centres d'enseignement et de recherche universitaires en géographie et en urbanisme et par les écoles qui forment à des métiers plus directement opérationnels, en particulier l'école d'architecture de Lyon⁸². Il est intéressant de noter que depuis une dizaine d'années, ces thèmes font aussi l'objet de publications de la part des praticiens eux mêmes qui témoignent à chaud d'une actualité, ou bien se tournent vers l'histoire⁸³. Enfin, d'autres organismes alimentent largement ce mouvement : les archives municipales de Lyon, à qui l'on doit de nombreuses expositions et publications sur le XIX^e siècle, l'Inventaire général, le CAUE du Rhône (Conseil en architecture, urbanisme et

nombreux et de qualité. Des chercheurs comme D. Bertin, A. Charre, A.S. Cléménçon, G. Gardes, N. Mathian, M.F. Pérez, ... publient régulièrement. A ceux-ci s'ajoutent des auteurs qui, rattachés à d'autres organismes (comme les Archives municipales, le CAUE, l'Inventaire général) ont été formés à l'Institut d'histoire de l'art.

⁸⁰ Beaucoup de chercheurs formés au centre P. Léon sont maintenant attachés à d'autres structures. Les travaux de P. Cayez, O. Faure, M. Garden, J.L. Pinol et P.Y. Saunier qui seront présentés plus loin, croisent plus particulièrement nos préoccupations. Là aussi les mémoires d'étudiants sont nombreux et précieux mais beaucoup ont été perdus et ne peuvent malheureusement plus enrichir la recherche.

⁸¹ Il s'agit de D. Dambrin, P. Reynaud et Zol, 1977. Cf. ci-après.

⁸² Il y a aussi l'ENTPE (école nationale des travaux publics de l'Etat) et l'INSA.

⁸³ C'est le cas de nombreux architectes ou urbanistes ainsi que de l'agence d'urbanisme du Grand Lyon.

environnement), la DRAC Rhône-Alpes (Direction générale des affaires culturelles), la Renaissance du Vieux-Lyon, ...⁸⁴.

L'état des connaissances sur la rive gauche du Rhône en général et plus précisément sur le domaine urbain des Hospices Civils de Lyon, est difficile à établir. En effet, les travaux sont tout à la fois abondants sur certains sujets et totalement lacunaires sur d'autres. En outre, lorsqu'ils existent, ils traduisent l'une ou l'autre des nombreuses approches précédemment dénombrées, sans logique globale mais en fonction des centres d'intérêt de chaque auteur. En résumé, nous proposons de les regrouper en trois grandes familles : les historiens traditionnels, les précurseurs qui investissent, avant les années 1970, un thème spécifique (comme la formation de la rive gauche ou le domaine hospitalier) enfin, les représentants du renouvellement des connaissances au cours de ces vingt dernières années. Pour éviter les redites et privilégier l'actualisation des connaissances, l'accent sera mis sur les deux dernières familles.

2°) LES TRAVAUX SUR LES HOSPICES ET LEUR DOMAINE

A - Historiographie des Hospices

L'histoire des terrains hospitaliers de la rive gauche du Rhône fait partie intégrante de celle de l'administration qui les a possédés ou les possède encore : l'Hôtel-Dieu puis les Hospices Civils de Lyon. Il est donc nécessaire, avant de décrire les travaux, peu nombreux, qui portent exclusivement sur la gestion et l'évolution formelle du Domaine, de présenter ceux qui sont consacrés plus généralement à cette administration. L'histoire des Hospices⁸⁵ a été élaborée, jusqu'à présent, par trois types d'observateurs : jusqu'à la fin du XIX^e siècle, ceux que l'on pourrait nommer les simples rédacteurs, entre 1911 et le milieu des années 1970, les premiers historiens des Hospices, issus de la structure elle-même, ensuite, les historiens à problématiques spécifiques.

⁸⁴ Sur l'histoire des formes urbaines à Lyon, deux rapides états de la question ont été faits. L'un est constitué en 1988, le n° 11 des *Travaux de l'Institut d'histoire de l'art, urbanisme, architecture, habitat*. L'autre, en mai-juin 1996, est la bibliographie réalisée à l'occasion de la parution d'un numéro spécial sur Lyon de la revue *Monuments historiques*.

⁸⁵ Dans un esprit de concision, le mot "Hospices" sera employé de manière générique pour désigner indifféremment l'Hôtel-Dieu et les Hospices Civils de Lyon, sauf lorsque la distinction sera nécessaire. Dans les notes, nous utiliserons plus volontiers l'abréviation HCL.

Il n'est pas possible de s'attarder sur les rédacteurs de la première période, malgré l'importance qu'ils ont eu dans la constitution de la mythologie liée aux Hospices. Surtout actifs au XIX^e siècle, ils prélèvent dans les archives hospitalières, principalement les délibérations du Conseil, les anecdotes ou les faits qui leur semblent parlants. Ils diffusent ainsi une première vague de connaissances, dont les thèmes privilégiés sont l'histoire médicale, les donations et les débuts de la mise en valeur du Domaine avec le plan Morand. Ces histoires vraies, bien que livrées alors sans l'appareil critique et la distance nécessaires aujourd'hui, vont frapper durablement les mémoires.

Si cette première série d'observateurs s'est surtout intéressée à l'Hôtel-Dieu, la seconde va prendre en compte les Hospices Civils de Lyon dans leur ensemble. Contrairement aux précédents, ces auteurs peuvent être considérés comme de véritables historiens car ils en ont la rigueur quant à l'emploi des sources et l'esprit de synthèse. Il est tout à fait marquant de constater que tous ces historiens émanent de la structure elle-même, qu'ils soient avocat, archiviste ou directeur d'un service au sein des Hospices. Ils sont en quelque sorte des "historiens maison". Comme toujours, ils se sont beaucoup cités les uns les autres, mais trois d'entre eux se signalent par leurs apports réellement nouveaux : Pierre Astier, Auguste Croze et Jean Rodery. Le premier est avocat et rédige une étude en 1912 pour résoudre un litige. De par sa fonction, P. Astier connaît parfaitement l'histoire juridique. Son travail est donc précieux car il livre des informations d'une grande précision sur la structure administrative et la gestion du patrimoine. Auguste Croze est archiviste aux Hospices et il peut être considéré comme le premier historien des Hospices. Son écriture est parfois enflammée, sans distance, mais il connaît les sources et élargit l'histoire de l'Hôtel-Dieu à celle des Hospices Civils de Lyon. Il écrit régulièrement, seul ou en collaboration, en 1914, 1924, 1927 et 1939⁸⁶. Une quinzaine d'années plus tard, J. Rodery, directeur du Domaine et du Contentieux, publie en 1953 une contribution importante⁸⁷. Le principal mérite de ces auteurs est d'avoir effectué un premier travail de défrichage sur l'histoire des structures administratives des Hospices. Celle-ci n'est, d'ailleurs, toujours pas remise à jour, puisque ces travaux n'ont pas été poursuivis de manière systématique. P. Astier et A. Croze ont surtout exploré la période qui

⁸⁶ Ses collaborateurs sont A. Gouachon, inspecteur des HCL, en 1914, et David Cigalier en 1927. Les publications en 1914 et 1927 sont consacrées aux HCL, les autres à l'Hôtel-Dieu.

⁸⁷ Il s'agit d'une participation à une publication collective sur l'histoire des HCL entre 542 et 1952 aux côtés de Mathieu Varille, administrateur des HCL, Marcel Colly, Jean Rousset, et Raymond Rizard. Il la complètera ensuite par des articles, soit rédigés par lui-même (1975), soit pour lesquels il fournit la documentation (Anonyme, 1969).

précède 1802 et J. Rodery celle d'après. D'autre part, ils apportent des éléments épars sur des thèmes divers comme la relation des Hospices avec le politique ou l'évolution du budget traité en particulier par J. Rodery. Ce dernier sujet sera repris ensuite par Maurice Garden, mais il est présent depuis longtemps car les attaques contre les Hospices, depuis la fin du XIX^e siècle, se focalisent justement sur son déséquilibre budgétaire, incitant les auteurs qui les défendent à répondre sur ce thème⁸⁸.

Quant aux historiens récents, depuis une vingtaine d'années, ils ont le recul que n'avaient pas leurs prédécesseurs. Leur travail s'appuie sur une technique historique renouvelée et une mise en relation avec un contexte plus large, politique, idéologique, social, économique. Leur approche des Hospices est fondée sur des thématiques spécifiques, par exemple l'histoire économique ou celle de la santé. Trois auteurs se distinguent : Georges Durand et Maurice Garden qui, presque en même temps, amorcent le mouvement, suivi d'Olivier Faure. Les deux premiers interrogent les archives hospitalières dans la perspective d'une histoire économique. L'ouvrage de G. Durand en 1974 est particulièrement utile puisqu'il porte sur le patrimoine foncier de l'Hôtel-Dieu. Cependant, il couvre la période qui précède celle considérée ici et l'équivalent manque pour le XIX^e siècle. En 1976, M. Garden aborde la gestion du Domaine dans une étude plus large qui porte sur le budget des Hospices de 1800 à 1976 et il en fait le sujet exclusif d'un article en 1984. Enfin, à partir de l'exemple des Hospices Civils de Lyon, Olivier Faure mène des travaux fondateurs sur l'histoire de la santé en France. Bien que cette approche ne croise qu'occasionnellement la nôtre, l'auteur y développe un thème important : les caractéristiques sociales, politiques et idéologiques de cette administration. Il observe en particulier ses dirigeants et éclaire d'un jour nouveau leurs relations avec les différents pouvoirs et la politique en général. Cependant, seule la période 1802-1845 est étudiée dans l'ouvrage de 1982, complété en 1989 par une description plus rapide de la situation au début du XX^e siècle. La seconde moitié du XIX^e siècle, si riche de ce point de vue, n'est donc pas analysée⁸⁹. Ce panorama met en évidence l'importance et la complexité de l'administration des Hospices Civils de Lyon dont les archives permettent une multiplicité d'approches. Il révèle aussi les lacunes conséquentes qui

⁸⁸ M. Ollagnon, en 1938, qui appartient lui aussi aux Hospices, aborde ces sujets mais son important travail, qui porte plus spécifiquement sur le Domaine, sera présenté plus loin. Sur les sujets ci-dessus, traités par les trois auteurs "maison" des Hospices, cf. P. Astier, 1912 ; A. Croze, 1924, 1939 ; A. Croze et D. Cigalier, 1927 ; A. Croze et A. Gouachon, 1914 ; J. Rodery, 1948, 1953, 1975.

⁸⁹ Sur les sujets ci-dessus traités par ces trois auteurs, cf. G. Durand, 1974 ; M. Garden, 1976, 1980, 1984 ; O. Faure, 1982, 1989.

subsistent dans la connaissance qu'on en a. Il manque, en particulier, un travail complet sur l'organisme lui-même et son mode de fonctionnement : histoire des structures administratives, appartenances sociales, politiques et idéologiques des dirigeants et relations avec les pouvoirs en place.

B - L'étude de la gestion et l'évolution formelle du Domaine

L'histoire de la gestion et de l'évolution formelle du Domaine est souvent évoquée dans les travaux qui viennent d'être cités, mais elle n'en est pas le sujet principal. Le premier travail spécifique sur ces questions est celui que publie un membre des Hospices Civils de Lyon, M. Ollagnon, en 1938. Cet *historique du domaine urbain situé sur la rive gauche du Rhône* est rédigé à l'occasion du troisième centenaire de la première donation d'un domaine à l'Hôtel-Dieu (celui de Catherine Lambert en 1638). Pour la première fois, les archives hospitalières sont interrogées de manière précise sur le thème de la politique urbaine des Hospices pendant une longue chronologie. Le parti de l'auteur est d'effectuer un choix des événements qui apparaissent comme les plus importants dans les délibérations du Conseil. Il s'agit principalement des grandes ventes de terrains effectuées par les Hospices en faveur de l'Etat et des collectivités locales dont l'histoire est croisée avec celle, plus générale, de l'aménagement urbain de la rive gauche. L'existence de cette étude est une des raisons pour laquelle nous avons choisi, à l'inverse d'Ollagnon, de privilégier l'histoire des terrains investis par des privés. Ce travail précurseur fait déjà apparaître beaucoup des points forts qui fondent l'ensemble de la politique urbaine hospitalière⁹⁰. La seconde analyse marquante, demeurée malheureusement trop confidentielle, *Transformation d'un milieu urbain, les Brotteaux, la rue Duquesne*, est réalisée dans une toute autre perspective par L. Dambrin, P. Reynaud et Zol, en 1977⁹¹. Elle est représentative du courant typomorphologique alors récemment apparu en France, et se fonde plus précisément sur les *principes d'analyse urbaine* que J. Castex, J.Cl. Depaule et Ph. Panerai ont élaboré sous la forme d'un rapport deux ans plus tôt

⁹⁰ Cf. M. Ollagnon, 1938.

⁹¹ Ils l'ont réalisée sous la direction de Jean Davallon au sein d'une structure aujourd'hui disparue, PROMOCA. Celle-ci permettait à des personnes déjà engagées dans le monde professionnel sans le diplôme d'architecte de l'acquiescer par le biais d'une formation complémentaire. Ce mémoire n'est pas publié et a été très peu diffusé. Le seul lieu où il est en consultation publique est le centre de recherche de l'Institut d'histoire de l'art, université Lumière - Lyon II. Dans l'exemplaire que nous possédons ne figurent ni le prénom, ni les initiales du troisième auteur, Zol.

seulement⁹². Bien au-delà de la seule rue Duquesne annoncée dans le titre, l'étude s'étend à toute la rive gauche intra-muros. Contrairement à Ollagnon, les auteurs n'effectuent pas une relecture des sources mis à part les plans. Ils mettent en parallèle l'analyse morphologique de cette zone avec les données de la politique urbaine des Hospices fournies par Ollagnon et celles d'ordre politique, social et économique présentes chez des historiens comme A. Kleinclausz, M. Laferrère et M. Garden. C'est la première fois que l'histoire des terrains hospitaliers et l'évolution urbaine de la rive gauche sont replacées dans un contexte large. Cette étude très complète étant données les informations disponibles alors, particulièrement fine dans l'analyse morphologique, reste une introduction indispensable à toute approche de la rive gauche du Rhône⁹³. Enfin, en 1980, nous publions un petit ouvrage sur les décors des entrées des immeubles post-haussmanniens du quartier de la Préfecture. Apparemment éloigné des questions urbaines, il les aborde en fait puisque onze îlots du domaine hospitalier sont étudiés⁹⁴. Du point de vue des thèmes développés comme de la méthode, c'est une amorce du présent travail. Un article, en juin 1982, met l'accent sur le rôle des Hospices lors de la première occupation par les hommes des zones encore rurales et marécageuses de la rive gauche entre 1809 et 1826⁹⁵.

⁹² Voici un exemple précis de la rapidité avec laquelle s'est répandue l'approche typomorphologique à cette époque au sein des écoles d'architecture et des centres de formation qui leur étaient proches. Sur le développement de ce courant en France et le rôle des auteurs du rapport, cf. l'introduction méthodologique.

⁹³ Elle est beaucoup citée par J.L. Pinol dans sa thèse de 1989, lorsqu'il étudie ce secteur. Nous y puiserons à notre tour de nombreux éléments. Il faut signaler qu'un autre travail d'étudiant avait été réalisé avant celui-ci, en 1974, par D. Roux, pour un diplôme de géomètre expert à Paris. Assez sommaire, il reprend largement Ollagnon et met l'accent sur le plan Morand à la fin du XVIII^e siècle et la création du quartier du Tonkin en 1884. D'autres études, réalisées par des étudiants dans une perspective proche de celle de Dambrin, Reynaud et Zol suivront, parfois en préalable à un projet d'architecture. Elles sont effectuées dans le cadre d'institutions très diverses et peuvent porter sur un quartier, plusieurs îlots ou un seul. Cf. par exemple, E. Bazard, SD [vers 1990], à l'école d'architecture de Nancy. F. Cesbron et T. Guilloux, 1993, à l'institut d'urbanisme de Lyon et l'ENTPE, proposent une analyse morphologique très poussée de l'îlot 77 avec restitutions graphiques.

⁹⁴ Cf. A.S. Cléménçon, 1980. Les îlots HCL étudiés sont les suivants 50, 51, 57, 58, 59, 67, 68, 77, 78, 87, 97.

⁹⁵ Cf. A.S. Cléménçon, juin 1982.

3°) LES TRAVAUX SUR LA FORME ET L'HISTOIRE GÉNÉRALE **DE LA RIVE GAUCHE DU RHONE**

A - L'étude des formes urbaines

La connaissance de l'histoire des formes urbaines de la rive gauche du Rhône dans son ensemble s'est élaborée et transmise principalement grâce à des ouvrages concernant la ville de Lyon en général et qui constituent, en quelque sorte, des classiques. L'ouvrage publié en 1925 sous la direction de A. Kleinclausz est le premier qui propose, comme sujet central, la forme de la ville et plus précisément son évolution urbaine. Il sert toujours de référence aux travaux qui s'effectuent dans cette perspective. Il privilégie l'histoire des aménagements urbains, des réseaux viaires, des édifices publics et des grandes opérations, en relation avec l'histoire générale. Pour la rive gauche, il n'a pas pu bénéficier de l'apport essentiel d'Ollagnon, postérieur de treize ans, mais il met en place les éléments de base. Il faut reconnaître, cependant, qu'il a largement contribué à répandre une vision péjorative de ce secteur⁹⁶. Deux guides de l'architecture et de l'urbanisme, l'un dirigé par Bernard Marrey en 1982 sur la région Rhône-Alpes⁹⁷, l'autre réalisé par Dominique Bertin et Anne-Sophie Cléménçon en 1986 sur Lyon et Villeurbanne⁹⁸, complètent ces premières informations. Leur intérêt majeur est de renouveler la connaissance concernant les XIX^e et XX^e siècles, et dont la rive gauche en bénéficie largement. Ils proposent un inventaire et une brève étude des bâtiments de ces périodes alors peu connues. Tandis que le premier ouvrage développe une approche sélective autour de la naissance et de l'affirmation de la modernité dans ce patrimoine récent, le second propose un balayage plus large auquel s'ajoute, par quartier, une histoire du développement urbain. En 1988, Gilbert

⁹⁶ On trouve en effet, pour le quartier des Brotteaux, des expressions comme : une "ville récente et banale en terrain plat", des "maisons de rapport bourgeoises aux prétentions moindres, lourdes et banales", des immeubles "faisant figure de parvenus", des "maisons lépreuses" ; et pour le quartier de la Guillotière : des maisons "tristes et chétives". Le caractère précurseur de l'ouvrage a entraîné nécessairement un manque de recul. Les auteurs, par exemple, négligent le fait qu'il s'agit d'un ancien faubourg, ignorent l'apport des Hospices en terme de politique urbaine et méconnaissent, comme tous leurs contemporains, la richesse et la diversité du style éclectique qui constitue un des intérêts majeurs de cette zone. Pour perpétuer la tradition concernant cet ouvrage, nous citons seulement le nom de A. Kleinclausz. Il faut préciser, cependant, que cet érudit s'est entouré d'une équipe et que les textes concernant chaque quartier ont été rédigés par des auteurs distincts. Pour la rive gauche, S. Lévy a rédigé le chapitre sur les Brotteaux, et Cholley celui sur la Guillotière.

⁹⁷ Cf. B. Marrey dir., 1982. Ce guide couvre toute la région Rhône-Alpes. Pour Lyon, les rédacteurs sont D. Bertin et A.S. Cléménçon pour la période qui va jusqu'en 1945 et Jean-Louis Mauban après 1945.

⁹⁸ Cf. D. Bertin et A.S. Cléménçon, 1986.

Gardes publie *Lyon, l'art et la ville*⁹⁹. Grâce à la précision, la richesse des informations données et l'apport cartographique, ce livre constitue un outil de connaissance efficace de la ville qui réactualise Kleinclausz. Les relations des formes urbaines avec l'histoire politique, mais surtout avec l'histoire bien souvent négligée des techniques et de l'hygiène urbaine, sont particulièrement développées. En vis à vis, viennent de nombreuses descriptions de l'époque. En 1997, le livre *Forma urbis*, réalisé sous la direction des archives municipales de Lyon, éclaire un thème jusque là très incomplètement étudié : les plans généraux de la ville de Lyon, les conditions de leur élaboration et les sources qui s'y rapportent, le tout bénéficiant d'une abondante illustration. La rive gauche est largement concernée puisqu'elle apparaît sur les plans généraux à partir de la fin du XVIII^e siècle et sur de nombreux plans particuliers¹⁰⁰. Enfin, la revue *Rive gauche* fait paraître régulièrement des articles sur l'histoire de ce secteur.

Parallèlement aux publications, les travaux non publiés font aussi progresser les connaissances. L'étude de Dambrin, Reynaud et Zol, qui dépasse largement le cadre du domaine hospitalier, a déjà été citée. Lui fait suite, sous les signatures de D. Bertin, A.S. Cléménçon et D. Idrissi, une investigation sur le pisé de terre à Lyon, technique de construction répandue jusqu'au XIX^e siècle¹⁰¹. La zone d'étude privilégiée est la rive gauche du Rhône et, à partir des informations contenues dans les délibérations des Hospices, plusieurs points sont développés : la description de cette technique, son emploi avant les grandes inondations du milieu du XIX^e siècle, son interdiction en 1856 ainsi que le cadre juridique et les conséquences de cette dernière. En 1983, Alain Charre soutient une thèse sur *L'organisation esthétique des villes et les projets d'urbanisme à Lyon entre 1905 et 1914*. Il replace la culture urbaine lyonnaise qui se fait jour durant cette étroite période dans le contexte international de la circulation des idées et des modèles. Pour la rive gauche, il aborde des thèmes comme les ceintures militaires et ferroviaires, les quartiers Moncey et de la

⁹⁹ Cf. G. Gardes, 1988.

¹⁰⁰ Cf. Archives municipales de Lyon, 1997. A l'occasion de cette exposition ont été présentés, pour la rive gauche, le plan Van Doren et Terra de 1846 que nous avons identifié et l'atlas Dignocyo (père et fils) de 1855-1857. Ils apparaissent dans un article consacré au plan Crépet, cf. A.S. Cléménçon, 1997. La rive gauche est directement concernée aussi par les articles sur la dynastie d'ingénieurs-géographes Dignocyo et Rembielinsky, cf. P. Sarocchi, 1997, et l'inondation de 1856, cf. J. Pelletier, 1997.

¹⁰¹ Elle s'est effectuée dans le cadre d'une recherche plus large commandée par le Ministère de l'environnement et du cadre de vie sur François Cointereau, promoteur de cette technique au XVIII^e siècle. La partie lyonnaise a fait l'objet de trois rendus successifs. Cf. D. Bertin, A.S. Cléménçon, D. Idrissi, mars 1981 et déc. 1981, D. Bertin et A.S. Cléménçon, mars 1983.

gare des Brotteaux, le logement social, la circulation, les édifices publics, ...¹⁰². En 1990, dans le cadre d'un projet régional visant à comparer trois villes de la région Rhône-Alpes, la partie lyonnaise de l'équipe est constituée d'historiens de l'art et d'architectes¹⁰³, et livre une étude sur l'évolution urbaine de la ville entre 1740 et 1985. Les extensions, les grandes opérations et les lotissements importants sont privilégiés. Une cartographie précise restitue l'évolution du réseau viaire en neuf plans, ainsi que l'emprise des zones urbanisées¹⁰⁴. C'est aussi l'occasion, pour nous, de tester la pertinence d'une interrogation sur la réglementation urbaine et son influence sur le bâti. Cette réflexion est alors amorcée dans trois directions : l'élaboration des plans de référence du réseau viaire, l'histoire des règlements urbains, enfin les dérogations à ce type de contraintes dans l'entre-deux-guerres¹⁰⁵. Il est important de souligner que quelques années plus tôt cette question de la réglementation avait déjà été posée, d'une manière différente, par l'agence d'urbanisme de la communauté urbaine de Lyon. En effet, en 1981 puis 1982, deux brefs rapports internes, demeurés confidentiels, étaient rédigés dans une perspective plus directement technique et opérationnelle. L'un concerne l'ensemble du paysage de la ville, l'autre les Brotteaux¹⁰⁶. Le fait que les praticiens soient parmi les premiers à s'interroger sur la relation entre la réglementation et le paysage urbain n'est pas anodin¹⁰⁷.

L'histoire des formes urbaines de la rive gauche du Rhône est aussi alimentée, de façon plus ponctuelle, par de nombreuses monographies, qu'elles portent sur une personnalité, des quartiers, des éléments urbains, des voies ou bien

¹⁰² Cf. A. Charre, 1983.

¹⁰³ Ce travail, dans son ensemble a été présenté dans l'introduction méthodologique. Cf. PPSH, 1989 et 1990. La partie lyonnaise de cette équipe était constituée de D. Bertin, A.S. Cléménçon, B. Dumétier et M. Saillard.

¹⁰⁴ Réalisée grâce à l'outil informatique par l'atelier d'architectes B. Dumétier, elle est publiée en partie dès 1988 dans les *Travaux de l'institut d'histoire de l'art de Lyon*. Cf. D. Bertin, A.S. Cléménçon, B. Dumétier, M.F. Ligoure, 1988. Beaucoup de ces plans sont reproduits dans le présent travail.

¹⁰⁵ Sur les deux premiers thèmes, cf. la contribution suivante au PPSH : D. Bertin, A.S. Cléménçon, B. Dumétier, M. Saillard, 1990, p. 87-128. Pour le troisième thème, cf. la contribution suivante au PPSH : A.S. Cléménçon et M. Saillard, 1990, p. 259-300. Comme cela a été signalé dans l'introduction méthodologique, notre premier travail concernant la réglementation urbaine et la dérogation a été publié en 1986-1988 à partir de l'exemple des gratte-ciel de Villeurbanne, cf. A.S. Cléménçon, 1986-1988.

¹⁰⁶ Cf. Agence d'urbanisme de la COURLY (signé D.P. et M.M.) 1981, et D. Prud'hon, 1982. Ces documents possèdent l'un huit pages, l'autre dix pages.

¹⁰⁷ Le contenu de autres études sur la rive gauche du Rhône n'a pu être intégré à ce travail. Il n'a pas été possible de trouver celle réalisée par E. Saget en 1976 sur les Brotteaux. Quant aux travaux de J. Barre, son habilitation de 1997 sur la morphologie des quartiers péricentraux de Lyon et sa publication en collaboration avec F. Feuga en 1998 sur Morand et les Brotteaux, ils ont été rendus publics alors que la présente rédaction était terminée. Il en est de même pour le DEA de S.F. Chuzeville en 1998 qui porte sur le projet de Morand en 1766.

des édifices publics. Comme précédemment, les approches disciplinaires sont diverses en fonction de la formation et des centres d'intérêt des auteurs. L'architecte-entrepreneur Jean-Antoine Morand est le seul à provoquer un mouvement d'intérêt continu dans l'histoire de cette zone¹⁰⁸. Pour les quartiers, les géographes se penchent dès 1966 sur le secteur Préfecture / Part-Dieu¹⁰⁹, les archivistes et les historiens de l'art sur les secteurs de la place du Pont¹¹⁰, de la Préfecture, de la gare des Brotteaux¹¹¹ et des rues Moncey-Paul Bert¹¹², tandis que les architectes s'intéressent aux marges du parc de la Tête d'Or¹¹³ et à la zone occupée actuellement par la Cité internationale¹¹⁴. L'élément urbain qui concentre les publications les plus nombreuses est le parc de la Tête d'Or¹¹⁵. Viennent ensuite les ponts et les bords du Rhône¹¹⁶ ainsi que les fortifications¹¹⁷. La voie la plus ancienne, la Grande Rue de la Guillotière, retient particulièrement l'attention¹¹⁸. Quant aux édifices publics, ils sont surtout étudiés par les historiens de l'art : la gare des Brotteaux¹¹⁹, le temple protestant¹²⁰, l'église de l'Immaculée Conception¹²¹, et le monument aux victimes du Siège de Lyon¹²².

B - L'histoire générale

Comme pour les formes urbaines, les travaux sur l'histoire générale de la ville font une large place à la rive gauche du Rhône. Les classiques histoires de

¹⁰⁸ Cf. en particulier Dambrin, Reynaud et Zol, 1977 ; H. Hours et M. Nicolas, 1985 ; AML, 1994. Ces travaux seront présentés plus loin.

¹⁰⁹ Cf. le DES de géographie de A. Duffournet, 1966. B.E. Bognis-Mamert soutient, en 1980, une thèse en géographie urbaine sur la zone de la Guillotière située au sud du cours Gambetta.

¹¹⁰ Cf. H. Hours, 1972.

¹¹¹ Sur le quartier de la Préfecture, cf. A.S. Cléménçon, 1980, déjà évoqué. Cf. aussi D. Bertin et A.S. Cléménçon, sept. 1983. Il s'agit d'un article qui compare cinq quartiers réalisés à Lyon entre 1853 et 1914. Deux concernent la rive gauche : le quartier Préfecture et celui de la gare des Brotteaux.

¹¹² Cf. P. Vidonne, 1991.

¹¹³ Cf. B. Morin-Elbe, 1994.

¹¹⁴ Cf. J.B. Cubaud, 1996.

¹¹⁵ Cf. D. Bertin, 1986 ; C. Chanove, 1988 ; CAUE, 1992 ; et A. Bajard, 1993.

¹¹⁶ Sur les ponts, cf. entre autres, M. Vanario, 1982 et I. Répellin, 1995. Suite à l'opération qu'il dirige sur la mise en couleur des quais du Rhône dans des tons froids, M. Roz publie en 1994 un ouvrage qui relate ce projet et évoque l'histoire de cette zone.

¹¹⁷ Cf. Lieutenant-Colonel André, 1986 ; M. Bunevod-Mettey, 1987 et 1997.

¹¹⁸ Cf. L'article d'une géographe dès 1950, D. Martin et le catalogue typologique de deux historiennes, B. Chavanne-Véron et M.P. Romand en 1977.

¹¹⁹ Cf. N. Morgart, 1978.

¹²⁰ Cf. G. Richaud, 1984.

¹²¹ Cf. D. Lardy, 1984.

¹²² Cf. L'article de G. Bruyère, 1994.

Lyon, où est privilégiée l'histoire des événements politiques¹²³, ont été récemment actualisées et élargies. En 1990, dans le cadre d'une *Histoire de Lyon des origines à nos jours*, P. Cayez dirige le volume consacré aux XIX^e et XX^e siècles. Il y propose une synthèse d'une grande richesse d'informations qui intègre les axes de recherche les plus récents, en particulier l'histoire économique, sociale et religieuse¹²⁴. Pierre Léon a été un des premiers artisans de ce renouveau avec la publication, en 1974, de sa *Géographie de la fortune et structures sociales à Lyon au XIX^e siècle*. Il croise trois champs d'investigation qui seront développés par la suite, souvent de manière autonome, par d'autres chercheurs : l'histoire sociale, l'histoire économique et l'espace. Les troisième et sixième arrondissements sont très étudiés ainsi qu'un thème proche de nos préoccupations : les investissements financiers dans les secteurs du foncier et de l'immobilier.

L'histoire sociale, au même moment, est interrogée par Maurice Garden et Yves Lequin qui livrent deux études fondamentales, l'une sur les lyonnais au XVIII^e siècle, l'autre sur les ouvriers au XIX^e siècle¹²⁵. A leur suite, en 1989, Jean-Luc Pinol soutient une thèse sur les mobilités et les immobilismes de Lyon de la fin du XIX^e siècle à la Seconde Guerre mondiale¹²⁶. En relation avec l'histoire sociale, il développe cet intérêt pour l'espace déjà présent chez P. Léon. En étudiant la mobilité tant sociale que spatiale, il cherche à mettre en lumière "les logiques de l'organisation de l'espace social". Il observe les différentes formes d'occupation par les classes sociales d'un lieu à l'échelle du quartier, de la rue, et même de l'immeuble. Ainsi aborde-t-il des thèmes comme l'habitation, la géographie et la sociologie des élites, et la notion de génération. La rive gauche, particulièrement dense et active dans la chronologie choisie, est un élément essentiel de sa démonstration. L'impulsion donnée par ces chercheurs engendre plusieurs travaux d'étudiants dont l'objet d'étude est précisément l'histoire sociale de la rive gauche, qu'il s'agisse de l'ensemble du faubourg, d'un quartier ou d'une rue. Dès 1971, Eric Lusset trace un tableau précis des composantes sociales de cette zone en 1851, juste avant son rattachement administratif à Lyon. La répartition géographique des

¹²³ Par exemple M. Laferrère, 1960 et A. Latreille dir., 1975.

¹²⁴ Faire la synthèse d'approches récemment explorées présente de réelles difficultés, dues en particulier au fait que les études, en général expérimentales, sont rarement homogènes quant à la chronologie, la géographie ou les thèmes couverts. La partie sur le XIX^e siècle, est donc précieuse. On peut regretter cependant qu'elle n'intègre pas les travaux sur les formes urbaines. Une fois encore la scission entre les disciplines est nette, l'histoire d'une part, l'histoire de l'art et les sciences de l'espace d'autre part.

¹²⁵ Ces deux auteurs étudient bien d'autres sujets, mais sur les deux thèmes en question, on se référera à M. Garden, 1967 et Y. Lequin, 1977.

¹²⁶ Cf. J.L. Pinol, 1989. La thèse est publiée en 1991.

classes socio-professionnelles, la démographie, l'immigration sont étudiées et accompagnées d'une cartographie importante qui permet des localisations détaillées¹²⁷. Joëlle Geneston, toujours en 1971, complète cette approche en éclairant l'origine de la population et sa mobilité pendant toute la seconde moitié du XIX^e siècle. Enfin, Christine Massonat et Jocelyne Paillard se penchent sur la population du début du XX^e siècle¹²⁸. Les monographies par secteurs concernent le quartier de Montchat (1858-1914), celui de la place du Pont (deuxième moitié du XIX^e-début du XX^e siècles), la rue des Chartres (actuelle rue Paul Bert, 1840-1870), la rue Dunois (1856-1906) et l'avenue de Noailles (actuellement Maréchal Foch)¹²⁹. De son côté, l'histoire économique est, elle aussi, revivifiée. Le travail que Maurice Garden effectue en prenant pour exemple la grande entreprise de santé que sont les Hospices Civils de Lyon a déjà été évoqué¹³⁰. Par ailleurs, Pierre Cayez explore l'industrialisation lyonnaise au XIX^e siècle¹³¹. Particulièrement intéressé par le secteur de l'immobilier, il va lancer un thème de recherche appliqué à la rive gauche qui constitue, comme on va le voir, l'une des réflexions les plus avancées, une passerelle pourrait-on dire, reliant l'histoire et les formes urbaines à Lyon¹³².

En effet, ce dynamisme de l'école historique lyonnaise va engendrer un intérêt d'un type nouveau pour l'espace urbain, qui rapproche les travaux de certains historiens de la question des formes urbaines. Cette notion d'espace était déjà présente dans d'autres travaux, comme ceux de P. Léon ou de J.L. Pinol, mais elle était alors sollicitée comme révélateur social. Peu importait que les lieux étudiés aient été constitués depuis des siècles ou tout récemment, ils étaient analysés en fonction de l'usage qu'une société en fait à une époque donnée. Au contraire, cette nouvelle approche interroge l'espace en amont, dans les

¹²⁷ En effet l'échelle des fonds de carte permet un degré de précision rue par rue. On notera que les informations sur les professions du bâtiment sont importantes.

¹²⁸ Ce mémoire n'a pu être consulté car il est manquant au centre P. Léon. Sa date ne nous est pas connue.

¹²⁹ Sur Montchat cf. M. Rohart, 1980 ; sur la place du Pont cf. S. Matrat, 1992 ; sur la rue des Chartres cf. V. Robert, 1979 ; sur la rue Dunois, cf. B. Drure et sur l'avenue de Noailles, cf. C. Leclerc. A part la maîtrise de S. Matrat, tous ces mémoires sont manquants au centre P. Léon et n'ont pu être consultés.

¹³⁰ Cf. M. Garden, 1976, 1980, 1984. Ces publications ont été présentées ci-dessus, lorsqu'il était question des travaux effectués sur les Hospices.

¹³¹ Cf. sa thèse, P. Cayez, 1977, et la publication de 1980.

¹³² La publication dirigée en 1980 par l'économiste A. Gravejat sur *La rente, le profit, la ville* développe des problématiques assez proches des nôtres, surtout lorsqu'en interrogeant l'économie et le social il cherche les liens qui existent entre les modes de production de l'espace et les formes urbaines. Or ces problématiques très spécifiques nous semblent nécessiter une interrogation nouvelle des sources, ce qui n'a pas été fait dans cet ouvrage pour la période qui nous intéresse, le XIX^e siècle, dont l'analyse est élaborée à partir des travaux existants. En outre, les travaux sur les formes urbaines à Lyon n'ont pas été pris en compte. Nous nous sommes donc peu référé à ce travail, si ce n'est pour des réflexions d'ordre général.

mécanismes de sa constitution, même si les formes précises que prend, en définitive, cet espace sont toujours aussi peu prises en compte.

P. Cayez, en collaboration avec Y. Lequin et M. Chevalier, reste dans la perspective d'une histoire économique. Il publie en 1982, puis 1983¹³³, une étude de l'urbanisation de la rive gauche entre 1852 et 1898 dont la principale source d'information est constituée par les permis d'alignement, source jusqu'ici peu exploitée. Deux problématiques de base sont posées : le rythme et les agents de la construction. Dans la première, les sujets abordés sont le marché foncier, la quantification du bâti construit (les surfaces de façade), sa typologie, et les relations avec la conjoncture urbaine générale, démographie et évolution économique principalement. Dans la seconde, la question posée est : qui construit et pour qui ? C'est ainsi qu'est esquissée une sociologie des architectes et des propriétaires qui permet de mieux cerner les groupes sociaux qui conçoivent, financent et bâtissent la ville. Vincent Féroldi, en 1981, avait amorcé un travail du même type, fondé aussi sur la méthode quantitative, qui portait sur le quartier Saint-Louis de la Guillotière (1851-1876). Il insistait particulièrement sur la typologie telle qu'elle se présentait à l'époque étudiée, y compris les reconstructions et exhaussements, et sur la liaison entre bâti et occupation sociale¹³⁴. Il est utile de préciser que ces derniers travaux concernent soit un secteur situé hors de l'emprise du domaine des Hospices Civils de Lyon, le quartier Saint-Louis, soit l'ensemble de la rive gauche, mais sans que la distinction entre le domaine hospitalier et les autres terrains soit faite.

Dans une perspective différente, celle de l'histoire des mentalités, Pierre-Yves Saunier éclaire la manière dont s'élabore une culture urbaine. Sa thèse de 1992¹³⁵ concerne l'ensemble de la ville de Lyon au XIX^e siècle et, là aussi, la rive gauche y occupe une place de choix. A partir de l'analyse des discours produits, à l'époque, par les acteurs de la ville, il restitue la nature des représentations sociales de l'espace et leur diffusion. Les thèmes qui émergent touchent la symbolique des lieux, l'organisation administrative, la culture politique, les modèles urbains, le milieu littéraire, l'identité locale et bien d'autres. Deux d'entre eux croisent plus particulièrement nos préoccupations : les "tissus humains de l'aménagement" (techniciens des services de voirie, relations avec les élus, ...), et surtout la notion de déplacement. Concernant

¹³³ Cf. P. Cayez, M. Chevalier-Delassise, Y. Lequin, 1982 et P. Cayez et M. Chevalier, 1983.

¹³⁴ Cf. V. Féroldi, 1981.

¹³⁵ Cf. P.Y. Saunier, 1992. Elle est publiée en partie en 1995.

cette dernière, l'auteur identifie un certain nombre de concepts : centralité, extension, valeur foncière et immobilière d'un quartier, ... puis, il suit le déplacement de ces "idées de ville" et révèle comment elles sont appliquées successivement à des lieux différents de la cité par les acteurs.

4°) PRÉSENTATION DU PLAN DE CETTE PARTIE

Les travaux présentés ci-dessus, confrontés au corpus statistique et cartographique réalisé lors du traitement préalable des sources, et à certaines informations contenues dans les archives¹³⁶, vont donc constituer la principale base d'information de cette première partie. Cependant, les savoirs déjà constitués ne sont pas homogènes. Certaines périodes, certains thèmes ont été plus investis par les auteurs que d'autres et d'importantes lacunes subsistent. La synthèse que nous proposons maintenant restitue cet état de la recherche, avec ses disparités et ses manques. Cependant, pour faire le décompte des multiples informations existantes et les comparer, il était nécessaire de les insérer dans un cadre chronologique strict. La périodisation classique, issue des régimes et des événements politiques nationaux ou locaux, a été abandonnée pour l'ensemble de ce travail, comme cela a déjà été expliqué¹³⁷, au profit d'une autre calquée sur les grands cycles de la gestion urbaine des Hospices et les rythmes de la construction. Or, la plupart des travaux existants sont élaborés selon la première chronologie. Une des difficultés, pour réaliser cette première partie, a donc été d'effectuer le transfert d'une chronologie à l'autre. Quant à la documentation graphique, elle a trois origines : quelques emprunts aux auteurs cités, une sélection des courbes et plans les plus synthétiques du traitement préalable des sources, et une recherche iconographique complémentaire. La fonction de cette dernière est de proposer des images générales du domaine hospitalier et de la rive gauche du Rhône qui montrent les zones en cours d'urbanisation à chacune des périodes traitées. En effet, dans les parties suivantes, l'iconographie présentée sera plus spécifique, illustrant un thème ou un secteur géographique précis. Ici, se sont majoritairement des vues d'ensemble qui proviennent de peintures, gravures, photos et cartes postales de l'époque en question.

¹³⁶ Il s'agit principalement des délibérations des Hospices et de quelques éléments provenant des archives municipales qui permettent de préciser certaines des informations livrées par les auteurs.

¹³⁷ Cf. dans l'introduction méthodologique, le passage sur "le traitement préalable des sources" et sur "problématique et position disciplinaire".

Cette partie contient sept chapitres. Le premier est une présentation générale des Hospices Civils de Lyon et de leurs ressources où la place du domaine urbain est précisée. Le deuxième chapitre résume l'histoire du Domaine avant 1781, sa constitution et son évolution. Les paramètres présents dès cette époque et qui expliqueront ou influenceront la forme du Domaine après 1781 sont particulièrement développés. Enfin, les cinq chapitres suivants correspondent aux cinq périodes identifiées lors du traitement préalable des sources : 1781 - 1825 - 1850 - 1875 - 1901 et 1914. Chacune d'entre elles possède le même plan : l'histoire hospitalière, la forme du Domaine, puis le contexte général et les aménagements urbains de la rive gauche lorsque ceux-ci influent sur les terrains étudiés. Dans le premier thème se succèdent, selon la richesse des travaux existants, l'histoire administrative et juridique des Hospices, les caractéristiques sociales, politiques et idéologiques de leurs dirigeants, la nature de leurs relations avec les pouvoirs en place, qu'il s'agisse du roi, de l'Etat ou des pouvoirs locaux comme la Ville de Lyon, enfin, leur gestion financière et le rôle du Domaine et des terrains de la rive gauche dans celle-ci. Le second thème concerne l'évolution géographique du Domaine intra-muros illustrée à l'aide des plans en même temps que sont esquissées les grandes tendances de la gestion de ces terrains. Le contexte et les aménagements urbains de cette zone viennent en dernier car ils ne constituent pas une introduction à l'histoire du domaine hospitalier mais ils la complètent. Il s'agit en effet d'aller puiser dans cette histoire générale ce qui, par delà la gestion des Hospices, a pu influencer de manière plus indirecte la forme de ce domaine. Ce sont des faits extérieurs à la politique des Hospices. Ils concernent la rive gauche et parfois même l'ensemble de la ville de Lyon : population, économie, marché foncier et immobilier, politique, histoire des idées, ... Ce sont aussi, dans cette zone, les aménagements urbains qui ne relèvent pas de la gestion des Hospices mais qui agissent pourtant sur leur domaine. Seule la première période échappe quelque peu à ce schéma dans la mesure où, à cette époque, les aménagements urbains de la rive gauche, encore sommaires, s'effectuent principalement sur le Domaine.

I - PRESENTATION GENERALE DES HOSPICES CIVILS DE LYON

L'histoire des hôpitaux lyonnais est indissociable de celle de la santé en général, et plus particulièrement des grandes mutations qui touchent les hôpitaux tout au long du XIX^e siècle et une partie du XX^e siècle. O. Faure, qui relate cette histoire à partir de l'exemple lyonnais, observe le passage, dans ce laps de temps, de la "fonction asilaire" (accueillir les marginaux et exercer un contrôle social) à la fonction thérapeutique (soigner les malades). Il observe les révolutions médicales et sociales qui scandent cette longue période : le concept de charité et son exercice, l'arrivée des médecins et des autorités politiques, l'isolement, le rejet des misérables, l'efficacité thérapeutique, ...¹³⁸. La gestion du domaine urbain des Hospices, même si elle possède ses règles propres, est influencée par ces grands mouvements.

Les Hospices Civils de Lyon, formés par la réunion, en 1802, de l'Hôtel-Dieu, "l'un des plus grands hôpitaux de l'Ancien Régime" et de l'Hôpital de la Charité, puis d'autres hospices, constituent un organe puissant, riche et original à bien des titres dans le paysage français. Les auteurs parlent à son propos d'une sorte de "société d'économie mixte"¹³⁹, d'un Etat dans l'Etat. Ce particularisme s'observe aussi bien dans la structure administrative de l'organisme lui-même que dans la composition de son patrimoine, et dans son exploitation.

1°) STRUCTURE ADMINISTRATIVE ET RESSOURCES

Sous l'Ancien Régime, l'Hôtel-Dieu bénéficie de privilèges nombreux et importants, qui sont bien connus¹⁴⁰. Parmi eux, les privilèges proprement judiciaires, accordent, entre autres, des facilités pour la gestion des biens

¹³⁸ Cf. O. Faure, 1982, p. 219 et suivantes, ainsi que l'ensemble de ses travaux, déjà cités.

¹³⁹ M. Garden, 1976, p. 7.

¹⁴⁰ En particulier grâce aux travaux de P. Astier, 1912, dont est tiré le résumé qui suit. Ces privilèges s'exercent dans trois domaines principaux : l'exemption du droit de péage pour les produits de l'hôpital, ce qui permet une diminution des dépenses ; le droit de percevoir des taxes (amendes, confiscations, octroi, passe-droit, ...), ce qui entraîne une augmentation des recettes, et enfin les privilèges non lucratifs proprement judiciaires. Un autre travail, plus récent, cité par M. Garden, semble explorer le même thème, mais nous n'avons pu le consulter. Il s'agit de J. Souzay, *Des problèmes juridiques relatifs à la gestion du domaine des Hospices Civils de Lyon*, Lyon, 1943, cité par M. Garden, 1984.

assorties d'une relative indépendance. La Révolution va bouleverser ces privilèges mais la nouvelle organisation qui est mise en place 1802, conserve aux Hospices leur puissance, leur autonomie, et leur originalité. Elle sera respectée, malgré quelques remaniements, par toutes les lois qui vont modifier les institutions hospitalières au XIX^e siècle. L'originalité du système lyonnais par rapport à celui qui existe dans les autres villes françaises fait, d'ailleurs, dès le début du XX^e siècle, l'objet de plusieurs travaux¹⁴¹.

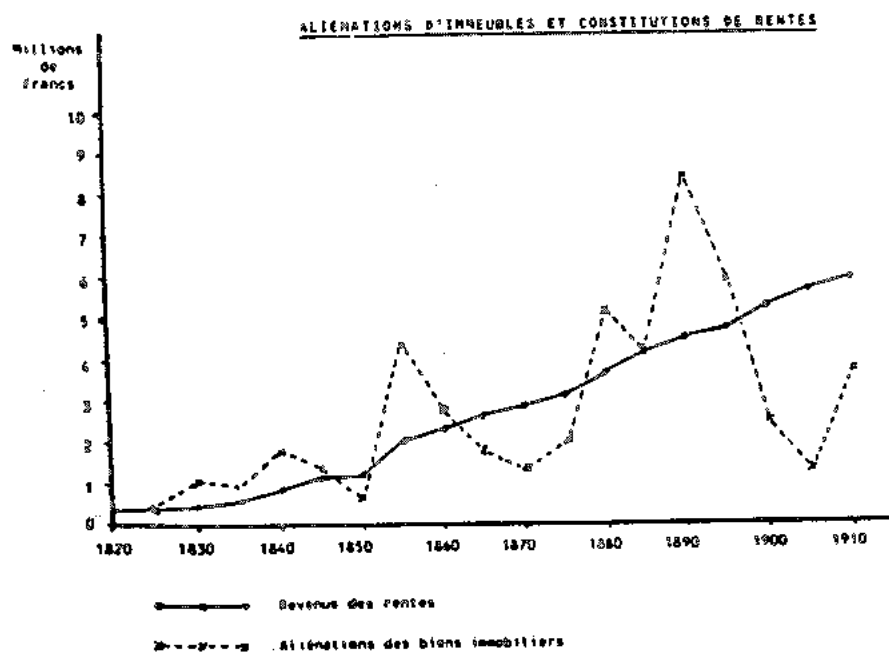
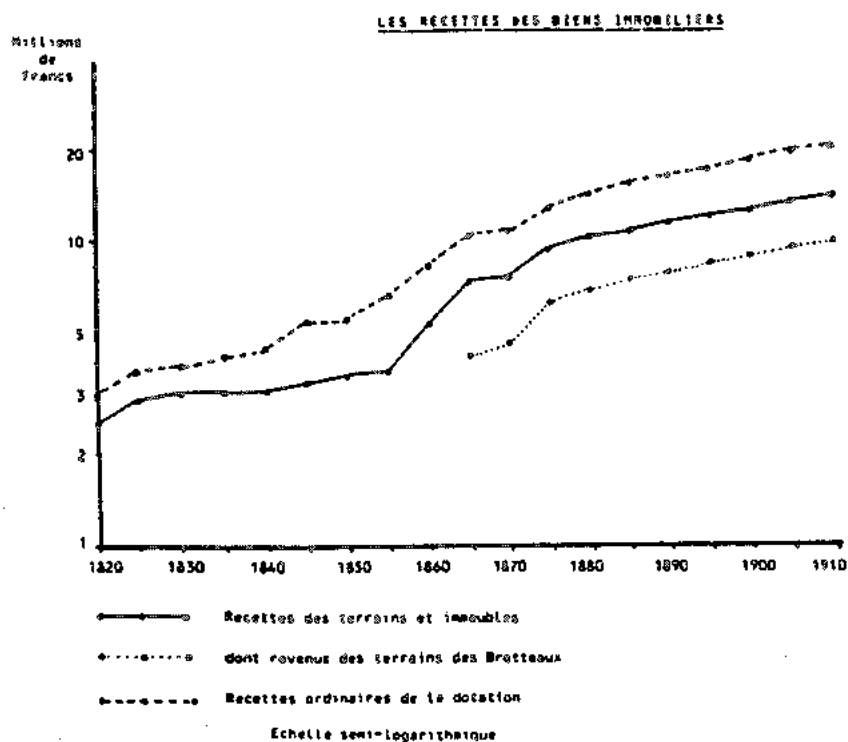
Comme l'organisation administrative des Hospices, leur patrimoine, qu'il s'agisse de sa composition ou de son exploitation, conserve, par delà la Révolution, des particularités. Il est difficile à cerner car il est en perpétuelle évolution. En effet, pour le faire fructifier, les Hospices, constamment, vendent, achètent, placent leurs capitaux, ... Ces variations ont été étudiées par G. Durand qui s'est penché sur la propriété foncière de l'Hôtel-Dieu entre 1489 et 1791¹⁴², et par M. Garden pour l'ensemble des ressources dans la période postérieure¹⁴³. Leur complexité ne permet pas de les résumer ici, toutefois, pour aborder le thème particulier du domaine des Hospices, il est indispensable de posséder quelques éléments sur les ressources des Hospices. Ce que l'on appelle "la dotation" est constituée par les biens propres des Hospices. Elle provient en général de dons et se compose d'éléments très divers : des terrains et des immeubles qui composent les biens immobiliers, mais aussi des valeurs, de l'argent, des objets, ... Les Hospices exploitent ce patrimoine de multiples manières qui évoluent aussi dans le temps : loyers, capitaux issus des ventes, recettes des placements, ... Pour ces derniers, pendant tout le XIX^e siècle, l'Etat fait pression sur les Hospices pour qu'ils vendent leur propriétés immobilières et placent ces sommes en obligations mais surtout en rentes sur l'Etat (ill. 9). Ces transactions ont pour objectif, de revaloriser le patrimoine, mais elles peuvent aussi, dans les phases de plus-value fortement ascendante, se révéler être un mauvais calcul. Aux ressources propres à la dotation s'en ajoutent d'autres : subventions, remboursements de frais de séjour, ventes de produits, rentrées diverses. Pour toutes ces ressources, M. Garden distingue les revenus ordinaires (produit annuel des capitaux) et les revenus extraordinaires (ventes, dons, legs, emprunts, ...). Le même auteur constate que, "les régimes successifs de la France du XIX^e siècle se soucient guère de diversifier les ressources des

¹⁴¹ A. Croze et D. Cigalier, 1927.

¹⁴² G. Durand, 1974.

¹⁴³ M. Garden, 1976, et 1984. Cf. en annexe, une sélection de tableaux et courbes sur la dotation.

III. 9 - Graphiques illustrant les recettes des biens immobiliers des Hospices ainsi que l'aliénation de leurs immeubles et la constitution de rentes (1820 à 1910). Extrait de M. Garden, 1984, p. 124.



Hôpitaux. [...] même si une législation importante est progressivement mise en place au cours du siècle, il faut attendre les dernières années du XIX^e siècle ou le début du XX^e pour que soient adoptées les grandes lois d'assistance, qui prévoient pour la première fois de façon précise l'intervention de l'Etat et des collectivités locales ou départementales dans le fonctionnement budgétaire des Hôpitaux"¹⁴⁴. Mais, "contrairement à ce qui se produit dans le reste de la France à cette époque, ce qui caractérise les Hospices Civils de Lyon est le maintien, jusqu'à la Première Guerre mondiale, d'une prépondérance absolue des revenus de la dotation dans le revenu global des Hôpitaux. Sur cette période séculaire, les Hospices Civils doivent plus de 72 % de leurs revenus à leurs biens propres. Mieux encore [...], cette proportion est sans cesse dépassée de 1860 à 1904, plus de cinquante années où, à l'inverse de l'évolution française, les biens fonciers et immobiliers des hôpitaux lyonnais tiennent une place de plus en plus élevée dans les recettes qui permettent leur fonctionnement"¹⁴⁵. L'auteur voit des raisons à cette singularité dans la pratique hospitalière, dans les rapports entre les Hospices et la Ville de Lyon, mais surtout, dans l'évolution du patrimoine et de sa gestion.

2°) LE DOMAINE ET SA VALEUR

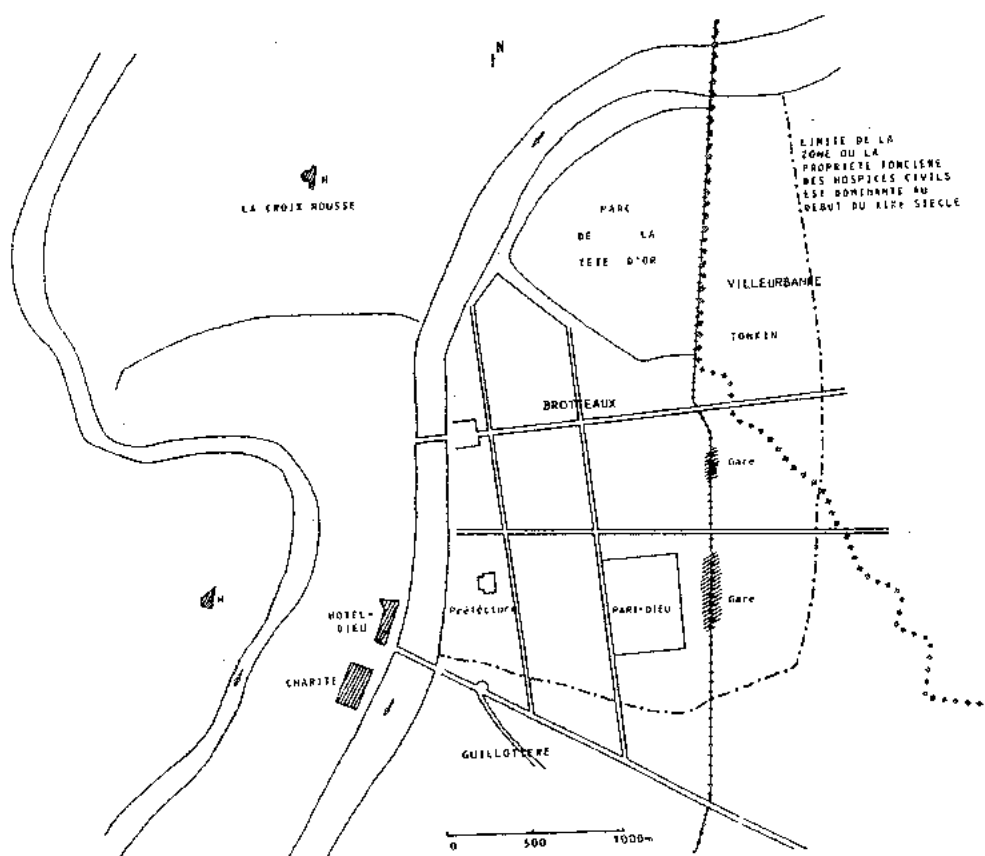
Ces quelques remarques générales laissent entrevoir, dans l'ensemble des ressources des Hospices, l'importance et le rôle joué par la fortune immobilière (terrains et immeubles), qui provient essentiellement de l'Hôtel-Dieu. Elle a été constituée, en grande partie, de dons et représente, sous l'Ancien Régime, environ la moitié des ressources du fonctionnement ordinaire de cet hôpital¹⁴⁶. Elle se compose d'immeubles placés surtout dans le centre de Lyon et de domaines situés dans toute la région lyonnaise. G. Durand a dressé un tableau de ces derniers, entrés ou sortis du patrimoine de l'Hôtel-Dieu entre le XV^e et le XVIII^e siècle. Ils se trouvent à la périphérie de Lyon : le faubourg Saint-Georges et le faubourg de Vaise, la Croix-Rousse, la Guillotière, mais aussi dans la région lyonnaise et dans des zones parfois plus éloignées : le Plateau et la Montagne du Lyonnais, les Coteaux Rhodaniens, les Monts d'Or

¹⁴⁴ M. Garden, 1984, p. 119.

¹⁴⁵ M. Garden, 1984, p. 121. Le tableau et les graphiques qui fondent la démonstration sont reproduits ci-contre et en annexe. Dans son étude de 1976, il précise que les revenus de la dotation sont multipliés par huit au cours du XIX^e siècle, croissance un peu plus rapide que celle du budget global des Hospices.

¹⁴⁶ M. Garden, 1976.

ill. 11 - Plan. Début XIX^e (1984, M. Garden). Limite de la zone où la propriété foncière des Hospices Civils est dominante ... Extrait de M. Garden, 1984, p. 132. C65.



III. 12 - Plan. [Après 1909] ([HCL], HCL. A 327 Tir 9). "Plan de Lyon. Rive gauche du Rhône". C167.



et le Beaujolais, le Dauphiné, les Dombes et la Bresse¹⁴⁷. Cette liste donne une idée de l'ampleur de ces possessions. Parmi celles-ci, les terrains de la rive gauche du Rhône, en face de Lyon, sont particulièrement importants, car ils forment une grande concentration à cet endroit et rapportent déjà, avant la Révolution, beaucoup plus que le reste du domaine¹⁴⁸. Ils s'étendent au nord du centre ancien de la Guillotière, avec, cependant de nombreuses poches au sud de cette limite. Comme le reste du domaine, ils sont en constante évolution, fait qui n'a pas été suffisamment souligné par les différents auteurs et qui est pourtant essentiel (ill. 6). En effet, évoquer la propriété foncière des Hospices ne recouvre pas du tout la même réalité suivant la période dont il est question. Non seulement le Domaine se réduit considérablement du fait des ventes, des échanges ou des dons (il est question du passage de 465 hectares en 1750 à 125 hectares en 1938¹⁴⁹), mais il se déplace géographiquement lorsque les Hospices rachètent des terrains, surtout à l'est du chemin de fer. Malgré cette diminution progressive, il s'agit là d'un territoire immense. Le corps de l'étude ne portera que sur la zone intra-muros limitée actuellement par la voie ferrée et le parc de la Tête d'Or, mais les terres des Hospices s'étendent au delà. Trois plans ont été choisis pour donner un aperçu de ces limites vers 1760, au début du XIX^e siècle, et après 1909 (ill. 10 à 12). A la date la plus ancienne, les terrains vont jusqu'au Rhône et dépassent l'emplacement futur du chemin de fer pour s'étendre, par une bande assez régulière, au delà. Ils sont placés à cheval sur les limites des futures communes de Lyon et Villeurbanne. Après 1909, les terres longeant le Rhône, au nord, sont vendues pour le parc de la Tête d'Or, mais la limite à l'est reste assez stable, malgré les nombreuses transactions foncières qui ont eu lieu dans cette zone.

Tous ces terrains font partie de ce que l'on appelle traditionnellement "le Domaine" des Hospices. Jusqu'au début du XIX^e siècle, dans les archives hospitalières, ils ne sont pas distingués, du point de vue de la terminologie, du reste du patrimoine foncier, qui est aussi dénommé "le domaine rural" ou "les domaines ruraux". Mais, à partir du moment où leur urbanisation s'effectue,

¹⁴⁷ G. Durand, 1974, p. 431-436. Nous reprenons les appellations qu'il emploie pour désigner ces lieux.

¹⁴⁸ D'après M. Garden, 1976, p. 54, "les biens situés à la Guillotière rapportent à la veille de la Révolution 80 % des recettes totales des domaines ruraux."

¹⁴⁹ Anonyme, "Le domaine urbain des Hospices Civils de Lyon", in *Liaisons Rhône-Alpes (LIRA)*, n°38, nov. 1969, p. 123 (l'article est dans le numéro de novembre, mais daté à chaque bas de page d'octobre). Bien qu'anonyme, l'article est fiable dans les informations qu'il fournit, les plans sont de qualité, il est précisé, en outre qu'il a été rédigé à partir de la documentation de M. Rodery, Directeur du domaine et du contentieux aux Hospices.

une distinction est établie et le terme de "domaine urbain" (ou encore "terres urbaines") apparaît, ainsi que celui de "terrains des Brotteaux"¹⁵⁰. Le Domaine rapporte assez peu jusqu'à la fin du XVIII^e siècle, entre 17 et 19 % environ des revenus globaux de l'Hôtel-Dieu seulement au cours du XVIII^e siècle¹⁵¹. Or, ces terrains sont bien situés puisqu'ils sont dans l'axe de l'extension vers l'est qu'entame la ville de Lyon. C'est donc une "immense réserve foncière aux portes de la ville", comme le dit M. Garden, qui parle aussi d'une véritable "mine d'or". De fait, entre 1820 et 1914, 50,75 % des ressources globales des Hospices proviennent du domaine foncier urbain, ce qui est une proportion énorme, propre à l'exemple lyonnais.

Cette richesse se fonde sur la plus-value considérable que prennent ces terrains à partir de la fin du XVIII^e siècle. Ce fait est évoqué par l'ensemble des auteurs qui ont écrit sur les Hospices, pourtant, aucune étude complète ne traite véritablement de ce sujet. Le premier et le seul à proposer quelques éléments d'informations sur la question, repris tels quels par les observateurs successifs, est M. Ollagnon en 1938¹⁵². P. Cayez et M. Chevallier jettent bien les bases d'une étude proche en 1983¹⁵³, mais elle concerne toute la rive gauche, de 1852 à 1894, et ne distingue donc pas les terrains des Hospices. M. Ollagnon propose le schéma suivant : pour l'ensemble du Domaine, la moyenne des prix est multipliée par mille entre 1773 et 1910 environ. Elle évolue de la façon suivante : avant 1773 : 0,06 Francs le m² ; vers 1840 : 1,37 F ; vers 1880 : 30,75 F ; et vers 1910 : 55,00 F¹⁵⁴. Il s'agit bien de la moyenne des prix et non des prix les plus élevés ayant été atteints. Il est utile de compléter ces données par quelques résultats globaux obtenus lors du traitement préalable des sources¹⁵⁵, avant de les détailler par périodes. Le

¹⁵⁰ Ces questions de terminologie sont loin d'être négligeables. L'évolution du vocabulaire révèle en général, celle de la réalité mais, souvent, avec un décalage dans le temps. M. Garden, par exemple, dans son travail de 1976, signale l'apparition du terme "terrains Brotteaux" et d'une comptabilité spécifique à partir de 1863 (il avance la date à 1860, dans son étude de 1984). Il ne distingue donc les revenus de ces terrains qu'à partir de cette date. Pourtant, leur urbanisation, et donc les revenus qui y sont attachés, ont commencé bien avant, dès l'application du plan Morand-Decrénice à la fin du XVIII^e siècle. Ces terrains urbains et la gestion particulière qui leur est appliquée (cf. plus loin) se développent ensuite rapidement, bien qu'ils ne soient pas distingués dans le budget global des Hospices et se fondent dans l'appellation "domaines ruraux" jusqu'en 1863.

¹⁵¹ Cf. G. Durand, 1974, cité par M. Garden, 1976, p. 54.

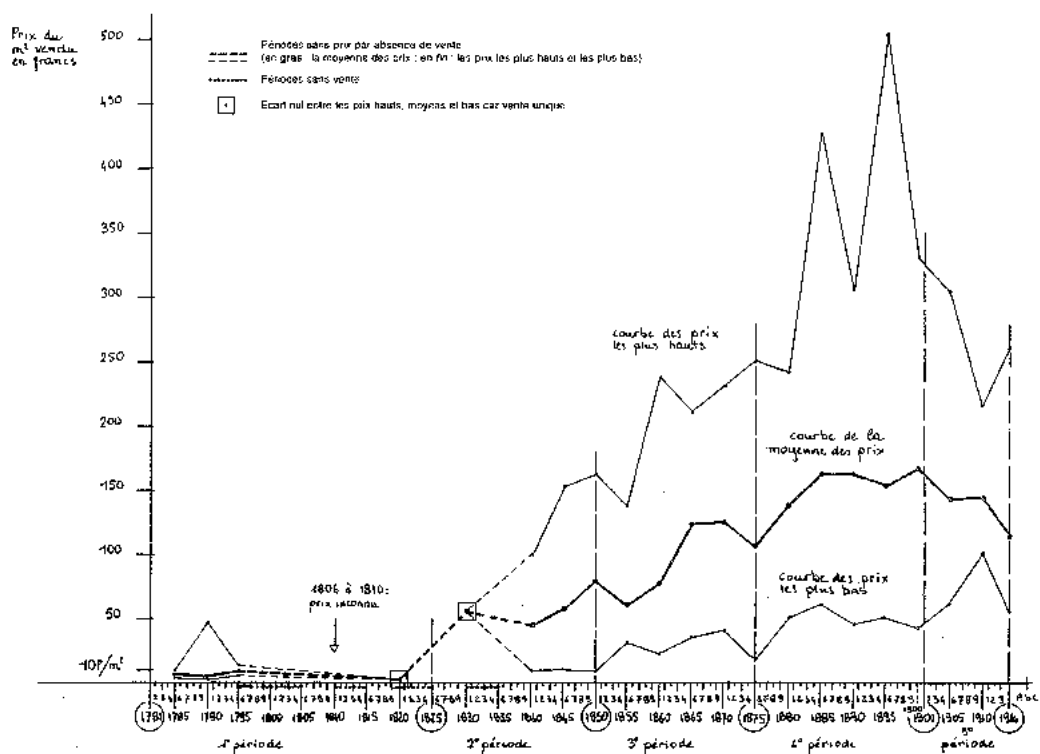
¹⁵² M. Ollagnon, 1938.

¹⁵³ P. Cayez et M. Chevallier, 1983. Il serait intéressant de comparer l'évolution des prix des terrains des Hospices avec celle des autres terrains de la rive gauche du Rhône. A condition de tenir compte de la différence d'emplacement, cela permettrait de mieux évaluer l'écart qu'il peut y avoir entre la gestion des Hospices et celle des particuliers. C'est une étude en soi, délicate à mettre en place.

¹⁵⁴ La valeur du franc-or est constante jusqu'en 1914, limite chronologique de cette étude.

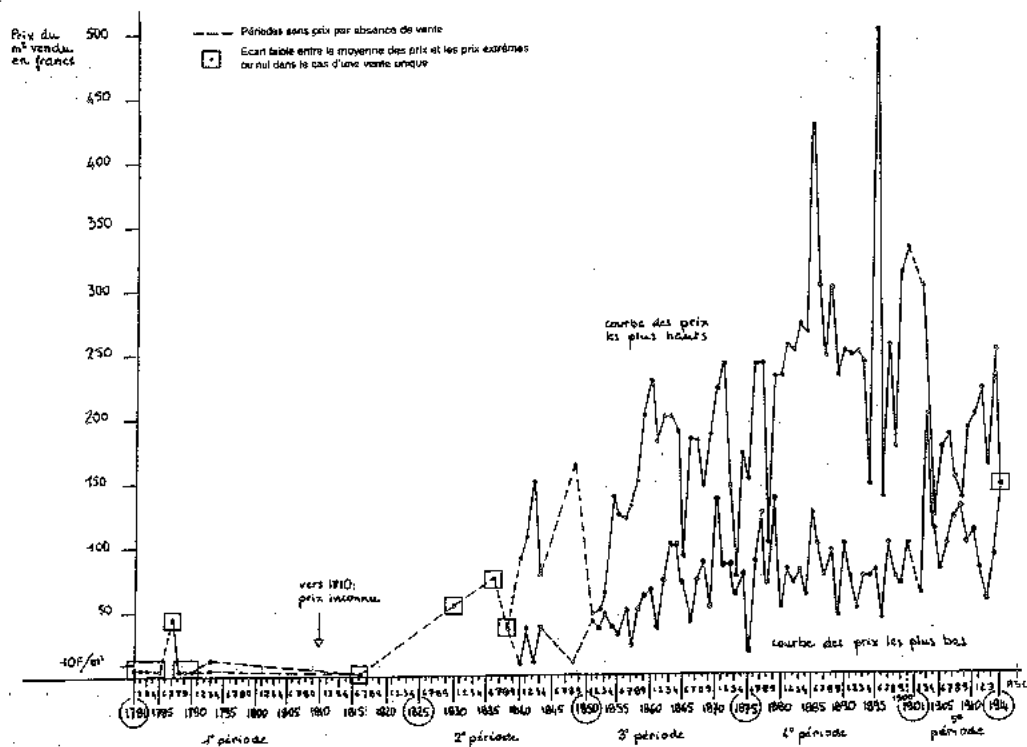
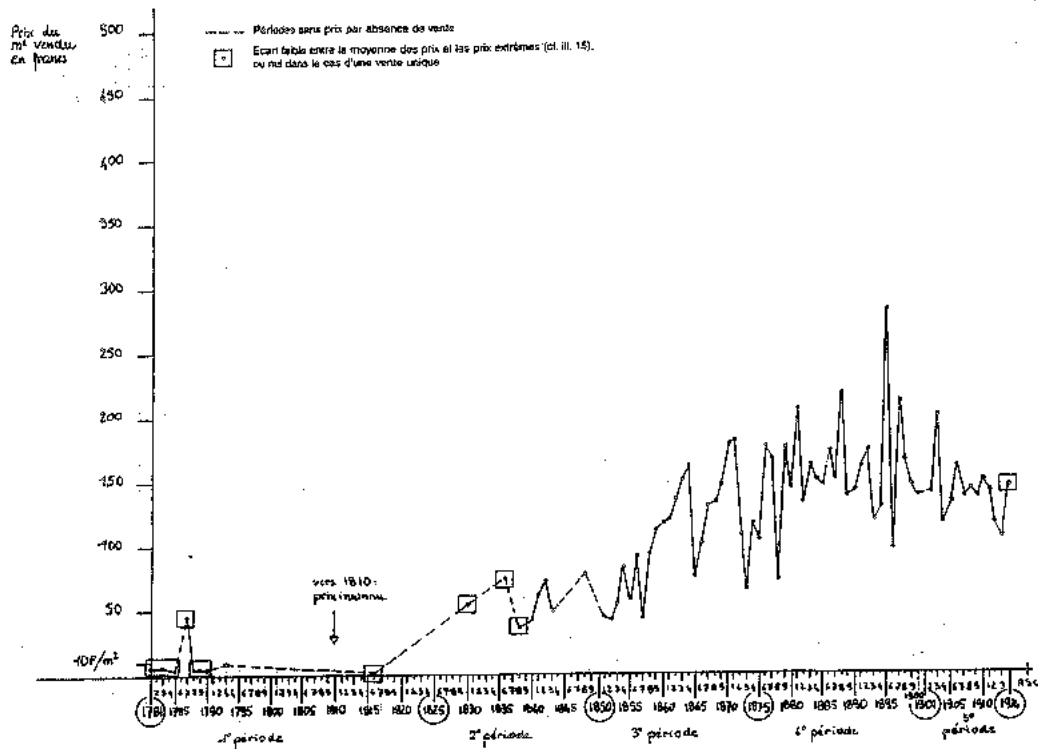
¹⁵⁵ Cf. "Sources et bibliographie".

ill. 13 - Les terrains de l'Hôtel-Dieu puis des Hospices sur la rive gauche du Rhône : prix des fonds lotis vendus à des privés entre 1781 et 1914, dans l'enceinte du chemin de fer. Tranches de 5 ans. Evaluation du prix le plus haut, de la moyenne des prix et du prix le plus bas atteints au m², d'après le registre des ventes des Hospices. Critères de sélection des terrains et des acheteurs : cf. la courbe des surfaces vendues (ill. 5).



III. 14 - Les terrains de l'Hôtel-Dieu puis des Hospices sur la rive gauche du Rhône : moyenne des prix des fonds lotis vendus à des privés entre 1781 et 1914 dans l'enceinte du chemin de fer. Tranches annuelles. Prix au m² d'après le registre des ventes des Hospices. Critères de sélection des terrains et des acheteurs : cf. la courbe des surfaces vendues (III. 5).

III. 15 - Idem pour les prix les plus hauts et les plus bas atteints chaque année au m².

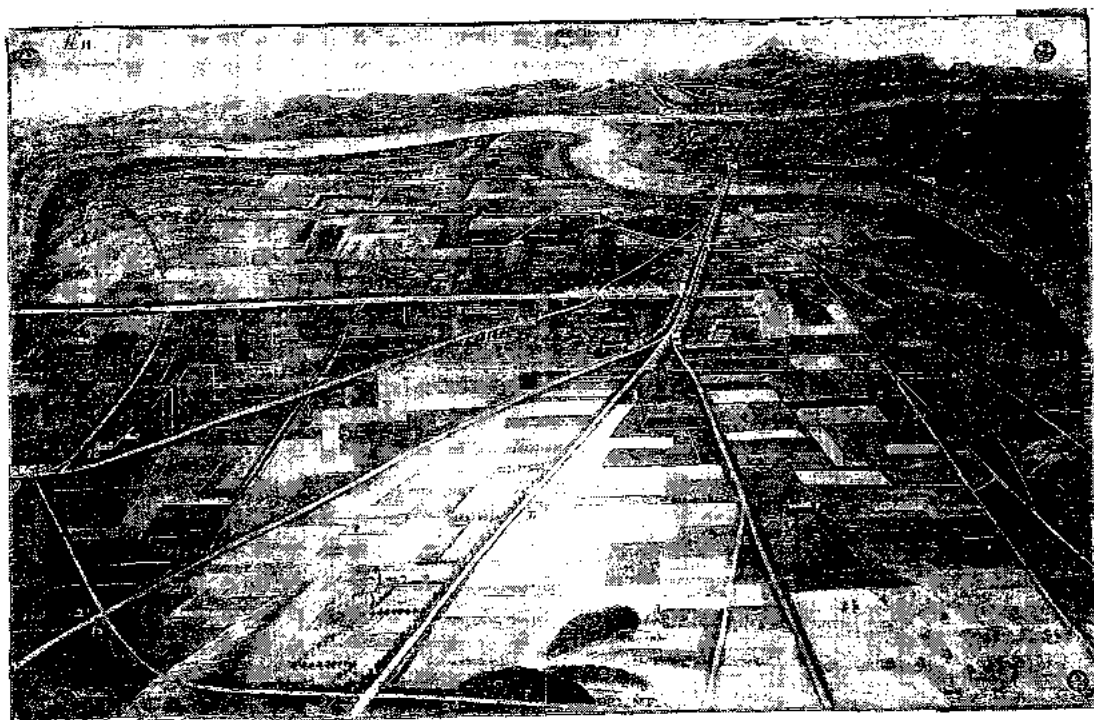


corpus restreint ne retient que les terrains situés dans l'enceinte du chemin de fer et vendus à des privés (ill. 13 à 15). Les résultats sont donc différents de ceux d'Ollagnon dans le sens d'une hausse générale des prix, puisque les terrains les moins bien situés (à l'est de l'enceinte) et les ventes à bas prix (aux collectivités) sont éliminés. La moyenne des prix, par tranches des cinq ans est, en respectant le découpage chronologique d'Ollagnon : entre 1781 et 1785, de 5,98 Francs par m² ; entre 1836 et 1840, de 43,80 F ; entre 1876 et 1880, de 137,39 F ; enfin, entre 1906 et 1910, de 144,50 F. Entre le prix le plus bas de la moyenne (0,25 F entre 1815 et 1820) et le prix le plus haut (167,48 F entre 1896 et 1900), la progression n'est plus de mille, mais tout de même de 669,92. En revanche, si l'on considère, non plus la moyenne des prix mais chacun d'entre-eux, le plus petit s'élève à 0,25 F en 1816, pour le terrain du monument des Brotteaux, et le plus élevé à 502,30 F en 1895, sur la masse 67, dans le quartier de la préfecture (ill. 15)¹⁵⁶. La valeur des terrains intramuros les moins chers est donc multipliée par deux mille, environ, dans les zones de grande plus-value, entre 1781 et 1914, et par huit mille environ si, sortant du cadre restreint du corpus, le calcul prend en considération tous les prix du domaine de la rive gauche, entre avant 1773 et 1914 (0,06 F avant 1773 pour le prix minimum, 502,30 F en 1895 pour le prix maximum). La prise de valeur de ces terrains est donc très importante et s'effectue dans un laps de temps relativement court pour une telle surface. Seules des études comparatives poussées, prenant en compte les autres quartiers de Lyon, ainsi que d'autres villes, pourraient mesurer l'originalité du phénomène lyonnais si tel est le cas. Il est vraisemblable que ces mécanismes de prise rapide de plus-value soient courants, et que la particularité, ici, réside davantage dans l'échelle importante du territoire concerné appartenant à un unique propriétaire¹⁵⁷.

¹⁵⁶ Et non plus de 50 F, comme l'écrit M. Garden dans son travail de 1884, p. 129, où, reprenant M. Ollagnon, il semble faire une confusion entre la moyenne des prix, et les prix les plus élevés. De même, la valeur des terrains les plus chers n'est pas centuplée, mais bien davantage, comme nous l'expliquons ci-après.

¹⁵⁷ En effet, toute création de lotissement crée de la plus-value, en général assez rapidement. Cependant, les zones concernées sont moins étendues et l'augmentation de la plus-value est sans doute très variable.

iii. 16 - "Vue perspective de la paroisse de la Guillotière, avec la ville de Lyon au fond, prise à l'aplomb du domaine du Vinatier et montrant la convergence sur Lyon des routes dauphinoises". H. Verdier, 1697. AML 1 S 76. Extrait de AML, 1997, pl. 8.



II - AVANT 1781 :

Sous l'administration de l'Hôtel-Dieu, la constitution du domaine, son évolution, et la mise en place du plan Morand

1°) HISTOIRE GÉNÉRALE DE L'HÔTEL-DIEU

Jusqu'en 1781, seule sera évoquée l'histoire de l'Hôtel-Dieu car elle est mieux connue, ayant fait l'objet de nombreux travaux spécifiques¹⁵⁸, mais surtout, elle intéresse plus directement cette étude puisque la plus grande partie du domaine des futurs Hospices Civils de Lyon provient de cet hôpital¹⁵⁹.

De 1583 à 1791, l'Hôtel-Dieu est dirigé par des recteurs. Ce que A. Croze nomme "le rectorat", ou encore "l'administration des recteurs"¹⁶⁰, correspond à une administration assez homogène, spécifique de l'Ancien Régime, qui couvre une longue période d'un peu plus de deux siècles. G. Durand la décrit comme étant une direction collégiale constituée d'un bureau composé de 12 recteurs et administrateurs, renouvelés chaque année par moitié et choisis parmi l'élite de la ville¹⁶¹. Le bureau ou "Conseil" est relativement autonome, "mais dans le domaine de la gestion, [il] est néanmoins soumis à la double tutelle du roi et de la ville"¹⁶². Ses relations avec ces deux pouvoirs sont fondées sur la tutelle, la gratuité et les échanges compensés¹⁶³. Le roi semble exercer davantage une protection, par le biais de nombreuses faveurs, qu'un réel contrôle. G. Durand parle d'une "tutelle généralement lointaine"¹⁶⁴. A l'inverse, la Ville exerce un contrôle plus direct. Le fait qu'elle ait directement géré l'Hôtel-Dieu de 1486 à 1583 entre certainement en ligne de compte.

¹⁵⁸ La plus part des travaux antérieurs au XX^e siècle portent sur l'Hôtel-Dieu seulement. Au XX^e siècle, parmi les travaux déjà cités relevant d'une véritable perspective historique et consacrés exclusivement à l'Hôtel-Dieu, il faut retenir ceux de P. Astier en 1912, A. Croze en 1911, 1924 et 1939, et plus récemment, en 1974, l'importante étude de G. Durand. Bien évidemment, les travaux portant globalement sur les Hospices Civils de Lyon évoquent l'Hôtel-Dieu avant 1796 et étudient son évolution après son rattachement.

¹⁵⁹ Mathieu Varille, 1953, précise que les terrains de la rive gauche du Rhône appartenaient à l'Hôtel-Dieu, sauf celui de Desgenettes, possession de l'Hospice de la Charité.

¹⁶⁰ Cf. A. Croze, 1939, p. 34.

¹⁶¹ Sur la description du bureau et ses rapports avec le roi et les représentants de la Ville de Lyon, cf. G. Durand, 1974, p. 10 à 16.

¹⁶² G. Durand, 1974, op. cit. p. 15.

¹⁶³ P. Astier, en 1912, p. 29-128, décrit précisément les nombreux privilèges, déjà évoqués, dont jouit l'Hôtel-Dieu sous l'Ancien Régime, ainsi que son histoire juridique.

¹⁶⁴ G. Durand, 1974, p. 15.

Après cette date, elle conserve cependant un contrôle en matière financière et immobilière puisque "le recteur trésorier doit déposer ses comptes pour examen à sa sortie de charge entre les mains du Prévost des Marchands - les immeubles de l'Hôtel-Dieu ne peuvent être aliénés [vendus] sans autorisation municipale. Les textes des actes de vente laissent penser que cette autorisation fut plus souvent de pure forme"¹⁶⁵, ce que l'on constatera encore pendant une grande partie du XIX^e siècle.

2°) LE DOMAINE : QUELQUES INFORMATIONS INDISPENSABLES

A - Constitution et évolution

L'histoire du domaine de l'Hôtel-Dieu, qu'il s'agisse de sa constitution ou de son évolution, est maintenant bien connue pour la période allant de 1489 à 1791 grâce au travail de G. Durand¹⁶⁶. Or, c'est une phase déterminante puisque c'est à ce moment que les terrains de la rive gauche du Rhône entrent dans le patrimoine de l'Hôpital. Pour ne pas réduire cette étude en tentant de la résumer, nous y renvoyons une fois pour toutes, en particulier pour ce qui concerne l'origine des dons, effectués le plus souvent sous forme de legs. Cependant, pour illustrer les quelques généralités qu'il est indispensable de connaître, les trois graphiques récapitulatifs produits par G. Durand vont être commentés et quelques uns des exemples les plus significatifs, rappelés.

a) Les apports

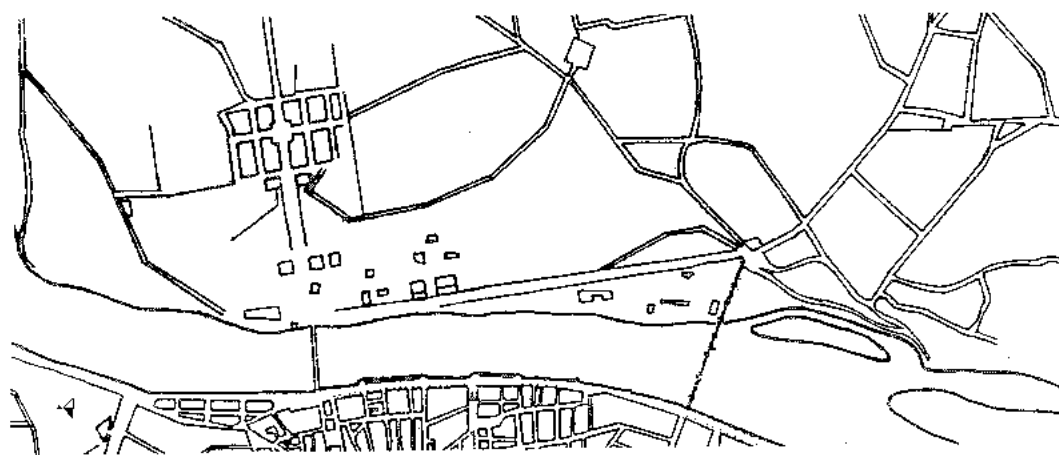
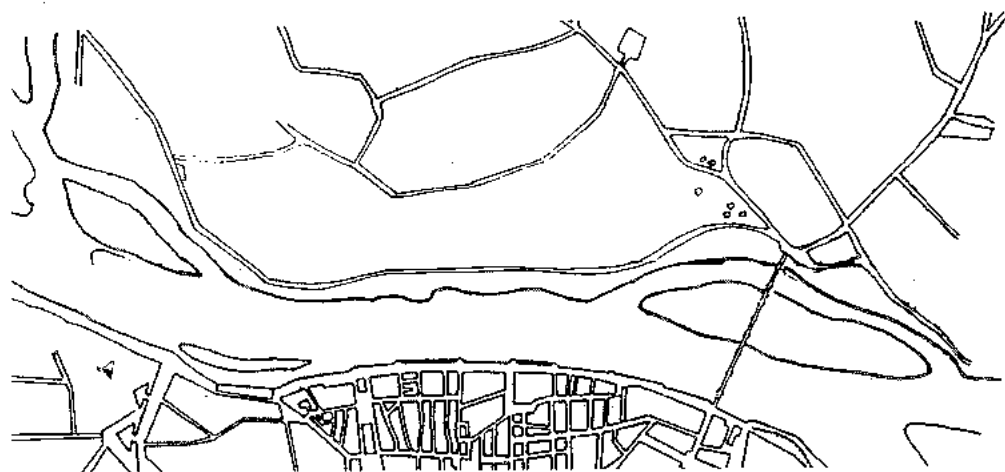
La tradition lyonnaise a bien retenu qu'une grande partie du domaine de l'Hôtel-Dieu s'est constituée grâce aux dons que les "généreux bienfaiteurs" ont fait de leurs terres "aux pauvres". Ce que l'on sait moins, c'est que les administrateurs de l'Hôpital ont complété cet apport par l'achat de terrains importants sur la rive gauche du Rhône. En effet, comme cela a déjà été souligné, il s'agit là d'un patrimoine vivant, en perpétuelle mutation, où les achats et les ventes de terrains sont courants. Le premier graphique de G. Durand (ill. 19) illustre la répartition dans le temps de la croissance des biens de l'Hôtel-Dieu entre 1480 et 1800. L'apport est ponctuel et peu important jusqu'à la fin du XVI^e siècle. Il devient plus régulier quoique toujours dans les

¹⁶⁵ G. Durand, 1974, p. 16. Cela est confirmé par P. Astier qui mentionne les lettres patentes de 1716 qui permettaient à l'Hôtel-Dieu de gérer son patrimoine comme il l'entend avec, cependant, le consentement du Prévost des Marchands et des Echevins de Lyon.

¹⁶⁶ G. Durand, 1974.

ill. 17 - Plan. 1740 à 1750 (1988, atelier d'arch. B. Dumétier...). Restitution du réseau viaire entre 1740 et 1750. C40.

ill. 18 - Plan. 1800-1810 (1988, atelier d'arch. B. Dumétier...). Restitution du réseau viaire entre 1800 et 1810. C66.

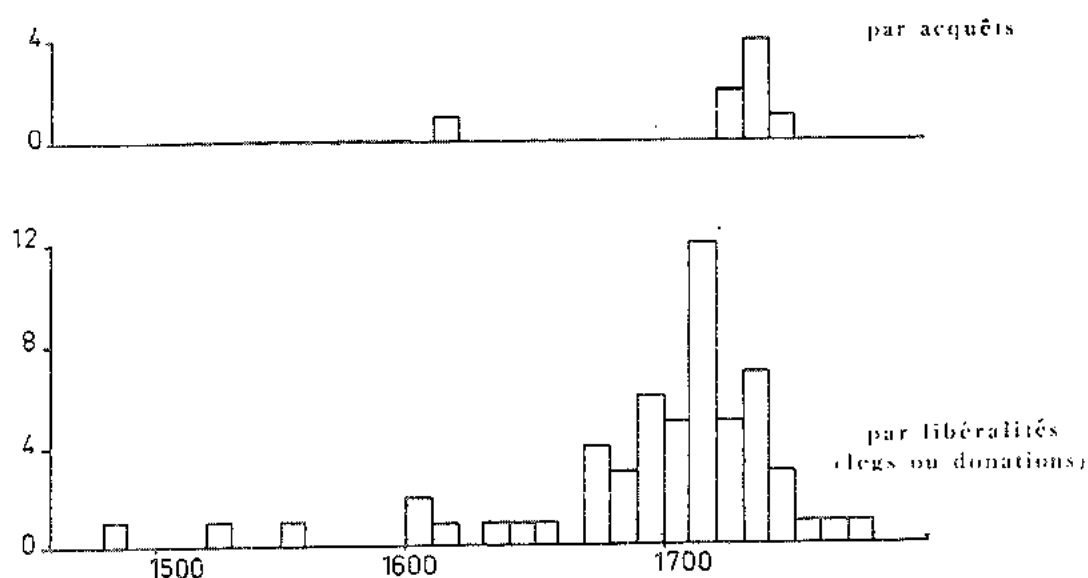


ill. 19 – "Répartition dans le temps de la croissance du patrimoine de l'Hôtel-Dieu (1480-1800)". Extrait de G. Durand, 1974, p. 28.

ill. 20 - "Aliénation du patrimoine (1734-1739)" - Tableau 1 : "Répartition chronologique des 44 ventes". Extrait de G. Durand, 1974, p. 43, fig. 6.

Répartition dans le temps de la croissance du patrimoine de l'Hôtel-Dieu (1480-1800)

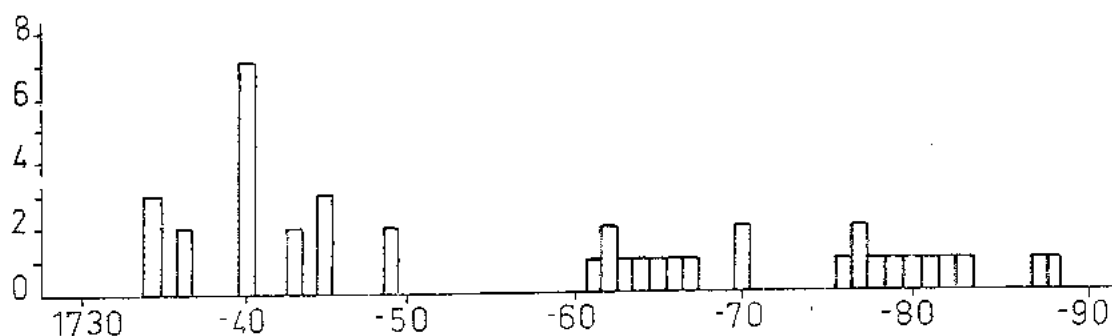
(Nombre d'éléments intégrés au domaine par période décennale)



Aliénation du patrimoine (1734-1789)

(d'après Bhd 28 à 48)

1. Répartition chronologique des 44 ventes



iii. 21 - "Liste récapitulative des principaux domaines..." (1539 à 1740). Extrait de G. Durand, 1974, p. 431, 432, tableau I.

LISTE RECAPITULATIVE DES PRINCIPAUX DOMAINES
AVEC MENTION DES INFORMATIONS CARACTERISTIQUES
FORMANT SERIE (d'après DHD 6, EHD 480-484 et BHD 14 à 41.).

Le regroupement est géographique.

1. GUILLOTIERE et DAUPHINE

Domaine (1)	Dates (2)	Localisation	Régi- me(3)	Superficie bichérées	Valeur (4) en livres	Revenu (5)
La Part-Dieu	1725	La Guillotière	F	838,00	212 697	5 025 18 700
La Tête d'Or	1647	Les Brotteaux	R	1 625,00	24 080 204 229	2 665 15 700
L'Emeraude	1735	La Guillotière	F		12 200	120 1 500
Dunoir	1684	La Guillotière	F	326,50	12 000	650
Logis de l'Ange	1736	La Guillotière	F		36 000	1 600 4 525
Les Passants	1664	La Guillotière	F	4,50	21 363	205 570
Saint-Lazare	1696	La Guillotière	F		6 000	455 560
La Madeleine		La Guillotière	F			100 200
L'Abondance		La Guillotière	F			320 200
Pré Bernard		La Guillotière	F			100
Domaine (1)	Dates (2)	Localisation	Régi- me(3)	Superficie Bichérées	Valeur (4) en livres	Revenu (5)
Cudier	1735	La Guillotière	F		18 000 37 247	1 627
La Mérigote	1721	La Guillotière	F		1 950 2 732	100 152
Bonnel	1716	La Guillotière	F		2 500	160
La Moche	1678 1740	La Guillotière	F		10 575 v. 6 100	350
Cornuti	1539	Vénissieux	F		9 100 15 000	420 1 755 C
Gerbais	1738	Chonas	F		21 335	900 1 375

mêmes proportions pendant les deux premiers tiers du XVII^e siècle. La période qui suit, jusqu'au milieu du XVIII^e siècle connaît une véritable envolée. La plus grande partie du patrimoine se constitue à ce moment, par libéralités (legs ou donations) mais aussi, dans une moindre mesure, par acquêts. C'est là qu'ont lieu certaines des donations les plus célèbres et les plus importantes en surface. Les historiens des Hospices et de Lyon ont très tôt diffusé cette histoire en insistant, comme pour le leg Servient, sur le contexte dans lequel s'effectuaient ces donations et sur la morale fondée sur la notion chrétienne de charité qui les sous-tendait. C'est encore actuellement, dans la mémoire lyonnaise, l'un des fondements de l'histoire de cette ville. Les trois exemples habituellement retenus sont les suivants. Au début du XVII^e siècle, Catherine Lambert lègue son domaine de "Grange-Lambert" qui, bien que n'étant pas la première donation faite à l'Hôtel-Dieu va, par son ampleur, provoquer de nombreux autres dons. A la fin de ce même siècle, Anne Pinet, veuve Dunoir, lègue la grange Tassard qui portera alors le nom de Dunoir. Enfin au début du XVIII^e siècle, à la suite d'un accident de circulation qu'elle avait provoqué sur le pont de la Guillotière et qui fit de nombreux morts, Catherine Mazenot, veuve Servient, lègue son domaine de la Part-Dieu d'une très grande superficie.

Les noms des donateurs se trouvent d'abord associés à leurs domaines puis, lors de l'urbanisation, aux rues qui traversent ces derniers¹⁶⁷. Au fur et à mesure que ses possessions s'étendent sur la rive gauche du Rhône, l'Hôtel-Dieu, par une politique d'acquisitions et d'échanges, s'efforce de relier entre eux les différentes terres. C'est ainsi, par exemple, qu'il achète au Consulat, en 1735, le vaste domaine de l'Emeraude. G. Durand énumère sur un tableau¹⁶⁸ (ill. 21) la liste des 16 domaines que possède ou a possédé

¹⁶⁷ Les historiens, qu'il s'agisse des plus anciens ou de G. Durand, et M. Garden ne sont d'accord ni sur les dates des legs, ni sur les surfaces des domaines légués. Nous ne trancherons pas. Le domaine de Grange-Lambert, plus tard partie de celui de la Tête d'Or pourrait avoir été légué en 1632, 1638 ou 1647, sa superficie oscillant entre 82 et 250 hectares. Le domaine Dunoir, de 42 hectares, aurait été légué en 1684. Quant au domaine de la Part-Dieu, il pourrait offrir 140 hectares et avoir été légué en 1724 ou 1725. A toutes fins utiles, nous produisons en annexe deux historiques sommaires du domaine, allant du XV^e à la fin du XIX^e siècle, élaborés par les Hospices eux-mêmes en 1912 puis 1913.

¹⁶⁸ A part deux propriétés situées à Vénissieux et à Chonas, les autres sont toutes localisées à la Guillotière, sauf une aux Brotteaux. Les deux appellations de Guillotière et Brotteaux sont ici peu cohérentes car l'ensemble des terres est situé plutôt au nord, secteur que l'on nommera plus tard "les Brotteaux". Le terme de la "Guillotière" semble donc recouvrir le nom de la commune et non du quartier. La limite entre le quartier de la Guillotière et celui des Brotteaux sera le cours Lafayette. Nous ne reproduisons qu'un tableau sur cinq, car les quatre autres concernent les domaines que possède l'Hôtel-Dieu en dehors de la rive gauche du Rhône. Pour compléter cette histoire sommaire du domaine hospitalier de la rive gauche du Rhône, nous reproduisons en annexe l' "Historique sommaire des domaines Brotteaux et Guillotière, constitution, agrandissements, ventes et échanges..." (1513 à 1899). Extrait des Comptes moraux de 1913, p. 115 à 117, HCL. A.

l'Hôtel-Dieu sur la rive gauche du Rhône, entre le XV^e et le XVIII^e siècle, accompagnées des dates d'acquisition et de vente, le cas échéant.

b) Ventes et fluctuations géographiques

Le domaine de la rive gauche ne fait pas que s'agrandir, il est aussi amputé par des ventes ou des échanges et subit de nombreuses variations dues aux particularités du terrain. Dans un graphique (III. 20), G. Durand résume la répartition chronologique des ventes entre 1734 et 1789, qu'il estime au nombre de 44. Il est frappant de constater que, durant toute cette période, l'Hôtel-Dieu vend de manière continue, même si le nombre des cessions est variable.

Dans la zone du plan Morand, dont il va être question ci-après, plusieurs transactions, qui correspondent aux prémices de sa mise en œuvre, s'opèrent entre 1764 et 1781. Cependant, les dons, les achats, les ventes et les échanges de terrains ne sont pas seuls à affecter l'évolution géographique du domaine. En effet, une grande partie de celui-ci se trouve en bordure du Rhône, dont le cours sera fluctuant jusqu'au milieu du XIX^e siècle. Ses berges sont mouvantes, des bras d'eau se forment entraînant la création, puis la disparition d'îles entières. Au-delà de ces rives, des zones importantes sont marécageuses. Les plans anciens montrent bien cette mobilité des limites ouest et nord des terres de l'Hôtel-Dieu puis des Hospices. Il suffit pour s'en convaincre de comparer les tracés des berges vers 1760, en 1839, puis en 1938 qui figurent sur le plan de synthèse réalisé par le service des Domaines des Hospices (III. 10). Les surfaces concernées sont loin d'être négligeables et les Hospices se sont plaints, jusqu'à la fixation des terres par un système correct de digues, de la disparition de leurs terres due aux "enlèvements du Rhône"¹⁶⁹. Pourtant, ils peuvent aussi bénéficier de ces fluctuations du fleuve, lorsque celui-ci dégage des terres, que ce soit de son seul fait ou de celui des hommes qui tentent de l'endiguer. C'est le cas en 1757, où le roi cède à l'Hôtel-Dieu les terres qui pourraient se former en aval de la digue du Grand Camp dont la construction est commencée alors¹⁷⁰.

¹⁶⁹ A ce sujet, cf. A.S. Cléménçon, 1982. La période étudiée court de 1809 à 1826.

¹⁷⁰ Cette digue apparaît aussi sous les noms de "Grande digue", "digue de la Tête d'Or" ou "digue du Four à Chaux". L'attribution des nouvelles terres à l'Hôtel-Dieu résulte d'un accord dans lequel celui-ci finance les travaux pour un tiers et la ville de Lyon pour deux tiers. A ce sujet, cf. M. Ollagnon, 1938.

c) Description du Domaine à la fin du XVIII^e siècle

Face à la complexité de ce patrimoine foncier, la diversité des domaines qui le composent et ses fluctuations continues, le besoin se fait sentir de quelques informations simples et synthétiques sur lesquelles s'appuyer. Jean Rodery propose d'estimer le domaine hospitalier de la rive gauche, vers 1780, à 480 hectares¹⁷¹. Félix Mangini le décrit, comme étant constitué par l'ensemble du quartier des Brotteaux, à l'exception du pré appartenant à l'architecte Morand de 12 hectares environ et de la zone de 15 hectares environ située plus à l'est, où se développera, dans les années 1830, la Cité du Rhône¹⁷². C'est un raccourci assez juste mais pour ces questions, la précision cartographique est indispensable. Sur l'état du Domaine avant 1781, il existe deux propositions émanant toutes deux du service des domaines des Hospices et concernant la même date, vers 1760. Il est aisé d'imaginer les raisons de ce choix : la présence de deux plans anciens pouvant servir de référence, datés de 1760 et 1765¹⁷³, et le fait qu'à cette date, la part la plus importante du Domaine vient de se constituer, comme le montre le schéma ci-joint (ill. 19). L'état du patrimoine est ici au maximum de son développement, puisque les ventes visant à réaliser le plan Morand commenceront ensuite. La première restitution cartographique, datée de juin 1938 (ill. 10), bien connue, souvent employée et reproduite par les historiens, se révèle très utile. Ce plan a été réalisé grâce au croisement de cinq plans de références, il est donc vraisemblablement assez fiable. Il fait apparaître de nombreuses informations : situation des terrains de l'Hôtel-Dieu, nom des domaines, tracé des allées ouvertes après 1760, tracé du lit du Rhône vers 1760 et en 1839, tracé des rives et des artères principales en 1938. Le deuxième document, publié en 1969 (ill. 22) est plutôt un schéma. Il a très certainement été réalisé à partir du précédent et présente l'avantage de montrer clairement les limites des différents domaines ainsi que leur origine (nom et date de l'entrée dans le patrimoine¹⁷⁴).

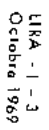
¹⁷¹ J. Rodery, 1975.

¹⁷² F. Mangini, "Etude sur le domaine des Brotteaux appartenant aux Hospices Civils de Lyon", in *Les petits logements dans les grandes villes et particulièrement la ville de Lyon*, Lyon, Stork, 1891, reproduit dans *La Construction Lyonnaise*, 1^{er} février 1892, p. 162-164.

¹⁷³ Ce sont, d'après le cartouche du plan vers 1760 (juin 1938, service des domaines des HCL, HCL. D. NC), C42, "le plan géométral de 1760 de Ferrand" et le "plan de 1765 d'une partie des Brotteaux". Nous ne les avons pas identifiés de façon certaine.

¹⁷⁴ G. Durand produit malheureusement peu de plans dans son travail, comme beaucoup d'historiens. Il propose un schéma du domaine à une période plus tardive, vers 1787. Il en sera question plus tard.

932



B - Le plan Morand et les paramètres qui influenceront la forme du Domaine après 1781

La forme du Domaine telle qu'elle se présente en 1781 et telle qu'elle évoluera par la suite est pour une part importante issue de faits antérieurs à cette date. Il est indispensable de les aborder ici de manière à pouvoir, ensuite, mesurer leur portée. Il est important d'insister sur le fait que ni 1781, ni la Révolution française, ne remettent en cause les trois options qui fondent la gestion du Domaine depuis longtemps : le faire fructifier, en vendre certaines parties, mais aussi l'augmenter par des dons ou des achats. La nouveauté, en 1781, est que la gestion des terrains va devoir, pour la première fois, respecter un dessin de lotissement, dans une zone donnée.

a) Histoire du projet Morand-Decrénice

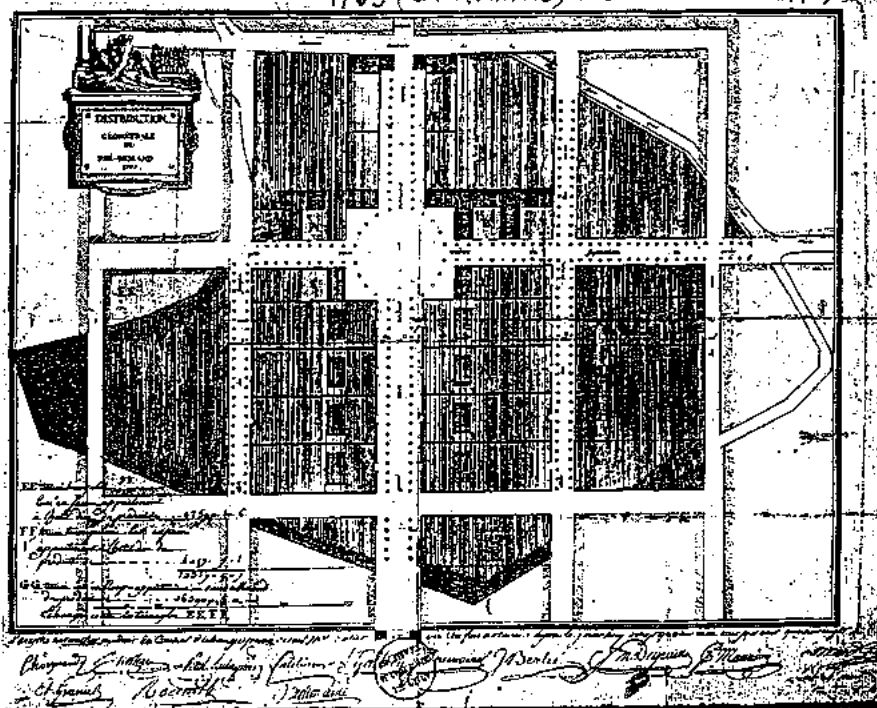
L'histoire du projet de l'architecte Jean Antoine Morand, depuis sa conception en 1764 jusqu'à son dessin définitif effectué par l'ingénieur Marin Decrénice en 1781, est dense et dépasse le sujet de cette thèse. Il ne sera donc fait, ici, qu'un rappel de la chronologie et de quelques aspects formels empruntés aux deux principaux travaux effectués sur le sujet¹⁷⁵. L'analyse morphologique proposée en 1977 par Dambrin, Reynaud et Zol a malheureusement été rédigée avant l'inventaire du fonds Morand publié en 1985 par H. Hours et M. Nicolas. Certaines dates et références seraient donc à réactualiser, mais l'analyse de fond est toujours valable. Quant au catalogue de 1985, non illustré, il propose une chronologie renouvelée. Par le nombre important des états successifs des plans, il révèle la complexité de la mise en place du projet.

Les premiers éléments de mise en valeur du Domaine¹⁷⁶ ne sont pas négligeables et permettent, en outre, d'apprécier le degré d'ambition et d'anticipation que constitue le projet de Morand. En 1736, un incendie ravage les dépôts de bois installés sur la rive droite du Rhône, qui seront alors interdits à cet emplacement. Ceci provoque leur déplacement sur la rive gauche et l'intensification des communications. Les Hospices établissent, en 1743, des

¹⁷⁵ Dambrin, Reynaud, et Zol, 1977 ; H. Hours et M. Nicolas, 1985. J.A.M. Morand de Jouffrey, arrière petit fils de l'architecte, est un des premiers historiens du plan Morand, dont il écrit l'histoire vers 1854, texte inédit, publié en 1994 dans le 2e catalogue des AML, cf. Archives municipales de Lyon, 1994. L'étude de J. Barre et P. Feuja, 1998, a été publiée trop récemment pour être intégrée au présent travail, de même que le DEA de S.F. Chuzeville, 1998.

¹⁷⁶ La plupart des auteurs les évoquent, nous renvoyons principalement à A. Croze, 1928, et M. Ollagnon 1938.

- 1765 (J.A. MORAND, in L. Dambrière, 1977)



"bacs à traile"¹⁷⁷, dont ils ont l'exclusivité. La grande crue de 1756¹⁷⁸ entraîne l'érection de la digue du Grand Camp et suscite, du même coup, une première exploitation des terrains du Domaine. Entre 1760 et 1764, les Hospices tracent les premières allées qui seront à l'origine du plan Morand : la Grande Allée, qui deviendra le cours Morand, l'Allée des Désirs et celle des Soupirs. Ils bénéficient du produit de la location des chaises sur ces allées. En outre, ils effectuent les premiers travaux de défrichage et de nivellement, et ils aménagent le bois de la Tête d'Or, initiant ainsi un mouvement de prise de valeur de ces terrains qui va s'amplifier jusqu'à la fin du siècle.

La première idée de J.A. Morand concernant l'urbanisation de cette zone semble dater de 1761 environ. En 1764, il propose son célèbre "plan circulaire"¹⁷⁹ (ill. 23) aux autorités lyonnaises. L'Hôtel-Dieu est d'abord favorable au projet, mais le 3 juillet 1765, les époux Morand achètent le pré Deschamps (ill. 24. Pour le situer, cf. le plan C47 du catalogue des plans, la zone "M") que l'Hôtel-Dieu convoitait pour compléter son domaine. Le pré est bien situé puisque, surélevé, il est à l'abri des inondations et, dès le 10 août 1765, J.-A. Morand commence à le vendre par lots. Il s'ensuit un désaccord entre l'architecte et l'Hôtel-Dieu. Ce dernier, par mesure de représailles, bloque sa Grande Allée menant au pré par des fossés et la construction d'une maison (l' "Hôtel de la Vengeance") qui sera démolie sous la Restauration. En 1766, l'architecte présente son projet au Prévost des Marchands et Echevins, et en 1768 au ministre secrétaire d'Etat.

Ce lotissement trouve sa logique dans la construction du pont situé dans son axe, entrepris lui aussi par Morand et autorisé par Lettres patentes le 4 janvier 1771. Il faut rappeler que le vieux pont de la Guillotière, au sud, était alors le seul à permettre la traversée du fleuve sur un territoire important et qu'il commandait la route du Dauphiné et de l'Italie. Quelques années avant Morand, les Hospices avaient eu le projet d'un pont qui avait été refusé. Celui de Morand¹⁸⁰ est à péage à son bénéfice. Ceci explique, en grande partie, pourquoi l'architecte néglige, sur ses plans, la liaison avec la Guillotière, ce qui

¹⁷⁷ Le dictionnaire définit ainsi le bac à traile : "bac solidaire d'un câble tendu d'une rive à l'autre d'un cours d'eau, et disposé pour se mouvoir sous l'action du courant".

¹⁷⁸ Cf. en annexe, la liste des crues.

¹⁷⁹ H. Hours et M. Nicolas, 1985, l'identifient comme étant conservé aux AML sous le n° 3 S 115. Nous en montrons ici une variante conservée aux HCL.

¹⁸⁰ Sur l'histoire du pont Morand, financement, construction et exploitation, cf. L'article de Cl. Mermet, 1994. Sur les dates de construction et de démolition des ponts de Lyon, de 1050 à nos jours, cf. la liste en annexe.

créerait une concurrence au nouveau pont, puisque le vieux pont est gratuit. Les travaux débutent en mars 1772 et il est ouvert le 7 avril 1775.

L'apaisement revient alors entre les deux protagonistes et des échanges de parcelles ont lieu entre Morand et l'Hôtel-Dieu entre 1775 et 1780, pour régulariser les contours du pré, les voies devant constituer les limites logiques des propriétés. Les nombreuses transactions qui ont eu lieu avant 1775 se sont effectuées entre Morand et les autres propriétaires. Elles ont été peu nombreuses avec l'Hôtel-Dieu et concernaient principalement les voies, du fait de la mésentente qui existait entre les deux parties¹⁸¹. Deux plans montrent précisément l'histoire de ces changements de propriété entre 1764 et 1781, aux débuts de la réalisation du plan Morand. Un plan de 1765, complété en 1775, indique les échanges entre ces deux dates, et un plan de 1782 les échanges de 1775 à 1782¹⁸² (ill. 25, 26). A partir de 1779, Morand commence les négociations avec différents propriétaires pour prolonger le cours Morand à l'est. Finalement, un accord général intervient en 1780 entre tous les intéressés : l'Hôtel-Dieu, la Ville de Lyon, le Chapitre primatial¹⁸³ et Morand. L'architecte, depuis 1764, n'a pas cessé de faire évoluer son plan circulaire. Il propose alors une dernière version¹⁸⁴ (ill. 27) qui sera annexée au traité du 28 août 1780 entre le Chapitre et l'Hôtel-Dieu. Le plan définitif ne sera pas dessiné par Morand mais par M. Decrénice, avec des modifications notables. Aucun auteur ne précise sur quel plan s'est faite l'homologation du Parlement de Paris qui intervient le 4 janvier 1781. Pourtant, H. Hours et M. Nicolas datent le premier plan signé par Decrénice du 4 février 1781¹⁸⁵, c'est à dire postérieurement à l'homologation. Il sera gravé pour l'Hôtel-Dieu et servira

¹⁸¹ A ce sujet, cf. H. Hours et M. Nicolas, 1985.

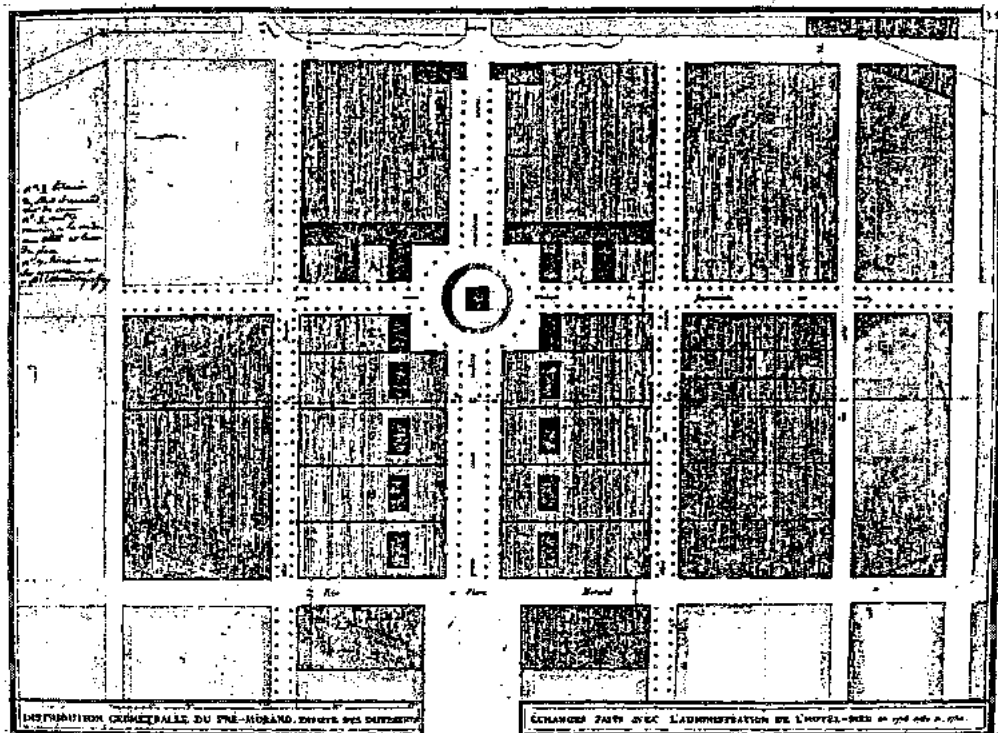
¹⁸² Aucun travail de synthèse montrant clairement la succession des transactions à l'origine de la réalisation du plan Morand et leur emprise géographique n'existe actuellement. Le catalogue de l'exposition Morand de 1985, rédigé par H. Hours et M. Nicolas, est précieux, car il précise certaines dates et fait l'inventaire des plans du fond Morand. Cependant, il ne les reproduit pas et n'indique pas les relations avec les plans utilisés par les historiens avant 1985 (similitude entre les plans, correspondance entre les deux systèmes de numérotation ...). L'exposition organisée en 1994 par les Archives Municipales de Lyon sur le fond Morand reprend, pour ce qui concerne l'architecture et l'urbanisme, les informations réunies en 1985. Espérons que la publication de J. Barre et P. Feuja, 1998, comble cette lacune.

¹⁸³ Puissance religieuse de l'Ancien Régime liée à la primatiale Saint-Jean et bénéficiant de nombreux privilèges.

¹⁸⁴ Nous avons retenu trois plans de Morand datés de 1780 (cf. le catalogue des plans C50, C52 et C53). Le premier est le plus simple et celui qui se rapproche le plus de la version suivante de Decrénice, c'est pourquoi nous le retenons ici. Les deux autres constituent deux versions d'un même projet plus ambitieux. H. Hours et M. Nicolas identifient l'état définitif de celui-ci comme étant le plan ADR 3 pl 92.

¹⁸⁵ Il s'agit du plan A.D.R. 3 pl 447. M. Ollagnon, 1938, parle toujours du plan Decrénice de 1780.

iii. 26 - Plan. De 1775 à 1782 (J.A. Morand, AML 3 S 49). "Distribution géométrale du pré Morand ensuite des différents échanges faits avec l'administration de l'Hôtel-Dieu en 1775 - 1780 - 1782". C49.



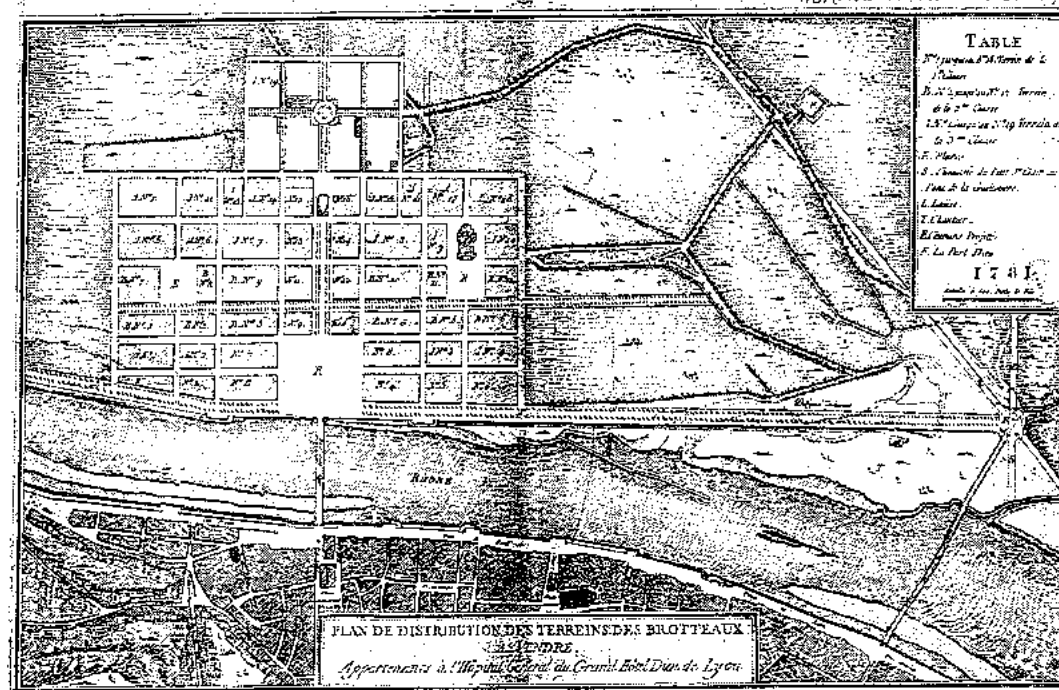
III. 28 - Plan. 1781 (M. Decrénece, HCL. A. 29 [a] tir 15). "Plan de distribution des terrains des Brotteaux à vendre...". C54.

TABLE INDICATIVE

- A. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 1) pour le N° 1.
- B. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 2) pour le N° 2.
- C. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 3) pour le N° 3.
- D. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 4) pour le N° 4.
- E. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 5) pour le N° 5.
- F. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 6) pour le N° 6.
- G. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 7) pour le N° 7.
- H. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 8) pour le N° 8.
- I. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 9) pour le N° 9.
- K. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 10) pour le N° 10.
- L. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 11) pour le N° 11.
- M. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 12) pour le N° 12.
- N. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 13) pour le N° 13.
- O. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 14) pour le N° 14.
- P. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 15) pour le N° 15.
- Q. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 16) pour le N° 16.
- R. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 17) pour le N° 17.
- S. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 18) pour le N° 18.
- T. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 19) pour le N° 19.
- U. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 20) pour le N° 20.
- V. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 21) pour le N° 21.
- W. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 22) pour le N° 22.
- X. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 23) pour le N° 23.
- Y. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 24) pour le N° 24.
- Z. Jardin des Trévins, de la paroisse d'Orléans (N° 25) pour le N° 25.

PLAN GEOMETRIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVERS ENPLACEMENTS, DANS LES TERREINS DES BROTEAUX EN FACE DE LA VILLE DE LYON
Proposé à former des Jardins, Pépinières, Manufactures, Maisons d'agrément, &c. Réunissant dans une Combinaison générale, de différents Allocations, et destinées par l'Etat à l'usage des Citoyens, pour le service de la Ville de Lyon.

176) (P. Decker, H. A. 292-302 13)



alors de référence lors des ventes et des locations des terrains hospitaliers. Il est annexé aux actes de vente entre 1781 et le début du XIX^e siècle (ill. 28).

b) La hiérarchie des voies et des terrains

Du point de vue de l'évolution formelle du projet, l'étude de Dambrin, Reynaud et Zol met bien en évidence les trois étapes importantes et leurs filiations : le plan circulaire de 1764, le plan Morand de 1780 et le plan Decrénice de 1781¹⁸⁶. Sans reprendre cette analyse formelle, nous en extrayons trois notions qui seront particulièrement importantes lors de la réalisation du plan Morand et de son extension : les dimensions des masses¹⁸⁷, les types de voies, et l'emplacement des masses en fonction de ces types.

Il est bien évident que le principe du damier imposé par Morand, qui est alors la formule la plus simple et la plus rentable pour exploiter un terrain vierge, va être déterminant. Cependant, il peut être variable selon que le réseau des voies est serré ou lâche, il détermine alors des masses de terrain de proportions différentes. Les mesures choisies par l'architecte, et quelque peu modifiées par Decrénice, dessinent des carrées ou des rectangles qui oscillent entre 2700 m² pour les plus petits et 6600 m² pour les plus grands (par exemple, la masse n° N10 mesure environ 52 m de côté et la n° 4, ex IN, environ 89 m x 74 m). Ces dimensions sont inférieures à celles du damier mis en place à Barcelone par Cerdà en 1859 (les masses ont 113 m de côté) mais supérieures à celles couramment usitées dans les lotissements de la fin du XIX^e siècle. En outre, certaines masses sont appelées à être subdivisées par la suite pour créer des voies. Une étude comparative des villes loties en damier¹⁸⁸, où les conséquences des différents dimensionnements des masses sur le parcellaire et le bâti seraient mises en évidence, fait défaut. Quoi qu'il en soit, le contour de ces surfaces, sauf exception, va être définitif.

Dambrin, Reynaud et Zol font la distinction entre la voirie primaire et la voirie secondaire. La voirie primaire est constituée par les grands axes qui structurent le plan. Ils sont plus larges que les autres et, en général, signalés par des rangées d'arbres. Sur le plan Decrénice de 1781, ce sont les actuels

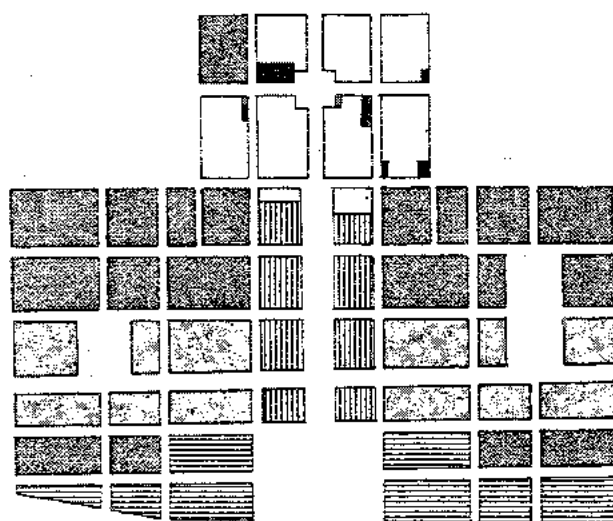
¹⁸⁶ Ils en font une description, signalent les différences d'un projet à l'autre et tentent des connexions avec le contexte économique et social.

¹⁸⁷ La tradition lyonnaise désigne par ce mot le terrain non construit, limité par les rues. Lorsqu'il est bâti, il est appelé "îlot". Sur certains de ses plans, Morand parle même d' "isles". Nous allons beaucoup employer ces termes, ils le seront alors dans les acceptions décrites ici.

¹⁸⁸ Sur l'extension du modèle barcelonais de Cerdà au reste de l'Espagne, cf. L. Coudroy de Lille, 1995.

iii. 29 - Plan. 1781 (1977, L. Dambrin...). Les trois classes de terrains du plan Decrénice.
Extrait de L. Dambrin et al., 1977, p. 49 ter. C55.

1^{re} CLASSE 
2^e CLASSE 
3^e CLASSE 



13 - plan identique au 12 avec classification des terrains.

cours F. Roosevelt, avenues M. Foch et de Saxe, les quais et le cours de la Liberté. Les autres voies constituent la voirie secondaire. Ce premier système hiérarchique, au sein du réseau viaire, en induit un second, celui des emplacements à bâtir. En effet, sur le plan Decrénice sont nettement distinguées trois classes de terrains par masse (ill. 29). Ceux de 1^{ère} classe sont les mieux situés. Ils bordent les quais et les actuels place M. Lyautey et cours F. Roosevelt. On peut remarquer qu'au sein même de la voirie primaire, une nouvelle hiérarchie est instaurée puisque l'actuel axe M. Foch-Saxe ne détermine pas des emplacements de ce type. Les emplacements de deuxième classe occupent une situation intermédiaire, le long de l'axe nord-sud, M. Foch-Saxe, où viennent s'articuler deux autres places. Enfin, les emplacements de troisième classe sont les moins bien situés, au cœur de la voirie secondaire.

Seuls les plans révèlent ce système, aucun texte connu pour l'instant, ne l'expliquant plus en détail. Il semble vraisemblable, cependant, que ce classement donne un d'ordre d'idée concernant la valeur vénale des masses, ce qui génère des types d'acheteurs différents. C'est donc une indication qui servira aux administrateurs hospitaliers lors de la mise en vente des terrains, même si aucun chiffre précis n'est donné. Cette lacune peut d'ailleurs se justifier par les variations habituelles du marché foncier et surtout, par la plus-value escomptée, si les terrains ne sont pas vendus dans l'immédiat. Ce principe, nettement lisible sur le plan Decrénice par le triple système de numérotation des masses¹⁸⁹, provient de Morand. Il est présent sur plusieurs de ses plans, en particulier le dernier état de 1780, avec des variations dues à l'évolution du dessin des voies. Dambrin, Reynaud et Zol ont bien compris l'importance de ces éléments et tentent, à la fois, d'en comprendre l'origine et l'application sociale. De ce point de vue, leurs propositions concernant le quartier Saint-Clair nous semblent plausibles, bien qu'elles soient à confirmer par un travail historique de fond. En revanche, celles concernant la rive gauche nous paraissent moins convaincantes. La 1^{ère} classe pourrait être occupée par la noblesse et les négociants, la 2^e par la bourgeoisie et les marchands, la 3^e par une population à faibles revenus. Le principe n'est sans doute pas faux, mais la réalité infiniment plus complexe. En particulier, l'échelle d'analyse ne doit pas être la masse, mais la parcelle. Des travaux manquent sur ce sujet qui dépasse les limites de cette étude. Sans doute Morand livre-t-il ici le fruit de l'expérience qu'il a acquise lors de la réalisation du quartier Saint-Clair, à

¹⁸⁹ Emplacements de 1^{ère} classe : N ; emplacements de 2^e classe : BN ; emplacements de 3^e classe : IN.

laquelle il a participé sous la direction de J.G. Soufflot. Ce lotissement, du milieu du XVIII^e siècle, est l'une des premières opérations immobilières spéculatives à Lyon. Le découpage du quartier avant la vente, qui prévoit de nombreux types d'emplacements, est très élaboré¹⁹⁰. Les constructions ont été rapidement réalisées et Morand bénéficie, pour la rive gauche, du recul nécessaire (adéquation entre le découpage préalable du sol et les ventes effectives, prix atteints, classe sociale des acheteurs, ...).

Le concept de la hiérarchisation des terrains est important dans l'urbanisation de la rive gauche, même s'il n'a pas été appliqué à la lettre, comme cela sera montré plus loin, du fait des variations du marché foncier, de la politique des Hospices et d'autres causes moins évidentes. Cependant, il est resté présent dans l'esprit des administrateurs hospitaliers et a sans doute pesé sur leurs décisions. Il est la synthèse de l'expérience d'un architecte à la fois promoteur, qui projette la réalisation de la ville future à partir de connaissances nouvelles, récemment expérimentées, qu'il essaye d'instaurer en système. Il met ainsi noir sur blanc les bases de principes généraux, qui illustrent certains des modes de fabrication des villes, en particulier les relations entre le dessin des voies et la valeur des terrains qui les bordent.

c) L'application juridique du plan Decrénice aux terrains vendus et la persistance d'anciens modes de gestion pour les terrains loués

La gestion des terrains à partir de 1781, va hériter, pour les terrains vendus, de l'appareil juridique mis en place avec le plan Decrénice, et pour les terrains loués, d'une tradition plus ancienne. L'application juridique du plan Decrénice est complexe et elle sera par la suite contestée. L'arrêt du Parlement de Paris est une pièce essentielle car c'est par elle que l'Hôtel-Dieu est autorisé à vendre les masses, conformément au dessin du plan. L'accord n'oblige pas l'Hôtel-Dieu à réaliser le plan dans sa totalité, par exemple les bâtiments publics. L'Hôpital est seulement tenu de respecter le découpage des voies lors des ventes. Au début, il demeurerait propriétaire des voies et donnait l'alignement mais ces deux attributions vont progressivement revenir à la municipalité de la Guillotière¹⁹¹. Lors de la mise en place du projet, il y a une véritable volonté, de la part de l'Hôtel-Dieu et du Chapitre de tout mettre en œuvre juridiquement, pour faciliter les ventes et encourager les futurs acquéreurs. Sur ces terrains, ces deux institutions étaient habilitées à toucher

¹⁹⁰ Cf. A. Charre et C. Servillat, 1982.

¹⁹¹ Sur ce sujet, cf. la partie sur le réseau viaire.

des taxes "de directe, censire, ou rente noble" pour le Chapitre, "d'allodialité" pour l'hôpital. Leur accord de 1780 spécifie que les acheteurs seront dispensés du paiement de ces droits¹⁹². Ces facilités financières ont certainement favorisé la mise en vente des masses.

Les terrains qui ne sont pas vendus, que ce soit dans l'enceinte du plan Decrénice ou, plus tard, dans son extension, continuent d'être exploités par l'Hôtel-Dieu (puis les Hospices). Ils hériteront des modes de faire valoir qui existaient avant 1781, dont certains vont progressivement se transformer. G. Durand les explore jusqu'en 1791, principalement sous l'angle économique¹⁹³. Il existe alors, pour l'ensemble du domaine de l'Hôtel-Dieu, trois types de faire-valoir, la régie directe, les grangeages et les fermages. Le premier, appelé aussi "régime de commission" est rare. Un seul exemple est cité, celui du domaine de la Tête d'Or, entre 1742 et 1752. Un membre de l'hôpital est chargé de cultiver lui-même "une métairie détériorée". L'auteur juge que c'est "le meilleur régime d'exploitation sous le rapport du produit net"¹⁹⁴ et regrette qu'il ne soit pas plus répandu, ce qu'il attribue à la force de la tradition. Le grangeage est surtout adapté à l'exploitation en monoculture viticole. Les contraintes sont précises, aussi bien en ce qui concerne les techniques d'exploitation employées par le paysan que les bénéfices qu'il en retire, qu'il doit partager avec le propriétaire. Il est finalement peu libre et l'Hôtel-Dieu, qui exerce un contrôle strict, en tire des avantages importants. Enfin, le fermage est le mode d'exploitation qui intéresse directement l'urbanisation de la rive gauche, puisqu'il est employé dans cette zone et sera conservé, tout en subissant des mutations. Il était cependant utile d'évoquer la régie et le grangeage pour avoir une vision plus globale de la gestion d'un domaine totalement rural avant 1781. En comparaison du grangeage, le fermage, que l'on nomme aussi "ferme" est plus varié dans les types d'exploitation. Les exigences sont moins rigoureuses, que ce soit pour les techniques employées par le "fermier" ou pour les bénéfices, qu'il ne partage pas avec le propriétaire. Il est plus libre et peut effectuer un réel profit. Le "bail à ferme", c'est à dire la location de ces terrains et les contraintes qui y sont attachées, est organisé autour de deux ensembles de clauses. Les premières

¹⁹² Les éléments d'information concernant la fiscalité proviennent de la publication de E. Dagier, *Histoire chronologique de l'Hôpital Général et Grand Hôtel-Dieu de Lyon depuis sa fondation, mêlée de faits historiques concernant l'Aumône Générale de la Ville de Lyon*, Lyon, imp. P. Rusand, 1830. Nous renvoyons à ce travail pour des informations complémentaires sur ce thème.

¹⁹³ Le résumé qui suit est fait à partir de sa publication de 1974, cf. les pages 169, 189 à 209, et 385.

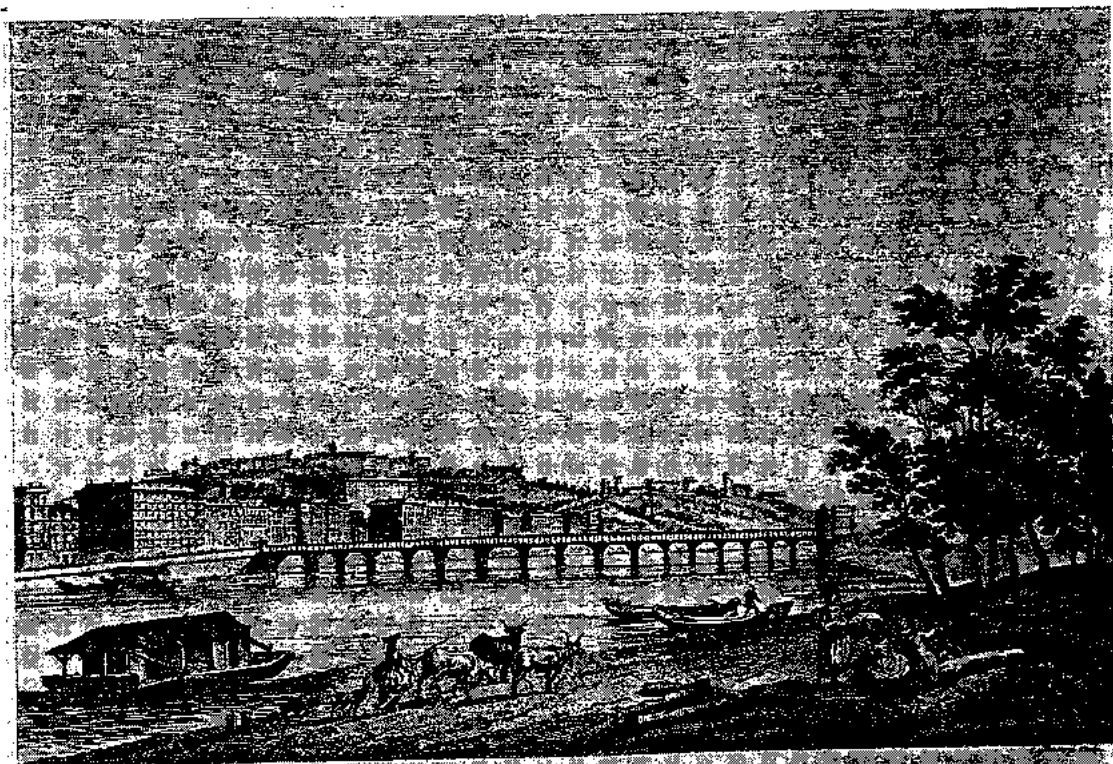
¹⁹⁴ Idem, p. 385.

clauses concernent le maintien du capital en état de production, ce qui est lié surtout à la culture. Les secondes touchent les dispositions de fin de bail, ce qui doit revenir au propriétaire et qui constitue, pour lui, une garantie. On verra à quel point ce dernier paramètre va être important, puisque c'est lui qui va induire la scission entre la propriété du terrain et celle du bâti. Sous l'Ancien Régime, la durée de ce type de baux est majoritairement de 9 ans. Il s'en trouve aussi de 3, 6 ou 27 ans, mais plus rarement. Les statistiques effectuées par G. Durand¹⁹⁵ révèlent la baisse progressive, pendant tout le XVIII^e siècle de l'emploi des baux courts, de 3 et 6 ans. La tendance est donc à l'allongement des baux. Ceux de 27 ans restent cependant l'exception puisque l'auteur ne dénombre que trois cas. Parmi ces rares baux à long terme passés avant 1781, se trouve celui du Pré des Cendres, signé en 1779, qui servira de référence, lors de la tentative de mise en place des baux à long terme, au cours de la première période.

¹⁹⁵ Cf. le tableau illustrant le nombre des baux de courte durée (de 3 et 6 ans) passés entre 1700 et 1800, G. Durand, 1974, p. 201.

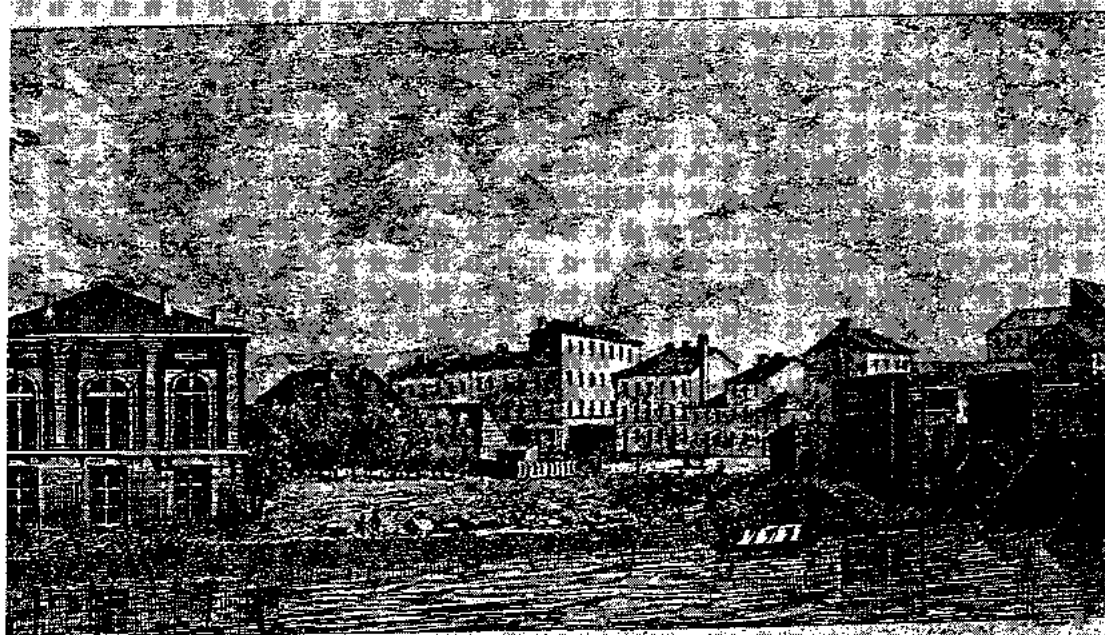
iii. 30 - Fin XVIII^e siècle. Dessin de Lallemand. "Vue du pont Saint-Clair et de la montagne de la Croix-Rousse, prise dans le Breteau". A droite, partie de la rive gauche du Rhône encore rurale. BML, C 503 bis, cliché Vidéralp n° 6982, droits de repro. réservés.

iii. 31 - 1820. Dessin de P. Saint-Olive. "La place des Brotteaux en 1820". A droite l'extrémité est du pont construit par Morand. BML, fond Coste C 487 bis, cliché Vidéralp n° 7762, droits de repro. réservés.



VUE DU PONT S^t CLAIR

vue de la Montagne de la Croix-Rousse, prise dans le Breteau



III - PREMIERE PERIODE (1781 - 1825) :

La création des "Hospices Civils de Lyon" et l'amorce d'un quartier urbain sur la rive gauche du Rhône

1°) L'HISTOIRE HOSPITALIERE : LES TROUBLES REVOLUTIONNAIRES ET LA CREATION DES "HCL"

A - Histoire administrative

La Révolution française cause des troubles importants au sein de l'Hôtel-Dieu. Les dons chutent et le 19 février 1791, l'Assemblée législative supprime les octrois, l'une des principales ressources de l'Hôpital, et crée un impôt sur leurs immeubles, en outre, le nombre de malades et des pauvres augmente¹⁹⁶. Les difficultés politiques et financières sont telles que les recteurs démissionnent le 9 mai 1791 faisant place, jusqu'en 1796, à ce que P. Astier nomme "l'administration municipale"¹⁹⁷. Le 19 mai 1791, huit administrateurs et cinq suppléants sont choisis parmi les notables. La Ville de Lyon cogère et finance. Puis l'Hôtel-Dieu traverse une période de grande précarité. Faisant suite au décret du 14 mars 1790 qui institue la vente des biens du clergé, la loi du 11 juillet 1794 (23 messidor An II), supprime les biens de l'hôpital, les nationalise et les propose aux enchères, sans succès. En échange de quoi, l'Etat réduit les charges de l'Hôtel-Dieu¹⁹⁸.

La loi du 7 octobre 1796 (16 vendémiaire An V) restitue à l'Hôtel-Dieu son patrimoine invendu et réunit les deux grands hôpitaux lyonnais, l'Hôtel-Dieu (fondé en 542) et l'Hospice de la Charité ou Aumône Générale (fondé en 1543). D'après A. Croze, le terme d' "Hospices Civils de Lyon" (qui sera, par la suite, souvent abrégé en "Hospices" ou "HCL") apparaît alors¹⁹⁹ et les autres hôpitaux seront progressivement rattachés à cette structure. La période

¹⁹⁶ Cf. A. Croze, 1939, op. cit., p. 34.

¹⁹⁷ P. Astier fixe la fin de cette période à mars 1797, alors que A. Croze, 1939, la situe le 7 octobre 1796, date de la loi. C'est celle-ci que nous retenons, ainsi que les informations données par A. Croze au sujet de cette nouvelle administration.

¹⁹⁸ Sur les détails de cet accord (diminution des dettes, les rentes, ...) cf. l'article de J. Rodery, 1953.

¹⁹⁹ Tandis que M. Garden, 1984, ne fait remonter la création officielle des Hospices Civils de Lyon qu'en 1802. De son côté, J. Rodery parle du passage, en 1802, de la "commission spéciale" des hôpitaux réunis aux "Hospices." Ce point serait à éclaircir par une relecture des archives.

troublée prend fin, grâce, entre autres, aux mesures réparatrices de l'Etat²⁰⁰. La commission administrative des Hospices, appelée aussi "commission spéciale" des Hôpitaux réunis, gère alors les deux hôpitaux. Elle est composée de cinq membres, nommée par le préfet et placée sous la surveillance du "pouvoir central", c'est à dire le Ministre de l'Intérieur²⁰¹. Ce contrôle plus strict de l'Etat, par le biais du préfet, s'exercera, d'après M. Garden²⁰², jusque vers 1820. La commission, telle qu'elle est définie en 1796, prend fin le 18 janvier 1802.

Après le "rectorat" jusqu'en 1791, l' "administration municipale" jusqu'en 1796, puis la "commission spéciale" des Hôpitaux réunis jusqu'en 1802, commence le règne des "administrateurs". Le 18 janvier 1802 (28 nivose An X), le ministre de l'Intérieur, Chaptal, prend un arrêté visant à réorganiser les Hospices et supprime la commission spéciale mise en place en 1796. Il met en place un "Conseil Général d'Administration" dont la structure, bien que modifiée et complétée au cours du temps, subsistera jusqu'en 1914 et même au delà. D'après P. Astier²⁰³, le "Conseil Général d'Administration des Hospices Civils de Lyon", d'une vingtaine de membres, nomme un président et une "commission exécutive" de cinq personnes. Le maire est président actif, le préfet président honoraire. O. Faure décrit la composition idéale du Conseil, qui est renouvelé par 1/5 tous les ans : un magistrat de la cour, un membre du tribunal et un avocat, cinq propriétaires et douze négociants. Une liste des administrateurs proposée par le Conseil est soumise au préfet qui transmet au ministre lequel entérine le choix lyonnais. L'indépendance des Hospices quant au choix de leurs dirigeants semble donc assez grande. A partir de 1806, et selon les principes énoncés plus hauts, l'organisation administrative des Hospices s'affirme²⁰⁴. Cependant, l'ordonnance d'octobre 1821 sur l'administration des hôpitaux, tente d'assimiler les Hospices Civils de Lyon au

²⁰⁰ A ce sujet (développement des rentes, remboursements, rétablissement des octrois, ...) cf. A. Croze, 1939.

²⁰¹ Ce terme ambigu de "pouvoir central" est souvent employé, au début du XIX^e siècle, dans les délibérations des HCL. Les informations concernant cette commission administrative des HCL sont empruntées à P. Astier, 1912 et à A. Croze, 1939.

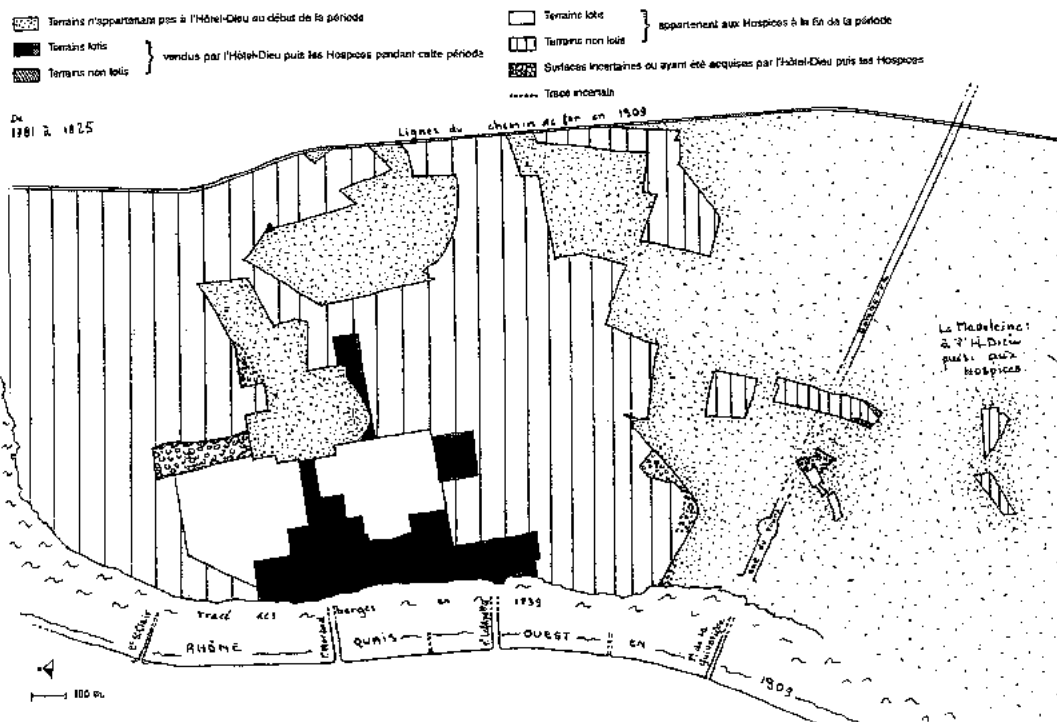
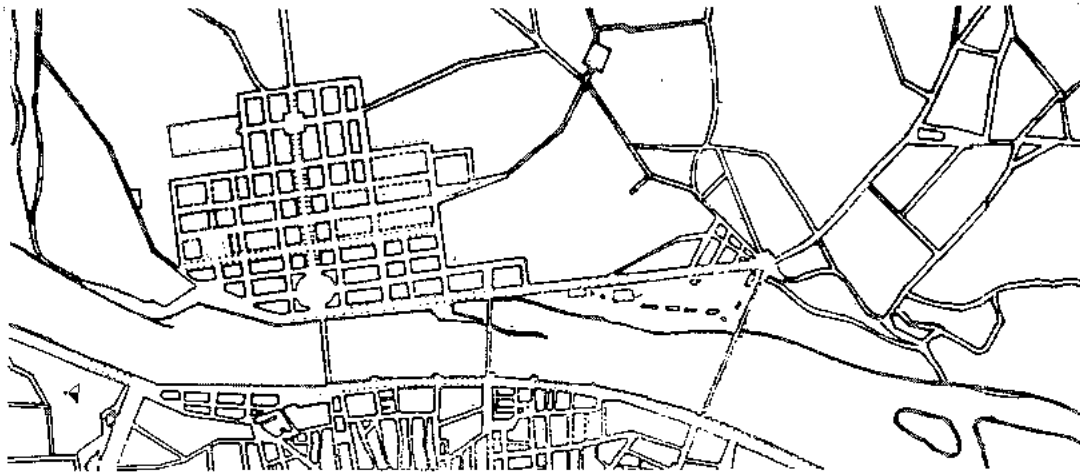
²⁰² Cf. M. Garden, 1976.

²⁰³ Les principaux historiens qui évoquent le Conseil et la commission exécutive, qu'il s'agisse de leur formation ou de leur composition, sont P. Astier en 1912, A. Croze en 1939, J. Rodery en 1953 et O. Faure en 1982. Or des différences importantes apparaissent dans leurs descriptions, qu'il s'agisse du nombre des membres, de la distinction entre le Conseil et la commission ... Du fait de l'imprécision des informations, il est impossible de présenter une synthèse cohérente. Nous avons donc choisi de livrer telles quelles les descriptions de P. Astier et O. Faure, tout en sachant qu'un travail de fond est à faire. Cf. P. Astier, 1912, p. 123, et O. Faure, 1982, p. 15-16.

²⁰⁴ Sur ce sujet et sur l'ordonnance de 1821, cf. J. Rodery, 1953.

iii. 32 - Plan. 1817 à 1827 (1988, atelier d'arch. B. Dumétier...). Restitution du réseau viaire entre 1817 et 1827. C72.

iii. 33 - Plan. 1781 à 1825 (1999, ASC). Les terrains de l'Hôtel-Dieu puis des Hospices sur la rive gauche du Rhône dans l'enceinte du chemin de fer au cours de la 1^{ère} période de leur politique urbaine (1781-1825). La Guillotière. Sur la réalisation de ce plan, cf. C12 à C16.



régime général, en réduisant le nombre des administrateurs, mais surtout en affirmant leur dépendance par rapport au pouvoir central. Les Hospices lyonnais résistent, exposent leurs doléances, et sortent vainqueurs de ce bras de fer. L'ordonnance du 11 décembre 1822 maintient leur organisation particulière de 1802 (l'an X), mis à part quelques éléments concernant, semble-t-il, la présidence du Conseil.

B - La puissance sociale des dirigeants des Hospices

Dans son ouvrage sur la genèse de l'hôpital moderne, Oliver Faure aborde un thème jusqu'alors peu exploré, l'appartenance sociale et politique des dirigeants des Hospices Civils de Lyon. Il décrit en outre leurs liens avec les institutions locales et la façon dont ils exercent leur pouvoir. C'est une approche tout à fait essentielle qui est amorcée ici, mais qui ne couvre cependant que la période allant de 1802 à 1845. Une meilleure connaissance en la matière permettrait de mieux comprendre quel pouvoir exercent la Ville de la Guillotière et celle de Lyon sur la politique urbaine des Hospices, les relations de ces derniers avec les propriétaires et, d'une manière générale, avec les réseaux des investisseurs fonciers et immobiliers²⁰⁵. Les informations données par O. Faure ainsi que ses conclusions sont résumées ci-après pour la période allant jusqu'à la fin de la Restauration²⁰⁶.

L'indépendance des Hospices peut s'exercer grâce à la puissance sociale des hommes qui sont à sa tête et qui constituent "une petite oligarchie qui dirige la vie économique et politique de la cité²⁰⁷." Les expériences communes, les appartenances politiques, les intérêts financiers, mais aussi, les liens familiaux créent une cohérence et une stabilité entre ces membres, qui contrebalancent la brièveté des mandats de cinq ans. La puissance des Hospices ne résulte pas seulement de l'addition des puissances individuelles. Il s'exerce un effet multiplicateur qui crée un réseau de solidarité vivace, fondé pour une grande part sur des réseaux familiaux (mariages, successions des membres d'une même famille à un mandat, ...). En 1830, un administrateur sur cinq est un

²⁰⁵ Il n'est pas question, dans le cadre de cette thèse, de compléter cette approche. Toutefois, lorsque des informations de ce type seront rencontrées lors de l'étude des archives, elles seront livrées comme une contribution ponctuelle à ce champ de connaissances manquant (nom de certains administrateurs et leur profil social et politique, relations avec l'Etat et les deux municipalités, ...).

²⁰⁶ O. Faure, 1982, p. 18 à 22 principalement, ainsi que les pages 143 et suivantes.

²⁰⁷ O. Faure, 1982, p. 18.

ancien noble, il cotoie des industriels, des négociants, des gens de justice et des propriétaires. Ces derniers, peu nombreux sous l'Empire, entrent en force sous la Restauration, à partir de 1814, pour occuper 30 % des places du Conseil. La présidence du Conseil²⁰⁸ est la dernière étape du "cursus honorum" avant la Mairie. Jusqu'en 1830, la moitié des présidents des Hospices deviennent maire de Lyon, les autres sont premiers adjoints. Tous les premiers magistrats de la Ville sont d'anciens présidents des Hospices, ils sont 1/4 au conseil général et 1/3 au conseil d'arrondissement. Le conseil des Hospices représente "l'élite de la notabilité." L'auteur caractérise l'idéologie des administrateurs de "réactionnaire" et observe la présence de beaucoup d'"ultras" ou de "conservateurs" selon les périodes. De même, ils participent de près à la renaissance catholique du début du XIX^e siècle. De 1802 à 1830, ce milieu développe un fort sentiment contre-révolutionnaire et aspire à reconstruire le passé. Ces hommes de l'Ancien Régime, qui condamnent pour un temps les expériences de la Révolution, "ne peuvent guère présenter d'autres projets que ceux d'avant 1789. De plus en plus, ce projet pétrifié ne correspond pas à l'attente des catégories croissantes de la population". S'il est vrai que jusqu'en 1845, l'hôpital continue à être l'asile des pauvres, au détriment d'une fonction plus thérapeutique, dès 1820, il se dégrade dans cette conception issue de l'Ancien Régime et doit faire face à une critique grandissante, qui révèle l'existence d'une demande nouvelle. A partir des années 1828-1829, l'administration des Hospices, formée en grande partie par les ultraroyalistes de la fin de la Restauration, est attaquée par le nouveau milieu dirigeant de Lyon.

C - Indépendance vis-à-vis de l'Etat et relations de confiance avec la Ville

La gestion financière des Hospices est étroitement liée à leurs relations avec les pouvoirs en place, qu'il s'agisse de l'Etat, du conseil général ou de la Ville de Lyon²⁰⁹. M. Garden observe, entre 1795 et 1820, qu'un contrôle un peu plus rigoureux de l'Etat se fait sentir par le biais du préfet²¹⁰. Pourtant, même si des divergences opposent l'Etat et les Hospices, comme en 1821, l'indépendance de ces derniers est réelle, y compris dans la gestion

²⁰⁸ Cf. en annexe, la liste des présidents élus du conseil d'administration des Hospices de 1802 à 1919. Nous produisons aussi la liste des maires de la Guillotière de 1790 à 1852 ainsi que celle des préfets du département du Rhône de 1800 à 1972.

²⁰⁹ Curieusement, les différents auteurs n'évoquent jamais les relations entre l'Hôtel-Dieu (puis les HCL) avec la commune de la Guillotière, rattachée à Lyon en 1852 seulement.

²¹⁰ M. Garden, 1976, chap. III.

quotidienne. O. Faure observe que "Face à des préfets éphémères, l'administration des Hospices, grâce à sa cohérence et à ses relations, paraît en mesure d'imposer sa loi au ministre"²¹¹. Cela ne veut pas dire que l'Etat n'a pas d'influence sur la façon dont les Hospices gèrent leur patrimoine. Au contraire, elle est importante, comme à l'égard des autres hôpitaux français, et cela durant tout le XIX^e siècle. La pression du pouvoir central s'exerce en particulier dans le sens d'un désinvestissement immobilier, pour permettre une gestion plus facile et une garantie contre le dépérissement de ce patrimoine²¹². "Il est recommandé aux administrateurs des Hôpitaux de se défaire de leurs biens fonciers, pour les remplacer par des rentes sur l'Etat ou les collectivités." Bien que ce procédé se développe beaucoup à partir de 1830 et surtout au cours du Second Empire, il se met déjà en place sous le Premier Empire. Cette pression, ajoutée à la désaffectation progressive des domaines ruraux, de gestion difficile, et à la demande croissante d'achat des terrains en cours d'urbanisation rapide sur la rive gauche du Rhône, explique la politique de vente que les Hospices vont appliquer à leurs terrains. Cependant, d'après une estimation de J.E. Brizon²¹³, en 1826, les terrains de la rive gauche du Rhône rapportent moins de 8 % des revenus contre 80 % pour les maisons.

Les relations des Hospices Civils de Lyon avec le conseil municipal et le conseil général, lequel limite son intervention au secteur des "enfants trouvés", sont encore plus harmonieuses qu'avec le préfet²¹⁴. Comme l'écrit O. Faure, "la ville est partie prenante dans l'hôpital." Conformément aux statuts des Hospices de 1802, le maire est un des "présidents nés" des Hospices. Il existe, pendant la période considérée, un climat de confiance entre les deux organismes, une "mansuétude" de la part de la Ville qui l'amène par exemple, à ratifier en bloc les comptes des Hospices, et à entériner leurs propositions de budget. Les premières tensions apparaîtront en 1826, au sujet des enfants trouvés, mais n'entameront pas les bons rapports. De même, pendant la Restauration et la Monarchie de Juillet, les subventions de la Ville représentent entre 20 et 25 % du budget total, proportion qui sera très variable ensuite, pour devenir nulle au XX^e siècle²¹⁵. Entre 1826 et 1830, la Ville apporte une aide financière pour combler le déficit du budget hospitalier²¹⁶. Pourtant, tout au

²¹¹ O. Faure, 1982, p. 17.

²¹² A ce sujet, cf. M. Garden, 1984. La citation qui suit est extraite de la page 126.

²¹³ J.E. Brizon, *Les maisons des Hospices Civils de Lyon - Historique, gestion, charges*, Macon, imprimerie générale Perroux et fils, 1914, cité par M. Garden, 1984, p. 123.

²¹⁴ Sur ce thème, cf. O. Faure, 1982, p. 17, comme la citation qui suit.

²¹⁵ Cf. M. Garden, 1976, p. 81 et suivantes. Une grande partie de ces subventions est alors dévolue aux enfants trouvés.

²¹⁶ Cf. l'article de J. Rodery, 1953.

long du XIX^e siècle, elle va faire pression sur les Hospices pour se désengager et alléger ainsi ses charges, leur abandonnant la responsabilité d'être l' "institution centrale de l'assistance"²¹⁷. Comme cela a été dit plus haut, les particularités du patrimoine des Hospices donnent à l'organisme une réelle indépendance. En outre, son fort rendement est conforté par la reprise des legs en 1802 et pendant tout le XIX^e siècle²¹⁸. Cependant, ses liens avec les autres pouvoirs vont considérablement se modifier dans les périodes suivantes.

2°) LA FORME DU DOMAINE : AU CŒUR DU PLAN MORAND, DES TERRAINS LOTIS VENDUS À DES PRIVÉS

Cette période de l'histoire du domaine hospitalier est encadrée par deux dates, 1781 et 1825. La première marque le début de l'application du plan Morand, quant à la seconde, elle a été choisie de la manière suivante. Entre 1794 et 1829, peu ou pas de ventes apparaissent sur la courbe de vente des terrains lotis à des privés, établie à partir du registre des Hospices²¹⁹ (III. 6). Cependant, la politique urbaine de l'Hôtel-Dieu puis des Hospices présente une réelle cohérence jusqu'en 1822, malgré les événements politiques. A l'inverse, une rupture nette s'observe entre 1822 et 1827, révélée par une succession de faits marquants : l'arrivée à la mairie de la Guillotière d'Henri Vitton en 1822, le débat sur la création du cours Lafayette qui s'intensifie en 1823 et au cours duquel la municipalité tente de faire pression sur la politique de vente des Hospices, le début du dessin du deuxième plan d'extension de la Guillotière vers 1824, et son application à partir de 1827. Ces événements affectent surtout le réseau viaire. C'est pourquoi, un autre événement, qui dépasse de beaucoup ce sujet, a été choisi pour marquer la fin de la période : le double accord de 1825 entre les Hospices et la municipalité de la Guillotière. Il est plus que tous les autres à l'origine d'une nouvelle évolution des terrains des Hospices²²⁰.

²¹⁷ Cf. O. Faure, 1989, p. 791.

²¹⁸ Les informations événementielles concernant ce qui s'est passé en 1830 proviennent de J. Rodery, 1953, et de O. Faure, 1982.

²¹⁹ Le registre des Hospices est un document capital des sources hospitalières qui a permis d'élaborer une partie du cadre statistique et cartographique (cf. dans "Sources et bibliographie, le "Traitement préalable des sources"). Il est intégralement reproduit en annexe et une page illustre le début de cette partie (III. 8).

²²⁰ Sur cet accord et sur les faits énumérés plus haut, cf. l'étude du réseau viaire, en 2^{ème} partie.

L'observation des quatre courbes qui illustrent l'évolution des surfaces vendues par l'Hôtel-Dieu puis les Hospices Civils de Lyon entre 1781 et 1825 (ill. 3 à 6) offre une première approche de l'histoire du Domaine pour cette période. La plupart des terrains ont été vendus à des privés dans des secteurs lotis. Les deux courbes qui les détaillent (ill. 5, 6) sont particulièrement parlantes. La quantité des terrains vendus entre 1781 et 1825 est globalement peu élevée en comparaison de celle des 2^{ème} et 3^{ème} périodes. Les ventes les plus importantes ont lieu au début, entre 1781 et 1793. Peu ou pas de ventes ont été faites à des collectivités comme l'Etat, une municipalité ... et peu de terrains non lotis, c'est à dire ruraux, ont été vendus. En revanche, la quantité de terrains lotis vendus à des privés est importante.

Ces observations sont confirmées et précisées par le corpus des plans. L'état du domaine de l'Hôtel-Dieu en 1781 est visible sur l'un d'entre eux (ill. 94) et doit être mis en relation avec l'évolution concomitante du réseau viaire (ill. 18). En 1781, sa géographie est assez simple. Une ligne brisée passant à peu près par l'actuelle rue Chaponnay et au sud du cours Lafayette sépare la zone en deux. Au nord, s'étend la plus grande partie des terrains de l'Hôtel-Dieu avec, cependant, deux enclaves appartenant à d'autres propriétaires, dont le pré Morand. Au sud de cette ligne, la majorité des terrains n'appartiennent pas à l'Hôtel-Dieu, hormis six enclaves parmi lesquelles l'Hôpital des Passants et, en dehors du plan, plus au sud, le domaine de la Madeleine²²¹. Quarante quatre ans plus tard, la nouvelle configuration du domaine hospitalier apparaît sur le plan de 1825 (ill. 95). La confrontation des plans qui détaillent l'évolution des terrains entre 1781 et 1825 (ill. 32) et celui du réseau viaire à la fin de la période (ill. 33) montre que les ventes de ces terrains se sont effectuées principalement dans l'enceinte du plan Morand ou sur ses extensions immédiates (trois poches au sud), dans une zone où les voies sont tracées.

²²¹ Ces domaines et leur dénomination sont visibles sur le plan (L. Dignoscyo, HCL. A. 42 tir 15) cf. le catalogue des plans. Il s'agit, outre l'Hôpital des Passants, des domaines de la Corne de Cerf, du Logis de l'Abondance (les prés Plante-Choux et de l'Abondance), Saint-Lazare et de La Madeleine.

3°) LE CONTEXTE ET LES AMÉNAGEMENTS URBAINS : LE PASSAGE D'UNE ZONE RURALE À L'AMORCE D'UN QUARTIER URBAIN

A - 1781 - 1793 : l'Hôtel-Dieu commence à vendre les terrains du plan Morand

A partir de 1781, l'Hôtel-Dieu commence à vendre les terrains délimités par le plan Morand-Decrénice, tandis que l'architecte, de son côté, exploite son pré²²² et le pont, ce dernier par le biais de la compagnie du Pont Morand. Toutefois, la mise en valeur de cette zone est ralentie par l'absence de débouché de la Grande Allée à l'est (actuel axe cours F. Roosevelt - cours Vitton)²²³, favorisant ainsi des activités liées à la communication piétonne, au détriment de celle des voitures. A l'arrivée du pont, autour de la place, s'édifient des constructions dont beaucoup sont, d'emblée, de hauts immeubles urbains. Entre les deux pôles urbanisés de la rive gauche du Rhône, les Brotteaux et le vieux bourg de la Guillotière, le contraste est déjà net puisque ce dernier présente, au contraire, un bâti bas à forte mixité, caractéristique de la formation ancienne et progressive des faubourgs²²⁴.

B - 1793 - 1815 : stagnation du Domaine

Ces deux décennies constituent, pour l'évolution urbaine du domaine hospitalier et de la rive gauche en général, une période de stagnation. Cet état de fait trouve son origine dans des causes nombreuses et complexes qu'il est cependant important de dénombrer, d'autant plus que certaines d'entre elles expliquent les retards, ou les orientations, qui vont marquer définitivement ce territoire bien après cette période.

a) Les événements concernant le Domaine

La Révolution française, qui a profondément marqué Lyon, entraîne des troubles graves dans l'administration hospitalière et par conséquent dans la gestion du Domaine. Ces perturbations sont particulièrement fortes entre 1793

²²² Pour régulariser celui-ci, Morand rachète certains lots aux Hospices. Ces transactions, ainsi que l'ensemble des ventes faites alors par les Hospices, sont détaillées dans la partie sur la politique urbaine des HCL.

²²³ Ce fait est souligné par Cl. Mermet, 1994, p. 98 et suivantes.

²²⁴ A ce sujet, cf. le catalogue typologique de la Grande Rue de la Guillotière, B. Chavanne-Véron et M.P. Romand, 1977.

et 1802. En effet, bien que le mandat des recteurs ait pris fin en 1791, suivie par celle de la municipalité et que les difficultés financières de l'Hôtel-Dieu soient nombreuses, les ventes au sein du plan Morand-Decrénice continuent jusqu'en 1793 à un rythme soutenu. Elles ont, certes, cessé en 1791 et 1792, mais elles sont très importantes en 1793 (ill. 6). C'est le siège de Lyon, ordonné la même année par la Convention, qui va mettre un coup d'arrêt brutal à ce mouvement. La destruction totale de la ville, qui était prévue, n'est pas menée à terme, mais les dégâts sont importants, y compris sur les terrains hospitaliers²²⁵. Des arbres sont coupés, des bâtiments d'exploitation démolis mais surtout, pour ce qui est du lotissement des terrains, les bornes qui indiquent l'alignement sont enlevées. Les confins des terres hospitalières et le dessin du plan ne sont donc plus visibles sur le terrain, entraînant l'occupation sauvage de celui-ci pour les pâturages. En 1802, les Hospices bornent à nouveau le lotissement et en 1812, ils le complètent en intégrant, par échange, l'enclave que constituait le pré des Balmes, situé au nord-ouest du pré Morand.

b) Les relations avec Lyon

L'histoire du Domaine, alors séparé administrativement de la Ville de Lyon, est indissociable de l'histoire de celle-ci, que l'on peut nommer "la ville-centre" ou la "ville-mère". Le projet concurrent de Perrache, la vente des biens du clergé et le marché foncier et immobilier à Lyon, sont les éléments qui ont particulièrement freiné l'urbanisation du plan Morand, à son début.

Le Consulat lyonnais, qui est l'organe de décision de la ville à l'époque, privilégie le projet d'un autre architecte, Perrache, dont le plan d'extension, au sud de la ville, est sur le territoire de Lyon. En outre, le Consulat estime que les nouveaux quartiers de la rive gauche menaceraient Lyon car ils "amoindriraient les valeurs des immeubles de la ville"²²⁶. On se souvient qu'entre 1794 et 1796, le domaine de l'Hôtel-Dieu est mis en vente puis restitué, intact, lors de la création des Hospices Civils de Lyon. Il est aisé d'imaginer combien cette histoire foncière aurait été différente si cette vente avait eu lieu. En revanche,

²²⁵ A ce sujet, cf. l'ouvrage de M. Ollagnon, 1938, dont est tirée la description suivante, p. 16 et suivantes.

²²⁶ P.Y. Saunier, 1992, p. 453. Sur la concurrence entre ces deux projets et les rapports entre la rive gauche et la vieille ville en général, on se reportera à ce travail. Le frein qu'a constitué, pour le projet Morand, celui de Perrache, a très tôt été analysé, puisqu'il est déjà décrit dans le texte de J.A.M. Morand de Jouffrey, p. 38, "Hommage à l'urbaniste. La vie et l'œuvre de Jean Antoine Morand : édition du texte écrit par son arrière-petit-fils, Jean Antoine Marie Morand de Jouffrey", texte écrit vers 1854 mais publié en 1994 in Archives municipales de Lyon, 1994, p. 31-68.

elle a été influencée par le fait que de nombreux terrains religieux, dans la ville de Lyon ont été mis en vente à la suite du décret du 14 mars 1790 instituant la vente des biens du clergé. La libération massive de ces réserves foncières a retardé l'exploitation des terrains de la rive gauche²²⁷ et a sans doute favorisé le développement d'activités plus marginales, comme celles du loisir. Le ralentissement de la vente des terrains hospitaliers peut aussi s'expliquer par un contexte plus général. Après la Révolution, la ville de Lyon, qui s'est opposée au pouvoir central, est ruinée et sa population en diminution. Durant le Premier Empire, la vie politique de cette ville, qui ne soutient pas non plus Napoléon, est atrophiée. A partir de 1807, crises et guerres se succèdent, et les Autrichiens occupent la ville en 1814 et 1815. La conjoncture économique ne peut donc qu'être mauvaise et le marché foncier et immobilier est, globalement, en sommeil²²⁸.

c) L'histoire plus générale de la rive gauche

Au delà des aspects urbanistiques, certains éléments de l'histoire plus générale de la rive gauche ont fortement contribué à cette stagnation. L'histoire compliquée des rattachements administratifs successifs de la commune de la Guillotière et le rôle de frontière qu'a longtemps joué le Rhône sont maintenant connus aussi bien dans la succession des faits que dans leurs aspects géographiques, administratifs et symboliques²²⁹. Un rapide résumé suffira donc et permettra de saisir l'importance de ce paramètre comme frein à l'expansion de la rive gauche. Jusqu'en 1734, la Guillotière, c'est à dire l'ensemble du territoire situé à l'est de l'agglomération lyonnaise, au-delà du Rhône (et non pas un simple quartier, comme aujourd'hui), fait partie du Mandement de Béchevelin et du Dauphiné. Entre 1734 et 1796, au gré des

²²⁷ Cette idée est admise par plusieurs historiens, A. Kleinclausz (1928), en particulier. Notre étude sur la Croix-Rousse (1992) la confirme. Les terrains des clos religieux de la Croix-Rousse, par exemple, sont mis en vente et font l'objet d'une forte spéculation foncière après la Révolution. Ils sont couverts de constructions "stables" dès 1815 et jusqu'en 1845 environ (il s'agit en particulier des immeubles canuts). Or, les plus importantes vagues de ventes des terrains hospitaliers, n'ont lieu qu'à partir de 1850 et jusqu'en 1901. Pourtant, la mise en place du réseau viaire de ces deux quartiers, du moins dans son principe, est presque contemporaine : entre la Révolution et 1830 (mais surtout entre 1820 et 1830) pour la Croix-Rousse et, pour la rive gauche, entre 1828 et 1839 (III. 32, 36). Sur l'exemple croix-roussien, cf. M.H. Bénétière, A.S. Cléménçon, N. Mathian, 1992.

²²⁸ Dans l'ouvrage de A. Gravejat, 1980, p. 194 et suivantes, les auteurs écrivent que les Hospices auraient volontairement interrompu les ventes des terrains du plan Morand. Nous n'avons trouvé aucune confirmation de ce fait dans les archives hospitalières. Il nous semble, au contraire, que les Hospices subissent la diminution des offres d'achat, pour toutes les raisons que nous exposons ici, mais n'en sont pas à l'origine.

²²⁹ Le premier aspect a été traité par plusieurs historiens, dont A. Kleinclausz, 1928, qui est le plus précis. Pour une connaissance plus large sur ces notions de frontières et de découpage administratif, cf. S.Y. Saunier, 1992, p. 204 et suivantes, p. 452 et suivantes.

vicissitudes politiques, elle est tantôt rapprochée de la ville de Lyon par un rattachement à la Généralité du Lyonnais, au département du Rhône, ou directement à la Ville, tantôt éloignée d'elle, par un rattachement au Dauphiné et, ensuite au département de l'Isère (district de Vienne). Enfin, en 1796, la Guillotière revient au département du Rhône, mais demeure une commune indépendante de Lyon. Ce n'est qu'en 1852, malgré les efforts de résistance de certains de ses habitants, qu'elle est rattachée à Lyon, en même temps que la Croix-Rousse et Vaise, dans un processus d'intégration des faubourgs, à l'échelle nationale.

Un autre élément, d'ordre plus strictement géographique cette fois, qui a d'ailleurs influencé le découpage administratif, va infléchir l'évolution de la rive gauche jusqu'au milieu du XIX^e siècle. Cette zone est inondable, soumise aux crues du Rhône qui sont parfois dévastatrices. Celle de 1756 est restée dans les mémoires ainsi que, pour cette première période, celles de 1789, 1801, 1812 et 1825²³⁰. Cependant, tous les terrains de la rive gauche ne sont pas exposés de la même façon, selon leur altitude et leur proximité des berges. Cette bordure occidentale de la plaine du Dauphiné est composée de trois zones de nature géologique et d'altitudes différentes : les hauteurs de Montchat (200 m d'altitude environ), une plate-forme qui domine le fleuve d'une quinzaine de mètres, et une plaine caillouteuse au niveau du Rhône (165 m d'altitude environ)²³¹. Or, les terrains des Hospices, dont beaucoup sont dans cette plaine, le long du lit mouvant du fleuve, sont très vulnérables. Les dévastations provoquées par les eaux ont été décrites²³² : démolition des constructions, enlèvement des bornes, des arbres, de la flore, fluctuation des berges due au travail de sape effectué par l'eau. Par ailleurs, les hommes contribuent eux aussi à la dégradation des berges par l'enlèvement illicite de sable et de graviers. Après chaque inondation, la valeur des terrains hospitaliers accuse une baisse du prix des terrains à vendre comme de celui des baux des terrains loués, ceci pour un temps plus ou moins long²³³.

Les moyens de protéger les terres contre le fleuve sont nombreux et vont évoluer avec le temps. Dans ces années là, il ne s'agit encore que d'entretenir

²³⁰ Cf. en annexe la liste des plus importantes crues de 580 à 1856 extraite de ELAC, 1982, p. 164.

²³¹ Cette description provient de J.L. Pinol, 1989, p. 153, qui résume A. Kleinclausz, 1928.

²³² Cf. A.S. Cléménçon, 1982, p. 165 à 175. Les éléments qui suivent sur les moyens de lutter contre les eaux et la modestie des réponses des hommes sont extraits de cet article.

²³³ Ce thème de la dévaluation des terrains après les inondations et du temps nécessaire pour leur revalorisation sera développé à l'occasion de la grande inondation de 1856.

des digues précaires (celles de la Tête d'Or et des Cordeliers)²³⁴, de détourner le courant des zones fragiles et de les consolider (barrages, enrochements, balises, ...), de stabiliser les terres par des plantations, et d'exhausser l'ensemble des terrains à l'aide de remblais. Ce n'est que plus tard que pourront être mises en œuvre des solutions radicales : digues efficaces et construction de quais pour contenir les eaux. Certains historiens se sont demandés pourquoi elles n'avaient pas été adoptées dès cette période, accusant les Hospices de négligence. Ceux-ci étant intéressés à la mise en valeur de leur domaine ont, bien au contraire, été les premiers à proposer des solutions. Cependant, devant l'ampleur de la tâche, ils avaient besoin de partenaires financiers, le Gouvernement, les départements, la Ville de Lyon, qui n'ont pas voulu, alors, investir en faveur de cette zone délaissée. A cela s'ajoutent l'insuffisance des connaissances techniques d'alors pour contrôler cette importante masse d'eau et l'emprise symbolique qu'exerçait ce fleuve sauvage sur les hommes.

C - 1815 - 1822 : l'essor de la rive gauche commence

C'est à partir de 1815, environ, que commence réellement l'essor de la rive gauche. Sa population augmente de façon importante, puisqu'elle double en vingt ans, passant de 5 972 habitants en 1801 à 10 000 en 1820²³⁵. En face, la ville-mère (sans les faubourgs) passe, aux mêmes dates, de 99 681 à 133 858 habitants. Depuis 1798, la production textile, ou "Fabrique", a repris, après la récession de la période révolutionnaire. La pénurie de main-d'œuvre à Lyon entraîne la diffusion des métiers à tisser hors de la ville, à la campagne, mais aussi dans les faubourgs. Dès 1810, le développement de cette activité est sensible à la Guillotière²³⁶. D'autres catégories professionnelles, comme les teinturiers, sont attirées par les bas prix des terrains loués par les Hospices et par l'absence d'octroi. Des activités génératrices de nuisances, bruits, odeurs, et sans doute pollution de l'eau, commencent donc à s'installer sur le

²³⁴ Sur l'histoire de l'endiguement du Rhône on se reportera à A. Kleinclausz, 1928 ; et à ELAC, 1982.

²³⁵ La science historique évoluant, les chiffres concernant la population, donnés à différentes dates par les historiens, évoluent aussi. P. Cayez, en 1990, revoit à la baisse les estimations de A. Latreille en 1975 ; J.L. Pinol, dans plusieurs de ses travaux, dénonce la falsification de certains recensements du début de notre siècle, etc. Nous nous en tiendrons aux données fournies par M. Garden, qu'il s'agisse de ses publications de 1967, 1976, ou 1984, qui présentent l'avantage d'être cohérentes, nombreuses pour la rive gauche et sont le plus souvent reprises par les autres historiens. Cf. en annexe, le tableau de croissance de la population de Lyon et de ses faubourgs entre 1801 et 1861 (M. Garden, 1976).

²³⁶ Sur ce thème, cf. entre autres, la synthèse de P. Cayez, 1990.

Domaine²³⁷. Parallèlement, et sans que cela soit contradictoire, les activités de loisirs, qui avaient commencé par la promenade le long de la Grande Allée prennent de l'expansion²³⁸. Sur les terrains des Hospices loués, mais non encore lotis, s'implantent des établissements de divertissement dont le volume important nécessite de l'espace, comme l'Elysée lyonnais, au sud du pré Morand, ou les Montagnes françaises, au nord.

Un des événements les plus importants est l'implantation du premier bâtiment public du quartier des Brotteaux sur un terrain des Hospices vendu à cet effet : la chapelle funéraire du monument du Siège, construite en 1817-1819²³⁹ (16 168 m² vendus, en 1816, au sud du plan Morand²⁴⁰). Le fait qu'il s'agisse d'un édifice religieux n'est pas anodin et s'explique, à la fois, par les appartenances idéologiques des administrateurs des Hospices et, plus généralement, par le renouveau catholique de ces années-là, amorcé à Lyon par le Cardinal Fesch. Par ailleurs, l'Hôtel de la Vengeance, que les Hospices avaient vendu en 1783, est détruit et le vieux bourg de la Guillotière se dote, lui aussi, de son église : Saint-Louis. En 1818, Laurent Dignoscio dessine le premier plan de la rive gauche qui, sans être un projet, montre l'application du plan Morand. Il est encore précaire, mais sera suivi, en 1821, d'un second, plus détaillé²⁴¹. C'est le début d'une nombreuse série de plans dont les meilleurs seront réalisés par lui-même, puis par son fils et qui livrent une cartographie précise de l'évolution de cette zone²⁴².

D - 1822 - 1825 : les débuts d'une collaboration fructueuse entre la Ville et les Hospices

1822 à 1825 sont des années de fortes mutations sur bien des plans. Il faut retenir que la municipalité de la Guillotière, vivifiée par H. Vitton, est pour une grande part l'initiatrice de ces changements : progression de l'idée de mettre la rive gauche hors d'eau, évolution du réseau viaire. De leur côté, les Hospices viennent de sortir vainqueurs du bras de fer avec l'Etat (1822) qui les autorise à conserver leur organisation. Ils peuvent donc librement entreprendre. Après une phase de tension entre la municipalité et les Hospices, les deux

²³⁷ Sur le bruit et ses nuisances au XIX^e siècle à Lyon, cf. O. Balaÿ et O. Faure, 1992.

²³⁸ Cf. M. Ollagnon, 1939 ; A.S. Cléménçon, juin 1982 ; et G. Gardes, 1988.

²³⁹ Un premier monument l'a précédé de 1795 à 1796. A ce sujet et sur le second monument, cf. G. Gardes, 1988, T2, p. 200 ; et l'article de G. Bruyère, 1994.

²⁴⁰ D'après le registre des ventes des H.C.L. Ce chiffre est repris par M. Ollagnon, 1938.

²⁴¹ Cf. le catalogue des plans.

²⁴² Sur la dynastie des ingénieurs-géographes lyonnais du XIX^e siècle, les Dignoscio-Rembielinsky, cf. l'article de P. Sarocchi, 1997.

organismes vont conjuguer leurs efforts, comme on le verra lors de l'étude du réseau viaire. En mars 1824, est réalisé le premier relevé cadastral de ce territoire, d'une échelle (1 / 2 500e) et d'une précision nouvelles²⁴³.

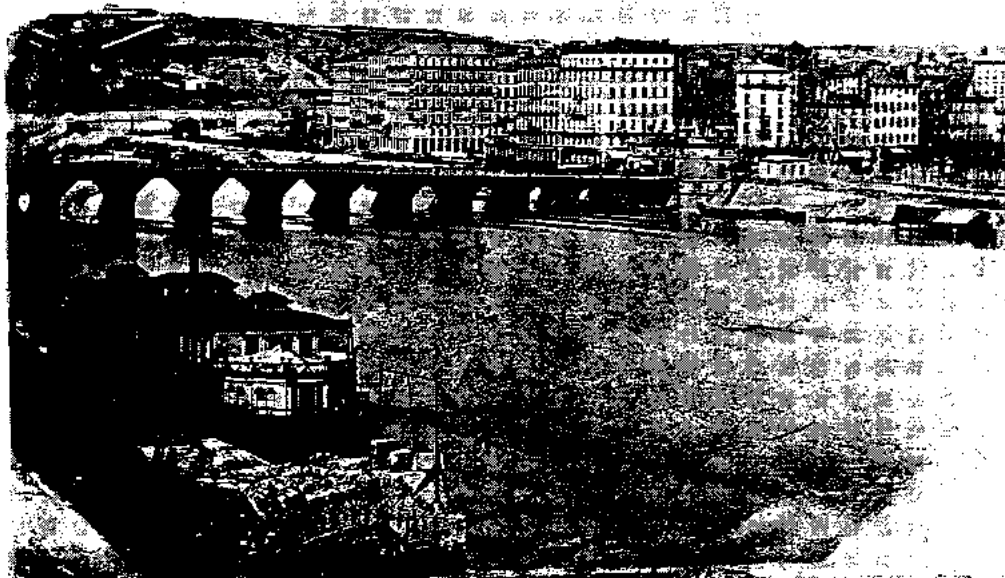
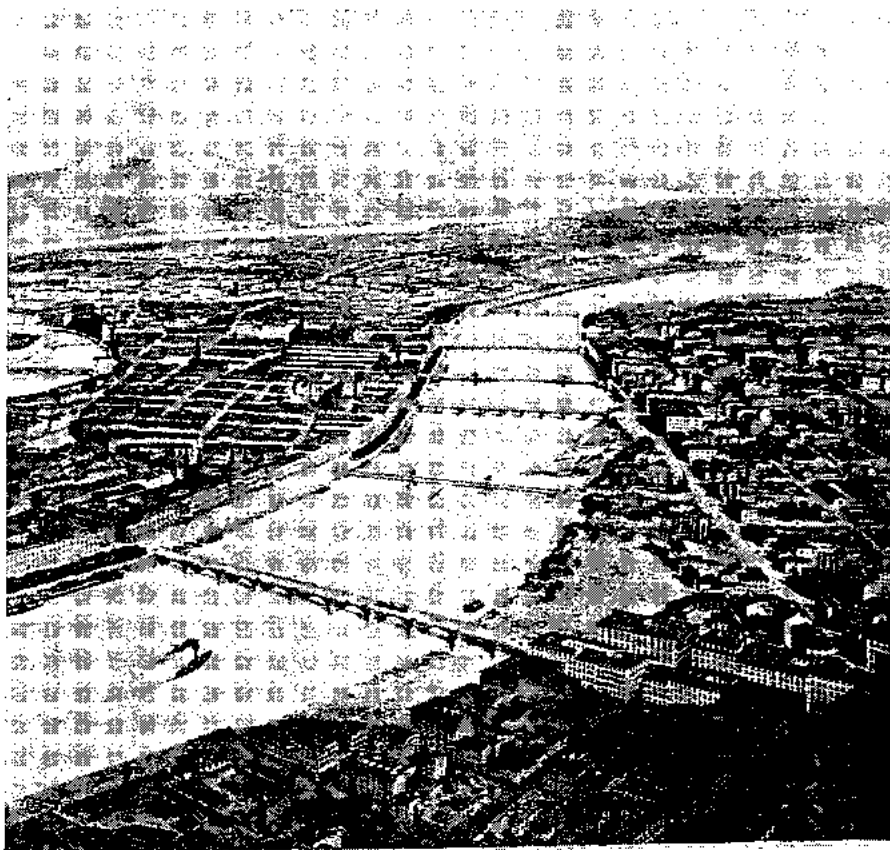
Au cours de cette première période, en quelque 40 ans, ce secteur a donc connu une forte mutation. Il est passé d'une zone rurale, où coexistent une nature sauvage (marécages, bois, broussailles, ...) et des activités agricoles (fermes, cultures, pâturages, ...) à l'amorce d'un quartier urbain. Il est loin, cependant, de présenter alors un paysage homogène et de forts contrastes existent selon les zones. Entre et autour des deux pôles forts de l'urbanisation, le plan Morand aux Brotteaux et le vieux bourg de la Guillotière, trois types d'activités se cotoient : celles des loisirs, celles liées à l'artisanat et à la pré-industrialisation et, enfin, ce qui subsiste de l'agriculture. A côté de la nature sauvage, en rapide diminution²⁴⁴, se trouvent de grandes installations de loisirs, guinguettes, ateliers, entrepôts, hangars...

²⁴³ Cf. le catalogue des plans.

²⁴⁴ Sur l'état physique de cette zone entre 1809 et 1826, en particulier sur les zones sauvages, cf. A.S. Cléménçon, juin 1982.

ill. 34 - Vers 1845. Dessin Guesdon. "Voyage aérien en France. Lyon...". Vue prise en ballon en direction du nord. Au premier plan, le pont de la Guillotière et son débouché sur la rive gauche du Rhône, puis l'axe de l'actuel cours de la Liberté. Extrait de AML, 1997, planche 18.2.

ill. 35 - 1844. "Vue du pont Morand et du quai de l'Est [actuel quai de Serbie] d'après un daguerréotype...". BML, fond J. Sylvestre, 53 314, cliché Vidéralp n° 12 653, droits de repro. réservés.



IV - DEUXIEME PERIODE (1825 – 1850) : **Le début des grandes ventes de terrain aux collectivités** **publiques, et une industrialisation rapide**

1°) L'HISTOIRE HOSPITALIERE : CONSÉCRATION DE L'ORGANISATION **ADMINISTRATIVE, MAIS MUTATION SOCIALE ET POLITIQUE DES** **DIRIGEANTS**

A - Histoire administrative

Comme cela a déjà été dit, la structure administrative des Hospices Civils de Lyon traverse une période de stabilité à partir de 1802. Cela ne veut pas dire, pourtant, qu'il ne survienne aucun changement. En 1830, les événements politiques et la volonté centralisatrice du nouveau pouvoir provoquent une opposition entre les Hospices et le préfet. Par un arrêté du 9 octobre 1830²⁴⁵, le ministre révoque le conseil d'administration et le remplace. O. Faure, à ce propos, parle de la fin de la "superbe indépendance des Hôpitaux de Lyon." En effet, le rappel à l'ordre a sans doute été brutal sur le moment, mais il semble que les Hospices aient tout de même conservé une part importante de cette indépendance. Le 30 juin 1845, une ordonnance royale réunit l'Antiquaille, autre hôpital lyonnais, aux Hospices Civils de Lyon. Bien que modifiant quelque peu l'organisation mise en place en 1802, elle la consacre. Ce texte sera parfois contesté, mais il est toujours en vigueur en 1914. La commission exécutive est maintenue, les membres du conseil passent de vingt à vingt-cinq, le maire est président-né. J. Rodery constate qu'existent à partir de cette date et jusqu'en 1914, une continuité dans la gestion et une relative imperméabilité au contexte politique et économique²⁴⁶.

B - L'arrivée des libéraux et des médecins dans le conseil d'administration

Les caractéristiques sociales, politiques et idéologiques, après avoir été assez homogènes, au sein des Hospices, vont, à partir de 1830, beaucoup évoluer. Pour approcher ces mouvements, il faut à nouveau se référer à l'étude

²⁴⁵ Les informations événementielles concernant ce qui s'est passé en 1830 proviennent de J. Rodery, 1953, et de O. Faure, 1982.

²⁴⁶ J. Rodery, 1953.

d'O. Faure, qui s'interrompt en 1845²⁴⁷. Cette date n'est pas gratuite, elle marque la fin de la "fonction asilaire" exclusive au sein de l'hôpital et le début du projet thérapeutique. Mais celui-ci est trop en avance sur les révolutions sociales et médicales qui n'auront lieu, au sein de la société française, que beaucoup plus tard. Entre 1830 et 1850, à défaut de réaliser cette mutation, l'hôpital sépare, isole, discipline²⁴⁸. Il devient payant en 1830.

La Révolution de juillet 1830 a pour conséquence de permettre l'accès à l'administration des Hospices d'un groupe novateur composé surtout de médecins. Ceux-ci sont majoritairement libéraux alors que l'administration précédente était très liée aux ultras. A la suite du changement de ses dirigeants, l'ensemble du personnel des Hospices est modifié. C'est la fin d'une certaine anarchie au profit de l'organisation. Le nombre des médecins augmente au sein du Conseil, qu'ils président de 1832 à 1840. De fait, 1830 voit les élites se renouveler bien davantage que 1789. Un rajeunissement s'observe et ceux qui ont connu, adultes, la Révolution sont de moins en moins nombreux. L'appartenance sociale se modifie aussi. Les familles de l'oligarchie lyonnaise, les anoblis, les descendants d'échevins, les grands notables disparaissent au profit de familles moins anciennes, plus modestes, de négociants, de notables moyens. Les mariages internes sont moins nombreux. Par ailleurs, les HCL deviennent "une véritable entreprise moderne en matière de gestion du personnel"²⁴⁹. Les tendances de la nouvelle direction sont la laïcisation, l'autorité unique, la gestion saine et la médicalisation. Le personnel étant, lui, en grande partie religieux, des conflits sont inévitables. Puis un équilibre s'installe : le personnel religieux est plus stable et le personnel civil plus qualifié.

Moins conservatrice que la précédente, la nouvelle idéologie est fondée sur le libéralisme et davantage tournée vers le progrès. Toutefois, le changement n'est pas total et la religion, par exemple, conserve une grande importance. L'ordre, l'économie et la rigueur financière sont à l'ordre du jour. Il s'en suit une révision des règlements qui tend plus à les simplifier qu'à les modifier réellement et surtout, plus de rigueur dans leur application.

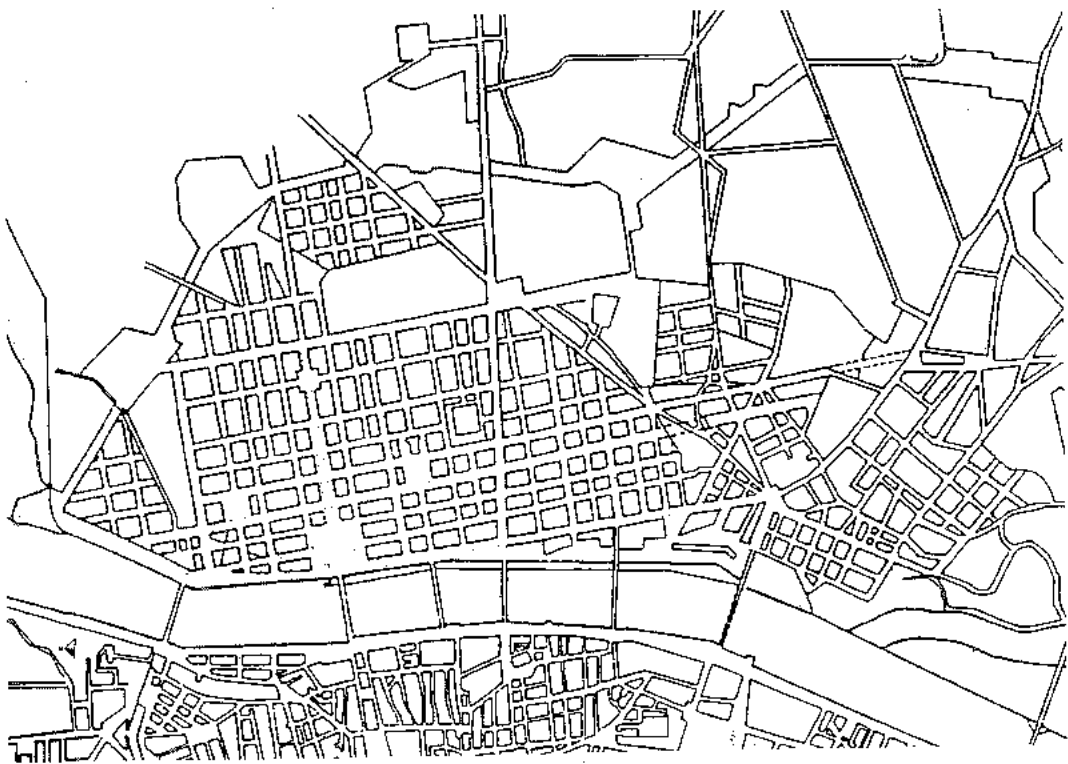
²⁴⁷ Cf. O. Faure, 1982, p. 150 à 159 en particulier. Si l'étude couvre seulement la période de 1802 à 1845, c'est que le projet de l'auteur, dans cet ouvrage, est d'analyser la naissance de l'hôpital moderne, et non son évolution globale.

²⁴⁸ Cf. O. Faure, 1982, p. 219 et suivantes.

²⁴⁹ Cf. O. Faure, 1982, p. 159.

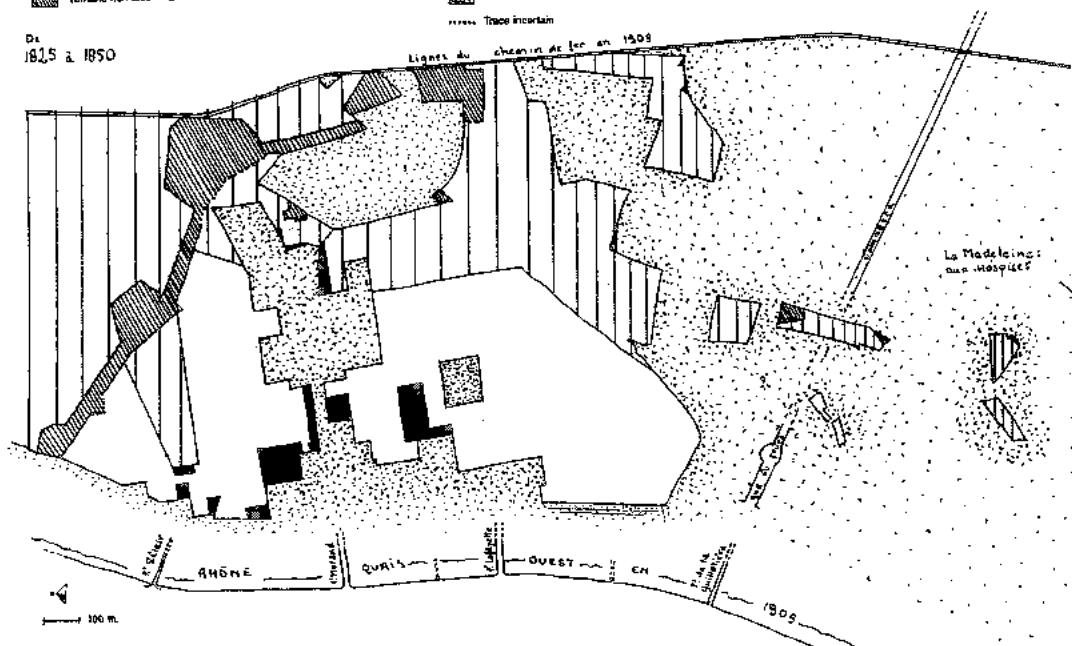
iii. 36 - Plan. 1840 à 1850 (1988, atelier d'arch. B. Dumétier...). Restitution du réseau viaire entre 1840 et 1850. C107.

iii. 37 - Plan. 1825 à 1850 (1999, ASC). Les terrains des Hospices sur la rive gauche du Rhône dans l'enceinte du chemin de fer, au cours de la 2^{ème} période (1825-1850). La Guillotière. Sur la réalisation de ce plan, cf. C12 à C16.



	Terrains n'appartenant pas aux Hospices au début de la période		Terrains lotis	} appartenant aux Hospices à la fin de la période
	Terrains lotis		Terrains non lotis	
	Terrains non lotis	} vendus par les Hospices pendant cette période		
	Surfaces incertaines ou ayant été acquises par les Hospices			
	Trace incertaine			

De
1825 à 1850



C - Une plus grande autonomie vis-à-vis de la Ville

Concernant les relations des Hospices avec les pouvoirs en place, les différents auteurs évoquent peu les contacts avec le préfet entre 1830 et 1852, mis à part l'épisode de 1830, dont il a déjà été question. A l'inverse, les rapports avec la municipalité lyonnaise sont largement développés. D'après O. Faure²⁵⁰, l'affaiblissement du prestige du conseil d'administration des Hospices, à partir de 1830, a pour conséquence la diminution de sa représentation dans les assemblées locales, conseil général et municipal. Il n'y a plus coïncidence entre la présidence des Hospices et la mairie de Lyon, sauf exception, comme J. Terme par exemple (président des Hospices entre 1832 et 1840). Cet état de fait va entraîner l'isolement des Hospices. M. Garden, qui s'intéresse aux mêmes phénomènes par le biais de l'histoire économique²⁵¹, précise cette relation qui demeure ambiguë. "La municipalité continue longtemps à considérer les Hospices comme une émanation de la Ville, comme un service municipal en quelque sorte". Jusqu'en 1845, la Ville paye une partie du fonctionnement des Hospices, puis elle se désengage progressivement, au fur et à mesure que les Hospices deviennent plus autonomes. Toutefois, en cas de difficultés financières, elle demeure le seul recours pour les Hospices pendant longtemps. Par exemple, en 1842-1843, elle apporte des crédits supplémentaires, en 1847, 1850, 1855 et 1856, elle accepte de couvrir le déficit du budget des Hospices.

D - Les fondements de la gestion financière

Du point de vue de la gestion financière, trois opérations principales se mettent en place à partir de 1830. Elles constituent le principe de base de l'équilibre financier des Hospices et se perpétueront jusqu'en 1914²⁵². Ce sont les ventes d'immeubles et de terrains, la constitution d'un portefeuille de rentes sur l'Etat ou d'obligations grâce à une partie de l'argent issu des ventes, enfin, la recomposition du patrimoine foncier par l'achat d'immeubles ou de terrains pour compenser les ventes. L'intérêt des ventes est double. Elles permettent une gestion plus facile, moins chère et plus régulière que celle du patrimoine immobilier, immeubles et terrains. En outre, tandis que le revenu de ces derniers est constant pendant toute la monarchie de Juillet, de 1830 à 1848, le

²⁵⁰ Cf. O. Faure, 1982, p. 150 et suivantes.

²⁵¹ Les informations qui suivent sont extraites de, M. Garden, 1976, p. 43 et 81, et la citation, de la p. 43.

²⁵² Ces informations et celles qui suivent, au sujet de la gestion financière des Hospices, proviennent des travaux de M. Garden, l'ouvrage de 1976, principalement.

produit des rentes augmente de 6,9 %, ce qui est considérable. Pendant toute cette période, les opérations sont modérées et le budget des Hospices équilibré. Entre 1830 et 1834, puis 1842 et 1843, les premières ventes immobilières importantes ont lieu (pour les terrains, cf. les courbes (ill. 3, 4). La surface la plus importante est vendue à l'Etat pour réaliser les fortifications. C'est la première vague des deux séries des grandes ventes aux collectivités et à l'Etat pour mettre en œuvre des travaux importants. La majeure partie de ces capitaux sont convertis en rentes, mais cette amputation du patrimoine fait naturellement baisser les recettes immobilières. Malgré cela, celles-ci remontent pourtant, à la fin de la monarchie de Juillet²⁵³. Cependant, l'une des fonctions premières de ces ventes est de combler un déficit général de fonctionnement qui se perpétue, puisqu'en 1848, les Hospices doivent souscrire un emprunt.

2°) LA FORME DU DOMAINE : LE DÉBUT DES GRANDES VENTES AUX COLLECTIVITES PUBLIQUES ET LE DÉSIR DE NE PAS MORCELER LES TERRAINS LOTIS

A - Fortifications et viabilisation

Trois facteurs influencent directement le domaine des Hospices entre 1825 et 1850. La mise en place des fortifications va fortement modifier les terrains non lotis, le développement du réseau viaire entre les Brotteaux et la Guillotière étend la surface des terrains lotis, en même temps que s'élèvent les premières critiques contre la politique urbaine des Hospices.

Les fortifications et leur rôle dans la ville ont été largement commentées. Nous empruntons aux travaux de Dambrin, Reynaud et Zol, J.-L. Pinol et F. Bunevod²⁵⁴, les éléments de présentation les plus importants. En 1830 est promulgué un décret par lequel le Gouvernement décide de fortifier la ville, à la fois pour en faire une place forte, de manière à résister à une invasion, mais

²⁵³ La raison pourrait venir de la plus-value que prennent les terrains de la rive gauche à cette époque, mais, si la progression s'est faite rapidement entre 1816 et 1835, elle se stabilise entre 1835 et 1858, avec une progression, il est vrai, en 1848.

²⁵⁴ Dambrin, Reynaud et Zol, 1977, abordent l'impact de cet élément urbain sur l'évolution morphologique ; J.L. Pinol, 1989, p. 180 et suivantes, en fait une présentation concise, mais complète ; F. Bunevod-Mettey, 1987, fait une histoire détaillée des fortifications lyonnaises. Voir aussi L. C^{ol}. André, 1986 et G. Gardes, 1988, qui énumère les forts et leurs dates de constructions. Quant à P.Y. Saunier, 1992, il les replace dans une histoire plus générale des limites, fleuves, voies ferrées, ... en développant les aspects administratifs, urbains, symboliques, ...

aussi pour lui permettre de s'opposer aux insurrections venues de l'intérieur. C'est la "première ceinture" fortifiée, dont la réalisation commence dès 1831, et se poursuivra jusqu'en 1851 (ill. 38 à 40). Elle sera suivie ensuite de l'érection, plus à l'est, d'une "seconde ceinture" (ill. 51). Cet ensemble fortifié, constitué de forts, de murs, de fossés, constitue une véritable "barrière de croissance" pour la rive gauche du Rhône, d'autant plus que s'ajoutent aux obstacles physiques des servitudes comme les zones non aedificandi²⁵⁵. Cette frontière physique et administrative sera renforcée par la ligne de chemin de fer, et va être déterminante dans l'évolution urbaine et sociale de la rive gauche. On ne peut pas vraiment dire qu'elle ait empêché l'extension de la ville vers l'est, elle l'a modifiée. Par exemple, la présence intra-muros des terrains hospitaliers loués, puis à partir de la troisième période, de l'octroi, a sans doute porté prématurément l'urbanisation au-delà de cette barrière, avant que ne se soit produit un remplissage complet des terrains intérieurs à l'enceinte.

En 1831, l'Etat commence à exproprier les Hospices pour implanter la ligne de défenses. C'est le début des grandes ventes de terrains non lotis aux collectivités publiques pour lesquelles les surfaces concernées sont immenses. Les plus importantes sont vendues durant cette deuxième période et surtout la troisième période (ill. 3, 4). De 1831 à 1838, 12,92 hectares sont vendus pour les fortifications, et de 1842 à 1855, 60,60 hectares pour celles du Grand Camp et la caserne de la Part-Dieu²⁵⁶. Les conséquences de ces implantations sur leurs terrains sont perçues par les Hospices, à la fois de manières négatives et positives. Ils se plaignent qu'elles morcellent leur Domaine, en restreignant les communications, conformément aux servitudes qui sont appliquées aux ouvrages militaires²⁵⁷. Cependant, il est aisé de constater que tout élément qui structure un territoire vierge le met en valeur, même s'il perturbe, dans un premier temps, la cohérence rurale²⁵⁸. Les Hospices

²⁵⁵ En effet, il est interdit de pénétrer sur les terrains militaires, les constructions sont interdites dans la zone proche des ouvrages, plus loin elles doivent être précaires pour pouvoir être détruites en cas de guerre. Sur ce thème, cf. la délibération HCL du 28 juin 1841, volume des "Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux", 1833 à 1848, p. 363-364.

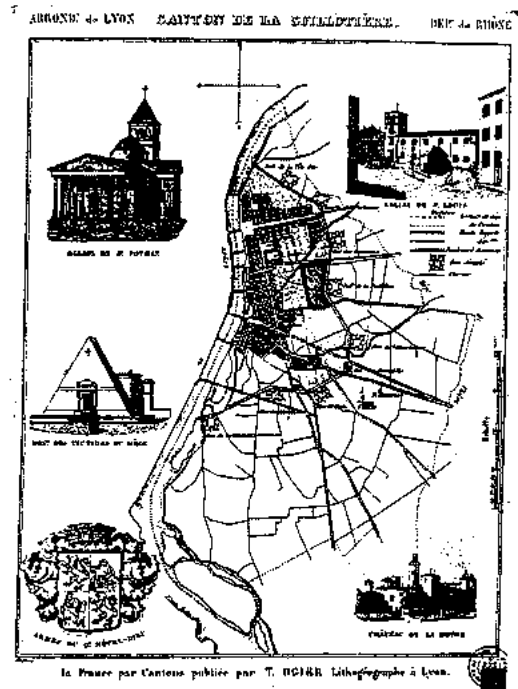
²⁵⁶ Ces chiffres, repris par M. Ollagnon, 1938, proviennent de l' "Historique sommaire des domaines Brotteaux et Guillotière", publié dans les Comptes Moraux" des HCL de 1913, p. 115-121. Ils seraient à affiner par une comparaison avec le registre des ventes, où la destination de chaque vente n'est cependant pas indiquée, et avec chaque dossier. L'expropriation des Hospices pour implanter la caserne de la Part-Dieu date de 1843 (2 Ordonnances royales des 25 juin et 17 sept. 1843 et un jugement du tribunal de Lyon du 1^{er} décembre 1843). Cependant, sur les plans, nous n'avons figuré la vente de ces terrains que pour la 3^e période, au cours de laquelle la caserne est construite.

²⁵⁷ Cf. la délibération HCL du 28 juin 1841.

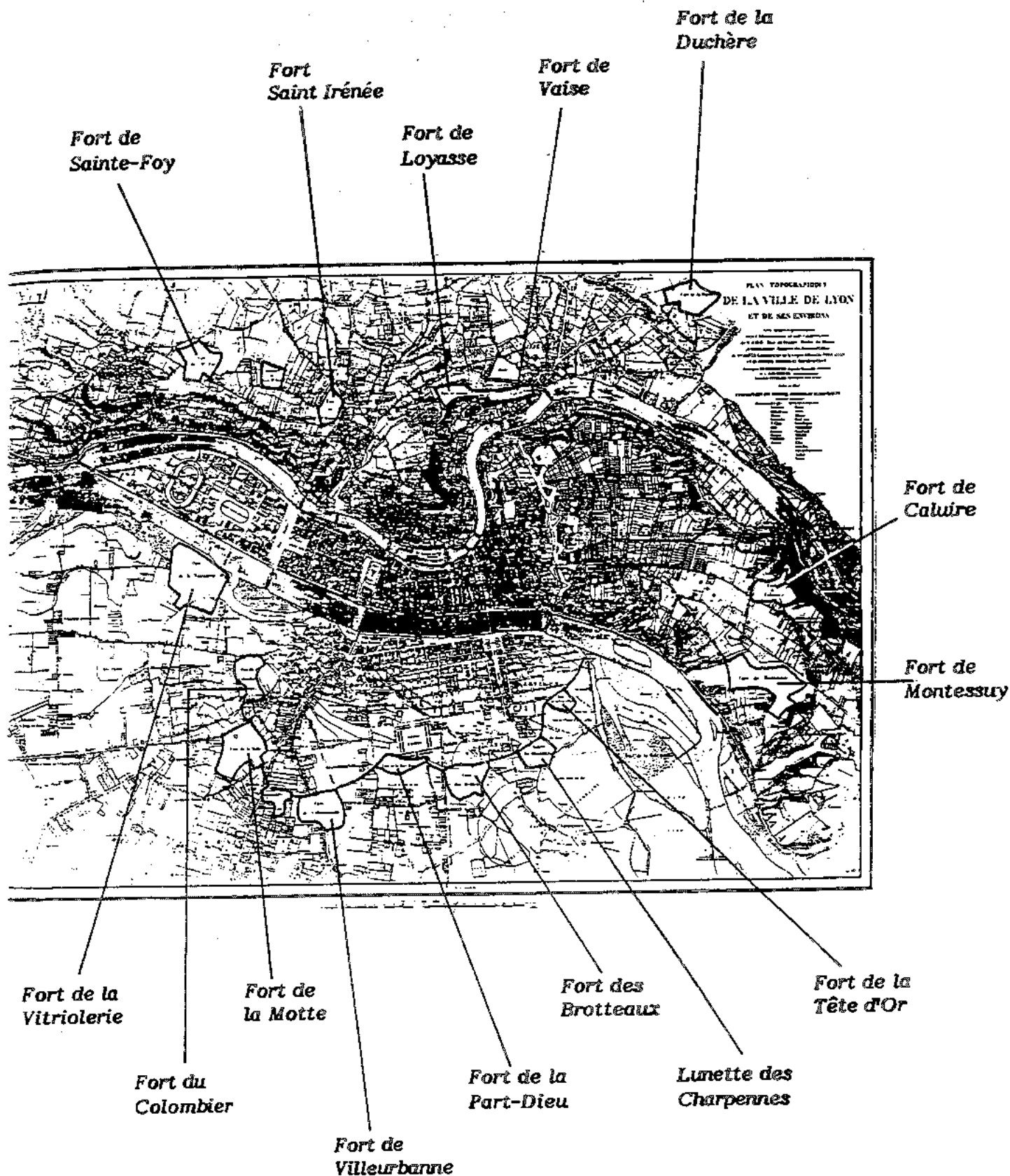
²⁵⁸ C'est dans doute vrai jusqu'à une date avancée du XX^e siècle. Peut-être cela change-t-il avec les nouveaux moyens de communication de grande ampleur, mais à desserte restreinte, comme l'autoroute.

iii. 38 - [Vers 1850]. "Canton de la Guillotière". Lithographie extraite de T. Ogier, *La France par cantons*. Musée historique de Lyon.

iii. 39 - Plan. Vers 1830 (SS, AML 1 S 14). [Plan de la ville de Lyon avec les forts]. Détail. C96.



iii. 40 - Plan. 1832 (1992, P.Y. Saunier). "Les fortifications de 1832". Extrait de P.Y. Saunier, 1992, p. 186 bis. C98.



l'admettent, par exemple en 1844, lors d'expropriations dans le but de réaliser une école, la caserne et une partie des fortifications qui, selon eux, donneront de la valeur à leurs terrains²⁵⁹.

Malgré le prolongement du réseau viaire au sud du plan Morand, aucune vente de ces terrains, désormais lotis, ne s'effectue avant 1830. L'urbanisation est donc retardée, la municipalité de la Guillotière le déplore et, dès 1826, conseille aux Hospices de modifier leur politique urbaine. Ainsi est inaugurée une longue tradition qui consiste, pour les municipalités successives (la Guillotière jusqu'en 1852, puis Lyon), à critiquer, plus ou moins violemment, la politique urbaine des Hospices et à leur conseiller des solutions précises, sans pouvoir en général les imposer. Les plus fortes oppositions auront lieu à partir des années 1880. Les propositions vont se succéder et seront même, parfois, contradictoires²⁶⁰. Pour cette période, la réflexion la plus aboutie est publiée en 1845, par Ch. Crépet, dans le cadre de son projet de plan d'extension pour la rive gauche. Etant donnée la grande diffusion que connut ce document, il est sans doute à l'origine de l'opposition d'une partie de la classe politique et du public à la gestion urbaine des Hospices, y compris dans le contenu des arguments qui seront largement repris ensuite²⁶¹.

B - Ventes de grandes surfaces non loties, et de petites surfaces loties en marge du Domaine

La deuxième période est, avec la troisième, celle où la plus grande surface de terrains est vendue, qu'ils soient lotis ou non (ill. 3, 4). Dans le détail, une nette opposition apparaît entre ces deux types de terrains. Les seconds, qui correspondent principalement aux ventes consenties pour les fortifications, sont la majorité (ill. 37). Quant aux terrains lotis cédés à des privés, ils sont peu importants (ill. 5, 6, 37), bien que la courbe indique une reprise. En effet, après les premières grandes ventes du plan Morand qui avaient pris fin en 1793, très peu avaient été effectuées dans un intervalle d'une trentaine d'années. Alors que le réseau viaire s'étend beaucoup au cours de cette période (ill. 32, 36), les terrains vendus continuent à se concentrer au cœur des Brotteaux, le long du double axe formé par les actuels cours F. Roosevelt,

²⁵⁹ Cf. la délibération HCL du 14 août 1844, volume précité, p. 397.

²⁶⁰ Les solutions proposées dans la quatrième période, la vente en lots des masses au lieu de la vente en bloc, est à l'opposée de celles proposées dans cette 2^e période. Cf. la 3^e partie.

²⁶¹ Ce texte important est reproduit en annexe.

avenue Foch et de Saxe. Il convient de noter que les terrains sont vendus en périphérie des deux poches formées par les terrains lotis. Ils jouxtent les terrains qui ont déjà été aliénés, ou qui n'appartiennent pas aux Hospices. Cela entraîne la préservation de la cohérence géographique des parties louées, où existent peu de lots vendus isolément. L'une des explications de l'absence de vente dans les autres zones qui, elles aussi, prennent de la valeur, est sans doute liée à la volonté de ne pas morceler le domaine restant, attitude qui pourrait bien provenir de la tradition rurale.

3°) LE CONTEXTE ET LES AMÉNAGEMENTS URBAINS : INDUSTRIALISATION DE LA "NOUVELLE VILLE" ET DÉVELOPPEMENT DES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS

A - Cadre général

Durant cette période, les faubourgs, et celui de la Guillotière en particulier, bénéficient du dynamisme de l'économie lyonnaise²⁶². P. Cayez identifie une phase préparatoire du développement industriel entre 1820 et 1830, puis la première étape de la révolution industrielle entre 1830 et 1860, avec le passage de l'artisanat à l'industrie vers 1840-1850. L'industrialisation de la rive gauche se développe donc et s'accélère à la fin de la période, avec une implantation d'usines métallurgiques et chimiques plus massive dans la périphérie sud, Gerland et la Mouche. A cela s'ajoute un élément que J.L. Pinol considère comme essentiel : le transport, à savoir le roulage, puis l'implantation du chemin de fer²⁶³.

Donc, malgré le danger réel que constituent les risques d'inondations, la population de la rive gauche progresse à un rythme soutenu. Entre 1831 et 1851, elle passe de 18 294 à 43 524 habitants (III. 376), c'est à dire qu'elle a plus que doublé en 20 ans. Une population rurale qui s'industrialise, mais aussi une immigration depuis le centre de Lyon, alimentent ce mouvement qui semble s'accélérer à la fin de la période. L'origine et la nature de cette immigration vers la rive gauche du Rhône, mieux connues pour la deuxième moitié du siècle, ont été peu étudiées pour cette période. Pour ce qui est de la

²⁶² Sur l'histoire économique et l'industrialisation de l'agglomération lyonnaise, voir les travaux de P. Cayez, en particulier P. Cayez, 1990, p. 263 et suivantes ; sur les implantations industrielles de la rive gauche, A. Kleinclausz, 1925, donne quelques éléments.

²⁶³ Cf. J.L. Pinol, 1989, p. 153 et suivantes.

population venue du centre, ce mouvement est observé dès 1845²⁶⁴ et trouve sans doute son origine dans la première "régénération" des vieux quartiers. Celle du quartier de l'Ancienne Préfecture et de la place d'Albon commence en 1835, poursuivie, entre 1838 et 1846 par celle du quartier des Terreaux, ainsi que par celle de la rue Centrale (actuelles rues de Brest et Chenavard), à partir de 1846. D. Bertin constate, à ce propos, que la bourgeoisie marchande déserte le centre, sans préciser pour quelle destination, tandis que M. Chevalier²⁶⁵ parle de la population pauvre, rejetée du centre. Si la nature de l'immigration vers la Guillotière est mal connue, dès cette période, l'image de cette commune est identifiée au "crime et à la révolution"²⁶⁶. Les grèves et révoltes de 1830 et le fait que les "rouges" l'emportent, en 1848, contribuent à enraciner ce sentiment.

Cependant, il est nécessaire de faire la distinction entre le quartier du vieux bourg de la Guillotière, au sud, et celui des Brotteaux, au nord. Ce dernier, jusqu'au rattachement de 1852, va en effet tenter de se distinguer de la Guillotière et de cette image extrémiste qui lui est attachée. Il s'efforce, sans résultat, d'obtenir une scission d'avec la commune de la Guillotière et un rattachement à celle de Lyon, la limite proposée étant le cours Lafayette, future séparation entre le 3^e et le 6^e arrondissement²⁶⁷. Tandis que les habitants de la zone urbanisée selon le plan Morand souhaitent se rapprocher des lyonnais, ces derniers continuent à être effrayés par le développement spectaculaire de la rive gauche : "l'importance que prend chaque jour une commune voisine, qui a sur nous l'immense avantage de tracer sur un terrain nu les bases d'une ville nouvelle et qui grandit, à nos portes, de tout ce que nous perdons"²⁶⁸. Le terme de "nouvelle ville" est prononcé, il est courant pour désigner la rive gauche, à cette époque. Cette concurrence entre les deux communes, sous la forme radicale exprimée ici, cessera avec le rattachement sans pour autant, que disparaissent des formes plus subtiles de ce vieil antagonisme.

²⁶⁴ Cf. A. Monmartin, 1845, cité par D. Bertin dans C. Arland et D. Bertin dir., 1991, p. 65.

²⁶⁵ Pour D. Bertin, cf. la référence ci-dessus. M. Chevalier, 1988.

²⁶⁶ Sur ce thème de l'image véhiculée au sujet de la Guillotière, cf. P.Y. Saunier, 1992, p. 342 et suivantes. On se reportera aussi à ce travail sur l'opposition entre le quartier de la Guillotière et celui des Brotteaux, et sur celle des Lyonnais envers la rive gauche dans son ensemble.

²⁶⁷ Cf. la demande de séparation des habitants des Brotteaux en 1832, P.Y. Saunier, 1992, p. 217.

²⁶⁸ Rapporteur de la commission sur le prolongement de la rue Centrale, 11 février 1847, procès-verbaux du conseil municipal, cité par P.Y. Saunier, 1992, p. 750.

B - Endiguement, moyens de communication, édifices religieux

Les crues continuent à se succéder, 1825, 1830, 1836, 1840, 1845, 1846, provoquant des travaux d'endiguement toujours plus importants : consolidation des digues du Grand Camp et de la Tête d'Or, et construction d'une digue au nord du pont Morand et au sud de la Guillotière, celle de la Vitriolerie qui deviendra le quai Cl. Bernard. En 1846, la municipalité décide de construire des quais depuis le pont Morand jusqu'à celui de la Guillotière²⁶⁹. Les crues sont une cause de moins-value pour les terrains et les Hospices s'en plaignent²⁷⁰. C'est pourquoi, ils vont participer activement au financement de l'endiguement du Rhône, aux côtés de la commune de la Guillotière et de l'Etat. Pourtant la courbe des ventes des terrains lotis à des particuliers ne fait pas apparaître de manière systématique une baisse des ventes après ces dates. Peut-être la mémoire des crues s'efface-t-elle rapidement devant l'attrait des terrains. En tous cas, il faudrait s'interroger sur cette apparente contradiction.

Parallèlement à la consolidation des berges du Rhône, les moyens de communication se développent, chemin de fer, ponts, grandes voies. L'ordonnance de 1827 instaure, en doublement des fortifications, la ligne de chemin de fer Lyon - Saint-Etienne qui sera réalisée en 1833. Une gare de marchandise est installée, vers 1848, à la Mouche, au sud de la Guillotière. Elle dessert l'Italie et la Suisse, participe au développement de l'industrialisation dans cette zone et concurrence fortement le roulage. La construction de quatre ponts et d'une passerelle, en seulement 25 ans, rapproche de manière inexorable la rive gauche de la ville-mère, et ceci malgré les discours protectionnistes des Lyonnais. Le pont Charles X (actuel pont Lafayette), placé entre le vieux pont de la Guillotière et le pont Morand, est ouvert en 1828. Le pont de l'Hôtel-Dieu (actuel pont Wilson) qui, comme son nom l'indique, réunit l'hôpital et le Port au Bois, est ouvert en 1839. La construction du pont Saint-Clair (actuel pont Delattre de Tassigny), au nord du pont Morand, est commencée en 1844, la même année que l'établissement de la passerelle du Collège, dans l'axe de l'église Saint-Pothin. Enfin, au sud du pont de la Guillotière, à la hauteur de Perrache, commence, en 1848, la construction du pont du Midi (actuel pont Galliéni). Ceux-ci sont prolongés par des voies qui se développent alors très rapidement, le cours Lafayette en

²⁶⁹ La décision est approuvée par les Hospices en 1847. Sur l'histoire, des digues, cf. A. Kleinclausz, 1925 ; mais aussi M. Ollagnon, 1938 ; et ELAC, 1982.

²⁷⁰ Cf. par exemple, leurs réactions après la crue de 1825. Délibération du 22 avril 1829, volume précité, p. 390.

premier lieu. Dans ce même mouvement de rapprochement avec Lyon, le centre du vieux bourg de la Guillotière, organisé autour de l'église Saint-Louis, tend à se déplacer vers l'ouest, autour de la place du Pont (actuelle place G. Péri).

Avec la consolidation des berges et le développement des communications, ce territoire se structure aussi grâce à l'implantation de nombreux bâtiments publics chargés, en outre, d'une dimension symbolique. Le renouveau catholique très vif à Lyon, se poursuit, dynamisé par le Cardinal de Bonald à partir de 1839 et génère des constructions massives d'édifices religieux, le plus souvent d'implantation nouvelle. Ainsi, aux Brotteaux, est édifiée la chapelle Malesherbes vers 1827, sur un terrain qui avait été vendu par les Hospices au cours de la première période. Cet édifice, bien que modeste, est remarquable car c'est le deuxième bâtiment religieux du quartier, après la chapelle funéraire du monument du Siège. Enfin, entre 1840 et 1847, est construite la première église de ce quartier, Saint-Pothin, qui en sera longtemps le bâtiment public le plus important. Lui fait suite, en 1848, la chapelle de l'Immaculée Conception. Le vieux bourg se dote aussi de nouvelles églises, sur des implantations anciennes ou nouvelles, Saint-André en 1845, et Notre-Dame - Saint-Louis en 1849. A cela s'ajoute l'édification du Colisée en 1844, et du jardin d'hiver, en 1847. Les terrains sur lesquels ces bâtiments s'implantent, outre ceux des voies et places publiques, sont en général donnés gratuitement par les Hospices, conscients de la plus-value ainsi procurée aux terrains restants. De fait, les constructions se développent rapidement autour de ces emplacements, y compris sur les terrains loués. C'est le cas, par exemple, le long de l'actuel cours Lafayette. C'est aussi le cas autour du monument des victimes du Siège, de la chapelle de la rue Malesherbes et surtout de l'église Saint-Pothin (1840-1847)²⁷¹. Pourtant, ces zones de forte plus-value foncière n'entraînent pas automatiquement et immédiatement la vente des terrains hospitaliers. Pour beaucoup, ces ventes n'auront lieu de manière massive, qu'au cours de la quatrième période, après 1875.

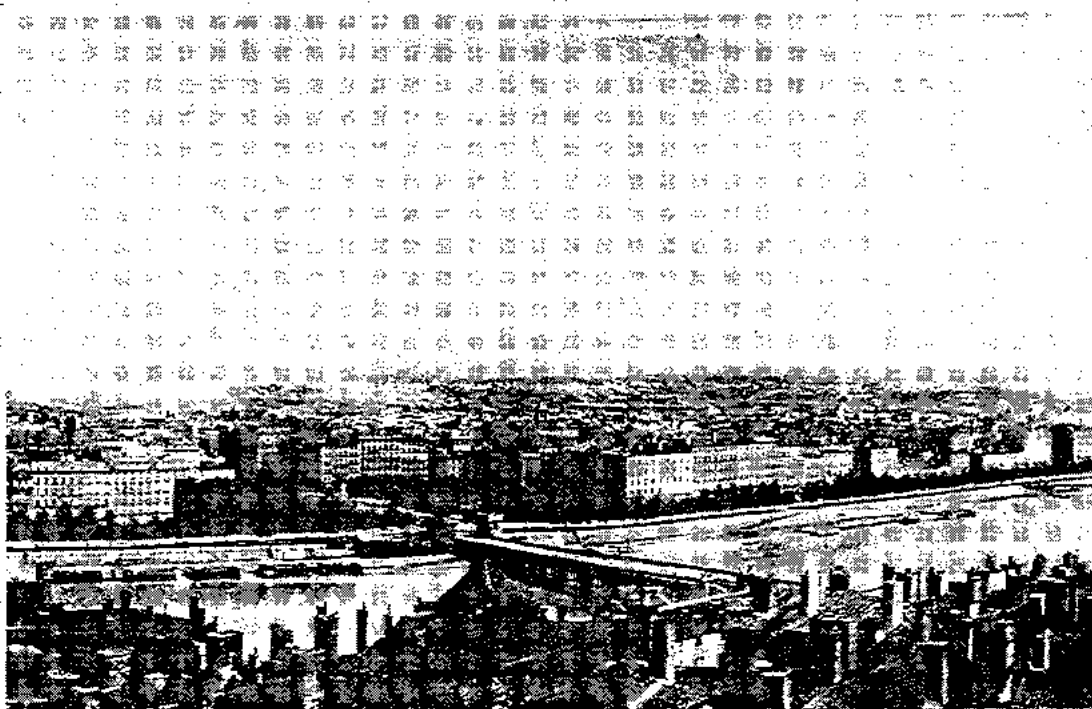
Parallèlement aux zones qui s'urbanisent en priorité le long des grands axes et autour des bâtiments publics, se développent aussi des lotissements privés hors des terrains des Hospices. Ce sont d'anciens "clos", qui prennent souvent le nom de "cités" lorsqu'ils sont bâtis massivement. Les plus connus sont la

²⁷¹ Sur ce thème de la progression de l'implantation du bâti en fonction des différents pôles d'attraction, à partir d'une observation, minutieuse des plans, cf. Dambrin, Reynaud et Zol, 1977.

cité du Rhône et la cité Bergère, aux Brotteaux ; les cités Saint-Amour et de la Part-Dieu, au nord de la Guillotière ; et les cités du Prado et de la Thibaudière, au sud. Dans le même temps, mais   l'extérieur de l'enceinte fortifiée, sont créés d'autres lotissements privés, éloignés des secteurs d'urbanisation dense plus centraux et pourtant parfois très étendus, comme le clos créé par H. Vitton, dont les ventes commencent en 1833.

ill. 41 - 1856. "Vue du cours Lafayette pendant les inondations de 1856". Au fond, la caserne de la Part-Dieu en construction. Photo J. Sylvestre. BML, S 108, cliché Vidéralp n° 9452, droits de repro. réservés.

ill. 42 - 1872. "L'ancien pont Morand en bois sur le Rhône en 1872". Photo Ambruster. BML, SA 5/8, cliché Vidéralp n° 08 661, droits de repro. réservés.



V - TROISIEME PERIODE (1850 – 1875) : **De grandes mutations dans la forme du Domaine, influencées** **par des paramètres indépendants de la politique hospitalière**

1°) L'HISTOIRE HOSPITALIERE : STABILITE ADMINISTRATIVE, PROSPERITE FINANCIERE ET AUGMENTATION SPECTACULAIRE DU REVENU DES TERRAINS DES BROTEAUX

La loi du 7 août 1851 sur les Hôpitaux et les Hospices reconduit, pour l'organisme lyonnais, les termes de l'ordonnance de 1845. Au cours du Second Empire, l'histoire administrative est réduite, car c'est une période de grande stabilité et peu d'événements ont lieu. Quant à l'approche sociale, politique et idéologique des dirigeants des Hospices, elle n'est pas connue, du fait de l'interruption de l'étude d'Olivier Faure à la date de 1845²⁷². L'essentiel consistera donc, ici, en une synthèse de la gestion financière à partir des travaux de M. Garden, principalement. Elle sera d'autant plus détaillée que, pendant cette période ainsi que la suivante, se produisent des phénomènes nouveaux et importants.

A - Puissance du préfet et désengagement de la Ville

Le décret de décentralisation du 26 mars 1852 stipule que "le conseil [perd] le droit de présenter ses membres à l'agrément du ministre. Désormais, les nominations [sont] faites par le préfet"²⁷³. Cette petite modification soumet sans doute davantage la direction des Hospices à un choix local. Elle confirme surtout la toute puissance du préfet sur Lyon entre 1852 et 1863, phénomène bien connu par ailleurs. L'influence de l'Etat se fait, en outre, particulièrement sentir dans la pression plus intense qu'il exerce à partir de 1858 et de façon constante jusqu'en 1901, pour inciter les Hospices à vendre leurs biens immobiliers et placer les fonds en rentes sur l'Etat²⁷⁴, principe déjà observé. De son côté, la Ville de Lyon parvient, durant cette période, à opérer un

²⁷² Pour tenter d'approcher quelques éléments nouveaux sur ce thème, nous produisons en annexe la liste de tous les membres de la commission exécutive ainsi que les membres du conseil d'administration les plus importants de 1848 à 1914. Ils sont classés dans l'ordre chronologique de leur entrée au Conseil. Cette liste a été réalisée à partir des informations contenues dans les Comptes moraux, HCL. A.

²⁷³ J. Rodery, 1953, p. 50.

²⁷⁴ J. Rodery, cité par M. Garden, 1984.

désengagement financier progressif, comme elle tentait de le faire depuis quelques temps. Elle comble encore le déficit du budget hospitalier en 1855 et 1856, mais elle interrompt ses subventions vers 1860²⁷⁵. Les événements politiques de 1870, la guerre et la Commune de Lyon bouleversent, un court temps, l'organisation des Hospices. Le 9 septembre 1870, un arrêté du comité du Salut Public de Lyon révoque l'administration et la remplace par une commission provisoire de cinq membres. Mais la décision n'est pas appliquée et le statu quo est maintenu²⁷⁶. La structure administrative mise en place en 1802, légèrement modifiée en 1845, est donc toujours en vigueur.

B - La croissance du revenu des terrains des Brotteaux et la deuxième série de ventes aux collectivités publiques

Le Second Empire correspond, pour les Hospices Civils de Lyon, à une période de prospérité, au cours de laquelle ils entament une politique novatrice en matière d'équipements hospitaliers qui entraîne des frais importants. L'équilibre du budget va nécessiter un montage complexe au sein duquel le patrimoine immobilier est fortement sollicité. Les trois sources de revenu qui commençaient à se distinguer lors de la période précédente sont maintenant nettement différenciées : les immeubles appelés aussi "maisons", le domaine rural et le domaine urbain²⁷⁷. La désaffectation du domaine rural, déjà amorcée, s'accélère. Tandis qu'il représentait 1/5e des revenus de l'Hôtel-Dieu avant la Révolution, son apport est devenu négligeable en 1860. Les revenus provenant des immeubles ont été les plus importants pendant toute la première moitié du siècle. En 1864²⁷⁸, le rapport s'inverse et les terrains urbains des Brotteaux rapportent alors davantage que les immeubles selon une courbe rapidement ascendante. Cela est dû à la plus-value que prennent les terrains aux Brotteaux, à des ventes foncières importantes, au vieillissement du parc immobilier, et au fait qu'à partir de 1852, les Hospices se dessaisissent d'une partie de leurs immeubles locatifs du centre ville.

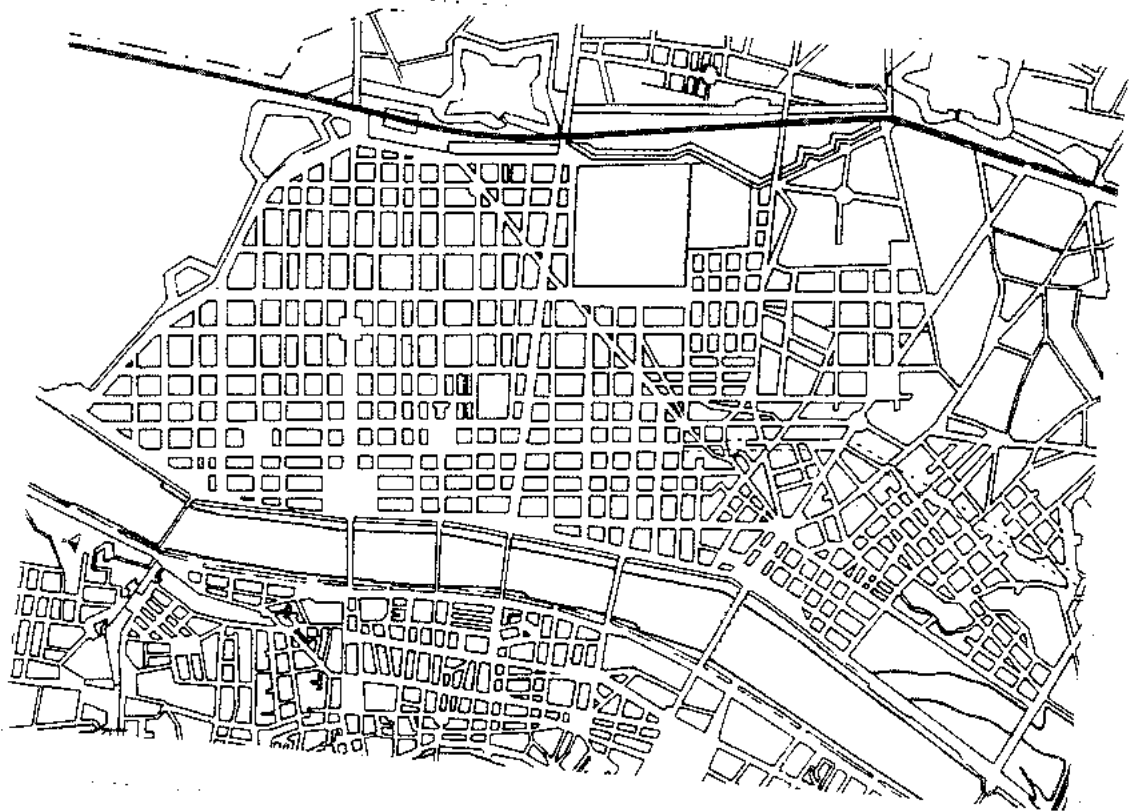
²⁷⁵ J. Rodery (1953) avance la date de 1859 pour la dernière subvention. M. Garden (1976, p. 81 et suivantes), en parlant de l'apport des collectivités locales en général, parle de 1862 pour la subvention des enfants assistés, vraisemblablement octroyée par la Ville, et de 1876 pour celle des aliénés.

²⁷⁶ Cf. J. Rodery, 1953.

²⁷⁷ L'ambiguïté que recouvrent les termes "domaine rural" et "domaine urbain" a déjà été soulignée. Le "domaine rural" comprend-il les terrains non lotis des Brotteaux, le "domaine urbain" comprend-il seulement ces mêmes terrains une fois lotis, cela tient-il compte de l'évolution des terrains dans le temps ? Dans cette partie, nous reprenons la terminologie employée par M. Garden sans chercher à l'explicitier.

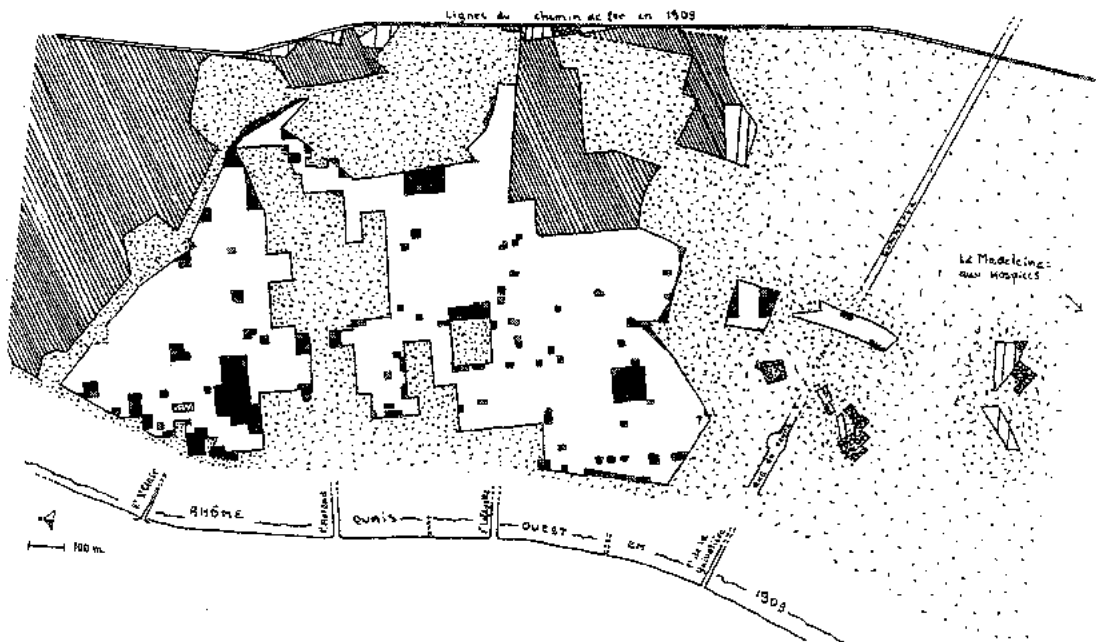
²⁷⁸ Cette date est celle donnée par M. Garden en 1984 ; en 1976, il proposait 1879-1880. De même, 1860 est celle qu'il propose en 1984 pour l'apparition d'une comptabilité propre aux terrains des Brotteaux, contre 1863 en 1976.

- iii. 43 - Plan. 1861 à 1871 (1988, atelier d'arch. B. Dumétier...). Restitution du réseau viaire entre 1861 et 1871. C130.
- iii. 44 - Plan. 1850 à 1875 (1999, ASC). Les terrains des Hospices sur la rive gauche du Rhône dans l'enceinte du chemin de fer, au cours de la 3^{ème} période (1850 à 1875). Lyon. Sur la réalisation de ce plan, cf. C12 à C16.



- Terrains n'appartenant pas aux Hospices au début de la période
 Terrains lots
 Terrains non lots } vendus par les Hospices pendant cette période
 Terrains lots
 Terrains non lots } appartenant aux Hospices à la fin de la période
 Surfaces incertaines ou ayant été acquises par les Hospices
 Tracé incertain

De
1850 à 1875



Beaucoup sont expropriés lors de l'ouverture des rues Impériale (de 1853 à 1857) et de l'Impératrice (de 1860 à 1862). Les Hospices conservent encore une partie essentielle de leurs propriétés sur la rive gauche du Rhône, bien qu'ils effectuent des ventes importantes, surtout entre 1855 et 1864. Comme pour la période précédente, beaucoup de terrains vont à l'Etat et à la Ville. C'est la deuxième série des grandes ventes pour travaux de caractère public, le parc de la Tête d'Or par exemple, et les surfaces concernées sont, cette fois, encore plus considérables (ill. 3, 4, 44).

A partir de 1860, les terrains des Brotteaux ont acquis une valeur telle qu'ils font l'objet d'une comptabilité à part dans les comptes administratifs des Hospices, et M. Garden les observe à partir de cette date²⁷⁹. Grâce à la plus-value que prennent les terrains, le produit des ventes augmente dans des proportions importantes, ainsi que les loyers que les Hospices touchent des terrains qu'ils louent. Les revenus des terrains des Brotteaux offrent alors une croissance spectaculaire. Entre 1864 et 1914, ils progressent plus vite que les recettes globales des Hospices (au rythme annuel de 2,3 %). Cette poussée est particulièrement forte entre 1863 et 1883 (le taux de croissance du revenu des terrains des Brotteaux est alors de 4,25 % contre 0,6 % pour les immeubles). Cependant, il faut se garder de faire un amalgame entre la progression de la plus-value des terrains et celle de leurs revenus. Certes, la première influence la seconde, mais il peut se produire des décalages, comme cela sera montré plus loin²⁸⁰. Une partie du produit des ventes est placée en rentes qui constituent, elles aussi, des ressources appréciables. La progression annuelle de celles-ci est particulièrement importante jusqu'en 1869. Après, ce mouvement de constitution des rentes se ralentit. "Ces rentes sont de plus en plus des rentes sur l'Etat et non les intérêts des capitaux propres des Hospices ..." ²⁸¹. Les ressources complémentaires qu'elles représentent baissent. De fait, dans ces périodes de forte plus-value foncière, elles deviennent, par comparaison, moins intéressantes. C'est le cas des "rentes constituées" où l'acquéreur des terrains, Ville ou Etat, paye les Hospices pendant de nombreuses années, 50 ans pour le parc de la Tête d'Or, 30 ans pour la préfecture ... Comme l'explique M. Garden, les Hospices "touchent ainsi une rente fixe, intérêt immobile d'un capital qui ne cesse de

²⁷⁹ Pour plus de détails, en particulier chiffrés, nous renvoyons à ses deux études de 1976 et 1984. Nous tenterons cependant, ci-après, un résumé, de façon à mettre en valeur les éléments qui seront utiles lors de l'analyse de la politique urbaine des Hospices, en partie III.

²⁸⁰ Cf. la partie III, période 1875-1901.

²⁸¹ M. Garden, 1976.

prendre de la valeur, sans aucun bénéfice pour son ancien propriétaire²⁸². Cet ensemble de mécanismes fait que, pendant la période considérée, le budget reste équilibré. La décapitalisation, due aux ventes d'une partie du patrimoine immobilier, est compensée par la hausse considérable des revenus de celui-ci.

2°) PENDANT CETTE PÉRIODE, LES PLUS GRANDES MODIFICATIONS FORMELLES DU DOMAINE

A - De fortes ventes de terrains, lotis ou non

L'histoire générale de la rive gauche est très dense pendant cette troisième période. Elle se répercute sur celle du domaine hospitalier qui connaît alors ses transformations formelles les plus importantes. Dans toute l'histoire du domaine situé à l'intérieur des fortifications, c'est à cette époque que la plus grande surface de terrain est vendue. Certes, des ventes sont effectuées sur les terrains lotis, mais ce sont celles pratiquées sur les terrains non lotis, au profit des pouvoirs publics, qui sont le plus significatives, en particulier l'immense surface du parc de la Tête d'Or. Cette dernière fait l'objet d'un accord à l'amiable (de gré à gré) entre les Hospices et la Ville de Lyon. Les autres ventes font suite à des expropriations. De 1842 à 1855, environ 60 hectares sont vendus pour la caserne de la Part-Dieu et les fortifications du Grand Camp situées à l'extérieur de l'enceinte, au nord-est. De 1856 à 1858 sont vendus 117 hectares pour le parc de la Tête d'Or, et 27 hectares à la c^{ie} des Eaux et à la c^{ie} du chemin de fer de Genève qui implante la première gare des Brotteaux.

Des modifications, beaucoup plus limitées, affectent aussi les parties loties du Domaine. La principale est l'extension du réseau viaire à l'ensemble de la zone comprise dans l'enceinte militaire (ill. 36, 43). Les trois poches qui subsistaient en 1850 ont été à leur tour divisées en masses : au nord du plan Morand (le pré Vincent du domaine de la Tête d'Or et une partie du domaine Mont Bernard) ; à l'est de l'actuelle rue Garibaldi (la terre du Lac) ; et à l'ouest de la caserne (autour de l'ancienne ferme de la Part-Dieu). Des voies sont élargies, d'autres ainsi que des places sont créées, certaines masses sont subdivisées. Entre 1859 et 1879, environ 30 hectares leur sont consacrés²⁸³. A l'extérieur

²⁸² M. Garden, 1984, p. 131.

²⁸³ L'historique sommaire de 1913, op. cit., les détaille ainsi : en 1859 : 20 ha de rues et places ; de 1860 à 1869, 8 ha de voies ; de 1872 à 1879, 2,50 ha de voies. M. Ollagnon, en

de l'enceinte, le quartier du Tonkin est lui aussi dessiné en damier en 1866, c'est un fait marquant pour l'ensemble du Domaine²⁸⁴.

B - Parallélisme entre la courbe des ventes hospitalières à des privés et celle des marchés immobiliers

En 1875, les terrains non lotis ont totalement été résorbés (comme le montre la comparaison entre les plans de la deuxième et troisième période, **ill. 37, 44**), remplacés par les terrains lotis. Sur ces derniers, l'ensemble des surfaces vendues à des privés entre 1850 et 1875 est assez important. De ce point de vue, cette troisième période est considérée comme l'une des trois périodes de fortes ventes²⁸⁵, les deux autres étant la première et la quatrième période (**ill. 5, 6**).

Elle est encadrée par deux phases de dépression, 1849-1850, où aucune vente n'a lieu, et 1875, où elles sont extrêmement réduites. Pour la deuxième moitié du XIX^e siècle, il existe des travaux sur les cycles de la construction, en particulier, ceux de M. Roncayolo et M. Lescure pour la France, Paris et le Rhône, et ceux de P. Cayez et M. Chevalier pour la rive gauche du Rhône. Ils vont permettre d'établir des comparaisons avec les cycles de vente des terrains hospitaliers jusqu'en 1914. La première date correspond très exactement à un mouvement général concernant l'activité du marché immobilier, tant local que national. La comparaison avec les courbes établies par M. Roncayolo pour les départements du Rhône et de la Seine, entre autres²⁸⁶ (**ill. 45**), ainsi que par M. Lescure pour la ville de Paris²⁸⁷ (**ill. 46**) est significative. La date de 1875 correspond aussi à une dépression générale, mais de manière moins précise. Pour Paris, le bas de la courbe se situe en 1870, date de la guerre et de la révolution, et pour la Seine et le Rhône, elle est plus proche de 1873. Il en est de même pour l'ensemble de la construction sur la rive gauche du Rhône qui

1938, reprend le chiffre global. Sur les transactions entre les Hospices et la Ville concernant ces voies, cf. la partie sur le réseau viaire.

²⁸⁴ Sur le Tonkin, cf. V. Martinez, 1994.

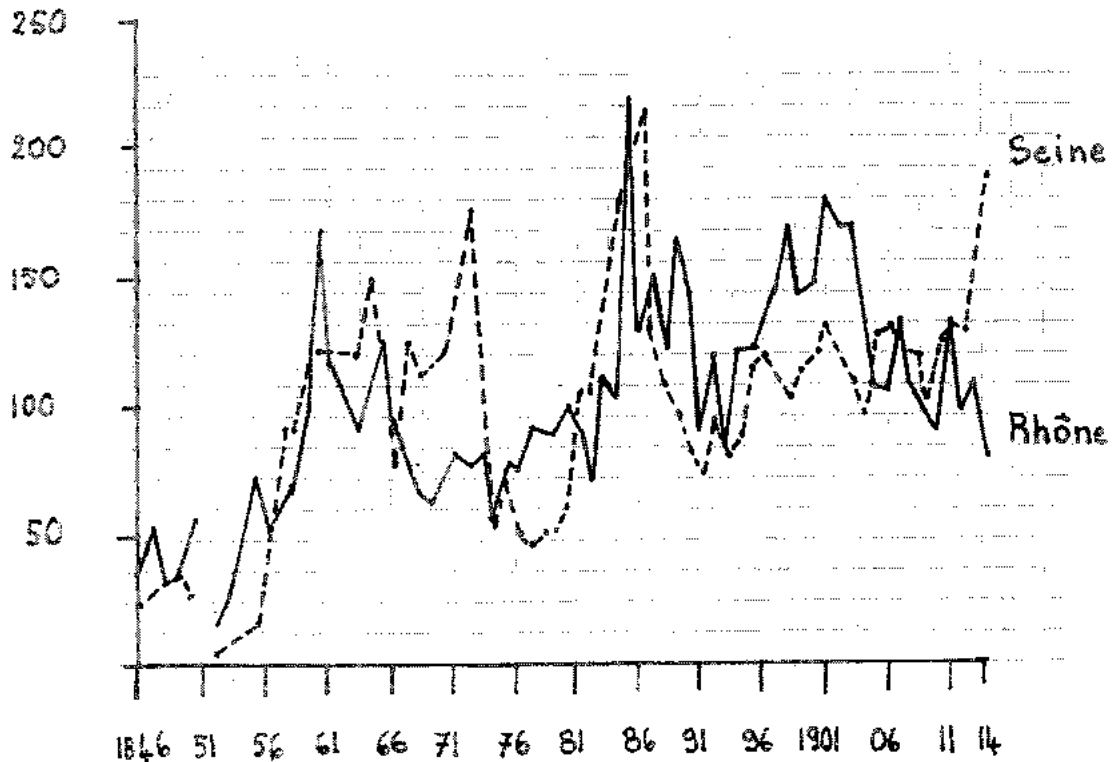
²⁸⁵ Lors du traitement intermédiaire des sources, les périodes de forte vente ont été définies ainsi : elles présentent, par tranche de 5 ans, des ventes supérieures à 18 000 m².

²⁸⁶ Cf. les courbes "Rythmes de la construction : spéculation et croissance urbaine (d'après la valeur locative des constructions nouvelles portée à la contribution mobilière)", dans l'article de M. Roncayolo, 1983, p. 90. Elles figurent ces mouvements dans les départements du Rhône, de la Seine, de la Gironde, de la Loire et du Nord, entre 1846 et 1914. Nous en extrayons, pour l'illustration, les courbes du Rhône et de la Seine.

²⁸⁷ Cf. la courbe "les cycles de la construction", établie d'après les entrées de l'octroi à Paris entre 1818 et 1940, par M. Lescure, 1980, reproduite par M. Roncayolo, 1983.

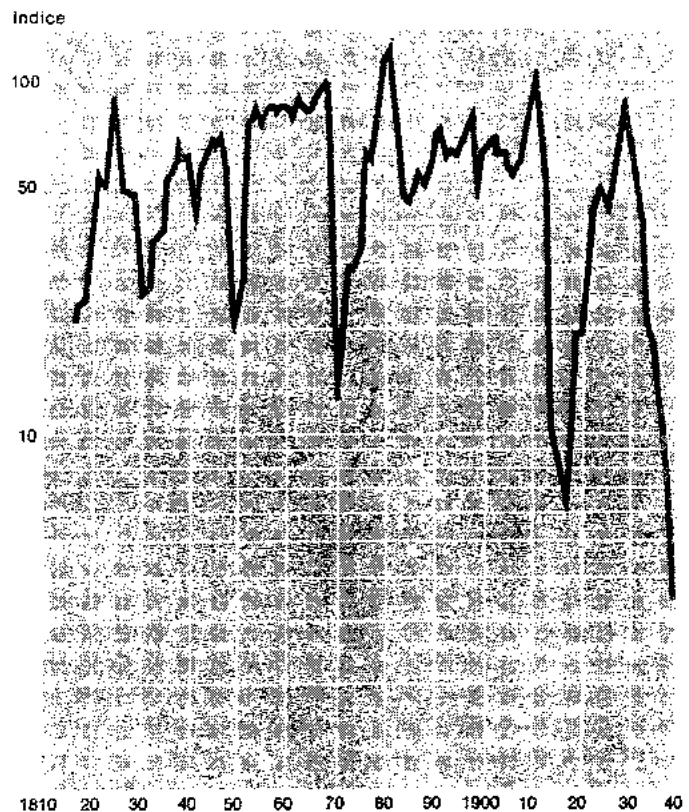
iii. 45 - 1846 à 1914. Les rythmes de la construction dans les départements du Rhône et de la Seine... d'après M. Roncayolo, 1983, p. 90.

iii. 46 - 1818 à 1840. "Les cycles de la construction" établis d'après les entrées de l'octroi à Paris par M. Lescure. Extrait de M. Roncayolo, 1983, p. 78.



Les cycles de la construction.

L'activité du bâtiment mesurée d'après les entrées de l'octroi. Mais il faut tenir compte des limites de l'octroi (modifiées avec l'annexion de 1859-1860), de la diversité des matériaux (des sables, moellons et briques à la pierre de taille) utilisés dans des constructions de qualité variable, des substitutions possibles (le ciment et le béton, en fin de période, relaient les anciens matériaux nobles). M. Lescure a construit un indice pondéré, à partir des quantités de matériaux : la courbe générale du siècle, vue à travers Paris. (indice pondéré de l'octroi, 1913 = 100) (d'après M. Lescure, Les Sociétés immobilières).



accuse un net recul vers 1873 et, surtout, pour la courbe du 6^e arrondissement, où les terrains des Hospices sont majoritaires, et qui baisse entre 1870 et 1875 (ill. 52 graphique 5). Entre ces deux dates butoirs, l'évolution de la courbe concernant les terrains hospitaliers est parallèle à celle du Rhône, mis à part un décalage au début et à la fin. Celui-ci fait penser que l'histoire foncière des terrains hospitaliers accuse un léger retard par rapport à celle du département : redémarrage plus lent après 1850, baisse moins brutale autour de 1870 et, à nouveau, redémarrage plus lent après²⁸⁸. En revanche la comparaison avec les courbes des constructions, tant sur la rive gauche en général, que sur le 6^e arrondissement, fait apparaître des différences, voire des oppositions radicales.

Ces quelques comparaisons permettent cependant d'avancer que, pendant cette période, la vente des terrains hospitaliers à des privés sur les zones loties correspond, d'une manière générale, aux grands mouvements du marché immobilier tant local que national. L'inondation de 1856, par exemple, n'exerce aucun frein puisqu'en 1857, la courbe est à son apogée. De même, la période allant de 1853 à 1862, qui correspond pourtant à la phase la plus intense des travaux du centre²⁸⁹, constitue, pour les terrains hospitaliers, le sommet de la courbe des ventes (un pic en 1855 et un autre en 1857). Ceci ne veut pas dire que les investissements qui se sont portés sur le centre n'ont pas ralenti les ventes sur la rive gauche. Les Hospices le constatent d'ailleurs et s'en plaignent²⁹⁰. Sans cela, les ventes auraient sans doute été plus nombreuses encore, mais surtout, elles auraient été négociées auprès d'investisseurs différents. Elles restent cependant importantes et suivent les mouvements de fond du marché foncier et immobilier. Cependant, dans le détail de l'évolution de la courbe, des différences apparaissent. Plus la zone comparée s'affine et se rapproche de celle effectivement couverte par le domaine hospitalier (département du Rhône, rive gauche, 6^e arrondissement) et plus les disparités s'accroissent. En toute logique, la construction devrait se superposer, ou suivre

²⁸⁸ Nous ignorons la cause de ce décalage qu'il pourrait être utile de comprendre.

²⁸⁹ La rue Centrale (Brest, Chenavard) est percée en plusieurs parties, de 1846 à 1860 et de 1853 à 1864 ; la rue Impériale (République), la plus importante, de 1853 à 1857 ; à partir de 1855, le prolongement de la rue Grenette jusqu'aux Cordeliers ; la rue Terme, de 1855 à 1862 ; la rue de l'Impératrice (E. Herriot) de 1860 à 1862. Sur les percées haussmanniennes du centre, cf. en particulier, les travaux de D. Bertin.

²⁹⁰ Cf. les délibérations HCL des 5 nov. 1856, p. 281 ; du 21 mai 1862, p. 550, où ils précisent que, si les terrains de la rive gauche ont été "perdus de vue" à cause des travaux du centre, ils ne sont pas pour autant "dépréciés", grâce aux "ventes de convenance" qui permettent de développer, malgré tout, l'installation de la population bourgeoise ; du 21 fév. 1862, p. 534 ; et du 7 janv. 1863, p. 583, où ils signalent que "les entrepreneurs" ayant investi dans de nombreuses maisons neuves du centre, ils "ont une position embarrassée" et n'effectueront pas d'offre d'achat avant longtemps sur la rive gauche.

l'achat des terrains. Pour l'instant, cette apparente contradiction n'est pas expliquée²⁹¹. Le résultat de ces ventes, c'est à dire la réduction du domaine des Hospices entre 1850 et 1875 est rendu visible par la comparaison entre les plans de ce domaine à ces deux dates (III. 7).

3°) LE CONTEXTE ET LES AMÉNAGEMENTS URBAINS : IMPORTANCE DES FAITS EXTÉRIEURS A LA POLITIQUE HOSPITALIÈRE

A - Population, rattachement à Lyon, stratégie urbaine de Vaïsse, assainissement

Les paramètres qui n'émanent pas directement de la politique des Hospices mais qui influencent l'évolution formelle du Domaine, sont particulièrement complexes et nombreux pendant cette troisième période. Les plus importants peuvent être dénombrés de la façon suivante : progression de la population, rattachement à la ville de Lyon et stratégie urbaine du préfet-maire Vaïsse (mise hors d'eau, assainissement ...). La conséquence principale de ces multiples influences sur le domaine hospitalier est qu'il continue à prendre de la valeur à un rythme rapide. Cette prise de valeur va s'effectuer au cours de trois périodes. Elle s'était fortement accélérée dans la seconde période et elle se terminera à la fin de la quatrième, comme le montre la courbe de valeur des terrains lotis vendus (III. 13). Elle est liée aux types d'évolutions qui, ensemble ou séparément, caractérisent la rive gauche à chacune des cinq périodes, mais qui se manifestent, ici, avec une intensité exceptionnelle : une rapide urbanisation et une mutation sociale, accompagnée de celle du bâti.

La population de la rive gauche du Rhône, commune de la Guillotière jusqu'en 1852, passe de 43 524 habitants en 1851 à 112 000 en 1872²⁹². Pendant cette troisième période, le chiffre est donc presque multiplié par trois, prouvant que la progression prodigieuse de cette population, déjà observée pendant les deux premières périodes, continue. Elle va se ralentir ensuite. Son origine et

²⁹¹ La courbe des constructions sur la rive gauche accuse une nette remontée vers 1860, totalement absente sur les terrains des HCL. En outre, pour le 6^e arrt., la courbe baisse vers 1857, tandis qu'elle monte sur celle des HCL, et elle, monte vers 1861 alors qu'elle baisse sur celle des HCL. Le fait que les terrains achetés sont souvent déjà construits et donc, n'entraînent pas obligatoirement de nouvelles constructions, brouille peut-être les pistes.

²⁹² Le premier chiffre est donné par M. Garden en 1976, et le second par le même auteur en 1984.

sa composition ont fait l'objet de plusieurs travaux d'historiens²⁹³ (ill. 47 à 49). A cette époque, la natalité en France est au ralenti et cette ascension de la rive gauche est due, pour les $\frac{2}{3}$, à l'immigration. Celle-ci provient, pour un peu moins de la moitié, de l'arrivée des ruraux, souvent issus de la région lyonnaise. Les autres viennent de divers quartiers de Lyon, mais en particulier, du 2^e arrondissement²⁹⁴. Ce chiffre, ajouté à d'autres observations, en particulier celles des Hospices, semble confirmer le transfert sur la rive gauche d'une partie de la population délogée par la "régénération du centre"²⁹⁵ qui démarre en 1846 et est amplifiée par le préfet Vaïsse à partir de 1853. La rive gauche constitue donc, alors, une "extraordinaire zone attractive"²⁹⁶ pour des populations très diverses, attirées par les mutations de la grande industrie et les activités d'une métropole²⁹⁷. Cependant, cette population une fois installée à la Guillotière, reste mouvante, puisqu'il existe une forte émigration et que 46 % seulement des habitants sont stables²⁹⁸. Cette observation a été faite pour le quartier de la Guillotière, mais on peut penser qu'il en est de même pour la zone située plus au nord, sur le domaine des Hospices, et que le système des locations à court terme est assez bien adapté à cette caractéristique. Toutefois, il est surprenant de constater à quel point les composantes sociales sont déjà fixées en 1851. En effet, elles s'apparentent à ce qu'elles seront à la fin du XIX^e siècle, et en partie encore aujourd'hui. Le quartier de la Guillotière, "faubourg peuplé et déjà, pour une large part, industriel", s'oppose aux Brotteaux, "faubourg neuf, plus complexe, résidentiel et ouvrier (sans être industriel) tout à la fois", "royaume de la rente et de la boutique, peuplé de bourgeois et d'un nombre croissant d'employés"²⁹⁹. Pourtant, les grandes ventes des terrains hospitaliers à des privés, qui se feront dans les années 1860, puis 1885-1900, n'ont pas encore eu lieu. Elles entraîneront des bouleversements, sur le plan des composantes sociologiques

²⁹³ Outre les travaux plus synthétiques de P. Léon, 1974, précurseur en la matière, puis de M. Garden, P. Cayez, ..., il faut noter plusieurs maîtrises consacrées spécifiquement à la population de la rive gauche, cf. E. Lusset, 1971, J. Geneston, 1971, Ch. Massonat et J. Paillard, S.D.

²⁹⁴ J. Geneston, 1971, parle de 59 % d'habitants venus du 2^e arrt dans la 2^e moitié du siècle, pour 41 % venus des autres quartiers.

²⁹⁵ Les HCL les comptent parmi leurs nouveaux locataires. Cf. les délibérations H.C.L. du 23 avril 1856, p. 249 ; du 1^{er} juillet 1857, p. 319 ; et du 26 février 1862, p. 534, vol. op. cit. P. Cayez, en 1990, signale cependant que beaucoup d'habitants expulsés sont relogés dans les rues proches des travaux de la presqu'île. Le transfert de population qui s'est effectué à l'occasion de la régénération du centre n'a pas fait l'objet d'études spécifiques. En revanche, plusieurs auteurs l'abordent plus ou moins rapidement lorsqu'ils traitent de cette régénération. On se reportera, pour cela, aux travaux de D. Bertin, A. Gravejat et P.Y. Saunier.

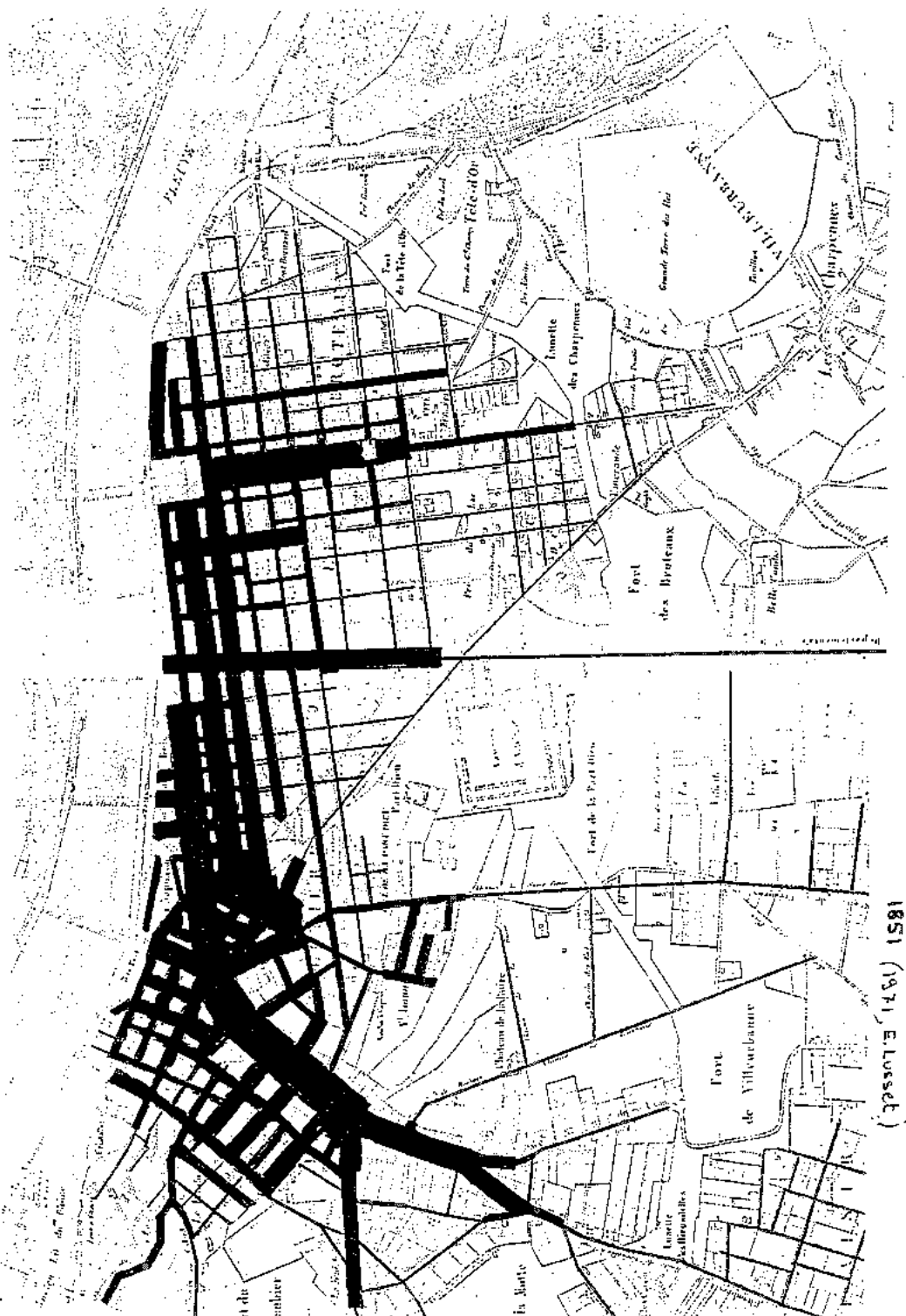
²⁹⁶ J. Geneston, 1971, p. 105.

²⁹⁷ A ce sujet, cf. P. Cayez, M. Chevalier-Delassise, Y. Lequin, 1982.

²⁹⁸ Cf. J. Geneston, 1971.

²⁹⁹ Cf. E. Lusset, 1971, p. 59 et 143.

iii. 47 - Plan. 1851 (1971, E. Lusset). Répartition de la population par rue à la Guillotière et aux Brotteaux. Extrait de E. Lusset, 1971, p. 15-16. C119.



III. 48 - 1869. Distribution des groupes socio-professionnels à Lyon. Extrait de P. Léon, 1974, tableau n° 87.

III. 49 - 2^{ème} moitié du XIX^e siècle, origine géographique de la population de la Guillotière. Extrait de J. Geneston, 1971, p. 15.

Distribution des groupes socio-professionnels entre les divers
arrondissements de Lyon

Communautés, 1869

	1er arrondt		2e		3e		4e		5e		6e		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Propriétaires-Rentiers	70	17,63	125	31,48	57	14,35	30	7,55	69	17,38	46	11,58	397	99,97
Hauts Fonct. Prof. lib. Cadres sup. sect. privé	4	11,11	18	50,00	4	11,11	1	2,78	6	16,66	3	8,33	36	99,99
Négociants	21	27,63	31	40,78	7	9,21	2	2,63	9	11,84	6	7,89	76	99,98
Petits commerçants	31	15,98	54	27,83	50	25,77	15	7,73	30	15,46	14	7,21	194	99,98
Employés	25	21,18	36	30,50	13	11,01	10	8,47	19	16,10	15	12,71	118	99,97
Artisans-Ouvriers en soie	64	32,32	9	4,54	12	6,06	60	30,30	27	13,63	26	13,13	198	99,98
Artisans-Ouvriers divers	39	15,85	73	29,67	61	24,79	14	5,69	25	10,16	34	13,82	246	99,98
Divers - indéterminés	52	14,56	105	29,41	91	25,49	15	4,20	57	15,96	37	10,36	357	99,98
Totaux	306	18,86	451	27,80	295	18,18	147	9,06	242	14,91	181	11,15	1622	99,96

Lieux de naissance	Nombre de gar- çons	% par rapport au total (2387)
LA GUILLOTIERE	854	35,77
LYON (sauf la GUILLOTIERE)	549	22,99
LYON (y compris la GUILLOTIERE)	1403	58,77
Extérieur de LYON	984	41,22

et du bâti, qui sont peut être moins importants, à l'échelle de la rive gauche, qu'on ne le dit habituellement. Ces mutations pourraient être circonscrites aux terrains hospitaliers, dont l'évolution aurait été retardée par le principe de la location. La population qui s'installe à partir de la moitié du siècle est ainsi décrite : "des tisseurs et des teinturiers en soie, toujours, mais aussi des travailleurs de la métallurgie, de la verrerie, de la chimie, et déjà ceux du bâtiment, de l'alimentation et du vêtement, parmi le petit peuple de la boutique et de l'atelier, parallèlement à la bourgeoisie de nouveaux riches du plan Morand"³⁰⁰.

Le rattachement de la commune de la Guillotière à la ville de Lyon, en 1852³⁰¹, intègre d'emblée la rive gauche dans la logique de la gestion urbaine d'une grande cité, sous l'action du préfet Vaïsse, même si ce dernier choisit, pour ses grands travaux, de privilégier la presqu'île et non la rive gauche du Rhône. En effet, il pouvait semble-t-il faire le choix inverse, et implanter sur la rive gauche le nouveau centre des affaires, parti qui sera adopté un siècle plus tard avec la Part-Dieu. Il préfère, au contraire, moderniser le centre ancien et l'utiliser comme un noyau dur, à partir duquel la notion d'embellissement se répandra aux autres quartiers. Il est utile de tenter de comprendre les raisons de ce choix décisif pour l'évolution de la rive gauche. La principale, avancée par plusieurs auteurs³⁰², est la crainte, à tort ou à raison, de perturber l'équilibre des fortunes immobilières et du négoce dans le centre ville et de provoquer ainsi sa décadence, thème récurrent depuis le développement du plan Morand. D'autre part, la rive gauche est sous-équipée par rapport au centre, et encore inondable, ce qui entraînerait des frais bien supplémentaires. Enfin, le fait que les Hospices y soient en position de monopole foncier a été perçu, par certains auteurs³⁰³, comme un handicap, car ils auraient freiné la vente des terrains de manière à en tirer un bénéfice maximum. Il est exact que, dans le cas de ventes à des privés, les Hospices attendent que leurs terrains aient atteint leur "maturité vénale". Ils les vendent donc progressivement et à certaines périodes. En revanche, pour mettre en valeur ceux-ci, ils donnent leur terrain, ou pratiquent des prix très bas, pour implanter des bâtiments publics ou créer des voies. Cette situation de monopole n'est donc pas seulement négative, et

³⁰⁰ P. Cayez, M. Chevalier-Delassise, Y. Lequin, 1982, p. 2.

³⁰¹ Par la loi du 19 juillet 1851, le préfet du Rhône obtient tous pouvoirs de police sur l'agglomération, le décret de décentralisation du 25 mars 1852 réduit les pouvoirs du ministre au profit de ceux du département.

³⁰² Cf. A. Gravejat dir., 1980, p. 267 à 272 ; D. Bertin, 1991, p. 69 ; et P.Y. Saunier, p. 752, 772, 785. Ce dernier parle aussi de la manière dont Vaïsse, avec son ingénieur Bonnet, hiérarchisent, dans leur projet, les quartiers de Lyon, parmi lesquels la rive gauche, cf. p. 800.

³⁰³ Cf. A. Gravejat, notamment.

aurait pu tourner à l'avantage de la collectivité. Le débat sur l'emplacement de la gare de voyageurs de la ligne Paris-Marseille a lieu à la même époque. La décision de la situer à Perrache, et non aux Brotteaux, est liée au choix de privilégier le centre. Elle est inaugurée en 1857. Le préfet Vaïsse n'avait sans doute pas la liberté qu'on lui prête habituellement dans l'implantation du nouveau centre de Lyon sur la rive gauche. En effet, la réflexion générale sur la ville n'était peut-être pas assez avancée, à cette époque en France, pour qu'il soit possible de prendre le risque de manière délibérée de créer un centre dans un faubourg.

L'ensemble des observateurs s'accordent à penser que ces choix ont ralenti l'évolution de la rive gauche. Il n'en est pas moins vrai que celle-ci bénéficie, alors, d'un projet global, où sont pensés, en particulier, les relations entre centre et périphérie et le rôle de chaque quartier³⁰⁴. La dynamique de Lyon, une perspective plus large, à plus long terme, et des moyens accrus, accélèrent son développement. Dans ce contexte, l'ensemble de la rive gauche, et donc les terrains hospitaliers, sont enfin définitivement protégés des crues. Les travaux, entrepris depuis longtemps dans cette perspective, s'intensifient à la suite de l'inondation dévastatrice de 1856. Ils se développent dans trois directions : les digues³⁰⁵, l'exhaussement et la consolidation des quais, enfin le rehaussement général du sol par des remblais. Cet ensemble d'actions, auxquelles participent financièrement les Hospices, rassurent et attirent la population sur leurs terrains. Les travaux d'assainissement entrepris par Vaïsse, viabilisation (pavage), distribution d'eau et de gaz, égouts, offrent un confort nouveau qui va favoriser la mutation sociale. Ils permettent aussi d'améliorer l'état sanitaire de la rive gauche, où se développe la typhoïde à chaque crue et où le paludisme est présent vers les "lônes"³⁰⁶. A ces maladies s'ajoutent celles qui sévissent de manière générale à Lyon, variole, syphilis et tuberculose, pour laquelle la ville dépasse la moyenne nationale³⁰⁷. La forte présence industrielle sur la rive gauche, qui génère une pollution, n'est pas étrangère à cette situation. Enfin, ce territoire est doté d'un nouveau découpage administratif. Une loi du 14 juillet 1867 détache le quartier des

³⁰⁴ Sur ces notions de centralité et périphérie, ainsi que le rôle des quartiers au 19^e siècle, cf., en particulier, la thèse de P.Y. Saunier, 1992.

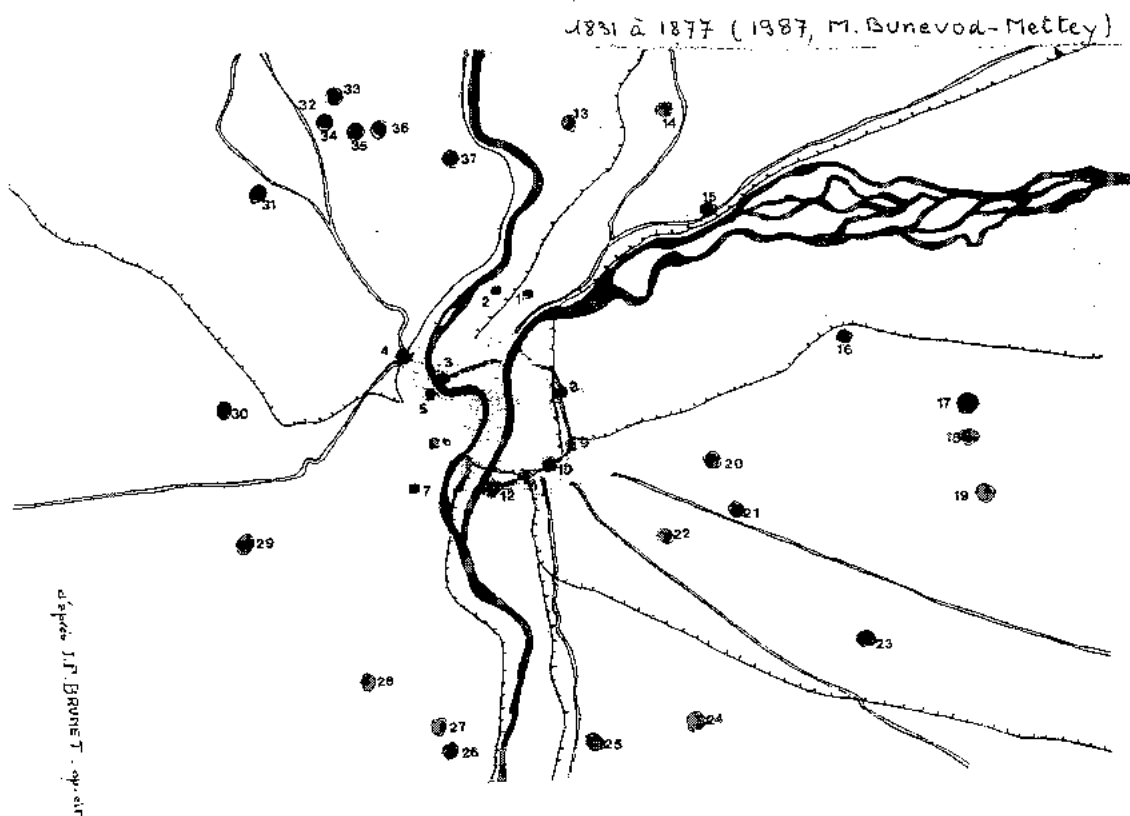
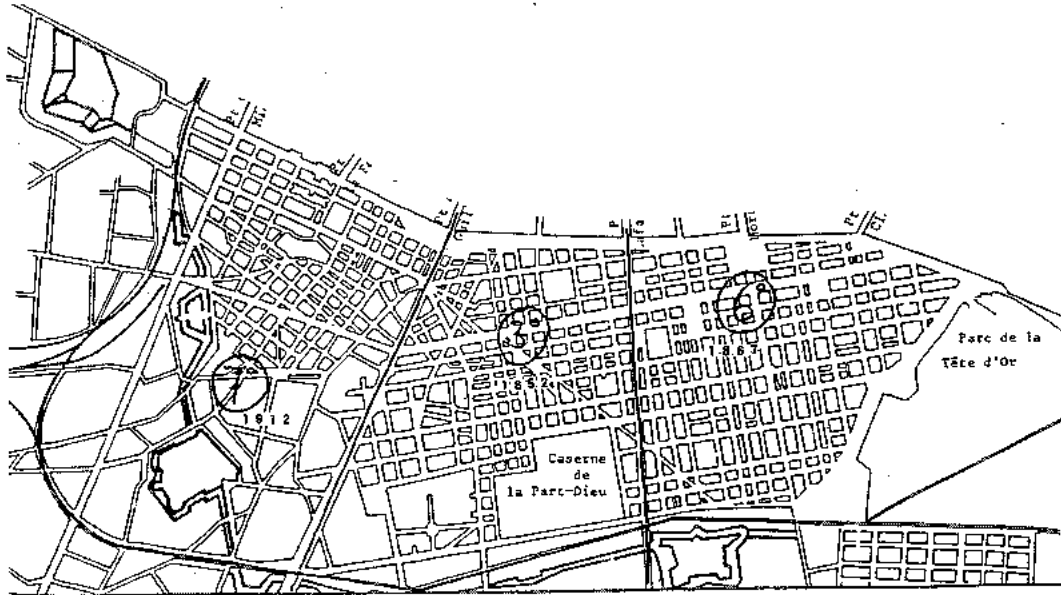
³⁰⁵ En 1861, un décret impérial stipule la construction d'une digue insubmersible. Plusieurs digues sont construites ou reconstruites, celle du Grand Camp dès 1857, celle des Brotteaux, celle de la Vitriolerie, ...

³⁰⁶ "Lones" est un terme local employé pour désigner les zones marécageuses.

³⁰⁷ Ces éléments sur l'état sanitaire de Lyon au XIX^e siècle proviennent de A. Latreille, dir., 1975.

ill. 50 - Plan. 1852 à 1912 (1992, P.Y. Saunier). "Les arrondissements municipaux de la rive gauche du Rhône". Extrait de P.Y. Saunier, 1992, p. 578 bis. C120.

ill. 51 - Plan. 1831 à 1877 (1987, M. Bunevod-Metthey). Emplacement des forts de la 1^{ère} et 2^{ème} ceinture. Extrait de M. Bunevod-Metthey, 1987, p. 192. C97.



Brotteaux de celui de la Guillotière, et le 4 avril 1873, le 6^e arrondissement est créé (ill. 50).

B - Éléments structurants, bâtiments publics, bâti et mutations sociales

Il a déjà été dit combien les éléments qui structurent un territoire, ainsi que les bâtiments publics, ont un rôle important dans l'augmentation de la valeur des terrains. Les premiers l'influencent plus globalement et les seconds plus localement, en créant des pôles de croissance. Entre 1850 et 1875, ont lieu de nombreuses implantations nouvelles. Le chemin de fer, accompagné de la première gare civile de la rive gauche (gare de Genève, 1858), suivie de l'installation d'une gare militaire devant le fort des Brotteaux, double et renforce la ligne des forts. A partir de 1873, date du décret arrêtant la construction d'une deuxième ceinture de forts, plus à l'est (ill. 51), les anciennes fortifications commencent à être démantelées et offrent des réserves foncières à la construction. La liaison avec le centre ville est encore renforcée, à la fin des années 1850, par la suppression, par la Ville, des péages des ponts sur le Rhône. Plusieurs d'entre eux sont reconstruits, Morand, Lafayette, du Midi.

La vague de renouveau catholique se poursuit, d'autant plus vivace que, depuis 1852, l'Eglise a les faveurs du pouvoir central. Elle provoque la construction rapide de nombreux édifices religieux, qu'il s'agisse d'églises de quartier (l'Immaculée Conception 1856-1859, puis la Rédemption qui prend, partiellement, la place de l'Alcazar en 1857 et sera reconstruite en 1867-1877) ou d'organismes englobant des églises ou des chapelles (le couvent des Dominicains en 1857, dont l'église deviendra le Saint-Nom-de-Jésus, 1863-1872, et la cité de l'Enfant Jésus, ou cité Rambaud, en 1856, sur un terrain loué aux Hospices). Il est un fait que les premières ont un pouvoir d'attraction bien plus considérable que les autres, situées plus à l'est il est vrai. En effet, la capacité de créer de la plus-value n'est pas égale entre les édifices ou les éléments structurants. La caserne de la Part-Dieu (achevée en 1862) est moins attractive que les jardins publics, ou le parc de la Tête d'Or (1856-1860)³⁰⁸, bien que celui-ci ne soit appelé à créer de la plus-value sur les terrains vendus qui le bordent qu'avec un fort décalage dans le temps³⁰⁹. En 1872, il accueille l'exposition universelle et devient, dès lors, le haut lieu des

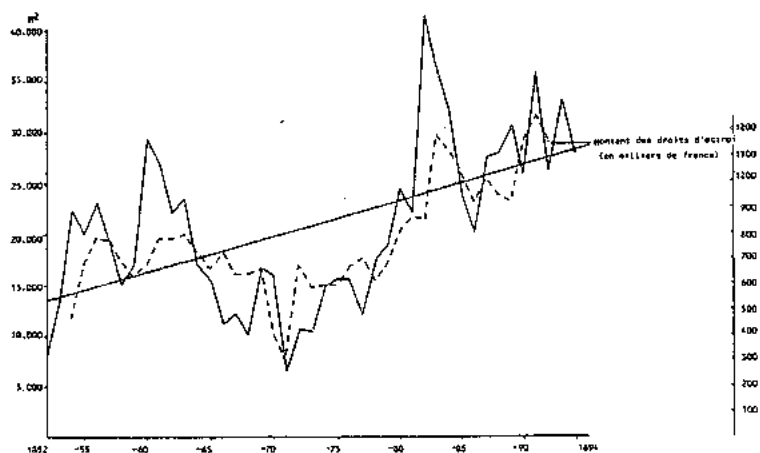
³⁰⁸ Sur l'histoire du parc de la Tête d'Or, la bibliographie a été donnée au début de cette partie.

³⁰⁹ Le phénomène est compliqué et sera développé plus loin. Voir en particulier le plan 1781 à 1914 (1999, ASC, "Prix et emplacement..." (ill. 204), qui montre que la plus-value ne s'est pas encore appliquée sur les terrains vendus en 1914. Il n'en est pas de même pour les terrains loués.

iii. 52 - 1852 à 1894. Le phénomène d'urbanisation de la rive gauche du Rhône. Extrait de P. Cayez et M. Chevalier, 1983. Graphique 1 : Evolution chronologique de la surface construite (façades) (p. 63). Graphique 2 : Evolution chronologique du nombre de constructions (p. 64). Graphique 5 : Evolution de la surface construite (façades) dans les trois arrondissements (p. 67).

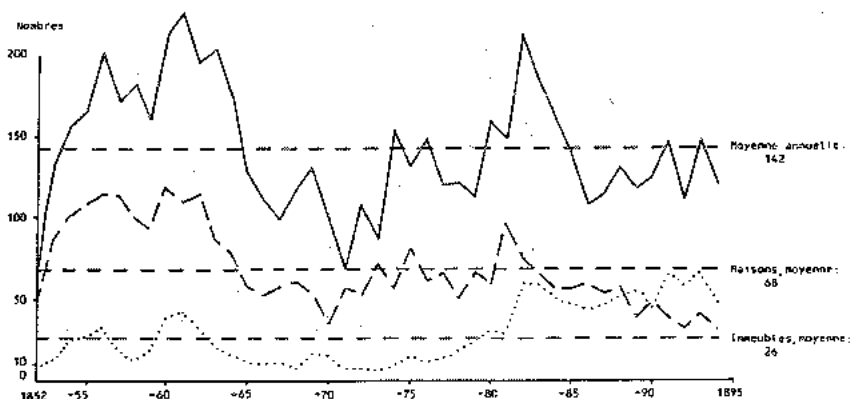
GRAPHIQUE 1

LYON RIVE GAUCHE - ÉVOLUTION CHRONOLOGIQUE DE LA SURFACE CONSTRUITE (FAÇADES)
TOUTES CONSTRUCTIONS CONFONDUES DANS LA DEUXIEME MOITIÉ DU XIX^e SIECLE



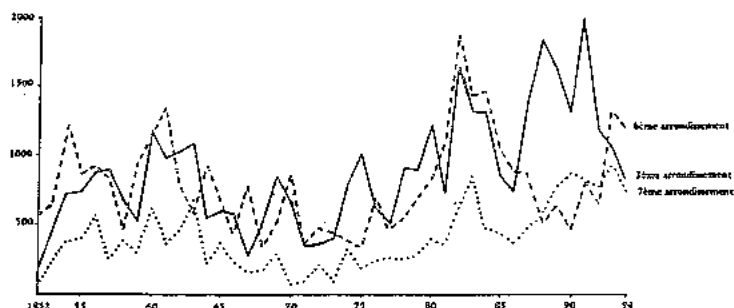
GRAPHIQUE 2

LYON RIVE GAUCHE - ÉVOLUTION CHRONOLOGIQUE DU NOMBRE DE CONSTRUCTIONS
DANS LA DEUXIEME MOITIÉ DU XIX^e SIECLE



GRAPHIQUE 5

LYON RIVE GAUCHE - ÉVOLUTION DE LA SURFACE CONSTRUITE (FAÇADES)
DANS LES TROIS ARRONDISSEMENTS 1852-1894



manifestations d'envergure à Lyon. Il va bientôt concentrer, à lui seul, la fonction festive de la rive gauche qui, partout ailleurs, tend à disparaître. Au sud du quartier de la Guillotière, est implanté l'hôpital Saint-Luc (1863-1874), premier élément du complexe hospitalier et universitaire qui se développera dans les années 1890. Au cours de cette troisième période, l'urbanisation de la rive gauche se développe particulièrement et couvre l'ensemble de la zone intérieure de l'enceinte, rendant indistincts les anciens pôles de croissance. Elle dépasse aussi la limite des forts autour de deux grands axes de développement, les cours Vitton et Lafayette.

Si les mutations sociales qui s'effectuent sur la rive gauche pendant cette troisième période commencent à être connues, leur rapport avec l'urbanisation, infiniment complexe, a été peu étudié. Deux éléments, qui ont trait directement à la construction, nous semblent cependant avoir un impact déterminant sur la mobilité sociale : la nature des investissements fonciers et immobiliers, et les contraintes qui réglementent la construction à partir de 1856. Pour cette approche, les travaux d'une équipe d'historiens de la société et de l'économie déjà cités, P. Cayez, M. Chevalier et Y. Lequin, sont précieux. Ils portent sur le rythme et les agents de la construction ainsi que sur le bâti sur la rive gauche du Rhône, entre 1852 et 1898. Les résultats qui suivent leur sont empruntés³¹⁰ (III. 52).

Entre 1855 et 1859, s'exerce, à Lyon, une forte poussée de l'activité immobilière. A partir de 1859 elle se maintient, quoiqu'à un niveau légèrement inférieur, interrompue par une crise brutale, mais passagère, au moment de la guerre de 1870. Le rythme de la construction révèle une relative adaptation à celui de la démographie. Comme cela sera montré plus loin, les terrains des Hospices vont largement bénéficier de ce mouvement, du point de vue foncier comme immobilier. La nature des investissements détermine largement les types d'occupation et de bâti. Or les travaux des historiens montrent bien l'atomisation de la propriété immobilière sur la rive gauche, qui s'oppose au nouveau mode de production de l'espace bâti au XIX^e siècle, la grande opération³¹¹. Cette dernière, sur laquelle se sont focalisées les recherches ces dernières décennies³¹², a occulté l'ampleur de ce premier mode, sans doute

³¹⁰ Cf. P. Cayez, M. Chevalier-Delassise, Y. Lequin, 1982 ; P. Cayez, M. Chevalier, 1983 ; M. Chevalier, 1988. Une partie de ces résultats est synthétisée dans F. Bayard et P. Cayez, dir., 1990. Il faut rappeler que les travaux de P. Léon, qui donnent une place importante à l'histoire de l'investissement immobilier à Lyon, avaient largement ouvert la voie.

³¹¹ Cf. M. Chevalier, 1987.

³¹² Cf., en particulier, les travaux de M. Lescure, très riches à ce sujet.

largement répandu à cette époque, et toujours opératoire aujourd'hui³¹³. Les gros investisseurs étant retenus par les travaux du centre ville, ce sont des investisseurs plus modestes qui se portent sur la rive gauche, ralentissant ainsi l'exode de la population riche vers les Brotteaux³¹⁴.

En revanche, l'arrêté pris par Vaïsse en 1856, à la suite de l'inondation, va avoir l'effet inverse. Il interdit le pisé, matériau économique, et réglemente les constructions précaires pour rendre le bâti plus résistant à l'eau³¹⁵. Ces mesures ont sans doute eu pour effet de chasser les couches sociales les plus déshéritées, processus qui avait dû commencer, déjà, en 1854, lorsque les anciens faubourgs avaient été réunis à l'octroi lyonnais. Sur la rive gauche, la limite administrative de cet impôt correspond à peu près aux fortifications, repoussant, à l'est de celles-ci, les populations désireuses d'échapper à cette zone fiscale³¹⁶. Ces deux mouvements contradictoires, qui limitent à la fois l'implantation des populations les plus riches et les plus pauvres, contribuent vraisemblablement à développer une population et un habitat qui se situent entre ces deux extrêmes³¹⁷. Ce rapide survol met en lumière un phénomène bien connu des acteurs urbains contemporains, mais peu étudié : la composition sociale et le type de bâti sont liés au point que, lorsque l'un des deux paramètres est modifié, l'autre l'est quasi automatiquement³¹⁸. Les couches sociales qui investissent la rive gauche développent un bâti adapté à leur manière d'habiter et à leurs professions, mais, à l'inverse, toutes

³¹³ Il suffit, pour s'en convaincre, d'observer la construction immobilière sur la rive gauche, ces vingt dernières années. Ces remarques sont vraisemblablement valables pour nombre de villes européennes.

³¹⁴ Le fait que les travaux du centre stoppent, à ce moment, l'exode de la population riche vers les Brotteaux, jusqu'à sa reprise, vers 1890, est signalé par A. Bruston, 1975, repris par A. Gravejat, dir., 1980.

³¹⁵ Sur l'architecture en pisé de terre à Lyon, avant et après la réglementation de 1856, cf. D. Bertin, A.S. Cléménçon, D. Idrissi, déc. 1981 ; D. Bertin, A.S. Cléménçon, mars 1983. Les conséquences de l'inondation et de la réglementation sur les terrains des Hospices seront développées dans la partie concernant la politique urbaine des Hospices.

³¹⁶ Sur les droits d'octroi perçus sur les matériaux de construction à Lyon, cf. P. Cayez, 1980, p. 262 et suivantes.

³¹⁷ A nouveau l'absence d'un travail détaillé sur les mutations sociales en relation avec l'urbanisation, que l'on pourrait appeler une "socio-typologie" du bâti, se fait sentir. Ces thèmes sont évoqués par de nombreux auteurs, en particulier Dambrin, Reynaud et Zol, 1977, ainsi que A. Gravejat, 1980 et J.L. Pinol, 1989 pour les 4^e et 5^e périodes. Ils sont constamment présents dans les délibérations des Hospices, mais difficiles à interpréter sans une base historique plus solide.

³¹⁸ C'est devenu une pratique courante et consciente chez les hommes politiques du XX^e siècle qui détruisent ou réhabilitent pour provoquer l'éviction de couches sociales indésirables. Elle l'était vraisemblablement avant, mais nous ignorons dans quelle mesure. En signant cet arrêté, Vaïsse a-t-il l'unique objectif de lutter contre les inondations, ou bien celui-ci se double-t-il d'une stratégie pour repousser une catégorie précise d'occupants ?

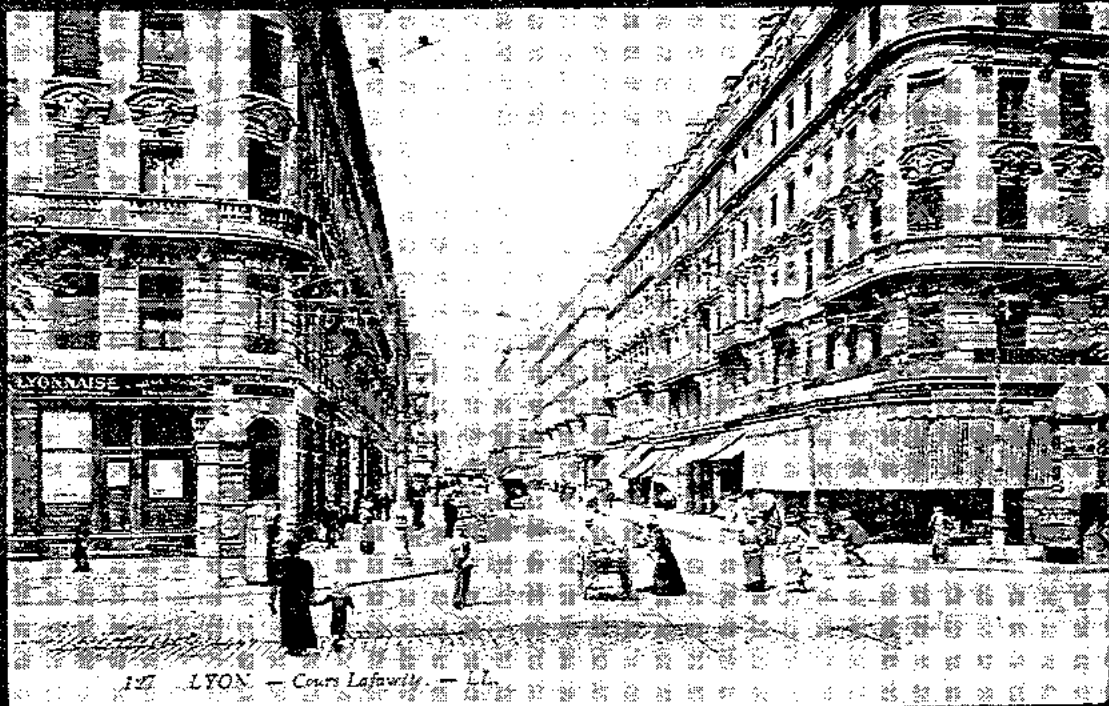
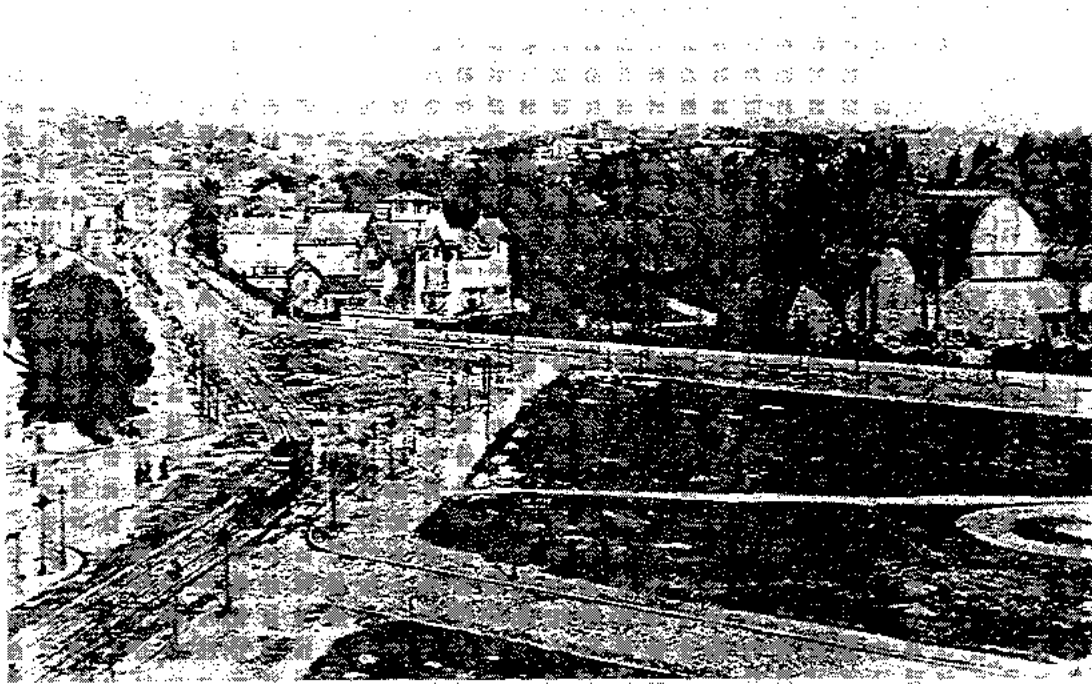
contraintes affectant le bâti entraîne sa mutation, et donc celle des couches sociales qui l'occupent.

Des études ont été menées sur le bâti de la rive gauche du Rhône, dans son ensemble, et sur le quartier de la Guillotière, pendant la deuxième moitié du XIX^e siècle. Elles ne distinguent donc pas les édifices élevés spécifiquement sur les terrains des Hospices, mais elles en donnent une idée approximative³¹⁹. Elles font apparaître trois types de bâtiments, les maisons et les immeubles, où prédomine l'habitation, et les établissements industriels, consacrés exclusivement au travail (hangars, ateliers, commerces, usines, entrepôts). Les maisons, qui comprennent aussi, dans la typologie proposée, les immeubles bas, l'emportent sur le reste du bâti jusqu'en 1862. P. Cayez et M. Chevalier montrent comment ces trois types sont répartis en fonction des catégories de voies. Les grands axes sont dominés par les immeubles ; les rues intercalaires par les maisons et les bâtiments utilitaires ; et les rues industrielles, mal desservies, par les établissements industriels. La description que donne V. Féroldi de l'habitat du quartier Saint-Louis en 1851 complète le tableau : maisons en pisé d'un étage, immeubles en pierre avec de rares balcons, relais de diligences, cours, maisons à passage voûté, fermes, immeubles canuts, ...

³¹⁹ Cf. en particulier P. Cayez et M. Chevalier, 1983, qui étudient le bâti de la rive gauche entre 1852 et 1894. Leur analyse des trois types de bâti et leur répartition géographique sont retenues ici. Cf. aussi V. Féroldi, 1981, sur le quartier Saint-Louis de la Guillotière, ce qui exclut donc les terrains hospitaliers, et Dambrin, Reynaud et Zol, 1977.

ill. 53 - Vers 1900. Photo du boulevard du Nord (actuel boulevard des Belges), le long du parc de la Tête d'Or. A droite, l'emplacement du futur lycée du Parc. BML, fond J. Sylvestre SA 17/22, cliché Vidéralp n° 8 918, droits de repro. réservés.

ill. 54 - Vers 1910. "Cours Lafayette". A l'angle de l'avenue de Saxe. A gauche l'îlot 67, à droite l'îlot 58. BML, collection AML CP 00 502, cliché Vidéralp n° 00 596, droits de repro. réservés.



VI - QUATRIEME PERIODE (1875 – 1901) :

**Dans le contexte d'un fort développement de la rive gauche,
des ventes importantes de terrains lotis et la fragilisation de
l'administration hospitalière**

1°) L'HISTOIRE HOSPITALIERE : AU CŒUR DU DÉBAT SUR LA LAÏCISATION, CONFLIT AVEC LA PRÉFECTURE ET LA MAIRIE, DÉFICIT BUDGÉTAIRE

Durant cette période, les structures administratives évoluent peu. Elles ont été étudiées, ainsi que le cadre législatif, par les historiens "maison" des Hospices. Il existe une description précise de ce qu'elles sont en 1900³²⁰. Les membres du conseil général d'administration, le maire et les 25 administrateurs, nommés par le préfet, ont à leur tête un président élu par eux, et ne sont pas rémunérés pour cette fonction. Chaque administrateur dirige un hôpital ou un service. La commission exécutive, formée de cinq membres choisis au sein du Conseil, est chargée de la direction des affaires générales. Le secrétaire général et le personnel administratif, 25 personnes employées de bureau, font exécuter les décisions du Conseil. Grâce à un second travail d'Olivier Faure, sa thèse de 1989, les tendances politiques, sociales et idéologiques des administrateurs, ainsi que leurs relations aux autres pouvoirs, sont mieux connues, mais le sujet y est moins détaillé qu'en 1982. A nouveau, les travaux de M. Garden sont utiles pour comprendre la gestion financière. Ils seront complétés ponctuellement par l'approche, moins globale, de J. Rodery.

A – Autour de la gestion hospitalière, la cristallisation des grands conflits politiques lyonnais

A partir de 1870, la question de l'Hôpital est à l'ordre du jour³²¹, en France, du fait de son ancrage dans la question religieuse. En effet, tout au long de la Troisième République, le débat sur la laïcisation du pouvoir va être développé par les républicains. Ils dénoncent, entre autres, la présence des "frères et sœurs" au sein des hôpitaux et leur intransigeance. A Lyon, cette bataille est

³²⁰ A. Croze et D. Cigalier, 1927, p. 15.

³²¹ Les informations qui suivent concernant ce thème, ainsi que son développement à Lyon proviennent de la thèse d'O. Faure, 1989, p. 791 à 797, aimablement transmises par l'auteur, et d'une conversation téléphonique de septembre 1994.

particulièrement vivace et dépasse de beaucoup les enjeux techniques et financiers. C'est la première fois que les grands conflits se cristallisent autour du problème hospitalier³²². Il faut rappeler que Lyon, au XIX^e siècle, est le théâtre d'un important renouveau catholique et que son histoire politique est une constante opposition entre des tendances traditionalistes et libérales, qui se succèdent au pouvoir.

Vers 1884, la Ville accentue sa pression auprès des Hospices pour qu'ils laïcisent leur personnel. Les Hospices refusent, entraînant un vote négatif de leur budget par la Ville. C'est le début d'une série de règlements de comptes entre la Ville et le préfet, d'une part, et les Hospices d'autre part. Il peut être utile de souligner que l'adéquation politique entre la Ville de Lyon et le Gouvernement français est un élément nouveau dans le paysage politique du XIX^e siècle. Elle ne date que de 1877, époque du retour des républicains à la tête de l'Etat, ce qui les rapproche de ceux déjà au pouvoir à Lyon.

B – Des difficultés financières malgré la hausse des revenus du Domaine

Jean Rodery, dans le rapide panorama qu'il dresse en 1953, met bien en évidence les problèmes financiers qui caractérisent la fin de cette période et qui seront détaillés ensuite par M. Garden. Le coût de la santé augmente, entraînant de nouvelles dépenses. A partir de 1882, surtout, plusieurs hôpitaux sont construits ou réaménagés. En conséquence, malgré la hausse des revenus du Domaine qui se poursuit, les difficultés financières s'accumulent. Elles sont révélées par l'alternance d'excédents et de déficits du budget, calculé annuellement. La période est précédée et suivie de deux déficits flagrants, le premier provoqué par la guerre de 1870, et le second qui précède la première guerre mondiale³²³.

M. Garden³²⁴ confirme ces observations, le ralentissement de la croissance sous la Troisième République et le déficit qui devient habituel. Pourtant, les revenus des terrains des Brotteaux, comme le produit de leurs ventes, continuent leur progression. Le taux de croissance des premiers est important jusqu'en 1883 puis se réduit (il passe de 4,25 % avant 1883, à 1,3 % de 1883

³²² Sur l'explication de ce phénomène, cf. O. Faure, 1989, aux pages déjà citées.

³²³ J. Rodery, 1953, tente une explication des causes de ce déficit en relation avec l'augmentation du coût de la santé, p. 51 et suivantes.

³²⁴ M. Garden, 1976 et 1984.

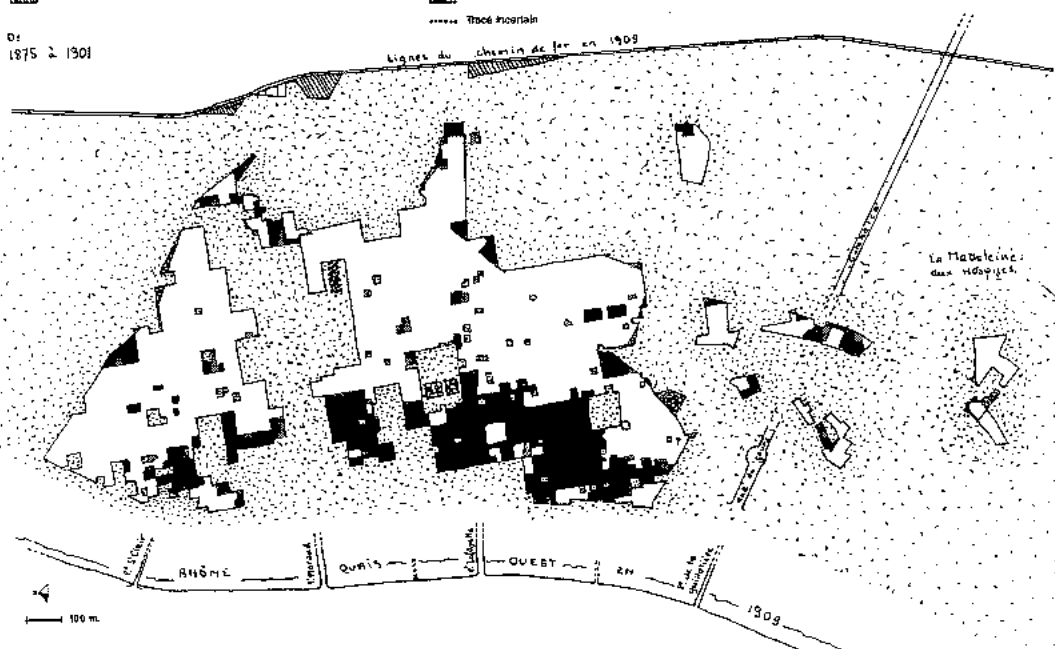
iii. 55 - Plan. 1890 à 1900 (1988, atelier d'arch. B. Dumétier...). Restitution du réseau viaire entre 1890 et 1900. C145.

iii. 56 - Plan. 1875 à 1901 (1999, ASC). Les terrains des Hospices sur la rive gauche du Rhône dans l'enceinte du chemin de fer au cours de la 4^{ème} période (1875 à 1901). Lyon. Sur la réalisation de ce plan, cf. C12 à C16.



 Terrains n'appartenant pas aux Hospices au début de la période  Terrains lots  Terrains non lots	 Terrains lots  Terrains non lots  Surfaces incertaines ou ayant été acquises par les Hospices  Tracé hypothétique	} appartenant aux Hospices à la fin de la période } vendus par les Hospices pendant cette période

De
1875 à 1901



à 1914), tandis que le revenu des immeubles reste stable (0,6 % avant 1883, 0,7 % après)³²⁵. Entre 1871 et 1914, le nombre des transactions s'accélère et le produit des ventes de terrains est important, le sommet de la courbe se situant entre 1890 et 1899³²⁶. En effet, durant tout le siècle, il existe deux périodes où ces recettes sont particulièrement fructueuses : 1855-1864 puis 1890-1899. Toutefois, l'ensemble des capitaux réalisés n'est pas converti en rentes. Entre 1871 et 1914, moins de la moitié seulement le sera, traduisant ainsi la mise en place d'une politique nouvelle. En effet, pour éviter la dévalorisation de leur dotation et compenser les ventes et expropriations, les Hospices effectuent de nouvelles acquisitions d'immeubles et de terrains. Cette capitalisation nouvelle se traduit par deux chiffres : entre 1871 et 1914, ils ont certes vendu pour 34 M de francs, mais aussi acheté pour 23 M de francs. Cela ne semble cependant pas suffire, car M. Garden explique qu'ils ne vont pouvoir combler leur déficit budgétaire "qu'en puisant dans les réserves qui sont pourtant leur source essentielle de financement".

2°) LA FORME DU DOMAINE : DE FORTES MUTATIONS SUR LES TERRAINS LOTIS

A – Au cours de cette période, les plus grandes ventes de terrains lotis

Lorsque commence la quatrième période de l'histoire des terrains hospitaliers, les terrains non lotis sont à peu près résorbés. Les grandes mutations les concernant ont eu lieu au cours des deux périodes précédentes et quelque lots restants vont être vendus au sud, autour de la ligne du chemin de fer, marquant la fin d'un processus (ill. 3, 4, 56). Pour les terrains lotis, qui occupent maintenant presque tout le domaine hospitalier au sein de l'enceinte militaire, les mutations vont, au contraire être profondes. Si le dessin du réseau viaire est fixé, il va faire l'objet, jusqu'en 1914, de nombreux remaniements constitués d'élargissements de voies existantes ou de créations de voies secondaires dessinées à travers les plus grands îlots, qui sont alors subdivisés. Les surfaces vendues entre 1875 et 1901 sur ces terrains lotis représentent une quantité jamais atteinte jusqu'alors et qui ne le sera plus jusqu'en 1914 (ill. 5, 6). A partir de 1882 environ, les Hospices, poussés principalement par leurs difficultés financières internes, vendent massivement ces terrains, en particulier ceux qui ont atteint la plus forte valeur. Une partie de ces gains est

³²⁵ M. Garden, 1976, chap. III. Nous tenterons d'expliquer ce phénomène lors de l'analyse de la politique de location des terrains par les Hospices à cette période.

³²⁶ Les dates adoptées sont celles de l'étude de M. Garden la plus récente, 1984. En 1976, il proposait 1880-1899.

réinvestie en achats de terrains situés plus à l'est. En effet, à l'image de ce qui s'est passé quelques décennies plus tôt pour la zone située à l'intérieur du chemin de fer, celle située à l'extérieur se structure, s'urbanise rapidement et prend de la valeur³²⁷. A partir de cette époque, la politique urbaine des Hospices va se concentrer sur deux objectifs. A l'ouest du chemin de fer, ils mettent en place un nouveau modèle d'îlots. A l'est, ils agrandissent leur Domaine et le lotissent en damier, particulièrement le quartier du Tonkin³²⁸ et l'ancien domaine de Corne de Cerf.

B – Un phénomène propre aux terrains hospitaliers

La courbe des ventes des terrains lotis, établie par tranches de cinq ans entre 1896 et 1900, dépasse, pour l'une de ces tranches, 33 000 m². Ceci représente la plus grande quantité de terrains lotis jamais vendus à des privés entre 1781 et 1914 (ill. 5, 6). Cette courbe est encadrée par deux périodes de dépression, en 1875 et 1901. Si, comme on l'a vu, la première est générale, entre 1870 et 1875, tant à Paris que dans le Rhône, la seconde semble plus localisée. Elle n'apparaît ni sur la courbe de la construction à Paris (ill. 46) où une dépression, plus tardive, correspond à la première guerre mondiale, ni dans celle du Rhône plus proche cependant (ill. 45). Cette dernière accuse un fort ralentissement vers 1891, légèrement sensible dans la courbe des terrains hospitaliers, puis une deuxième dépression à partir de 1905 jusqu'à la guerre, donc quatre ans après celle des Hospices. La suppression de l'octroi à Lyon et la mise en place des taxes de remplacement ont, vraisemblablement, contribué à créer une crise passagère dans l'activité foncière et immobilière, qui semble limitée à la ville. Quant à la comparaison entre la courbe des ventes des Hospices et celle des constructions sur la rive gauche du Rhône qui s'arrête en 1894, (ill. 52 graphique 1)³²⁹, il n'y a pas de parallélisme strict comme pour la 3^e période. Elles ne sont, au demeurant, pas contradictoires, mais celle des constructions accuse une forte progression entre 1880 et 1885, alors que celle des ventes des terrains hospitaliers est en ascension progressive. La courbe annuelle des ventes des terrains marque des pics toujours plus importants en 1880, 1884, 1889 et 1894, pour atteindre son maximum en 1897, avec près de

³²⁷ A partir de l'axe d'urbanisation du cours Vitton, se développe le quartier des Charpennes, et à partir de celui du cours Lafayette, le quartier de la Vilette dès les années 1880. Le territoire se structure avec le canal de Jonage inauguré en 1897 ...

³²⁸ Sur le Tonkin, cf. le diplôme d'architecture de V. Martinez, 1994.

³²⁹ Effectuée par P. Cayez et M. Chevalier, 1983. Ce travail a déjà été cité pour l'étude de la 3^e période.

14 000 m² vendus cette année là. Tandis que, dans la période précédente, les ventes des terrains hospitaliers se calquaient sur les grands mouvements du marché immobilier, le cas de figure est maintenant tout autre. La principale différence se remarque dans le fait que la courbe des Hospices continue à monter fortement après la première poussée, vers 1884, et ceci jusqu'en 1897, alors que celle de la construction dans le Rhône, comme sur la rive gauche, ralentit, entamant une "progression modérée" après la "forte poussée"³³⁰. Il est alors naturel d'en conclure qu'un phénomène tout à fait spécifique se développe entre 1884 et 1897 sur les terrains hospitaliers. De fait, comme on le verra plus loin, cette date correspond très exactement à l'application d'un urbanisme volontaire initié par les Hospices et articulé autour du concept de la "cour commune". La comparaison entre l'emprise du Domaine en 1875 et en 1901 (ill. 7) permet de mesurer l'importante réduction qui s'est opérée durant cette quatrième période.

3°) LE CONTEXTE ET LES AMÉNAGEMENTS URBAINS : LA RIVE GAUCHE, LE SEUL SECTEUR EN FORT DÉVELOPPEMENT À LYON

A – Une progression globale : activité économique, population, investissement immobilier et construction

Vers les années 1880, Lyon a terminé la première étape de sa révolution industrielle et entame la période de maturité économique, non exempte de crises internes. La mairie centrale est rétablie en 1881, A. Gailleton devient maire et poursuit la politique urbaine mise en place par Vaïsse, au ralenti depuis 1870. La rive gauche du Rhône est un élément privilégié dans ce mouvement. En effet, les deux dernières décennies du siècle sont marquées par une stagnation de l'ancien centre, ainsi que de la Croix-Rousse et de Vaise, tandis que la rive gauche du Rhône est en plein développement. Les observations de plusieurs historiens, qui pourtant travaillent sur des champs différents, convergent à ce sujet. Vers 1880, s'observe un glissement des activités économiques de la Croix-Rousse vers la rive gauche, qui s'accompagne d'une nouvelle progression de la population et d'un fort investissement immobilier.

³³⁰ C'est la description donnée par P. Cayez et M. Chevalier dans leur article de 1983, et que P. Cayez reprend dans sa contribution à l'ouvrage collectif de 1990. Il précise bien, cependant, que ce secteur est globalement en forte activité.

Pour l'estimation de la population des 3^e et 6^e arrondissements, ancien territoire de la commune de la Guillotière, les informations données jusque là par M. Garden s'interrompent. Il faut donc avoir recours à d'autres études, dont les chiffres divergent parfois fortement. Pour le début de la période, vers 1876, ils oscillent entre 80 000 et 124 000 habitants, et pour la fin, vers 1896-1900, entre 150 000 et 160 000³³¹. Ces résultats, bien qu'imprécis, révèlent à nouveau une forte augmentation de la population, la progression maximale étant proposée par P. Cayez, M. Chevalier et Y. Lequin, qui estiment qu'elle double entre 1876 et 1896. Ce rythme serait, alors, deux fois plus rapide que dans le reste de la ville, qui accuse un net déclin démographique. Outre les causes habituelles, développées pour les périodes précédentes, cette augmentation est sans doute accrue, vers 1890, par l'aménagement du quartier Grolée, dans la presqu'île, qui entraîne d'importantes destructions dans l'habitat ancien. Les populations alors chassées du centre sont sans doute d'un niveau social relativement modestes, mais la rive gauche voit l'érection, dans le même temps, d'un habitat lié à la moyenne et à la haute bourgeoisie. Sur les terrains des Hospices, cette nouvelle mutation sociale est particulièrement visible dans le quartier de la préfecture. Dans sa thèse de 1989 sur les mobilités et les immobilismes de la population lyonnaise à partir des années 1870 jusqu'à 1945, Jean-Luc Pinol étudie attentivement ce phénomène, surtout pour le 6^e arrondissement. Il montre le déplacement du logement des classes supérieures de la presqu'île vers les Brotteaux, entre 1871 et 1914 (ill. 57)³³², et les mutations à l'échelle de l'agglomération. "La population de la presqu'île et de la rive droite s'installe sur la rive gauche, abandonnée par une partie de sa population qui s'est déplacée vers la périphérie, en voie d'urbanisation active"³³³. Il synthétise cette période par l'expression : "l'avenir est à l'est"³³⁴. Toujours dans ce même mouvement qui conduit du centre vers la rive gauche du Rhône, P.Y. Saunier signale, dans le dernier tiers du XIX^e siècle, des modifications dans le contenu des discours sur l'aménagement urbain. Ceux-ci, malgré la résistance des "intérêts locaux", développent la notion de projet d'ensemble pour la ville³³⁵ et, entre 1872 et

³³¹ P. Cayez, M. Chevalier et Y. Lequin, 1982, écrivent qu'elle passe d'environ 80 000 habitants en 1876, à 160 000 en 1896, pour les 3^e et 6^e arrondissements. V. Féroldi, 1981, repris par M. Chevalier, 1988, annonce 124 274 habitants en 1876, c'est le chiffre le plus souvent repris. J. Geneston, 1971, propose 150 000 habitants en 1900.

³³² J.L. Pinol, 1989, p. 281 et suivantes.

³³³ J.L. Pinol, 1989, p. 569.

³³⁴ J.L. Pinol, 1989, p. 566. Pour saisir ces mutations à l'échelle de l'agglomération à la fin du XIX^e siècle, l'auteur étudie une 1^{ère} "cohorte", personnes ayant 20 ans en 1896 et il les suit jusqu'en 1911. Les déplacements que nous citons sont valables pour 30 % de cette cohorte, le reste demeurant dans la même zone.

³³⁵ P.Y. Saunier, 1992, p. 703.

57
58
59

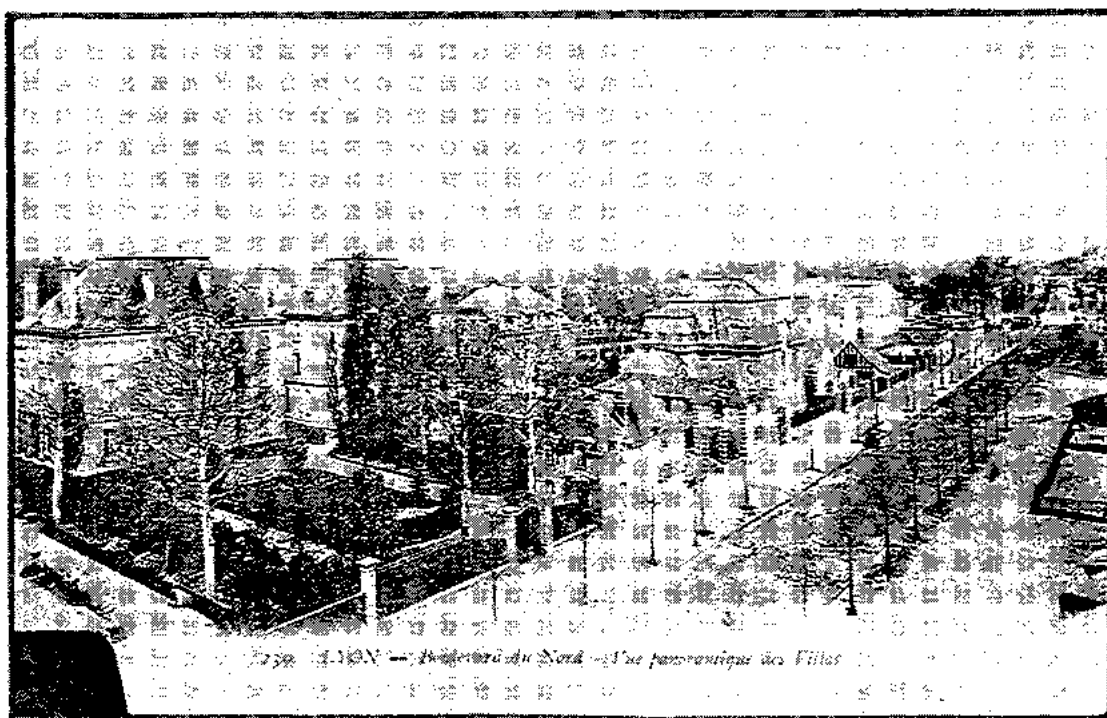
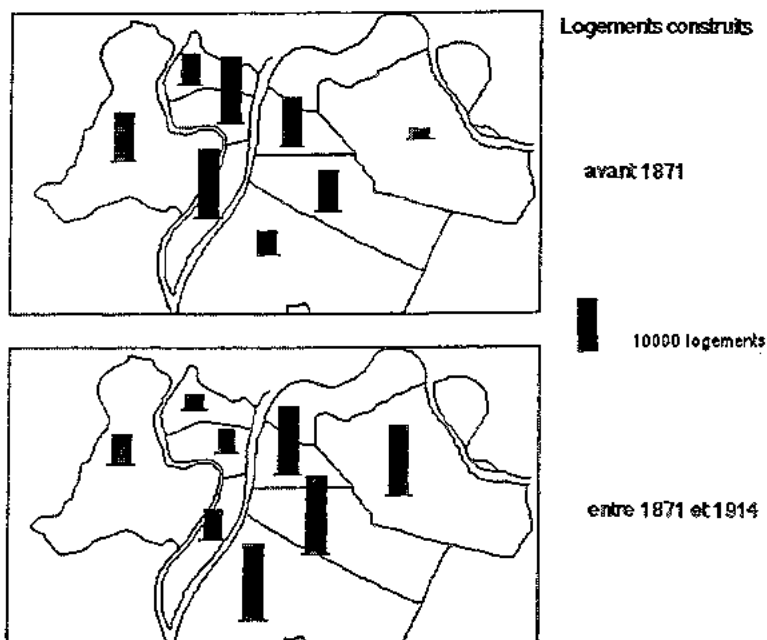
iii. 57 - Les logements de standing. Tableau extrait de J.L. Pinol, 1989, p. 282.

iii. 58 - Rythme de la construction des logements. Détail extrait de P. Pinol, 1989, p. 275, carte n° 11.

iii. 59 - Vers 1910. "Boulevard du Nord [actuellement des Belges]. Vue panoramique des villas". Carte postale. BML, collection AML CP 431, cliché Vidéralp 00 525, droits de repro. réservés.

date de construction	Avant 1871	1871-1914	1914-1939	5 p. et plus
6 ^e arrondissement	37%	50%	13%	1903
2 ^e arrondissement	71%	24%	6%	1692
6 ^e arrondissement	696	958	249	
2 ^e arrondissement	1198	400	94	

Rythme de construction des logements



1880 environ, "on rompt avec l'ancienne habitude de privilégier le centre"³³⁶. De 1896 à 1901, la croissance de la rive gauche se ralentit et descend à moins de 2,5 %³³⁷.

Pour cette quatrième période, plusieurs observateurs³³⁸ constatent un parallélisme, même s'il est relatif, entre la croissance démographique et celle de la construction sur la rive gauche du Rhône. Le principe en est d'ailleurs admis, d'une manière générale, dans les travaux de M. Lescure. Entre 1878 et 1894 s'opère, dans l'ensemble de l'agglomération, une forte reprise de l'activité immobilière. Toutefois, l'essentiel de la construction lyonnaise a lieu, entre 1880 et 1914, sur la rive gauche du Rhône, par densification du bâti (ill. 58)³³⁹. Parallèlement, les modifications dans le mode de production du tissu urbain, observées dans la troisième période, se poursuivent. Les sociétés immobilières se développent, ainsi que les promoteurs indépendants multipliant les opérations ponctuelles de petites tailles. Cette évolution va avoir des conséquences directes sur les méthodes de vente des Hospices, à partir de 1880 environ, et sur la naissance de l'îlot à cour commune.

B – Déplacement des organes vitaux de la presqu'île vers la rive gauche

Sous le mandat de Gailleton, la rive gauche, qui fait maintenant partie intégrante du centre-ville, continue à se structurer et à s'urbaniser, et la zone nord, où les terrains hospitaliers dominant, est nettement en avance du point de vue des aménagements urbains. En 1873, le 3^e arrondissement, qui couvrait alors toute la rive gauche, est subdivisé, et le 6^e arrondissement est créé. Mais surtout, de nombreux organes vitaux sont déplacés depuis la presqu'île ou réalisés de toutes pièces : un pôle à la fois universitaire et médical s'implante au sud de la Guillotière avec la faculté de Médecine, Pharmacie et Sciences (1836), celle des Lettres (1898), l'hôpital Saint-Joseph (1894), l'école de Santé Militaire (1896) et l'institut Pasteur. Sur les terrains des Hospices, le transfert de la préfecture (projet à partir de 1879, vente des masses des Hospices 85, 86, 95, 96 en 1882, fin de la construction en 1890)

³³⁶ P.Y. Saunier, 1992, p. 786.

³³⁷ P. Cayez, 1990, p. 336 et suivantes.

³³⁸ Cf. P. Cayez et M. Chevalier, 1983, et J.L. Pinol, 1989.

³³⁹ Ces informations proviennent de P. Cayez, 1990, p. 347 et suivantes. Sur ces thèmes du marché foncier et immobilier, voir aussi P. Cayez, M. Chevalier et Y. Lequin, 1982 ; P. Cayez et M. Chevalier, 1983 ; ainsi que J.L. Pinol, 1989.

est certainement le fait le plus marquant³⁴⁰. Un plan illustré, qui signale à la fois les transformations faites et les projets, est publié en 1893 dans la revue *La Construction Lyonnaise* et révèle bien ce changement de statut (ill. 60).

Parallèlement, l'implantation de bâtiments publics plus courants continue sur les terrains appartenant ou ayant appartenu aux Hospices : le musée Guimet (1880, sur la masse 146) ; des édifices religieux comme le temple Protestant (1885, sur la masse 74), l'église Saint-Joseph (1888, vers la masse 125), l'église Luthérienne (1893, masse 8 ter), la loge maçonnique ...; et des bâtiments scolaires qui se développent à la suite de la loi de mars 1882 sur l'enseignement primaire obligatoire, sur les masses 30 ou 164, par exemple. Par ailleurs, la rive gauche poursuit la tradition des grandes manifestations qui sont maintenant accueillies au parc de la Tête d'Or, comme les expositions universelles de 1872 et 1894.

Les communications se développent toujours davantage. Si le réseau viaire est alors fixé sur le domaine hospitalier, mis à part, comme on l'a vu, les élargissements et les créations de voies secondaires, il est complété au sud de cette limite en particulier par la liaison avec la Guillotière. De nouveaux ponts, qui seront mis en circulation surtout après 1900, sont projetés et les anciens sont reconstruits, comme les ponts Morand et Lafayette (1890)³⁴¹. En 1870, est créé la c^{ie} des Omnibus et Tramways de Lyon (OTL), en 1884 est installée la première ligne électrifiée, et le passage du "tram" va générer une évolution des quartiers qu'il traverse³⁴². Enfin, en 1890, commence le long débat sur la suppression des passages à niveau devenus dangereux. Il s'intensifie avec le projet du quartier de la gare des Brotteaux, réalisé à partir de 1908. Tous ces éléments, les bâtiments publics qui fonctionnent comme des pôles d'attraction, et l'amélioration des communications, constituent les facteurs les plus apparents de la prise de valeur des terrains hospitaliers.

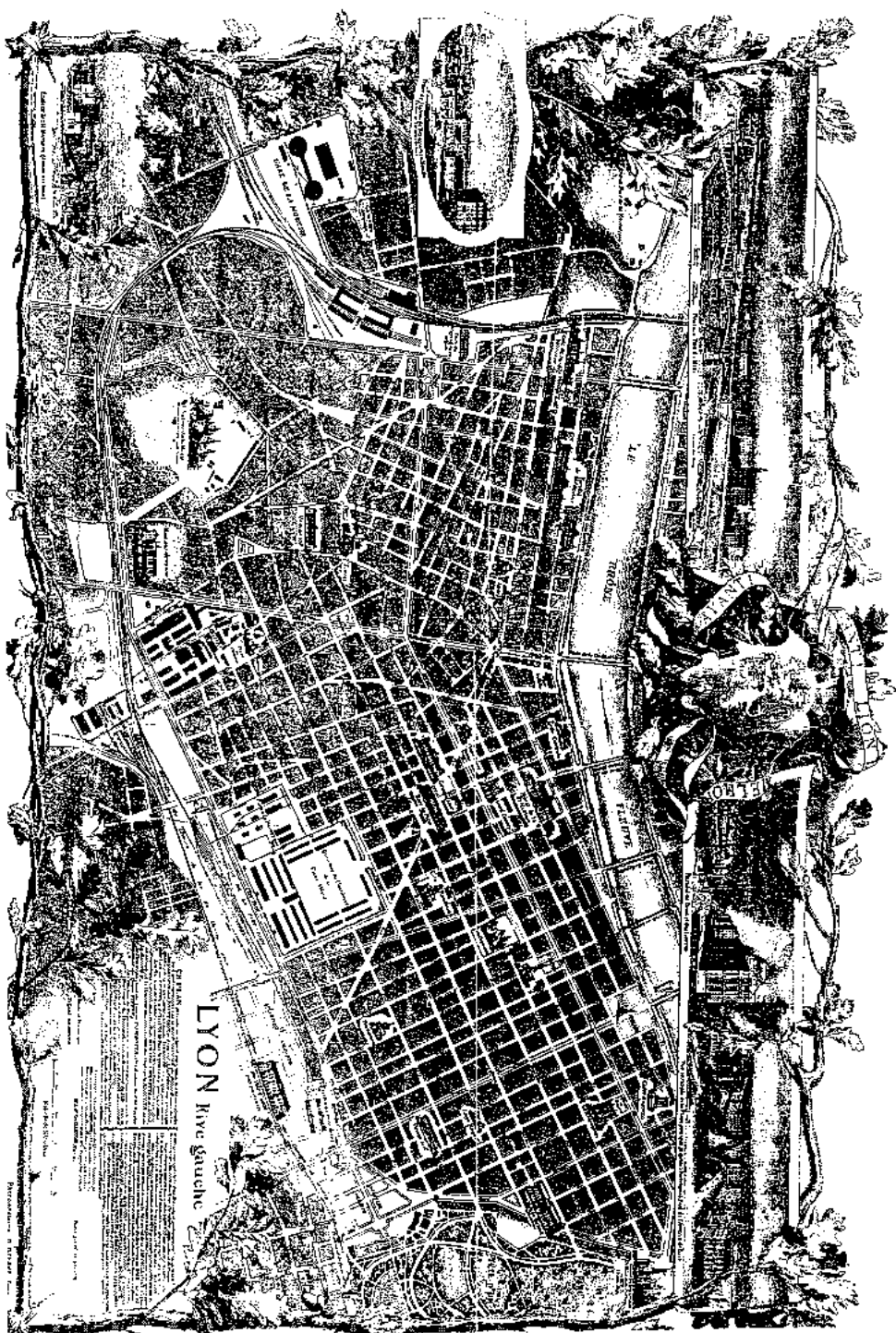
³⁴⁰ Il s'accompagne de l'implantation du Mont de Piété (1891), de la Trésorerie Générale et de l'Administration des Domaines.

³⁴¹ Cf. M. Vanario 1982.

³⁴² Le rapport, fondamental, entre tramway et urbanisation est, rapidement évoqué, pour Lyon, par Dambrin, Reynaud et Zol, 1977 ; G. Gardes, 1988 ; et J.L. Pinol, 1989.

III. 60 - Plan. [Vers 1893] (P. Reithofer). "Supplément à La Construction Lyonnaise du 1^{er} mai 1893. Lyon rive gauche". C149.

Supplément à la CONSTRUCTION LYONNAISE du 1^{er} Mai 1893



C – Une des plus fortes poussées de la construction lyonnaise

Le fait que le réseau viaire soit stabilisé n'empêche pas la création de nouveaux quartiers et l'évolution profonde du bâti, en particulier de l'habitat. Le déplacement d'organes vitaux sur la rive gauche et la grande plus-value que continuent à prendre les terrains incitent à la libération des dernières réserves foncières encore disponibles, qu'elles soient sur les terrains hospitaliers ou en bordure de ceux-ci. Ce phénomène, qui permet de toujours plus densifier et exploiter ce territoire, se réalise par des ventes importantes au sein du domaine, par le déplacement, en 1897, du monument des victimes du Siège, qui permet de libérer trois masses (53, 60bis et 60ter)³⁴³, et par la mise à disposition du terrain des fortifications. Ce dernier élément va être particulièrement déterminant.

A la suite de la construction, à partir de 1873, d'une deuxième ceinture de forts, plus à l'est, le déclassement de la première ceinture est officialisé par la loi du 21 août 1884 et les démolitions commencent la même année³⁴⁴. Les terrains du fort des Brotteaux, associés à ceux de l'ancien chemin de fer et des Hospices vont accueillir le quartier de la nouvelle gare des Brotteaux, et la Lunette des Charpennes, celui du Lycée du Parc. Les constructions sur ces deux importants secteurs, ne commenceront qu'après 1900. En revanche, le lotissement du boulevard du Nord (actuel boulevard des Belges), situé sur la bordure nord-est de celui-ci et associé à la rectification de son tracé, prend place plus tôt, sur une partie du terrain du fort de la Tête d'Or et sur le fossé d'enceinte remblayé³⁴⁵. A la suite de l'accord passé en 1895 entre l'Etat et la Ville³⁴⁶, les contraintes constructives qui s'y attachent sont strictes et concernent aussi bien la typologie du bâti (hôtels particuliers, villas, habitations bourgeoises ne dépassant pas 3 étages), que la liaison avec le parc (double façade, accès au parc ...). Les premiers projets commencent dès 1896 et les constructions suivent (III. 53, 59). En remplaçant des terrains militaires qui bloquaient la construction, le lotissement supprime la barrière entre le parc et les terrains déjà lotis, comme le stipulent les termes de l'accord. Il constitue

³⁴³ Sur ce sujet, cf. l'article de G. Bruyère, 1994, aimablement transmis par l'auteur.

³⁴⁴ Sur l'histoire des fortifications à Lyon, cf. le L^e C^o André, 1986 ; M. Bunnevod-Metty, 1987 ; ainsi que P.Y. Saunier.

³⁴⁵ Sur le sujet, cf. B. Morin-Elbe, 1994, ainsi que l'article d'A. Charre, 1989, sur le projet de T. Garnier.

³⁴⁶ Ville de Lyon, Conseil municipal, *Création des rues et places publiques sur les terrains domaniaux provenant des territoires militaires déclassés sur la rive gauche du Rhône. Projet de traité d'échange de terrains entre l'Etat et la ville de Lyon. Rapport de la commission spéciale* (Brizon, Chatel, Clermont, Coquet, Rousset), Lyon assoc. typogr., 1894 (AML, 706-578).

une opération de prestige en lui-même et pour la voie qu'il borde, et donne une plus-value globale aux terrains des Hospices, surtout ceux du nord. Pourtant, mis à part l'emplacement du musée Guimet et quelques lots isolés, les masses qui longent le boulevard ou en sont proches ne sont toujours pas vendues en 1914³⁴⁷. A la suite du redressement de la voie, les Hospices rachètent quelques portions pour régulariser leurs masses (ill. 56).

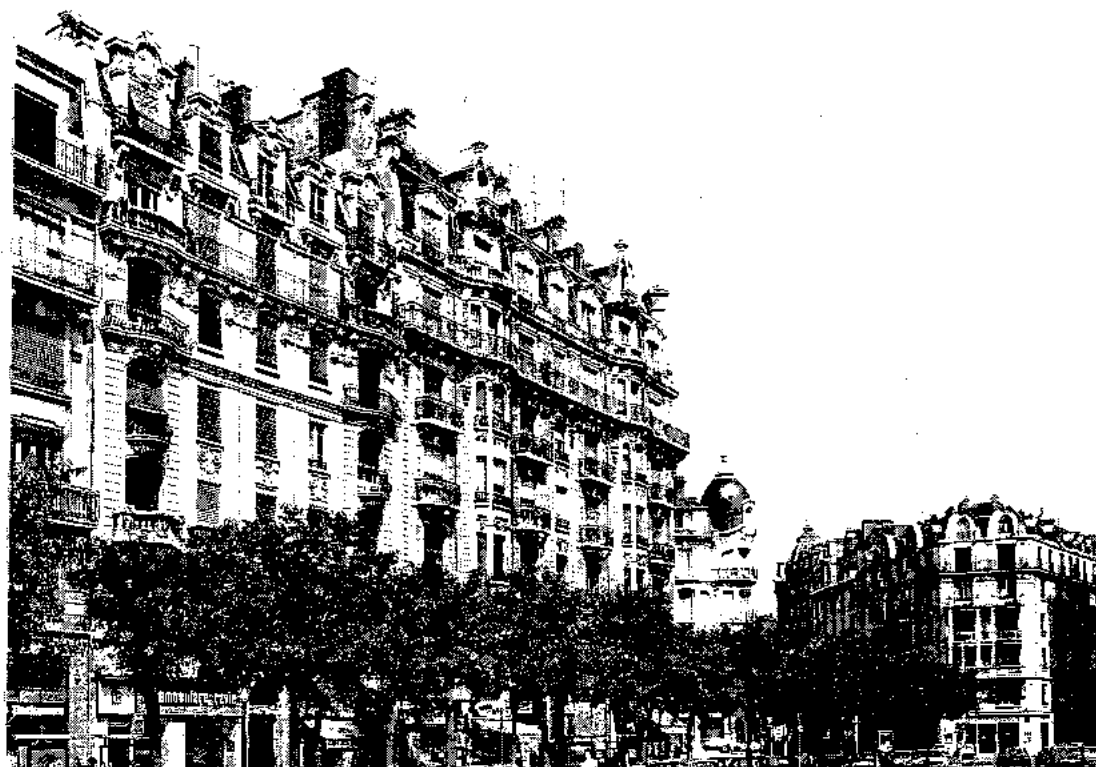
Sur l'ensemble de la rive gauche a lieu, entre 1880 et 1914, l'une des plus fortes poussées de la construction lyonnaise (ill. 52 graphique 1)³⁴⁸. Pour l'habitat, cette période se caractérise par le passage de la maison à l'immeuble, d'abord dans le 6^e arrondissement (de 1878 à 1884), suivi du 3^e (1887 à 1892) (ill. 52 graphiques 1 et 5). Les immeubles bourgeois, construits en majorité sur les terrains vendus par les Hospices, sont conçus dans le contexte de la "post-haussmannisation" et en subissent les influences. Les questions strictement stylistiques n'entrant pas dans le cadre de ce travail³⁴⁹, notons simplement que ces influences sont davantage d'ordre architectural (gabarit, comble, style de façades, conception du logement), qu'urbanistique puisque le damier, totalement respecté, est antérieur. On ne trouvera donc pas, ici, contrairement au quartier Grolée, le système parisien des voies transversales, des îlots triangulaires, de la mise en valeur de l'angle, etc. Ces derniers éléments mis à part, le quartier Grolée, construit entre 1887 et 1888 sur la presqu'île, par des architectes parisiens, va constituer un nouveau modèle d'immeuble, vite repris à Lyon. Dans le Vieux-Lyon, le quartier de la gare Saint-Paul s'élabore entre 1898 et 1901. Pourtant, ni la post-haussmannisation, ni le style éclectique qui lui est attaché, ne suffisent pour expliquer l'émergence de l'îlot à cour commune des Hospices dans les années 1880. Il va falloir chercher d'autres faisceaux d'explications. Celles-ci se trouvent, d'une part dans les logiques internes de l'évolution urbaine et dans la connaissance qu'en ont les Hospices, d'autre part dans le développement de nouvelles conceptions attachées à l'urbain telles que l'hygiénisme, le mouvement des Habitations à Bon Marché (HBM) et la réglementation urbaine. Les premières seront étudiées dans la partie consacrée à la politique urbaine hospitalière, quant aux secondes, elles seront traitées dans la partie consacrée au volume réglementaire.

³⁴⁷ Dans la partie sur la politique urbaine des Hospices, nous proposons des explications à cette apparente contradiction.

³⁴⁸ Cf. P. Cayez et M. Chevalier, 1983. Les informations qui suivent concernant le bâti sur la rive gauche, ainsi que les deux courbes, proviennent de ce travail.

³⁴⁹ Il existe plusieurs publications récentes concernant l'haussmannisme en France. Pour Lyon, sur ce sujet, cf. les travaux de D. Bertin, et sur l'éclectisme, les travaux non publiés de l'école d'architecture de Lyon, MM. Duprat et Paulin.

iii. 61 - Quartier de la gare des Brotteaux. Au premier plan, les immeubles 1 et 2 place J. Ferry (1913-1914) situés en face de la gare sont parmi les plus luxueux de Lyon à cette époque. Photo ASC, 1983.



VII - CINQUIEME PERIODE (1901 – 1914) :
Dans le cadre d'un bouillonnement des idées sur la ville,
aggravation des difficultés politiques et financières des
Hospices

1°) L'HISTOIRE HOSPITALIERE : AMPLIFICATION DU CONFLIT AVEC LES AUTRES
POUVOIRS ET DÉGRADATION DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Jusqu'en 1914, le cadre administratif des Hospices reste le même. Après cette date, il va très vite être modifié, du fait de l'exaspération des conflits avec les autres pouvoirs, accentués par la fragilisation économique des Hospices au cours de cette cinquième période. Une fois encore, les travaux de O. Faure, M. Garden et J. Rodery sont précieux pour saisir cette évolution. Vers 1900-1905, le thème de la désaffectation de l'Hôtel-Dieu et de son déplacement focalise le débat lyonnais, offrant ainsi un terrain d'affrontement privilégié entre la gauche et la droite. Les problèmes hospitaliers sont devenus des problèmes politiques et déclenchent des débats sociaux et religieux en relation avec le développement de la médecine. Les pouvoirs publics interviennent maintenant dans les affaires autrefois autonomes des Hospices, entraînant l'opposition de ces derniers. Les épisodes de ce conflit, amorcé dans la période précédente, sont nombreux et révélateurs. Lors de la discussion au sujet du déplacement de l'Hôtel-Dieu, le préfet a pu écrire que les Hospices Civils de Lyon étaient "le bastion de la réaction". En 1903, "l'homme orchestre de l'hygiène lyonnaise, J. Courmont, déclare une guerre sans merci à l'Hôtel-Dieu"³⁵⁰. En 1909, Caillemer, le nouveau président des Hospices, pourtant favorable aux projets municipaux, reçoit une mise en garde du préfet. Vers 1910-1911, la Ville et la Préfecture énoncent clairement que, pour eux, les Hospices rassemblent "les notabilités du parti réactionnaire et cléricale hostiles aux idées laïques et républicaines"³⁵¹. Enfin, en 1911, la polémique va jusqu'à la mise en cause personnelle lorsque, par exemple, les Hospices attaquent Jules Courmont et Edouard Herriot. "Les arrière-pensées sont telles, de part et d'autre, que tous arrivent à perdre de vue l'essentiel et finissent parfois par combattre les mesures qu'ils réclamaient depuis longtemps"³⁵². Parallèlement à ces luttes

³⁵⁰ O. Faure, 1989, p. 791.

³⁵¹ Idem, p. 796.

³⁵² Idem, p. 791.

locales, la législation sur l'assistance médicale gratuite se met progressivement en place : la loi du 15 juillet 1893, qui ne sera adoptée par la Ville de Lyon qu'en 1918³⁵³, et celle du 14 juillet 1905³⁵⁴.

Parallèlement à ces conflits, la situation financière des Hospices continue à se dégrader. A la veille de 1914, la situation est devenue critique et il faut se rendre à l'évidence, "les recettes de la dotation ne peuvent plus suffire au financement d'un ensemble hospitalier"³⁵⁵. La première guerre mondiale marque la fin de l'autonomie financière des Hospices Civils de Lyon³⁵⁶. A partir de 1914, le déficit continue à s'accroître et, en 1918, les Hospices demandent à la Ville de l'assumer. Le conseil municipal décide alors d'appliquer la loi de 1893 sur l'assistance médicale à laquelle la Ville s'était jusque-là dérobée. En contrepartie, les Hospices perdent le bénéfice des textes de 1802, puis 1845, sur leur organisation administrative, et la représentation du conseil municipal dans les commissions des Hospices augmente. Cet accord est appliqué à partir du 1er avril 1920 et précède les deux textes de loi qui vont statuer sur l'organisation interne des Hospices et sur l'assistance médicale à Lyon : l'arrêté ministériel du 27 avril 1920 et la loi du 20 juin 1920.

2°) LA FORME DU DOMAINE : REcul DES VENTES ET ADJONCTION DES TERRAINS DU QUARTIER DE LA GARE DES BROtTEAUX

A – Occupation des réserves foncières et imperméabilité des Hospices aux débats provoqués par le quartier de la gare

En 1901, les zones loties ont fortement diminué, du fait des amputations de la quatrième période, et les terrains non lotis ont été résorbés (III. 63). Entre 1901 et 1914, les ventes de terrain accusent un net recul (III. 5, 6), si bien que la forme générale du Domaine change peu après 1901, mise à part l'adjonction des terrains du quartier de la gare des Brotteaux, dont il sera question plus loin. Il est vrai que cette cinquième période est chronologiquement la plus brève, 13 ans, pour 25 ans en général, parfois 44 ans. Comme dans la quatrième période déjà, le réseau viaire est fixé sur les terrains hospitaliers et continue à ne subir que des transformations annexes : création de voies secondaires par

³⁵³ Cf. J. Rodery, 1953.

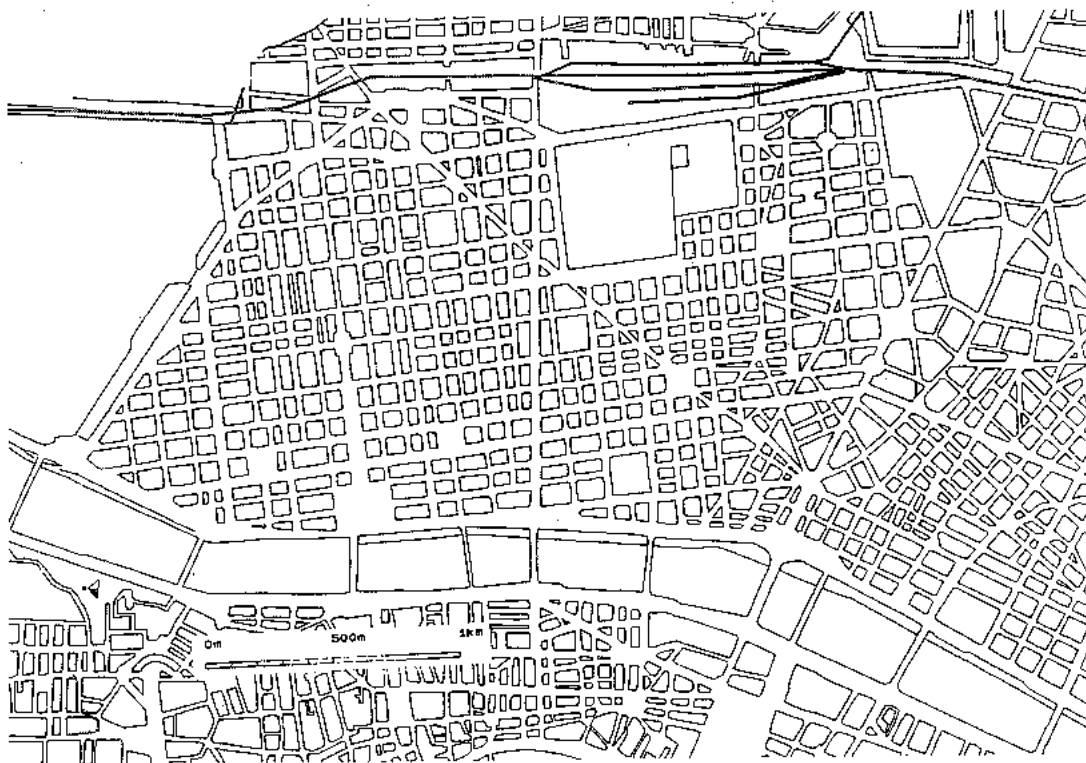
³⁵⁴ Cf. M. Garden, 1976.

³⁵⁵ M. Garden, 1976, dernier chapitre.

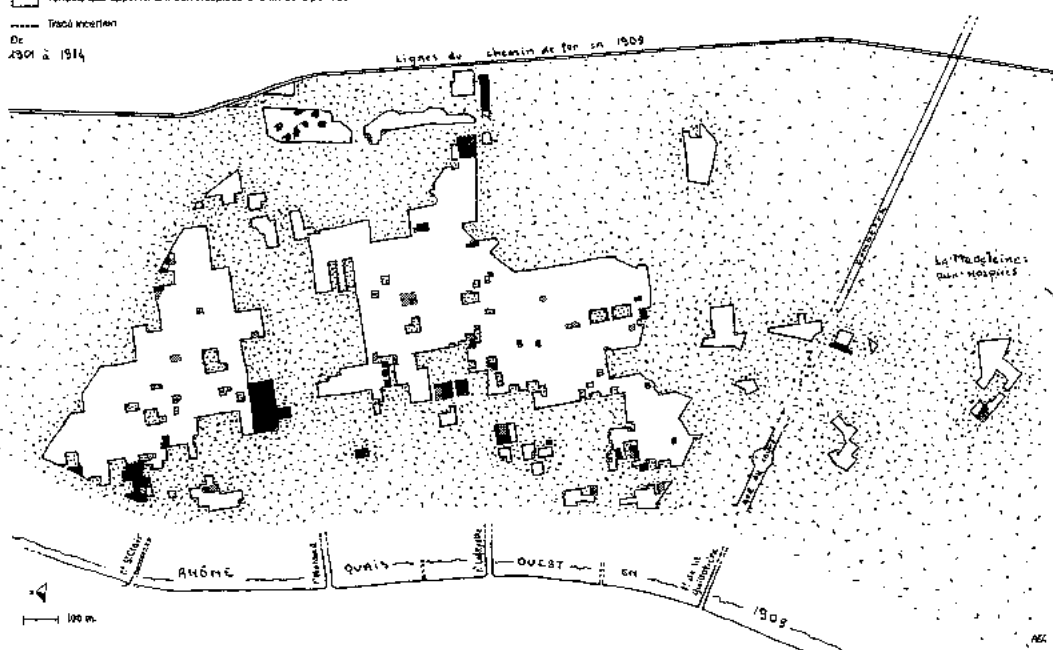
³⁵⁶ Les informations ci-après, couvrant la période postérieure à 1914, proviennent de J. Rodery, 1953, p. 54-56.

ill. 62 - Plan. 1922 (1990, atelier d'arch. B. Dumétier...). Restitution du réseau viaire en 1922, période 1912-1922. C172.

ill. 63 - Plan. 1901 à 1914 (1999, ASC). Les terrains des Hospices sur la rive gauche du Rhône dans l'enceinte du chemin de fer au cours de la 5^{ème} période (1901 à 1914). Lyon. Sur la réalisation de ce plan, cf. C12 à C16.



Terrain n'appartenant pas aux Hospices au début de la période
 Terrain lots vendus par les Hospices pendant cette période
 Terrain lots appartenant aux Hospices à la fin de la période
 ----- Tracé incertain
 De 1901 à 1914



subdivision des masses et élargissement de voies³⁵⁷ (III. 55, 62). A cela s'ajoute, de la part des Hospices, la volonté nouvelle d'abandonner leur voirie privée et d'en obtenir le classement comme voirie municipale. Cette modification du statut des voies est une évolution générale, qui n'est pas propre aux Hospices. Elle peut s'expliquer à la fois par le changement de la législation en la matière, le coût toujours plus élevé qu'entraîne l'entretien d'un réseau privé pour un particulier, l'investissement grandissant des municipalités dans ce domaine, et la position désormais centrale de ce secteur. En l'occurrence, pour les Hospices, l'argument financier est déterminant, étant donné l'augmentation de leur déficit. Ils visent, à terme, la suppression du service chargé de l'entretien des voies. Cependant, le classement n'est pas simple à effectuer et nécessite que les voies répondent à certains critères de largeur, de viabilité, ... En outre, se pose la question de savoir si ces surfaces importantes vont être vendues ou simplement données à la Ville. Enfin, il est clair qu'à part le quartier de la gare des Brotteaux, l'intérêt des Hospices se déplace à l'est de la ligne de chemin de fer, qu'il s'agisse de lotir les terrains leur appartenant déjà, ou d'en acheter de nouveaux.

Le quartier de la gare des Brotteaux, est un des éléments déterminants de cette cinquième période sur les terrains hospitaliers "intra-muros" et ceci à plus d'un titre. Jusque là, le Domaine avait surtout été l'objet d'amputations, mais de très peu d'adjonctions, sinon ponctuelles : des parcelles pour régulariser un tracé, parfois une masse entière. Les deux grandes poches des terrains lotis, ne faisaient donc que se réduire. Pour la première fois, la tendance s'inverse dans cette zone, et les terrains sont augmentés d'une surface non négligeable. Si le fait est courant à l'est du chemin de fer, où l'urbanisation est en plein développement, ce n'est pas le cas à l'ouest, où le futur quartier de la gare jouxte un secteur dont l'urbanisation est très avancée et la plus-value importante. Cette réserve foncière vierge va être immédiatement investie, tant pour des projets municipaux que par des propriétaires privés, au moyen des pratiques urbaines alors employées, sans l'urbanisation progressive qu'ont connue les terrains limitrophes. C'est ainsi que les Hospices vont s'en servir comme lieu d'expérimentation pour une politique nouvelle³⁵⁸. Cependant, les questions que soulève ce quartier, tant par sa conception que par la nature de ses constructions, dépassent de beaucoup le cadre de la politique urbaine des Hospices et seront développées lorsque le contexte lyonnais sera abordé.

³⁵⁷ Un plan de mars 1938 (service du domaine des HCL, HCL A. 281 tir 14) cf. le catalogue des plans, illustre la suite de cette politique après la 1^{ère} guerre en précisant les parties de voies à livrer à la Ville pour élargissement.

³⁵⁸ A ce sujet, cf. la partie sur la politique urbaine des Hospices.

Comme on l'a vu lors de la quatrième période, la libération des terrains du futur quartier de la gare est issue du déclassement des fortifications, en 1884. La mise à disposition de ces réserves foncières permet aussi la restructuration de deux autres secteurs, le boulevard des Belges, commencé dans la quatrième période, et le quartier du lycée du Parc. Ce dernier s'organise, comme pour le quartier de la gare, autour de l'implantation d'un bâtiment public important, ici le lycée (1910-1914), qui a constitué un pôle d'attraction et de croissance. Il est construit sur l'ancienne Lunette des Charpennes et prolonge le boulevard des Belges. Il se bâtit d'immeubles de rapport importants et ménage une nouvelle entrée au parc de la Tête d'Or. Cependant, le quartier de la gare est le seul à impliquer réellement les Hospices, et ceci dans une très large mesure, puisque leurs possessions couvrent la plus grande partie des terrains à lotir (ill. 209, 215). En revanche, dans les deux autres quartiers, les terrains ne leur appartiennent pas, ou plus. Seul le réalignement de la bordure sud-est du boulevard des Belges va les concerner quelque peu.

Comme on va le voir, le débat sur la manière dont on doit édifier une ville est particulièrement vivace à Lyon en ce début du XX^e siècle. Pourtant, les Hospices semblent relativement imperméables à ces mouvements d'idées. Leur politique urbaine est encore active entre 1900 et 1914, mais elle est davantage la continuation d'une logique interne mise en place bien avant, qu'une réponse à des interrogations nouvelles. Cette autarcie de pensée peut trouver des éléments d'explications dans trois causes propres à l'histoire des Hospices : la chute des ventes de leurs terrains, leur déficit budgétaire, et leur position difficile dans le paysage politique.

La baisse de leurs ventes par rapport à la période précédente, qui prend d'ailleurs place dans une crise immobilière plus générale, a certainement contribué à ralentir leurs initiatives concernant la gestion de leur patrimoine intra-muros. En effet, c'est sur ce type de terrains que leur politique est la plus audacieuse et ils se voient contraints, par les conditions du marché foncier, de déplacer leur intérêt sur les terrains loués, avec moins de succès. D'autre part, la progression irrémédiable de leur déficit budgétaire global, en augmentant leur dépendance financière par rapport à la Ville, les fragilise et paralyse leurs initiatives, y compris dans le domaine de la gestion urbaine. Enfin, les idées nouvelles qui émergent alors sur la ville sont, pour aller vite, plutôt l'apanage

des courants progressistes³⁵⁹. Comme on l'a vu, la "gauche" lyonnaise s'est beaucoup développée avec la Troisième République, et parallèlement, se sont aussi constitués des contre-pouvoirs de droite, dont font partie les Hospices. Or, avec V. Augagneur, à partir de 1900, on assiste très nettement à un affaiblissement de ces contre-pouvoirs, mis en difficulté, en particulier, par la progression de l'autorité municipale et la deuxième offensive anti-cléricale. Les Hospices font alors l'objet d'attaques directes qui s'ajoutent à leurs problèmes financiers et ils donnent très nettement l'impression de baisser la garde, à partir de cette période, sur tous les fronts, et en particulier sur celui qui fait l'objet de cette étude, la politique urbaine.

B – Rapprochement entre la courbe des ventes hospitalières et celle de l'activité immobilière

La cinquième période est, avec la deuxième (1825-1850), celle des plus faibles ventes des terrains hospitaliers, et la courbe accuse une forte baisse par rapport à la période précédente (ill. 5). Elle est encadrée par deux dépressions, celle de 1901, contemporaine de la suppression de l'octroi, dont il a déjà été question, et celle de 1914 (ill. 6). Cette dernière, due au début de la Première Guerre mondiale, est générale en France, et se retrouve aussi bien à Paris, que dans le département du Rhône (ill. 46, 45)³⁶⁰. Sur la courbe concernant les Hospices, d'autres années de faibles ventes apparaissent, 1903, 1904 et 1908. Elles sont rythmées par deux périodes où les ventes sont meilleures, 1905-1907, puis 1912-1913. Cette dernière reflète, là aussi, un mouvement assez général indiquant que l'activité foncière et immobilière était intense juste avant le conflit, en particulier à Paris, mais aussi, à un moindre degré, dans le Rhône. Finalement, après le mouvement tout à fait spécifique de la quatrième période, la courbe des ventes des terrains hospitaliers de cette dernière période est à nouveau assez proche de celle de l'activité générale.

³⁵⁹ Comme toujours, une généralisation nécessite d'être nuancée. Il est vrai que la "gauche", et le pouvoir municipal en particulier, sont étroitement liés à une personnalité comme Tony Garnier, à la mise en place du 1er règlement sanitaire et du 1er plan d'extension de France, à une politique de logements sociaux, etc. Cependant, il ne faut pas négliger le rôle d'une partie de la droite lyonnaise, libérale et catholique, animée par exemple par E. Aynard, et qui développe des actions autour des thèmes du social, de la lutte contre l'insalubrité, et de l'habitat ouvrier.

³⁶⁰ Pour cette 5e période nous interrompons l'étude comparative avec l'activité spécifique de la rive gauche du Rhône, car les travaux qui nous ont servis jusque là, en particulier ceux de P. Cayez, trouvent leur limite chronologique à la fin du XIX^e siècle. Il est toujours possible de se reporter aux travaux plus généraux de P. Léon, 1974 ; et J.L. Pinol, 1989, sur la géographie et la sociologie des élites, où ils abordent les thèmes de l'investissement dans l'immobilier et le rythme de la construction à Lyon.

Elle se rapproche en particulier de celle du Rhône (mis à part la dépression de 1901) qui accuse, elle aussi, une baisse générale d'activité après les années 1890, que ne reflète pas celle de Paris.

Si les orientations générales des courbes (progressions, dépressions) sont faciles à comparer, il est plus difficile d'établir des comparaisons quantitatives. Il est possible que la courbe des Hospices, malgré ses similitudes avec celle du Rhône, accuse un fléchissement plus important par rapport à la moyenne locale.

3°) LE CONTEXTE ET LES AMÉNAGEMENTS URBAINS : FAIBLES MUTATIONS SUR LA RIVE GAUCHE MAIS, À LYON, INTENSE DÉBAT SUR LA VILLE

La relative imperméabilité de l'administration des Hospices aux influences extérieures n'empêche pas ces dernières d'avoir des effets sur le domaine hospitalier. Qu'elles soient d'ordre très général, comme le contexte économique social et politique, ou plus spécifiquement issues d'un courant d'idées lié à la ville, elles influencent plus ou moins les constructions qui s'édifient sur les terrains hospitaliers. Elles peuvent, le cas échéant, générer un vaste débat d'idées à leur sujet, comme ce sera le cas pour le quartier de la gare des Brotteaux.

A – La rive gauche toujours en progression démographique dans le cadre d'une intense vitalité municipale

Malgré la crise ponctuelle du commerce et de la construction à Lyon au début du XX^e siècle, la ville, déjà dans sa phase de "maturité économique" comme la nomme P. Cayez³⁶¹, entre, après une période de difficultés, dans celle de la "prospérité" qui durera de 1900 à 1930. Une des mutations les plus importantes est la fin de la domination de la Fabrique au profit d'une diversification. En 1906, la population lyonnaise³⁶² est de 455 737 habitants et va stagner autour de ce chiffre jusqu'en 1936. Cependant cette stagnation n'est pas uniforme pour chaque quartier. Tandis que la Presqu'île, la Croix-Rousse, ainsi que Vaise accusent un déclin démographique déjà amorcé

³⁶¹ Les informations concernant l'histoire économique et la démographie sont empruntées aux travaux de P. Cayez, et en particulier sa publication de 1990. Une maîtrise sur la population de la Guillotière et de la Croix-Rousse au début du XX^e, Ch. Massonat et J. Paillard, SD, [vers 1988], réalisée au centre P. Léon, perdue, n'a pu être consultée.

³⁶² Les limites après 1852, le centre ville et les trois faubourgs.

pendant la quatrième période, la rive gauche du Rhône, formée du 3^e, du 6^e et, à partir de 1912, du 7^e arrondissement (créé alors par subdivision du 3^e arrondissement, *ill.* 50), est le seul secteur à progresser. Après un ralentissement, sa croissance remonte à 7,3 % entre 1901 et 1906. A nouveau, les travaux réalisés en histoire économique et sociale, mais aussi en sociologie urbaine de P. Léon, J.L. Pinol et Y. Grafmeyer³⁶³ sont précieux. Ils confirment les déplacements vers l'est signalés dans la période précédente, précisent la constitution socio-professionnelle des habitants de la rive gauche et analysent tout particulièrement la géographie et la sociologie des élites, toujours plus présentes dans le 6^e arrondissement (*ill.* 64 à 68). En outre, la rive gauche reste bien le lieu privilégié de l'évolution urbaine, à ce détail près : celle-ci s'effectue maintenant, presque en majorité, à l'est du chemin de fer, donc hors du secteur étudié dans ce travail, et non plus intra-muros.

Cette cinquième et dernière période est marquée par la personnalité des deux maires qui se succèdent à la tête de la Ville de Lyon, Victor Augagneur de 1900 à 1905, puis Edouard Herriot jusqu'en 1957. Le premier, encore une fois issu du milieu médical, regroupe largement les gauches lyonnaises, défend un "socialisme municipal" et permet au radicalisme d'évoluer entre Gailleton et Herriot. Pour les actions qui touchent l'évolution urbaine, il se place dans la continuité du maire précédent et va se heurter, plus encore, aux limites de ce type d'interventions ponctuelles. Toutefois, une initiative novatrice à l'échelle locale aussi bien que nationale, va avoir des influences déterminantes, à la fois sur la forme de l'habitat et sur le débat autour des questions d'hygiène de la cité. Il s'agit de la mise en place, en 1903, du premier règlement sanitaire de France, à Lyon, qui fait partie d'une politique d'avant garde en matière de réglementation et de fiscalité³⁶⁴. En 1905, sur le plan national, a lieu la séparation de l'Eglise et de l'Etat, en même temps qu'Edouard Herriot succède à V. Augagneur à Lyon. Professeur de Lettres, symbole de l'ascension de la classe moyenne et des fonctionnaires, c'est une personnalité qui dépasse de beaucoup le cadre local, surtout après 1914. Instigateur du regroupement des Gauches en France, il présidera alors le parti radical³⁶⁵. Sur la gestion de la

³⁶³ Les travaux de P. Léon, 1974, et J.L. Pinol, 1989, ont déjà été cités. Y. Grafmeyer, 1992, propose un travail de sociologie urbaine sur les classes dominantes, au moyen de l'étude de *l'Annuaire du Tout-Lyon*, de 1902 à nos jours.

³⁶⁴ Cf. la suppression de l'octroi. Sur le contenu de ce règlement sanitaire, et son impact, cf. la partie III de cette étude.

³⁶⁵ Il le préside de 1919 à 1957. Il est conseiller général en 1910, sénateur de 1912 à 1919, ministre des Travaux Publics de 1916 à 1917, député de 1919 à 1940, il forme un gouvernement de 1924 à 1926. Nous renvoyons aux nombreux travaux sur E. Herriot et sur la politique de cette période en général.

iii. 64 - 1911. "Distribution des groupes socio-professionnels entre les divers arrondissements de Lyon". Extrait de P. Léon, 1974, tableau n° 88.

Distribution des groupes socio-professionnels entre les divers arrondissements de Lyon.

Communautés, 1911

	1er arrond ^t		2e		3e		4e		5e		6e		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Propriétaires-Rentiers	73	14,34	97	19,05	96	18,86	75	14,73	79	15,52	89	17,48	509	99,96
Hauts Fonct. Prof. lib.	5	10,41	20	41,66	7	14,58	3	6,25	6	12,30	7	14,58	48	99,98
Cadres sup. sect. privé														
Négociants	10	17,54	9	15,78	10	17,54	3	5,76	7	12,28	18	31,57	57	99,97
Industriels	3	11,53	3	11,53	6	23,07	3	11,53	4	15,38	7	26,92	26	99,96
Cadres moyens	2	5,26	11	28,94	8	21,05	4	10,52	10	26,31	3	7,89	38	99,97
Commerçants	17	12,50	31	22,79	37	27,20	17	12,50	19	13,97	15	11,02	136	99,98
Employés	60	19,16	58	18,53	87	27,79	30	9,58	52	16,61	25	8,30	313	99,97
Artisans en soie	4	23,53			1	5,88	10	58,62			2	11,76	17	99,98
Artisans divers	8	10,00	20	25,00	13	16,25	13	16,25	10	12,50	16	20,00	80	100
Ouvriers en soie	16	17,58	2	2,19	1	1,09	56	61,53	5	5,49	11	12,08	91	99,96
Ouvriers divers	20	13,07	20	13,07	47	30,71	8	5,22	36	23,52	22	14,37	153	99,96
Agriculteurs					1	20,00	1	20,00	3	60,00			5	100
Clergé	10	40,00	6	24,00	1	4	1	4	7	28			25	100
Gens de maison	8	13,55	17	28,81	4	6,77	4	6,77	13	22,03	13	22,03	59	99,96
Militaires	3	20,00	2	13,33	6	40,00			2	13,33	2	13,33	15	99,99
Divers	36	13,43	37	13,80	67	25,00	32	11,94	45	16,79	51	19,02	268	99,98
Totaux	275	14,94	333	18,09	392	21,30	260	14,13	298	16,18	282	15,32	1840	99,96

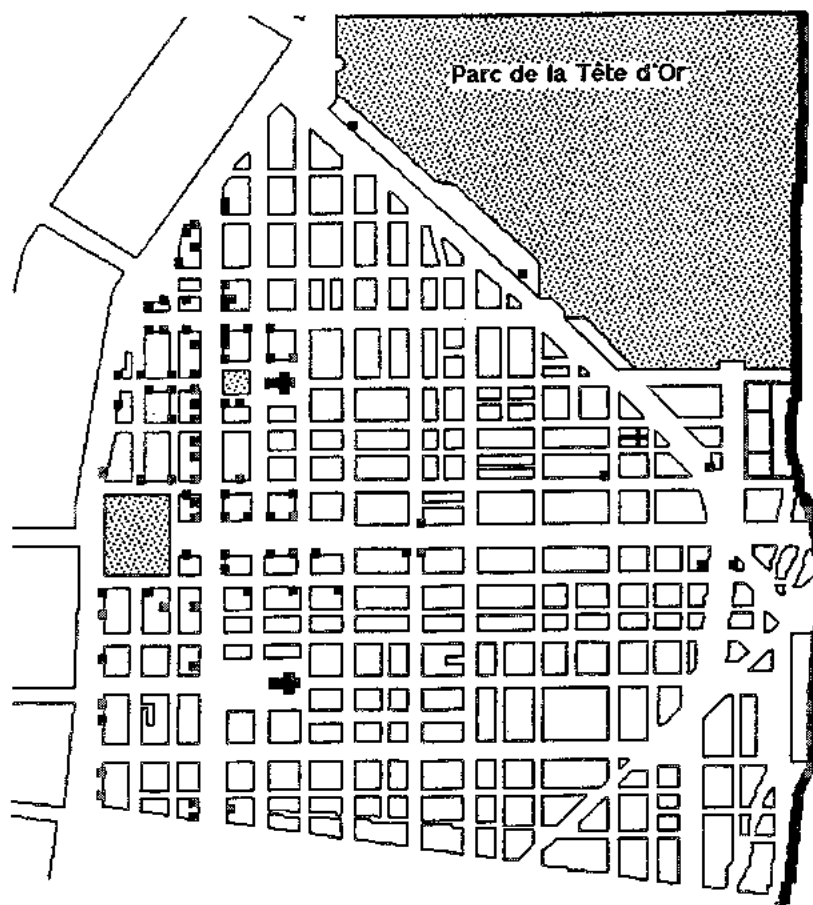
iii. 65 - 1906. Arrondissements de résidence des membres des grands cercles. Extrait de J.L. Pinol, 1989, p. 239, tableau n° 19.

iii. 66 - 1906. Les membres du cercle du Commerce dans le 6^{ème} arrondissement. Extrait de J.L. Pinol, 1989, p. 245, carte n° 5.

Arrondissements de résidence des membres des grands cercles en 1906

Résid.	Commerce	%	Jockey	%	Divan	%	Total	%
1 arr.	31	12	6	6	1	1	38	8
2 arr.	77	30	34	33	71	70	182	39
3 arr.	27	10	6	6	1	1	34	7
4 arr.	4	2	4	4	0	0	8	2
5 arr.	6	2	1	1	0	0	7	2
6 arr.	93	36	43	42	10	10	146	32
7 arr.	7	3	0	0	1	1	8	2
Vill.	2	1	0	0	0	0	2	0
hors aggl.	12	5	8	8	18	18	38	8
total	259	100	102	100	102	100	463	100

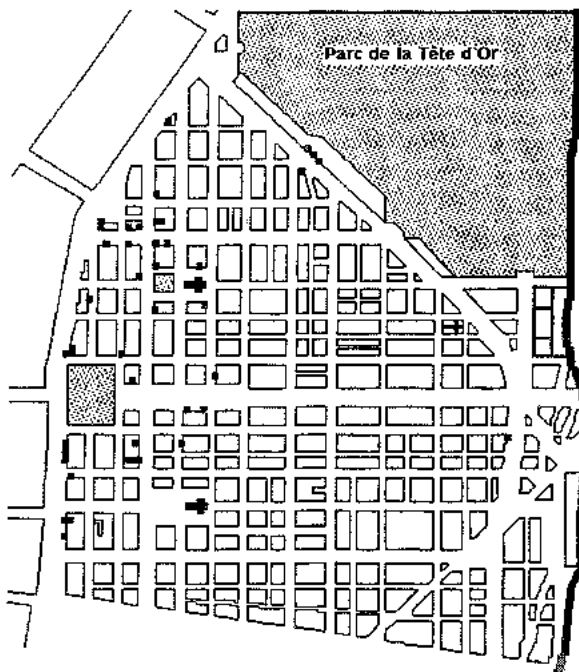
Carte n° 5 : Les membres du cercle du Commerce dans le 6^e
arrondissement en 1906



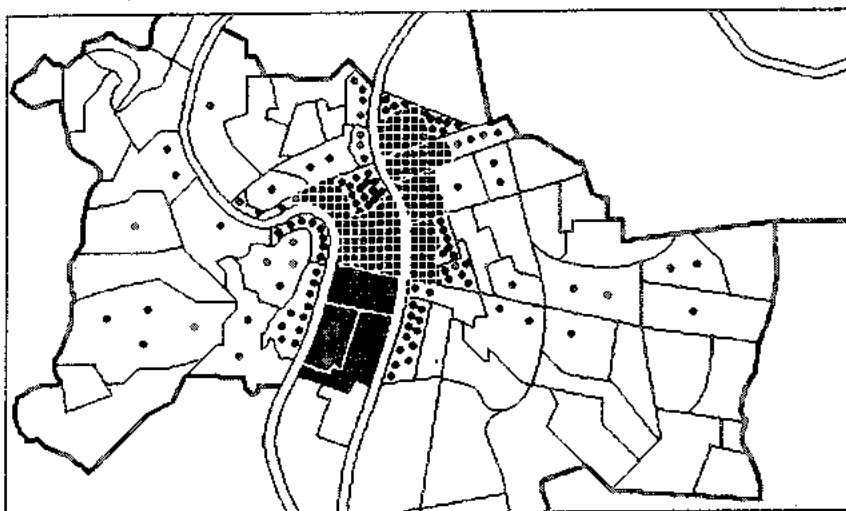
III. 67 - 1906. Les membres du Jockey-Club dans le 6^{ème} arrondissement. Extrait de J.L. Pinol, 1989, p. 246, carte n° 6.

III. 68 - 1914. Localisation des membres du Tout-Lyon Annuaire habitant la ville de Lyon en 1914. Extrait de Y. Grafmeyer, 1992, p. 87, carte n° 10.

Les membres du Jockey-Club dans le 6^e
arrondissement en 1906



Localisation des membres du *Tout-Lyon Annuaire* habitant la ville
de Lyon en 1914.



■ plus de 400 ▨ de 200 à 400 • chaque point=10 □ moins de 10

ville, son très long mandat oblige les historiens à subdiviser ses types d'actions. Il est plutôt considéré comme un maire "réalisateur" jusqu'en 1920, et un maire "totem", ensuite. Il nuance le centralisme municipal d'Augagneur en renouant des relations avec les autres lieux de pouvoir et il s'entoure de collaborateurs éminents, souvent extérieurs au conseil municipal, tels Jules Courmont, Joseph Serlin, ou Tony Garnier. Sur les questions de l'urbanisme, il amorce une véritable mutation, porté en cela par un milieu d'une rare qualité, qu'il contribue à développer. Là se retrouvent ou s'opposent des médecins défenseurs de l'hygiénisme comme J. Courmont, sensibilisés aux problèmes de l'habitat insalubre ; des architectes issus d'une longue tradition lyonnaise comme ceux de la Société académique d'architecture, des familles comme les Bissuels, les Rostagnat, ..., ou des novateurs comme T. Garnier ; des techniciens des services de voirie, des ingénieurs, ... ; des penseurs de la ville, partisans de positions plus théoriques, qu'ils viennent de l'enseignement comme Paul Cuminal, ou du monde artistique comme Emile Malespine, des banquiers, des industriels, des politiques, qui s'investissent dans les problèmes de l'habitat social, et enfin la presse, qu'elle soit généraliste, ou spécialisée comme l'excellente revue *La Construction Lyonnaise*³⁶⁶, qui se fait l'écho de ces débats denses, et souvent les provoque³⁶⁷. Ce bouillonnement intellectuel, d'une rare vitalité, prend place dans une mutation profonde de la société qui touche à la fois les structures municipales, les professions, la conscience urbaine, ...

B – Un développement urbain constant, mais pas de changements radicaux sur la rive gauche

Pourtant, avant 1914, il est encore trop tôt pour que ce contexte, propice à des évolutions radicales, n'influence massivement ce qui se construit à Lyon, y compris sur la rive gauche du Rhône. Qu'il s'agisse, intra-muros, des terrains hospitaliers, qui poursuivent progressivement les orientations initiées au cours de la période précédente ou les autres, aucune mutation véritablement nouvelle n'est à observer. Le renforcement de la centralité se poursuit avec

³⁶⁶ Les journalistes de cette revue utilisaient des pseudonymes et leur identité est toujours inconnue.

³⁶⁷ Ce milieu, déjà riche dans la 2^e moitié du XIX^e siècle, connaît un développement tout particulier à partir de 1908 et restera tonique jusque dans l'entre-deux-guerres. Il n'a pas encore fait l'objet d'un travail de synthèse approfondi, mais il commence à être connu. Cf., entre autres, A. Charre, 1983, et A.S. Cléménçon, 1985. Voir aussi de qu'en écrit P.Y. Saunier, 1992, p. 733 à 744, et p. 795 et suivantes. Les sujets suivants ont fait l'objet de monographies sous la forme de publications, de travaux universitaires, ou de simples inventaires : T. Garnier, la famille d'architectes Rostagnat, le dadaïste E. Malespine, la revue *La Construction Lyonnaise*. P. Cuminal et E. Malespine sont les auteurs d'ouvrages et articles publiés de leur vivant.

toujours davantage de bâtiments publics, en particuliers les édifices scolaires. Au cœur du domaine des Hospices, à côté de l'église Saint-Pothin, est construit le lycée Edgard Quinet (1902, actuellement E. Herriot) et aux confins sud, l'église du Saint-Sacrement (1903-1905) et le Palais de la Mutualité (1910-1913). Au sud du domaine, le 3^e le 7^e arrondissements se structurent avec, dans l'enceinte, la mairie et son quartier, et au-delà, les premières implantations de T. Garnier (les abattoirs, et l'hôpital de Grange-Blanche, actuellement E. Herriot). L'amélioration de la circulation et des transports continue à s'effectuer, préparant en quelque sorte la révolution qu'apportera le développement de la voiture quelques décennies plus tard. L'ensemble du réseau viaire continue à se développer selon les mêmes principes que sous le mandat de Gailleton : élargissement et prolongement des voies, subdivision des masses, et le réseau des tramways s'agrandit et se modernise³⁶⁸. De nouveaux ponts sont construits, en particulier le pont Wilson, en face du quartier de la préfecture. Le transport ferroviaire subit la transformation sans doute la plus déterminante avec l'implantation d'une importante gare de voyageurs aux Brotteaux (1904-1908). Elle n'est pas conçue, cependant, pour concurrencer celle de Perrache qui demeure la gare principale de Lyon. La compagnie PLM remplace la petite gare de Genève, consacrée seulement au trafic avec la Suisse, pour mettre en place des relations transcontinentales.

Sur la rive gauche, les masses continuent à se bâtir progressivement et d'une manière générale, le bâti intègre les pratiques propres à cette période. Ceci concerne aussi bien les manières de construire ou de gérer le patrimoine immobilier, avec le développement rapide des "régisseurs" par exemple, que la typologie, avec la multiplication des HBM, dont l'implantation dans ce secteur est due, pour une grande part, aux disponibilités foncières qu'il offre à ce moment. Ceci n'exclut pas, d'ailleurs, une implication réelle des Hospices en faveur des HBM. Mais il faut bien reconnaître qu'ils sont peu novateurs en la matière, se contentant plutôt de suivre le mouvement³⁶⁹. Mais tout cela est assez diffus et, mis à part le secteur des anciennes fortifications avec ses trois quartiers, il n'existe pas de vastes opérations d'urbanisme volontaire, ou même un secteur à forte identité, à cette époque.

³⁶⁸ La c^{ie} des omnibus et des tramways est créée en 1906, le réseau s'électrifie à partir de 1906.

³⁶⁹ Cf. dans la partie sur la politique urbaine des HCL dans la 5^e période, le concours qu'ils lancent en 1912.

C - Le débat sur le quartier de la gare des Brotteaux et les critiques de l'héritage haussmannien

a) Les limites des opérations post-haussmanniennes

Ce début de siècle révèle les limites d'un mode d'intervention sur la ville hérité d'Haussmann qui favorise à Lyon les opérations ponctuelles dans le tissu ancien. Le quartier de la Martinière (F. Clermont, 1900-1907), situé au nord-ouest de la place des Terreaux, est le dernier exemple de l'application du modèle de la percée, à la suite de la rue Impériale puis de la rue Grolée, entre autres. Ce secteur démontre en particulier la difficulté de mener à bien un projet complet sur le long terme puisque, de la grande traversée Rhône-Saône prévue, n'est réalisé que le tronçon ouest. Cependant, l'inadaptation des outils employés est encore plus flagrante quand il s'agit de créer un quartier ex nihilo, comme celui de la gare des Brotteaux. Le plan est donné par le service municipal de voirie et il se bâtit à partir de 1908. Cependant, ce quartier dont on espérait qu'il allait constituer, autour de la nouvelle gare, une véritable entrée de ville, présente deux défauts majeurs aux yeux de ses détracteurs. Le plan des voies, trop étroites, est étriqué, et mal articulé au tissu existant. Les immeubles qui s'édifient, à part quelques cas situés en face de la gare, sur des terrains qui n'appartiennent pas aux Hospices, sont trop ordinaires pour donner l'image de prestige désirée pour ce quartier. Dès 1904, les journalistes de la revue *La Construction Lyonnaise* développent une critique argumentée et proposent des contre-projets, bientôt suivis par la Société académique d'architecture, la Chambre syndicale des propriétés immobilières, de nombreux architectes, ... Ainsi l'accent est mis sur un certain nombre de problèmes qui engendrent autant de blocages dans la manière de construire la ville : la distinction entre la ville en plan et la ville en volume, lors de sa fabrication ; la pratique des techniciens municipaux qui va alimenter la polémique traditionnelle entre architectes et ingénieurs ; la toute puissance des critères de rentabilité foncière ; les trop fortes contraintes formelles engendrées par les règlements de voirie ; et, finalement, la parcellisation des savoirs, des types et des lieux d'intervention. Comme on le verra plus loin³⁷⁰, le montage foncier et financier, associé sans doute à une volonté de changement insuffisante de la part du pouvoir politique, rend impossible toute modification de fond du projet. Le quartier de la gare est donc édifié comme prévu et considéré comme un échec urbain patent. Cependant le débat, loin de retomber, a fait émerger deux questions fondamentales et connexes, celles de l'esthétique et de la globalité

³⁷⁰ Dans la 3^e partie, la 5^e période est consacrée au quartier de la gare.

de la ville. L' "urbanisme", dont le concept comme le mot sont récemment apparus³⁷¹, constitue dès lors, à Lyon comme ailleurs en Europe, un véritable projet de société.

b) La présence de T. Garnier

A Lyon, des signes avant-coureurs de cette sensibilité nouvelle existent depuis longtemps. Mais, entre 1901 et 1914, ils se multiplient, et la succession rapide des faits permet de restituer un tableau assez précis de ce mouvement d'idées. Il n'est pas question de le développer ici, mais quelques uns des repères les plus significatifs sont utiles à connaître. La crise du bâtiment, au début du siècle, a sans doute accéléré le processus, en contribuant à l'échec des dernières opérations post-haussmanniennes. Devant la difficulté de construire, les acteurs de la ville sont incités à se poser des questions de fond. La présence à Lyon de l'architecte T. Garnier, d'envergure internationale, est un élément essentiel pour comprendre ce qui s'est passé alors. Il est à la fois l'un des théoriciens du Mouvement Moderne, grâce à la grande diffusion que connaîtra, après la guerre, son ouvrage "La Cité Industrielle", et un bâtisseur dont l'œuvre construite est presque exclusivement lyonnaise. Nommé Architecte de la Ville par E. Herriot en 1905³⁷², il va édifier une grande partie des édifices importants issus de la commande publique et son influence sur l'architecture lyonnaise est déterminante³⁷³. Pourtant, il est singulièrement absent du débat public dont il est question ici, du moins pour ce qui nous en est parvenu. Ni dans les délibérations du conseil municipal, ni dans les commissions, ni dans la presse, sa voix ne s'élève sur des questions essentielles comme le quartier de la gare, la réforme des règlements de voirie ou le projet de plan d'extension de la ville³⁷⁴. Sans doute est-il à rapprocher des personnalités extérieures auxquelles E. Herriot fait appel et dont l'influence

³⁷¹ Pour certains auteurs, le mot "urbanisme" serait né dans le contexte lyonnais de cette époque, peut être sous la plume de Paul Clerget (cf. les travaux non publiés de Franck Scherrer à ce sujet, entretien nov. 1995). Cependant la polémique reste ouverte et nous renvoyons globalement à tous les auteurs qui évoquent cette question, en particulier M. Roncayolo, F. Choay, A. Charre ...

³⁷² La même année, avant d'obtenir ce poste, il pose sa candidature au poste d'architecte des Hospices Civils de Lyon, libéré par la mise à la retraite de Pascalon (cf. délibération HCL du 19 juil. 1905). S'il avait obtenu ce poste, le visage de Lyon en eût été changé !

³⁷³ Citons, pour mémoire, les abattoirs, l'hôpital E. Herriot, le stade de Gerland, la cité des Etats-Unis, l'école de tissage, le monument aux morts au parc de la Tête d'Or, ... A l'extérieur, il construit l'hôtel de ville de Boulogne-Billancourt. Sur l'œuvre bâtie de T. Garnier, cf. l'ouvrage publié à l'occasion de l'exposition qui lui a été consacrée par le Centre G. Pompidou. T. Garnier, collectif, 1990 ; ainsi que Rassegna, mars 1984 ; et Piessat L., 1988.

³⁷⁴ Il fait pourtant parti de la commission dès 1912, mais sa participation est plus graphique qu'oral. Cf. A.S. Cléménçon et M. Saillard, 1990.

est plus souterraine. Ce silence n'en est pas moins troublant et pourrait être interprété de plusieurs manières. L'architecte reste à l'écart des influences et de l'agitation pour mieux élaborer une œuvre d'une grande originalité. Il est aussi possible de faire l'hypothèse inverse et d'imaginer, comme le suggèrent certains historiens³⁷⁵, que l'élaboration de "La Cité industrielle", qui se traduit dans sa première version par les deux envois de Rome de 1901 et 1904, est à cette époque très peu avancée. A la suite des multiples rencontres que suscita son séjour romain³⁷⁶, ce serait ensuite, au contact de ce milieu lyonnais particulièrement vivifiant, qui pose des questions d'ordre esthétique et urbain, mais aussi politique avec, le développement du courant socialiste, que T. Garnier aurait affiné la "Cité industrielle", qui ne sera publiée qu'en 1917. Sa réserve entre 1905 et 1914 pourrait alors s'expliquer, non pas comme l'isolement d'un créateur, mais au contraire par l'écoute attentive d'un concepteur à des courants de pensée qui complètent sa propre démarche.

c) Hygiénisme et courant des Habitations à Bon Marché (HBM)

Le courant hygiéniste, comme celui des HBM auquel il s'articule, est déjà vivace à Lyon depuis plusieurs décennies. Parallèlement aux grandes manifestations, qui se multiplient, il se concrétise par des règlements et par une organisation administrative adaptée. Le premier règlement sanitaire de France voit le jour à Lyon, par un arrêté du 17 octobre 1903, qui sera modifié en 1908. Ses conséquences vont être considérables, en particulier sur l'intérieur des habitations³⁷⁷. En 1907, ont lieu le quatrième congrès de l'Alliance d'Hygiène sociale et l'exposition internationale d'Hygiène urbaine élaborée par J. Courmont³⁷⁸. L'arrêté du 1er février 1908 réorganise le bureau d'hygiène auquel incombe désormais l'assainissement de la Ville (eau, établissements dangereux, ...). A la suite de quoi sont engagés trois projets essentiels, celui d'une usine d'incinération, d'une usine d'équarrissage et le tout-à-l'égout³⁷⁹. Le courant HBM, particulièrement important à Lyon,

³⁷⁵ En particulier, l'historien de l'art P. Vaisse, qui a enseigné plusieurs années l'histoire de l'architecture contemporaine à l'Université Lyon II. Il n'a pas développé son hypothèse dans l'article qu'il a donné à l'ouvrage précité (T. Garnier, collectif, 1990, p. 167-190), mais a fait état de cette idée lors d'entretiens.

³⁷⁶ Entretien à ce sujet avec F. Loyer, déc. 1995.

³⁷⁷ Sur les deux règlements sanitaires, cf. la dernière partie.

³⁷⁸ Sur les manifestations liées à l'hygiénisme et sur le rôle de J. Courmont dans ces questions urbaines, cf. A. Charre, 1983, p. 126 à 131.

³⁷⁹ G. Gardes, 1988, dresse un panorama dans lequel il redonne à ces informations plus techniques, liées à l'hygiène, leur rôle dans l'histoire de l'urbanisme et de l'architecture lyonnaise.

commence juste à être étudié³⁸⁰. On retiendra, entre 1901 et 1914, quatre faits importants. En 1904, l'architecte F. Clermont³⁸¹ organise le premier concours local d'architecture d'HBM où l'application du récent règlement sanitaire est exigée. Le 5 octobre 1908, le projet de faire construire des HBM à Perrache par la Ville, ce qui est nouveau, est adopté. Cependant, cela crée un précédent, entraîne une opposition et déclenche un débat sur la municipalisation des services publics. Pour contourner l'obstacle, est créée, en 1910, une des rares sociétés anonymes avant la guerre, la société démocratique des Habitations hygiéniques à Bon Marché, qui va se substituer à la Ville. Le problème va être résolu en 1912, par la loi Bonnevey. A nouveau, la municipalité lyonnaise, précurseur à Lyon et en France, a créé une dynamique.

d) L' "embellissement" de la ville

Enfin, sous le terme d' "embellissement" de la ville, un certain nombre de questions sont posées, en priorité par les architectes. Ils privilégient l'approche esthétique, en pensant, par cette position, soumettre les autres contraintes urbaines. L'un des objectifs de la présente étude est précisément d'interroger les interconnexions entre tous ces paramètres et de voir si un seul en particulier, celui de l'esthétique, est isolable. A la suite de l'échec du quartier de la gare, un certain nombre d'actions qui tentent de maîtriser l'aspect esthétique sont lancées. Une "société d'Embellissement" est fondée en 1908 et a pour objectif d'organiser des concours d'architecture sur les travaux à effectuer de manière à renouveler les idées et créer un débat. A la suite d'autres villes françaises, un "concours des façades" est organisé par la Ville et porte sur les immeubles construits en 1909 et 1910. Sous la pression des architectes, le règlement de voirie de 1898 qui impose des contraintes touchant le volume des constructions, est à nouveau remanié en 1909³⁸². Mais, l'entreprise la plus importante de cette période, et qui dépasse de beaucoup la simple question de l' "embellissement", bien que le terme figure dans son intitulé, est la mise en route du "plan d'extension et d'embellissement" de l'agglomération lyonnaise. Le 14 octobre 1912, un arrêté

³⁸⁰ Cf, en particulier, les travaux de l'école d'architecture de Lyon, B. Duprat, dir., 1983 ; et N. Pierron, 1988.

³⁸¹ Très actif à Lyon au tournant du siècle, il est présent dans le quartier de la préfecture vers 1890 (dans l'îlot 50, par exemple), il conçoit, avec E. Riboud, le quartier de la Martinière (1900 à 1907) et la salle Rameau (1907-1908), il construit aussi le Palais de la Mutualité (1910 à 1913).

³⁸² Ce sujet ainsi que le concours des façades sera développé dans la dernière partie.

municipal créé la commission intercommunale chargée de l'étude³⁸³. La première version du projet est présentée le 22 juin 1914 à l'exposition internationale Urbaine qui se tient dans les nouveaux abattoirs de Lyon et qui sera interrompue par la déclaration de guerre, les deux autres versions peuvent être datées de 1924 et 1935. Ce plan n'a jamais reçu l'approbation officielle du gouvernement, pourtant il sera en partie appliqué, et cela dès le début des études³⁸⁴. Les personnages clefs de ce dessein qui va faire basculer Lyon dans la modernité sont E. Herriot, T. Garnier, et l'Ingénieur en Chef de la Ville, responsable du plan, moins connu que les deux précédents, Camille Chalumeau. Le plan, qui porte son nom, est l'un des premiers en France. Il "est en avance de huit ans sur la loi Cornudet de 1919, complétée par celle de 1924, qui oblige les villes à s'en pourvoir, et de vingt-trois ans sur celle de 1935 qui crée les plans régionaux d'urbanisme et les commissions inter-communales"³⁸⁵. Si la réflexion sur ce champ nouveau qu'est l'urbanisme commence, à Lyon, avant 1914, les applications interviendront après la guerre qui ne constitue de ce point de vue, qu'une interruption ponctuelle. Dès lors, la ville fera l'objet de nouveaux savoirs et de nouvelles pratiques institutionnelles qui pourraient bien, pourtant, laisser persister, dans une proportion encore inconnue, mais sans doute importante, les mécanismes de fabrication de la ville qui vont être repérés dans ce travail³⁸⁶. Cette première partie est à la fois une synthèse des travaux existants et leur confrontation avec les premières données que nous apportons. Les trois qui vont suivre maintenant livrent, au contraire, les résultats d'un travail personnel issu de la recherche en archives et du traitement des informations ainsi collectées.

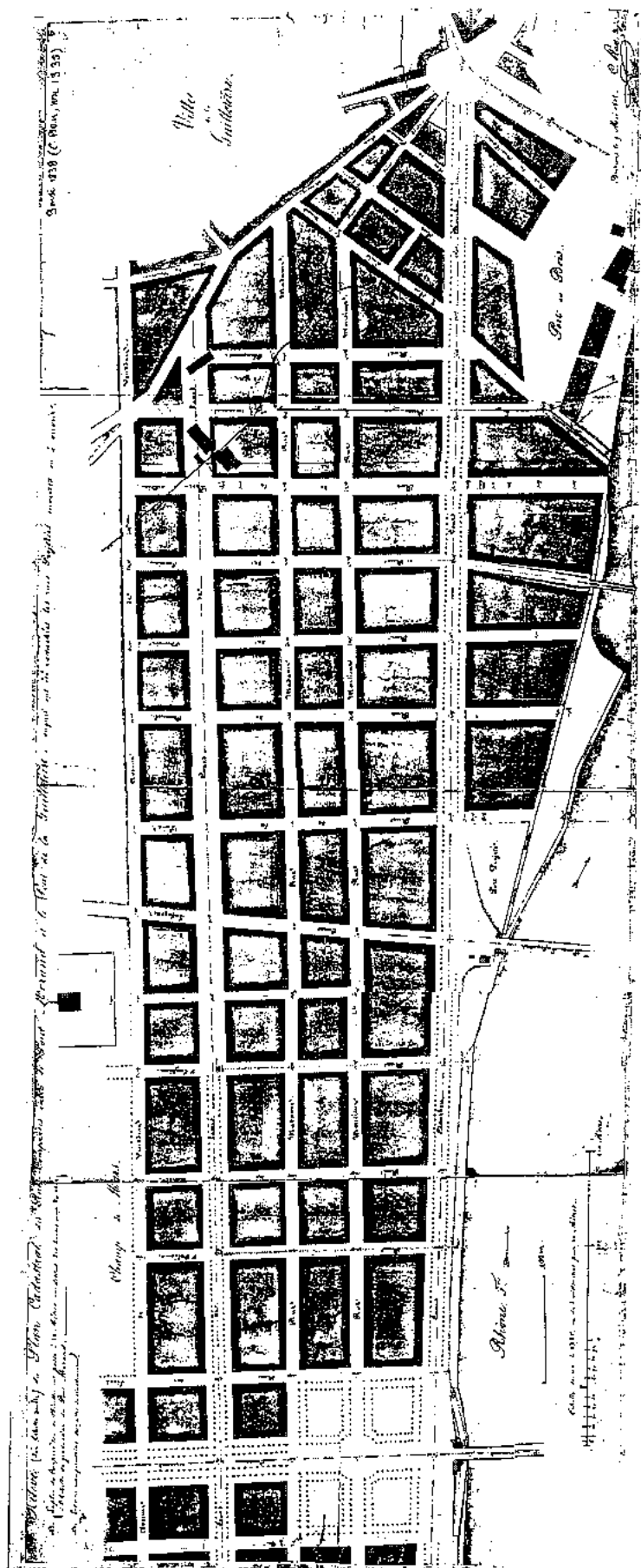
³⁸³ Deux membres des Hospices Civils de Lyon émettent le désir de faire partie de cette commission lors de la délibération HCL du 21 août 1912.

³⁸⁴ Le plan d'extension de Lyon (sa conception, son contenu et son application) a été étudié dans le cadre d'un travail comparatif sur les grandes villes de la région Rhône-Alpes, Grenoble, Lyon, Saint-Etienne. Cf. dans le rapport de recherche, l'article d'A.S. Cléménçon et M. Saillard, oct. 1990 ; ainsi que la synthèse qui en a été tirée pour une communication à la journée d'étude "Formes urbaines et règlements", A.S. Cléménçon et M. Saillard, juin 1990. Voir aussi ce qu'en disent A. Charre, 1983 ; et P.Y. Saunier, 1992.

³⁸⁵ Extrait de A.S. Cléménçon et M. Saillard, juin 1990, p. 63.

³⁸⁶ Cette hypothèse sera discutée dans la conclusion générale.

III. 69 - Plan. 9 mai 1838 (C. Plan., AML 1 S 35). Une des copies supposée du plan Scève de 1827, le deuxième plan d'alignement et d'extension de la rive gauche après celui de Morand. C102.



PARTIE II

LES VOIES :

**UN CONSENSUS AUTOUR D'UNE
VOLONTE MUNICIPALE DANS LA
PREMIERE MOITIE DU XIX^e SIECLE**

INTRODUCTION

Dans l'histoire du réseau viaire de la rive gauche du Rhône, l'aspect le plus connu est le plan Morand. Si les différents projets de l'architecte et leur confrontation avec les solutions finalement adoptées ont fait l'objet de plusieurs travaux, on possédait jusqu'ici peu d'éléments sur les conditions dans lesquelles ce plan avait été réalisé sur le terrain, question qui a été abordée dans la partie précédente. Mais surtout, aucune investigation n'a été faite sur l'extension de ce plan au-delà de ses premières limites du XVIII^e siècle, sujet auquel est entièrement consacrée cette seconde partie.

L'extension du damier de Morand à l'ensemble de la rive gauche a toujours été considérée par les auteurs comme allant de soi d'une part, et d'autre part, comme étant issue d'un urbanisme "spontané", qui n'aurait nécessité ni décisions, ni plans de référence³⁸⁷. Il n'en est rien. Un système urbain d'une telle rigueur formelle ne peut être l'effet du hasard. Il a été mis en place grâce à des projets précis et des négociations longues et complexes, conformément à deux plans d'extension et d'alignement. Le premier est dû à Antoine Scève en 1827, le second à J. Van Doren en 1843. D'autres ont suivi mais leur importance est moindre. Face à l'abondance des informations concernant la généralisation du plan Morand au cours du XIX^e siècle, nous avons choisi d'orienter les investigations dans deux directions. L'origine de cette extension permet de comprendre comment le damier, d'abord limité au plan dessiné par Decrénice, va être érigé en système pour toute la rive gauche. Quant à la jonction des voies entre les Brotteaux et le centre ancien de la Guillotière sa réalisation pose des difficultés particulières. Cela conduit donc à privilégier une chronologie précise dans la zone géographique dont il vient d'être question.

La période étudiée couvre largement la première moitié du XIX^e siècle, précisément de 1781 à 1861, avec quelques intrusions plus tardives. Cependant, l'analyse systématique s'est portée sur les années comprises entre 1823 et 1839. C'est en effet dans ce court laps de temps, dominé en partie par

³⁸⁷ Cette position était confortée par le fait que, jusqu'à une date très récente, aucun plan n'avait été retrouvé.

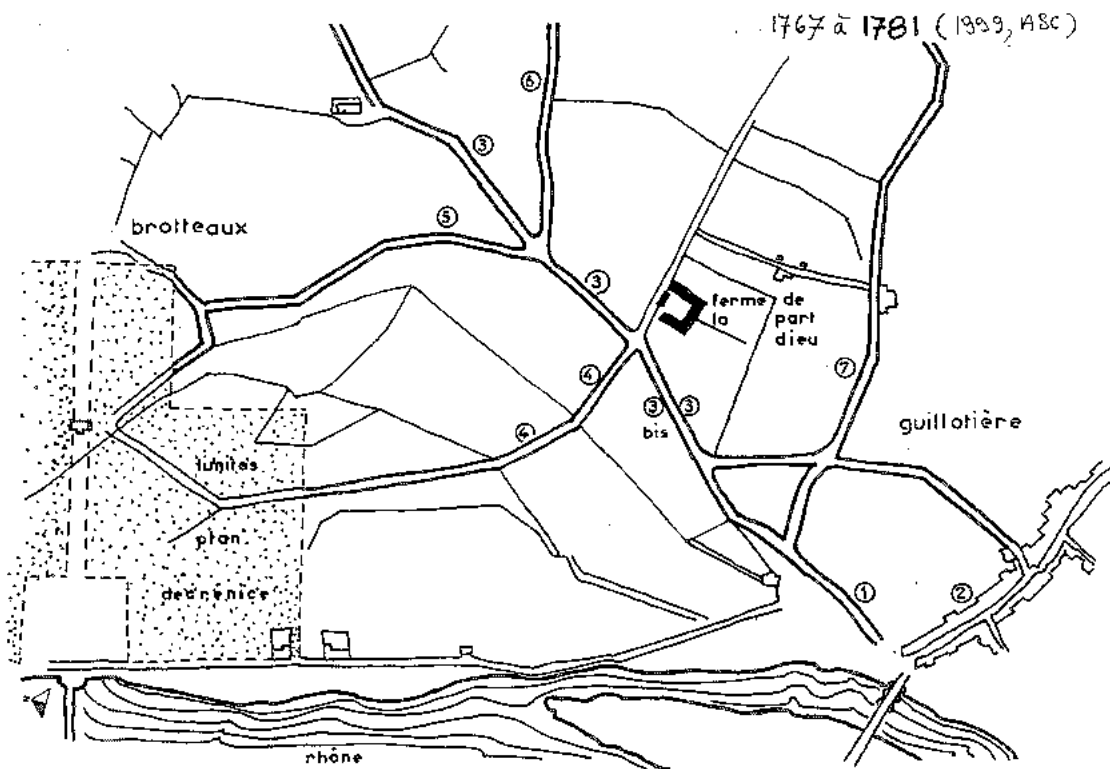
la figure du maire Henri Vitton, que les principes fondamentaux se mettent en place : prolongement du quadrillage concrétisé par le plan Scève et réunion des deux zones urbanisées. La période postérieure à 1839, année du plan Dignoscyo, le premier document complet et fiable sur l'état de la rive gauche, est marquée, elle aussi, par des événements importants, mais il ne s'agit plus, alors, que de généraliser un principe acquis. En 1861, le plan Dignoscyo fils montre que le maillage des rues, qu'elles soient réalisées ou projetées, s'étend alors à l'ensemble de la zone délimitée par les fortifications. L'analyse se fera donc plus fragmentaire après 1839, et plus encore après 1861. Trois types de sources ont été employées : les documents visuels constitués principalement par les plans anciens provenant des archives municipales et hospitalières, les délibérations du conseil municipal de la Guillotière et les arrêtés du maire, complétés par diverses archives de cette commune, et enfin, les délibérations du conseil des Hospices Civils de Lyon ainsi que celles de leur commission des immeubles³⁸⁸.

Le plan de cette partie s'organise autour de trois chapitres thématiques. Le premier reprend la méthode la plus couramment employée pour analyser les réseaux viaires. C'est pourquoi, bien qu'indispensable, il est peu développé. Il restitue ce nous avons appelé dans l'introduction méthodologique "les résultats successifs" : la description des différentes étapes du tracé des voies sur le terrain et leurs datations. Pour cette dernière, il a été nécessaire de faire appel aux sources écrites pour compléter les informations trop vagues des documents graphiques. En effet, la distinction n'est pas toujours nette entre projets et réalisations, et les dates sont imprécises. Ainsi sont successivement décrits les stades suivants : les amorces ponctuelles des voies entre les Brotteaux et la Guillotière, leur liaison, l'état de la rive gauche en 1839 et une sélection des faits importants après cette date. Les deux chapitres suivants, en revanche, constituent l'apport essentiel de ce travail sur les processus, puisqu'ils cherchent à cerner en amont les paramètres qui ont engendré cet état des lieux. Le chapitre II est consacré à l'identification des plans

³⁸⁸ Les plans anciens proviennent majoritairement des archives municipales de Lyon et de celles des HCL. Quelques uns proviennent d'autres fonds : archives départementales du Rhône, cadastre, ... Les plans de l'évolution du réseau viaire aux XIX^e et XX^e siècles, réalisés dans le cadre du PPSH 1990 ont aussi été utiles. Les délibérations du conseil municipal de la Guillotière ne sont conservées, aux archives municipales de Lyon, qu'entre 1823 et 1852. Les arrêtés du maire existent pour les périodes 1809-1814 et 1823-1842. Ces deux sources ont été complétées par les liasses 01, 02, 03, 09 et 10 sur la gestion de la commune pour la voirie urbaine : plan général d'alignement, règlements de voirie, ouvertures de rues et alignements. Les délibérations du conseil et de la commission des immeubles des Hospices ont été consultées depuis 1767, date de la prise de fonction de Decrénice comme architecte des Hospices. Des ouvrages anciens sur le droit urbain ont complété l'ensemble.

d'alignement et d'extension à l'origine du dessin des voies, à leur essai de description lorsque le document graphique est manquant et, surtout, à l'histoire de leur élaboration. Trois grands axes se dégagent : la genèse du projet, sa réalisation et ses prolongements. Le premier concerne les débuts du plan Scève, les termes du contrat signé entre la Mairie et le cartographe, puis l'origine du tracé influencé par les différents acteurs. Viennent ensuite la réalisation du document, les conditions de son application, sa validité juridique, complétées par une tentative pour restituer le tracé du plan disparu. Enfin sont abordées les relations conflictuelles entre le conseil municipal et le cartographe après la remise du plan, ainsi qu'une rapide présentation du plan Van Doren, qui fait suite à celui de Scève. Quant au chapitre III, il met en évidence les conditions dans lesquelles a pu s'effectuer sur le terrain l'application de ces plans. C'est ainsi que des thèmes prioritaires émergent : la mise en place de textes juridiques fondateurs et l'importance, dans les négociations, de deux composantes, le sol des voies et la viabilisation.

III. 70 - Plan. 1767 à 1781 (1999, ASC). Essai de restitution des anciens chemins reliant les Brotteaux à la Guillotière à la fin du XVIII^e siècle et appellations successives. C23.



- 1 - Chemin de Villeurbanne, 11 août 1796 (F. Falconnet, copié en 1829 par Dardel, AML 3 S 772). C62.
- 2 - Traversée de la Guillotière.
Grande rue de la Guillotière, 8 sept. 1809 (Catelin et Hubert, AML 3 S 773). C67.
- 3 - Chemin de Veaux à la Guillotière, mars 1824 (Terra, copié en 1977, in L. Dambrin... 1977). C77.
Chemin de la Guillotière aux Charpennes, 1835 (L. Dignoscyo, BML fond Coste 147). C99.
Ancien chemin des Charpennes, 1839 (L. Dignoscyo, HCL. A. 42 tir 15). C105.
- 3bis - Chemin de la Part-Dieu, vers 1826 (SS, BML 5 158). C89.
- 4 - Chemin du Monument, vers 1826 (SS, BML 5 158). C89.
Chemin de la Fusillade, 1839 (L. Dignoscyo, HCL. A. 42 tir 15). C105.
- 5 - Chemin de l'Elysée lyonnais, vers 1826 (SS, BML 5 158). C89.
- 6 - Chemin Saint-Antoine, vers 1826 (SS, BML 5 158). C89.
Ancien chemin Saint-Antoine, 1839 (L. Dignoscyo, HCL. A. 42 tir 15). C105.
- 7 - Chemin du Sacré Cœur, 1830 (J.M. Darnet, BML fond Coste 145). C95.

I – DATATION ET DESCRIPTION DES VOIES OUVERTES ENTRE LES BROTTEAUX ET LA GUILLOTIERE DE 1781 A 1861 : Analyse comparée des plans et des textes

1°) DES AMORCES PONCTUELLES

A – Le plan Decrénice de 1781 : une avenue projetée et d'anciens chemins

Dans les projets de J.A. Morand, la liaison entre le nouveau quartier et le vieux bourg de la Guillotière reçoit diverses solutions, mais se trouve, de toutes les façons, singulièrement négligée. Decrénice, pour sa part (ill. 28) prévoit une large avenue entre les Brotteaux et la future place du Pont sous le nom de "Chaussée du pont St Clair au pont de la Guillotière" et laisse apparaître, autour du damier de Morand, le réseau des anciens chemins. Le croquis ci-joint (ill. 70) restitue leur dessin et leurs différentes appellations selon les époques. Le chemin des Charpennes (n° 3) est la seule voie ancienne dont le tracé sera conservé et élargi après rectification. C'est l'actuelle rue Moncey. Les autres seront soit supprimés, soit considérablement modifiés. Quelques portions de voies, proches du bourg de la Guillotière deviendront des rues. Sur tous les plans consultés, la liaison avec le débouché du pont reste floue³⁸⁹. Seul le plan Falconnet de 1796 fait état d'une voie étroite sous le nom de "chemin de Villeurbanne" (n° 1). On peut donc penser que la principale communication s'établissait plus à l'est, en liaison directe avec la Grande Rue de la Guillotière.

B – Le plan Machier de 1811 : une structure en étoile au nord de la place du Pont

Un premier plan de lotissement du quartier du Plâtre, situé au nord du pont de la Guillotière et à l'est du futur cours Bourbon (cours de la Liberté), est connu

³⁸⁹ On pourrait s'étonner d'une telle absence de précision. Jusqu'au milieu du XIX^e siècle, les cartographes distinguent rarement les réalisations et les projets. Pour cette zone, il faut attendre 1861, avec l'atlas de Dignoscyo fils, pour que la confusion cesse.

dès 1796³⁹⁰. Mais c'est à la suite du procès-verbal du 11 mai 1811 que Pierre Machier, géomètre à Lyon, borne ces terrains, vendus en février 1810 par le Gouvernement (ill. 71). On peut donc considérer que le quartier est alors tracé. Autour d'une place ronde (place du Pont) sont amorcées, d'est en ouest, les futures rues Paul Bert, Moncey, Marignan, le cours de la Liberté alors Grande Avenue des Brotteaux, et la rue Montebello, qui rejoint le chemin de halage. Trois rues transversales sont tracées. Ce sont, du sud au nord, les rues Turenne, de l'Epée et Villeroy. Sur cette dernière viendra plus tard buter l'extension du plan Morand. La première liaison entre les Brotteaux et le bourg de la Guillotière, le cours de la Liberté, est donc à cette époque, au début de sa réalisation dans sa partie sud, d'une largeur importante de 27 mètres. Moins de trente ans plus tard³⁹¹, la commission municipale chargée d'établir le deuxième plan d'alignement de la Guillotière critiquera violemment la distribution de ce quartier : "... c'est l'absence d'un plan bien compris qui a laissé chaque propriétaire livré à son propre génie et à ses intérêts privés. De là défaut de régularité, défaut d'ensemble, communications vicieuses et peu en rapport avec nos besoins"³⁹². En fait, il existe bien une conception d'ensemble, comme on vient de le voir, mais elle se trouvera alors en totale contradiction avec la progression du damier et formera barrière.

C – Le plan du Port au Bois de 1811 : le premier dessin des extensions du plan Decréance au sud-ouest

Sur un plan non daté des Hospices figurent deux masses et une petite portion de masse situées au sud-ouest du plan Decréance et signalées comme étant vendues³⁹³. Il n'est pas fait directement allusion à ces ventes dans les délibérations des Hospices mais on peut penser qu'elles ont eu lieu entre 1809 et 1811. Ce fait est d'importance car il semble constituer une prolongation spontanée du plan de 1781 dans la mesure où aucun projet de cette nature

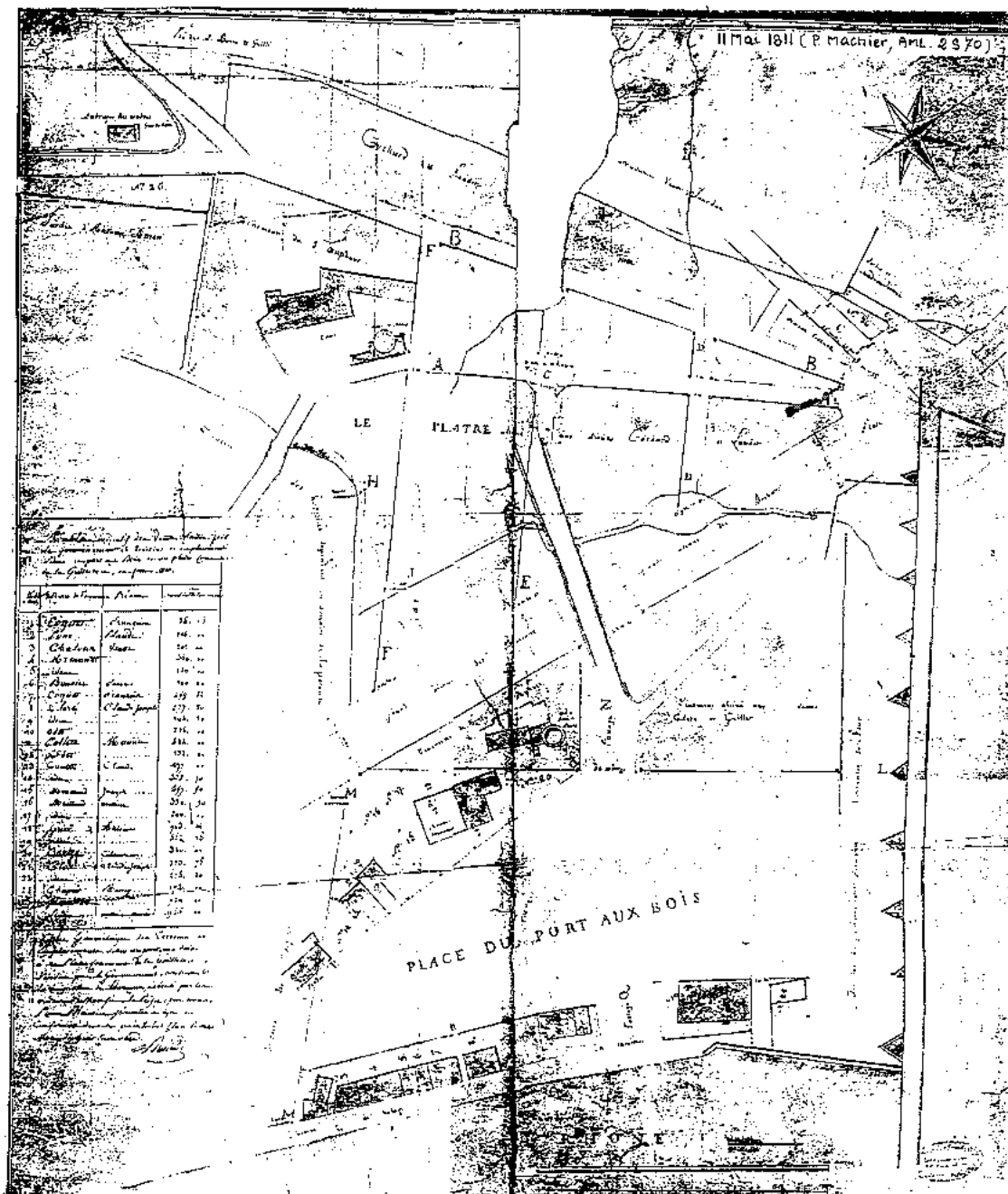
³⁹⁰ Plan, 11 août 1796 (F. Falconnet, copié en 1829, Dardel, AML 3 S 772). Les plans qui figurent dans le catalogue ont servi de référence iconographique pour construire cette partie. C'est pourquoi, nous avons choisi de peu illustrer cette dernière et de renvoyer le lecteur au catalogue. De même, la plupart des plans généraux ou de quartier qui sont cités dans cette partie et dans les suivantes figurent dans ce même catalogue auquel nous renvoyons une fois pour toutes.

³⁹¹ Délibérations CMG du 27 déc. 1844 (AML).

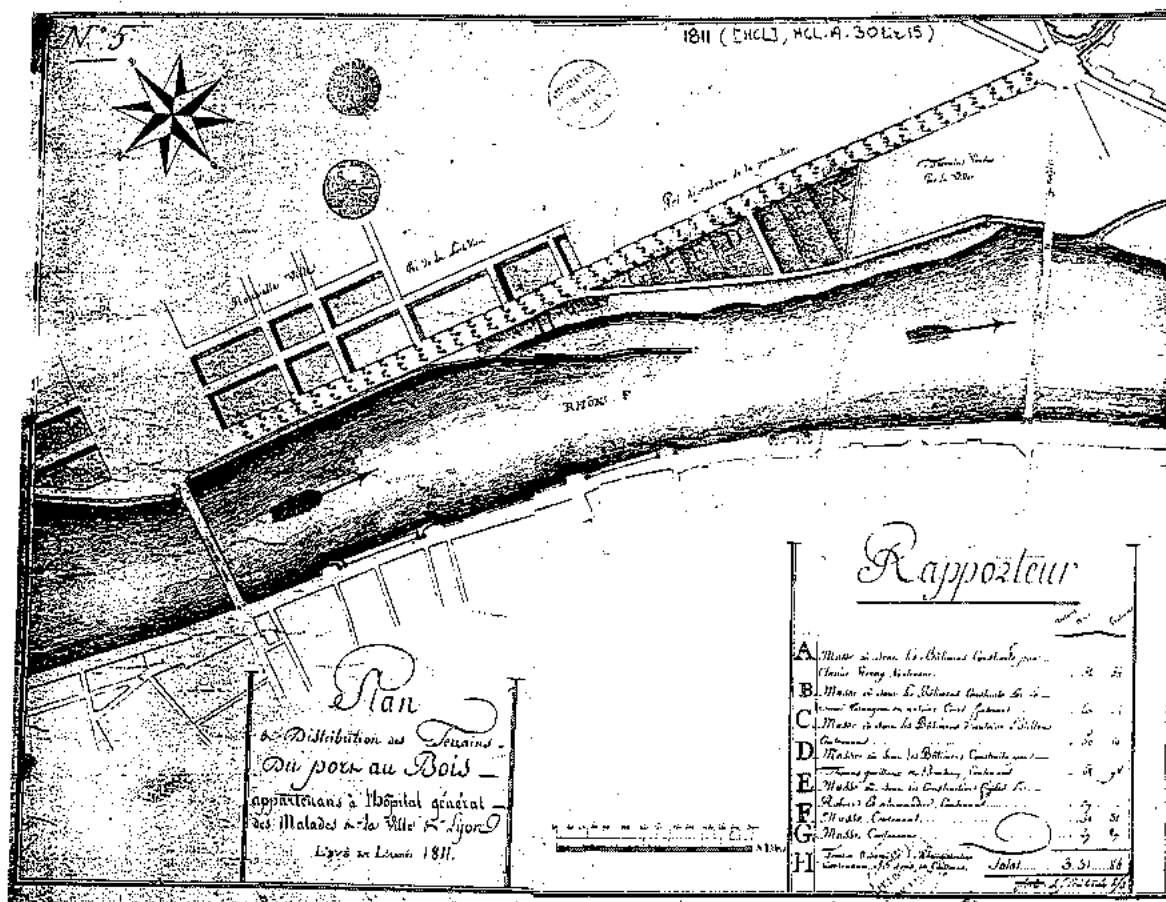
³⁹² De nombreux textes d'archives vont être cités dans cette partie et dans la suivante. Pour faciliter la lecture, nous avons pris le parti d'établir, quand cela est possible, une orthographe et une ponctuation actuelles.

³⁹³ Plan, [vers 1809], ([HCL] A. 29 b Tir. 15). L'histoire de ces terrains est détaillée dans la partie III.

iii. 71 - Plan. 11 mai 1811 (P. Machier, AML 2 S 70). "Plan géométrique des terrains et emplacements situés au Port au Bois et au Plâtre...". C70.



1340



n'est connu. C'est ainsi que sont percées deux nouvelles rues, perpendiculaires au Rhône : au sud, la rue Rabelais, et au nord la rue d'Orléans qui sera supprimée lors de l'ouverture du cours Lafayette³⁹⁴. La rue Molière est simplement prolongée.

Les terres des Hospices nommées Port au Bois sont situées au sud de ceux précédemment lotis. Avant 1811, les Hospices font allusion à plusieurs plans de distribution de cette zone, mais ils n'ont pas été retrouvés. Le 22 ventôse An 13³⁹⁵, le Conseil examine le nouveau plan des terrains "contigus au Port au Bois," et autorise "la commission exécutive à viser et arrêter ce plan pour avoir son exécution." Le 14 juin 1809³⁹⁶, un nouveau plan des Brotteaux est présenté au Conseil, il reproduit le plan Decrénice mais est augmenté au nord de l'île du Consulat et au sud du Port au Bois formé de quatorze masses. Le plan de 1811 (ill. 72) ne correspond pas à cette description. Le terrain en question est divisé en six masses seulement (de A à G) auxquelles s'ajoute une zone "réservée à l'Administration (H)." Ce n'est toujours pas la distribution définitive, qui sera assez différente et qui n'apparaît, pour la première fois, qu'en 1836 sur un plan de Mont-Robert. Elle sera confirmée sur le plan Dignocyo de 1839³⁹⁷. Ces variations successives des lotissements sur les propriétés des Hospices sont possibles grâce au système très souple des baux à court terme.

D – Le plan cadastral de 1824 : un des premiers relevés exacts de la rive gauche

Le plan cadastral de 1824 (ill. 73) constitue l'un des premiers relevés exacts de la rive gauche du Rhône³⁹⁸. Aucun projet n'y figure, si ce n'est l'axe esquissé du cours Lafayette. Le tracé des voies et des masses est complété par celui des parcelles. Le cours Bourbon (cours de la Liberté) relie maintenant les deux

³⁹⁴ Cf. en annexe, l'histoire de cette voie.

³⁹⁵ Délibération HCL du 22 Ventôse An 13 (HCL. A.)

³⁹⁶ Délibération HCL du 14 juin 1809 (HCL. A.). Lors du Sièg de Lyon, les alignements avaient été détruits par enlèvement des bornes et les terrains rendus aux paturages. Il était donc urgent de délimiter à nouveau les masses et d'en dresser un nouveau plan.

³⁹⁷ Il s'agit des plans du 18 sept. 1836 (A.L. Mont-Robert, AML 3 S 40) et de 1839 L Dignocyo, (HCL. A. 42 tir 15). Cf., dans la partie III, un complément d'information sur le bâti qui empiète sur l'alignement définitif.

³⁹⁸ Cette importante opération cartographique est à l'origine de plusieurs documents. La matrice pourrait être le fond du plan de l'Atlas du 15 sept. 1824 (Gaud, Terra et Wable, AML 2 S atlas 10).

zones urbanisées. Son remblaiement a commencé³⁹⁹ et s'effectue par portions. En 1825⁴⁰⁰ il continue, mais le maire attend que le plan d'alignement et de nivellement de la Guillotière, alors à l'étude, soit fait pour terminer le remblai du cours. En 1833⁴⁰¹ a lieu l'adjudication du pavé mais en 1838⁴⁰², il est toujours question de l'exhaussement et du pavage de cette voie. Au sud de la commune, les opérations d'alignement et de nivellement ont lieu dans le quartier du Plâtre⁴⁰³. Tandis que le Port au Bois, dans une version non définitive, et au nord, l'Île du Consulat se construisent, le plan Decrénice est complété au sud, par deux monuments publics, l'Elysée lyonnais et surtout le monument à la mémoire des victimes du Siècle de Lyon. Jusque-là, les voies du plan Decrénice n'étaient pas nommées, exceptées les grandes artères. Le 9 décembre 1823⁴⁰⁴, les Brotteaux acquièrent symboliquement le statut d'une véritable cité puisque chaque rue reçoit un nom qui apparaîtra pour la première fois sur un plan de Dignoscyo en 1824⁴⁰⁵ et les maisons sont numérotées.

E – Le plan partiel de A. Sève en 1826 : les débuts du cours Lafayette

La construction du pont Charles X (pont du Concert au début du projet, actuellement pont Lafayette) est effectuée de 1825 à 1828 par la compagnie du pont Morand et celle du pont du Concert qui se sont associées⁴⁰⁶. Pour desservir le nouveau pont, un axe est percé dans son prolongement vers l'est : le futur cours Lafayette. Le plan Scève de 1826 (ill. 74)⁴⁰⁷ indique les échanges de terrain qui s'effectuent alors entre la commune et les propriétaires des tènements⁴⁰⁸. Le 10 juillet 1826, la rue reçoit le nom de Charles X et lors d'une visite des lieux, les Hospices constatent le 25 avril 1827⁴⁰⁹ que la première portion a été ouverte, vraisemblablement jusqu'à la rue Monsieur. A

³⁹⁹ Délibération CMG du 13 mars 1824 (AML).

⁴⁰⁰ Délibération CMG du 1er mars 1825 (AML).

⁴⁰¹ Registre des arrêtés du maire, 22 août 1833 (AML. Guill D 15).

⁴⁰² Délibération CMG du 11 août 1838 (AML).

⁴⁰³ Délibération CMG du 7 janv. 1823 (AML).

⁴⁰⁴ Délibération CMG du 9 déc. 1823 (AML).

⁴⁰⁵ Plan, 1824 L. Dignoscyo, (BML fond Coste 141).

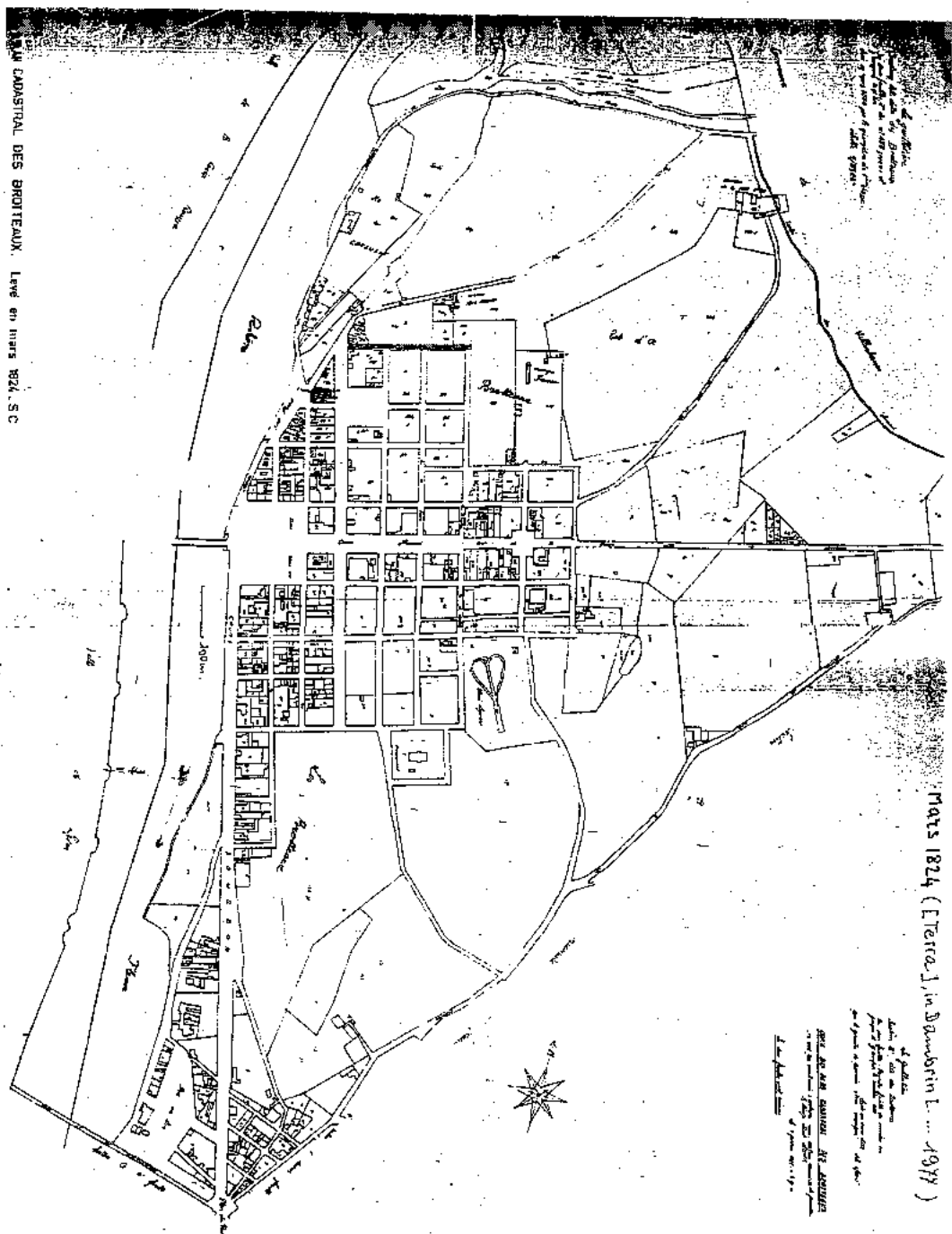
⁴⁰⁶ Délibération CMG du 31 août 1824 (AML).

⁴⁰⁷ L'orthographe la plus couramment employée est Scève, mais l'on rencontre aussi Sève. Nous adoptons la première solution.

⁴⁰⁸ Cf. l'histoire de cette voie en annexe.

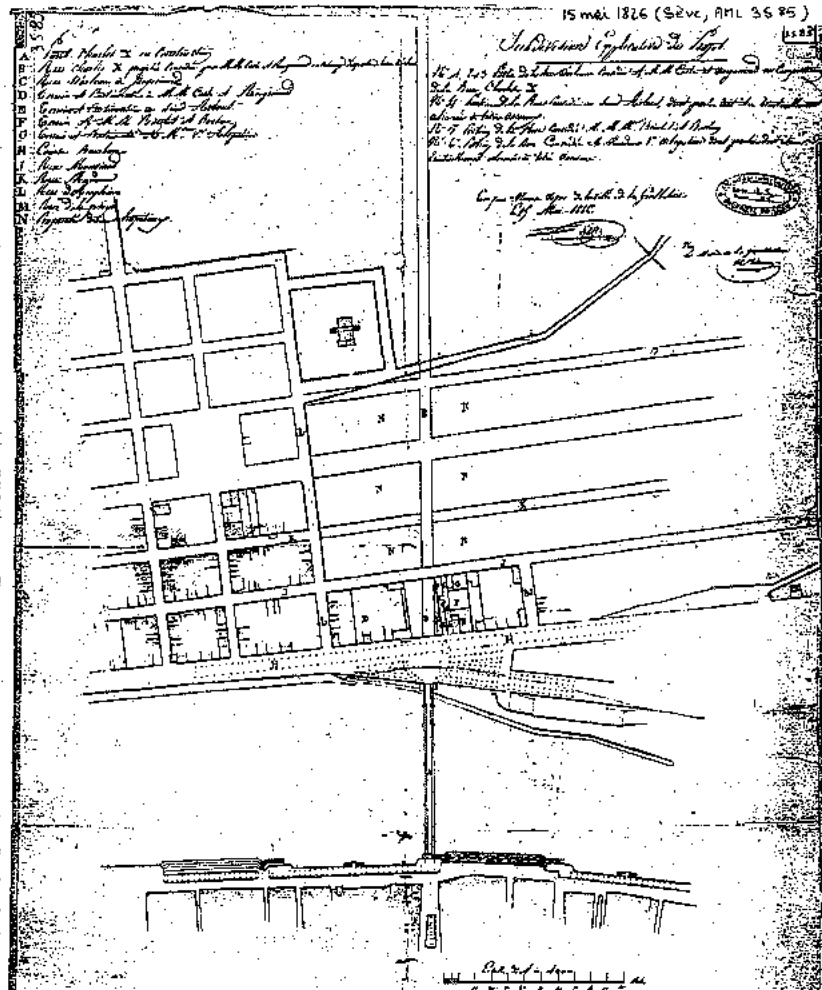
⁴⁰⁹ Délibération HCL du 25 avril 1827 (HCL. A.). Il existe un procès-verbal d'ouverture de la rue, daté du 22 mars 1827, où étaient présents les Hospices, la Cie du pont Charles X et la municipalité, la rue est tracée, les murs abattus et le sol de l'ancienne rue d'Orléans partagé (AML, Guill 03, chemise : rue Charles X 1826. 29.).

III 73 - Plan. Mars 1824 ([Terral, in L. Dambrin... 1977]. "Plan cadastral des Broteaux..." . C77.



ill. 74 - Plan. 15 mai 1826 (Sève, AML 3 S 85). [Projet d'ouverture de la rue Charles X, actuel cours Lafayette]. C85.

ill. 75 - Plan. 1835 (L. Dignoscyo, BML fond Coste 147). "Plan de Lyon, de ses environs et ses forts". Détail. C99.



l'est, d'après les indemnités qui sont versées au locataire des Hospices, on peut penser que le percement commence le 22 novembre 1828⁴¹⁰. Le 29 avril 1829⁴¹¹ il est déjà effectué jusqu'à la rue Madame (rue P. Corneille) et les Hospices prévoient qu'il atteindra Villeurbanne début septembre 1829⁴¹².

Par ailleurs, le sud de la commune se structure. Le service des Ponts et Chaussées organise les voies autour des six premières arches du pont et dans le quartier du Port au Bois⁴¹³. La zone située au sud du port, qui appartient pour une part à Combalot, fait l'objet d'un accord entre ce propriétaire et la ville le 5 août 1826. Plusieurs plans⁴¹⁴ détaillent les échanges de terrain et fixent dans cette zone un lotissement en damier parallèle au Rhône. A partir de cette date, le quartier connaît une rapide extension⁴¹⁵.

2°) LA LIAISON S'ÉTABLIT ENTRE LES BROTTAUX ET LA GUILLOTIÈRE

Il n'a pas été possible de trouver un relevé parfaitement daté, suffisamment précis (bâti et parcellaire) de l'ensemble de la rive gauche entre 1824 et 1839⁴¹⁶, période cependant fondamentale dans l'histoire de l'évolution des voies. En l'absence d'autres documents, le choix s'est porté sur le plan Dignoscyo de 1835 (III. 75) qui malgré son échelle et la confusion entre réalité et projet, donne quelques indications sur l'évolution des voies et du bâti entre les Brotteaux et la Guillotière⁴¹⁷. Des constructions sont déjà alignées sur de nouveaux prolongements, au sud du cours Lafayette et à l'est du cours Bourbon (cours de la Liberté). Le premier plan d'alignement et d'extension de la Guillotière, dont il sera question plus loin, est mis au point en 1827 et va entraîner une accélération du processus, principalement sur le terrain des

⁴¹⁰ Délibération HCL du 7 avril 1830 (HCL. A.).

⁴¹¹ Délibération HCL du 29 avril 1829 (HCL. A.).

⁴¹² Délibération HCL du 12 août 1829 (HCL. A.).

⁴¹³ Délibération CMG des 7 mars et 1er août 1825 (AML).

⁴¹⁴ L'accord de 1826 met fin à une contestation des propriétaires sur la propriété du sol et les alignements qui dura près de vingt ans. Un plan de 1809 s'en fait déjà l'écho mais comme il s'agit d'une copie exécutée plus tard, le dessin du damier est peut-être postérieur : Plan, 8 sept. 1809 (Catelin et Hubert, AML 3 S 773). Plusieurs plans illustrent le contrat, on peut consulter celui de Scève, 30 juil. 1826 (AML 2 S 297).

⁴¹⁵ Sur l'évolution de la place du Pont et des quartiers proches, cf. H. Hours, 1972.

⁴¹⁶ Soit ils ne sont pas datés avec certitude, soit ils sont imprécis quant au bâti, soit ils ne concernent qu'un quartier. Cf. le catalogue des plans à ces dates.

⁴¹⁷ De plus, Laurent Dignoscyo est à l'époque l'un des meilleurs, sinon le meilleur cartographe de Lyon et les informations qu'il donne sont toujours fiables. Sur sa carrière, cf. l'article de P. Sarocchi dans le catalogue de l'exposition sur les plans généraux de Lyon, organisé par les AML en novembre 1997.

Hospices. Les ouvertures de voies ou de tronçons de voies comme les rues Monsieur (rue Molière), Charles X (cours Lafayette), Ste Elisabeth (rue Garibaldi), Mazenod ou Servient s'effectuent donc par étape, en fonction des baux ou des transactions avec les locataires⁴¹⁸.

Les rues dont le tracé pose le moins de problèmes sont celles parallèles au Rhône puisqu'elles constituent simplement la prolongation du plan Decrénice. Elles sont donc ouvertes sur les terrains des Hospices dans un laps de temps assez court mais elles viennent ensuite buter sur la Guillotière où le morcellement de la propriété et le peu d'efficacité des lois sur l'expropriation vont considérablement retarder la jonction avec la rue Louis Legrand (Villeroy), le chemin des Charpennes (rue Moncey) et, pour certaines voies situées plus à l'est, avec la Grande Rue de la Guillotière.

Le 5 avril 1826⁴¹⁹, les Hospices décident de prolonger le plus rapidement possible la rue Monsieur (rue Molière) sur le pré Gay pour être à même de "confiner" les masses à vendre sur le cours Bourbon (cours de la Liberté) et principalement la masse n° 111 dont la vente est autorisée par le gouvernement. La réalisation est sans doute rapide puisque le 24 juillet 1826⁴²⁰, le conseil municipal donne comme exemple à suivre le percement de cette rue. En 1831⁴²¹, les remblais ont été effectués jusqu'au sud du cours Lafayette et il est prévu qu'ils atteignent la rue de la Paix (rue Rabelais). En 1837⁴²² le pavage est mis en adjudication pour la portion allant de rue d'Enghien (rue Vauban) au cours Lafayette. Cependant, la rue n'est pas encore ouverte sur toute sa longueur. Dans un courrier du 10 mars 1837⁴²³, le préfet s'oppose au prolongement de la rue car la démolition nécessaire de "trois maisons nouvellement bâties" entraînerait de trop grandes dépenses pour la commune. Sur les plans, la jonction avec la rue de Villeroy n'apparaît pas avant 1884⁴²⁴.

⁴¹⁸ Sur ce sujet, cf. plus loin, le paragraphe sur la clause des Hospices sur l'ouverture des rues.

⁴¹⁹ Délibération HCL du 5 avril 1826 (HCL. A.).

⁴²⁰ Délibération CMG du 24 juil. 1826 (AML). La clause d'ouverture de rue insérée dans le bail ne prenant effet qu'à partir du 25 décembre 1826, des transactions seront employées avec le fermier pour avancer la date du percement.

⁴²¹ Délibération HCL du 16 fév. 1831 (HCL. A.).

⁴²² Registre des arrêtés du maire, 12 fév. 1837 (AML. Guill. D15).

⁴²³ Délibération CMG, 5 avril 1837 (AML).

⁴²⁴ Plan, 1884 [modifié jusqu'en 1891] (Service de voirie, AML 1 S 3a feuille n° 2).

Le 7 février 1827⁴²⁵, les Hospices projettent de prolonger la rue Madame (rue P. Corneille) sur les prés Gay et des Cendres. Elle est entièrement ouverte sur leurs terrains en 1830⁴²⁶ et les transactions commencent avec les propriétaires du quartier du Plâtre, pour la prolonger jusqu'à la rue Moncey. En 1836⁴²⁷, il reste toujours 100,80 mètres pour que la jonction soit effectuée. Les remblais progressent lentement, d'abord jusqu'au cours Lafayette (1838) puis rue de Bonnel⁴²⁸. En 1842, la commune est encore en négociations avec les propriétaires pour régler les problèmes d'expropriation⁴²⁹. La jonction apparaît comme réalisée sur un plan de 1847⁴³⁰.

On sait peu de choses sur la progression de l'avenue de Saxe. Elle est en projet en même temps que la rue Madame (rue P. Corneille) sur les prés Gay et des Cendres dans une délibération des Hospices en 1827⁴³¹. Cependant, les terrains hospitaliers s'interrompant dans cette zone plus au nord, elle n'atteint pas encore la rue Dunoir sur le plan Dignoscyo de 1839. Différents propriétaires demandent, en 1841⁴³², son prolongement à travers le passage Primat jusqu'à la Grande Rue de la Guillotière, mais la décision est ajournée. La jonction avec le futur cours Gambetta apparaît seulement sur un plan de 1865⁴³³.

La création des rues perpendiculaires au Rhône débute à la même époque, mais après de nombreuses hésitations quant à l'emplacement de leur tracé, qui ne découle pas directement du plan Decrénice comme les rues nord-sud⁴³⁴. Elles sont percées à partir du cours Bourbon (cours de la Liberté), d'ouest en est. Dès mars 1830⁴³⁵, les Hospices signalent les rues Dunoir,

⁴²⁵ Délibération HCL, 7 fév. 1827 (HCL. A.). Sur l'histoire de cette rue cf. plus loin.

⁴²⁶ Délibération HCL, 7 mars 1830.

⁴²⁷ Délibération CMG, 19 mai 1836 (AML).

⁴²⁸ Délibération HCL, 27 juin 1838 (HCL. A.).

⁴²⁹ Délibération CMG, 25 mai 1842. Sur les expropriations, cf. plus loin.

⁴³⁰ Plan, 1847 (L. Dignoscyo et E. Rembielinski, AML 2 S 574).

⁴³¹ Délibération HCL, 7 fév. 1827 (HCL. A.).

⁴³² Délibération CMG, 1841, p. 130 (AML).

⁴³³ Plan, révisé en 1865 (Dignoscyo et Rembielinsky, AML 2 S 260).

⁴³⁴ Sur les débats entre la commune, les Hospices et le préfet au sujet des tracés, cf. le passage sur le plan Scève.

⁴³⁵ Délibération HCL, 10 mars 1830 (HCL. A.). D'après les indemnités dues par les Hospices à leur locataire Milliat pour ouverture de rue, le percement des rues Servient et Mazenod pourrait avoir commencé le 22 novembre 1828 (cf. délibération HCL, 7 avril 1830, HCL. A.). Une délibération postérieure de la même administration (13 juil. 1836, HCL. A.) mentionne que le pré Gay aurait été divisé en masses en 1834, information reprise par plusieurs auteurs. Or, rien de semblable n'apparaît dans les délibérations de cette année là et, comme nous l'indiquons plus

Servient, de la Part-Dieu et Mazenod comme étant ouvertes sur le pré Gay. A l'ouest du cours Bourbon (cours de la Liberté), le Port au Bois avait été divisé en six masses dont le dessin ne correspond pas au prolongement de ces rues. Les Hospices proposent donc de le modifier conformément au plan d'alignement et d'extension dès la fin des baux. La commune, en accord avec les Hospices, donne à ces rues les noms "des bienfaiteurs des Hôpitaux et particulièrement de ceux qui ont donné les propriétés que les pauvres possèdent sur ce point"⁴³⁶ [...]. Il sera même convenable de donner à l'une de ces rues le nom de Part-Dieu pour conserver le souvenir de cette précieuse propriété dont le territoire a fourni l'emplacement de l'ancien et du nouveau quartier des Brotteaux⁴³⁷. C'est ainsi que sont attribués les noms de Part-Dieu, Mazenod, Servient, Dunois, Bonnel et Chaponnay.

Deux rues figurent sur le plan de 1835 dans leur état antérieur alors que dès avant cette date, elles semblent avoir été déjà soit prolongées, pour la rue Ste Elisabeth (rue Garibaldi), soit rectifiées, pour le chemin des Charpennes (rue Moncey). Ces deux voies sont importantes car elles constituent la première limite est et sud à l'intérieur de laquelle les rues vont être prolongées. La rue Ste Elisabeth est décrite, le 7 avril 1830⁴³⁸, comme étant déjà ouverte sur le domaine de la Part-Dieu. Sur le plan Dignoscyo de 1839, elle a atteint le nouveau chemin des Charpennes. En 1844⁴³⁹ la commune entre en pourparlers avec les Hospices pour son prolongement au sud. Celui-ci figure sur un plan des Hospices⁴⁴⁰ ainsi que les remblais à faire, qui s'étendent de la rue Crillon au chemin des Charpennes. Ce dernier est le seul cheminement ancien dont le tracé ait été non seulement conservé, mais amplifié, alors même qu'il se trouvait en contradiction avec le dessin du damier. Lorsque les anciens chemins s'apparentaient au tracé régulateur, comme le chemin du Sacré Cœur (rue Paul Bert), ils ont été conservés et rectifiés, sinon, ils ont disparu, comme le chemin de la Fusillade. Le chemin des Charpennes est une importante voie de communication qui relie le pont de la Guillotière aux Charpennes. En 1834⁴⁴¹, des transactions ont lieu entre la commune et les propriétaires, parmi

haut, il semble bien que cette division, qui se concrétise par le percement des rues, ait commencée dès 1826 avec la rue Monsieur.

⁴³⁶ Le mot "point" est employé ici dans le sens de lieu.

⁴³⁷ Délibération HCL, 16 mai 1827, (HCL. A.). Sur l'histoire des bienfaiteurs et leurs dons, cf. la partie I.

⁴³⁸ Délibération HCL, 7 avril 1830 (HCL. A.). D'après les indemnités payées par les Hospices à leur locataire Milliat pour l'ouverture de la rue, la percée pourrait avoir eut lieu le 22 nov. 1828.

⁴³⁹ Délibération CMG, 20 janv. et 8 mai 1844 (AML).

⁴⁴⁰ Plan, [vers 1842] (HCL, HCL. A. HDB 269).

⁴⁴¹ Délibération CMG, 15 et 22 déc. 1834 (AML).

lesquels les Hospices, pour l'élargir et surtout rendre son tracé rectiligne. D'après l'accord passé entre la commune et les Hospices, sa largeur doit atteindre 10 mètres, mais est réduite à 8 mètres par décision du préfet⁴⁴². Parallèlement, le chemin Saint-Antoine qui fait double emploi avec le nouveau cours Lafayette est supprimé, et son sol utilisé comme monnaie d'échange pour obtenir les terrains nécessaires au nouveau tracé. L'enquête publique pour la rectification du nouveau chemin des Charpennes et la suppression du chemin Saint-Antoine a lieu en 1835⁴⁴³.

La "Cité du Rhône", située à l'est du plan Decrénice, sur des terrains qui n'appartiennent pas aux Hospices, est elle aussi absente du plan de 1835. Elle est formée par la prolongation des rues du plan Morand, par delà la terre au Lac qui n'est pas encore lotie, entre le cours des Charpennes (cours Vitton, à ne pas confondre avec le chemin du même nom) et le nouveau chemin des Charpennes (rue Moncey). En dehors du percement des rues, on retiendra deux éléments nouveaux, dont l'un est capital pour l'extension future de la rive gauche. La chapelle Malesherbes est construite en 1827 sur la rue du même nom et surtout, en 1831, est prise la décision nationale de fortifier Lyon⁴⁴⁴.

3°) L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES VOIES EN 1839

Le plan Dignoscyo de 1839 marque une véritable étape dans la connaissance de la rive gauche du Rhône car, non seulement, il fait état de la voirie, et du bâti pour les masses des Hospices, mais aussi des limites exactes de toutes les propriétés (ill.76). Il a d'ailleurs été perçu comme tel au moment de sa réalisation puisque, à peine terminé par Laurent Dignoscyo⁴⁴⁵, il était envoyé à Paris pour y être gravé par Adam et tiré à mille exemplaires⁴⁴⁶. Les éléments ébauchés dans le plan de 1835 sont ici détaillés et en nette évolution.

⁴⁴² Délibération CMG, 7 avril 1835 (AML).

⁴⁴³ Registre des arrêtés du maire, 5 déc. 1835 (AML, Guill D 15).

⁴⁴⁴ Le rôle des fortifications dans l'urbanisation de cette zone a été évoqué dans la partie I. Pour les voies, elle introduit une rupture face au futur prolongement du réseau ouest-est, mais aussi pour les chemins existants. Le cas est particulièrement probant pour la route de Crémieux (rue de l'abbé Boissard) qui sera brusquement interrompue par le fort de Villeurbanne.

⁴⁴⁵ L. Dignoscyo avait été engagé le 1^{er} sept. 1837 par les Hospices pour succéder à Rocher dans les fonctions d'"Inspecteur des propriétés rurales des Hôpitaux" ou Domaines (délibération HCL, 30 août 1837, HCL. A.). Les terrains situés à la Guillotière entraient alors dans cette dénomination.

⁴⁴⁶ Délibération HCL, 4 mars 1840 (HCL. A.).

La rue Vendôme est la première voie pour laquelle s'établit un accord contractuel entre tous les protagonistes. Les différents propriétaires, les Hospices et la Ville mettent au point les modalités de cession des terrains depuis les Brotteaux jusqu'à la Grande Rue de la Guillotière et le calendrier d'ouverture de la rue⁴⁴⁷. La concertation commence dès 1829 mais, interrompue par les événements politiques, elle ne reprend que plusieurs années plus tard. Le 23 mars 1836⁴⁴⁸, après une visite sur les lieux, les Hospices signalent que la voie est ouverte jusqu'au cours Lafayette seulement, et que de nombreux bâtiments sont déjà édifiés le long du tracé projeté⁴⁴⁹. Selon les termes du traité intervenu le 20 septembre 1836 et approuvé par ordonnance royale le 28 février 1837, une première section de 13,72 mètres de largeur, allant du cours Lafayette au Logis de l'Abondance, doit être ouverte avant le 31 décembre 1838. Le 14 novembre de cette année là⁴⁵⁰, les travaux sont en cours et les Hospices prennent leurs dispositions pour entamer la deuxième section, de 9,75 mètres de large, qui liera le Logis de l'Abondance à la Grande Rue de la Guillotière. Elle doit s'effectuer entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 1839. A cet endroit, la rue accuse une déviation vers l'ouest, où elle emprunte un passage déjà existant : l'allée de l'Abondance et la cour de l'Hôtel du même nom. Ceci permet de réduire les frais d'ouverture de la rue et n'est, dans l'esprit des signataires, que provisoire. Les Hospices exécutent les travaux, qui seront remboursés par la commune, et qui consistent principalement dans la démolition d'un hangar et d'un bâtiment sur la Grande Rue. Le 10 juillet 1839⁴⁵¹, ils signalent que la rue est ouverte à la circulation "à ciel ouvert", et que la restauration de l'Hôtel est presque achevée. Après le cours Bourbon (cours de la Liberté), c'est la deuxième voie de communication qui relie d'un bout à l'autre les Brotteaux à la Guillotière. Dès 1840, la prolongation de la rue en ligne droite vers le sud est envisagée, conformément au plan d'alignement et d'extension. Les transactions continuent jusqu'en 1844, mais l'adoption du deuxième plan d'alignement annule définitivement le projet. En effet, l'apparition du cours Gambetta, qui traverse le coude de la déviation, entraîne une nouvelle organisation des voies placées au sud et leur réorientation selon un axe nord-est / sud-ouest.

⁴⁴⁷ Sur le détail du contrat cf. l'histoire de cette rue, ci-après.

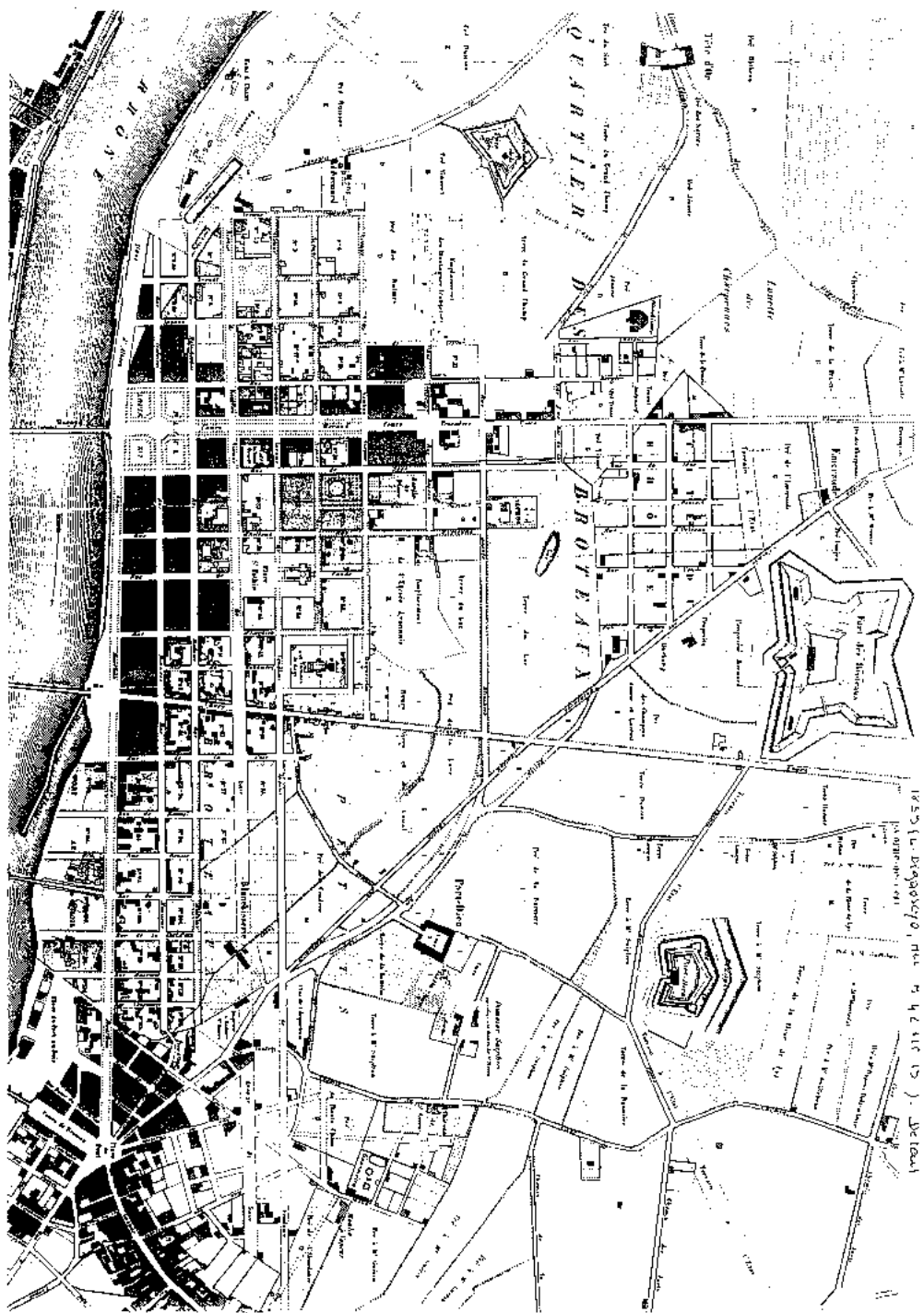
⁴⁴⁸ Délibération HCL, 23 mars 1836 (HCL. A.).

⁴⁴⁹ Les alignements ont sans doute été donnés par la commune.

⁴⁵⁰ Délibération HCL, 14 nov. 1838 (HCL. A.).

⁴⁵¹ Délibération HCL, 10 juil. 1839 (HCL. A.).

iii. 76 - Plan. 1839 (L. Dignoscyo, HCL. A. 42 tir 15). "Plan général des propriétés appartenant aux Hôpitaux Civils de Lyon...". Détail. C105.



Parallèlement au cours des Charpennes (cours Vitton) et au cours Lafayette, se structure une troisième artère ouest-est constituée par la liaison de la rue des Chartres à l'ancien chemin du Sacré-Cœur (future rue Paul Bert). Le 11 février 1837⁴⁵², une pétition des administrés pour le prolongement de la rue des Chartres est soumise au conseil municipal. Un traité entre la commune et le syndicat des propriétaires est mis au point en 1841⁴⁵³, inspiré du modèle de la rue Vendôme. Puis l'enquête est effectuée⁴⁵⁴ et les Hospices donnent leurs terrains⁴⁵⁵.

Les autres rues connaissent une progression moins organisée. En 1834⁴⁵⁶, les habitants demandent la prolongation de la rue Duguesclin jusqu'au cours Lafayette et les modalités en sont mises au point par la commune et les Hospices le 6 février 1836⁴⁵⁷. Son prolongement plus au sud fera l'objet d'autres pourparlers avec le sieur Suiphon et les Hospices en 1842 et 1847⁴⁵⁸. Les voies perpendiculaires au Rhône évoluent aussi. En 1838, la rue Chaponnay est déjà ouverte depuis le cours Bourbon (cours de la Liberté) à la rue Monsieur (rue Molière) et la même année des transactions ont lieu pour prolonger à l'ouest du cours Bourbon les rues de Bonnel et Servient⁴⁵⁹. Cette dernière est déviée au nord-ouest par rapport au plan initial du fait de son raccordement avec le nouveau pont de l'Hôtel-Dieu.

Indépendamment du plan général d'alignement et d'extension s'élabore, sur un terrain privé, un lotissement situé entre le Château de Saint-Amour et le Gazomètre (actuellement circonscrit par les rues Garibaldi, Paul Bert, Créqui et Villeroy). Par la suite, soumis au quadrillage systématique du plan d'ensemble, il sera percé par le prolongement des rues, mais les voies d'origine, qui dérogent à l'orientation nord-sud, subsisteront (rue du Gazomètre, rue Saint-Amour ...). D'autres propriétaires au contraire, comme le sieur Suiphon, se plieront non sans résistance, au plan d'ensemble⁴⁶⁰. Pour ce qui concerne les éléments extérieurs à la voiries, deux éléments urbains méritent d'être

⁴⁵² Délibération CMG, 11 fév. 1837 (AML).

⁴⁵³ Délibération CMG, 1841 p. 106 (AML).

⁴⁵⁴ Délibération CMG, 19 août 1842 (AML) et plan du 29 janvier 1842, (Ch. Crépet, AML 3 S 82).

⁴⁵⁵ Délibération HCL, 17 juil. 1844 (HCL. A.).

⁴⁵⁶ Délibération CMG, 19 déc. 1834 (AML).

⁴⁵⁷ Délibération CMG, 6 fév. 1836 (AML).

⁴⁵⁸ Délibération CMG, 19 août 1842 et 6 nov. 1847 (AML).

⁴⁵⁹ Délibération CMG, 8 fév. et 5 nov. 1838 (AML) ; délibération HCL, 9 mai 1838 (HCL. A.).

⁴⁶⁰ Il lotira la "Cité de la Part-Dieu", au nord-ouest du Château St Amour, cf. délibération CMG, 19 août 1842 (AML).

mentionnés. Le pont de l'Hôtel-Dieu (1838), situé entre les ponts Lafayette et de la Guillotière va accélérer le développement du Port au Bois et des rues perpendiculaires au Rhône. Quant à l'église Saint-Pothin qui n'est alors qu'à l'état de projet mais qui figure sur le plan, son rôle sera déterminant.

4°) APRÈS 1839 : LA GÉNÉRALISATION D'UN PRINCIPE ACQUIS, LE DAMIER MORAND, À L'INTÉRIEUR DES FORTIFICATIONS

En 1839, le principe du maillage est donc en place et sa réalisation relativement avancée. La période qui suit et que l'on peut clore avec l'atlas Dignoscyo de 1861 voit le remplissage de la zone intérieure de l'enceinte fortifiée selon un plan et des mécanismes qui trouvent leur origine avant 1839. Il a donc semblé inutile de poursuivre, après cette date, l'analyse rue par rue. Deux plans suffiront à illustrer le démembrement progressif des grands domaines ruraux encore intacts en 1839, qui appartiennent pour une large part aux Hospices, mais aussi à de nombreux autres propriétaires.

Sur le plan Dignoscyo-Rembielinsky de 1847 (ill. 77), le damier des rues recouvre une zone délimitée par l'enceinte militaire au nord, la rue Sainte-Elisabeth (rue Garibaldi) et le chemin des Charpennes (rue Moncey). A l'est et au sud de cette zone se forment des lotissements privés⁴⁶¹, établis le plus souvent en conformité avec le plan général d'alignement et d'extension, dont on élabore une nouvelle version entre 1841 et 1845⁴⁶². Parallèlement, les Hospices continuent à subdiviser les terrains qu'ils louent et à ouvrir des rues. Le 3 août 1844⁴⁶³, le voyer de la Guillotière, Christophe Crépet, signale que les Hospices viennent de tracer quatre-vingt masses environ au nord et au sud de la commune dont les bornes ont été placées conjointement sous sa conduite et celle de l'inspecteur du domaine. Au sud de la Grande Rue de la Guillotière, un nouveau lotissement sur plan orthogonal s'étend, incliné plus à l'ouest que celui du quartier Combalot. En 1843⁴⁶⁴, Les Hospices sont expropriés par l'Etat pour laisser place à l'énorme caserne d'artillerie, tandis que de nouveaux ponts relient la commune de la Guillotière à Lyon.

⁴⁶¹ Délibération HCL, 10 juil. 1839 et 15 fév. 1843 (HCL. A.).

⁴⁶² Sur ce sujet, cf. le chapitre ci-après.

⁴⁶³ Lettre de Ch. Crépet au maire, 3 août 1844 (AML, Guill. 02, Chemise "Alignements, ouvertures des rues. Projets et travaux").

⁴⁶⁴ Délibération HCL, 14 août 1844 (HCL. A.).

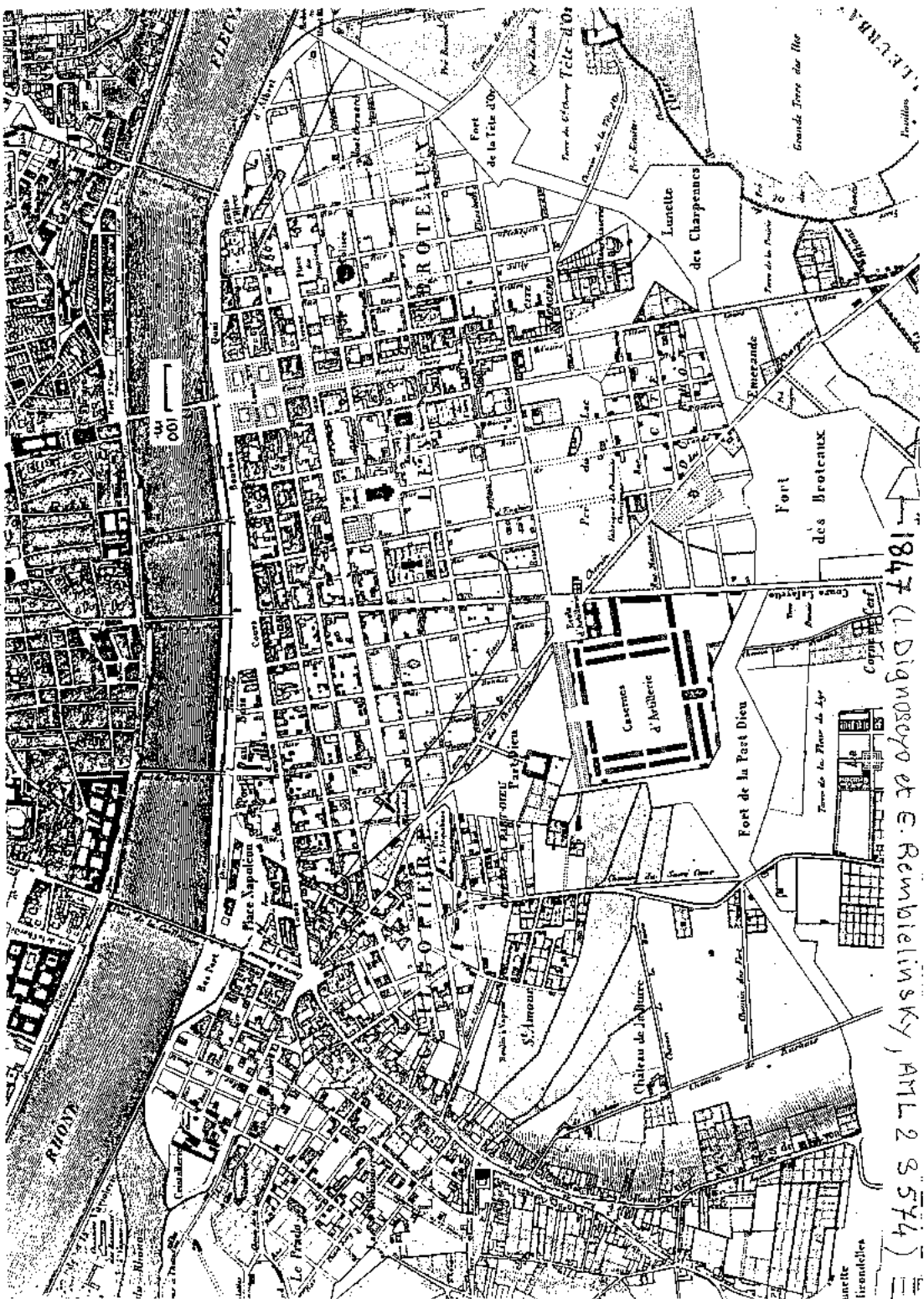
Moins de quinze ans plus tard, Dignoscyo père et fils établissent un relevé précis de la rive gauche qui montre l'extraordinaire rapidité avec laquelle cette zone s'est transformée (ill. 78). Leur atlas en couleur, d'une grande qualité graphique, présente l'intérêt de distinguer nettement les réalisations des projets. Le maillage s'étend maintenant à l'intérieur de toute l'enceinte militaire, bien que les zones sud-est et sud-ouest soient constituées en majorité par des rues en projet.

Le véritable bouleversement par rapport au plan de 1847 est le prolongement du cours de Brosse (cours Gambetta), au sud-est de la place du Pont, conformément au nouveau plan d'alignement et d'extension. Jouant le rôle d'épine dorsale, tenu auparavant par la Grande Rue de la Guillotière, il interrompt la prolongation prévue en ligne droite de voies telles que la rue Vendôme ou l'avenue de Saxe⁴⁶⁵. Cette dernière est réorientée vers le sud-ouest, parallèlement à la rue de Marseille. Au cours de cette période, marquée par le rattachement de la commune de la Guillotière à la ville de Lyon en 1852, l'évolution rapide est visible sur le plan : construction de quais et bas-ports, parc de la Tête d'Or, doublement de l'enceinte militaire par la ligne de chemin de fer Lyon-Genève et édification de la gare des Brotteaux, implantation de nombreux bâtiments publics. Au moment où la rive gauche est mise définitivement à l'abri des inondations par la digue du Grand-Camp, les éléments importants qui structurent son organisation urbaine sont en place dans l'enceinte des fortifications, et varieront peu.

Après 1861, la formation des rues de la zone comprise dans l'enceinte des forts (et y compris ceux-ci) va répondre à trois types de développement. Le plan orthogonal issu de Morand est en place dans la moitié nord du secteur, du Rhône aux fortifications et du parc de la Tête d'Or à la rue Servient approximativement. Ceci correspond à peu près à l'emprise des terrains appartenant ou ayant appartenu aux Hospices Civils de Lyon où, de ce fait, le lotissement était facilité. Le damier va être alors complété, peaufiné, mais les interventions seront infimes (prolongation ou élargissement de voies). Au sud de cette limite, en revanche, le maillage sera complété car il n'a été qu'amorcé à cause de la multiplicité des propriétaires fonciers, ce qui a retardé le processus d'ouverture des rues. Enfin, le déclassement des fortifications, qu'il s'agisse des forts eux-mêmes ou des langues de terrain qui les relient, va

⁴⁶⁵ Plan, 1847 (E. Rembielinsky, AML 2 S 233). Ce plan ne figure pas dans le catalogue des plans.

III. 77 - Plan. 1847 (L. Dignosco et E. Rembielinsky, AML 2 S 574). "Plan topographique de la ville de Lyon et de ses environs". Détail. C116.



libérer de vastes zones qui vont s'offrir totalement vierges à la construction, au nord et au nord-est particulièrement. Le maillage y sera prolongé tant bien que mal, comme dans le cas du quartier de la gare des Brotteaux⁴⁶⁶.

⁴⁶⁶ Un schéma réalisé en 1977 par Dambrin L., Reynaud P. et Zol, d'après le plan de 1781 à 1899 (1976, SS, copie d'après un plan des HCL, AML 2 S 542 a), figure les voies ouvertes en 1781, de 1834 à 1844 environ et l'élargissement et la création des voies secondaires après 1844 entre le parc de la Tête d'Or et la rue Paul Bert. Il ne peut être utilisé qu'à titre indicatif et non comme document de référence, car nous ignorons tout des sources utilisées pour constituer l'original, où apparaissent des erreurs.

ill. 78 - Plan. 1861 (L. Dignoscyo père et fils, AML 450 029 pl. 5). "Plan topographique de la ville de Lyon et de ses environs...". Détail. C129.



II - LES PLANS D'ALIGNEMENT ET D'EXTENSION A L'ORIGINE DU TRACE DES VOIES ET LES CONDITIONS DE LEUR ELABORATION : Le plan Scève de 1827 et le plan Van Doren-Terra de 1843⁴⁶⁷

INTRODUCTION : LA LÉGISLATION SUR LES PLANS DE VILLE

Avant la Révolution, des plans d'alignement⁴⁶⁸ sont demandés aux administrateurs des villes par le Gouvernement⁴⁶⁹. Le 27 février 1765, celui-ci se plaint du retard pris, mais en 1789, la plupart des villes ne possèdent toujours pas de plan approuvé. La loi napoléonienne du 16 septembre 1807 va quelque peu troubler cette inertie, d'autant qu'elle sera suivie d'un décret, le 27 juillet 1808 et de deux circulaires, le 29 octobre 1812 et le 2 octobre 1815⁴⁷⁰. Cependant, la majorité des textes consultés au sujet de la Guillotière, fait exclusivement référence à deux textes, l'un de 1807, l'autre de 1815. La loi de 1807 apporte des éléments nouveaux sur l'expropriation qui se précise tout au long du XIX^e siècle ; sur les relevés cadastraux des communes, qui seront largement réalisés ; et sur les plans d'alignement qui sont totalement distincts des relevés puisqu'au lieu d'établir l'état de la ville réalisée, ils projettent celle en devenir. L'article 52 en précise les modalités : "Dans les villes, les

⁴⁶⁷ Il s'agit ici des dates correspondant aux premières mentions, dans les textes, de leur application sur le terrain.

⁴⁶⁸ Jusqu'à présent, nous avons employé la terminologie de "plan d'alignement et d'extension" pour faire nettement apparaître les deux caractéristiques que recouvrent les plans : "l'alignement" lorsque la ville se reconstruit sur elle-même par le moyen de l'élargissement des voies, de subdivision d'îlots, ou de création de voies dans le tissu ancien et "l'extension" lorsqu'elle sort de ses limites, sur des terrains non encore lotis. Cependant, les appellations de ces plans ont beaucoup évolué avec le temps, même s'ils traduisent toujours ces deux réalités. A l'époque qui nous concerne, la première moitié du XIX^e siècle, on parle simplement de "plans d'alignement". C'est donc le mot que nous retiendrons le plus souvent dans ce chapitre qui leur est consacré, par conformité avec les textes de l'époque. Mais, pour être plus prêt de la réalité, nous emploierons aussi "plan d'alignement et d'extension". Il est question aussi du "plan général" ou du "plan géométrique" de la Guillotière. Dans l'entre-deux-guerres, il s'agira de "plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension", tandis que la fin du XX^e siècle adoptera des appellations plus diversifiées.

⁴⁶⁹ Cf. J.L. Harouel, 1974.

⁴⁷⁰ Cf. L.J.D. Féraud-Giraud, *Traité de la grande voirie et de la voirie urbaine*, Paris, Strasbourg, Berger-Levrault et fils, 1865. Il est regrettable qu'aucune étude du type de celle d'Harouel pour le XVIII^e siècle n'ait été entreprise sur le droit de l'urbanisme au XIX^e siècle. A toutes fins utiles, une liste des lois et règlements (1789 à 1864) tirée de Féraud-Giraud, figure en annexe.

alignements pour l'ouverture des nouvelles rues, pour l'élargissement des anciennes qui ne font point partie d'une Grande Route, ou pour tout autre objet d'utilité publique, seront donnés par les maires conformément au plan dont les projets auront été adressés aux préfets, transmis avec leur avis au Ministre de l'Intérieur et arrêtés au Conseil d'Etat"⁴⁷¹. Il faut préciser que les plans d'alignement concernent la voirie urbaine, qui avec la voirie vicinale relève de la "petite voirie" contrôlée par la commune et non de la "grande voirie" qui dépend, elle, du préfet⁴⁷².

La circulaire ministérielle du 2 octobre 1815 précise les données pratiques : description du cahier des charges, échelle des plans, technique de relevé, nombre de copies, délai, présentation, constitution d'un jury pour apprécier le travail au cours de la réalisation et clauses permettant à la commune de se pourvoir contre le dessinateur dans le cas d'un travail imparfait⁴⁷³.

1°) LE PROJET D'UN PLAN ET LE CHOIX DU "GÉOMÈTRE"

A plusieurs reprises après la promulgation de la loi, le préfet sollicite le conseil municipal de la Guillotière pour qu'il fasse établir un plan d'alignement⁴⁷⁴. Le 13 janvier 1819⁴⁷⁵, la réponse est claire : les finances communales sont déficitaires et le projet de plan est ajourné. A peine Henri Vitton est-il nommé maire, le 24 juillet 1822, qu'il entreprend les démarches concernant le plan d'alignement. Face à l'évolution rapide de la population et des constructions, il en comprend la nécessité : "[le plan] aura pour objet de faire disparaître successivement les irrégularités des alignements actuels mais encore de présenter pour les constructions à venir une système d'alignement uniforme et régulier ; ce qui assurera l'embellissement de la ville de la Guillotière, accroîtra son importance et lui procurera ainsi des avantages considérables"⁴⁷⁶. Commence alors une importante correspondance entre le maire et le préfet.

⁴⁷¹ Extrait des délibérations CMG, 13 janv. 1819 (AML, Guill. 02, Liasse : voirie urbaine. Plan général d'alignement : établissement. 1818-1841).

⁴⁷² Sur la distinction entre les deux, cf. l'introduction du chap. III.

⁴⁷³ Lettre de l'ingénieur en chef des Ponts et Chaussées (Laguirenne ?) au préfet (De Brosse), 11 mai 1824 (AML, Guill. 02, liasse voirie urbaine ... op. cit.)

⁴⁷⁴ Lettre du maire au préfet, 19 déc. 1818 ; du préfet au maire, 24 déc. 1818 (AML, Guill. 02, liasse voirie urbaine ... op. cit. En l'absence de documents plus anciens et de délibérations CMG antérieures à 1823, on peut supposer que ce n'est pas la première fois.

⁴⁷⁵ Extrait des délibérations CMG, 13 janv. 1819, (AML, Guill. 02, liasse voirie urbaine ... op. cit.)

⁴⁷⁶ Délibérations CMG, 11 avril 1823 (AML).

Ce dernier lui fait part de la circulaire du 2 octobre 1815 et lui envoie ses propres instructions d'où il ressort que son contrôle est important, du moins dans cette phase préparatoire, puisqu'il demande à vérifier le contenu du cahier des charges rédigé par le maire⁴⁷⁷.

H. Vitton envisage alors de faire rédiger, en même temps que le plan d'alignement, le plan cadastral de la commune : " ... afin d'utiliser ce projet dont l'exécution doit couvrir une somme assez élevée, je désire que le plan contienne, non seulement un système d'alignement, d'embellissement et d'agrandissement ainsi que le nivellement pour l'écoulement des eaux, mais qu'il soit cadastral et parcellaire, c'est-à-dire qu'il comprenne la totalité du territoire de la commune et qu'il soit en tous points conforme aux instructions sur le cadastre. Le travail sera, il est vrai alors bien plus long et bien plus considérable mais la commune trouvera dans le remboursement qu'elle obtiendra du gouvernement du prix du plan cadastral une indemnité qui diminuera beaucoup la somme promise à l'entrepreneur"⁴⁷⁸. Supposant qu'un même document peut répondre à ces deux fonctions, le maire imagine de financer une partie du plan d'alignement avec les fonds gouvernementaux affectés aux plans cadastraux dont la commune fera l'avance⁴⁷⁹. Mais il n'en est rien. Les deux opérations sont soumises à des règles différentes, principalement pour ce qui concerne l'échelle des plans⁴⁸⁰ et sont donc parfaitement distinctes. Le plan cadastral est rapidement mené à bien par les géomètres du cadastre. Début 1824, le relevé est en cours et un arrêté du maire recommande à "chaque propriétaire d'assister à cet arpentage par lui-même ou par son fermier, locataire, régisseur ou autre représentant, de fournir aux géomètres-arpenteurs les renseignements les plus précis sur la nature, la consistance, les tenants et aboutissants de chaque article de ses propriétés"⁴⁸¹. Le 11 mai 1824, l'opération cadastrale est signalée comme étant achevée⁴⁸² et correspond vraisemblablement au plan toujours conservé au service du cadastre⁴⁸³ daté de mars 1824 et signé du "géomètre de 1ère classe", sans doute Terra (ill. 73). En 1991 a été retrouvé, aux archives

⁴⁷⁷ Lettre du préfet au maire, 9 nov. 1822, (AML. Guill. 02, voirie urbaine ... op. cit.).

⁴⁷⁸ Lettre du maire au préfet, 31 déc. 1822, (AML. Guill. 02, voirie urbaine ... op. cit.).

⁴⁷⁹ Cf. le règlement général du 10 oct. 1821 relatif à l'exécution des opérations cadastrales, mentionné dans la délibération CMG du 11 avril 1823 (AML).

⁴⁸⁰ Lettre du préfet au maire, 25 janv. 1822 (AML. Guill. 02, voirie urbaine ... op. cit.).

⁴⁸¹ Arrêtés du maire, 2 janv. 1824 (AML).

⁴⁸² Lettre de l'ingénieur en chef des Ponts et Chaussées au préfet, 11 mai 1824 (AML. Guill. 02. Masse voirie urbaine ... op. cit.).

⁴⁸³ Plan, mars 1824, [Terra], copié en 1977, in L. Dambrin ... 1977).

municipales de Lyon, l'important "Atlas cadastral parcellaire du territoire de la commune de la Guillotière", daté du 15 septembre 1824 et signé de Gaud, Terra et Wable⁴⁸⁴. Le fond de plan, auquel correspondent ces indications, est la matrice de la copie conservée au cadastre.

C'est au cours de la délibération du 23 décembre 1822⁴⁸⁵ que le choix se porte sur Antoine Scève pour la confection du plan d'alignement. Dans une lettre au préfet, H. Vitton en fait un rapide portrait : "habitant aux Brotteaux, employé au cadastre dans le département de l'Ain, sous les ordres de M. Hurand (?), ingénieur vérificateur de ce département et par M. Collier, voyer de la ville de Lyon, pour la levée du plan de cette ville. Ce géomètre [...] se présente avec de bons certificats et sous des auspices favorables et tout m'annonce qu'il a la capacité requise pour ces sortes d'opérations"⁴⁸⁶. Il précise aussi qu'il désire traiter "de gré à gré" avec le géomètre⁴⁸⁷. Parallèlement, Scève est nommé voyer de la Guillotière le 15 janvier 1823 et prend ses fonctions le 20 janvier suivant⁴⁸⁸. La double décision de H. Vitton de nommer Scève voyer et de traiter de gré à gré avec lui, alors qu'il pouvait mettre le marché en adjudication, sera lourde de conséquences. Elle instaure une confusion entre la fonction de voyer et la celle d'auteur du plan. Comme on le verra, cela explique, pour une grande part, que le plan n'ait jamais été ni terminé, ni approuvé. En revanche, ce cumul a permis la réalisation de ce projet.

2°) LES TERMES DU CONTRAT ENTRE LE MAIRE ET A. SCÈVE

Deux ans sont nécessaires pour élaborer, après de nombreuses consultations et modifications, le marché qui va lier Antoine Scève et le maire Henri Vitton.

⁴⁸⁴ Il est coté 2 S Atlas 10. Nous remercions G. Bruyère qui nous a signalé cette découverte.

⁴⁸⁵ Cette délibération n'a pas été retrouvée, mais elle est signalée dans un arrêté du maire du 15 janvier 1823 (AML).

⁴⁸⁶ Lettre du maire au préfet, 31 déc. 1822 (AML. Guill. 02, voirie urbaine ... op. cit.).

⁴⁸⁷ Traiter "de gré à gré" signifie conclure un marché à l'amiable avec un intervenant unique et s'oppose à la "mise en adjudication publique" qui consiste, au contraire, à mettre en concurrence différents candidats. Ces termes reviendront souvent, particulièrement pour l'étude de la politique urbaine des Hospices.

⁴⁸⁸ On sait peu de choses sur Antoine Scève. Il est resté voyer de la commune une quinzaine d'année puisqu'une délibération CMG du 5 fév. 1838 (AML) en fait encore mention. Le 22 mai 1838, Ch. Crépet est à son tour nommé voyer (Registre des arrêtés du maire, 12 janv. 1842, AML) sans doute comme successeur de Scève. Ce dernier meurt entre 1838 et 1840 puisqu'une délibération CMG du 13 mai 1840 (AML) mentionne "feu M. Scève".

Ce dernier rédige un premier cahier des charges le 7 mai 1823⁴⁸⁹. Le préfet, qui approuve le projet global le 15 mai 1823⁴⁹⁰, renvoie en même temps le cahier des charges et demande qu'une clause soit incluse pour protéger la commune d'une éventuelle défaillance du géomètre. Celui-ci sera soumis "par une disposition spéciale à la juridiction du Conseil de Préfecture, sauf le recours au Conseil d'Etat". Le 21 avril 1824⁴⁹¹, une première convention à laquelle est annexé le cahier des charges est élaborée entre Vitton et Scève. Elle reprend la clause proposée par le préfet et stipule que Scève se chargera du "plan d'alignement et de nivellement de la commune et de ses dépendances" moyennant une somme globale de 9000 Francs, exigible moitié en 1825, moitié en 1826. Le travail sera terminé le premier trimestre 1826. Le préfet soumet alors le marché à l'ingénieur en chef des Ponts et Chaussées qui étudie les différences avec les instructions ministérielles du 2 octobre 1815 et propose des modifications. Les plus importantes consistent à demander le détail de l'intérieur des propriétés, une liste des propriétaires, et les alignements de la grande voirie, conformément aux projets arrêtés par les Ponts et Chaussées, les nivellements sur des profils cotés et quatre exemplaires du plan dont le dernier sera envoyé après l'approbation gouvernementale. La première rémunération aura lieu lorsque la moitié du travail aura été réalisée mais après le contrôle d'un jury composé de cinq membres nommés par le préfet. En cas d'imperfection, le contrat pourra alors être résilié et la commune dédommée. Le dernier versement sera effectué après l'approbation. L'ingénieur précise que "pendant l'envoi à Paris des expéditions demandées, il faut bien une minute⁴⁹² à la mairie pour donner provisoirement les alignements qui ne sont pas susceptibles de contestation". La formule est imprécise mais laisse cependant supposer qu'une partie du plan peut être immédiatement mise en exécution, avant même l'approbation gouvernementale. C'est effectivement ce qui va se passer. Un autre extrait du texte donne une idée de l'importante entreprise qui était demandée au géomètre. "La commune de la Guillotière est assez étendue, elle comporte une grande quantité de maisons situées sur des voies publiques. L'obligation [d'établir] tous les détails intérieurs des propriétés, la nature des lieux, les divisions particulières donnant sur les voies publiques sera la cause d'un long

⁴⁸⁹ Nous n'en connaissons par les termes exacts. Il est mentionné dans une lettre du maire au préfet le 7 mai 1823 (AML, Guill. 02, voirie urbaine ... op. cit.) et dans la correspondance de 1824.

⁴⁹⁰ Lettre du préfet au maire, 15 mai 1823 (AML, Guill. 02, voirie urbaine ... op. cit.).

⁴⁹¹ Texte de la convention, 21 avril 1824 (AML, Guill. 02, voirie urbaine ... op. cit.).

⁴⁹² En droit, le mot "minute" signifie l'original d'un acte authentique dont le propriétaire ne doit pas se dessaisir.

travail pour le géomètre. Les frais de cette opération, soit pour le travail sur le terrain, soit pour celui du cabinet, l'achat du papier, l'inconvénient d'opérer dans des rues fréquentées, tout concourt à augmenter les dépenses qui sont toujours plus considérables qu'on ne l'imagine ...". Ainsi est justifiée la somme attribuée à Scève mais dont celui-ci devra déduire ses propres frais⁴⁹³.

A la demande du préfet⁴⁹⁴, le maire rédige un nouveau cahier des charges en tenant compte des remarques de l'ingénieur des Ponts et Chaussées et en rétablissant les échelles demandées par le ministère. Il est envoyé le 23 octobre 1824 et approuvé par le préfet le 24 octobre suivant⁴⁹⁵. Le projet de convention, lui aussi modifié, est envoyé au préfet le 8 novembre 1824, approuvé le même mois, signé avec Scève le 8 mai 1825, qui restera la date officielle, et définitivement approuvé par le préfet le 20 septembre 1825⁴⁹⁶. Les termes du contrat ont quelque peu évolué. Le prix global est passé de 9000 à 11000 francs. Le géomètre doit rendre un plan général à l'échelle de cinq millimètres par mètre et quatre atlas renfermant des "plans divisionnaires" de quatre millimètres par mètre. Enfin, une personne devant se porter garant, Jean Huvet est choisi. Adjoint et collaborateur de Scève, il est lui aussi géomètre, réside à Jonage et se trouve être solidaire de l'opération. Si A. Scève décède, ou pour toutes autres raisons, il devra terminer l'entreprise⁴⁹⁷. Comme on peut le constater, le détail des opérations à réaliser, aussi précis soit-il, n'établit jamais nettement la distinction entre le travail de relevé pur et le projet des futurs alignements. Comme pour les plans, cette confusion subsiste constamment dans les textes. Il est clair que A. Scève doit rendre un travail à trois composantes : un relevé pur, qui s'apparente au plan cadastral puisqu'on lui demande les voies existantes et les propriétés ; un projet de nivellement qui consiste à préciser dans quelle mesure on doit araser ou, le plus souvent, remblayer les rues actuelles et peut être aussi celles à l'étude ; et enfin un projet de rectification des voies anciennes, et surtout d'extension des voies à réaliser.

⁴⁹³ En annexe se trouve reproduite intégralement la lettre de l'ingénieur au préfet sur les modifications à apporter au marché, 11 mai 1824 (AML, Guill. 02, voirie urbaine ... op. cit.). La signature est peu lisible, mais pourrait être "Laguirenné".

⁴⁹⁴ Lettre du préfet au maire, 21 mai 1824 (AML, Guill. 02, voirie urbaine ... op. cit.).

⁴⁹⁵ Lettre du maire au préfet, 23 oct. 1824 ; lettre du maire au préfet, 29 juil. 1831 (AML, Guill. 02, voirie urbaine ... op. cit.).

⁴⁹⁶ Lettre du maire au préfet, 8 nov. 1824 ; lettre du préfet au maire, 16 nov. 1824 ; lettre du maire au préfet, 8 mai 1825 (AML, Guill. 02, voirie urbaine ... op. cit.).

⁴⁹⁷ Lettre du maire au préfet, 8 nov. 1824 (AML, Guill. 02, voirie urbaine ... op. cit.) ; Délibérations CMG du 15 et 19 nov. 1836 (AML). Ces deux textes sont parfois contradictoires, par exemple sur l'échelle du plan général (5 mm / p. m. ou 1/2 mm / p. m.)

3°) LA RECHERCHE DU TRACÉ

A - La commission municipale

"La minute du plan de ville étant terminée, il est d'une haute importance de s'occuper sans délai des projets d'alignement, de redressement et de percement qui doivent en être l'objet et dont la connaissance est attendue avec la plus vive impatience, et par les propriétaires et par les entrepreneurs ...". C'est ainsi que s'exprime H. Vitton dans une délibération du 3 mai 1826⁴⁹⁸. Il ajoute que cette entreprise, doit être à l'origine d'une nouvelle activité du bâtiment et l' "une des principales causes de la prospérité future" de la Guillotière. En conséquence, les projets "doivent être formés avec la plus grande maturité" et une commission du plan de ville est nommée pour assumer cette fonction. Elle est présidée par le maire et composée de six membres du conseil municipal, Messieurs Carron, Félissent, Combalot, Charbonnier, Griaat [?] et Guideband [?]⁴⁹⁹. Trois membres extérieurs lui sont adjoints en raison de leurs compétences particulières, l'ingénieur des Ponts et Chaussées Marinot et les architectes Chenavard et Farge. En outre, "le conseil municipal prie MM. Delphin, président du conseil général d'administration des Hôpitaux Civils de Lyon, Coste, administrateur, A. Favier [?], ingénieur en chef des Ponts et Chaussées, de vouloir bien faire partie de la commission et de l'aider de leurs lumières dans ses opérations, espérant que MM. Delphin et Coste déféreront à cette demande, puisque leur intervention ne saurait être, dans cette occasion, qu'officieuse et ne peut sous aucun rapport lier l'administration des Hôpitaux relativement aux projets en question." La composition de la commission est révélatrice : Félissent, Combalot et Charbonnier sont parmi les plus gros propriétaires du secteur sud de la Guillotière, quant aux Hospices, ils possèdent plus de la moitié de la commune. De fait, le maire ne peut agir sans leur soutien car les finances communales ne peuvent permettre l'achat des terrains correspondants aux futures voies publiques et c'est en sollicitant les dons qu'H. Vitton envisage de réaliser le plan. L'une des qualités de ce grand maire est certainement d'avoir su s'entourer et d'avoir provoqué une adhésion à ses projets. Le 16 juin 1826⁵⁰⁰,

⁴⁹⁸ Délibération CMG, 3 mai 1826 (AML).

⁴⁹⁹ Le texte manuscrit étant peu lisible, la transcription de ces deux derniers noms propres est incertaine.

⁵⁰⁰ Lettre de Delphin au maire, 16 juin 1826 (AML, Guill. 02, liasse "ouverture de rues et alignements : projets et travaux généraux (1825-1854)".

Delphin répond que lui-même étant souffrant et Coste en voyage, ils déclinent la proposition du maire. "Veuillez, lorsque le travail de la commission sera achevé, avoir la bonté de m'en donner connaissance afin de vous présenter, s'il en est besoin, les observations que nous suggéreront les intérêts de nos administrés." On peut s'étonner de cette légèreté des Hospices, qui d'ailleurs se renouvellera, face à des décisions de fond quant à l'avenir de leurs propriétés. Elle peut provenir du fait que les deux administrations se sont récemment opposées au sujet de la propriété du sol et des arbres de certaines rues⁵⁰¹. Les dissensions, tranchées par le préfet, sont sans doute encore présentes dans les esprits.

On sait peu de choses du travail exact fourni par cette commission car elle n'a rendu aucun rapport. Cependant, lorsqu'en 1831 le plan n'est toujours pas achevé, le nouveau maire s'en explique ainsi auprès du préfet⁵⁰² : "Cet ouvrage serait terminé depuis longtemps si la commission [...] s'était occupée de sa mission. Cette commission, composée de 9 membres dont 6 sont pris dans le sein du conseil municipal, demanda cependant quelques projets qui lui furent remis et soumis à son examen. Mais, soit qu'il fut nécessaire de les méditer, soit qu'on dut les coordonner avec des améliorations projetées par la commune et par l'administration des Hôpitaux, des années s'écoulèrent sans que rien ne fut arrêté." Le fait est confirmé par A. Scève lui-même qui déclare en 1835⁵⁰³, qu'aucune commission n'a jamais adopté les alignements et projets et que "trois commissions ont été à diverses époques nommées à cet effet et que toutes sont restées dans l'inaction." Pourtant, d'autres informations prouvent que le plan d'alignement a bien été dressé et appliqué. Il faut donc en conclure qu'il l'a été sans aucune sanction officielle, pas même celle du conseil municipal.

B - Les Hospices

Dans un premier temps, les Hospices n'interviennent donc pas directement sur le tracé du plan d'alignement. Cependant, la mise en valeur de leur patrimoine foncier exige qu'ils subdivisent certaines parties de leur domaine de façon à transformer les terrains de culture, qui rapportent moins, en terrains urbains. Ils

⁵⁰¹ Cf. le chapitre suivant.

⁵⁰² Lettre du maire au préfet, 29 juillet 1831 (AML, Guill. 02, voirie urbaine ... op. cit.).

⁵⁰³ Pétition de A. Scève du 8 oct. 1835, citée dans la délibération CMG du 19 nov. 1836 (AML).

ont, d'ailleurs, leurs propres projets sur la forme à donner à ces lotissements⁵⁰⁴. Le 16 mai 1825⁵⁰⁵, ils demandent au préfet de leur communiquer "le plan d'alignement proposé par M. le maire de la Guillotière pour la distribution des terrains qui existent au levant du cours Bourbon et qui ne sont point encore divisés en masses. La commission exécutive devant s'occuper incessamment du renouvellement des baux de ces propriétés, il est urgent qu'elle puisse en distraire les parties qui ne pourront être consacrées à la culture." Ils semblent alors s'en remettre au maire pour cette nouvelle distribution. Cette période constitue une phase importante de gestation aussi bien pour la Mairie que pour les Hospices. Ceux-ci, abordant une nouvelle étape dans leur politique urbaine, pressentent qu'il leur faut affiner leur système de gestion. Dès août 1825, ils commencent à mettre en place, dans les baux de location, des règles qui vont faciliter l'ouverture des rues⁵⁰⁶.

Henri Vitton, qui a tout intérêt à obtenir l'accord des Hospices, va à plusieurs reprises solliciter leur collaboration pour le dessin du plan. Il écrit au président du Conseil le 3 août 1825⁵⁰⁷ "pour l'informer que l'administration municipale [est] dans l'intention d'établir de grands percés⁵⁰⁸ du point des Brotteaux à celui de la Guillotière tels que le prolongement de l'avenue des Martyrs [rue de Créqui] et un boulevard oriental ou de ceinture. M. le maire [demande] en même temps que l'administration des Hospices voulut bien désigner M. Hébrard, employé des Hôpitaux, pour s'entendre avec la mairie afin de convenir du tracé préparatoire de ces beaux cours." Le 28 décembre⁵⁰⁹, les

⁵⁰⁴ Cf. le plan d'avril 1823 ([HCL], HCL. A 224 tir 6), dont il sera question plus loin.

⁵⁰⁵ Lettre de Delphin au préfet, 27 juil. 1825 (AML, Guill. 02, ouverture des rues ... op. cit.). La première demande n'ayant pas obtenu de réponse, ils la renouvellent le 27 juillet 1825.

⁵⁰⁶ C'est ce que les Hospices nommeront "la clause d'ouverture des rues", et qui sera détaillée dans le chapitre suivant. Le 8 août 1825 devait avoir lieu la mise en adjudication des nouveaux baux des domaines de la Tête d'Or, de la Part-Dieu, de la Blanchisserie et du Logis de l'Ange. "Les affiches avaient été apposées et les cahiers des charges [...] rédigés, lorsque l'administration a cru devoir différer l'adjudication ..." (délibération HCL, 12 nov. 1825 (HCL. A.). Le 17 août (délibération HCL, 17 août 1825 (HCL. A.)), le conseil des Hospices décide d'insérer dans les cahiers des charges des domaines en question une clause spécifiant que les locataires "souffriront des ouvertures de rues qui pourraient être faites par qui que ce soit ..." contre une indemnité payée par les Hospices. Les réserves émises dans le texte font sans doute allusion au fait que la commune elle-même pourrait ouvrir des rues. Mais la décision du conseil, qui soulève des oppositions, est suspendue, réexaminée et débattue de façon approfondie lors de la réunion du Conseil du 12 novembre 1825 (délibération HCL, 12 nov. 1825 (HCL. A.). La première délibération est maintenue, mais le texte de la clause ainsi que les secteurs concernés sont davantage précisés.

⁵⁰⁷ Lettre du maire au président du Conseil HCL, 3 août 1825, citée dans la délibération HCL du 28 déc. 1825 (HCL. A.).

⁵⁰⁸ Dans les textes de cette période, le mot "percé" est toujours employé au masculin et signifie voie.

⁵⁰⁹ Délibération CMG, 24 juil. 1826 (AML).

Hospices obtempèrent, voyant là “un avantage important pour la distribution et la vente des terrains des Hospices sur les cours dont le prolongement est projeté.” Mais le maire n’obtiendra leur approbation définitive que lorsque le projet de ces rues leur aura été soumis. Un an plus tard, le conseil municipal réitère son désir d’une planification commune et émet le vœu que les Hospices prennent “des dispositions pour prolonger immédiatement les rues et cours du plan des Brotteaux [Decrénice] dans la direction de l’ouest et de l’est en coordonnant cependant ces dispositions avec celles du nouveau plan de ville”. A nouveau les Hospices donnent leur accord à condition que le maire leur envoie une copie certifiée du projet de plan d’alignement⁵¹⁰. C’est seulement le 17 avril 1827⁵¹¹, que le maire envoie “le plan projeté d’agrandissement de la ville des Brotteaux”⁵¹², engageant l’administration des Hospices “à fixer son attention, d’une manière particulière, sur certains points de ce plan, et à lui faire connaître le résultat des observations qu’elle aurait faites”. Curieusement, les seuls débats de fond qui nous soient parvenus au sujet des tracés du futur plan de la Guillotière, proviennent des délibérations des Hospices et non de la commune. Le 16 mai 1827⁵¹³, le conseil des Hospices adopte les conclusions du rapport rédigé par la commission d’agence qui constitue une critique approfondie du projet municipal. Les questions soulevées par ce document sont nombreuses, et le Conseil commence par en ajourner un certain nombre. Les voies placées à l’est de la rue Vendôme et parallèles à celle-ci en font partie : “la commission a pensé que d’adoption de cette partie du plan devait être ajournée jusqu’au moment où les débouchés sur la Grande Rue de la Guillotière auraient été assurés. Ce qu’il importe d’exécuter actuellement, c’est l’ouverture des rues comprises entre le cours Bourbon et l’avenue de Saxe”. L’ouverture du débouché sud de la rue Vendôme est reportée ainsi que celle de la rue placée en face et au sud du monument des victimes du Siège. Cependant, leur tracé n’est pas remis en cause. Sur le plan proposé par la Mairie, est établie une distinction entre la rue Charles X (le cours Lafayette, du Rhône à l’av. de Saxe) et le cours Charles X (le même cours Lafayette à l’est de l’avenue de Saxe). Cette voie accuse deux élargissements successifs, l’un après les terrains Coste et Angénieux, l’autre à partir de l’avenue de Saxe, l’ensemble se situant sur les terrains des Hospices. Ceux-ci réduisent la largeur

⁵¹⁰ Lettre des HCL au maire, 27 oct. 1826 (AML, Guill. 02, ouverture de rues ... op. cit.).

⁵¹¹ Lettre du maire aux HCL, 17 avril 1827, citée dans une délibération HCL du 16 mai 1827 (HCL. A.).

⁵¹² Le premier projet du plan d’alignement, comme les plans suivants, n’a pas été retrouvé.

⁵¹³ Délibération HCL, 16 mai 1827 (HCL. A.).

des deux tronçons : le premier à 13 mètres $\frac{1}{3}$ (40 pieds) dans la continuité de la partie déjà ouverte, le deuxième à 26 mètres $\frac{2}{3}$ (80 pieds).

Enfin, la critique la plus importante émise par les Hospices, consiste à remettre en cause les voies ouest-est placées entre le cours Lafayette et la Guillotière. "La commission a remarqué avec peine, qu'aucune rue tracée perpendiculairement au cours Bourbon n'avait en perspective le Dôme de l'Hôtel-Dieu. Le monument, que l'on ne se lasse pas de contempler, embellirait la rue qui l'aurait en vue et rendrait les locations plus précieuses. Il conviendrait donc d'en ouvrir une en face [ce sera la rue de la Part-Dieu] et de lui donner une largeur de 13 mètres $\frac{1}{3}$ (40 pieds). Elle servirait d'aboutissant à toutes les rues parallèles au fleuve, jusqu'à ce que celles-ci puissent avoir, plus tard des débouchés sur la Grande Rue du Faubourg. Elle a également observé que les percés étaient trop multipliés en cet endroit. Elle jugerait à propos de supprimer les deux rues entre lesquelles celle du Dôme serait pratiquée. Cela permettrait d'établir, à une plus grande distance des limites de la propriété des Hôpitaux, la dernière rue à ouvrir [ce sera la rue Chaponnay], et de donner plus de face sur le cours Bourbon, à l'emplacement qui joint la ligne séparatrice [de leur propriété], et qui deviendrait par là plus précieux". Le 18 mai 1827⁵¹⁴, le président du Conseil fait part au maire des modifications souhaitées, et le 6 juin⁵¹⁵, il lui envoie le calque du plan en le priant "d'y faire indiquer les changements consignés dans la délibération du 16 mai 1827" qui lui auront paru "aussi convenables qu'à l'administration" (des Hospices). Cependant, mise à part la rue de la Part-Dieu, l'emplacement des autres voies parallèles à cette dernière n'a pas été fixé de façon précise⁵¹⁶, ce qui va provoquer un malentendu.

Le 24 août 1827⁵¹⁷ les Hospices se plaignent auprès du préfet : "Le Conseil avait lieu de croire que, d'après la démarche officieuse de M. le maire, il prendrait ses observations en considération et il a été surpris d'apprendre que, loin de là, des alignements ont déjà été donnés d'après lesquels il ne doit être établi qu'une seule rue dans une étendue de 160 mètres environ, qui existe entre la rue du Dôme [Part-Dieu] et la limite des propriétés des pauvres. M. le

⁵¹⁴ Lettre des HCL au maire, 18 mai 1827, signalée dans une lettre des Hospices au préfet, 24 août 1827 (AML, Guill. 02, ouverture de rue ... op. cit.).

⁵¹⁵ Lettre des Hospices au maire, 6 juin 1827 (AML, Guill. 02, ouverture des rues ... op. cit.).

⁵¹⁶ Délibération HCL, 1828 p. 375 (HCL. A.).

⁵¹⁷ Lettre du président du Conseil au préfet, 24 août 1827 (AML, Guill. 02, ouverture de rues ... op. cit.).

maire est ainsi tombé d'un extrême dans l'autre ; et la ligne séparatrice étant oblique, par rapport à la rue, l'emplacement intermédiaire s'élargit trop du levant pour ne pas perdre beaucoup de sa valeur, attendu qu'une partie du terrain ne pourra être employé utilement...". Le préfet transmet alors au maire les réclamations des Hospices en lui demandant de lui faire part de ses observations et de suspendre toute exécution jusqu'à l'approbation préfectorale⁵¹⁸. H. Vitton s'exécute et renvoie aux Hospices le plan modifié selon leur délibération du 16 mai en leur demandant plus particulièrement de positionner la rue la plus au sud⁵¹⁹. Après vérification du plan, les Hospices le soumettent au préfet lors d'une visite sur les lieux⁵²⁰. A partir des suggestions du préfet d'élargir la rue de la Part-Dieu à 48 ou 50 pieds et d'ouvrir les deux rues latérales dans l'axe des avant-corps de l'Hôtel-Dieu, les Hospices arrêtent la nouvelle distribution⁵²¹. "La commission d'agence [...] a pensé que deux rues tracées en face des pavillons de l'Hôtel-Dieu auraient un aspect très propre à les embellir [ce sont les futures rues Servient⁵²² et Mazenod], ce qui permettra d'établir, du côté du midi, la dernière rue [Chaponnay] à 25 mètres au moins de la ligne séparatrice [des propriétés des Hospices] ; en sorte que le but [...] de donner à l'emplacement qui joint cette ligne plus de face sur le cours Bourbon sera atteint. Du côté opposé, deux rues après celle du pavillon, à une distance égale entre elles, formeraient des emplacements d'une dimension très favorable à la construction [les rues Dunoir et de Bonnel]." Le plan est rectifié par les services des Hospices eux-mêmes et envoyé au maire le 14 mai 1828⁵²³ avec prière de s'y conformer, de le faire mettre au net de leur faire parvenir une copie. Ainsi se conclut l'accord entre la municipalité et les Hospices et l'on peut considérer que le tracé du plan est quasi définitif. Il est intéressant de constater que l'organisation des rues perpendiculaires au Rhône a été pensée en fonction de l'emplacement de l'Hôtel-Dieu, l'un des monuments importants de la rive droite du fleuve. Cette référence est toute naturelle de la part des Hospices pour lesquels ce bâtiment est un symbole. Il n'est pas inutile, d'ailleurs, de rappeler que la relation rive droite - rive gauche n'est pas nouvelle dans l'urbanisation de la rive gauche. Plusieurs plans de

⁵¹⁸ Lettre du préfet au maire, 5 sept. 1827 (AML, Guill. 02, ouverture de rues ... op. cit.).

⁵¹⁹ Délibération HCL, 1828, p. 375 (HCL. A.).

⁵²⁰ Délibération HCL, 16 avril 1828 (HCL. A.).

⁵²¹ Délibération HCL, 1828, p. 375 (HCL. A.).

⁵²² La rue Servient sera par la suite déviée de son axe dans sa partie ouest pour la raccorder au pont de l'Hôtel-Dieu. Elle perdra alors la perspective du pavillon voulue par le préfet.

⁵²³ Lettre de Delphin au maire, 14 mai 1828 (AML, Guill. 02, ouverture de rues ... op. cit.).

Morand⁵²⁴ montrent clairement (par des lignes en pointillés traversant le fleuve) que l'architecte s'est efforcé de tracer les rues des Brotteaux dans le prolongement de celles de la presqu'île. Il ne s'agissait pas, alors, de la mise en valeur d'un monument mais d'une préoccupation plus urbanistique. Le plan de la rive gauche du Rhône, bien que conçu pour une commune indépendante a toujours été pensé, dans les différentes phases, comme une extension de la grande ville voisine.

C - Les autres protagonistes

Le rôle qu'a joué la commune de la Guillotière dans l'élaboration du plan de ville a été démontré, ainsi que celui des Hospices. De son côté le préfet constitue une autorité supérieure qui contrôle, sert de médiateur et peut, le cas échéant, trancher un conflit. Mais il existe un quatrième partenaire, le Service national des Ponts et Chaussées, dont l'intervention est plus difficile à cerner et pour lequel on ne possède que des bribes d'informations. Le 7 mars 1825⁵²⁵, le maire renvoie au préfet "le plan dressé par l'ingénieur en chef qui contient les rues de l'administration des Ponts et Chaussées sur les rives orientales du Rhône, sur les constructions à élever le long des six premières arches du pont de la Guillotière." Le document contient aussi un projet de distribution des quartiers environnants, pour lequel le maire propose des modifications. Ceci ne concerne pas directement le plan d'alignement, mais révèle le fait que cette administration propose des alignements, non seulement pour les voies dépendant de la grande voirie, c'est le cas pour la Grande Rue de la Guillotière, mais aussi pour des secteurs plus vastes. En 1827⁵²⁶, ce même service demande à voir le plan projeté des rues à ouvrir à l'est du cours Bourbon. On ignore s'il en discute le tracé, ce qui ne semble pas entrer dans ses attributions. Il s'agit peut-être d'un simple échange d'informations. Toujours est-il que les ingénieurs des Ponts et Chaussées remplissent un rôle de conseiller, comme on l'a vu lors de l'élaboration du contrat de Scève, et font partie des commissions municipales et jurys chargés du plan d'alignement. Outre les quatre partenaires cités, un cinquième personnage intervient dans l'élaboration du plan. Quel rôle joue précisément Antoine Scève, le voyer-géomètre qui dessine le document ? Est-il un simple exécutant aux ordres de l'administration municipale, ou bien est-il à l'origine du tracé des nouveaux

⁵²⁴ Plan, 1780, (J.A. Morand, in L. Dambrin). Les prolongements figurent aussi sur un autre plan : 1780, (J.A. Morand, HCL. A. 189 tir 14).

⁵²⁵ Lettre du maire au préfet, 7 mars 1825 (AML, Guill. 02, ouverture de rues ... op. cit.).

⁵²⁶ Lettre des Hospices au maire, 6 juin 1827 (AML, Guill. 02, ouverture des rues, ... op. cit.).

projets, et donc le véritable concepteur du plan ? En l'absence de plus amples informations, nous sommes tentés d'adopter la deuxième solution. Face à une commission apparemment inexistante, à un conseil municipal qui n'a jamais délibéré sur les choix fondamentaux, c'est à dire les tracés, il a sans doute pris lui-même la responsabilité du nouveau plan, mises à part les modifications imposées par les Hospices. Celles-ci, il est vrai, constituaient les options les plus déterminantes car une fois prise la décision de prolonger les rues nord-sud du plan Decrénice, le dessin du plan devenait quasi automatique.

4°) LE DESSIN DU PLAN, SA DATATION ET LE CADRE JURIDIQUE DE SON APPLICATION

Peu de renseignements existent sur la façon concrète dont a été dessiné puis appliqué le plan d'alignement. Dans beaucoup de cas, nous sommes réduits à des suppositions élaborées à partir des éléments ténus que recèlent les documents, qu'ils soient écrits ou graphiques.

Antoine Scève "mis la main à l'œuvre immédiatement après le traité"⁵²⁷. On peut donc considérer que le plan a été commencé autour du 8 mai 1825, date de la convention entre le géomètre et le maire. Le 24 juin 1825⁵²⁸, avant même que le contrat ne soit officiellement approuvé par le préfet, le plan est en cours, la partie nord est levée, et A. Scève demande un premier acompte. Il est nécessaire pour cela de réunir un jury qui est nommé par le préfet le 25 juillet 1825. "A mesure que les travaux avançaient, il [A. Scève] fit constater la régularité et il obtint les 6 septembre 1825, 18 janvier et 4 novembre 1826 et 4 juin 1827 des certificats signés par les membres du jury desquels il résulte en substance, que vérification faite dudit plan sur les lieux et dans le cabinet, le plan leur avait paru dressé avec beaucoup d'exactitude"⁵²⁹. "Lorsque la minute et toutes les opérations relatives au nivellement furent terminées, il reçut successivement et sur la proposition du jury d'examen une somme de 5500 F et une autre de 1600 F"⁵³⁰. Le terme "minute" est trop vague pour savoir s'il s'agit d'un simple relevé, ou bien, déjà d'un projet d'alignement. En revanche, le travail de nivellement est terminé. "Le dernier acte se [passe] dans le mois de juin 1827 [période à laquelle A. Scève reçoit son dernier versement], il

⁵²⁷ Lettre du maire au préfet, 29 juil. 1831 (AML, Guill. 02, voirie urbaine ... op. cit.).

⁵²⁸ Lettre du maire au préfet, 24 juin 1825 (AML, Guill. 02, voirie urbaine ... op. cit.).

⁵²⁹ Délibération CMG, 19 nov. 1836 (AML).

⁵³⁰ Lettre du maire au préfet, 24 juin 1825 (AML, Guill. 02, voirie urbaine ... op. cit.).

paraît que depuis cette époque, les choses sont à peu près restées dans le statu quo⁵³¹. Ce texte suggère que A. Scève aurait terminé son plan en juin 1827. Il n'existe pas de document indiquant à partir de quand il a été appliqué, mais le maire semble avoir donné des alignements conformément à ce plan entre mai et août 1827⁵³². C'est d'autant plus plausible que le dessinateur, Antoine Scève, en même temps voyer de la commune, est chargé lui-même de donner l'alignement, sous la responsabilité du maire. On peut donc imaginer que lorsqu'un secteur est dessiné, le plan est immédiatement mis à exécution. L'exemple du deuxième plan d'alignement de la Guillotière, qui sera appliqué avant même l'approbation du conseil municipal pourrait confirmer cette thèse. Pour ces raisons, nous proposons 1827 comme datation du plan Scève, qui pourrait correspondre à sa première application. Cependant, cette version a vraisemblablement encore été modifiée en mai 1828 à la demande des Hospices par l'intermédiaire du préfet.

Dans tous les cas, il est certain que le plan fut appliqué pendant une quinzaine d'années. En 1836⁵³³, les Hospices donnent le terrain de la rue Vendôme, conformément "au plan de distribution de la nouvelle ville" ; en 1838⁵³⁴, la compagnie des Ponts du Rhône réclame aux Hospices la cession gratuite d'une partie de la rue Servient en se fondant sur "un plan général de distribution qui paraît avoir été arrêté en 1827". En 1839⁵³⁵, une contestation s'élève au sujet d'un chemin situé entre le Rhône et le cours Bourbon. A cette occasion, la municipalité engage des recherches, retrouve l'historique du plan et confirme qu'il est toujours valable. "Des constructions assez nombreuses tendant journellement à s'élever entre les Brotteaux et l'ancien faubourg de la Guillotière, on sentit le besoin de régler d'avance les alignements principaux et l'administration municipale, celle des Hôpitaux, les ingénieurs des Ponts et Chaussées et le préfet durent s'entendre à cet égard. A la suite de nombreuses conférences et après avoir mûrement examiné pendant plusieurs années quelles pourraient être les meilleures dispositions à donner aux rues [...], un plan fut dressé en 1827 ou 1828 [...] entre le tracé de Decrénice et la Guillotière proprement dite. Ce plan de raccord avec l'ancien plan des

⁵³¹ Délibération CMG, 19 nov. 1836 (AML).

⁵³² Les permis d'alignement, qui ont été conservés pour la Guillotière, ne mentionnent pas à partir de quel document ils sont donnés sauf lorsqu'il y a eu une approbation gouvernementale pour un secteur particulier. Les textes précisent toutefois que le maire a donné des alignements à partir d'un plan sans doute récent, non conforme aux désirs des Hospices.

⁵³³ Délibération HCL, 23 mars 1836 (HCL. A.).

⁵³⁴ Délibération HCL, 9 mai 1838 (HCL. A.).

⁵³⁵ Délibération CMG, 11 fév. 1839 (AML).

Brotteaux, et comme toutes les parties en ont été étudiées avec soin, il est vraisemblable que c'est lui que l'on devra consulter toutes les fois qu'il y aura lieu d'ouvrir une nouvelle rue".

Ce plan n'ayant jamais été officiellement approuvé par le Gouvernement, les conditions de son application ont parfois soulevé des problèmes. En effet, certaines administrations ont tenté de s'en prévaloir pour solliciter le don gratuit du terrain des voies publiques auprès des propriétaires. Un tel document ne pouvait justifier ce type de transactions et le conseil municipal, en 1839, établit dans des termes très clairs les limites de la validité juridique de celui-ci. "L'établissement de ce plan ne constitue pas une cession faite par les Hôpitaux en faveur de la commune, de toutes les rues qui y sont tracées. Ce plan n'est qu'un projet, à la vérité, à la convenance de tous les intéressés, mais qui ne lie authentiquement aucune des parties, comme semblerait le faire le plan Decrénice⁵³⁶, qui a reçu la sanction du Gouvernement. Quand le percement d'une rue sera jugé utile, il faudra qu'un traité en forme intervienne entre la commune et les cessionnaires du terrain, comme cela est arrivé pour la rue Vendôme, déjà indiquée sur le plan de 1829 et dont la cession a dû être autorisée par ordonnance royale"⁵³⁷. Les Hospices, plusieurs fois menacés par des expropriations illégales, confirment cet état de fait. "Le plan général de distribution de la ville de la Guillotière [...] l'eût-il été contradictoirement avec l'administration des Hospices, n'a pu avoir pour effet de dépouiller cette administration de sa propriété alors qu'aucune prise de possession effective n'a eu lieu de la part de l'autorité municipale et qu'au contraire, les Hospices, restés en possession, n'ont pas cessé d'en jouir à titre de propriété privée [...]. En cela, l'administration des Hospices ne peut pas se trouver dans une condition autre que celle d'un simple propriétaire qui, certes, ne saurait être exproprié par un plan de distribution"⁵³⁸. En 1840⁵³⁹, le nouveau voyer Christophe Crépet⁵⁴⁰ est lui aussi confronté à l'absence d'un plan approuvé. "... presque partout les propriétaires s'empressent de reconstruire [...], où les besoins d'une rectification d'alignement se font principalement sentir. Je n'aurais pas cru entretenir l'administration de ces détails si j'avais un plan de ville arrêté ; je saurais le faire exécuter. C'est dans cette circonstance

⁵³⁶ C'est effectivement le cas, le plan Decrénice constitue un document juridique opposable au tiers.

⁵³⁷ Délibération CMG, 11 fév. 1839 (AML), sur la rue Vendôme, cf. le chapitre III.

⁵³⁸ Délibération HCL, 9 mai 1838 (HCL. A.).

⁵³⁹ Lettre de Ch. Crépet au maire, 24 nov. 1840 (AML, Guill. 02, ouverture des rues ... op. cit.).

⁵⁴⁰ Au sujet de sa biographie et de son rôle, cf. ci-après ainsi que AML, 1997, p. 223.

principalement que je vous prie de me donner des ordres, afin de savoir si, à défaut de plan général, je puis me servir de quelques plans parcellaires de rectification dressés dans le temps par feu M. Scève, voyer de la ville, lesquels non revêtus de l'approbation de l'administration supérieure ne peuvent, en quelques sortes, être mis en exécution que sur le bon plaisir des propriétaires, qui s'y conforment le plus souvent par convenance". Dans beaucoup de cas, les propriétaires des terrains semblent donc s'être soumis au plan Scève bien que celui-ci ne soit pas authentifié⁵⁴¹. On notera au passage que le plan de Scève ne se présente sans doute pas seulement sous la forme d'un plan général mais aussi sous celle de plans par secteurs.

5°) ESSAI DE DESCRIPTION DU PLAN SCÈVE PERDU

Le dessin original de Scève n'a pas été retrouvé ou, du moins, clairement identifié, il faut donc tenter de l'imaginer. Une restitution approximative est possible à partir des éléments graphiques, mais aussi d'un texte qui produit la liste des terrains nécessaires à la réalisation du projet. Les plans, qui vont être présentés ici par ordre chronologique, se divisent en deux catégories : les copies confirmées du plan Scève, mais qui sont le plus souvent partielles ; et les autres plans, dont on présume qu'ils ont été inspirés par ce même document.

A - Les informations fournies par les plans

a) Un projet des Hospices (plan de 1823)

Avant l'accord de 1828 avec la mairie, les Hospices ont certainement fait dessiner de nombreux projets de lotissements sur leurs terrains, mais ils concernent le plus souvent de petites zones formant un domaine. Un plan daté

⁵⁴¹ Au sujet des transactions des terrains destinés aux voies publiques sur le plan, cf. le chapitre III.

de 1823⁵⁴² (ill. 79) constitue le premier projet global connu visant à l'aménagement des terrains des Hospices, après la série des plans de Decrénice. Les Hospices envisagent d'étendre la vente de leurs terrains, c'est pourquoi ils prolongent, au nord et au sud le plan Decrénice en dessinant de nouvelles masses géométriques. Sur un projet de la fin du XVIII^e siècle⁵⁴³, une première extension était proposée avec un jardin au sud et le prolongement du pré Morand au nord et au sud. Ces deux solutions sont ici abandonnées au profit d'un quadrillage simple limité à l'est par le futur axe Vauban-Duguesclin. Les rues parallèles au Rhône prolongent tout naturellement celles du plan Decrénice, quant aux transversales elles sont peu nombreuses et engendrent des masses plus grandes que celles qui seront réalisées. En outre, ces voies ne sont pas encore placées en relation avec l'Hôtel-Dieu. Si le projet du pont Lafayette figure en pointillés, son prolongement sous forme de cours est absent, mais il apparaît sur des plans contemporains⁵⁴⁴. Le projet s'interrompt au sud, avant le chemin des Charpennes, conformément aux limites du territoire que possèdent les Hospices.

b) La mise en place du principe (plan de 1824)

Le 9 décembre 1824, le préfet du Rhône approuve un tracé "indiquant les projets qui seront représentés dans le "Plan Général d'Alignement" dont la réalisation est commencée (ill. 80). Ce document, l'un des rares qui fasse directement allusion, dès cette époque, au futur plan d'alignement, est très approximatif. Plus qu'un projet d'alignement, c'est une ébauche, la mise en place d'un principe. A l'est du plan Decrénice se dessine la future rue Sainte Elisabeth (rue Garibaldi), bordée d'arbres, et qui est parfois mentionnée sous le nom de "boulevard oriental" ou de "ceinture". Avant de rejoindre, au sud, la Grande Route de Lyon à Vienne, elle est traversée par une importante artère nord-ouest / sud-est. Celle-ci prolonge, au sud de la Grande Rue, le cours du Midi qui se situe sur la presqu'île, au sud de l'actuelle place Carnot. Ce dernier

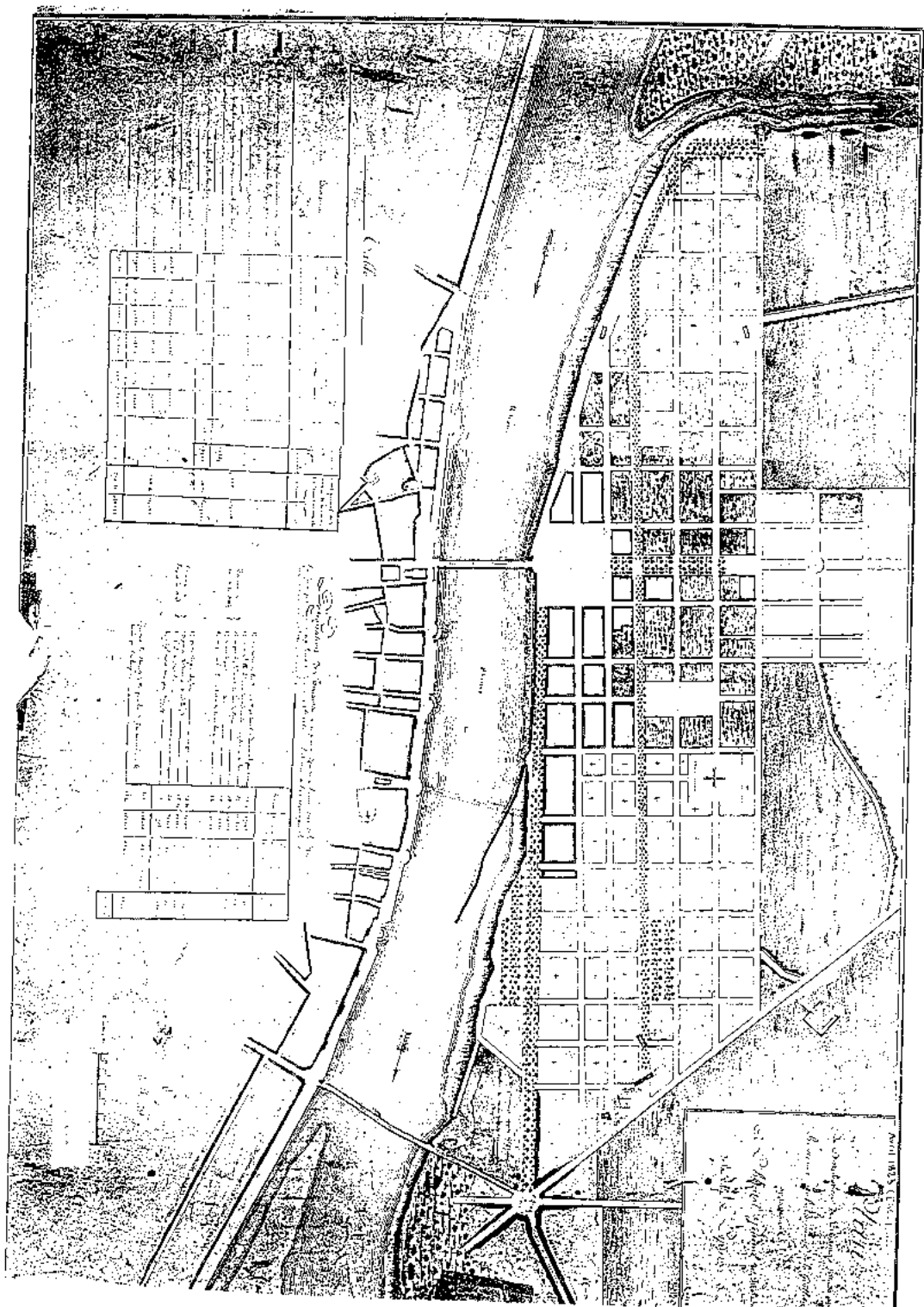
⁵⁴² Plan, avril 1823, ([HCL], HCL. A. 224 tir 6). En légende figure un tableau qui laisse apparaître les chiffres suivants :

Zone	Terrains susceptibles d'être vendus	Terrains abandonnés pour rues, cours et places
Sud	171 322 m ²	125 421 m ²
Port au Bois	11 313 m ²	19 718 m ²
Nord	99 884 m ²	42 022 m ²

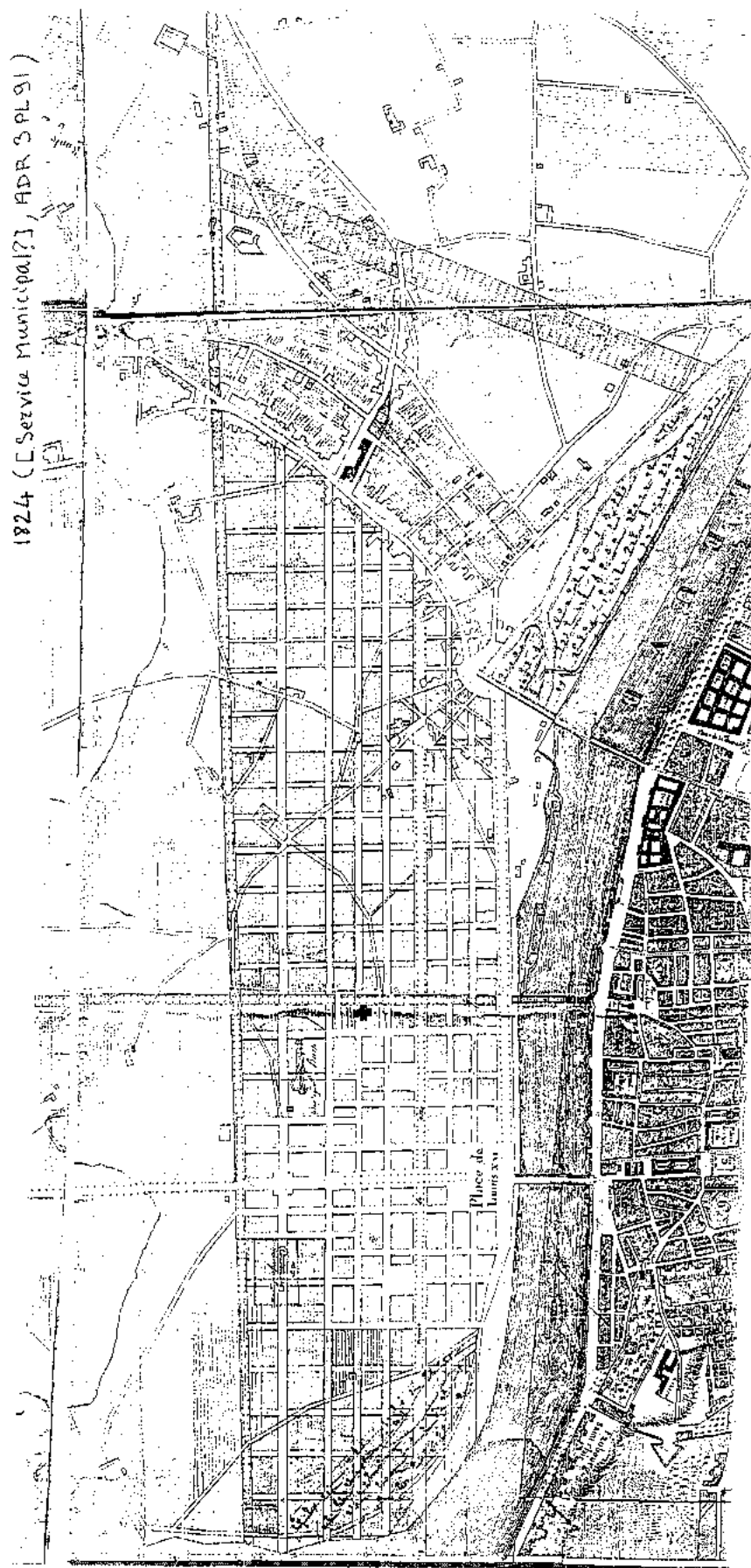
⁵⁴³ Plan, 1780 (J. A. Morand, HCL. A. 189 tir 14).

⁵⁴⁴ Par exemple le plan du 31 août 1823 (Cavenne, AML 1 S 34).

III. 79 - Plan. Avril 1823 ([HCL], HCL. A. 224 tir 6). "Plan de distribution des terrains situés aux Brotteaux...". C75.



iii. 80 - Plan. 1824 ([Service municipal ?], ADR 3 PL 91). "Plan géométral de la ville de la Guillotière indiquant les projets qui seront représentés dans le plan général d'alignement dont la confection est commencée..." C80.



projet apparaît sur d'autres plans⁵⁴⁵ et sera réalisé sous le nom d'avenue des ponts du Midi (av. Berthelot). Le futur cours Lafayette, qui empiète quelque peu sur le monument des Victimes, est alors parallèle au cours Morand, dans l'axe du pont projeté, lui aussi moins incliné vers le sud-est qu'il ne sera une fois réalisé. Le damier des voies s'organise sans interruption du nord au sud jusqu'à la Grande Rue. Au nord de la place du Pont, il transperce méthodiquement le lotissement oblique. Les rues transversales, entre le monument des Victimes et la future rue Moncey sont plus nombreuses que sur le plan de 1823 mais leur dessin semble arbitraire, comme le montre la surface démesurée des masses du sud-est, comparée à celles qui bordent l'avenue de Saxe. Ce plan est important car il pose clairement le principe de l'extension systématique du quadrillage qui a dû guider A. Scève au commencement de son travail. En effet, en 1824, la réflexion n'en était sans doute qu'à son début (Scève est nommé voyer en 1823) et le plan ne sera terminé que vers 1827. En outre, c'est le seul document, établi en référence avec le plan d'alignement, couvrant l'ensemble de la rive gauche. Les autres ne présentent que des extraits.

c) Le tracé du cours Charles X (Lafayette, plan vers 1826)

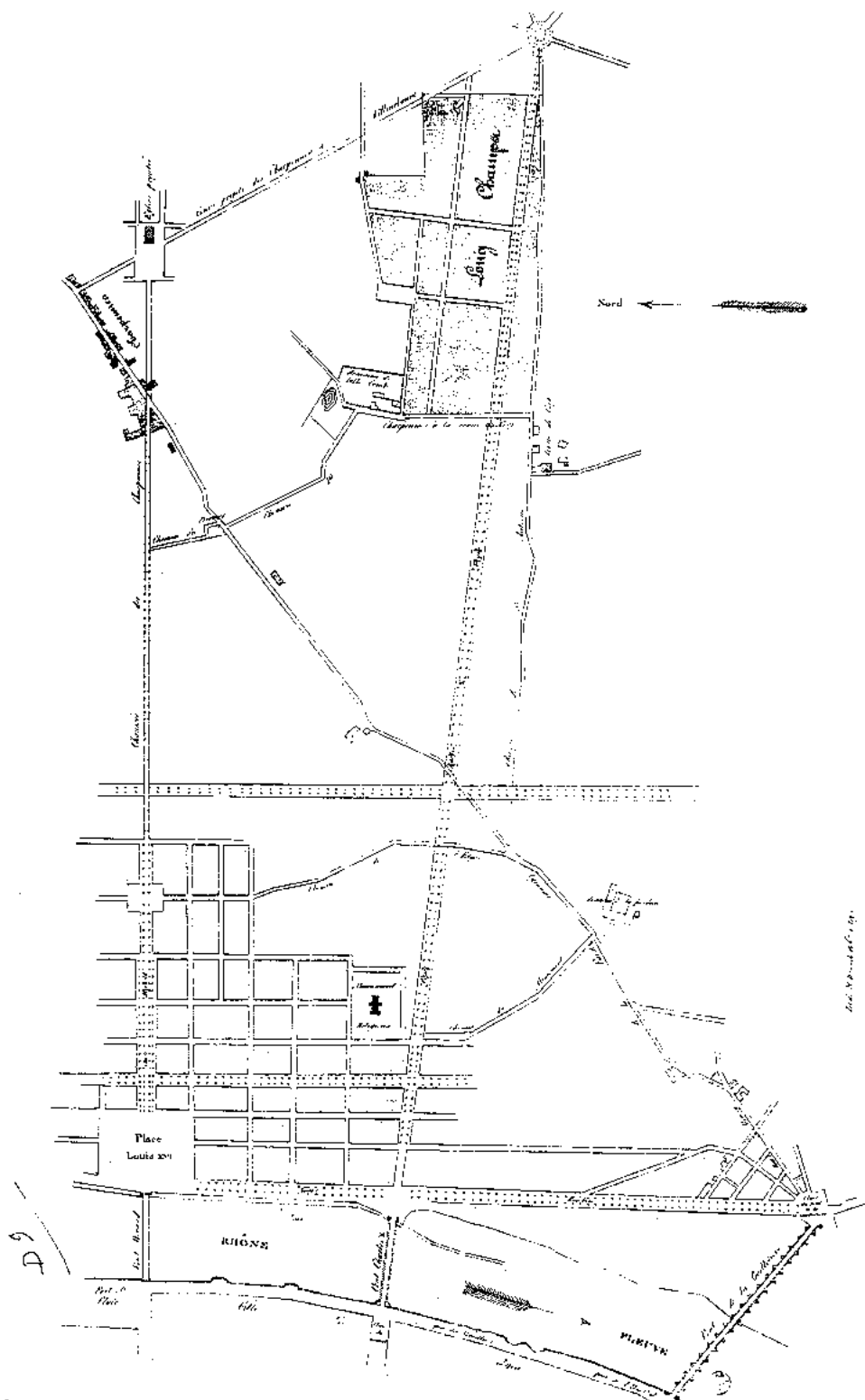
Un plan de détail (ill. 81), tracé vraisemblablement pour situer un projet de lotissement aux Charpennes, concerne une zone allant du Rhône aux Charpennes et du cours Morand à la place du Pont. L'extension du plan Decrénice est à peine suggérée, tandis que le boulevard de Ceinture est établi plus à l'est que sur le plan de 1824. En revanche, le dessin définitif du cours Charles X (cours Lafayette) est parfaitement établi. Il est surprenant de constater, à la lecture d'une délibération du conseil municipal⁵⁴⁶, que ce grand axe n'avait pas été prévu dès l'origine : "l'ancienne distribution des terrains qui bordent le Rhône aux abords du nouveau pont ne ménageait aucun percé dans le prolongement de son axe". Il semble que le pont ait d'abord été construit provoquant ensuite la question de son débouché⁵⁴⁷. Pourtant, même lorsque le principe de cet axe est accepté, il ne semble pas qu'une idée globale ait été établie pour son tracé complet, depuis le Rhône jusqu'à Villeurbanne.

⁵⁴⁵ Par exemple, le plan du 20 avril 1825 (J. Seguin, Montgolfier etc., ADR. 2 PL 201)

⁵⁴⁶ Délibération CMG, 29 janv. 1827 (AML).

⁵⁴⁷ Le plan de Cavenne, 31 août 1823, (AML. 1S 34) semble infirmer cette thèse puisque le cours Lafayette s'y trouve précisément dessiné alors que la construction du pont ne commencera qu'en 1825. Cependant, le tracé du cours pourrait être postérieur au reste du plan et s'il ne l'est pas, ceci ne signifie pas que des dispositions sérieuses aient été prises pour ce prolongement. Il peut ne s'agir que d'une proposition.

2
A



Sa conception s'est plutôt effectuée en plusieurs étapes, ce qui pourrait expliquer l'illogisme du dessin du cours. En effet, au lieu d'épouser l'axe ouest/est du damier, comme le demandaient, d'ailleurs, les Hospices⁵⁴⁸, il s'oriente obliquement vers le sud-est. Mais cette inclinaison n'est pas justifiée par la liaison avec une grande voie ou un carrefour existant puisqu'il évite la patte d'oie ancienne formée par les chemins de l'Elysée lyonnais, des Charpennes et Saint-Antoine, qu'il laisse au sud, pour aller rejoindre, très à l'est (à la hauteur de la Ferrandière), le chemin St Antoine. Comme le prouvent plusieurs plans⁵⁴⁹, aucun croisement n'existait à cet endroit avant le prolongement du cours et la création ex nihilo de la place Napoléon (pl. A. Thomas). L'orientation du cours apparaît d'autant plus arbitraire qu'à partir de cette place, une importante déviation vers le sud est nécessaire pour rejoindre la route de Crémieu. L'explication du tracé du cours Lafayette pourrait provenir simplement de l'orientation du pont. Le cours en prolongerait naturellement l'axe, comme le cours Morand prolonge celui du pont Morand, ou le cours De Brosses celui du pont de la Guillotière. Les discussions avec les propriétaires de cette zone, en vue des échanges de terrains, ont lieu en 1826-1827 et le premier tronçon existe déjà en avril 1827⁵⁵⁰. La deuxième étape intervient lorsque le cours se prolonge plus à l'est et atteint le territoire de Villeurbanne. Une lettre datée du 6 février 1829⁵⁵¹ et signée conjointement par les maires de la Guillotière et de Villeurbanne fait état d'un accord en cours entre les deux communes, les Hospices et la Compagnie des Ponts au sujet du prolongement du cours. La paternité du tracé situé plus à l'est sur le territoire de Villeurbanne, la création de la place Napoléon et la déviation jusqu'à la route de Crémieu semble revenir conjointement aux maires de la Guillotière et de Villeurbanne, vers 1829⁵⁵².

d) Un état du plan Scève ? (atlas entre 1828 et 1836)

Sur l'atlas du relevé cadastral de 1824, il existe un ajout postérieur à cette date, malheureusement ni signé, ni daté, qui dessine un plan d'alignement et d'extension sur une zone importante de la commune, entre la rue Tronchet, l'enceinte fortifiée, la Grande Rue de la Guillotière et le Rhône (ill. 82).

⁵⁴⁸ Cf. l'histoire des échanges de terrains du cours Lafayette, en annexe.

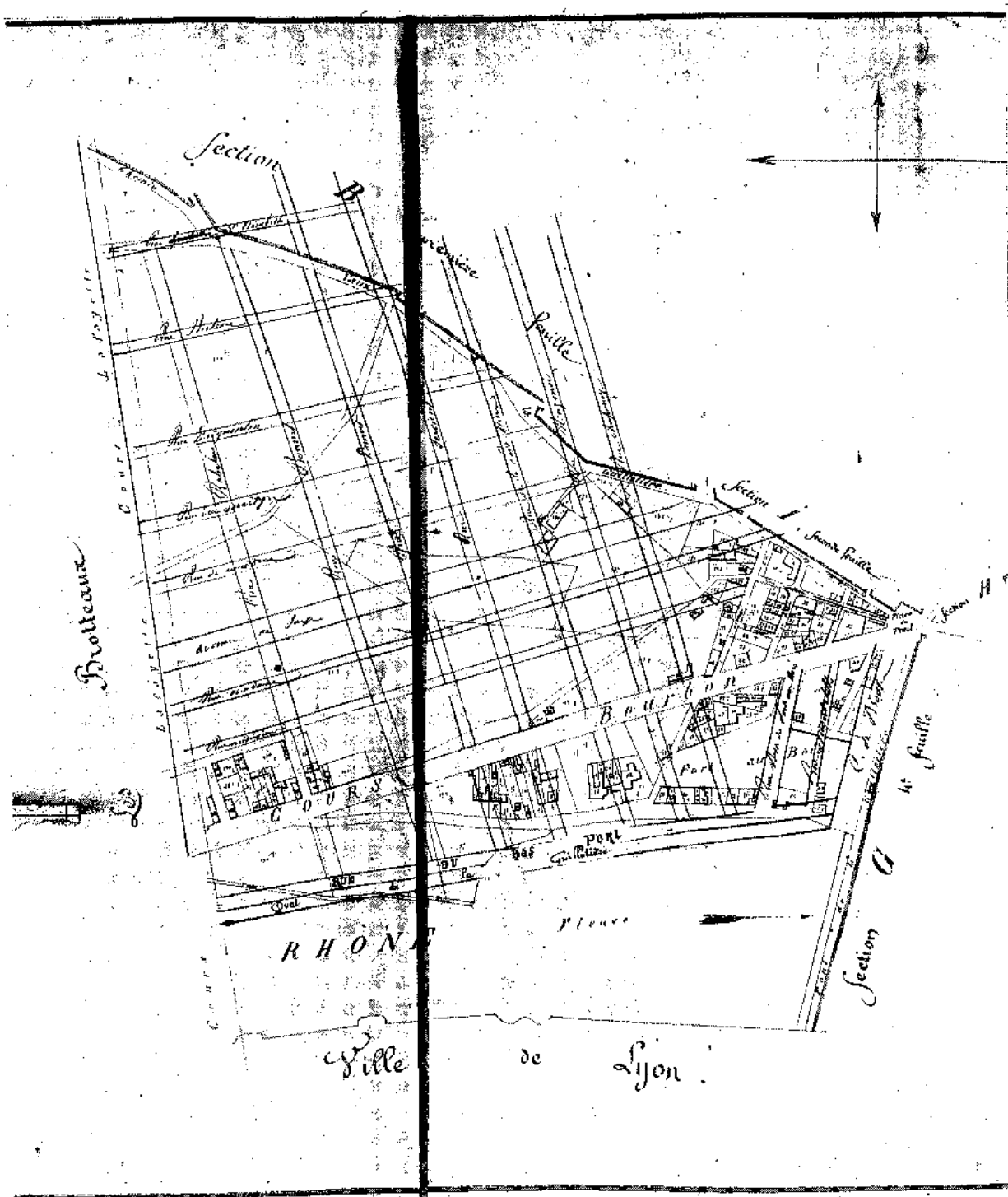
⁵⁴⁹ Cf. le plan vers 1830, (SS, AML 1 S 14) ; et le plan de L. Dignoscyo, 1835, (BML. fond Coste 147).

⁵⁵⁰ Cf. ci-dessus.

⁵⁵¹ Lettre des maires de la Guillotière et Villeurbanne à la Cie des Ponts sur le Rhône, 6 fév. 1829 (AML, Guill. 03, chemise : rue Charles X 1826-1829).

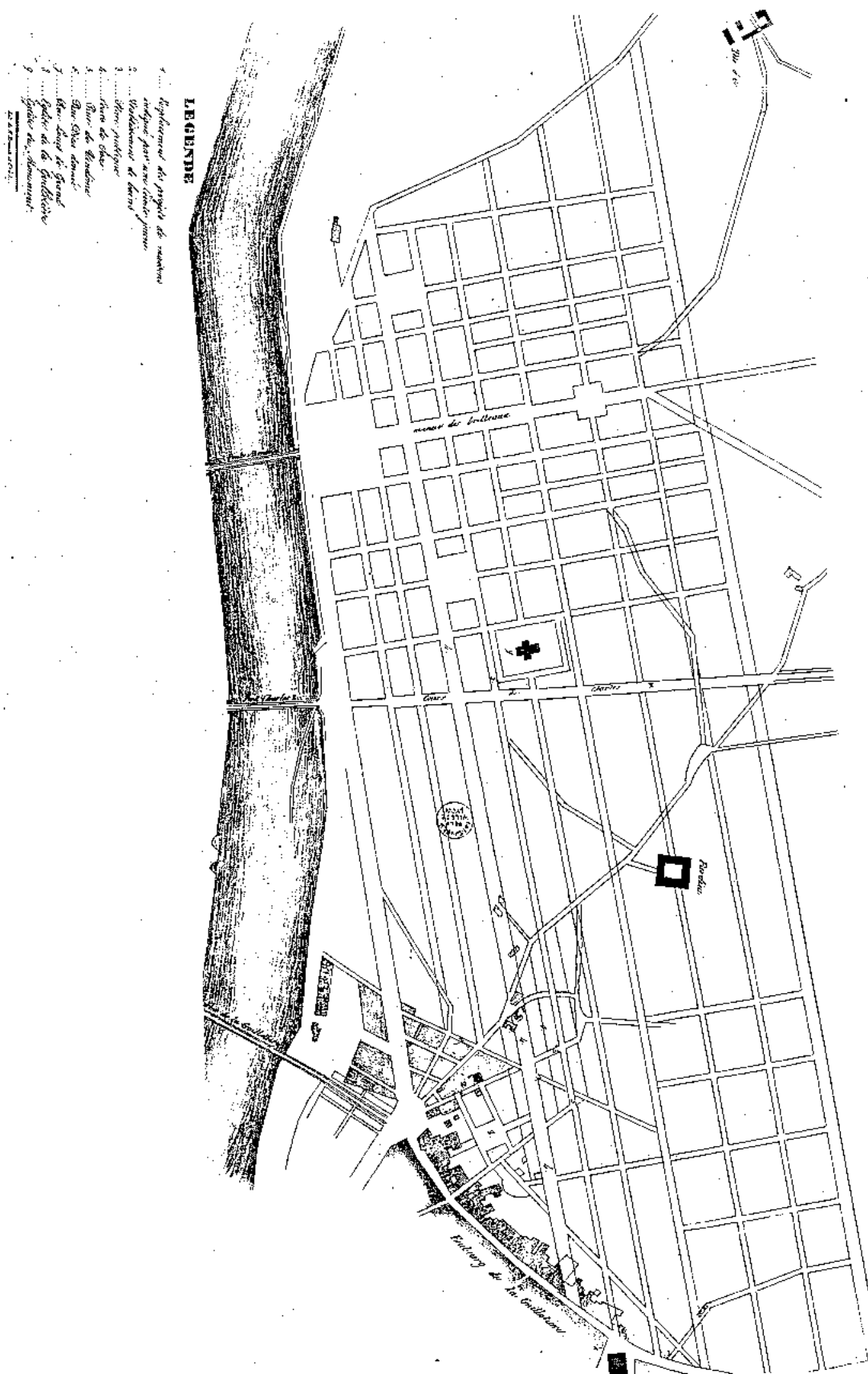
⁵⁵² Cf. l'histoire de cette voie en annexe.

iii. 82 - Plan. 15 sept. 1824 (Gaud, Terra, Wable, AML 2 S atlas 10). "Atlas cadastral
parcellaire du territoire de la commune de la Guillotière...". C78.



III. 83 - Plan. 1829 (F. Hoteliard, AML 3 S 319). "Plan géométrique de la ville de la Guillotière". C94.

1829 (F. Hoteliard, AML 3 S 319)



Plusieurs éléments incitent à placer chronologiquement ce tracé entre 1828 et 1836 et, plus précisément, vers 1828-1829. On est donc tenté de l'identifier comme étant le plan Scève ou un état de celui-ci. Cependant, plusieurs indices empêchent d'attester avec certitude cette interprétation. Le tracé est imprécis et rapide. Cela aurait pu se concevoir pour un premier jet, antérieur donc à 1827, date finale du plan, mais le dessin des voies transversales, conforme au désir des Hospices, incite à le dater de 1828 au moins. Pour autant, il n'est pas conforme non plus au plan définitif, dont on connaît quelques copies partielles⁵⁵³. Les voies parallèles au Rhône sont plus à l'ouest, comme le prouve leur position par rapport à la ferme Milliat. Il se rapproche, en cela, du dessin de F. Hotelard de 1829. Il est, de toutes façons, antérieur à 1838 puisque le tronçon de la rue Servient vers le Rhône n'est pas encore oblique. Malgré ces incertitudes, c'est un document de première importance pour l'histoire de l'urbanisme de la rive gauche du Rhône, qui révèle sans doute l'un des états du plan Scève.

e) Un nouveau blocage vers la place du Pont (plan de 1829)

Sur le plan Hotelard de 1829 (ill. 83)⁵⁵⁴, au nord du plan Decrénice, jusqu'au chemin de Mont-Bernard, comme au sud, jusqu'à la Grande Rue, les voies ne sont qu'ébauchées. Seuls les axes nord-sud sont tracés, excepté dans la zone sud-est où apparaissent, en plus, cinq transversales. Ce quadrillage ne sera réalisé que dans le cadre du deuxième plan d'alignement et il n'apparaît pas sur les plans de la ville bâtie avant 1855⁵⁵⁵. Au sud de la rue des Chartres (rue P. Bert), un projet formé d'une place desservie par six rues, orienté sud-ouest / nord-est, va renforcer le blocage déjà établi par le lotissement des rues Louis Legrand (rue Villeroy), des Chartres (rue P. Bert) et du cours Bourbon (cours de la Liberté). Le principe en sera retenu et rendra définitivement impossible le prolongement des rues Monsieur (rue Molière) et Madame (rue P. Corneille).

f) La première copie connue d'un détail du plan Scève (plan de 1836)

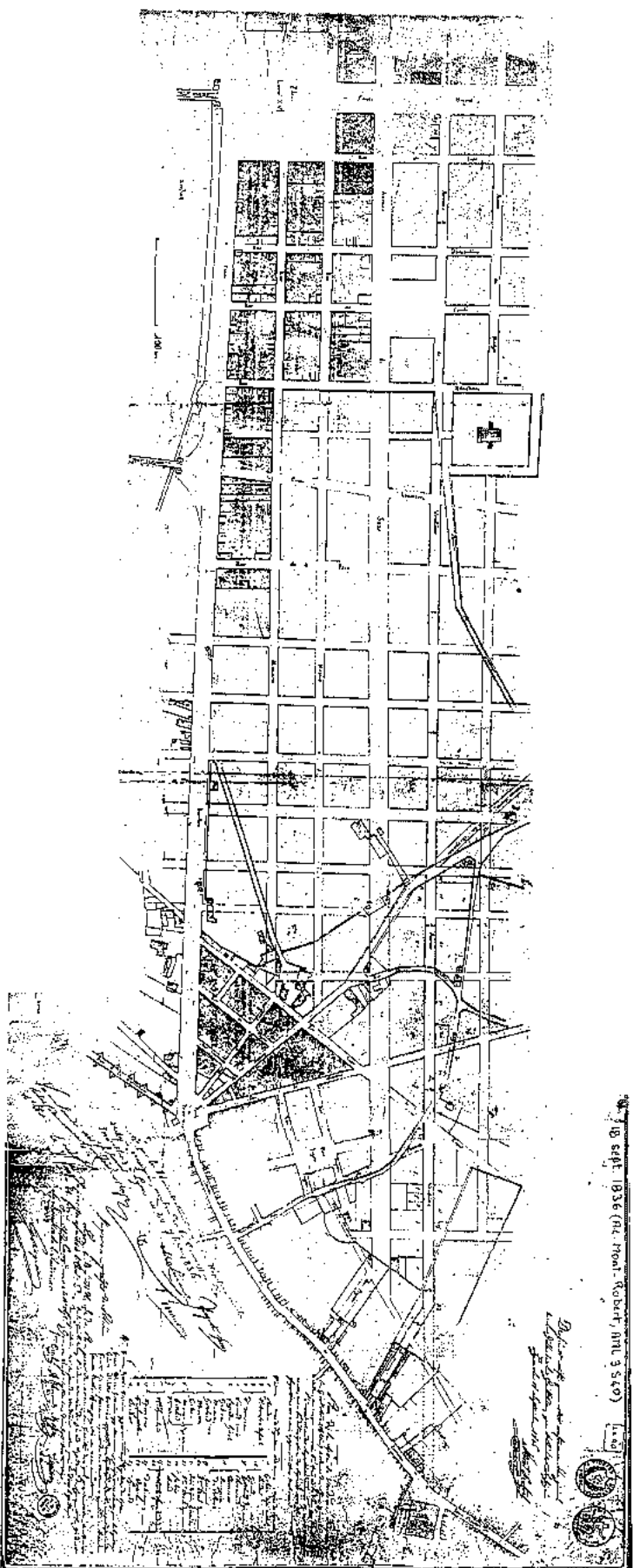
Le 18 septembre 1836, l'architecte A.L. Mont-Robert signe un plan qu'il certifie comme étant un "extrait conforme au Plan Général de la Ville de la

⁵⁵³ Cf. ci-après l'analyse des plans du 18 sept. 1836 (A.L. Mont-Robert, AML 3 S 40) et du 9 mai 1838 (C. Plan, AML 1 S 35).

⁵⁵⁴ L'auteur est l'architecte Frédéric Hotelard. Il est architecte en chef de la ville de Lyon de 1807 à 1814 et président d'honneur de la société académique d'architecture de Lyon en 1830. Il est surtout connu pour avoir participé en 1802 à la restauration des façades de Bellecour.

⁵⁵⁵ Cf. le plan de 1855, (J.C.J. Dignoscyo, AML 3 S 10b).

III. 84 - Plan, 18 sept. 1836 (A.L. Mont-Robert, AML 3 S 40). [Plan de la rue Vendôme et des nouveaux quartiers]. "Extrait du plan général de cette ville..." C101.



Guillotière" (ill. 84). Malheureusement, voulant illustrer les échanges de terrains de la rue Vendôme, il ne reproduit que la partie comprise entre le plan Decrénice et la Grande Rue, et entre le cours Bourbon (cours de la Liberté) et l'actuelle rue de Créqui. Chronologiquement, c'est le premier document aussi précis et attesté qui existe sur le plan d'alignement. L'emplacement des rues transversales est conforme à l'accord de 1828 entre les Hospices et la mairie et, mis à part quelques modifications, l'ensemble du tracé sera réalisé. Un autre intérêt de ce plan, est de permettre la distinction entre les propriétaires des terrains, les rues déjà ouvertes et les projets.

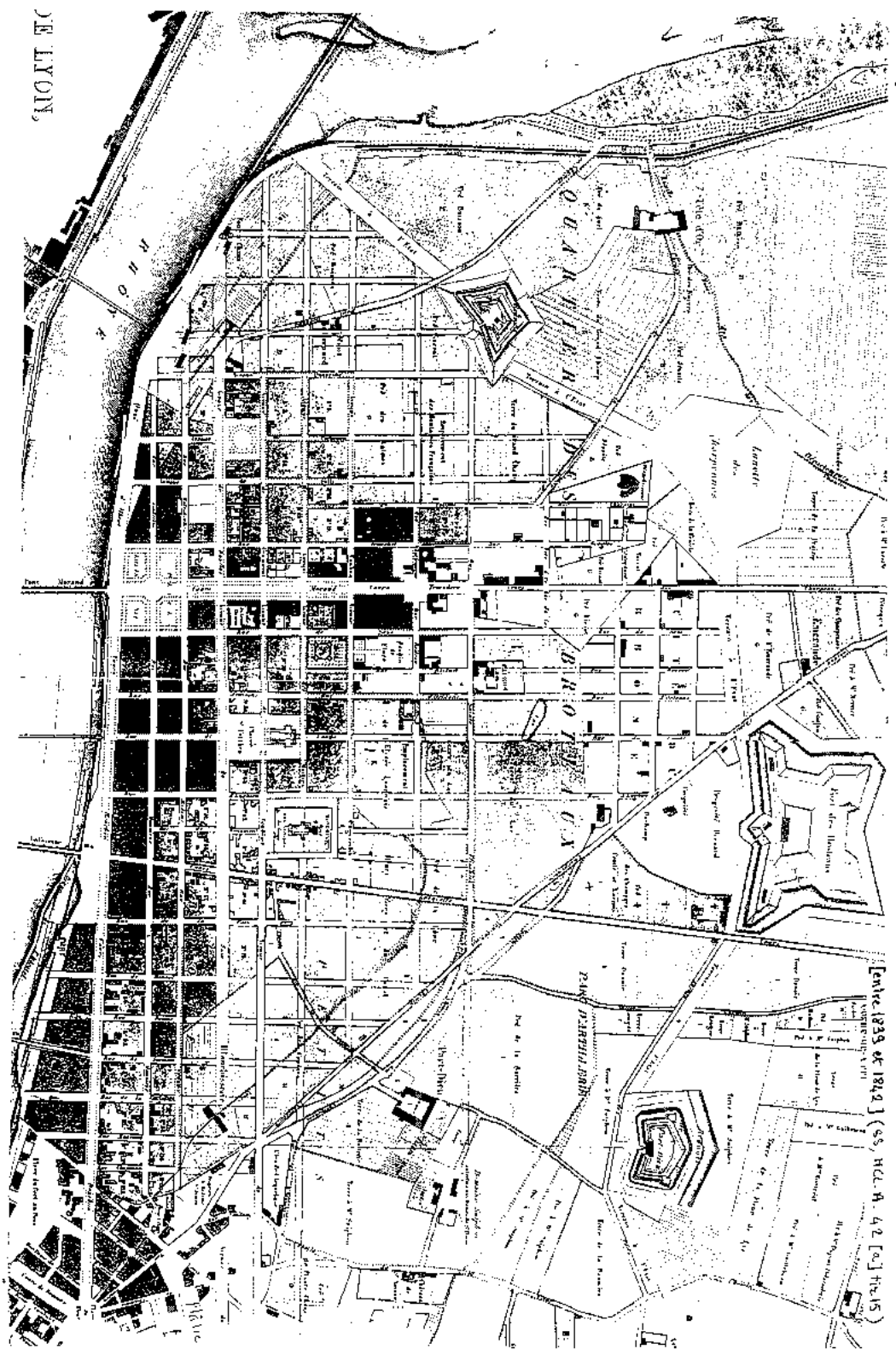
g) Une autre copie de détail (plan de 1838)

Le tracé effectué par l'ingénieur C. Plan, le 9 mai 1838 (ill. 69) assez proche du précédent, est lui aussi une copie du plan Scève. Cependant, la zone couverte est moins grande puisqu'elle s'interrompt, à l'est, à la rue Vendôme, et au sud, à la rue Moncey. En revanche, elle comprend le secteur du Port au Bois, entre le cours Bourbon (cours de la Liberté) et le Rhône, où apparaît le projet du pont de l'Hôtel-Dieu et son débouché oblique. Du fait de son échelle, le tracé de ce plan est plus précis encore que celui de 1836. Les rues sont nommées, les chiffres placés entre parenthèses indiquent la hauteur du nivellement, et la différence de largeur entre les voies étroites, comme la rue menant au Monument, les voies moyennes qui sont les plus courantes, et les voies larges, comme la rue de la Part-Dieu, apparaît nettement. Cependant, la distinction entre les parties déjà existantes et les projets n'est pas effectuée. Le tracé est chiffré et simplifié. Trois rues ou tronçons de rue sont supprimés : le débouché de la rue du Monument (rue Fénélon) sur le cours Bourbon (cours de la Liberté) ; la rue transversale au sud de la rue "Chaponet" (sic) et le tronçon sud de l'avenue de Saxe, à partir de la rue Moncey.

h) Le dernier tracé faisant référence à l'ensemble du plan Scève
(plan après 1839)

Le plan qui conclue cette série n'est ni daté, ni signé. Il est cependant important car il constitue le dernier document détaillé relevant, de près ou de loin, du plan Scève et concerne toute la rive gauche. Les tracés qui lui succéderont font référence au deuxième plan d'alignement. Le dessin en question (ill. 85) est un ajout sur le célèbre plan Dignoscyo de 1839, il est donc

III. 85 - Plan. [Entre 1839 et 1842] (SS, HCL. A. [a] tir 15). [Projet d'extension de la rive gauche du Rhône, sur les terrains des Hospices, dessiné sur le plan Dignoscyo de 1839]. C106.



postérieur à cette date et pourrait avoir été réalisé par le même cartographe⁵⁵⁶. Il couvre une vaste zone géographique, de la Tête d'Or à la rue Moncey, et du Rhône à l'enceinte des forts, mais ne concerne que les terrains des Hospices. Rien n'indique formellement qu'il est fidèle au plan Scève, mais le fait est probable. Le quadrillage est prolongé systématiquement : au nord jusqu'à l'enceinte militaire ; au sud jusqu'au nouveau chemin des Charpennes (rue Moncey), avec quelques amorces de voies au delà ; et à l'est jusqu'à la rue Sainte Elisabeth (rue Garibaldi) avec deux extensions plus à l'est (la terre du Grand Champ et le pré Champeys Comte et Lacroix). Entre le quartier Morand et le bourg de la Guillotière, le plan de 1838 est parfaitement appliqué. Mais contrairement aux plans de 1826, et 1829, le boulevard d'enceinte est ramené à la limite du plan Decrénice (rue Sainte-Elisabeth) conformément à la proposition contenue dans le plan de 1824. Ce dernier est repris aussi pour la partie nord où le chemin de Mont-Bernard, qui constituait une limite sur le plan de 1829, est largement dépassé. Dans son ensemble, le tracé est très proche de ce qui sera effectivement réalisé⁵⁵⁷.

B - Un texte qui complète les plans ?

Les renseignements contenus dans les huit plans étudiés restent partiels et pourraient être complétés par une nouvelle source d'information constituée par un texte. Il s'agit d'une liste des terrains que la Ville doit acheter, ou obtenir d'une autre façon, pour réaliser un plan d'alignement et qui s'intitule : "Etat estimatif et éventuel des masses de terrains que la ville de la Guillotière devra acquérir pour l'embellissement projeté de la ville"⁵⁵⁸. Ce document est donc précieux puisqu'il énumère toutes les transformations comprises dans le projet. Cependant, il n'est ni daté, ni signé et rien ne prouve de façon certaine qu'il fait référence au plan de Scève et non au projet Crépet de 1845. S'ils ne le confirment pas, quelques indices pourtant semblent indiquer qu'il est antérieur à 1830⁵⁵⁹.

⁵⁵⁶ En effet, c'est un plan qui ne concerne que les propriétés des Hospices, or L. Dignoscyo est inspecteur des Domaines des Hospices depuis 1837.

⁵⁵⁷ Cf. le plan de Dignoscyo père et fils, 1861 (AML. 450 029, pl. 5).

⁵⁵⁸ Texte SS, SD, (AML, Guill. 02, liasse "ouverture de rues et alignements : projets et travaux généraux, 1825-1854"). Il est intégralement reproduit en annexe.

⁵⁵⁹ Les six feuillets font partie d'un dossier concernant le courrier de 1825 à 1826 ; le cours "Charles X" est nommé alors que la dénomination "cours Lafayette" n'apparaît qu'en 1830 et enfin, il est fait allusion au redressement de la rue des Passants, lequel sera effectué autour de 1836.

L'ampleur des "embellissements" prévus pour la Guillotière, tels qu'ils apparaissent dans le décompte, est considérable. Pourtant, il faut songer que si, la surface des terrains nécessaires à la Ville est importante, celle-ci n'envisage nullement d'en acheter la totalité. Dans de nombreux cas, elle compte sur un don gratuit de la part des propriétaires, en échange de la plus-value qu'acquerront les parcelles du fait de leur urbanisation⁵⁶⁰. La liste des bâtiments publics, places et voies à créer donne une idée de l'importance des transformations qui formeraient à elles seules une véritable ville. Ainsi sont prévus les édifices suivants : sous-préfecture, hôtel de Ville, palais de justice, gendarmerie, prison, abattoirs, marché aux chevaux, marché couvert, église, théâtre, jardin botanique, bibliothèque, collège et écoles de dessin, d'architecture et de physique. Sur le terrain des Hospices, que la ville pense obtenir gratuitement, huit masses sont prévues pour les places publiques et huit autres pour les monuments. Sur le terrain des autres propriétaires, dix places sont prévues ainsi que de nombreux bâtiments publics, mais des indemnités ne sont envisagées que pour cinq de ces projets. Pour les cours et rues projetés, la distinction est faite entre la partie nord de la commune et la partie sud. Au nord sont indiqués le boulevard de ceinture, dont on ignore s'il s'agit de l'emplacement définitif (rue Sainte-Elisabeth) ou de l'autre version plus à l'est ; le prolongement de la rue Boileau jusqu'à la Grande Rue ; la rue des Martyrs, le cours de Saxe et la rue Vauban. Les passages Primat et de l'Académie, le redressement de la rue des Passants et toutes les voies non mentionnées sont aux frais des propriétaires. Au sud apparaissent le cours du Midi avec une promenade, des rues A et B (est-ouest), C et D (nord-sud). Le reste n'est pas indemnisé.

Il faut bien reconnaître que, si l'ensemble du projet paraît quelque peu démesuré, la systématisation du don de terrain gratuit en rend la réalisation quasiment utopique, du moins sous la forme annoncée. En effet, le don de terrain est un procédé courant et, dans le cas de la Guillotière, il fonctionnera un temps, mais dans des conditions particulières, et à une échelle infiniment plus réduite que celle envisagée ici⁵⁶¹. Les nombreux éléments rassemblés au sujet de ce premier plan d'alignement de la Guillotière ne remplaceront jamais un document graphique détaillé, mais ils ont permis de préciser un certain

⁵⁶⁰ En général, elle propose l'indemnisation lorsqu'une construction existante se trouve sur l'emplacement d'une voie à créer ou d'un bâtiment à construire ou bien lorsque le terrain est de très grande dimension. Dans le cas d'un terrain vierge de taille petite ou moyenne le don est le plus souvent sollicité.

⁵⁶¹ Sur ce sujet cf. le chapitre suivant.

nombre de notions. Il est remarquable de constater en particulier pour le réseau viaire, que la plus grande partie de ces choix qui ont pu sembler disproportionnés seront réalisés. Le projet de voirie le sera en priorité, puis, parfois beaucoup plus tard, certains bâtiments publics. Lorsque les embellissements n'auront pas vu le jour avant 1843, ils seront repris dans le projet de Crépet et souvent réinsérés dans le deuxième plan d'alignement, lequel reprendra les principes inaugurés ici et les développera.

6°) LES SUITES DE "L'AFFAIRE SCÈVE" ET LE DEUXIÈME PLAN D'ALIGNEMENT ET D'EXTENSION

A – La non approbation du plan Scève

Le plan d'Antoine Scève ne sera jamais approuvé officiellement, ni par le conseil municipal de la Guillotière, ni par le gouvernement. Un résumé des événements qui ont fait suite à l'achèvement présumé du plan suffira pour en comprendre les causes. Le deuxième plan d'alignement et d'extension de la Guillotière, réalisé par Van Doren en 1843 sera ensuite abordé très rapidement. Ce n'est pas qu'il soit négligeable, il est au contraire fondamental dans l'histoire urbaine de la rive gauche du Rhône, mais le réseau viaire, entre le quartier Morand et le bourg de la Guillotière, que nous nous proposons d'étudier, est déjà en place et Van Doren ne fera que l'étendre⁵⁶².

Les événements qui vont faire suite à l'achèvement présumé du plan, en 1827 ou 1828, sont suffisamment complexes pour être interprétés comme "l'affaire Scève". La personne d'Antoine Scève est directement impliquée et les attaques portent principalement sur les qualités de son travail, qu'on lui reproche d'avoir mal fait ou, pire, non réalisé. En préambule, il est important de mettre l'accent sur un fait qui permet sans doute d'expliquer ces événements. A. Scève n'était pas seulement le maître d'œuvre du plan d'alignement ; il était aussi, et surtout, le voyer de la Guillotière. Cette deuxième fonction, qui requérait le principal de son activité, a pu lui faire négliger l'exécution du plan.

⁵⁶² Etant contraints par les limites du sujet à traiter rapidement ce thème, nous nous efforcerons cependant de donner toutes les références d'archives que nous connaissons. Ainsi sera facilité un éventuel complément d'analyse de ce deuxième plan d'alignement dont le rôle est tout à fait important.

Le maire de la commune, en 1838⁵⁶³, est d'ailleurs le seul à envisager le problème sous cet angle lorsqu'il dit : "J'examinais le travail fait, et [...] j'acquis la conviction que Mr. Scève ne pourrait jamais terminer cette entreprise que ses fonctions de voyer l'empêchaient d'ailleurs de suivre avec assez d'activité." Une fois jetés les principes du plan, Scève les a sans doute tenu pour acquis et les a appliqués en tant que voyer, sans se soucier de l'approbation du conseil municipal, ni des retombées juridiques.

Comme cela apparaît dans les termes du contrat, A. Scève ne peut obtenir de rémunération pour le plan d'alignement qu'après qu'un jury soit constitué et ait contrôlé son travail. Celui-ci, nommé par le préfet le 25 juillet 1825, est composé de la manière suivante : Saint-Olive pour les Hospices, Martinet des Ponts et Chaussées, Terra géomètre du cadastre⁵⁶⁴ et les architectes Chenavard⁵⁶⁵ et Falconnet. A. Scève reçoit alors 7100 F en plusieurs versements dont le dernier est effectué le 15 juin 1827⁵⁶⁶. Le contrat s'élevant à 11000 F, il lui reste donc 3900 F à toucher lorsque le plan aura été approuvé. Suit alors une période de plusieurs années où l'achèvement du plan est en sommeil. Comme on l'a vu, la cause principale de ce retard vient sans doute de l'incurie des commissions chargées de ce problème. Pourtant, devant les demandes réitérées du préfet⁵⁶⁷ comme du conseil municipal⁵⁶⁸ pour obtenir des conclusions de la part de ces commissions, d'autres raisons sont avancées : les événements politiques de 1830⁵⁶⁹, les nouvelles élections municipales qui retardent la restructuration de la commission du plan⁵⁷⁰, et

⁵⁶³ Lettre du maire au préfet, 11 avril 1838 (AML, Guill. 02, liasse voirie urbaine, plan général d'alignement : établissement 1818-1841).

⁵⁶⁴ C'est certainement celui qui a dessiné l'atlas du cadastre de la Guillotière en 1824 avec Gaud et Wable. Dans L. Charvet, 1899, il figure avec une orthographe différente : Jean François Terrat, voyer de Lyon de 1827 à 1840 et géomètre du cadastre. Le 13 oct. 1827, il est nommé par le préfet pour délimiter les propriétés riveraines du Rhône entre le pont de la Guillotière et la Vitriolerie. Il s'agit sans doute du père du collaborateur de Van Doren cité plus loin. Sur ces deux géomètres, cf. aussi AML, 1997, p. 244-245.

⁵⁶⁵ Il s'agit vraisemblablement du célèbre architecte lyonnais Antoine-Marie Chenavard (Lyon 1787-1883) dont L. Charvet, 1899, op. cit. précise, entre autres, qu'il est architecte du département du Rhône de 1819 à 1850 et qu'il s'intéresse particulièrement à la Guillotière puisqu'il y restaure l'église St Louis et donne un projet, en 1817, pour le monument des victimes du Siège.

⁵⁶⁶ Délibération CMG, 19 nov. 1836 (AML).

⁵⁶⁷ Par exemple, lettre du maire au préfet, 29 juil. 1831 (AML, Guill. 02, liasse voirie urbaine ... op. cit.). En même temps qu'il constate le retard, le maire établit un historique du plan très complet malgré quelques erreurs de dates.

⁵⁶⁸ Délibérations CMG, 17 oct. 1833 et 29 mai 1834 (AML).

⁵⁶⁹ Cf. la lettre du maire du 29 juil. 1831, op. cit.

⁵⁷⁰ Cf. la lettre du maire du 29 juil. 1831, op. cit.

enfin des problèmes pratiques de cartographie concernant le changement d'échelle du plan qui reviendront tout au long du débat⁵⁷¹.

Pour marquer son mécontentement, le conseil municipal retire, en 1835, 140 F au traitement de voyer de Scève. La somme correspond à la moitié de la location du local où est entreposé le plan. Cette décision va accélérer la suite des événements. Le voyer riposte violemment dans une lettre au maire et une pétition au conseil municipal⁵⁷². De son côté le conseil se plaint à nouveau du retard et nomme une commission "pour étudier les documents et voir si l'adjudicataire n'est pas tenu de terminer le plan"⁵⁷³. Le 15 novembre 1836, il fait l'état des dépenses effectuées pour le plan "sans avoir rien obtenu"⁵⁷⁴ : 10180 F en comptant les versements à Scève et la location du local, auxquels il faudrait ajouter les indemnités payés au jury et aux diverses commissions. Le 19 novembre, le rapport de la commission précédemment créée et rédigé par Malacour est lu devant le conseil⁵⁷⁵. A. Scève n'a pas réalisé les plans divisionnaires à l'échelle de 4 mm / m car, en tant que voyer, il possède d'autres plans à l'échelle de 5 mm / m qui font double emploi. On accepte donc d'utiliser ces derniers pour "examiner sur le terrain, les projets d'alignement, les discuter et les arrêter". Ceux-ci seront reportés ensuite sur les plans dont l'échelle sera conforme à la norme gouvernementale. Le voyer devra, en outre, faire figurer les constructions récemment élevées et bénéficiera de cinq mois à partir de la fin de l'étude de la commission pour terminer l'ensemble des travaux. Une nouvelle convention, qui prendra en compte les réactualisations du plan, doit être signée avec Scève, mais n'augmentera pas de beaucoup le coût prévu, c'est à dire les 3900 F restant⁵⁷⁶. Pour suivre les travaux de Scève, une autre commission est nommée, composée de Fayolle, Boutot, Ardin, Malacour et Boissat pour la municipalité ; Bonneveaux pour les Hospices et Martinet, Garella pour les Ponts et Chaussées. Il n'est pas inutile de rappeler qu'à cette époque, le plan d'alignement projeté par le voyer aux alentours de 1828 est déjà appliqué depuis de nombreuses années. Le conseil municipal, qui se propose de l'examiner et de l'approuver est, en quelque sorte, placé

⁵⁷¹ Délibération CMG, 29 mai 1834 (AML).

⁵⁷² Lettre de A. Scève au maire, 8 oct. 1835 et pétition non datée, citées dans la délibération CMG, 19 nov. 1836 (AML).

⁵⁷³ Délibération CMG, 19 mai 1836 (AML).

⁵⁷⁴ Délibération CMG, 15 nov. 1836 (AML).

⁵⁷⁵ Délibération CMG, 19 nov. 1836 (AML).

⁵⁷⁶ Aucun complément d'information n'a été retrouvé sur cette nouvelle convention. Mais qu'elle ait été rédigée ou simplement orale, le coût ne devait pas en être bien élevé puisque le nouvel acte signé avec Huvet en 1838, pour le même travail, prévoit 3900 F.

devant un fait accompli. Ceci pourrait expliquer en même temps le sentiment de frustration du conseil qui, par ailleurs, est à même de modifier le premier plan, et le désintérêt de Scève pour un travail vieux de dix ans.

A trois reprises, l'état d'avancement des travaux de Scève est contrôlé : le 1^{er} décembre 1836, les 9 janvier et 10 février 1837⁵⁷⁷. Or, malgré l'octroi de nouveaux délais et des aménagements pour faciliter le travail du voyer, celui-ci néglige le plan. Le 11 février⁵⁷⁸, la commission propose que le maire "se pourvoie contre Scève et Huvet [qui a servit de caution pour Scève] en résiliation de marché, dommage et intérêt pour la ville". Scève se désiste⁵⁷⁹, le contrat du 8 mai 1825 est annulé et un nouvel acte approuvé par le préfet le 27 avril 1838⁵⁸⁰ est signé avec Jean Huvet pour la somme de 3900 F. Les plans divisionnaires, ou atlas, devront être rendus à la fin du mois de juin 1838 ; et le plan général à la fin du mois de septembre de la même année. Cependant, à nouveau, Huvet prend du retard, invoquant les "études incomplètes" et les "relevés inexacts" de son prédécesseur. Tandis qu'il obtient de nombreux délais⁵⁸¹, la commission est perturbée par la démission de Malacour et Boissat, remplacés par Berger et Rivoire⁵⁸². La commune se décide finalement à "poursuivre Huvet en résiliation de contrat"⁵⁸³ et le 28 janvier 1841⁵⁸⁴ le conseil donne son accord sur un texte contenant les clauses suivantes : le cartographe devra payer 1200 F⁵⁸⁵ de dommages et intérêts à la ville avant le 21 mars 1841, et rendre les plans, atlas et instruments. L'accord du préfet est nécessaire. On ignore si les poursuites eurent effectivement lieu car aucun document ne vient le confirmer. Dans tous les cas, la Ville ne semble pas lui en avoir tenu rigueur puisque, quelques années plus tard figure, dans les commissions du deuxième plan d'alignement, un "Huvet" qui pourrait bien être celui-ci. En fin de compte, la connaissance que l'on a du plan de Scève est très partielle. On possède très exactement la description de ce qui lui avait été commandé (type de plans, échelle, etc.), et on sait que ce qu'il a fourni en

⁵⁷⁷ Délibération CMG, 11 fév. 1837 (AML).

⁵⁷⁸ Délibération CMG, 11 fév. 1837 (AML).

⁵⁷⁹ Délibération CMG, 5 fév. 1838 (AML) et lettre du maire au préfet, 11 avril 1838, (AML, Guill. 02, liasse voirie urbaine, op. cit.).

⁵⁸⁰ Délibération CMG, 28 janv. 1841 (AML).

⁵⁸¹ Cf. lettre du maire au préfet, 9 oct. 1838 (AML, Guill. 02, liasse voirie urbaine ... op. cit.) ; délibérations CMG, 5 nov. 1838, 8 nov. 1839, 13 mai 1840 (AML).

⁵⁸² Délibération CMG, 14 janv. 1839 (AML).

⁵⁸³ Cf. la délibération CMG du 13 mai 1840 mais aussi celle du 12 août 1840 (AML).

⁵⁸⁴ Délibération CMG, 28 janv. 1841 (AML).

⁵⁸⁵ Ceci semble peu car il était question de 8000 F dans un projet antérieur, cf. la délibération du 13 mai 1840 (AML).

définitive n'était pas conforme à ce contrat, sans précision, toutefois, de ce qu'il manquait précisément. Un plan a cependant été fini vers 1827 et immédiatement mis en application. Il n'est donc pas impossible, bien que rien ne le prouve, que l'atlas retrouvé en 1991 constitue une part importante de ce que Scève a livré : un plan d'alignement et d'extension rapidement jeté sur un relevé précis réalisé par d'autres, qui devait être complété par des plans de secteur plus rigoureux. Dans ce cas, le vaste projet d'organisation urbaine que laissait supposer le texte décrivant les terrains à acheter, n'aurait pas existé sur le plan Scève.

B - Le plan Van Doren, 1843

a) La nomination de Van Doren

La mise en route du deuxième plan d'alignement de la Guillotière succède immédiatement au constat d'échec du premier. Dès décembre 1840, alors que la commune entame la procédure contre Huvet, le conseil municipal conseille au maire de "faire le choix d'un bon ingénieur pour faire de suite lever le plan de ville"⁵⁸⁶. Le maire demande à Christophe Crépet⁵⁸⁷, l'architecte-voyer de la Guillotière qui a succédé à Antoine Scève en 1838, d'établir l'avant projet du cahier des charges. Celui-ci propose une mise au concours pour faire réaliser un relevé de la commune, complété par les projets de nivellements, de redressements et d'ouvertures de rues, en deux atlas au 1/2000^e et 1/500^e. Les chemins vicinaux, ainsi que les projets qui s'y rattachent seront dessinés sur des rouleaux à part. Selon les différentes phases du travail, le délai serait de 18 mois à deux ans et demi et le marché mis en adjudication à 25000 F, tous

⁵⁸⁶ Délibération CMG, 28 janv. 1841 (AML).

⁵⁸⁷ D'après L. Charvet, 1899, Christophe Crépet est né à Lyon le 11 mai 1807 et mort dans la même ville en 1856. Cette dernière date est en contradiction avec celle énoncée dans la réédition de sa notice historique (Ch. Crépet, *Notice historique et topographique sur la ville de la Guillotière. Projet d'embellissement.*, Lyon, Marle aîné, 1845, rééd. SD), et le 6 novembre 1864, paraît plus vraisemblable. Formé à l'Ecole des Beaux-Arts de Paris, il devient architecte-voyer de la Guillotière puis sera confirmé dans ses fonctions pour le 3^e arrondissement lors de l'annexion des villes suburbaines de Lyon. Il participe à la vie culturelle lyonnaise puisqu'il est membre du jury de l'école des Beaux-Arts et de la Société académique d'architecture. Les archives de la Guillotière fournissent quelques minces compléments d'information. Il est employé par la commune le 11 mars 1833 comme agent-voyer en remplacement de S. Chambeyrez (?) (AML, Registre des arrêtés du maire, mars 1833. Papier rapporté, daté du 5 déc. 1859 certifiant que l'information provient du dépouillement des livres de comptabilité. Le terme "agent-voyer" y est corrigé par celui d' "architecte"). Il s'agit peut être de la fonction d'architecte de la ville. Le 22 mai 1838, Ch. Crépet est nommé architecte-voyer de la Guillotière (AML, registre des arrêtés, 12 janv. 1842), pour remplacer Antoine Scève.

les frais étant à la charge du cartographe. Il ajoute : "dans le cas où l'administration jugerait convenable de me confier ce travail et dans celui où personne ne se présenterait pour s'en charger, même en cas de refus, je ne craindrais pas de le prendre sous ma responsabilité avec toutes les charges mentionnées au présent"⁵⁸⁸. La candidature de Crépet ne sera pas retenue, sans doute à cause de l'expérience malheureuse du précédent voyer. Certains, comme l'ingénieur des Ponts et Chaussées Garella en exprimeront, plusieurs années après, le regret. En effet, au vue des publications, et des plans qui sont connus de lui, Crépet possédait une culture urbaine et une capacité d'anticipation que n'avait sans doute pas Van Doren.

Le 12 février 1841⁵⁸⁹ le conseil municipal nomme une commission pour étudier l'avant-projet de Crépet. Elle est composée de Ardin, Trouvé, et Deboille [?], membres du conseil ; l'assistance du commandant Million, du Génie Civil et de Garella est souhaitée. Moins de trois mois plus tard⁵⁹⁰, son rapport est lu en séance, mais le débat repoussé. Les conditions de mise en œuvre de l'entreprise, proposées par Crépet, sont rejetées et à la mise au concours est préférée la nomination d'un employé municipal. Le nom de Van Doren⁵⁹¹ est prononcé et, le 1er juin 1841, il est nommé aide-voyer de ville, attaché au bureau de l'architecture et de la voirie⁵⁹². Le même processus que pour Antoine Scève se reproduit. Van Doren prend ses fonctions avant que le conseil municipal n'ait officiellement entériné la décision et avant la signature du cahier des charges. Ce dernier est signé le 22 septembre⁵⁹³, le marché est effectué par voie de régie simple, la date limite du travail est fixée au 1er octobre 1845 et Van Doren touchera pour l'ensemble 14000 F de traitement, 6000 F pour les fournitures et 3000 F de prime en fonction de la qualité du travail. Les normes techniques concernant la cartographie proposées par

⁵⁸⁸ Rapport de Crépet du 6 fév. 1841, transcrit dans la délibération CMG du 12 fév. 1841 (AML).

⁵⁸⁹ Délibération CMG, 12 fév. 1841 (AML).

⁵⁹⁰ Délibération CMG, 13 mai 1841 (AML).

⁵⁹¹ Comme pour Antoine Scève, la personnalité de Van Doren est très peu connue. Contrairement à ce qui se passe à l'accoutumée, la commission ne prend même pas la peine de le présenter lorsqu'elle propose au conseil de l'employer (délibération, 13 mai 1841, AML). On sait simplement qu'il est le beau frère de Terra (cf. ci-après) et qu'il achète avec lui la Thibaudière à la Guillotière, de part et d'autre de la rue des Asperges, entre le chemin de Gerland et le futur cours Gambetta (délibération CMG, 27 déc. 1844, AML). Ce fait lui sera d'ailleurs reproché, le conseil municipal considérant qu'il se consacre moins à son travail depuis qu'il est propriétaire (délibération CMG, 11 août 1845, AML).

⁵⁹² Registre des arrêtés du maire, 1er juin 1841 (AML).

⁵⁹³ Délibération CMG, 8 février 1847 (AML).

Crépet sont respectées⁵⁹⁴. Le 1er octobre 1841, Van Doren quitte son poste d'aide-voyer, où il est remplacé par Alloard et devient "ingénieur géomètre pour la confection du plan de ville"⁵⁹⁵ et quelques mois plus tard un collaborateur lui est adjoint en la personne de Terra⁵⁹⁶. En effet, la commission a constaté que le travail est trop important pour un délai de quatre ans et qu'il est urgent de réaliser "un plan et un nivellement général qui permettent de donner les alignements"⁵⁹⁷.

b) La date d'application du plan

Il est clair que l'établissement d'un document de référence pour donner très vite les nouveaux alignements est la première préoccupation du conseil. Le fait est confirmé dès le début de l'année 1843 où le conseil municipal reproche à Crépet de ne pas appliquer le nouveau plan. Celui-ci se justifie en expliquant que, pour lui, "un projet de plan de ville n'est réellement exécutable qu'après l'ordonnance royale"⁵⁹⁸. Cependant, le maire lui intime l'ordre de le faire malgré tout, et Crépet obtempère, ce qui provoquera de vives réactions chez les propriétaires⁵⁹⁹. Les informations nécessaires sont données par Van Doren, comme il l'explique lui-même dans un rapport plus tardif⁶⁰⁰ où il détaille les travaux qu'il a exécuté : "obligation prescrite par une décision du conseil municipal de donner sur chaque demande de constructions nouvelles mon avis d'après le plan général, pour fixer d'une manière exacte les alignements de ces constructions". Ce mode de fonctionnement suscite quelques questions. En 1843, le plan d'alignement n'était sans doute pas terminé, Van Doren complétait-il les plans de détails au fur et à mesure de l'arrivée des demandes d'alignements ? En outre, Van Doren se substituant à Crépet pour décider des alignements, ce glissement de pouvoir n'a-t-il pas entraîné des conflits entre les deux hommes ? Ne pourrait-on considérer alors la publication du plan de Crépet en 1845 comme une revanche du voyer et une façon, pour lui, de se

⁵⁹⁴ Sur les conditions du traité, cf. délibérations CMG, 7 août 1841 et 3 nov. 1841 (AML).

⁵⁹⁵ Registre des arrêtés du maire, 25 sept. et 1er oct. 1841 (AML, Guill. D 15).

⁵⁹⁶ Terra prend ses fonctions d'aide-ingénieur pour la confection du plan de ville le 16 mars 1842 avec une rémunération de 100 F par mois (Registre des arrêtés du maire, 16 mars 1842, AML, Guill. D 15). Il est le "fils d'un géomètre honorablement" connu ((il s'agit sans doute de Jean-François Terra) et "beau-frère de Van Doren" (délibérations CMG 14 mars 1842, AML)..

⁵⁹⁷ Rapport de la commission du plan de ville du 26 fév. 1842 in délibération CMG, 14 mars 1842 (AML).

⁵⁹⁸ Rapport de Crépet, voyer de la Guillotière, 7 fév. 1844, reproduit dans la délibération CMG du 12 fév. 1844 (AML). Le texte intégral est reproduit en annexe.

⁵⁹⁹ Sur ce thème, cf. plus loin.

⁶⁰⁰ Délibération CMG, 6 mai 1845 (AML).

désolidariser du travail de son concurrent ? Ce ne sont que des suppositions cependant, elles ne sont pas totalement gratuites. L'historien se doit parfois de tenter de lire entre les lignes. Le vocabulaire employé, la syntaxe deviennent alors des indices. Par exemple, Ch. Crépet éprouve le besoin de préciser, parlant du plan de Van Doren, qu'il est "complètement étranger à ce travail"⁶⁰¹. On peut donc admettre avec certitude que le deuxième plan d'alignement et d'extension de la Guillotière est appliqué à partir de l'année 1843 et qu'il l'est, comme le précédent, sans aucune sanction officielle. C'est pourquoi, nous retenons cette date pour le plan Van Doren, bien qu'elle soit antérieure à l'approbation du conseil municipal.

c) Le modèle de Crépet, l'approbation municipale et la description du plan

Lors de la délibération du 18 août 1843, une deuxième commission vient remplacer la précédente et se compose de Cote, Chenavard, Huvet⁶⁰² pour le conseil municipal, assistés de Jordan et Garella⁶⁰³. Cependant, le rapport que rédige Crépet le 7 février 1844 sur les difficultés d'application du nouveau plan jette le trouble⁶⁰⁴, et une troisième commission est nommée. Son but étant d'accélérer la réalisation du plan, le conseil pense la rendre plus efficace en délimitant cinq sections géographiques auxquelles seront attribués des responsables : 1^{ère} section : Bermond de Vault et Huvet ; 2^e section : Poulat et Fayolle ; 3^e section : Hénon et J.A. Fournel ; 4^e section : Lornage et Horand ; 5^e section : Rémy et Chatanay. Fayolle en est président et Horand secrétaire⁶⁰⁵. Tandis que les relations avec les propriétaires s'enveniment, la commission termine son travail. Le 5 août 1844, il ne reste plus qu'à faire tracer les alignements qu'elle propose et les cartographes obtiennent un petit délai⁶⁰⁶.

Le projet est enfin soumis au conseil municipal le 27 décembre 1844. Il est âprement discuté au cours de cinq séances successives et finalement adopté, après de nombreux aménagements, le 24 février 1845⁶⁰⁷. Ces dernières modifications ne constituent que le stade final d'un processus complexe où l'on

⁶⁰¹ Délibération CMG, 12 fév. 1844, AML.

⁶⁰² Sans doute l'ancien collaborateur de A. Scève ci-avant.

⁶⁰³ Délibérations CMG, 18 août 1843, 6 mai 1845 (AML).

⁶⁰⁴ Rapport de Crépet, 7 fév. 1844, op. cit.

⁶⁰⁵ Délibérations CMG, 12 fév. 1844 et 5 août 1844 (AML).

⁶⁰⁶ Délibération CMG, 5 août 1844 (AML).

⁶⁰⁷ Cf. les délibérations CMG des 27 déc. 1844 (lecture du rapport de la commission) ; 10, 12, 14, 15 et 21 février 1845 (débats) ; 24 fév. 1845 (adoption) (AML).

peut distinguer trois apports : le plan Van Doren - Terra, les variations infligées à ce dernier par la commission et le projet indépendant de Christophe Crépet. Le premier état du plan n'est pas connu sinon par les vagues indications que l'on peut déduire du rapport de la commission⁶⁰⁸. En effet, elle n'a pas cru nécessaire de présenter de façon exhaustive le projet puisque le texte était, à l'origine, accompagné du plan⁶⁰⁹. Seules les modifications qu'elle impose au plan de Van Doren sont détaillées. En 1845, Christophe Crépet publie un plan (ill. 86) devenu célèbre, accompagné d'une notice. La connaissance de la date à laquelle ce document a été rendu public n'est pas sans intérêt puisqu'elle permettrait d'éclaircir le jeu des influences. Le plan, daté du 5 janvier 1845, est déjà cité de nombreuses fois lors du premier débat, le 10 février 1845. Il a donc vraisemblablement été publié, ou diffusé, entre la lecture du rapport de la commission, qui a lieu le 27 décembre 1844 et le début des débats. Ceci ne prouve pas, cependant, que Crépet se soit approprié les idées émises dans ce rapport. La Guillotière était à l'époque une petite commune, Crépet, Van Doren et les membres de la commission faisaient partie d'une élite et devaient se côtoyer souvent. Qui a influencé l'autre ? Crépet a-t-il fait part de ses idées à Van Doren lors de la conception du plan ? Cela est pour l'instant impossible à prouver. Cependant deux faits demeurent : comme on l'a déjà vu, Crépet se démarque avec vigueur du plan Van Doren, en revanche de nombreux choix fondamentaux sont identiques dans son projet et dans celui de la commission. Peut-être Crépet a-t-il publié son plan pour appuyer les choix de celle-ci face au conseil municipal ? En effet, le projet de Crépet a un net avantage sur celui de la commission. Etant totalement indépendant des contraintes financières, c'est un plan idéal qui frappe les esprits et accède au statut de modèle.

Le projet de la commission, tel qu'il est présenté dans le rapport, peut se résumer à quelques grandes options. Trois artères (que l'on retrouve, amplifiées, dans le projet Crépet) sont créées ou développées. Le cours De Brosses (puis Nemours, actuel cours Gambetta) est prolongé depuis la place du Pont jusqu'à la ceinture militaire, ce qui permet d'articuler le nouveau tissu nord-sud avec l'ancien à l'orientation plus floue. La commission propose que

⁶⁰⁸ [Commission du plan de ville], *Rapport sur un plan général d'alignement de la ville de la Guillotière, présenté au conseil municipal de cette ville au nom de la commission élue dans sa séance du 12 février 1844 et composée de MM. Fayolle, président, Bermond de Vaulx, Huvet, Poulat, Hénon, Fournel, Lornage, Rémy, Chatanay et Horand, rapporteur* ; la Guillotière, imp. J.B. Bajat, SD, [vers 1844].

⁶⁰⁹ La commission a travaillé sur le plan général au 1/2000e de la partie urbaine comprise entre le Rhône et le chemin de Ronde. La légende de ce plan est décrite dans le rapport (cf. note ci-dessus) : rouge : voies et rectifications des rues anciennes ; rose : masses nouvelles ; gris : masses existantes ; bleu : cours d'eau ; bistre : terrains de l'Etat.

les voies situées au sud de la nouvelle artère soient dessinées nord-est / sud-ouest, depuis le Rhône jusqu'à la rue Creuset (Crépet prolonge ce système jusqu'aux fortifications)⁶¹⁰. La rue Sainte-Elisabeth (actuelle rue Garibaldi) située à mi-distance du fleuve et des fortifications est prolongée, au nord comme au sud, de façon à relier le fort de la Tête d'Or et le fort Lamotte (Crépet propose une largeur de 36 m contre 13,33 m pour la commission). La zone urbanisée est limitée, à l'est, par un boulevard de ronde (ou d'enceinte) établi "suivant le tracé du génie militaire". Le tableau des largeurs de rues⁶¹¹, qui vont de 7 à 44 mètres, fait apparaître la modestie des choix de la commission. Seules quelques unes d'entre elles possèdent une largeur de plus de 14 mètres : les avenues ou rues de Nemours (actuellement Gambetta), Saint-André (de Marseille), de la Part-Dieu étonnamment privilégié avec ses 27 mètres, Lafayette, de Saxe et de Noailles (Foch), Morand (F. Roosevelt) et du Trocadéro (Vitton), sans compter de nombreux quais du Rhône. L'ensemble du réseau viaire nord-sud et est-ouest est complété par la création de nouvelles rues, le prolongement des autres et la rectification des voies anciennes comme la rue des Chartres et le chemin du Sacré-Cœur qui deviendront la rue Paul Bert. Beaucoup sont prévues pour une largeur de 10 à 12,36 mètres, ce qui est peu, comparé au projet Crépet qui, par ailleurs tend à supprimer les anciens chemins. Sont prévus aussi des places et des réserves foncières pour les bâtiments publics dont la destination reste cependant volontairement imprécise, un pont au sud de celui de la Guillotière et un canal pour l'écoulement des eaux pluviales et ménagères qui suit le parcours de rues Sainte-Elisabeth et Creuzet.

Comme on peut le constater, le projet Crépet présente souvent des variations sur le thème du projet de la commission. Cependant, celles-ci s'élaborent toujours selon le même principe : l'amplification des options jusqu'à parvenir à un système. Lors des débats qui suivent la présentation du travail de la commission, le plan Crépet sert constamment de référence. Soit il en accrédite les thèses, soit il est utilisé comme une source d'idées neuves où les conseillers municipaux viennent puiser pour soumettre d'autres propositions. Celles-ci constituent les seules notes originales de ces délibérations où l'on n'assiste à aucun débat de fond sur le projet proposé, ni à aucune véritable

⁶¹⁰ Le projet consiste exactement à prolonger la rue Creuzet nord-est / sud-est qui croisera la rue Vendôme prolongée nord-sud jusqu'à la Grande Rue. En fait la rue Creuzet ne sera jamais prolongée jusqu'au cours Gambetta et la rue Vendôme sera déviée mais, d'une façon générale, le changement d'axe sera effectivement réalisé dans cette partie du tissu urbain.

⁶¹¹ Il figure en dernière page du rapport de la commission.

remise en question du plan Van Doren. Beaucoup de propositions de la commission sont adoptées avec pour seule contestation la largeur des voies, car elle met directement en cause les finances municipales. Certains auteurs récents déplorent le fait que le plan Crépet soit resté à l'état de projet. Il fut beaucoup plus, puisqu'adopté en grande partie dans le plan d'alignement.

d) Les erreurs du plan Van Doren

Après l'adoption du nouveau plan d'alignement par le conseil municipal, le document aurait dû être rapidement terminé et soumis à l'approbation du Gouvernement. Il n'en fut rien. La date limite à laquelle les cartographes devaient rendre le plan avait été fixée, dans le contrat, au 1er octobre 1845. En mai de cette même année, le maire leur demande de corriger le plan d'après les modifications adoptées par le conseil⁶¹² mais, pour toute réponse, Van Doren et Terra lui envoient un rapport sur leur activité⁶¹³, dans lequel ils se plaignent d'un excès de travail et demandent un délai. Le départ à la retraite du maire, Bernard, retarde quelque peu les suites de l'affaire mais un délai de 12 mois leur est finalement accordé⁶¹⁴ et le 15 septembre 1846, Van Doren écrit pour annoncer que le plan est terminé.

Pour contrôler la qualité du travail rendu, un arrêté municipal du 23 octobre 1846 nomme un jury constitué de la façon suivante⁶¹⁵ : Dignoscyo, ingénieur géographe, inspecteur du domaine des Hospices Civils⁶¹⁶ ; Cassini, ingénieur de la ville de Lyon et J. Forest, architecte-voyer de la commune de la Croix-Rousse. Le jury rédige son rapport le 3 novembre 1847 et le rend public quelques jours plus tard devant le conseil municipal consterné⁶¹⁷. Il conclut en éprouvant "le sentiment pénible [...] d'être obligé de [...] signaler les erreurs [...] qui, malheureusement, ne sont pas tolérables et démontrent que le travail de M. Van Doren ne peut servir à la commune que comme simple renseignement et canevas pour la levée d'un autre plan de ville". En fait, ce qui est principalement reproché au cartographe est l'inexactitude des relevés de l'état existant. Il n'a pas utilisé de polygones de triangulation⁶¹⁸, si bien que les

⁶¹² Délibération CMG, 6 mai 1845 (AML).

⁶¹³ Il est reproduit dans la délibération CMG du 6 mai 1845 (AML).

⁶¹⁴ Délibération CMG, 11 août 1845 (AML).

⁶¹⁵ Délibération CMG, 8 fév. 1847 (AML).

⁶¹⁶ Sur Dignoscyo, cf. ci-avant ainsi que l'article de P. Sarocchi, 1997.

⁶¹⁷ Le rapport est reproduit dans la délibération du 10 nov. 1847 (AML).

⁶¹⁸ Cette technique de cartographie est décrite dans l'article de M. Chinal, AML 1997, p. 121-133.

erreurs peuvent aller jusqu'à un mètre. Certains bâtiments sont absents et les maisons ne sont pas numérotées. D'autre part, tous les documents énumérés dans le contrat n'ont pas été livrés⁶¹⁹ et les feuilles libres, non reliées en atlas, n'ayant pas la même taille sont impossibles à assembler. Malgré tout, les alignements demandés par la commission et, vraisemblablement, les modifications du conseil municipal sont correctement tracés, ainsi que les nivellements. Ils peuvent donc être utilisés tels quels par le voyer lorsqu'il donne les permis. Un procès contre Van Doren est envisagé mais serait trop onéreux. Il semble en outre que les cartographes ne soient pas, juridiquement, responsables de leur travail puisqu'ils l'ont exécuté "en qualité d'employé à appointements"⁶²⁰. Il ne reste plus au maire qu'à consulter un autre cartographe pour qu'il effectue un nouveau relevé. Le sujet est abordé en 1848, mais il n'en est plus question dans les délibérations du conseil municipal de la Guillotière jusqu'en 1852, date du rattachement de la commune à la ville de Lyon.

A l'occasion de l'exposition des plans généraux de Lyon (automne 1997), les archives municipales de Lyon ont mené de fructueuses investigations dans des fonds non encore inventoriés. Un important ensemble de plans libres et d'atlas concernant la période qui nous intéresse ici, aux échelles 1 : 500^e et 1 : 2 000^e, ont été découverts. Nous proposons d'identifier l'un de ces ensembles comme étant le plan rendu en 1846 par Van Doren et Terra (ill. 87). Il n'est ni signé ni daté, et ne correspond pas exactement à la description des documents livrés en 1846 et énumérés ci-dessus, puisqu'il s'agit de 58 planches libres au 1 : 500^e. Cependant, par comparaison avec d'autres plans, en particulier celui de L. Dignoscyo en 1839 (ill. 76) et celui de L. Dignoscyo et E. Rembielinsky en 1847 (ill. 77), il peut être daté des environs de 1846. Il n'y a sans doute pas eu deux opérations de cette ampleur dans ces années là. En outre, un inventaire réalisé en 1894 par le service des plans confirme cette attribution⁶²¹.

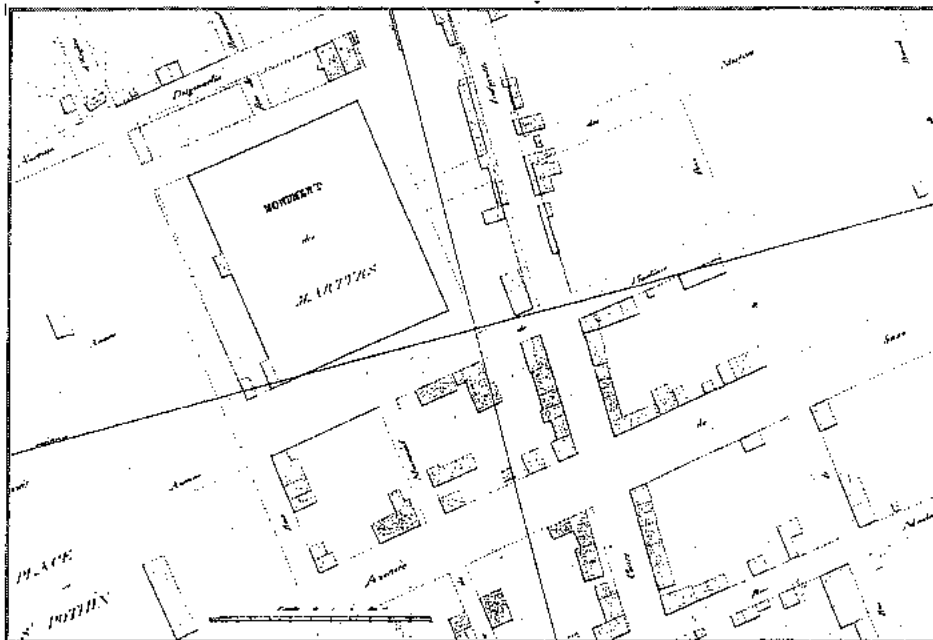
⁶¹⁹ Le rapport précise que le contrat stipulait la livraison suivante : 1 atlas au 1/2000^e en 3 exemplaires avec les projets de redressement et de nivellement ; 1 atlas au 1/500^e en 3 exemplaires ; et 3 copies du plan général sur feuilles libres de 0,65 m x 1 m. Van Doren a livré : 1 plan minute au 1/2000^e en 2 parties de la zone urbaine et 1 copie collée sur bois ; 4 rouleaux d'un plan minute non fini au 1/2000^e de la partie rurale sauf Saint-Alban ; 15 rouleaux d'un plan minute au 1/500^e de toute la commune ; 1 atlas au 1/500^e de la partie urbaine en 3 exemplaires.

⁶²⁰ Délibération CMG, 14 août 1847 (AML). C'est sans doute une des raisons pour lesquelles Crépet préconisait la mise au concours.

⁶²¹ Ces planches proviennent peut-être d'un des "atlas de la partie urbaine" ou des "15 rouleaux". Sur celles-ci figurent, en gris, un relevé du bâti existant (sans numérotation), les modifications d'alignement en traits continus rouges, et les projets d'extension en pointillés rouges. Une version préparatoire d'une notice historique sur le service des plans dépendant de

ill. 87 - Plan. [1846] ([Van Doren et Terra], AML 1541 Wp 284). [La Guillotière, ensemble de planches où figurent un relevé et un plan d'alignement et d'extension]. Intersection du cours Lafayette et de l'avenue de Saxe. C114.

ill. 88 - Plan. 1855 à 1857 (Dignoscyo père et fils, AML 1541 Wp 11). Plan du 3^{ème} arrondissement avec ajouts postérieurs non datés. Intersection du cours Lafayette et de l'avenue de Saxe. C123.



Un autre ensemble, toujours au 1 : 500^e et réalisé entre 1855 et 1857, constitue vraisemblablement l'étape suivante (ill. 88). Sous l'autorité du préfet Vaïsse, après le rattachement de la Guillotière à Lyon, Dignocyo père et fils ont réalisé un relevé minutieux, d'une grande qualité graphique, complété aussi par des projets d'alignement et d'extension⁶²².

CONCLUSION

Contrairement à ce que l'histoire de la rive gauche du Rhône enseigne habituellement, cet ensemble urbain s'est donc constitué, pour l'essentiel de son réseau viaire, à partir de trois plans d'alignement et d'extension. Ces documents fondateurs sont le plan Morand-Decrénice de 1781, le plan Scève de 1827 et le plan Van Doren / Terra de 1843-1846. On peut s'interroger sur la perte d'une partie de cette mémoire qui ne retenait jusqu'ici que le plan Morand considéré comme l'origine unique du damier des voies. Un autre plan était retenu, celui de Crépet, identifié comme un plan utopique sans relation avec la réalité alors qu'il a inspiré pour une part importante le plan Van Doren / Terra. Les informations sur les autres plans restés dans l'ombre étaient éparses et incomplètes et aucun document graphique n'avait alors été retrouvé. La principale raison de cette amnésie est due à la perte de ces sources, mais aussi à la particularité des projets de Morand et de Crépet qui proposent une vision globale de la ville fondée sur un concept urbain identifiable. Ayant la force du modèle, ils ont donc été largement diffusés échappant ainsi à l'oubli, tandis que la connaissance de la réalité, c'est à dire le rôle réellement joué par

la voirie (938 Wp, non classé) réalisée pour l'exposition universelle de 1894 confirme l'attribution à Van Doren et Terra et précise que ce plan "se compose de 58 feuilles de 1 m 00 de longueur sur 0 m 65 de largeur, réunies en un atlas unique dont le service municipal de la voirie ne possède qu'une simple copie [et que ces feuilles] ne portent aucune signature". Le plan au 1 : 2000^e sur une seule feuille (2,08 m sur 2,25 m) signé Van Doren est bien signalé dans cette notice mais n'a pas été retrouvé à ce jour. Sur ces documents cotés 1541 Wp 245 à 302, cf. le catalogue des plans, notice C114.

⁶²² La notice historique citée ci-dessus (938 Wp, non classé) précise qu'un plan parcellaire de la Guillotière et des Brotteaux au 1 : 500^e a été exécuté par Dignoscyo fils entre 1855 et 1857. Le plan était composé de 61 feuilles réunies en deux atlas et dressé en un seul exemplaire pour la minute ("*minute*" : document officiel conservé par l'administration) et en double exemplaire pour l'expédition ("*expédition*" : copie délivrée par l'administration qui en garantit l'authenticité). Cette même notice précise que le bâti des "atlas-minutes" est représenté au moyen de hachures tandis que celui des "atlas-expéditions" figure à l'encre de chine et ne contient aucune cote. "Des projets d'alignement sont indiqués par des traits rouges [...] mais ils n'ont jamais été sanctionnés par l'administration supérieure". Les Archives municipales possèdent en effet trois double-atlas au 1 : 500^e : les "atlas-minutes" cotés 1541 Wp 6 (feuilles 1 à 36) et 1541 Wp 10 (feuilles 37 à 61) et les "atlas-expéditions" cotés 1541 Wp 9 et 1541 Wp 11 (feuilles 1 à 36), 1541 Wp 8 et 1541 Wp 12 (feuilles 37 à 61). Sur ces atlas, cf. le catalogue des plans, notice C123.

ces quatre plans, s'estompait. L'opacité des processus mis en œuvre à cette époque n'est peut-être pas propre à la Guillotière. Il faudrait alors remettre en question l'idée couramment admise que la loi de 1807 imposant les plans d'alignement a été peu appliquée. Une autre raison explique peut-être cette idée reçue : la confusion entre l'approbation officielle et l'application des plans, qui sont deux opérations distinctes, l'une pouvant exister sans l'autre. Pour la Guillotière, le plan Morand fait l'objet d'approbations émanant aussi bien des pouvoirs locaux que nationaux, le plan Scève en est totalement dépourvu, quant au plan Van Doren / Terra, il n'a été approuvé que par le conseil municipal et non par le Gouvernement. Pourtant, tous ont été appliqués sur le terrain. A l'inverse, il arrive que d'autres documents fassent l'objet des approbations requises mais ne soient jamais appliqués, car les conditions nécessaires pour cela, "en dehors des attestations officielles", ne sont pas réunies⁶²³. Pour mieux saisir l'ensemble de ces mécanismes, il nous semble judicieux, lorsqu'il est question de plans d'alignement et d'extension, de distinguer nettement quatre phases : la décision de mettre un plan à l'étude, sa conception, son approbation, et son application.

Pour la Guillotière, ces quatre stades sont aisément repérables. Dans le processus de décision, le rôle politique est essentiel et la mise en œuvre du plan dépend en général de la volonté d'un homme, ici Henri Vitton. Qui dessine le plan ? est une question à laquelle il est plus difficile de répondre. Elle incite en effet à faire la distinction entre la conception générale, qui n'induit pas forcément une mise en forme précise, et le dessin. Identifier ces deux types d'apports n'est pas aisé, d'autant plus que dans l'élaboration d'un plan le va-et-vient est constant entre les concepts et la mise en forme. Toutefois, deux éléments apparaissent nettement. Les "concepteurs" au sens large du terme sont nombreux et de compétences multiples : représentants de la commune et de la Préfecture, propriétaires parmi lesquels les Hospices Civils de Lyon, ingénieurs des Ponts et Chaussée, architectes. La nature de leur contribution est donc diverse mais, au bout de la chaîne intervient toujours, pour la mise en forme, "l'homme de l'art", le signataire du plan. Cependant, sa responsabilité est sans doute très variable selon les cas, depuis la conception globale, comme Morand, à la simple mise en forme des idées édictées par d'autres,

⁶²³ Les études comparatives manquent pour permettre une généralisation. Cependant, dans la région Rhône-Alpes et à une époque, il est vrai, bien différente, puisqu'il s'agit du début du XX^e siècle, les deux cas de figure coexistent. Le plan d'alignement et d'extensions de Lyon, dit "plan Chalumeau" n'est pas approuvé mais est appliqué, tandis que ceux de Grenoble et Saint-Etienne sont approuvés mais non appliqués. Sur ce sujet, cf. PPSH, 1990.

comme pour Van Doren semble-t-il. Le cas de Scève est encore flou mais son rôle de concepteur à part entière semble important. La manière dont a été élaboré le plan pèse très certainement sur le parti formel adopté en fin de compte. Toutefois, tout porte à croire que par delà un contexte historique précis et l'action des hommes, une logique formelle s'impose souvent d'elle-même. L'évidence d'une solution, la force d'un modèle, font que leur adoption se fait parfois très longtemps après que le premier projet ait été lancé, alors que le contexte est tout autre. C'est le cas de l'extension du damier issu de Morand dont le principe sera admis et renouvelé tout au long du siècle.

Les deux derniers stades, approbation et application, soulèvent eux aussi bien des questions. Avec le recul, les plans Scève et Van Doren semblent faire l'objet d'une fatalité car ils ne sont jamais corrects, du moins pour les relevés, ni terminés, ni totalement approuvés. On peut s'interroger sur les raisons de cette impuissance, d'autant que le cas de la commune de la Guillotière n'est pas isolé puisque dans une région proche, la ville de Saint-Etienne s'enlise dans les mêmes processus⁶²⁴. Curieusement, ce n'est pas le contenu du plan qui pose problème pour l'approbation, mais bien les conditions matérielles de sa réalisation graphique : les échelles, le nombre de copies, et surtout l'obligation de lui associer un relevé rigoureux de l'état existant. Même lorsque le cartographe est libéré de l'activité de voyer, comme pour Van Doren, le problème se pose de la même façon. Ce sont la lenteur et les erreurs de dessin qui entraînent la non-approbation et non les principes proposés dans le plan. Pourtant, et cela semble contradictoire, les deux plans sont appliqués. Dans les deux cas, la non-approbation n'a nullement empêché la réalisation sur le terrain. Hors du cadre législatif strict, des modes d'application ont été trouvés autour du consensus. Comme l'expliquera Crépet⁶²⁵, le fait que le plan ne soit pas approuvé rend la position des pouvoirs publics plus difficile vis-à-vis des propriétaires et va même un temps, mettre cet équilibre en danger, mais finalement sans en empêcher l'application. L'une des raisons essentielles qui rend celle-ci possible est, semble-t-il, le statut de l'auteur du plan. En effet, les quelques exemples mieux connus dans la région montrent que la concrétisation du plan sur le terrain dépend de l'intime liaison qui existe entre les processus de sa conception et ceux de son application. Au début de

⁶²⁴ Le premier plan d'alignement de Saint-Etienne date de 1819, il est modifié en 1832 et 1834, mais aucun n'est approuvé. Il faut attendre celui de mars 1857 qui sera approuvé par Tuillet, le premier préfet installé à Saint-Etienne. Cf. J.M. Dutreuil, M.O. Espesson, 1981, ainsi que les travaux postérieurs de M. Bonilla et F. Tomas.

⁶²⁵ Cf. le chapitre suivant.

chacun des projets de plan d'alignement et d'extension, les commanditaires sont placés devant la même question : vont-ils choisir une personne unique pour assurer la double fonction de concevoir le plan et de l'appliquer ? S'ils se rangent à cette solution, la chance de voir mener le projet à son terme est grande, même si les approbations officielles font défaut. C'est le cas de Scève et, un siècle plus tard, de Chalumeau qui, chargés du plan, sont aussi responsables de délivrer les permis de construire en tant que voyer de la Guillotière, pour l'un, et directeur du service de voirie pour l'autre. Tous deux conçoivent un plan qu'ils réaliseront sans les approbations officielles nécessaires. L'inconvénient de cette solution est la surcharge de travail qu'elle impose à un technicien ou à un service tout entier, qui peut entraîner négligences et retards. Dans le second cas, il y a un risque réel que le plan ne se concrétise jamais. En effet, la séparation des deux fonctions peut entraîner entre les deux responsables des dysfonctionnements, des mésententes, des rétentions d'informations qui peuvent mettre en danger la réalisation du plan, ou même l'empêcher. C'est le cas du face à face entre le cartographe Van Doren et le voyer Crépet. Heureusement, il n'a pas, finalement, empêché le projet d'être mené à son terme. Mais à Grenoble et à Saint-Etienne, au début du XX^e siècle, le parachutage par l'administration centrale d'un concepteur extérieur, sans lien avec les services de voirie locaux, rendra l'entreprise impossible.

La double fonction n'est cependant qu'un des éléments nécessaires à l'application d'un plan dans ces années là. En effet, il faut tenir compte du frein que constitue la faiblesse des outils juridiques sur lesquels peuvent s'appuyer les pouvoirs publics, en particulier l'expropriation pour utilité publique. Cette dernière, qui deviendra l'un des principaux leviers en la matière, ne se développera qu'à partir du milieu du siècle, sous l'effet de l'haussmannisation. Face à cette déficience, d'autres solutions sont trouvées à la Guillotière pour mettre en œuvre des projets souvent ambitieux. On ne connaît pas suffisamment le plan Scève, ni les conditions définies pour son application, mais il est clair que le plan Van Doren est beaucoup plus modeste lorsque la commune est concernée directement par le financement, c'est à dire dans le périmètre des quartiers anciens. Ailleurs, même des projets démesurés sont programmés grâce à une clause qui évacue toute difficulté pour la Ville : les ouvertures de rues ne se feront que si les propriétaires cèdent gratuitement leurs terrains à celle-ci. Comme on va le voir, le procédé peut fonctionner, pourtant, dans certaines conditions.

III - LA REALISATION DES VOIES SUR LE TERRAIN : **Résultat d'un équilibre complexe et fragile entre la municipalité** **et les propriétaires fonciers**

INTRODUCTION : LA LÉGISLATION SUR L'OUVERTURE DES VOIES

On sait maintenant quand ont été tracées les voies de la rive gauche du Rhône, dans quel contexte ont été élaborés les plans qui leur ont servi de référence et qu'elle en est la teneur. Cela ne suffit pas, cependant, à expliquer pourquoi et comment ils ont été mis en application sur le terrain. En effet, dans l'histoire des villes, il est courant de voir fleurir des plans d'extension, approuvés ou non, dessinés en vue de l'application ou comme des modèles plus théoriques, mais qui ne sont jamais réalisés. Pour la Guillotière, le damier issu de Morand et étendu à toute la rive gauche semble, maintenant, une évidence. Il l'est du point de vue d'une logique formelle, mais sa réalisation sur le terrain n'avait rien d'automatique. Elle a, en effet, nécessité la mise en place d'éléments nombreux et complexes, résultat de la convergence de multiples énergies. Tout ceci constitue un dispositif ponctuel et fragile, au sein duquel la présence d'un grand propriétaire terrien, les Hospices, a certainement joué un grand rôle.

Il n'est pas possible d'engager ici une étude sur la législation nationale qui concerne l'ouverture des voies nouvelles et la modification des anciennes. Pour comprendre comment a pu être appliqué le plan Scève à la Guillotière en cette première moitié du XIX^e siècle, quelques précisions suffiront. Un texte annule vite les précédents et pour simplifier on se référera, d'une manière générale, au règlement de voirie de la Guillotière de 1828. Un des éléments fondamentaux consiste dans la distinction entre la "petite voirie" et la "grande voirie". Cette dernière comprend les voies importantes qui sillonnent le territoire et la région. Selon les périodes, elles changent d'appellation et sont plus nombreuses à entrer dans cette catégorie : routes royales, impériales ou nationales, routes départementales, chemins vicinaux d'intérêt commun et de grande communication. Elles dépendent d'une réglementation spécifique, les arrêtés de grande voirie, et sont placées sous la juridiction du préfet, lui-même

sous tutelle ministérielle et conservent ces caractéristiques même lorsqu'elles traversent de grandes agglomérations⁶²⁶. Quant à la "petite voirie", elle regroupe, dans les villes, les voies, rues et places, hormis celles relevant de la "grande voirie". Cet ensemble fait partie de la voirie urbaine (ou municipale) et des chemins vicinaux ordinaires. Il est sous le contrôle du maire, lui-même sous tutelle préfectorale et dépend d'une deuxième réglementation, les règlements municipaux de voirie, lorsqu'ils existent. Ainsi, selon la nature des voies, l'alignement est donné soit par le préfet, soit par le maire. La plus grande partie du réseau viaire des villes relève donc de la petite voirie, cependant, les voies relevant de la grande voirie, bien qu'étant rares, sont des voies importantes, souvent anciennes et donc fortement urbanisées. Sur la rive gauche du Rhône et selon les périodes, on trouve dans cette catégorie, par exemple, la Grande Rue de la Guillotière, le cours Lafayette, la rue Paul Bert, la rue Moncey, le cours Vitton, l'avenue Berthelot.

La loi du 16 septembre 1807, à laquelle il a déjà été fait allusion, régit une grande partie de la législation pour cette période. Il y est précisé qu'un plan général d'alignement approuvé est obligatoire mais qu'en son absence, ce qui est le cas de la Guillotière et de beaucoup de communes, le maire, qui est aussi voyer de droit, donne les alignements. Cependant, il ne peut modifier les voies existantes. S'il veut les rectifier ou en ouvrir de nouvelles, il doit faire approuver au fur et à mesure chaque projet, qui sera sanctionné par une ordonnance. Les plans soumis à l'approbation du Gouvernement peuvent concerner une section de rue, une rue entière ou un quartier. La commune perçoit tous les droits provenant de la voirie, qu'il s'agisse de la grande ou de la petite voirie, et ceux-ci représentent une part non négligeable de ses revenus.

⁶²⁶ La ville de Paris est un cas à part, puisque ses voies font toutes partie de la grande voirie. L'ouvrage de Ch. Rabany et G. Monsavrat, *Traité pratique de la voirie vicinale rurale et urbaine*, Paris, Nancy, Berger-Levrault, 1911, présente une synthèse claire du cadre législatif. Le sol des voies fait partie du domaine public de l'Etat pour les routes nationales, du département pour les routes départementales et de la commune pour le restant. Pourtant la gestion de ces différentes voies ne correspond pas exactement à ce découpage. Les routes nationales sont administrées par le préfet sous le contrôle du ministre des Travaux Publics ; les routes départementales (grande voirie) et les chemins vicinaux de grande communication et d'intérêt commun (petite voirie) par le préfet sous le contrôle du ministre de l'Intérieur ; et le reste de la petite voirie : les chemins vicinaux ordinaires, les rues et les chemins ruraux, par le maire, sous contrôle du préfet. Quant aux ressources, les routes nationales sont à la charge de l'Etat, les routes départementales à celle du département et les autres à celle de la commune qui reçoit des subventions de l'Etat et du département. Ces précisions concernent, avant tout, le début du XXe siècle, mais les principes de base sont valables pour la période antérieure. Sur un état de la question au début du XIXe siècle, cf. C.J.D. Féraud-Giraud, 1865.

Les tarifs sont régulièrement réévalués par le maire⁶²⁷, sous le contrôle du préfet.

La structure administrative, fortement hiérarchisée, engendre une omniprésence de l'Etat. Le préfet pèse sur les décisions de la commune qu'il contrôle jusque dans ses moindres détails. Projet de règlement de voirie, révision des tarifs, classement des voies, nivellement, ouverture des rues, etc, tout est visé par ses services. Cependant, le plus souvent, il ne fait qu'entériner les décisions prises au sein du conseil municipal. Pourtant, dans certains cas, il se révèle comme étant un véritable interlocuteur, capable d'imposer un projet ou de refuser une proposition. Deux exemples suffiront : on se souvient que c'est lui qui suscite la réalisation du plan Scève, tandis qu'en 1838⁶²⁸, il refuse le classement de tous les chemins vicinaux, qui constituerait une charge trop importante pour la commune. Mais sa fonction la plus importante est certainement celle de médiateur. En maintes occasions, il règle les conflits, propose des solutions de rechange, élabore les termes des accords entre les différents intervenants. On le verra pour l'accord entre la commune et les Hospices en 1825, comme pour le traité de la rue Vendôme. Il transmet un certain nombre de ces informations au ministre qui, lui aussi, les contrôle de très près⁶²⁹.

Pendant toute la première moitié du XIXe siècle, le cadre législatif se structure et le nombre grandissant des rectifications et des ouvertures de rues nécessite enquêtes d'utilité publique et ordonnances royales. Pourtant, cette législation qui fournit aux communes de nouveaux outils est loin d'être exploitée à son maximum à la Guillotière. L'exemple le plus frappant est celui concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique. Deux lois vont progressivement la faciliter, celles du 7 juillet 1833 et du 3 mai 1841, qui constituent un préambule au célèbre décret-loi d'Hausmann pour les rues de Paris (26 mars 1852), rendu applicable à Lyon le 13 décembre 1852 et qui permettra les expropriations à grande échelle⁶³⁰. Certes, la commune de la Guillotière les met en application, comme on le vérifiera pour la rue Madame (rue

⁶²⁷ Pour la Guillotière, sur la réévaluation successive des droits, cf. le "Règlement général de voirie, ville de la Guillotière", signé par Vitton le 15 janv. 1828 et approuvé par le préfet le 15 fév. 1828 ; et les délibérations CMG des 12 fév. et 6 nov. 1838, 16 août 1842, 17 nov. 1843 et 15 fév. 1844.

⁶²⁸ Lettre du préfet, 7 avril 1838, reproduite dans la délibération CMG, 10 mai 1838 (AML).

⁶²⁹ On peut le voir en 1835 lorsqu'il commente le budget annuel de la ville où il porte son attention jusque sur l'éclairage. Lettre au préfet du 11 mars 1835, reproduite dans la délibération CMG, 7 avril 1835 (AML).

⁶³⁰ A ce sujet, cf. D. Bertin, 1987.

statué par un règlement général sur cette partie de la police publique"⁶³¹. Cette coutume ne semble donc pas être propre à la Guillotière, ce qui n'empêche pas Christophe Crépet de considérer le traité sur le pavage comme "un grand privilège"⁶³² pour la commune.

Sur les instances réitérées de nombreux propriétaires des quartiers neufs, principalement les Brotteaux (plan Decrénice) et le Plâtre (au nord de la place du Pont), le maire projette, dès 1824, le pavage d'un réseau important de voies. Les propriétaires sont tellement attachés au projet qu'ils proposent spontanément d'en assurer la dépense si la Ville prête son concours pour certaines zones. De l'étude des textes, on peut cependant déduire que l'idée même d'un traité destiné à régir la question à une grande échelle revient à H. Vitton. Celui-ci demande à l'architecte de la ville, Chenavard, trois documents. Il devra d'abord dresser les plans des rues, places, quais, cours et avenues à paver à court et long terme dans les quartiers des Brotteaux, du Plâtre et de la Guillotière. Puis un plan de nivellement général où apparaissent les pentes pour l'écoulement des eaux sera établi, celui-ci pourrait bien être le premier émanant de l'autorité municipale. Enfin, il proposera un devis estimatif comprenant la dépense "du gravelage"⁶³³ ou remblais, des égouts ou canaux, et puits ou pompes"⁶³⁴. Lui-même rédige le "rôle de répartition" c'est à dire le projet d'attribution d'une quote-part pour chaque propriétaire. Il recouvre les frais de pavés, de travaux et fournitures. Ces pièces, excepté le plan de nivellement, sont soumises à enquête de façon à ce que les propriétaires qui contesteraient la répartition du budget puissent le signaler. Mais, comme l'atteste un certificat signé du maire le 11 décembre 1824, aucune opposition ne se fait jour.

H. Vitton convoque pour le 11 mars 1825 les trente plus forts contribuables de la commune, qu'il a compris dans la répartition des frais, de façon à mettre au point les termes de l'accord et le signer. La réunion, autorisée par le préfet le 18 novembre 1824, rassemble le maire, vingt et un conseillers municipaux et

⁶³¹ Texte reproduit dans la délibération CMG, 11 mars 1825, et encarté (AML). La plupart des informations concernant le traité proviennent de cette délibération qui est reproduite en annexe.

⁶³² Ch. Crépet, 1845.

⁶³³ Sur la définition du mot "gravelage" et la différence avec le "remblai", cf. plus loin.

⁶³⁴ Des plans de projet de pavé et des profils de rues signés Chenavard existent aux archives municipales de Lyon (3 S 88, 89), mais ils ne concernent que le quartier de la Guillotière et sont des plans par rues. Aucun plan général n'a été retrouvé. Ceux concernant les voies à paver sont datés, d'après les délibérations, des 24 novembre et 11 décembre 1824 et 10 janvier 1825.

vingt neuf propriétaires sur les trente deux convoqués⁶³⁵. Le faible taux d'absentéisme montre à quel point les propriétaires sont solidaires du projet. Les termes du traité peuvent se résumer de la façon suivante. La répartition des frais pour chaque propriétaire est proportionnelle à la longueur de la propriété qui jouxte la voie. Pour estimer la surface à paver, la longueur du terrain est multipliée par la moitié de la largeur de la rue. En effet le propriétaire n'est pas toujours le même des deux côtés de la rue. Pour le gravelage ou le remblai, la dépense d'une rue entière est divisée entre les intéressés proportionnellement à la surface de pavage qui leur revient. Ainsi l'estimation n'est pas effectuée en fonction du volume de remblais à effectuer, puisque certaines parties en nécessitent plus que d'autres, mais en fonction de la surface. La dépense est commune de façon à ne pas défavoriser les propriétaires situés en contrebas. Le devis estimatif le plus important est celui du quartier des Brotteaux, car il concerne l'ensemble des rues du plan Morand. Une partie du pavage, dans les zones plus fréquentées, est prévue en pavés plats et non en pavés de cailloux. Cette dernière clause sera rejetée par les propriétaires comme étant trop onéreuse. L'article premier est ainsi libellé : "le pavage de toutes les rues, plans, quais, cours, avenues [...], compris aux plans dressés par M. Chenavard [...] et tous ceux auxquels, à l'avenir, (compris ou non compris aux dits plans) l'administration jugera convenable de faire ce travail, seront pavés aux frais des propriétaires aboutissants ou riverains, chacun devant chez lui et jusqu'au milieu de la voie ; à l'exception actuelle, cependant des deux traversées de la place Louis XVI, du centre des cours Morand et Trocadéro et des autres parties portées au rôle au nom de la Ville. Ils supporteront en outre les frais accessoires de gravelage, égouts ou canaux, puits ou pompes." Suit la liste des rues à paver immédiatement. On notera combien l'auteur de ce texte anticipe sur l'avenir puisque l'article concerne aussi bien les projets actuels que futurs de la mairie.

D'ailleurs, le traité établit la distinction entre le pavage qui sera réalisé de suite et celui qui ne le sera qu'au fur et à mesure que les voies se construiront. Le premier, seul concerné par le devis, s'adresse aux "intéressés qui ont actuellement des bâtiments sur la voie publique ou des terrains enclavés qui doivent en recevoir prochainement". Pour le second, "les frais de pavage ne

⁶³⁵ Les propriétaires présents sont : Gubian, Sivons, Méandre, Bellin, Chenavard, Paris, Thévenin, Fournel, Durefsy, Moussard, Boissat, Georges, Gorrar, Guinand, Fayolle, Poidebard, Tagent, Cottard, Primat, Quinet, Cazenove, Devilas, Champagne, Sulot cadet, Morel, Charles Rambaud, Berger, Moucret et Thomas ; les propriétaires absents sont : Martin, Thévenin, Berger cadet. On remarque parmi eux un Chenavard qui est peut être l'architecte Antoine.

sont ou ne seront faits qu'à mesure que les revenus des propriétaires seront assurés par des constructions établies, ce qui en fera pour ainsi dire une dépense annuelle et presque insensible". Le quatrième article concerne cette clause : les voies seront pavées "et les travaux accessoires exécutés à mesure de leur construction totale ou partielle, sur la demande des propriétaires possédant 6/10 de la longueur des propriétés bâties, en décidant néanmoins que l'administration pourra elle-même faire effectuer le pavé et autres ouvrages [sic] relatifs et toujours aux frais des aboutissants, lorsqu'une rue sera aux trois quarts bâtie". Là encore les perspectives sont larges puisque la municipalité se réserve le droit d'imposer le pavage dans certaines conditions. De son côté, la commune prend en charge le pavage "des places, quais et cours qui sont d'un usage plus commun, plus général". Une fois les travaux terminés, elle est chargée de l'entretien du pavé, des canaux pompes et puits de toutes les voies, y compris celles réalisées par les propriétaires. Un élément, cependant, n'apparaît pas clairement dans le traité, le remblai, dont on ne sait s'il est pris en charge par les propriétaires ou la mairie⁶³⁶. Ce détail a son importance car, comme on le verra, les remblais ont été réalisés à la Guillotière dans une proportion considérable et ont entraîné de très gros frais.

Pour les propriétaires, il existe deux modes de paiement, soit ils règlent directement l'entrepreneur, soit ils versent leur cotisation à la caisse du receveur municipal. Là encore, le texte est ambigu, mais il semble que la première solution s'applique aux rues à paver immédiatement et la deuxième à celles à paver plus tard. Le règlement s'effectue indépendamment pour chaque rue, la moitié après réception des travaux, l'autre un an plus tard, sans intérêt. Le mode de paiement à la charge de la ville doit être déterminé par une délibération particulière. Dans le cas où des propriétaires ne respecteraient pas le traité, le maire est en droit de se retourner contre eux. Le 1^{er} septembre

⁶³⁶ Seul le terme de gravelage apparaît dans le texte même de l'accord, pourtant il est fait nettement allusion aux remblais dans les précisions concernant la dénivellation des voies. Dans ces deux cas, les frais de gravelage comme de remblai reviennent aux propriétaires. Pourtant un arrêté du 26 novembre 1824 précise que la commune prend à sa charge la dépense du "remblai de toutes les voies à paver." Sur ce point, l'incertitude demeure donc. Elle provient peut-être de la confusion entre les deux termes gravelage et remblai. Il nous semble que le gravelage doit être distingué du remblai, le premier étant fait de sable et de gravier et servant à l'assise du pavé, le second utilisant le tout venant, terre ou tout autre matériau provenant des fossés, fondations, lit du Rhône, ... pour combler des espaces plus importants. Cependant, si les deux mots sont employés indifféremment dans le texte de 1825, le remblai est bien à la charge des propriétaires. Registre des arrêtés du maire, 26 novembre 1824 (AML, Guill. D 14).

P. Corneille), mais dans une proportion restreinte. La raison en est simple : l'achat de terrain par la commune pour ouvrir ou élargir une voie pèse lourdement sur les finances municipales car, bien qu'en pleine extension, la Guillotière est, à cette époque, une commune relativement modeste. Or l'expropriation consiste à obliger le propriétaire à vendre son terrain pour que la commune puisse s'en rendre acquéreur. Dans ce territoire où dominent les terrains ruraux ou semi-ruraux, le maire n'aura recours à ce procédé que dans les zones fortement urbanisées du quartier ancien formées par la place du Pont et la Grande Rue. Encore ne l'utilisera-t-il qu'avec modération, préférant développer une politique d'échange de terrains, ou mieux encore, de dons.

1°) ENTRE 1825 ET 1828 : QUATRE TEXTES FONDATEURS

Sous l'influence du maire Henri Vitton et dans un laps de temps très court, quatre textes fondamentaux favorisant l'ouverture des voies et leur viabilisation vont voir le jour. Ils régiront, pendant un demi siècle, les mécanismes de l'urbanisation de la rive gauche du Rhône. Le traité sur le pavage soulage les finances communales et accélère le processus de viabilisation ; l'accord signé entre la commune et les Hospices répond au problème de la propriété des voies et de la responsabilité des alignements ; la clause d'ouverture des rues, insérée par les Hospices dans leurs baux, permet de libérer les terrains au fur et à mesure du percement des voies ; et le premier règlement de voirie de la Guillotière qui rassemble des textes épars, soumet au contrôle du maire le dessin des lotissements privés.

A - Le traité sur le pavage (1825)

Il existe à la Guillotière un usage ancien selon lequel les propriétaires "riverains et aboutissants" ont toujours pris à leur charge les frais de pavage sur les voies dépendant de la petite voirie. En effet, la loi du 11 frimaire An VII distingue le pavage à la charge de l'Etat, celui de la grande voirie, et l'autre, à la charge des communes. Une décision du Conseil d'Etat du 3 mars 1807 (approuvée le 25 mars 1807) précise qu'il est possible de mettre le pavage à la charge des propriétaires et non de la commune car la loi "n'a point entendu régler de quelle manière cette dépense sera acquittée dans chaque ville et qu'on doit continuer de suivre à ce sujet l'usage établi par chaque localité, jusqu'à ce qu'il ait été

1825, une ordonnance royale entérine les termes de l'accord intervenu le 11 mars⁶³⁷.

B - L'accord entre la commune et les Hospices (1825-1826)

En même temps que s'élabore le traité sur le pavage, un grave conflit s'élève entre la commune de la Guillotière et les Hospices Civils de Lyon. L'événement est à souligner car il s'agit là des deux administrations importantes appelées à gérer conjointement l'extension de la rive gauche. De leur bonne entente dépendra en partie la qualité de l'évolution urbaine. Les causes de cette crise sont complexes. Elles concernent la propriété des voies du plan Decrénice, particulièrement du cours Morand, celle des arbres, les revenus qui y sont attachés, la responsabilité de l'alignement et des remblais. Afin d'éviter un procès, le préfet joue, à nouveau, le rôle de médiateur et parviendra à négocier un accord entre les deux parties. Cependant, les transactions sont longues et difficiles comme en témoignent les nombreux textes qui s'y réfèrent⁶³⁸. Chacun énumère ses griefs et les arguments de sa défense à l'aide de développements redondants et compliqués qui seront résumés ici.

a) La propriété des voies

La commune revendique la propriété des voies du plan Decrénice et avance, pour se justifier, plusieurs arguments⁶³⁹. Le maire possède dans ses attributions, la voirie municipale, et la loi du 15 juillet 1790 assure aux communes la propriété des chemins publics ouverts sur leur territoire. Cependant, la notion de "chemin public" demeurant vague, le maire de la Guillotière prend pour preuve le plan Decrénice lui-même, le traité qui lui est attaché, et le fait qu'il a été scrupuleusement réalisé. "La concession [...] des percés et plans marqués sur le plan, est d'ailleurs devenue expresse, par la transaction de 1780 qui en a reconnu la propriété indivise entre les hospices et le chapitre de Saint-Jean ; [...] ce corps ayant été supprimé, le Gouvernement

⁶³⁷ L'ordonnance royale est reproduite en annexe, à la suite de la délibération du 11 mars 1825.

⁶³⁸ Les principaux sont les délibérations HCL du 15 déc. 1824 et du 5 oct. 1825 (HCL. A.) ; la délibération CMG du 16 sept. 1825 (AML) et le traité du 8 août 1826 (AML, Guill. 01, liasse "voirie, organisation du service, projets généraux, cantonnier", 1817-1852).

⁶³⁹ Cf. Délibération HCL, 5 oct. 1825 (HCL. A.) et traité du 8 août 1826 (AML, Guill. 01, op. cit.).

a succédé à ses droits et les a transmis à la Commune"⁶⁴⁰. Cette dernière se trouve donc bien être propriétaire des voies. De leur côté, les Hospices contestent violemment cette interprétation. Ils affirment que ces terrains n'ont jamais été donnés à la commune car aucun acte n'authentifie cette cession. Pour eux, le plan Decrénice ne constitue pas une preuve légale. C'est un document établi entre les comtes de Lyon et les Hospices, auquel la commune est totalement étrangère. Ils détruisent l'argumentation du maire en expliquant que les comtes de Saint-Jean interviennent dans le traité de 1780 comme percepteurs d'un impôt, la "directe", auquel ils ont droit en tant que seigneur, et non comme propriétaires de la voirie. C'est pour permettre l'application de l'accord concernant cette imposition que le plan Decrénice aurait été dessiné, le traité et le plan ayant été homologués par arrêt du Parlement le 4 janvier 1781⁶⁴¹. Ce plan ne peut donc "attribuer à la commune de la Guillotière aucun droit de propriété sur les percés provisoirement tracés dans les terrains des Hospices, jusqu'au moment où les masses auront été vendues ou bâties. Ce n'est qu'à dater de cette époque que ces percés pourront être considérés comme voie publique à l'égard de l'autorité municipale"⁶⁴². Jusque là les Hospices se considèrent comme étant les seuls propriétaires et voient dans l'attitude du maire une atteinte à la propriété privée.

b) L'alignement

Ce débat sur la propriété des voies est fondamental, car loin de concerner seulement une étroite question juridique, il détermine l'ensemble de la gestion de la voirie aux Brotteaux et plus particulièrement l'alignement⁶⁴³. Le maire se réfère une fois de plus au plan Decrénice "dont l'administration municipale a assuré l'exécution par les alignements qu'elle a toujours fait donner, en s'y conformant scrupuleusement et dont elle a joui depuis 1764 par la perception de différents droits qu'elle a reçus et par une jouissance générale"⁶⁴⁴. Les Hospices réfutent l'affirmation selon laquelle les voies étaient soumises à la municipalité et entretenues à ses frais. Selon eux, ils ont au contraire largement contribué à leur réalisation, aidés par la Compagnie du pont Morand.

⁶⁴⁰ Il se réfère pour cela à des textes de lois : article 2 du code rural de 1791, lois des 16 frimaire An 2, 11 frimaire An 7, 14 thermidor An 10, 9 ventôse et 7 prairial An 13 qui précisent que "les chemins vicinaux font partie des biens des communes".

⁶⁴¹ Cf. Délibération HCL; 5 oct. 1825 (HCL. A.).

⁶⁴² Délibération HCL, 15 déc. 1824 (HCL. A.).

⁶⁴³ Sur l'alignement cf. ci-après.

⁶⁴⁴ Délibération HCL, 15 déc. 1824 (HCL. A.).

Les droits sur les "baraques"⁶⁴⁵ ne seraient perçus par la commune que depuis un an et les Hospices s'y sont opposés. Quant à l'alignement, ils expliquent qu'à la suite de l'arrêt de 1781, "l'Hôtel-Dieu ne voulut [...] pas abandonner ses droits à l'autorité municipale ; ses agents seuls donnèrent les alignements jusqu'à une époque peu éloignée, depuis laquelle il paraîtrait que Mr. le maire de la Guillotière se serait attribué ce droit, à l'insu de l'administration des Hospices"⁶⁴⁶. Ils précisent que les alignements donnés par le maire concernent "le cours Morand, le quai et les rues adjacentes", "quant à l'intérieur, l'alignement est fixé par les bornes, placées par ordre de l'administration des Hospices aux angles des masses de terrains et aucun changement ne peut y être apporté"⁶⁴⁷. Chacune des deux administrations prétend donc que, respectant le plan Decrénice, elle a donné l'alignement aux Brotteaux et que celui-ci doit rester sous son autorité.

c) Le cours Morand

Le débat au sujet de la propriété des voies se polarise sur le cours Morand qui se trouve être la cause essentielle du conflit. Dans un premier temps⁶⁴⁸, le maire reconnaît que le cours échappe partiellement à sa juridiction car son entretien était assuré par la Compagnie du pont Morand, laquelle possédait la location des chaises et l'a transmise aux Hospices. La commune percevait donc les autres droits. Mais ensuite⁶⁴⁹, considérant que "le public jouit depuis plus de 30 ans, sans opposition, de la promenade" et que celle-ci est donc tombée dans le domaine public, le maire revendique l'ensemble des produits perçus sur la promenade, qui comptent habituellement au nombre des revenus d'une commune : "donner la ferme⁶⁵⁰ des chaises [...], y établir des foires, permettre le placement d'échoppes et de baraques, en percevoir la location". Les Hospices réfutent la notion de promenade publique et accusent la municipalité d'avoir utilisé la ruse pour arriver à ses fins. Constatant que les Hospices s'opposaient à ce qu'il bénéficie de tous les droits, le maire aurait commencé le remblai du cours et abattu une partie des arbres. "Ces travaux ont éloigné les promeneurs, et le fermier des chaises, privé de la chose qui lui

⁶⁴⁵ Les "baraques" sont des installations temporaires installées par des commerçants, principalement sur le cours Morand, et sont taxées.

⁶⁴⁶ Traité du 8 août 1826 (AML, Guill. 01, op. cit.).

⁶⁴⁷ Délibération HCL, 15 déc. 1824 (HCL. A.).

⁶⁴⁸ Délibération HCL, 15 déc. 1824 (HCL. A.).

⁶⁴⁹ Délibération HCL, 5 oct. 1825 (HCL. A.).

⁶⁵⁰ Au sens de location.

avait été louée, a demandé la résiliation de son bail [...], par un remblai, il (le maire) a atteint indirectement le but que directement il ne pouvait atteindre”⁶⁵¹.

d) Les arbres et les remblais

Les arbres, du fait du revenu substantiel qu'ils produisent en fournissant du bois, constituent aussi l'un des enjeux importants du désaccord⁶⁵². Le maire fait élaguer ou couper les arbres “plantés sur les différentes allées tracées sur le terrain des Brotteaux et dispose des bois coupés”⁶⁵³. Selon son point de vue, c'est un droit car la commune en est l'unique propriétaire. “Avant 1789, ces arbres appartenaient à ceux qui les avaient plantés ; et si personne ne justifiait qu'il en était propriétaire, ils appartenaient aux seigneurs. La loi du 15 août 1790 avait permis aux communes de les racheter ; plus tard, celle du 28 août 1792 (art. 14, 15 et 16) attribua la propriété de ces arbres aux communes, exclusivement aux anciens seigneurs⁶⁵⁴, toutes les fois que les riverains ne justifieraient pas les avoir plantés”⁶⁵⁵. Il est exact que les Hospices ne les ont pas plantés mais, le maire fait une nouvelle fois appel à la fameuse transaction de 1780 où la propriété des voies comme des arbres se serait transmise des comtes de Saint-Jean à la commune, ce que contestent les Hospices. Ceux-ci refusent tout droit à la commune et se considèrent comme étant les seuls propriétaires. S'il est vrai qu'ils n'ont pas, eux-mêmes, exécuté la plantation des arbres, ceux-ci leur ont été légués par la Compagnie du pont. “Le Sieur Morand et sa Compagnie firent des plantations considérables ; l'élagage des arbres se faisait à leurs frais et le produit leur appartenait, et les troncs, au fur et à mesure du dépérissement, étaient la propriété de l'Hôtel-Dieu ; le Sieur Morand les remplaçait”⁶⁵⁶. Ils reprochent au maire, non seulement de s'être approprié le droit d'élaguer et de couper, mais encore la façon dont les travaux ont été menés. “Cette opération a été faite sans précaution, d'une manière abusive et contraire aux règles de l'art ; un dommage considérable a été occasionné aux arbres [...]. Cette entreprise a été constatée par un procès-verbal du garde, du mois de janvier 1825, remis à M. le Procureur du

⁶⁵¹ Délibération HCL, 5 oct. 1825 (HCL. A.).

⁶⁵² Sur le rôle des arbres, cf. ci-après.

⁶⁵³ Délibération HCL, 5 oct. 1825 (HCL. A.).

⁶⁵⁴ Dans le sens : en excluant les anciens seigneurs.

⁶⁵⁵ Délibération HCL, 5 oct. 1825 (HCL. A.).

⁶⁵⁶ Délibération HCL, 5 oct. 1825 (HCL. A.).

Roi, à la requête duquel des poursuites ont été commencées et sont encore pendantes devant les tribunaux de Lyon”⁶⁵⁷.

Enfin les Hospices reprochent à la commune le remblai du percé de Paphos⁶⁵⁸ et du cours Bourbon (de la Liberté) qui empêche l'écoulement des eaux, mais aussi la construction de l'égout sous la place du Plâtre, dont le lit, trop étroit et trop élevé, entraîne la stagnation des eaux. Pour ces exemples précis, les plaintes des Hospices sont justifiées, mais elles se comprennent moins lorsqu'ils remettent en cause le principe du remblai en général. Ils affirment⁶⁵⁹ que la commune ne retirerait aucun bénéfice de la propriété des voies car elle n'aurait pas les moyens financiers pour remblayer et paver l'ensemble, ce qui est exact. Mais ils ajoutent qu'il n'est pas souhaitable de le faire car les travaux gêneraient la promenade (ils pensent ici principalement au cours Morand) et feraient baisser le prix des locations. C'est une vue à court terme qui pourrait bien n'être qu'un argument polémique car les Hospices seraient les premiers bénéficiaires du remblai et du pavage des voies qui bordent leurs domaines.

e) Les termes de l'accord

L'ordonnance royale, signée le 8 août 1826 entérine le projet de transaction établi le 5 novembre 1825⁶⁶⁰. La commune et les Hospices sont parvenus à l'accord suivant : le maire fera exécuter, aux frais de la commune, un écoulement d'eau sur le percé de Paphos avant trois ans. De plus, les Hospices abandonnent la propriété du cours Morand à la commune aux conditions suivantes. La municipalité le remblaira à ses frais avant deux ans et fera paver le milieu du cours avant trois ans, ce qui constitue une exception à la coutume du pavage par les propriétaires. Elle avancera les frais de pavage des allées latérales du cours qui lui seront remboursés par les acquéreurs des terrains limitrophes au fur et à mesure que les Hospices vendront. Les arbres du cours et de ses contre-allées qui appartiennent aux Hospices leur seront réservés lorsqu'ils seront détruits par les remblais. La commune plantera à ses frais deux rangs d'arbres sur chaque contre-allée du cours. Si elle fait un emprunt ou impose une contribution pour financer ces travaux, les Hospices en

⁶⁵⁷ Délibération HCL, 5 oct. 1825 (HCL. A.).

⁶⁵⁸ Le clos de Paphos coupe la rue Ste Elisabeth (Garibaldi) à l'est, à la hauteur de la rue Bossuet.

⁶⁵⁹ Cf. la délibération HCL, 15 déc. 1824 (HCL. A.).

⁶⁶⁰ Le texte de l'accord se trouve reproduit en deux endroits : traité du 8 août 1826 (AML, Guill. 01, op. cit.) et délibération HCL, 5 oct. 1825 (HCL. A.).

seront dispensés, de même que des frais de pavage de l'allée des Charpennes. Enfin, dans le cas où les locataires et les futurs propriétaires des terrains des Hospices demanderaient une indemnité ou s'opposeraient aux travaux du fait du préjudice encouru, la commune garantit aux Hospices qu'ils n'en seraient pas redevables. Les Hospices demeurent les seuls propriétaires des arbres "des Brotteaux, de l'allée des Charpennes, du chemin de la Tête d'Or et de tous les autres chemins aboutissant au plan ou desservant des propriétés des hôpitaux". En échange, les Hospices abandonnent les poursuites contre la municipalité pour mauvais élagage, la mairie paiera les frais engagés. Ce dernier article précise que le maire fera abaisser l'égout du Plâtre et nettoyer les fossés qui longent les propriétés voisines afin de faciliter l'écoulement des eaux.

Il est étonnant de constater que, mis à part la propriété des arbres, l'accord porte exclusivement sur quelques voies et sur des éléments de détail, principalement le cours Morand, mais aussi le percé de Paphos et l'égout du Plâtre. Rien n'est explicité quant à la propriété des voies en général et la responsabilité de l'alignement. Pourtant, les textes postérieurs reconnaissent le plan Decrénice comme une pièce légale instituant le don des voies à la commune et le fait ne sera plus contesté par les Hospices. De même, à partir du règlement du conflit, les alignements seront tout naturellement délivrés par la municipalité seule. De fait, si cet accord laisse dans l'ombre, volontairement peut être, les questions trop épineuses, il débloque la situation entre la commune et les Hospices. D'autres conflits apparaîtront entre les deux administrations (y compris la municipalité de Lyon quand elle succédera à celle de la Guillotière), mais les questions soulevées ici ne ressurgiront plus. Une forme d'équilibre est inaugurée, fondée sur un principe qui prouvera largement son efficacité : les Hospices donnent le terrain des voies, la commune viabilise.

C - La clause des Hospices sur l'ouverture des rues (1825)

Avant même que l'accord entre la commune de la Guillotière et les Hospices ne soit définitivement mis au point, ceux-ci envisagent d'insérer dans le cahier des charges de leurs locataires une clause visant à faciliter l'ouverture des rues. Celle-ci va faciliter la gestion du Domaine, mais aussi la politique urbaine de la commune.

Les baux de quatre grands domaines hospitaliers, la Tête d'Or, la Part-Dieu, le pré des Cendres (ou Blanchisserie), et le Logis de l'Ange expirent à diverses dates de l'année 1826. Afin de les renouveler pour une période de neuf ans, l'administration des Hospices prévoit d'abord de les mettre en adjudication⁶⁶¹ le 8 août 1825, puis diffère cette date pour étudier un nouveau mode de gestion. Le conseil des Hospices, comme il le fait toujours, confie alors à la commission d'agence le soin d'approfondir la question et de faire des propositions. La commission délibère le 13 août, et le 17 du même mois elle présente son rapport au Conseil. C'est effectivement à cette date que l'on trouve, dans les délibérations des Hospices, la première allusion à cette fameuse clause⁶⁶². Cependant la mise au point de ce système nouveau est complexe, rencontre des résistances et soulève des interrogations au sein du conseil. L'examen du problème est donc renvoyé une nouvelle fois à la commission qui, le 12 novembre 1825, reformule devant le conseil ses propositions, qui sont alors définitivement adoptées.

Le problème peut se résumer en deux points. Les quatre domaines dont il est question sont loués chacun à un seul locataire selon un bail unique. Faut-il détacher de ces domaines des parties, afin de les louer à part à d'autres locataires, avec des cahiers des charges adaptés ? Dans ces nouveaux cahiers des charges, faut-il insérer une clause inédite permettant aux Hospices d'ouvrir des voies et de vendre certains terrains quand ils le désirent, c'est à dire avant l'échéance des baux ? Le morcellement de leurs grands domaines est une question qui se pose aux Hospices pendant tout le XIX^e siècle. En résumé, ils y sont amenés pour résorber les sous-locations, mais surtout pour adapter minutieusement chaque zone aux nécessités du marché et de l'évolution urbaine, principalement l'ouverture des voies et la vente des terrains. Les réticences des administrateurs sont cependant compréhensibles, car le morcellement et l'insertion de clauses, nécessairement restrictives, dévaluent les domaines, du moins dans la perspective d'une exploitation de type rurale, et risquent de faire baisser le prix des locations qui sont mises aux enchères. Il est donc important de ne pas abuser de ce procédé et de l'employer à bon escient. C'est pour ces raisons que les Hospices n'envisagent pas d'appliquer la clause à l'ensemble de leurs domaines, ni même à un

⁶⁶¹ Mise aux enchères.

⁶⁶² Délibération HCL, 17 août 1825 (HCL. A.). Il y est fait allusion à la clause sur "les ouvertures de rues qui pourraient être faites par qui que ce soit". Les Hospices pensent, vraisemblablement, à la municipalité. Cette précision ne sera pas reprise dans la clause définitive.

domaine entier, mais seulement à certaines parties soigneusement sélectionnées⁶⁶³, détachées de l'ensemble et louées avec un cahier des charges particulier.

Avant l'adoption de la clause générale sur l'ouverture des rues, il en existait une, "fondée sur les principes et sur l'usage"⁶⁶⁴ : il était "accordé à l'adjudicataire, en moins du prix annuel du bail, pour l'avenir et sans autre indemnité, telle somme qui [était] réglée par experts et par ventilation, dans le prix de la ferme⁶⁶⁵, en comparant le produit des fonds bouleversés, ou aliénés⁶⁶⁶ ou échangés, avec celui des fonds de semblable nature dans le domaine". Le mode d'indemnisation était long et difficile. Il fallait procéder au coup par coup, faire expertiser les terrains avec le risque d'une contestation de la part du locataire qui pouvait aller jusqu'au procès. C'est pourquoi les Hospices inaugurent un système généralisé où les bases de l'indemnité sont fixées une fois pour toutes. Le prix arrêté, proportionnel à la surface de terrain réquisitionnée, recouvre trois types d'indemnités : les dommages causés au reste de l'exploitation, le manque à gagner sur le terrain supprimé et les frais de clôture : "[la commission] a cru qu'il était juste, non seulement que l'adjudicataire obtînt sur le prix du bail une diminution proportionnée à l'étendue du terrain qui serait détaché de la ferme, mais encore qu'il fût indemnisé des dommages qui en résulteraient, soit pour l'exploitation du domaine en général, soit pour la partie du domaine sur laquelle les rues seraient ouvertes, ou dont une partie serait vendue ; enfin, qu'il devait être également indemnisé du bénéfice qu'il aurait obtenu s'il avait continué à jouir des terrains détachés de la ferme. La commission a pensé encore qu'il serait convenable de comprendre dans l'indemnité les frais de clôture de toute espèce que l'ouverture des rues et la vente des terrains rendraient nécessaire".

Le texte définitif de la clause qui est alors inséré dans le cahier des charges des parties séparées des quatre domaines est le suivant : "il sera accordé

⁶⁶³ Délibération HCL du 12 nov. 1825 (HCL. A.) : les clauses sont d'abord insérées dans les baux des zones suivantes : Pour le domaine de la Tête d'Or : une partie du pré du Suel et de la terre du Grand Champ, au nord est du plan Decrénice, et la masse J N° 19 du plan Decrénice, future masse 22 au nord-est ; pour le domaine de la Part-Dieu : les prés Virey-Henry, de la Lône et du canal ; l'ensemble du domaine de la Blanchisserie (ou Pré des Cendres), pour lequel les Hospices se réservent la faculté de démolir tout ou partie des bâtiments de façon à prolonger l'avenue de Saxe ; pour le domaine du Logis de l'Ange : le pré Gay et celui du pont du Four à Chaux.

⁶⁶⁴ L'ensemble des informations de ce chapitre proviennent de la délibération HCL, 12 nov. 1825 (HCL. A.) à laquelle sont empruntés les nombreux extraits qui suivent.

⁶⁶⁵ Location.

⁶⁶⁶ Vendus.

annuellement aux adjudicataires, à titre d'indemnité, pour le terrain qui sera distraité de leur ferme, soit pour ouvrir des rues, cours et places, soit pour être vendu, une diminution sur le prix de leur bail, à raison de soixante douze francs par bichérée⁶⁶⁷ lyonnaise (soit 12 ares 93 centiares) ; que cette diminution leur sera allouée sur le prix de ferme de l'année où les distractions de terrain auront eu lieu, quelle que soit l'époque de l'année où elles auront été effectuées ; et que cette diminution continuera jusqu'à l'expiration du bail [...] cette indemnité est accordée aux adjudicataires sous la condition qu'ils supporteront les frais de clôture de toute espèce que l'ouverture des rues et la vente des terrains rendraient nécessaires, et qu'ils ne pourront réclamer aucun autre dédommagement, à quel titre que ce soit".

Cette clause, qui concernera progressivement un nombre croissant de terrains, va régir, pendant de nombreuses décennies, les ouvertures de rues sur les terrains loués par les Hospices. Elle permet de créer les voies aussitôt la décision prise, sans attendre la fin du bail, et de simplifier la procédure. En de nombreuses occasions, les Hospices ayant négligé de l'insérer, ils se heurteront à de laborieuses transactions et préféreront souvent attendre l'expiration du bail en cours⁶⁶⁸. Le principal intérêt est la mise au point d'un système général, simple et admis par tous, aussi bien des locataires que de la commune. Après quelques années, un équilibre spontané va s'instaurer entre les Hospices et la municipalité, les premiers faisant le don de leur terrain pour l'ouverture des voies, la seconde indemnisant les locataires conformément à la clause.

D - Le règlement de voirie de la Guillotière (1828)

Le 15 janvier 1828, le maire Henri Vitton signe le premier règlement de voirie de la Guillotière, qui sera approuvé par le préfet un mois plus tard, le 15 février⁶⁶⁹. Il existait déjà des textes réglementaires concernant la voirie, mais celui-ci présente l'intérêt de "réunir en un seul corps les articles sur la matière,

⁶⁶⁷ Une bichérée = 1293 m².

⁶⁶⁸ Les baux n'arrivant pas tous à échéance à la même date, la clause ne prend pas effet non plus à la même date. Ainsi, lorsque les Hospices veulent ouvrir la rue Monsieur (Molière, cf. la délibération HCL du 5 avril 1826, HCL. A.), ou les rues Charles X (crs Lafayette), Ste Elisabeth (Garibaldi), Mazenod et Servient (cf. la délibération HCL du 7 avril 1830, HCL. A.), certains terrains ont été loués avec la clause, d'autres pas.

⁶⁶⁹ "Règlement général de voirie, ville de la Guillotière" (AML, liasse "voirie, règlements, permissions, constructions, 1509 à 1877", SC).. Toutes les citations de ce chapitre proviennent de celui-ci. Il est illustré et résumé dans la IV^e partie (III. 258, 268).

qui sont en partie épars dans les ordonnances déjà rendues” et de réactualiser l'ensemble. Peut-être ce projet de règlement a-t-il été envisagé à la suite du conflit de 1825 entre la commune et les Hospices, car il permet de clarifier quelque peu des notions abordées alors, telles que l'alignement ou l'ouverture des rues sur un terrain privé. Dans tous les cas, c'est une entreprise de précurseur car, si la grande ville de Lyon a révisé son règlement trois ans plus tôt, en 1825, les communes périphériques attendront plus longtemps, le 27 mars 1842 pour la Croix-Rousse, et le 20 février 1845 pour Vaise. H. Vitton a d'ailleurs certainement pris connaissance du règlement de Lyon, puisqu'il y est fait allusion dans l'introduction du texte sur la Guillotière. L'entreprise, qui dénote une grande lucidité quant au cadre nécessaire pour permettre un développement harmonieux, est d'autant plus méritoire que la Guillotière n'est alors qu'une commune relativement modeste. Le maire s'en explique : “Considérant que quoique cette commune n'ait pas encore beaucoup d'importance, la prévoyance exige qu'on trace dès à présent des règles fixes et certaines, soit pour les constructions, soit pour tous les autres objets qui se rattachent à la voirie ; que les règles lui seront d'autant plus utiles que son développement se fait remarquer chaque jour d'une manière plus sensible ...”.

Les commissaires de police et le voyer sont chargés de faire appliquer ce règlement qui peut se résumer comme suit. Les demandes de permission doivent être accompagnées d'un plan de l'architecte. Les alignements continuent à être donnés par la Mairie, sauf ceux concernant la grande voirie, mais ces derniers, qui sont donnés par le préfet, sont aussi enregistrés à la mairie pour que toute infraction puisse être décelée. La hauteur des constructions comme les saillies sont réglementées en fonction de la largeur de la voie ainsi qu'on le verra dans la quatrième partie de ce travail, consacrée au volume des constructions. L'autorisation de réparer est limitée selon que le bâtiment est sujet à reculement ou en mauvais état. Les permissions pour fermetures de boutiques, auvents, enseignes, etc., sont soumises à l'autorité municipale même pour les voies relevant de la grande voirie. Enfin toute infraction est sévèrement réprimée. Si la permission n'a pas été donnée ou si les travaux effectués n'ont pas été autorisés, le maire a le droit de prendre un arrêté et de faire démolir. L'opération est indépendante des poursuites judiciaires engagées contre le contrevenant, qui devra payer une amende. Cette sévérité est recommandée dans une instruction ministérielle du 18 juin 1812 pour prévenir les abus.

Pour ce qui concerne les créations de rues, la nouveauté se situe dans les articles sur les terrains privés. Une lettre du ministre de l'intérieur datée du 7 mars 1825 rappelle que, selon la loi du 16 septembre 1807, "aucune rue, sans exception, ne peut être ouverte sans l'intervention de l'autorité municipale et l'approbation du Roi". Une seconde lettre du 28 novembre 1825 précise que la municipalité peut exiger qu'on lui soumette au préalable le plan des percements de voies sur un terrain privé. En effet, celles-ci étant appelées à s'articuler plus tard à l'ensemble du réseau, rentrent "dès lors dans la catégorie des voies ordinaires dont la police est confiée par la loi à la surveillance du pouvoir municipal ...". Henri Vitton décide de mettre à profit cette recommandation, d'autant plus qu'un lotissement attire une population et concerne de ce fait l'intérêt public. "... si un propriétaire pouvait [...] se soustraire à l'action de l'autorité municipale, ce serait détruire le principe sur lequel repose la législation en matière de voirie, et nuire à l'ensemble d'un plan de ville conçu dans l'intérêt de tous. [...] Sans attendre la décision à intervenir, des propriétaires font leurs distributions ainsi et de manière qu'ils le jugent convenable ; [...] si un pareil état de chose était toléré plus longtemps, il en résulterait que des commandements d'exécution sur quelques points, seraient sans rapport avec les distributions futures des propriétés adjacentes, ce qui rendrait les plans de ces nouveaux quartiers irréguliers, défectueux, peut-être même incorrigibles et sans remède". Le maire fait clairement allusion au plan Scève, alors dans sa phase terminale. Il se rend compte que celui-ci ne pourra être réalisé sans l'insertion, dans le règlement, d'un article limitant les prérogatives des propriétaires, et qu'il libelle ainsi : "Défense expresse est faite à tous les propriétaires de terrains clos ou non clos, de faire aux murs de clôture ou sur leurs terrains aucune ouverture sur la voie publique ou d'y tracer aucune rue, comme aussi d'y faire aucune construction quelconque, sans en avoir préalablement obtenu de Nous l'autorisation et sans avoir aussi fait approuver par l'autorité compétente, les plans de distributions de leurs terrains, quant aux constructions qu'ils se proposent d'y élever et quant à la largeur des rues à ouvrir". On remarque qu'il place sous son contrôle non seulement les voies, mais aussi les constructions. Ces contraintes sont valables à l'intérieur de la "ceinture" de la ville seulement⁶⁷⁰, en dehors, le permis d'alignement n'est obligatoire que sur les chemins publics.

En plus du plan d'alignement et d'extension, le maire met donc en œuvre le traité sur le pavage entre la commune et les propriétaires et le règlement de

⁶⁷⁰ Nous supposons qu'il s'agit de la rue Ste Elisabeth (Garibaldi).

voirie. Il participe à la résolution du conflit avec les Hospices, à l'occasion duquel un nouveau *modus vivendi* est élaboré. Dans ce contexte favorable, les Hospices mettent au point la clause sur les ouvertures de rues. Qu'il s'agisse de textes officiels ou de simples accords, tous les protagonistes sont concernés : la commune, la Préfecture, les Hospices et les autres propriétaires. Pendant les quelques neuf années que durent son mandat, de 1822 à 1830, H. Vitton élabore un véritable appareil réglementaire visant à fabriquer la ville.

2°) LE SOL DES VOIES

A - Les mécanismes de base

Parmi les mécanismes de formation des voies, comme l'a déjà laissé voir le conflit entre la commune et les Hospices en 1825, la propriété du sol des chaussées est déterminante. C'est là que se manifeste, de la façon la plus concrète, la lutte entre le domaine public et le domaine privé. L'intérêt de la commune consiste à étendre autant que possible son emprise sur le réseau, donc à s'en rendre propriétaire, mais ses moyens financiers modestes limitent ses achats de terrains. De leur côté, les propriétaires connaissent deux aspirations antagonistes : vendre leurs terrains le plus cher possible et pourtant, devant la pénurie des finances communales, mettre tout en œuvre pour favoriser la création de la voirie, qui met en valeur leurs domaines. Il en résulte un système complexe où interviennent les rapports de force et où entrent en jeu, l'alignement, les échanges entre des terrains et des services, l'achat et la vente, et le don de voies existantes. Ces mécanismes sont régis par quelques règles simples, mais suffisamment souples pour engendrer de nombreux cas de figure. Chaque transaction s'effectue, pour ainsi dire, sur mesure, au coup par coup, d'où la difficulté, à partir de ce large éventail, de trouver des lois fondamentales. Pour illustrer chaque thème, quelques exemples seulement ont été retenus parmi les plus significatifs.

a) L'alignement

Dans l'histoire de la formation des rues, le principe de l'alignement et son application constituent un point névralgique. En effet, c'est la limite extrême que concède le pouvoir public à l'espace privé, autrement dit, la frontière exacte entre deux propriétés, dont l'une appartient à la collectivité, l'autre à une personne privée. C'est donc un point sensible, foyer de débats et de

contestations, allant parfois jusqu'au procès. En théorie, l'alignement est donné par les pouvoirs publics, la commune pour la petite voirie, la Préfecture pour la grande voirie. Ils le placent à la limite des terrains dont ils se rendent possesseurs par donation, échange ou achat car empiéter sur les biens d'autrui sans contrepartie est évidemment illégal.

- Les trois types d'alignement

La pratique de l'alignement est en général confrontée à trois cas de figures. Dans une rue déjà ouverte et bordée de constructions, dont la largeur est suffisante, il s'agit d'édifier un nouveau bâtiment. L'alignement est alors établi par le tracé d'une ligne passant devant l'emplacement du futur bâtiment et réunissant les deux constructions situées de part et d'autre. L'espace placé devant est public, celui placé derrière est privé et il correspond à la limite de la parcelle. C'est la situation la plus simple et la plus courante. Il arrive qu'un propriétaire, dont la limite du terrain se trouve en arrière de l'alignement, demande à s'avancer. C'est le cas, par exemple, pour les Hospices, en 1826, qui souhaitent s'aligner sur le cours Bourbon, mais obtenir gratuitement cette plage de terrain, du fait qu'ils ont donné le sol de cette voie. Leur requête est acceptée par le préfet⁶⁷¹. Dans le deuxième cas où la municipalité veut élargir une voie existante jugée trop étroite, elle donnera l'alignement en retrait par rapport à l'ancien. Il lui faudra, auparavant, s'approprier le terrain qui va faire partie de la rue et, éventuellement, l'édifice, ou la partie d'édifice, placé dessus. Ce dernier élément est particulièrement onéreux, du fait des travaux que nécessite une restauration ou une reconstruction pour les propriétaires. L'indemnité versée à celui-ci par la municipalité sera alors élevée. Le dernier cas consiste à donner l'alignement sur une voie nouvelle, soit qu'elle prolonge une ancienne rue, soit qu'elle soit créée ex nihilo. Là aussi, la municipalité doit s'approprier le terrain, d'une façon ou d'une autre, jusqu'à la limite de l'alignement souhaité. Ce cas de figure semble plus aisé à réaliser car les transactions s'effectuent sur des zones importantes où les constructions sont rares, quand elles existent.

- L'application de l'alignement

L'application de l'alignement a évolué en un demi-siècle. Comme le reste du droit urbain, elle est devenue plus complexe et plus rigoureuse. Il n'est pas question d'en suivre ici la progression exacte, mais simplement d'observer

⁶⁷¹ Délibération HCL, 5 avril 1826 (HCL. A.).

quelques exemples caractéristiques⁶⁷². Pour la Guillotière, il a été possible de recueillir des renseignements sur l'alignement remontant à 1809⁶⁷³. Ceux-ci incitent à penser que la procédure, déjà instituée à cette époque, était déjà appliquée. Entre 1809 et 1814, donc bien avant le règlement de voirie de 1828, de nombreux permis sont délivrés par la municipalité. Ils renferment des notations précises comme les ouvertures de fenêtres, les chasse-roues, les enseignes, etc., qui sont les éléments taxés figurant dans la liste des droits de voirie. Il est vrai qu'il s'agit davantage, à l'époque, de réglementer l'occupation de la voie publique que les constructions elles-mêmes.

Le document officiel délivré par les autorités, et qui donne en particulier la position exacte du futur bâtiment, est le permis d'alignement. Sa délivrance est précédée d'une enquête, qui peut être complexe lorsque l'édifice est important, et dont on trouve le compte rendu dans des rapports indépendants du permis. Au début du siècle, et pour des constructions simples, il est seulement signalé que les autorités, se sont "transportées sur les lieux"⁶⁷⁴. Dans d'autres cas pourtant assez semblables, il existe un rapport de l'architecte "chargé des alignements de la commune de la Guillotière". Le 20 décembre 1812, par exemple, l'architecte Hubert⁶⁷⁵ donne un avis favorable pour rehausser le mur de face d'une maison située sur le plan Decrénice (ill. 89). Le 30 décembre⁶⁷⁶, ce même architecte demande au sieur Jean Laval, marchand de bois et locataire des Hospices, de reculer la clôture provisoire en planche de son nouveau chantier, afin de dégager les bornes qui indiquent l'alignement de futures constructions. Ce détail n'est pas négligeable car il incite à penser que, dès cette époque, les particuliers qui construisaient à la Guillotière, y compris les locataires des Hospices, et même pour une simple clôture, tombaient sous

⁶⁷² Une recherche approfondie comprendrait nécessairement une analyse quantitative des permis sur le type de celle entreprise par le Centre P. Léon (les travaux de P. Cayez, M. Chevalier, ...) pour savoir si tous les bâtiments font l'objet d'un permis, si celui-ci est respecté, etc.

⁶⁷³ Les informations concernant l'alignement proviennent, pour quelques unes, des délibérations CMG et HCL, mais surtout de trois sources. Les registres des arrêtés du maire (Guill. D13, 14, 15), qui vont de 1809 à 1814 et de 1823 à 1842 renferment des permis d'alignement et quelques rapports surtout pour la première période. Deux liasses intitulées : "voirie urbaine, [...] permis de construire, alignements : correspondance générale, registre des permis accordés (1825-1851), arrêtés particuliers (1832-1851)" (Guill. O 9), et "voirie urbaine, permis de construire et alignement : dossiers particuliers 1814-1854" (Guill. O 10), sont assez riches. Dans le dernier figurent des dessins : plans et élévations.

⁶⁷⁴ Registre des arrêtés du maire, 20 sep. 1813 (AML, Guill. D 13).

⁶⁷⁵ L'orthographe du nom est incertaine. Registre des arrêtés du maire, 20 déc. 1812 (AML, Guill. D 13). Il s'agit peut-être de Jean-Charles Hubert, expert et arpenteur juré, cf. AML, 1997, p. 232.

⁶⁷⁶ Registre des arrêtés du maire, 30 déc. 1812 (AML, Guill. D 13).

III. 90 - 8 avril 1811. Permis d'alignement pour une maison à construire sur la masse n° 8 des Hospices. Registre des arrêtés du maire. AML. Guill. D13.

Source: *White*
arch la

Le sieur Gardel est autorisé à construire la maison dont il s'agit, à la charge, 1.^o d'habiter personnellement l'année d'achèvement de la maison, de préférence pendant l'été 1778, et de celle du sieur Chabergues pendant l'hiver 1778, pour en former une seule habitation; 2.^o d'y passer après la fondation des dits mas pour en faire le recensement; 3.^o d'empêcher tout le voisinage d'aller à l'emplacement de la maison.

Le Maire

Levob

le coup de la réglementation municipale. Le principe n'était peut être pas totalement appliqué, mais il jette un éclairage nouveau sur le conflit de 1825 entre la commune et les Hospices. Ces derniers étaient vraisemblablement partiellement en tort lorsqu'ils affirmaient avoir toujours donné l'alignement. Plus tard, les permis d'alignement font référence au rapport du voyer, et pour la grande voirie, au même document rédigé par le personnel préfectoral. En outre, l'administration demande davantage de documents annexes, principalement les plans de la future construction, visés par l'architecte responsable de celle-ci, comme cela est spécifié dans l'article premier du règlement de voirie de 1828.

- Le contenu des permis

Les permis d'alignement concernant la petite voirie, qui sont de loin les plus nombreux, se présentent de façons diverses selon les époques. Deux exemples ont été retenus, l'un délivré avant le règlement de 1828, en 1811, et l'autre après, en 1832. Le premier (ill. 90) concerne une maison à construire sur la masse n° 8 du plan Decrénice⁶⁷⁷. Il comporte, dans l'ordre : la localisation du bâtiment ; une description de l'alignement à suivre établi en relation avec les deux maisons placées de part et d'autre ; le propriétaire devra en outre prévenir la Mairie lorsque la fondation du mur de face sera exécutée pour que celle-ci puisse en faire le récolement, et il veillera à ne pas encombrer la voie publique. Le texte est bref mais précis et révèle le sérieux de l'entreprise puisque l'application de l'alignement donné est vérifiée dès le début de la construction. Le permis de 1832 (ill. 91) consiste en un formulaire beaucoup plus long, où figurent des extraits du règlement de voirie de 1828⁶⁷⁸. Les informations et obligations contenues dans le premier permis se retrouvent ici, où elles sont largement développées. L'avis du voyer remplace le rapport de l'architecte, qui doit cependant intervenir pour les "constructions majeures" ; la description de l'alignement est plus détaillée ; de nombreuses indications sont portées concernant l'installation du chantier et l'occupation de la voie publique, ainsi que les contraventions encourues en cas de non respect du règlement ; il est précisé que le voyer doit être prévenu lorsque "les socles des piliers et des jambes étrières seront en place". Enfin, le formulaire une fois rempli doit être signé par le maire, le préfet, le voyer, le commissaire de police, le propriétaire ou l'entrepreneur. Il est déposé au bureau de voirie, les droits sont versés et le voyer appose une nouvelle fois sa signature lors du

⁶⁷⁷ Registre des arrêtés du maire, 8 avril 1811 (AML, Guill. D 13).

⁶⁷⁸ Permis d'alignement, 6 juil. 1832 (AML, Guill. 09).

III. 91 - 6 juil. 1832. Permis d'alignement pour un bâtiment place des Repentirs. AML,
Guill. 09.

DEPARTEMENT
DU RHÔNE.

MAIRIE DE LA VILLE DE LA GUILLOTIÈRE.

ARRONDISSEMENT
DE LYON.

NOUS MAIRE DE LA VILLE DE LA GUILLOTIÈRE,

VOIRIE.

ALIGNEMENT

à suivre par

M. Charbonnier

N.º

DU REGISTRE.

Vu la Pétition qui nous a été adressée par M. Charbonnier, Propriétaire
domicilié à Lyon place Balthazar
en date du 22 août 1831 - enregistrée au bureau de la voirie, sous le N.º 261 -
tendant à obtenir l'autorisation de faire construire un bâtiment

sur l'emplacement qu'il possède en cette ville : place des Repentirs,

Vu le Décret du 27 juillet 1808, portant :

« Les alignemens qui seront donnés par les Maires, dans les villes, après l'avis des
Ingénieurs, et sous l'approbation des Préfets, seront exécutés jusqu'à ce que les plans
généraux d'alignement aient été arrêtés en Conseil d'Etat ; »

Vu l'avis de M. le Voyer de la ville, daté du 10 juillet 1832

ORDONNONS :

ARTICLE PREMIER.

M. Charbonnier
est autorisé à faire la construction ci-dessus désignée, aux charges, clauses et conditions
exprimées ci-après, et notamment de suivre ponctuellement l'alignement tracé sur le plan
arrêté provisoirement sous la date du 16 juin dernier

La construction aura lieu en
prolongement de la façade du bâtiment actuel, sur une
ligne de dix-neuf mètres, qui seront mesurés de l'angle Sud-
Ouest de la maison du pétitionnaire la moins élevée, à un
pignon faisant à dix mètres onze (10 m 11) de distance de la
maison Combaut. De ce pignon, l'alignement se continuera
par une ligne droite, tirée de l'Ouest à l'Est, à
l'angle cinq (5) en reculement de l'angle Sud-Ouest
de l'ancien bâtiment sur le chemin de la boucherie.

La construction aura pour le premier point 19 m
et pour le second 36 m 50

ART. II.

Avant de procéder à la démolition des anciennes constructions, le propriétaire ou l'entre-
preneur fera placer parallèlement et à centimètres
de distance de la façade à reconstruire, une cloison en planches de trois mètres de hauteur,
laquelle formera à chaque extrémité un retour d'équerre qui ira se rattacher à la jambe arrière
mitoyenne de chaque propriété adjacente, de manière à ne pas en gêner la circulation.
Cette cloison sera formée par des poteaux de 14 centimètres d'équarrissage enfoncés à un mètre
de profondeur, et espacés de trois en trois mètres; ils seront encore fixés par des contre-
fiches posées en-dehors et en-dedans; deux cours de traverses seront assemblées à ces poteaux
par tenons et mortaises; enfin les planches seront clouées à ces cours de traverses, et se
recroiseront réciproquement les unes avec les autres, ou auront leurs joints masqués par des
lattes: le tout bien fixé du côté extérieur des poteaux et des traverses. Il sera pratiqué, dans
cette cloison, une ouverture qui sera close pendant la nuit par une porte ferrée et fermant
à clef, laquelle ne sera ouverte que pour le service des ouvriers.

La démolition des anciennes constructions ne pourra avoir lieu que pendant la nuit et jusqu'à
huit heures du matin; pendant tout le temps que durera la démolition, l'entrepreneur placera
dans la rue deux hommes pour faire éloigner les passans, et les prévenir du danger. Les plus
grands soins seront employés pour que les matériaux ne tombent point hors des barricades.

Lorsque les Israélites furent rassemblés, l'interprète leur expliqua les plaintes indignées de ces rois
 pharaïques, etc., et leur déclara qu'il leur fallait répondre de suite à la plainte.
 A. 2. 1. 1.

Les prophètes ont interprété les conformances de leur genre de langage, et de voir de
 l'apocalypse que M. de Vézis, le
 dit et rappelle à cet égard que, l'écriture
 d'ailleurs, et non pas, les diversités de
 A. 2. 1. 1.

Les contrevenants auront, en outre, et à notre diligence, pourvu par devant les Tribunaux compétents, pour y être condamnés à l'amende prescrite par les lois, règlements, conformément aux dispositions de la lettre de Son Excellence le Ministre de l'Intérieur, en date du 22 Mars 1890.

La présente Ordonnance sera soumise à l'approbation de M. le Préfet du département du Rhône; elle sera ensuite soumise par le Comandante de police de la ville, qui la déposera au bureau de la voirie, où elle restera en original. Il sera en outre tiré un exemplaire qui sera remis au directeur de la voirie, lequel en fera un autre qui sera remis au directeur de la police municipale. Les deux autres exemplaires, l'un remis au directeur de la voirie, l'autre remis au directeur de la police municipale, après vérification qu'il s'agit bien de la présente, l'original sera déposé au greffier de la voirie, lequel en fera un autre qui sera remis au directeur de la voirie.

Voilà approuvé par nous l'effet du département du Rhône;
Lyon, le 28

Ne par le Voyer de la ville, et tradescit sur les positions formées, et sur les lieux.

Vu par le Commissaire des ports de la ville, et enregistré sous le N° 2020

Je soussigné, propriétaire et détenteur de l'exploitation agricole susdite,

La Guffondiere, fr 46

Différé d'après l'engagement ci-dessus, si sur la report on barre de la yenne, de la gérance de la somme de

La Gaillarde, la

10

récolement. On constate à nouveau l'importance du pouvoir préfectoral dans la commune, puisque tout permis d'alignement doit être soumis au préfet. Cependant, ce contrôle est peut-être plus théorique que réel, car la plupart des permis consultés sont dépourvus du paraphe préfectoral⁶⁷⁹.

- Les mesures de rétorsion

Les menaces contenues dans le règlement de voirie concernant le non-respect de l'alignement, semblent, elles aussi, être appliquées, et cela dès avant 1828. Le 15 novembre 1825⁶⁸⁰, le maire écrit aux Hospices pour qu'ils rendent compte du fait que deux anciennes constructions, "dont la forme et la nature sont d'ailleurs très vicieuses", débordent largement l'alignement des voies du plan Decrénice, 15 rue Madame (P. Corneille) et 1 rue d'Angoulême (Cuvier). Les Hospices répondent que ces "baraques" sont effectivement placées sur un terrain vendu par eux en 1788, mais s'y trouvaient sans doute déjà avant la vente et qu'en conséquence, il revenait aux acquéreurs de se conformer au plan Decrénice. Les maisons sont donc soumises à la juridiction municipale et le 8 février 1826⁶⁸¹, le maire intime aux propriétaires l'ordre de démolir avant le 31 juillet. En cas de refus, la ville s'en chargera à leurs frais et l'arrêté est approuvé par le préfet le 13 février. Cet exemple montre comment certaines constructions ont pu se trouver hors alignement dans le plan Decrénice, à l'insu de tous, et sans qu'aucune autorisation n'ait été donnée. En 1837⁶⁸², le voyer Scève signale au maire la construction, sans autorisation, d'un hangar sur le futur prolongement de l'avenue de Saxe, et propose de le faire démolir. Quelques années plus tard, en 1842⁶⁸³, le maire constate que de "nombreuses infractions [...] se commettent journellement aux règlements de voirie" et qu'il est nécessaire d'installer une surveillance spéciale. Il charge alors Ch. Crépet, déjà voyer depuis 1838, de constater les contraventions et lui fait prêter serment. Ces exemples incitent à penser que, très tôt, empiéter sur l'alignement a constitué à la Guillotière un délit réprimé. On ignore si la sanction fut systématique, elle semble du moins s'être particulièrement exercée à l'encontre des constructions légères ou vétustes.

⁶⁷⁹ Une étude plus poussée, principalement aux archives départementales du Rhône, pourrait confirmer ou infirmer cette thèse.

⁶⁸⁰ Délibération HCL, 28 déc. 1825 (HCL. A.).

⁶⁸¹ Registre des arrêtés du maire, 8 fév. 1826 (AML, Guill. D 14)

⁶⁸² Lettre de Scève au maire, 1837 (AML, Guill. 09).

⁶⁸³ Registre des arrêtés du maire, 12 janv. 1842 (AML, Guill. D 15).

Les premiers résultats des travaux entrepris par le centre Pierre Léon sur le bâti de la rive gauche⁶⁸⁴ suggèrent que l'alignement était peu suivi à la Guillotière dans la première moitié du XIX^e siècle. Il nous semble pourtant difficile d'admettre ce point de vue à l'examen des archives qui viennent d'être citées, mais aussi du plan Dignoscyo de 1861. En effet, celui-ci matérialise l'ensemble des résultats de l'évolution urbaine durant ce demi-siècle et offre un exemple d'alignement presque parfait. Ceci n'a pu être obtenu que par le respect rigoureux des plans successifs d'alignement et d'extension de la Guillotière, celui de Morand - Decrénice en 1781 et celui de Scève en 1827, sans parler des suivants. Comme l'ont montré les exemples ci-dessus, le permis d'alignement existe au moins depuis le début du siècle sous sa forme courante, et se trouve bien établi après 1828, même s'il est parfois transgressé. Si l'alignement au sol constitue une véritable règle dans cette première moitié du siècle, en revanche, le contrôle du volume des bâtiments (hauteur, saillies, solidité) est nettement en retard et ne pénétrera que progressivement dans la réglementation⁶⁸⁵.

b) Les échanges

Dans les textes, le terme "don de terrain" recouvre indifféremment deux réalités bien distinctes : le don gratuit, établi sans contrepartie, dont il sera question plus loin et le don de terrain en échange d'autres contributions liées à la viabilisation. Ce dernier type de transaction, fondé sur l'échange, ne peut avoir lieu que dans des zones où le sol n'a pas encore atteint une grande valeur. Ce sont les terrains peu urbanisés, que l'on peut qualifier de ruraux ou semi-ruraux, qui se situent entre les deux pôles de la Guillotière et des Brotteaux, et à l'est de ceux-ci.

Parmi les différents systèmes d'échange entre la ville et les propriétaires, quels qu'ils soient, le plus abouti est celui mis au point pour réaliser la rue Vendôme, en gestation depuis 1829, mais concrétisé seulement en 1836 par un traité⁶⁸⁶. Son originalité consiste dans la création d'un "syndicat" qui réunit les 27 propriétaires concernés par l'ouverture de la rue, non compris les Hospices, qui n'interviendront que dans un second temps. H. Vitton semble être l'initiateur du

⁶⁸⁴ M. Chevalier, 1987.

⁶⁸⁵ Sur ce thème, cf. la dernière partie.

⁶⁸⁶ Les exemples de la rue Vendôme, du cours Lafayette et de la rue Madame (P. Corneille) sont développés en annexe et le traité de la rue Vendôme (délibération HCL du 21 sept. 1836) y est aussi reproduit.

projet mais la présence, parmi les propriétaires, de deux architectes, A. Chenavard, l'interlocuteur privilégié de la commune et S. Hotelard, a certainement facilité l'opération. L'intérêt de cette dernière est de prévoir à l'avance l'ouverture de la rue dans son ensemble et de traiter, au préalable, avec tous les interlocuteurs. La Mairie peut ainsi s'appuyer sur une transaction unique et gagner un temps précieux en ouvrant la rue en une seule fois. En outre, les propriétaires opposent une moindre résistance, du fait qu'ils sont à l'origine du projet, et qu'ils n'ont pas l'impression d'être sollicités, à leur détriment, par un pouvoir extérieur. Les propriétaires, y compris les Hospices, donnent le terrain de la voie à créer. De son côté, la commune prend à ses frais l'ouverture de la rue, sauf le pavage qui sera pris en charge par les futurs acquéreurs des parcelles, conformément à l'ordonnance de 1825. La charge communale consiste donc à réaliser remblais, nivellements, rampes, ponceaux⁶⁸⁷, arbres, fossés, bornes et éclairage à assurer l'entretien et à indemniser les locataires des Hospices, conformément à la clause sur les ouvertures de rue. Ce principe d'échanges, avec des variantes, va devenir le fondement des négociations entre la Ville et les propriétaires, et sera largement employé. En 1841, par exemple, un traité sur le modèle de celui de la rue Vendôme est élaboré pour la rue de Chartres (Paul Bert)⁶⁸⁸. Mais c'est surtout avec les Hospices que le schéma suivant : don de terrain contre viabilisation et indemnisation des locataires, va se développer puis se systématiser. Cette dernière étape peut être située aux environs des années 1840, époque où la voirie prend un essor spectaculaire, et où se multiplient les ouvertures, prolongements, redressements et élargissements de rues. La formule est toujours en vigueur après le rattachement de 1852 et l'on peut affirmer, sans excès, qu'elle est à l'origine de la création du réseau viaire de la rive gauche du Rhône au XIX^e siècle.

L'accord préalable sur l'ouverture complète de la voie, que permet le syndicat des propriétaires, demeure une exception. Il est plus courant de voir se mettre en place des accords successifs, au fur et à mesure que progresse l'ouverture de la voie. En général, le dessin global n'est pas remis en cause par ces transactions, bien que les Hospices aient tenté de le faire, sans succès, pour l'axe du cours Lafayette⁶⁸⁹. En revanche, la largeur de chaque tronçon est négociée pied à pied, ce qui peut entraîner d'importantes variations. C'est le

⁶⁸⁷ Petits ponts qui enjambent les fossés, ruisseaux, ...

⁶⁸⁸ Délibération CMG, 1841, p. 106 (AML).

⁶⁸⁹ Cf. l'étude de l'ouverture de cette voie, en annexe.

cas, à nouveau, pour le cours Lafayette, qui fait l'objet, entre 1826 et 1829, d'au moins quatre négociations successives, chaque fois que les propriétaires du sol changent, depuis le Rhône jusqu'à Villeurbanne. En outre, le projet de la commune évolue quant à la largeur à donner à ce cours, ce qui remet en cause les accords précédents. C'est ainsi que s'explique l'étranglement du début de cette voie, vers le Rhône, la commune n'ayant pas réussi à modifier l'équilibre fragile de cette première négociation. Cette manière de procéder, par fractions, entraîne une multiplication des cas de figures. Les échanges entre la Ville et les propriétaires sont donc souvent différents selon les transactions. Dans celles-ci peuvent intervenir une permutation entre deux terrains ou un accord dans lequel chaque partie réalise une portion de voie. En 1827, à l'occasion du prolongement du cours Lafayette, les Hospices proposent de donner le terrain et de payer les indemnités de leurs locataires, ce qui est rare. En contre partie, la commune donnera un chemin, ouvrira la rue à ses frais et plantera des arbres, dont la propriété reviendra aux Hospices. Pour ce dernier point entre sans doute en compte la tradition, confirmée lors de la résolution du conflit de 1825, qui veut que les Hospices soient propriétaires des arbres. En 1836, pour prolonger la rue Duguesclin, les Hospices donnent le terrain et plantent les arbres, tandis que la commune leur cède une portion du chemin de la Part-Dieu, et viabilise⁶⁹⁰. En 1834, la commission municipale chargée d'améliorer le réseau viaire projette de redresser et d'élargir le chemin des Charpennes (rue Moncey). M. Duchamp, propriétaire d'un terrain situé au sud de la Cité du Rhône, propose de donner la portion de voie qui correspond à sa propriété, de la viabiliser, de réaliser les fossés et de la planter. De son côté, la commission suggère que la Ville ouvre une autre section de la voie, entre le carrefour en patte d'oie et la Femme sans tête. Si le conseil municipal refuse le prolongement, la commission suggère que M. Duchamp réalise tout de même son tronçon de voie, de façon à établir un "chemin modèle" et à convaincre le Conseil⁶⁹¹.

Dans une moindre mesure, les propriétaires entre eux développent aussi un système d'échange visant à favoriser la viabilisation ou à créer des débouchés pour leur propre réseau⁶⁹². Deux exemples suffiront à illustrer ce cas de figure.

⁶⁹⁰ Délibération CMG, 19 déc. 1834 et 6 fév. 1836 (AML).

⁶⁹¹ Délibération CMG, 15 déc. 1834 (AML).

⁶⁹² Pour ce qui concerne la propriété privée, notre seule source d'information est celle des Hospices. Nous ignorons donc tout des échanges des propriétaires entre eux où n'interviennent ni la commune, ni les Hospices. Cependant, ces derniers possèdent une grande partie des terrains, d'autre part, le type d'accord est plus facile à établir avec une administration comme les Hospices qu'entre deux personnes privées. Nous pensons donc que les échanges se sont

En 1830, les Hospices acceptent la proposition de trois propriétaires du quartier du Plâtre (au nord-est de la place du Pont), visant à déplacer vers le nord l'une des rues du plan d'alignement. Celle-ci se trouvera alors à la limite entre leur propriété et celle des Hospices, et permettra ainsi le partage des frais d'ouverture⁶⁹³. Un autre propriétaire, dont le terrain se situe entre le fort des Brotteaux et la cité du Rhône, a fait ouvrir des rues. En 1843, il propose aux Hospices de les prolonger lui-même sur leur terrain, le pré Champeys, en prenant à sa charge les remblais, ainsi que les indemnités qui seront dues aux locataires des Hospices⁶⁹⁴. Cette offre, apparemment généreuse, se comprend lorsque l'on sait qu'elle permet un débouché sur l'axe important du cours Lafayette.

Au regard des exemples précédents, il apparaît que les indemnités dues aux locataires des Hospices, que la clause des ouvertures de rue figure ou non sur le bail, sont au cœur des transactions lorsque les Hospices sont partenaires. L'existence de la clause, comme on l'a vue, facilite le marché⁶⁹⁵, mais il arrive souvent qu'elle prenne effet trop tard face à l'urgence d'un projet, ou qu'elle n'ait pas été insérée dans le bail. L'administration des Hospices doit alors traiter directement avec son locataire pour obtenir qu'il libère le terrain de la future voie avant la date prévue. L'accord a lieu au coup par coup, en fonction des exigences des deux parties, et le fermier invoque les labours divisés, les dommages entraînés par les travaux, et les frais de clôtures pour obtenir une indemnité substantielle. En 1827, à l'occasion du prolongement du cours Charles X (Lafayette) et de la rue Madame (P. Corneille), les Hospices refusent tout dédommagement aux locataires, prétextant "les avantages qu'ils tireront" de l'ouverture des rues⁶⁹⁶. Le fait, cependant, demeure une exception. Il arrive que la commune, qui ne possède aucun moyen de contrôle sur le contenu des baux, tente d'en prévenir les conséquences négatives. En 1844, le voyer Ch. Crépet avertit le maire que les Hospices viennent de tracer quatre vingt masses qui vont être louées. Il prévoit l'ouverture immédiate de ces rues "dans la crainte [...] que les nouveaux adjudicataires de ces masses ne prissent possession de l'axé [sic] des terrains désignés pour faire partie de la voie

produits entre la commune et les Hospices, ou entre ces deux administrations et des propriétaires privés, mais peu entre ces propriétaires eux-mêmes.

⁶⁹³ Délibération HCL, 10 mars 1830 (HCL. A.). Il n'est pas précisé comment la commune reçut la proposition de modifier le plan d'alignement.

⁶⁹⁴ Délibération HCL, 15 fév. 1843 (HCL. A.).

⁶⁹⁵ Le montant de l'indemnité figurant dans la clause est vraisemblablement réévaluée régulièrement, puisqu'elle est encore de 72 F par bichérée en 1830, et de 100 F en 1832.

⁶⁹⁶ Délibération HCL, 7 fév. 1827 (HCL. A.).

publique, si une clause spéciale n'était pas renfermée dans le cahier des charges"⁶⁹⁷.

c) Achat - Vente - Expropriation

Dans les zones urbanisées, comme le vieux bourg de la Guillotière et, aux Brotteaux, le secteur du plan Morand-Decrénice, l'existence d'une voirie dense et de nombreuses constructions a déjà engendré une plus-value du sol. Celui-ci atteint alors un prix important et le changement de propriétaire se produit davantage selon le principe traditionnel de la vente et de l'achat que selon celui de l'échange, plus répandu sur les terrains ruraux ou semi-ruraux. Sur l'ensemble du territoire, l'échange reste cependant majoritaire pour des raisons d'ordre financier. En effet, dans les zones de forte urbanisation, la commune doit, en plus des frais de viabilisation, déboursier d'importantes sommes pour l'achat du terrain. Pour cette raison, on y rencontre plutôt des élargissements de voies que des ouvertures ex nihilo.

La commune achète le sol, selon ses besoins, à divers types de propriétaires. Par exemple, en 1833, elle se porte acquéreur des terrains de l'Etat, entre la place du Pont et le Rhône, pour ouvrir le cours De Brosses⁶⁹⁸. Elle traite avec les Hospices⁶⁹⁹ pour ouvrir la rue Saint-Louis (1829), mais aussi avec des propriétaires moins importants pour agrandir la place des Repentirs (au début de la rue de Marseille)⁷⁰⁰, ou pour créer une place à l'intersection des routes de Grenoble et de Crémieux⁷⁰¹. Comme cela a déjà été souligné, l'expropriation forcée existe mais est relativement peu employée. Elle permet à la commune de contraindre, contre son gré, un propriétaire à lui vendre son terrain, lorsque l'amélioration de la voirie l'exige. L'étude de la rue Madame permet d'illustrer cet exemple⁷⁰². Cette voie, a été ouverte sans encombre sur les terrains hospitaliers, mais lorsque le tracé atteint l'urbanisation en étoile du bourg de la Guillotière, il bute sur des propriétés morcelées et nombreuses qu'il est plus difficile de pénétrer. Le 13 mai 1836⁷⁰³, le conseil municipal décide d'achever la rue en ouvrant les 100,80 mètres qui manquent pour la relier à la

⁶⁹⁷ Lettre de Crépet au maire, 3 août 1844 (AML, Guill. 02, liasse ouverture de rues ..., op. cit.).

⁶⁹⁸ In A. Kleinclausz, 1925.

⁶⁹⁹ Délibération CMG, 6 juil. 1829 (AML).

⁷⁰⁰ Registre des arrêtés du maire, 28 février 1838 (AML, Guill. D 15). Il s'agit alors d'un projet.

⁷⁰¹ Délibération CMG, 8 fév. 1838 (AML).

⁷⁰² L'étude de cette voie est développée en annexe. Elle illustre, en outre, les critères d'évaluation pour les indemnités.

⁷⁰³ Délibération CMG, 13 mai 1836 (AML).

rue Moncey. La principale cause qui le pousse à cette décision est la nouvelle loi du 7 juillet 1833 qui facilite les expropriations pour cause d'utilité publique. En effet, la précédente municipalité avait déjà tenté le prolongement, mais ne parvenant pas à traiter à l'amiable avec les propriétaires, elle avait dû renoncer face aux faiblesses de la législation alors en vigueur. La nouvelle loi, au contraire, "en confiant à un jury spécial l'estimation de la valeur du terrain à acquérir donne à la Ville de la Guillotière une garantie de la fixation juste et raisonnable du prix qu'elle aura à payer"⁷⁰⁴. La future voie, de 13 m de large, doit traverser deux propriétés⁷⁰⁵ (ill. 76). La commune réussit à traiter de gré à gré avec les premiers propriétaires, mais pas avec les autres qui font l'objet d'une expropriation forcée. La mise en place juridique en est longue et complexe. Le plan de prolongement ayant été approuvé par l'ordonnance royale du 22 juillet 1837, le jury chargé de fixer les conditions d'expropriation se réunit le 18 mai 1839, mais des expertises et contre-expertises seront encore nécessaires.

De leur côté, les Hospices vendent parfois leurs terrains à la commune, on vient de le voir, mais aussi à d'autres administrations. C'est le cas en 1838, pour le prolongement de la rue Servient. La compagnie des ponts du Rhône a obtenu l'autorisation de construire le pont de l'Hôtel-Dieu et demande aux Hospices la cession gratuite d'un terrain situé entre le Rhône et le cours Bourbon (de la Liberté). Il sera occupé par la culée du pont et la voie reliant celui-ci à la rue Servient, qui accusera une nette déviation à cet endroit par rapport à l'axe des rues⁷⁰⁶. Le marché proposé est assez proche des habituels échanges avec la commune puisque la Compagnie se charge des travaux et de la viabilisation. De plus les exemples du pont Morand puis du pont Lafayette ont montré combien les terrains situés au débouché d'un nouveau pont prennent rapidement de la valeur. Pourtant, les Hospices refusent le don et exigent de la Compagnie qu'elle achète le sol. Comparativement aux autres acquéreurs, il semble donc que les Hospices réservent à la commune un traitement de faveur, qui confirme bien l'instauration d'un équilibre particulier entre ces deux administrations⁷⁰⁷.

⁷⁰⁴ Délibération CMG, 19 mai 1836 (AML).

⁷⁰⁵ Il n'a pas été possible de trouver le plan détaillé de la transaction, mais on peut se faire une idée de l'état des lieux à l'aide du plan de L. Dignoscyo, 1839 (HCL. A. 42 tir 15).

⁷⁰⁶ Nous avons déjà fait allusion à cette transaction pour illustrer d'autres problématiques.

⁷⁰⁷ Nous ne voudrions pas conclure ce paragraphe sur l'achat et la vente sans faire allusion à une notion qui pourtant apparaît peu dans les délibérations de la commune comme des Hospices : le calcul de la plus-value à venir. Le principe est simple. On considère que la commune, en ouvrant des voies sur des terrains privés, en augmente la valeur et qu'en conséquence, le propriétaire doit lui reverser une somme correspondant à l'estimation de cette

d) Don des voies privées

L'existence de domaines privés autres que celui des Hospices, et sur lesquels la viabilisation se fait indépendamment de la municipalité, constitue un élément essentiel dans l'urbanisation de la rive gauche⁷⁰⁸. Ces terrains plus ou moins importants, où les propriétaires, bien que soumis à certaines contraintes⁷⁰⁹, prennent la décision de lotir comme ils l'entendent, forment de véritables enclaves dans le réseau viaire, auquel il faudra ensuite les rattacher. Cette dernière opération s'effectue en général à la demande du propriétaire qui donne spontanément ses rues à la commune. Le processus connaît un grand développement à la fin des années 1830, lorsque de nombreux domaines ont déjà été viabilisés. Il est impossible de développer, ici, l'historique de chaque domaine. Cela constitue une recherche en soi qui permettrait de mettre en lumière les relations entre les propriétaires et la municipalité, la résistance ou la soumission au plan général d'alignement⁷¹⁰, et l'originalité de chaque lotissement.

Dans sa notice historique de 1845, Ch. Crépet énumère les propriétaires les plus importants qui ont donné leurs voies à la commune, et les cite en exemple pour susciter de nouveaux dons. On retrouve dans les délibérations du conseil municipal les décrets qu'ont occasionné ces offres. Il s'agit principalement des domaines de Combalot, au sud-ouest de la place du Pont ; Primat, au nord-est de la Grande Rue, à la hauteur de la rue des Asperges ; Creuzet, à l'ouest de l'église Saint-Louis ; H. des Tournelles, à Sans Souci et Montplaisir, à l'est du fort de Villeurbanne ; Suiphon, entre les Brotteaux et la Guillotière, à la hauteur de la redoute de la Part-Dieu ; Grillet, à l'ouest de l'église Saint-Louis ; Bouchardy, Rambaud, etc. La liste n'est pas exhaustive. La plupart de ces propriétaires, dont les domaines étaient déjà désignés par leur patronyme, ont alors donné leur nom à des rues. Un cas, bien que tardif, est particulièrement intéressant. Il s'agit de l'offre de D. Scoly, propriétaire des rues Creuzet,

plus-value. Celle-ci est déjà prise en compte au XVIII^e siècle (cf. Harouel, 1974) et N. Mathian a montré qu'elle l'était aussi à Lyon, au début du XIX^e siècle pour le quartier Perrache (cf. N. Mathian, 1986). Le petit nombre d'allusions qui y sont faites dans les archives que nous avons consultées ne prouve pas qu'elle n'était pas prise en compte à la Guillotière. Elle est calculée, par exemple, pour l'expropriation de la rue Madame. La recherche d'archives complémentaires et une approche plus strictement économique seraient nécessaires pour éclaircir cet aspect. Pour une approche plus large, cf. ce qu'en dit M. Roncayolo, 1983.

⁷⁰⁸ A ce sujet, cf. J. Barre, 1997.

⁷⁰⁹ Cf. plus haut, celles contenues dans le règlement de voirie de 1828 sont décrites.

⁷¹⁰ Nous avons abordé rapidement ce thème dans le premier chapitre.

Saint-Jérôme, Grillet et de l'avenue de la Thibaudière, à l'ouest de la place Saint-Louis, sur le domaine de la Thibaudière. En 1850, il propose au maire de lui céder ses voies, y compris l'avenue de la Thibaudière qui ne fait que 10 m de large. Cependant pour faciliter son futur élargissement à 18 m par la Mairie, il propose une solution originale. Il "interdit aux acquéreurs de son terrain de pouvoir construire plus près de 4 m à droite et à gauche de l'avenue. Cette condition ne détruit pas le droit de propriété des acquéreurs, ils pourront y semer des choux ou des raves et lorsque vous voudrez [le maire] donner à cette voie la largeur de 18 m, vous serez obligé d'entrer en composition avec les propriétaires de ces terrains"⁷¹¹.

Il n'est pas inutile de se demander pour quelles raisons des propriétaires, qui ont beaucoup investi pour créer un réseau viaire, finissent par en faire le don sans contrepartie. Avant tout, il faut établir une distinction entre les voies privées déjà réalisées, pour lesquelles le principe du don de terrain est assez largement admis, et les voies à créer ou à élargir, pour lesquelles les propriétaires hésitent davantage à donner du terrain sans dédommagement⁷¹². Dans le premier cas, dont il est seul question ici, la donation des rues est souvent, à court ou à long terme, le seul recours pour le propriétaire. En effet, la législation veut qu'une voie privée soit totalement indépendante du réseau public. Elle doit être close pendant la nuit à ses deux extrémités et le propriétaire ne peut exiger de la municipalité le pavage, l'entretien, ni l'éclairage. Ces frais lui reviennent, s'il consent à les assurer, ce à quoi le poussent souvent ses locataires. Les dépenses qui en résultent atteignent des sommes toujours plus importantes, d'autant que le propriétaire en question est dépourvu de l'infrastructure dont bénéficie la Mairie. De son côté, la municipalité va progressivement instaurer des règles plus strictes visant à contrôler l'état des chaussées lors de la donation. En effet, si elle tire avantage de la gratuité du terrain, elle est cependant tenue de viabiliser et d'entretenir les voies publiques. Son budget étant limité, il lui arrive donc de refuser un don lorsque l'état des réseaux n'est pas satisfaisant. Crépet, par exemple, propose en 1845⁷¹³, de ne les accepter que déjà remblayés. Ce principe de donation des voies privées se perpétuera encore longtemps, puisque dans la première

⁷¹¹ Délibération CMG, 7 déc. 1850 (AML).

⁷¹² A ce sujet, cf. les échanges.

⁷¹³ Ch. Crépet, 1845.

moitié du XXe siècle, les Hospices livreront aux communes de Lyon et de Villeurbanne un immense réseau de rues leur ayant appartenu⁷¹⁴.

e) Les rapports de force

Pour la commune, l'extension du réseau viaire pose de nombreuses questions. Cette entreprise, qu'elle veut mener le plus loin et plus vite possible, lui procure des avantages, car elle lui permet d'ordonner la ville et de tirer des bénéfices des droits de voirie. Comme on l'a vu, le coût des terrains dépasse de beaucoup les possibilités du budget municipal. Pour la commune, la seule solution est de pousser les propriétaires à donner des longueurs de voies et ceci dans des proportions toujours plus importantes. Cependant, l'appétit des pouvoirs publics ne se porte pas seulement sur la longueur, mais aussi sur la largeur des voies. Cela semble, pourtant, les desservir puisque les gains liés aux droits de voirie restent les mêmes, alors que les frais de viabilisation augmentent en rapport avec la surface des rues. Le souci esthétique est sans doute présent, mais celui-ci étant rarement le seul, il faut en chercher un second, qui pourrait trouver son origine dans une réflexion à moyen et long terme. Des voies larges et bien tracées attirent des constructions plus riches, qui elles-mêmes produisent des droits de voirie plus élevés, puisque ceux-ci sont en rapport avec la complexité du bâtiment : nombre de fenêtres, décor, etc. De plus, cette nouvelle population ainsi fixée à la Guillotière va à son tour enrichir la commune. Face aux désirs de la municipalité s'élèvent les réticences des propriétaires. Eux aussi trouvent leur intérêt dans la mise en place d'un réseau harmonieux qui va donner de la plus value à leurs terrains. Pourtant, alors même que de nombreux dons sont faits à la commune, ils lui résistent dans un réflexe de protection de la propriété privée. Mais il s'agit davantage d'un règle du jeu imposée par les propriétaires que d'une réelle obstruction.

- Les Hospices et la commune

Les Hospices font preuve de fermeté de plusieurs manières face à la commune, et à des degrés divers. Il leur arrive de refuser purement et simplement la donation d'un terrain, lorsque la création d'une voie ne leur paraît pas opportune. C'est le cas, par exemple, en 1842, lorsqu'ils refusent le

⁷¹⁴ Les Hospices ont vraisemblablement attendu plus longtemps que les autres propriétaires pour donner leurs voies. C'est sans doute dû à leurs moyens financiers bien supérieurs et à l'importance même du réseau qui avait nécessité la mise en place d'une infrastructure efficace.

redressement du chemin du Sacré-Cœur (qui deviendra la rue Paul Bert)⁷¹⁵, ou en 1843, face à la Mairie de Villeurbanne, lorsqu'ils rejettent la création d'une voie sur la terre des Haridelles⁷¹⁶. D'autres fois, ils marquent leur désaccord avec le tracé même de la voie. En 1826, ils tentent de s'opposer à l'axe incliné du cours Lafayette en proposant son redressement par une orientation ouest-est à partir de l'avenue de Saxe⁷¹⁷. Ils n'y parviendront pas pour le cours Lafayette, mais réussiront pour la rue Servient. Les discussions portent plus souvent sur les largeurs de rues. Toujours pour le cours Lafayette, la commune propose aux Hospices un projet ambitieux, où la voie est élargie à plusieurs reprises, principalement sur le terrain des Hospices. Ceux-ci refusent et parviennent à faire restreindre les dimensions. De même, en 1834, pour le chemin des Charpennes pour lequel la Ville propose 13 m, et qui va être réduit par les Hospices à 10 m. Cependant, les Hospices, dans leur rôle d'opposants, n'ont pas toujours une attitude aussi marquée. Ce sont souvent des conseillers qui se contentent de mettre un frein aux ambitions de la commune. Ainsi, en 1842⁷¹⁸, ils acceptent le principe du prolongement, aux deux extrémités, des rues Sainte-Elisabeth (rue Garibaldi) et Duquesne. Ils suggèrent de reporter à plus tard les travaux de la rue Sainte-Elisabeth, au sud, car cette portion est moins exposée aux inondations et elle est plus complexe à réaliser puisqu'elle traverse une propriété privée, le clos Suiphon. En définitive, les décisions de la municipalité sont souvent liées à la volonté des Hospices, ce qui est légitime puisque ceux-ci sont les donateurs. Cependant, comme on le verra, leur résistance à certains projets communaux n'est pas gratuite. Elle découle d'un ensemble cohérent de données qui fondent leur politique urbaine. Pour ce qui concerne l'ouverture des rues, cette politique peut être résumée ainsi. Les Hospices ne consentent à prolonger le réseau viaire sur leurs terrains que lorsque ceux-ci sont "mûrs". L'opportunité de la transformation d'un terrain rural en masses à construire est délicate à apprécier. Il faut éviter le plus longtemps possible le morcellement des grands domaines, qui tirent leur profit d'une exploitation de type agricole, et ne les transformer en terrains urbains que lorsque le bénéfice de cette mutation sera certain.

- Les autres propriétaires, l'opinion publique, et la commune

L'attitude des propriétaires autres que les Hospices est plus difficile à cerner car elle se décline en de multiples prises de positions particulières. Néanmoins,

⁷¹⁵ Délibération HCL, 25 mai 1842 (HCL. A.).

⁷¹⁶ Délibération HCL, 5 juil. 1843 (HCL. A.).

⁷¹⁷ L'exemple du cours Lafayette est développé plus loin.

⁷¹⁸ Délibération HCL, 20 avril 1842 (HCL. A.).

elle n'est sans doute pas très éloignée de celle qui vient d'être décrite : une oscillation entre l'intérêt que peut constituer la donation des terrains, et la protection du patrimoine foncier⁷¹⁹. Pourtant, vers la fin des années 1830, un nouveau rôle joué par les propriétaires, mais aussi par les simples habitants, semble apparaître. Ceux-ci font de plus en plus pression sur la Mairie pour l'ouverture des rues. En 1834⁷²⁰, les habitants demandent le prolongement de la rue Duguesclin jusqu'au cours Lafayette. Plus tard, l'ouverture de la rue des Passants fait l'objet d'une pétition⁷²¹ et vers 1841⁷²², les propriétaires réclament la prolongation de l'avenue de Saxe jusqu'à la Grande Rue, qui sera d'ailleurs, ajournée. Peut être faut-il voir, dans ce phénomène, la naissance d'une opinion publique en matière d'urbanisme à la Guillotière. Celle-ci constitue un véritable pouvoir, et il est vraisemblable qu'elle succède à la gestion de la commune par une élite nettement séparée du reste de la population. Cependant, la municipalité sait parfois tirer parti de ce contre-pouvoir. Le 14 août 1847, au sujet de l'ouverture des rues Chabrol et des Asperges⁷²³, les délibérations du conseil municipal sont explicites. Il attendra que le désir d'ouverture de ces rues s'exaspère et que les propriétaires offrent d'eux-mêmes le terrain pour intervenir. C'est effectivement ce qui va se produire. Il arrive aussi que les propriétaires s'opposent violemment aux prérogatives parfois démesurées de la commune. Cette situation se développera à partir de 1843 et va constituer une véritable menace comme on le verra plus loin, vis à vis d'un système qui a parfaitement fonctionné pendant plusieurs décennies.

Les mécanismes de base de la création du sol des rues sont essentiels à cerner, mais complexes, car ils focalisent tous les problèmes liés au butoir que constitue la propriété privée. Ils peuvent se résumer en quelques points. Le permis d'alignement, qui régit la limite entre l'espace public et l'espace privé, est instauré très tôt et semble être relativement respecté. Les échanges de terrains s'effectuent principalement dans des zones encore semi-rurales et sont fondés, le plus souvent, sur le principe suivant : les propriétaires du sol donnent le terrain, la ville viabilise. Un très grand nombre de voies ont vu le jour grâce à ce système. Le principe traditionnel de l'achat et de la vente qui va

⁷¹⁹ Cet équilibre va toutefois se trouver menacé lors de la mise en place du plan d'alignement Van Doren, cf. plus loin.

⁷²⁰ Délibération CMG, 19 déc. 1834 (AML).

⁷²¹ Délibération CMG, 1841, p. 79 (AML).

⁷²² Délibération CMG, 1841, p. 130 (AML).

⁷²³ Délibération CMG, 14 août 1847 (AML).

progressivement être complété par la mise en place de l'expropriation pour utilité publique est, par comparaison, peu répandu car trop onéreux. Il n'est utilisé qu'en dernier recours, surtout dans les zones fortement urbanisées. Le don des voies privées réalisées à l'initiative du propriétaire est, lui aussi, répandu. En fin de compte, il existe un équilibre mis en place par la commune, où chacun trouve son intérêt. Celle-ci est, certes, dépendante du bon vouloir des donateurs, mais elle sait tirer les bénéfices d'un système dont elle connaît les composantes et qu'elle semble, alors, contrôler relativement bien.

B - Un équilibre fragile

Lors de la conception du deuxième plan d'alignement et d'extension de la Guillotière, en 1844, la commission chargée du projet définit ainsi l'utilité d'un plan⁷²⁴ : "Avec un plan, toutes les contestations entre propriétaires intéressés peuvent se régulariser ; avec un plan arrêté et approuvé, une population intelligente et laborieuse sait où elle doit porter son industrie et son travail. Le spéculateur sait aussi lui-même où il peut, en partageant des terres livrées seulement à la culture, les rendre propres à la construction. De là, plus-value des terrains et accroissement de la fortune publique. Un plan est utile, parce que les constructeurs, les entrepreneurs, en venant s'établir sur des terrains vierges ou même déjà destinés à la construction, sont certains de leur alignement, sont certains qu'en construisant sur un plan arrêté, ils ne seront pas sujet, plus tard, à se trouver soit en avancement soit en reculement, et à voir ainsi leur propriété frappée d'une non-valeur ... [La commission a cherché] à concilier l'œuvre de l'art avec les intérêts des contribuables. Elle a cherché à prévoir les besoins de l'avenir, sans compromettre les besoins actuels ; sa sagesse et sa prudence ne lui ont pas permis de jeter le trouble dans la propriété, et de prêter la main à la ruine des citoyens ...". C'est pourtant ce que les propriétaires vont reprocher, lors de la mise en place du plan Van Doren, à la commune. Les objectifs de celle-ci sont louables, cependant elle est tellement désireuse de les voir se réaliser rapidement qu'elle commet plusieurs erreurs. Ce faisant, elle menace l'équilibre institué jusqu'alors concernant les échanges et les dons de terrains des propriétaires et elle compromet la réalisation du nouveau plan d'alignement et d'extension.

⁷²⁴ Commission du plan de ville, [vers 1844], op. cit.

a) Un climat de confiance pour ouvrir les voies du plan Scève

Avant la conception du plan Van Doren, il existe un climat de confiance entre les propriétaires et la municipalité, qui permet aux mécanismes d'ouverture des rues, décrits précédemment, de fonctionner parfaitement. Christophe Crépet, le voyer de la Guillotière, le souligne à plusieurs reprises. A la suite de l'inondation de 1840, une quinzaine d'années, pourtant, après les premières applications du plan Scève, il constate⁷²⁵ que "presque partout, les propriétaires s'empressent de reconstruire, maisons et murs de clôtures, sur leurs anciennes fondations et dans les localités où les besoins d'une rectification d'alignement se font principalement sentir". En l'absence d'un plan général d'alignement il demande au maire l'autorisation d'employer des plans de détail exécutés par Antoine Scève. Ceux-ci, cependant, "non revêtus de l'approbation de l'administration supérieure ne peuvent en quelques sortes être mis à exécution que sur le bon plaisir des propriétaires, qui s'y conforment le plus souvent par convenance". Lors d'un rapport ultérieur⁷²⁶, il précise : "Pendant les premiers temps de la confection du plan [Van Doren], je suivais soit les tracés existants, soit ceux qui avaient été créés par mon prédécesseur et sanctionnés pour ainsi dire par le temps ; jusqu'à cette époque, 1843, aucune réclamation particulière et même judiciaire n'était venue troubler cet état. Pleins de confiance dans les vues paternelles, non seulement de cette administration, mais de la précédente, les administrés qui demandaient des alignements, les exécutaient presque toujours, même avec de grands sacrifices".

b) La rue des Martyrs et le début de la contestation des propriétaires

Cet état de grâce semble se rompre en 1843, date à laquelle Crépet est contraint, par le conseil municipal, de donner les nouveaux alignements du plan Van Doren⁷²⁷, tandis que ce dernier est porté à la connaissance du public. Pourtant, dès 1842, l'exemple de la rue des Martyrs (de Créqui) permet de constater qu'une opposition existe déjà de la part des propriétaires. A cette

⁷²⁵ Lettre de Ch. Crépet au maire, 24 nov. 1840 (AML, Guill. 02, dossier "Ouverture de rues et alignements : projets et travaux généraux, 1825-1851").

⁷²⁶ Rapport de Ch. Crépet, 7 fév. 1844, reproduit dans la délibération municipale, 12 fév. 1844 (AML).

⁷²⁷ Rapport de Ch. Crépet du 7 fév. 1844, reproduit dans la délibération CMG du 12 fév. 1844 (AML).

date, les mandataires du sieur Suiphon écrivent au maire une lettre violente⁷²⁸, dans laquelle ils reprochent au conseil municipal de donner des alignements à titre officieux, et de refuser de payer des indemnités pour le terrain des rues. Les termes du conflit peuvent être résumés ainsi. Il s'agit de prolonger la rue des Martyrs, au sud, qui doit traverser le clos Suiphon situé au sud-est du chemin des Charpennes (rue Moncey) et de la rue Vendôme. Le propriétaire du clos envisage d'ouvrir une rue de 10 mètres de large, alors que le conseil municipal, dans sa délibération du 1er décembre 1842, décide de la porter à 13,33 mètres. Dans cette même délibération, il est aussi écrit "que les alignements seraient seulement communiqués à titre officieux aux parties intéressées, afin que la commune ne paraisse prendre aucun engagement, même indirectement, pour le terrain retranché [la différence entre les deux largeurs] et ne puisse jamais être recherchée sur la question d'indemnité". Les auteurs de la lettre réfutent cette décision par les arguments suivants. La rue projetée n'appartient pas à la Ville puisqu'elle n'en a pas acheté le terrain, elle est donc privée et le maire n'a pas le droit d'en imposer le tracé, l'alignement, ni la largeur, qui demeurent sous la seule responsabilité du propriétaire. Lorsque la commune désirera rendre cette voie publique, elle devra l'acheter, soit à l'amiable, soit par expropriation forcée. A leurs yeux, le conseil municipal a commis trois fautes. Il "s'est écarté des règles du droit lorsqu'il a voulu régler lui-même à 13,33 m la largeur de cette rue. La commune ne peut pas contraindre le propriétaire à changer ses projets de percement et de division. Le Conseil s'est encore écarté des règles du droit, lorsqu'il a voulu que le maire délivrât les alignements à *titre officieux*. Le maire ne peut donner que des alignements *officiels* sur les chemins appartenant à la voirie vicinale ou urbaine. Il ne peut jamais donner des alignements à *titre officieux* ; et surtout il n'a aucun pouvoir d'aucune espèce sur une rue particulière, dépendant des propriétés privées. Enfin le Conseil a violé un des principes élémentaires de notre droit public, principe consigné dans le code civil, dans la charte constitutionnelle et dans les lois spéciales à la matière, lorsqu'il a prescrit au maire des mesures et des précautions pour opérer des retranchements de terrain sans indemnité ... Le conseil municipal n'a d'autre but que d'obtenir une rue de 13,33 m sans aucun frais. Parviendra-t-il à ce but ? non : car la loi ne le veut pas". Suit une proposition de transaction où Suiphon donne la rue de 10 m et échange la différence, pour atteindre 13,33 m, avec la rue de l'Arquebuse située à l'ouest. Le contenu de ce texte est sans doute à moduler puisqu'il

⁷²⁸ Lettre des mandataires du sieur Suiphon au maire, 1842 (AML; Guill. 09, dossier : Permis de construire, alignements : correspondance générale, registre des permis accordés (1825-1851).

constitue un chantage⁷²⁹ visant à l'obtention d'un échange de terrain. Cependant, les pratiques mises en œuvre par la commune sont précisément décrites, même si elles le sont de façon excessive. C'est donc la mise en place officieuse, du nouveau plan, qui remet en cause l'équilibre atteint entre la commune et les propriétaires avec le plan Scève.

c) L'intensification de l'opposition des propriétaires à partir de 1843

A partir de 1843 ces pratiques font l'objet de nombreuses oppositions de la part des propriétaires. Ceux-ci focalisent leur attention sur ce qui constitue la faille juridique la plus facilement contestable : la mise en application d'un plan qui n'a été approuvé ni par le conseil municipal, ni par une autre autorité. Un brouillon de lettre⁷³⁰, qui pourrait émaner du préfet, demande au maire de rendre des comptes à ce sujet. Ce rappel à l'ordre a été provoqué par la réclamation d'un propriétaire qui désire l'application rapide du nouveau plan et signale "quelques intérêts dissidents". "Des insinuations contenues dans cette pièce [la réclamation], il résulterait que le plan dont il s'agit, bien que le conseil municipal n'ait pas encore été appelé à le sanctionner, recevrait néanmoins, de par l'administration municipale, une application prématurée par la fixation d'alignements et l'exécution de remblais subordonnés aux tracés qu'il embrasse". Il est clair que la municipalité s'est elle-même placée à la limite de la légalité. Le rapport du voyer est encore plus explicite dans sa description des faits⁷³¹ : "Quelques propriétaires réclament l'exécution du plan actuellement en voie de confection, c'est le plus petit nombre mais d'autres, par contre coup, s'y opposent formellement ou réclament des dommages-intérêts en paiement de terrains cédés. J'ai évité, pendant plusieurs années, en dirigeant les alignements dans l'intérêt de la commune, un état de choses qui vient aujourd'hui troubler l'économie des finances communales. ... Nul doute, Monsieur le Maire, [...] qu'il ne surgisse de toutes parts, soit des réclamations, soit des assignations, et créent aussi des embarras extraordinaires à l'administration ... Je ne crains pas de vous dire, Monsieur le Maire, que je ne puis tenir contre de semblables réclamations, portant [...] sur ce que le plan n'étant point approuvé par ordonnance royale, n'est point exécutoire". L'exposé

⁷²⁹ Ou bien la commune accepte la proposition de Suiphon, à savoir et pour résumer l'échange entre la rue de 13,33 m et celle de l'Arquebuse, ou bien le propriétaire conserve sa rue, qui reste privée et ne l'ouvre que sur une largeur de 10 m.

⁷³⁰ Lettre au maire, 5 fév. 1844 (AMG, Guill. 02, dossier "ouverture de rues et alignements ..." op. cit.). La citation ci-après a été rayée sur l'original, mais demeure lisible.

⁷³¹ Rapport de Ch. Crépet au maire, 7 fév. 1844, reproduit dans la délibération CMG du 12 fév. 1844 (AML).

est complété par l'exemple de trois propriétaires qui réclament une indemnité et par celui de deux autres qui reprochent au voyer de délivrer des permissions n'ayant aucun caractère définitif. "MM. Brirot et Bouchardy menacent l'administration, non seulement de dommages et intérêts, mais même votre voyer, pour avoir stipulé sur sa permission, par mesure de prudence, que les constructions à élever sur les rues des Martyrs et Duguesclin étaient aux risques et périls des constructeurs, le plan de ville indiquant le prolongement des rues de la Part-Dieu et de Chaponnay, sur les lieux même désignés par MM. Fleury et Albert". En définitive, selon que les propriétaires sont favorables ou non au plan, ils mettent en avant le droit du maire de donner l'alignement ou au contraire la non approbation du plan. Pour parer au plus pressé en attendant que les délibérations sur le plan aient officiellement lieu, la commune retarde la délivrance des permis. Ceci déclenche, à nouveau, la réaction des propriétaires qui réclament leurs alignements à la mairie par sommations d'huissier⁷³².

d) L'ouverture des voies du plan Van Doren momentanément remise en cause

Cette opposition des propriétaires au nouveau plan et aux pratiques de la municipalité est grave, car elle remet en cause les conditions d'application du plan Van Doren⁷³³. En effet, si les parties anciennes de la commune doivent faire l'objet de transactions traditionnelles, la réalisation des voies nouvelles est fondée, au contraire, sur le principe du don gratuit de terrain. "L'adoption pure et simple du plan que nous vous présentons avec tous ses tracés nouveaux entraînerait nécessairement la commune dans une dépense de plusieurs millions ; dépense qu'elle ne pourrait pas supporter avec ses propres ressources et qui la jetterait dans un embarras inextricable, n'ayant ni les moyens, ni le temps de se pourvoir contre des demandes incessantes ... [La commission a donc arrêté] que toutes rues nouvelles, places, cours et quais ne seraient acceptés et ouverts qu'à la condition expresse et formelle que tous les propriétaires riverains en feraient un abandon gratuit en faveur de la commune". Les propriétaires concernés sont donc convoqués à la mairie et leur réponse est révélatrice du climat de suspicion qui s'est installé. "Malheureusement, les espérances de votre commission ont été en partie trompées ; ce qu'elle pensait être agréable aux propriétaires, comme donnant une plus-value à leur terrain, n'a paru à leurs yeux, qu'une espèce de

⁷³² Délibération CMG, 5 août 1844 (AML).

⁷³³ Commission du plan de ville, [vers 1844].

spoliation, de telle sorte que la majorité n'a point voulu faire de cession gratuite". Cependant, la commune reste sur ses positions et se contente d'indiquer sur le plan, par des lignes pointillées les projets qui ne seront réalisés qu'à la condition qu'il y ait don, mais qu'elle ne sera pas contrainte de mettre en œuvre par ses propres moyens. Ceci explique, lors des délibérations du conseil municipal au sujet du plan⁷³⁴, le nombre important des nouvelles voies prévues et l'ambition quelque peu démesurée du projet. Collomb, l'un des conseillers municipaux, estime, devant cet échec, que le plan a été rendu public trop tôt, et que les propriétaires n'auraient pas opposé une telle résistance s'ils avaient découvert les projets au moment de la négociation⁷³⁵.

Cette analyse est pertinente bien qu'incomplète. Dans son obstination à vouloir faire appliquer rapidement le nouveau plan, la municipalité a commis trois erreurs. Elle a négligé d'attendre l'approbation du plan ; elle a été contrainte, pour en commencer l'application, de le rendre public prématurément ; enfin, elle a employé, pour cela, des procédés à la limite de la légalité. L'opposition des propriétaires a très certainement ralenti la réalisation du projet, sans toutefois l'enrayer véritablement car elle ne semble avoir été que temporaire. En effet, après cette date, les donations de terrains continuent. Peut être faut-il alors considérer cet épisode comme un incident qui a mis, un temps, cet équilibre en danger et qui donc, en révèle les limites.

3°) LA VIABILISATION

A l'étude des textes, il apparaît que les différents intervenants, aussi bien les pouvoirs publics que les propriétaires, envisagent toujours la rue comme un tout, c'est à dire avec ses deux composantes : la propriété du sol et la viabilisation. Cette dernière, qui recouvre l'ouverture concrète de la voie, constitue l'élément central des transactions concernant les terrains, comme cela vient d'être montré. La description de la rue Vendôme, en 1835, est un bon résumé de la succession des travaux nécessaires pour créer une rue. "La rue projetée, dans toute sa longueur, sera remblayée, et pavée à une hauteur uniforme, éclairée et plantée d'arbres [...], il y sera pratiqué les fossés nécessaires et les ponceaux sur les trois ruisseaux qui coupent la ligne de la

⁷³⁴ Délibérations CMG, 27 déc. 1844, et 10, 12, 14, 15, 21, 24 fév. 1845 (AML). Sur la mise en œuvre et le contenu de ce plan, cf. ci-avant.

⁷³⁵ Délibération CMG, 5 août 1844 (AML).

rue”⁷³⁶. Il faut ajouter à cela la mise en place des bornes et plus tard le classement de la voie. Du fait de l’investissement financier et du travail qu’ils nécessitent, les remblais et le pavage sont, de loin, les événements les plus importants de l’entreprise, ainsi que les plantations d’arbres, dans une moindre mesure.

A - Les remblais

Remblayer les voies répond à deux objectifs : réhausser le niveau du sol et le niveler. Cette dernière fonction est la plus courante. Pour rendre la voie praticable, il s’agit d’égaliser le sol en supprimant les ornières et les talus. Quant à l’action de remblayer, la situation particulière de la Guillotière, plaine inondable, en fait une entreprise particulière, plus importante que partout ailleurs. En effet, avant la mise hors d’eau définitive de la rive gauche, au milieu du XIX^e siècle, les remblais sont un des principaux moyens de lutter contre les inondations. L’opération semble titanesque car il s’agit, ni plus ni moins, de mettre un territoire immense hors d’eau, en élevant la hauteur de son sol. Ceci nécessite la mise en place d’une quantité considérable de remblais car il faut rehausser non seulement les voies, mais aussi l’intérieur des masses. Les textes de l’époque, émanant aussi bien du conseil municipal que de l’administration des Hospices, se font l’écho de ce gigantesque travail : comment le financer ? rassembler le plus grand nombre de partenaires ? inciter les habitants, y compris les locataires des Hospices, à remblayer leurs terrains ? Où prendre la terre nécessaire sans dégrader les berges du Rhône, comment réprimer les voleurs de graviers, etc.⁷³⁷ ? Cette forme de lutte contre les inondations est évidemment à mettre en parallèle avec les nombreux projets pour endiguer le Rhône.

a) L’idée de remblayer

Dans le cadre de l’activité municipale, le remblai des voies connaît un essor important dès 1824, sous le mandat d’Henri Vitton. Dans les années 1830, celui-ci se ralentit, et le fait est signalé à plusieurs reprises au sein du conseil, en 1835 et 1838⁷³⁸. Après 1840, l’activité du remblai augmente parallèlement à

⁷³⁶ Délibération CMG, 17 mai 1836 (AML).

⁷³⁷ Nous avons traité quelques uns de ces thèmes dans la publication suivante : A.S. Cléménçon, 1982.

⁷³⁸ Cf. délibérations CMG, 9 fév. 1835 et 8 fév. 1838 (AML).

l'ouverture des rues, aidé en cela par un emprunt qui lui est consacré, effectué en 1841 par le maire Bernard, à la suite de l'inondation de 1840.

L'idée de contenir les eaux du Rhône en élevant le niveau du sol au dessus de celui atteint par les plus hautes crues est sans doute ancienne, peut-être dès l'activité rurale, sans doute depuis l'occupation urbaine. En 1823, il en est clairement question à l'occasion de la création du futur pont Lafayette et du remblai du cours Bourbon (cours de la Liberté)⁷³⁹. La construction du pont "facilitera et procurera immédiatement le remblai du grand cours tendant du pont de la Guillotière au pont Morand, attendu que pour bâtir, il sera indispensable d'élever le terrain au niveau des grandes eaux, que les constructions, les remblais et les autres travaux importants auxquels, comme on vient de le dire, l'exécution du projet donnera lieu, et contribuera puissamment à retenir les eaux du Rhône dans leur lit, et seront de grands et utiles obstacles au débordement de ce fleuve dans la partie des Brotteaux et aux environs du pont de la Guillotière". Après l'inondation de 1840, la réalisation est déjà avancée et permet d'envisager le principe à une plus grande échelle. "Toutes ces rues [remblayées ou à remblayer] se rattacheront à la levée en continue de fortifications, et seront elles-mêmes autant de boulevards intérieurs opposés aux grosses eaux du Rhône, dans le cas aujourd'hui peu probable, où elles auraient rompu les premières digues"⁷⁴⁰. Cependant, le fait même de remblayer peut provoquer un certain nombre de difficultés supplémentaires, principalement dans les premiers temps. En effet, lorsque les eaux envahissent la rive gauche, il est impératif qu'elles puissent ensuite se retirer pour regagner le lit du fleuve. Il leur arrive d'utiliser pour cela des voies existantes qu'il serait dangereux de remblayer. C'est ce que les Hospices reprochent à la mairie, en 1825, au sujet du percé de Paphos⁷⁴¹. "C'était par là que s'écoulaient les eaux du Rhône dans les inondations qui couvrent presque chaque année, la prairie des Brotteaux, retenues par cet obstacle, elles submergent maintenant les domaines de la Tête d'Or et de Mont-Bernard, et les masses placées dans la partie septentrionale du plan et déposent, en s'absorbant par infiltration, des graviers granitiques et mi-cassés, destructeurs de toute fertilité". Un phénomène voisin se produit, lors du remblai du cours Bourbon, qui forme une véritable digue et empêche tout retrait des

⁷³⁹ Délibération CMG, 6 mai 1823 (AML).

⁷⁴⁰ Ceci se produira, malheureusement. L'inondation la plus dévastatrice sera celle de 1856. La citation est extraite de la délibération CMG, 20 avril 1842 (AML).

⁷⁴¹ Délibération HCL, 5 oct. 1825 (HCL. A.).

eaux⁷⁴². Les Ponts et Chaussées confirment d'ailleurs le fait en 1833⁷⁴³, s'opposent au nouvel exhaussement du cours et proposent même son déblayement en certains endroits, pour que le Rhône puisse revenir dans son lit. Il arrive aussi que la hauteur du remblai dépasse ce qu'avaient prévu les propriétaires et déprécie leurs constructions déjà édifiées⁷⁴⁴. C'est le cas, en 1832, pour une maison de la rue Madame, dont le rez-de-chaussée est enterré par les remblais de terre et gravelage⁷⁴⁵.

b) Le financement

Les sommes investies pour assurer les remblais sont importantes, et les sources de ce financement sont difficiles à distinguer. Comme l'a montré l'analyse du traité sur le pavage, les critères qui dictent l'intervention des différents partenaires financiers sont variables et demeurent assez flous. Les protagonistes sont nombreux, les plus importants étant la commune, les Hospices et les propriétaires. Des aides complémentaires proviennent de sources publiques ou privées comme la Préfecture, les Ponts et Chaussées, la compagnie des Ponts, le Génie, etc.

Beaucoup de rues ont été remblayées par des propriétaires, apparemment sans l'aide de la commune. C'est le cas des grands domaines privés, où le propriétaire est totalement responsable du lotissement qu'il crée, ou bien des rues bordées par différents propriétaires qui se partagent les frais. Par exemple, les Hospices reçoivent, le 29 juillet 1829⁷⁴⁶, une lettre de MM. Coste et Orseil leur demandant de contribuer au remblai des rues Monsieur (Molière) et de la Paix (Rabelais), à proximité du pont Charles X (Lafayette). Ils refusent pour la rue de la Paix, où ils ne possèdent aucun terrain⁷⁴⁷, mais acceptent pour la rue Monsieur, à condition que tous les autres propriétaires versent une quote-part. En 1831⁷⁴⁸, ils remblaient une partie de cette même rue à partir des "tracés, devis et métrés" de l'architecte des Hospices, mais seulement sur la moitié de la voie correspondant à leurs propriétés. Cette façon de répartir le travail est assez courante.

⁷⁴² Délibération HCL, 5 oct. 1825 (HCL. A.).

⁷⁴³ Délibération CMG, 5 août 1833 (AML).

⁷⁴⁴ Cela se produit principalement pour des constructions anciennes, car les constructeurs ne pouvaient, alors, s'appuyer sur aucun plan général de nivellement.

⁷⁴⁵ Délibération CMG, 12 oct. 1832 (AML).

⁷⁴⁶ Délibération HCL, 29 juil. 1829 (HCL. A.).

⁷⁴⁷ Il s'agit de la section comprise entre le Rhône et la rue Monsieur.

⁷⁴⁸ Délibération HCL, 16 fév. 1831 (HCL. A.).

La commune peut aussi prendre seule en charge les remblais, soit que la mise en place de ceux-ci lui revienne en propre, soit qu'elle les utilise en tant que monnaie d'échange pour obtenir le sol des rues. Cependant, il est plus courant de la voir intervenir aux côtés d'autres partenaires financiers, même si elle demeure souvent le maître-d'œuvre. En 1833, par exemple, elle s'adresse au préfet et au service des Ponts et Chaussées pour obtenir une subvention permettant de remblayer et de paver le cours Bourbon⁷⁴⁹. En 1836⁷⁵⁰, à l'occasion de l'ouverture de la rue Vendôme, elle s'adresse à la compagnie des Ponts sur le Rhône et au Génie Militaire "pour obtenir qu'ils contribuent à la dépense, soit en argent, soit en matériaux de remblais". Cependant, ses associés privilégiés demeurent les propriétaires privés et surtout les Hospices. En 1826⁷⁵¹, elle signe une convention pour combler la lône du port de la Guillotière dans laquelle il est précisé que les remblais sont financés, moitié par elle, moitié par le propriétaire Combalot. Dix ans plus tard, les habitants des quartiers Combalot et Béchevelin s'engagent à faire déposer autant de graviers que la Ville⁷⁵². Avec les Hospices, le principe du partage égal des frais devient une véritable institution. Eux-mêmes le définissent de la façon suivante : le Conseil "a admis en principe, jusqu'à présent, qu'il pourrait concourir à des dépenses de ce genre ; 1° - Si les remblais étaient faits dans des rues bordées par nos propriétés ; [...] ; 3° - Le conseil n'a jamais consenti à payer plus de la moitié des dépenses faites"⁷⁵³. Les applications de cet accord tacite sont nombreuses depuis la fin des années 1820 jusqu'à 1845.

A cette date, qui révèle à nouveau combien la mise en place du plan Van Doren a modifié les équilibres, on assiste à la mise en place d'un nouveau principe. Le 13 mai 1845, le maire de la Guillotière envoie aux Hospices une proposition de devis concernant trois types de rues. Certaines sont très éloignées des terrains des Hospices et ne les concernent en rien, d'autres, bien que n'étant pas bordées par les propriétés hospitalières, les desservent, d'autres, enfin, traversent ces dernières. Les Hospices, n'ayant pas le même intérêt au remblai de toutes ces voies, estiment donc qu'il est injuste de partager les frais en proportion égale. Ils refusent une participation pour la première catégorie de rues, renouvellent leur accord pour celles de la troisième

⁷⁴⁹ Délibération CMG, 5 août 1833 (AML).

⁷⁵⁰ Délibération CMG, 17 mai 1836 (AML).

⁷⁵¹ Délibération CMG, 20 janv. 1826 (AML).

⁷⁵² Délibération CMG, 4 fév. 1836 (AML).

⁷⁵³ Délibération HCL, 18 juin 1845 (HCL. A.).

catégorie et acceptent, ce qui est nouveau, de collaborer, dans une moindre mesure, au financement de la deuxième catégorie de voies. "La bonne viabilité de ces rues ne saurait cependant nous être indifférente : elles débouchent du cours Morand, du cours Bourbon, dans le centre de nos propriétés. C'est donc par ces tronçons de rues que la vie et le mouvement arrivent dans nos masses de terrains. [...] Il y aurait justice à prendre à notre charge une partie de la dépense que ces améliorations entraînent, et [...] de la fixer au quart de la dépense effectuée"⁷⁵⁴. Les Hospices proposent donc de prendre à leur charge la moitié de la dépense lorsque leurs terrains longent la voie des deux côtés, et le quart, pour les voies qu'ils jugent utiles. L'accord est accepté par le maire, soumis à une ordonnance royale⁷⁵⁵, et largement appliqué. Son efficacité est telle qu'il sera repris, quoique modifié, par le préfet Vaïsse en 1854⁷⁵⁶, lorsqu'il voudra viabiliser la rive gauche du Rhône à grande échelle, après son rattachement à Lyon.

c) La technique

La technique utilisée pour remblayer est difficile à connaître mais des informations éparses permettent d'en avoir quelque idée. Le plan de nivellement que l'architecte A. Chenavard établit en 1824-1825, à la demande de Vitton, pour le traité sur le pavage, est resté pendant de nombreuses années le seul document officiel de référence. En 1841, lorsque le voyer Ch. Crépet rédige un projet de programme pour le deuxième plan d'alignement, et d'extension, il souligne l'importance de faire réaliser un plan de nivellement et de le raccorder à l'ancien plan Chenavard⁷⁵⁷. Ce dernier a donc été suivi pendant une vingtaine d'années.

Un différent s'élève, en 1839, entre Fayolle, l'un des conseillers municipaux chargé de faire effectuer les remblais, et le maire André. Pour justifier l'emploi des fonds qui lui ont été confiés, et dont chaque somme est attribuée au remblai d'une rue précise, Fayolle fait parvenir au conseil un rapport⁷⁵⁸, où il

⁷⁵⁴ Délibération HCL, 18 juin 1845 (HCL. A.).

⁷⁵⁵ Délibération HCL, 27 août 1846 (HCL. A.).

⁷⁵⁶ Délibération HCL, 4 oct. 1854 (HCL. A.). Pour les remblais à réaliser en 1854 et 1855, Bonnet, l'ingénieur en chef de la ville de Lyon et les Hospices se mettent d'accord pour une participation de ces derniers de $\frac{1}{4}$, à concurrence de 7500 F. Les Hospices choisiront eux-mêmes les rues à remblayer, mais elles devront former un ensemble continu.

⁷⁵⁷ Délibération CMG, 12 fév. 1841 (AML) : "Établissement d'un plan de nivellement actuel et projet de nivellement ultérieur pour le pavé avec raccordement, s'il y a lieu, à l'ancien Plan Chenavard."

⁷⁵⁸ Il est reproduit dans la délibération CMG, 4 nov. 1839 (AML).

explique en détail comment il a organisé son travail. "M. le Maire mettait à ma disposition un cantonnier (le Sr. Bonnet) que je surveillais et auquel je remettais journallement des cartes signées par moi, ayant chacune la désignation d'un mètre ; le cantonnier distribuait ces cartes aux voituriers qui déposaient des remblais sur le lieu désigné, ensuite les voituriers venaient chez moi avec leurs cartes que je retirais et payais 50 centimes, ils m'en faisaient un reçu".

A l'occasion du traité sur la rue Vendôme est donnée une description précise des remblais à effectuer dans cette rue⁷⁵⁹. "La rue de Vendôme sera, dans toute sa longueur et sa largeur, nivelée et remblayée au moins à la hauteur moyenne (terre et gravier compris) de un mètre, depuis le cours Morand jusqu'à la rue d'Enghien comprise ; 53 centimètres depuis la rue d'Enghien jusqu'au cours Lafayette ; 0,43 m depuis le cours Lafayette jusqu'au nouveau chemin des Charpennes ; 0,10 m de gravier depuis le nouveau chemin des Charpennes jusqu'à la rue de Vendôme ; 1 mètre depuis la rue de Vaudrey comprise jusqu'à l'entrée sur le terrain dépendant de l'Hôtel de l'Abondance ; 0,36 m depuis cette entrée (point AB) jusqu'à la barrière de la cour de l'hôtel sus nommé ; 0,10 m de gravier et pavé relevé à bout⁷⁶⁰ depuis la dite barrière jusqu'à la Grande Rue de la Guillotière. [...] la couche supérieure de tous ces remblais, à l'exception de ceux déjà indiqués comme gravier, sera en gravier du Rhône, et de la hauteur moyenne de 0,15 m au moins". Il est étonnant de constater que la hauteur des remblais atteint jusqu'à un mètre. La distinction est nettement marquée entre la partie inférieure, généralement en terre, et qui sert à mettre le sol au niveau désiré, et la partie supérieure, en gravier, qui forme une couche apte à recevoir les pavés. Dans le rapport Fayolle, il est précisé que le tassement des remblais peut être d'autant plus fort qu'ils ont été placés par couches successives, pour ne pas interrompre la circulation dans les rues déjà ouvertes.

⁷⁵⁹ Délibération HCL, 21 sept. 1836 (HCL. A.).

⁷⁶⁰ Il s'agit vraisemblablement d'une position du pavé.

B - Le pavage

a) Le rôle du pavage

Le pavage, qui est la phase qui succède naturellement aux remblais, est souvent associé à eux lors des demandes de financement ou des transactions. Cependant, il est courant qu'une voie remblayée demeure non pavée durant de nombreuses années par manque de fonds, ce qui pose de nombreux problèmes d'entretien. Les habitants se plaignent régulièrement de l'état de ces chemins et le traité sur le pavage en donne, en 1825, une description imagée⁷⁶¹. "[...] le sol de cette commune, compact de sa nature, est dans les rues bâties, élevé généralement avec des terres glaises et argileuses ; [...] les eaux n'y ont aucun écoulement, [...] leur séjour et leur mélange avec les immondices offrent en toute saison le spectacle le plus dégoûtant et le plus difficile à décrire, [...] l'état de la voie publique est tel, en hiver, qu'il est impossible d'y circuler, [...] en été, il se dégage des cloaques qu'on rencontre à chaque pas, des odeurs et des miasmes qui peuvent singulièrement compromettre la santé des habitants ; [...] sous ce rapport, le pavage rendra un service essentiel, puisque en procurant l'assainissement à des quartiers vastes et peuplés, il contribuera à la conservation de la vie des citoyens ...".

Le pavage est considéré, ici, comme une entreprise d'assainissement indispensable, mais aussi comme une source de richesse puisqu'il donne de la plus-value aux habitations et aux terrains qui sont à proximité⁷⁶². "[...] Il est démontré, et généralement avoué, qu'un certain nombre de propriétaires des quartiers non pavés, n'a pas pu louer jusqu'ici les maisons importantes qu'il y possède, par rapport au mauvais état et aux difficultés de la voie publique. [...] l'un des principaux résultats du pavage sera d'attirer dans la commune un grand nombre d'habitants, et surtout beaucoup de personnes aisées, qui s'y fixeront volontiers à cause du voisinage du fleuve, de la proximité des principaux quartiers et établissements publics de Lyon. [...] Les ventes de terrains et les belles constructions se multiplieront, le commerce et l'industrie y formeront des établissements importants, le prix des propriétés et des valeurs locatives y augmentera d'une manière sensible [...]. Le pavage, enfin, fera jouir la commune de tous les avantages que lui présente sa belle position

⁷⁶¹ Délibération GMG, 11 mars 1825 (AML).

⁷⁶² Délibération GMG, 11 mars 1825 (AML).

topographique, et cette commune n'aura plus rien à redouter de la concurrence des communes voisines".

b) Financement et technique

Les modes de financement du pavage sont comparables à ceux des remblais, lorsqu'on ne se trouve pas dans le cas de figure d'application de l'ordonnance de 1825. Rappelons que ne tombent sous le coup de ce traité, ni les lotissements privés, ni la grande voirie, ni même un certain nombre de voies et places qui sont entièrement aux frais de la commune. Dans les autres cas, celui-ci est rigoureusement appliqué, comme le montre l'exemple de la rue Vendôme, où la mairie refuse de payer le pavage pour ne pas créer un précédent⁷⁶³. "Ce serait porter une atteinte grave au principe consacré par l'ordonnance royale du 1er septembre 1825 et établir un précédent qui mettrait la ville dans l'impossibilité de profiter, à l'avenir, des dispositions de cette ordonnance. [D'ailleurs, ...] il est permis de supposer qu'aussitôt après l'ouverture de la rue, une foule de constructions ne tardera pas à s'élever sur cette nouvelle communication et, bientôt, l'ordonnance du 1er septembre pourra recevoir son application". Il faut rappeler, comme ce texte le laisse entendre, que l'obligation de paver n'intervient que lorsque le terrain est partiellement ou totalement construit par les propriétaires.

La technique du pavage est rarement décrite. Dans le traité de 1825⁷⁶⁴, un premier projet consiste à recouvrir les voies de "pavés plats" car "cette disposition convient à la beauté des rues et à celle des localités ; qu'elle offrira aux piétons le plus grand agrément pour la circulation, indépendamment de la propreté qu'il sera plus facile de maintenir le long des maisons." Cependant, il faut renoncer à cette technique, trop onéreuse, au profit des "pavés de cailloux" plus courants.

c) L'application de l'ordonnance royale de 1825

L'ordonnance sur le pavage est largement appliquée et les deux exemples qui suivent sont représentatifs d'un procédé courant. En 1829⁷⁶⁵, les Hospices vendent une parcelle de leurs terrains, située à l'angle nord-est de l'avenue de

⁷⁶³ Délibération CMG, 17 mai 1836 (AML).

⁷⁶⁴ Délibération GMG, 11 mars 1825 (AML).

⁷⁶⁵ Délibération HCL, 24 juin 1829 (HCL. A.).

Grammont (rue Vendôme) et du cours Morand (F. Roosevelt). Il est précisé, dans l'acte de vente, que le nouvel acquéreur "remboursera à la Commune de la Guillotière les avances qu'elle aurait faite ou ferait par la suite, des frais du pavé de la partie des allées latérales du cours Morand qui se trouvent au-devant du terrain dont il s'agit ici. En cela, il remplira l'obligation que l'administration avait contractée à cet égard dans la transaction passée entre elle et M. le Maire de la Guillotière ...". En 1828⁷⁶⁶, le maire de la Guillotière fait parvenir aux Hospices la facture des remblais et des pavés neufs qu'il a fait exécuter rue d'Angoulême (Cuvier) et de Condé (Bugeaud) par le sieur Maire, entrepreneur, sous la direction de l'architecte Chenavard. Ce principe est habituel : le maire fait réaliser un certain nombre de travaux pour le compte des Hospices, qui les règlent ensuite.

Pourtant, le mécanisme bien huilé présente une faiblesse qui sera soulignée par Ch. Crépet en 1845⁷⁶⁷. Il reproche aux Hospices de ne pas vendre davantage de terrains, ce qui entraîne les inconvénients suivants : "... les conditions des baux sont tellement précaires que les locataires se trouvent dans la dure nécessité de construire des bâtiments provisoires, par la crainte qu'ils ont de voir les masses sur lesquelles ils bâtissent à grands frais, aliénées [c'est à dire vendues]. De là ces ignobles masures, ces rues à peine remblayées, malgré les sacrifices de la ville ; rues qui ne peuvent recevoir immédiatement l'application de l'ordonnance royale du 1er septembre 1825 mettant à la charge des propriétaires riverains les frais de premier établissement de pavés ; sur lesquels, en définitive, la ville ne peut, ni ne doit, faire des dépenses qui anéantiraient ses ressources financières pour tourner seulement au profit des Hospices". Dans le cas présent, les textes sont imprécis et l'interprétation en est difficile. Les terrains hospitaliers sont construits, mais les Hospices ne sont pas propriétaires des bâtiments qui appartiennent aux locataires. C'est pourquoi, vraisemblablement, le maire ne peut contraindre les Hospices à paver. En outre, la surface de leur domaine est telle que cela constituerait une dépense exorbitante. C'est pourquoi la commune attend la vente de ces terrains pour contraindre le nouvel acquéreur, qui fait construire sur sa parcelle, à honorer l'ordonnance. Pourtant, il est attesté que les Hospices participent souvent aux frais de pavage, comme le montre l'exemple des rues d'Angoulême et de Condé. Ceux-ci, par ailleurs, ne faisant presque jamais construire pour leur propre compte, on peut se

⁷⁶⁶ Délibération HCL, 27 août 1828 (HCL. A.).

⁷⁶⁷ Ch. Crépet, 1845.

demander dans quelles conditions et à quel titre ils interviennent. Peut-être s'agit-il d'une collaboration volontaire avec la municipalité visant à faire fructifier leurs terrains. Il est possible, aussi, de supposer que les rues concernées échappent à l'ordonnance⁷⁶⁸, auquel cas, les Hospices apporteraient leur contribution au même titre que d'autres organismes publics.

C - Les autres composantes de la viabilisation

Les remblais et le pavage ont été traités en premier lieu du fait de leur importance dans la viabilisation, mais ils ne constituent pas, chronologiquement, la première intervention sur le terrain. Celle-ci englobe des travaux moins lourds qui contribuent, dans un premier temps, à visualiser la nouvelle voie en la signalant aux passants. Le terrain sur lequel elle va être tracée est souvent rural, et comporte des prés ou des cultures. Le premier souci va consister à différencier la future voie du paysage environnant. Pour cela sont utilisés trois éléments : les arbres, repère vertical visible de loin, les bornes, limites officielles entre le sol de la rue et le reste du terrain ; et les fossés, barrière physique entre ces deux zones.

a) Les arbres

Dès le début du XIXe siècle, l'une des fonctions principales des arbres est de traduire certaines réalités du plan en volumes. Comme le révèle le plan Dignoscyo de 1839 (ill. 76), ils signalent les voies, mais aussi les limites des domaines ou des départements, et même les confins des masses. Le 28 frimaire An 13⁷⁶⁹, les Hospices prévoient de planter un arbre à chaque angle des masses de la zone lotie "de manière qu'au premier coup d'œil, on puisse distinguer l'étendue de ces différentes parties de terrain et la direction des chemins séparatifs". Sur ce même plan, il apparaît que, dans les zones urbanisées, les plantations longent les voies en empiétant sur leur sol sans doute pour permettre l'érection des bâtiments en bordure de rue, tandis qu'elles sont faites à l'extérieur, c'est à dire au delà des fossés, dans les zones non bâties. Un texte de 1836⁷⁷⁰ indique que les arbres peuvent être coupés au

⁷⁶⁸ On ne connaît pas la description exacte de ces rues car elles ne sont pas énumérées dans le traité, mais figuraient seulement sur un plan non retrouvé. Cf. le passage sur le traité en question.

⁷⁶⁹ Délibération HCL, 28 frimaire An 13 (HCL. A.).

⁷⁷⁰ "La rue Vendôme sera plantée d'arbres qui pourront être enlevés devant chaque habitation", délibération HCL, 21 sept. 1836 (HCL. A.).

fur et à mesure que les constructions s'élèvent. Outre leur fonction, pour ainsi dire, cartographique, ils symbolisent la richesse, l'opulence. Le travail méticuleux de Dignoscyo révèle que les voies du plan Decrénice, ainsi que leur extensions, sont presque toutes bordées d'arbres, tandis que le vieux bourg de la Guillotière, au sud, en est dépourvu. La place Louis XVI (Maréchal Lyautey) et le cours Morand (F. Roosevelt) bénéficient même de rangées doubles. La population est sensible à cette signification puisque les Hospices notent, à plusieurs reprises⁷⁷¹, que la suppression des arbres du cours Morand risque d'éloigner les promeneurs et de faire baisser les prix des locations. Ce n'est pas seulement un signe, mais une réelle source de richesses. Ceci est d'autant plus vrai que la vente du bois, une fois les arbres coupés, produit de substantiels revenus. Ce fait explique le conflit de 1825 où les Hospices, comme la commune, revendiquent la propriété des plantations. Comme les remblais et le pavage, les arbres constituent une monnaie d'échange lors des transactions au sujet des ouvertures de rues. Il s'en suit des accords aux termes variés : les rues Vendôme et Madame (rue P. Corneille), par exemple sont plantées aux frais de la Ville⁷⁷², tandis que la rue Duguesclin l'est aux frais des Hospices⁷⁷³. Pour le redressement du chemin des Charpennes, ces derniers, influencés sans doute par la décision de 1825, demandent que la Mairie assure les frais de plantation, mais qu'eux-mêmes deviennent propriétaires des arbres. La proposition est refusée et les Hospices assurent seuls toutes les charges⁷⁷⁴.

b) Les bornes

Contrairement aux arbres, les bornes signalent un emplacement précis, constituant une référence légale. Ils servent de points de repère concret pour tracer la voie et donner l'alignement. L'accord concernant la rue Vendôme précise que "des bornes en pierre seront plantées de distance en distance dans la dite rue, principalement aux angles des rues qui en coupent la ligne, afin d'indiquer d'une manière apparente et durable la largeur de la rue telle qu'elle est stipulée ci-dessus, et pour pouvoir donner facilement les alignements"⁷⁷⁵. C'est pourquoi la destruction des bornes placées aux Brotteaux lors du Siègne de Lyon, en 1793-1794, a posé un véritable problème.

⁷⁷¹ Délibérations HCL, 15 déc. 1824, 5 oct. 1825 (HCL. A.).

⁷⁷² Délibération HCL, 21 sept. 1836 (HCL. A.) ; délibération CMG, 19 mai 1836 (AML).

⁷⁷³ Délibération CMG, 6 fév. 1836 (AML).

⁷⁷⁴ Délibération CMG, 22 déc. 1834 (AML).

⁷⁷⁵ Délibération HCL, 21 sept. 1836 (HCL. A.).

En quelques années, les terrains sont retournés à l'état de paturage, faisant disparaître le lotissement, c'est à dire toute trace physique de la transaction avec Morand. Dès le début du siècle, les Hospices se préoccupent de replacer ces bornes, mais ce n'est qu'en 1809⁷⁷⁶ qu'elles sont enfin rétablies.

c) Les fossés

Creuser des fossés sur la rive gauche du Rhône n'est pas une intervention anodine puisque cela était considéré, au début du XIX^e siècle, comme un acte de vandalisme, interdit par les Hospices. En effet, lors des nombreuses inondations du Rhône, celui-ci pratiquait des "affouillements", c'est à dire qu'il élargissait les tranchées existantes par le mouvement des eaux. Comme on l'a déjà mentionné, les remblais étaient l'un des remèdes les plus employés. Le 28 frimaire An 13⁷⁷⁷, les Hospices interdisent aux locataires d'établir des fossés pour clore leurs masses, les obligent à les combler quand ils existent, et leur recommandent de planter des haies mortes ou vives en guise de clôture. Pourtant, dès la fin des années 1820, le principe qui consiste à établir un fossé de chaque côté d'une voie apparaît dans les textes, pour devenir ensuite courant. On le trouve, par exemple, en 1827 pour le cours Lafayette⁷⁷⁸ et en 1834 pour le redressement du chemin des Charpennes (rue Moncey)⁷⁷⁹ et l'avenue Duguesclin⁷⁸⁰. Ces fossés ont deux fonctions : fournir de la terre pour remblayer la voie⁷⁸¹, mais surtout protéger les terrains situés de part et d'autre de celle-ci. En effet, à plusieurs reprises, les habitants se plaignent des "dégâts des passants"⁷⁸² et du fait que le public "envahit les blés"⁷⁸³. Pour constituer une barrière efficace, l'excavation doit être assez importante. Ainsi sont creusés, rue Duguesclin, des fossés de 1 m de large⁷⁸⁴, ou encore, chemin des Charpennes, de 1,20 m de large sur 1 m de profondeur⁷⁸⁵.

⁷⁷⁶ Délibération HCL, 14 juin 1809 (HCL. A.). Les Hospices ont dû faire preuve de fermeté pour appliquer le plan Decrénice après les bouleversements de la Révolution.

⁷⁷⁷ Délibération HCL, 28 frimaire An 13 (HCL. A.).

⁷⁷⁸ Délibération HCL, 26 déc. 1827 (HCL. A.).

⁷⁷⁹ Délibération CMG, 15 déc. 1834 (AML).

⁷⁸⁰ Délibération CMG, 19 déc. 1834 (AML).

⁷⁸¹ Délibération CMG, 19 déc. 1834 (AML).

⁷⁸² Délibération HCL, 26 déc. 1827 (HCL. A.).

⁷⁸³ Délibération HCL, 29 mai 1839 (HCL. A.).

⁷⁸⁴ Délibération CMG, 19 déc. 1834 (AML).

⁷⁸⁵ Délibération CMG, 15 déc. 1834 (AML).

d) Ponceaux, éclairage, classement

L'espace de la rue étant ainsi matériellement délimité, les compléments d'aménagement peuvent être entrepris. Si la voie est interrompue par un ruisseau ou un écoulement d'eau, comme il en existe beaucoup à la Guillotière, un petit pont ou "ponceau" est construit. C'est le cas pour la rue Vendôme⁷⁸⁶ : "un ponceau en pierre sera construit dans la largeur de la dite rue, sur le ruisseau de Feu qui en coupe la ligne. Il serait établi d'autres ponts semblables, si besoin était, pour l'écoulement des eaux". Au fur et à mesure que les constructions s'élèvent, l'éclairage public est installé et les réverbères placés devant les habitations, lorsque la commune en a pris la décision. De toute évidence, ce schéma est théorique, et il n'est pas rare que du retard soit pris. Parallèlement aux aménagements, a lieu le classement de la voie, en fonction de son importance. Selon le choix, la propriété du sol reviendra à l'Etat, au département ou à la commune et le contrôle administratif de la voie sera différent⁷⁸⁷. Mises à part les voies destinées à la grande voirie, la commune tend à faire classer un nombre toujours plus important de rues, de façon à étendre son contrôle, mais surtout à augmenter, à terme, ses revenus, puisque les taxes de voirie constituent l'une des parts les plus importantes du budget communal. Cependant, le classement coûte cher du fait de l'entretien qui en découle et la commune, à ce stade, est limitée par ses moyens financiers. En 1838⁷⁸⁸, par exemple elle envisage le classement de nombreuses voies en chemins vicinaux. Le préfet s'y oppose car cela entraînerait des charges trop importantes pour elle et il la contraint à réduire le nombre des classements. De leur côté, les habitants font pression pour obtenir l'entretien par la commune, donc le classement. Les transactions sont parfois longues et difficiles, comme le prouve le cas du cours Lafayette, pour lequel différentes administrations, la municipalité, les Hospices, la compagnie des Ponts, mais aussi les habitants, demandent tour à tour à ce qu'il soit classé tantôt chemin vicinal, tantôt route départementale, ce qu'il sera finalement⁷⁸⁹.

Au sein du processus complexe que constitue la viabilisation, les remblais, plus que le pavage ou la plantation des arbres, donnent à la rive gauche un

⁷⁸⁶ Délibération HCL, 21 sept. 1836 (HCL. A.).

⁷⁸⁷ A ce sujet, cf. l'introduction de ce chapitre.

⁷⁸⁸ Lettre du préfet, 7 avril 1838, in délibération CMG, 10 mai 1838 (AML).

⁷⁸⁹ Délibération HCL, 12 août 1829 (HCL. A.) ; lettre du préfet au maire, 29 juin 1831 (AML, Guill. 03, liasse "rue Charles X, 1826-1829") ; délibération CMG, 26 juil. 1831 (AML) ; délibération CMG, 11 août 1836 (AML) ; délibération CMG, 13 mai 1840 (AML) ; délibération CMG, mai 1847 (AML).

caractère particulier. Du fait de leur fonction de protection contre les eaux, ils prennent une ampleur considérable et constituent une entreprise sans commune mesure avec ce qui s'effectue dans d'autres communes. La viabilisation, dans son ensemble, est indissociable du processus de création des voies, car elle est l'élément essentiel des transactions lors des échanges de terrain. Loin d'être sous la seule responsabilité financière de la commune, elle est prise en charge par de multiples partenaires qui, tous, y trouvent leur intérêt. En effet, comme le constatent les Hospices, la viabilisation, ainsi que la construction des masses, constituent les deux sources de plus-value les plus importantes pour la mise en valeur des terrains de la rive gauche à cette période. Dès la moitié du XIX^e siècle, les Hospices observent attentivement ce phénomène et vont en tirer des conclusions pour leur gestion. En 1861⁷⁹⁰, ils préfèrent continuer à louer certaines de leurs masses, sachant que les acheteurs ne se présenteront que lorsque les rues seront remblayées, pavées et pourvues de bornes-fontaines. Lorsque le préfet Vaïsse leur propose, en 1854, un accord pour partager les frais de viabilisation⁷⁹¹, les Hospices choisissent de la réaliser en priorité dans les quartiers où ils ont "le plus d'intérêt à voir s'élever le prix des ventes et des locations".

CONCLUSION

Le projet de ce troisième chapitre consiste donc à comprendre pourquoi et comment les voies sont réalisées sur le terrain. Les protagonistes de cette histoire sont nombreux. Les plus directement concernés sont la commune et les propriétaires fonciers parmi lesquels les Hospices jouent un rôle décisif. Sont aussi présents, à des degrés divers, la Préfecture, les Ponts et Chaussées, la compagnie des Ponts, le Génie militaire et même les locataires des terrains hospitaliers. L'application d'un plan d'alignement est dans l'intérêt de tous puisqu'un urbanisme cohérent à la Guillotière enrichira les propriétaires publics ou privés, ainsi que la commune. En effet, les bénéfices qu'ils sont appelés à faire sont immenses grâce à la plus-value qu'acquerront ces terrains lors de leur transformation rapide en îlots urbains. Si les avantages que vont tirer les propriétaires de la prise de valeur du sol sont directs, l'intérêt de la commune est moins immédiat mais tout aussi réel. Les taxes sur la voirie sont

⁷⁹⁰ Délibération HCL, 9 janv. 1861 (HCL. A.).

⁷⁹¹ Délibération HCL, 4 oct. 1854 (HCL. A.).

une des parts les plus importantes du budget de la commune. A court terme, celle-ci va donc percevoir les droits de voirie afférents aux bâtiments qui longent les voies publiques. A long terme elle peut espérer, grâce à l'harmonie du réseau viaire, attirer de "belles constructions" qui produiront des revenus fiscaux encore plus élevés du fait que les éléments décoratifs sont plus fortement taxés. Cela suppose non seulement que les voies soient ouvertes selon un plan cohérent et ambitieux, mais aussi qu'elles soient la propriété de la Ville de la Guillotière. Etendre le réseau des voies sur les terrains vierges, les élargir lorsqu'elles existent déjà et s'en approprier le sol sont donc les trois objectifs que la commune doit réaliser. Parmi tous les protagonistes intéressés par l'application du plan, c'est elle qui en prend l'initiative. Elle emploie peu les outils légaux d'expropriation qui commencent pourtant à se développer mais sont trop onéreux pour elle. En outre, le plan Scève n'ayant pas été approuvé par le Gouvernement, il n'implique pas un don légal des terrains de la part des propriétaires. C'est un simple canevas qui nécessite un traité spécifique de cession de terrain pour chaque rue, ce qui explique la multiplicité des cas de figure. Il s'avère donc nécessaire d'inventer un dispositif spécifique. La commune va alors mettre en place un appareil réglementaire propre, fondé sur l'échange, et visant à gérer les deux constituants de la voie : la propriété du sol et la viabilisation. Elle est avantagée en cela par le stade d'urbanisation peu avancé de la commune dont les terrains, en majorité ruraux, ont encore une valeur modeste.

Cet appareil réglementaire est fondé sur plusieurs domaines d'intervention. Très tôt, entre 1826 et 1828, quatre textes fondateurs concernant des questions très larges viennent constituer l'armature générale. A la suite de quoi est organisé un ensemble de normes gérant à la fois la propriété du sol des voies et leur viabilisation. Les premiers textes, apparemment ponctuels et sans lien entre eux, prennent leur véritable sens lorsque tous les éléments ont été décryptés. Par le traité sur le pavage de 1825, les propriétaires des terrains traversés ou simplement desservis par les voies en assurent le pavage. De son côté, la commune prend en charge celui des places, quais et grands cours. Les finances communales sont ainsi soulagées et la viabilisation accélérée. L'accord de 1825-1826 entre la commune et les Hospices résout un conflit ancien entre les deux administrations. En ne s'attachant apparemment qu'à des points de détail, il règle implicitement des questions de fond puisqu'à partir de cette date les Hospices font le don des voies du plan Morand-Decrénice à la commune et que cette dernière viabilise et délivre seule les alignements. Don des voies contre viabilisation est le début d'un type d'échange appelé à se

développer. La clause sur l'ouverture des rues que les Hospices mettent au point en 1828 et insèrent dans leurs baux permet de libérer le terrain nécessaire au fur et à mesure du percement des voies. Un autre type d'échange en découle : les Hospices donnent le sol des voies et la commune indemnise les locataires. Le règlement de voirie de 1828, élaboré en même temps que le plan Scève, est le premier institué dans les communes périphériques. Il renforce le contrôle du maire sur les lotissements privés : dessin des voies et constructions.

L'ensemble des mécanismes qui permettent la création du sol des voies s'appuient sur des éléments déjà présents dans les textes fondateurs, et sur d'autres qui les complètent. Ils peuvent se résumer en quatre points essentiels : l'alignement, l'échange, l'achat et le don du sol des voies. L'alignement, qui va très vite relever exclusivement de la commune, apparaît tôt dans le siècle et semble relativement respecté. Parmi les différents types de transactions permettant à la Ville de s'approprier le sol des voies à créer ou à redresser, l'échange est majoritaire. Il s'effectue de préférence dans les zones semi-rurales où le terrain n'a pas encore atteint une valeur trop élevée, entre propriétaires, mais surtout entre la commune et les propriétaires. Il est très employé entre la Ville et les Hospices car il est favorisé par la clause d'ouverture des rues. En général, les propriétaires donnent le sol, la commune viabilise et indemnise les locataires, tandis que les propriétaires des parcelles actuelles ou futures assurent le pavage. Négociation commerciale classique, l'achat, progressivement complété par l'expropriation, est en revanche minoritaire. Cette formule est surtout appliquée dans les zones fortement urbanisées où la valeur atteinte par le terrain est trop importante pour permettre l'échange. Elle représente un coût élevé pour une petite commune dont les ressources sont limitées, d'autant plus qu'il lui faut, outre l'achat du sol, assurer la viabilisation. Le don des voies sans contrepartie a lieu lorsque celles-ci sont déjà ouvertes et remblayées au sein d'un lotissement privé. La viabilisation et l'entretien atteignant des coûts élevés, le propriétaire préfère alors s'en défaire et la Ville assure cette charge.

Comme pour le sol des voies, une partie des mécanismes qui touchent la viabilisation a été mise en place par les textes fondateurs. Cet élément essentiel dans l'élaboration d'un réseau viaire est mal connu, aussi bien du point de vue de sa réalisation technique que du rôle qu'il joue dans les transactions. Il se compose de différents types d'interventions sur la voie : les remblais et nivellements, le pavage, la plantation des arbres, le placement des

bornes, le creusement des fossés, la construction de petits ponts ou "ponceaux" si nécessaire, l'éclairage, le classement et, bien sûr, l'entretien. La viabilisation est l'élément central des négociations concernant la propriété du sol des voies. Cependant, elle est alors rarement considérée comme un tout. Si le cas simple de l'échange entre la viabilisation complète contre le sol des voies existe, beaucoup d'autres cas de figure apparaissent dans lesquels chacun des éléments peut constituer à lui seul une monnaie d'échange. Le remblai et, à un degré moindre, le pavage sont les plus sollicités car leur mise en œuvre est la plus onéreuse et la plus complexe. Les arbres entrent, eux aussi, en ligne de compte car une fois à maturité ils produisent un revenu conséquent. Concernant les remblais, les possibilités sont multiples, depuis la charge maximale à la plus légère pour la Ville lorsque chaque propriétaire remblaie devant sa parcelle. Comme toujours, un partenariat privilégié est mis en place entre les Hospices et la Ville qui sera souvent appliqué. Les frais de remblai sont partagés également entre les deux administrations. A partir de l'application du plan Van Doren, ils sont établis en fonction du type de la voie, selon que celle-ci longe les terrains hospitaliers ou, seulement, les dessert. Quant au pavage, le traité de 1825 est très employé, mais les conditions ne sont pas toujours réunies pour le mettre en pratique. C'est le cas, en particulier, lorsque les terrains des Hospices n'ont pas encore été vendus par parcelles. Hors du cadre du traité, le pavage constitue alors une monnaie d'échange au même titre que le remblai. Les éléments restants ne sont pas négligeables. La matérialisation de l'espace de la voie lors de son implantation, qui permet au passant de la visualiser, est un aspect rarement souligné dans l'histoire des réseaux viaires et qui a pourtant son importance. Elle s'effectue par le biais des arbres, des fossés qui protègent les cultures et fournissent de la terre pour les remblais, et des bornes, limites officielles des propriétés. Enfin, lorsque des ruisseaux traversent les rues, des ponceaux sont édifiés. L'éclairage public est installé au fur et à mesure que les constructions s'élèvent. Le classement de la voie vient clore l'ensemble du processus et entraîne un contrôle administratif de l'Etat, du département ou de la commune.

La multiplicité des cas de figures montre bien la complexité des échanges qui s'établissent entre la Ville et ses différents interlocuteurs. Parmi ces derniers, le plus important est l'administration des Hospices. Avec elle, les transactions sont simplifiées et appliquées de façon systématique sur un vaste territoire. Les deux partenaires traitent, en fait, d'égal à égal ce qui ne les empêche pas d'avoir, chacun, un rôle bien défini. La Ville propose, les Hospices disposent. Cependant, ces derniers font preuve de fermeté dans leurs choix et freinent

souvent les ambitions de la commune. Ils peuvent refuser une création de voie lorsqu'elle ne leur paraît pas opportune, proposer une modification de tracé ou de largeur. Leurs décisions concernant le réseau viaire ne sont pas prises ponctuellement mais s'inscrivent dans l'ensemble de leur politique urbaine. En la matière, la règle de base consiste à ne prolonger les voies que lorsque les terrains sont "mûrs". Parallèlement à cette détermination, les Hospices pratiquent avec l'administration communale un traitement de faveur tout à fait exceptionnel. Il se traduit, en particulier, par le don gratuit du sol des voies en échange de services ce qui, avec les autres administrations, demeure un cas rare. En fait, les projets, les choix et la marge d'action des deux partenaires sont intimement liés. On peut se demander, toutefois, dans quelle mesure les Hospices sont à l'origine de ce mouvement. Il semble, en réalité, qu'ils le soient assez peu. La Ville est la véritable instigatrice et, du côté des propriétaires fonciers, il existe des initiatives fortes comme l'accord sur le pavage ou le syndicat de la rue Vendôme, au sein desquelles les Hospices ne sont qu'un simple intervenant. En revanche, comme ils sont le principal propriétaire foncier de la zone concernée, toute décision de leur part est déterminante. Bien que n'ayant pas suscité ces actions, ils s'y rallient, créant ainsi un mouvement général qui entraîne l'adhésion du plus grand nombre.

Les autres interlocuteurs de la Ville, bien que moins essentiels que les Hospices, ont un rôle non négligeable. Avec les propriétaires fonciers privés plus modestes, les transactions sont longues et complexes. Les termes des accords doivent être négociés pour chaque nouvelle opération et les terrains concernés, pourtant de dimension modeste, sont souvent situés dans des zones urbanisées ou semi-urbanisées, ce qui augmente leur coût et complique leur évaluation. Malgré ces difficultés, le rôle de ces propriétaires est important dans la mise en place de certains types d'échanges. Ils sont aussi, avec les simples habitants, à l'origine d'un fait social important, la naissance d'une opinion publique en matière d'urbanisme à la fin des années 1830. Celle-ci va bientôt constituer un véritable pouvoir et fragiliser un temps les accords sur lesquels se fonde l'ouverture des voies. D'autres administrations participent elles aussi à l'élaboration des voies, qu'elles le fassent en tant que propriétaires fonciers ou en tant que médiateur comme la Préfecture. Enfin, il ne faut pas oublier les nombreux locataires des terrains hospitaliers qui, à leur manière, sont impliqués. Soumis à la clause d'ouverture des rues, ils sont contraints de morceler le territoire sur lequel ils conservaient souvent des pratiques rurales.

Le principe du don de terrain contre viabilisation, ou partie de viabilisation, est donc à l'origine de la création du réseau viaire de la Guillotière. On peut dire aussi que sans les Hospices Civils de Lyon, propriétaire foncier largement majoritaire qui entérine et systématise cette notion d'échange, le réseau tel qu'il est n'aurait peut être pas vu le jour ou du moins, beaucoup plus difficilement. L'ensemble de ce dispositif complexe, mis en place sous l'impulsion de la Ville, émane de l'association entre la volonté d'un homme, le maire Henri Vitton, et un contexte favorable. L'objectif de la commune consiste à provoquer les dons de terrain et l'oblige donc à un jeu d'équilibre constant entre des aspirations antagonistes : le respect de la propriété privée et le désir d'ouvrir des voies au sein de celle-ci en s'en appropriant le sol. H. Vitton, à la fois l'instigateur et le médiateur de ce projet, est capable de provoquer une adhésion collective à une idée forte : la réalisation d'un plan ordonnateur. Le système d'échange qu'il propose nécessite un climat de confiance dans lequel chaque intervenant trouve son intérêt.

Le maire est capable de générer un élément essentiel dans la fabrication de la ville qui est une œuvre collective, le consensus. L'un des éléments de réussite vient aussi du fait que l'application de ce plan d'alignement et d'extension est conçue dans ses implications économiques mais aussi sociales et politiques, en même temps que s'élabore sa conception graphique. Il est remarquable de constater que ce montage est réalisé dans un laps de temps très court (le mandat de H. Vitton n'est que de neuf ans) et à un moment stratégique. C'est le stade qui précède une évolution urbaine importante. Cette dernière, fondée en général sur une forte poussée de la construction, prend une forme différente selon qu'elle s'effectue ou pas à partir d'un plan. C'est ce qui a manqué, à la même époque, dans un des faubourgs de Lyon, la Croix-Rousse, qui a pourtant fait l'objet d'un développement tout aussi spectaculaire. Son exemple montre bien que lorsque le plan général n'existe pas, le réseau viaire s'élabore tout de même, sous la pression d'une forte demande⁷⁹². Son organisation est alors plus désordonnée et l'opportunité d'imposer un plan cohérent ayant été manquée, la ville en gardera définitivement la trace, à moins d'une rénovation radicale. A la Guillotière, qui bénéficie d'un plan, le dispositif qui rend son application possible reste cependant fragile à long

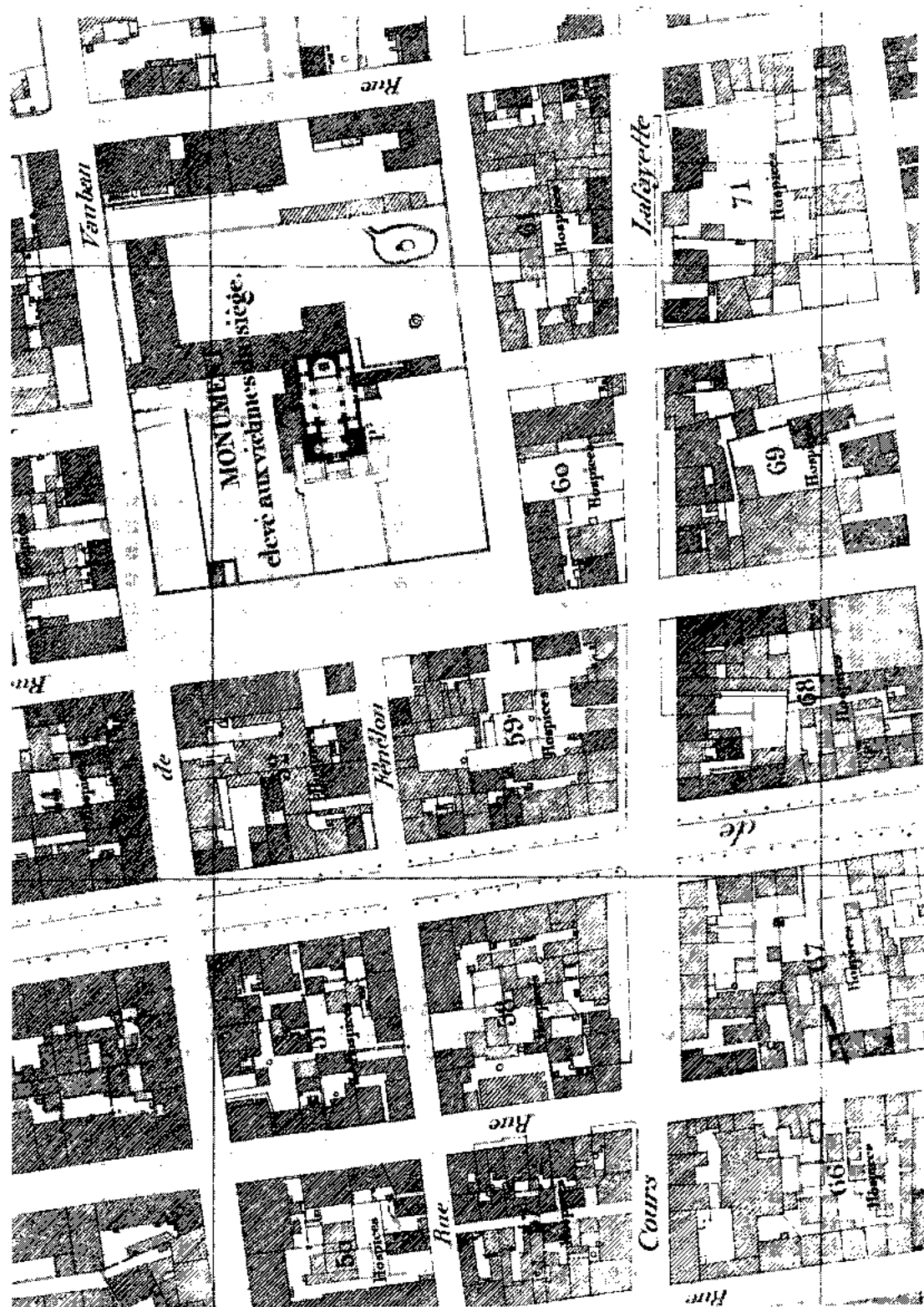
⁷⁹² La partie la plus importante du réseau viaire des pentes de la Croix-Rousse se met en place entre la Révolution et 1830. La commune de Lyon, malgré ses efforts, ne parvient pas à imposer un plan général. Le dessin des voies est donc le résultat de l'initiative privée des lotisseurs au sein des anciens clos. C'est ce qui explique l'aspect morcelé du réseau. Sur ce sujet, cf. A.S. Cléménçon dir., M.H. Bénétière, A.S. Cléménçon, N. Mathian, 1992.

terme. Les équilibres trouvés dans les années 1825 perdurent vingt ans mais la mise en place du plan suivant, vers 1843-1845, les modifie sans toutefois les supprimer.

Entre la fin du XVIII^e siècle et la moitié du XIX^e siècle, l'armature urbaine de la Guillotière est donc organisée à partir de trois plans d'alignement et d'extension généraux qui soumettent les lotissements en formation à un dessin général et résorbent ceux déjà existants. Ce cas de figure est-il courant ou exceptionnel à cette époque ? Il est difficile de répondre à cette question actuellement car il manque des travaux permettant d'établir des comparaisons. D'après les premiers résultats, il semblerait que le cas le plus courant soit l'assemblage de lotissements sans dessin organisateur préalable, sinon celui issu de la logique rurale. Pierre Pinon, à l'occasion de son étude sur les faubourgs parisiens, écrit que "le lotissement s'avère être un des principaux, sinon le principal des modes de formation des tissus urbains [...]. Le tissu urbain constitué de lotissements juxtaposés possède [...] une trame générale qui est celle des chemins et du parcellaire rural, et des trames secondaires, de géométrie différente, qui s'y insèrent. Paris s'est [...] faite par la juxtaposition, l'imbrication d'opérations privées, plus ou moins coordonnées par les pouvoirs publics. Seuls les grands espaces publics, places, avenues, boulevards, sont nés d'initiatives étatiques ou municipales"⁷⁹³. La question est dans ce "plus ou moins". L'exemple de la commune de la Guillotière montre bien qu'il existe des cas où les pouvoirs publics arrivent à imposer l'ensemble du réseau viaire. Si les processus d'urbanisation de la rive gauche du Rhône constituent une exception, ce qui n'est pas certain, cela est certes dû aux capacités d'initiative et de négociation du maire, mais plus encore, à la présence des Hospices Civils de Lyon. En effet, les mécanismes décrits ici, pris séparément, sont sans doute courants. En revanche, leur application systématique à l'échelle d'une commune, rendue possible avant tout par l'étendue du domaine hospitalier, est peut-être spécifique.

⁷⁹³ Cf. P. Pinon, 1996, p. 23 et 32.

iii. 92 - Plan. Exemple de parcellaire. 1859 (Dignoscyo père et fils, AML 1541 Wp 7). [Rive gauche du Rhône, ensemble de planches libres au 1 : 2000^e]. Détail de l'intersection entre le cours Lafayette et l'avenue de Saxe. C127.



PARTIE III

**LE PARCELLAIRE ET LE BATI :
FORMATION ET MUTATIONS DANS
LE CADRE DE LA POLITIQUE UR-
BAINE D'UN GRAND PROPRIETAIRE
FONCIER, LES HOSPICES**

INTRODUCTION

L'objectif de cette partie est double : rechercher les logiques de la politique urbaine hospitalière à l'origine du parcellaire et du bâti, et comprendre comment celles-ci engendrent, sur le terrain, des formes urbaines spécifiques. Pour obtenir ce résultat, il a été nécessaire de privilégier certains axes de recherche. C'est ainsi que l'accent a été mis sur les terrains lotis, c'est à dire déjà divisés en masses, et faisant l'objet de transactions avec des personnes privées. Les autres terrains seront évoqués plus rapidement pour éclairer l'évolution des premiers. Ce choix se justifie car il met en valeur les phénomènes à la fois les plus urbains et les plus courants. En effet, les zones non loties relèvent de traditions encore rurales et les transactions avec les collectivités publiques font toujours l'objet de clauses particulières. Les cycles de cette politique urbaine, révélés par l'analyse préalable des sources⁷⁹⁴, servent ici de cadre chronologique. Cependant, le découpage strict en cinq périodes ne va pas sans poser des problèmes de méthode. L'histoire de la gestion hospitalière est traversée par de nombreuses thématiques qui sont étroitement intriquées et qui, en outre, peuvent couvrir plusieurs périodes consécutives. En effet, si les principes mis au jour par l'étude apparaissent à des dates précises, ils sont appelés à se développer, se modifier, éventuellement disparaître au cours des périodes ultérieures. Leur évolution parallèle et interactive est donc difficile à suivre. Pour y parvenir, il a semblé pertinent d'insister sur l'apparition de chacun de ces principes, puis de suivre plus rapidement les grandes étapes de leurs transformations, période par période, au fur et à mesure que celles-ci se produisent. Enfin, une autre question se pose concernant la méthode à adopter pour étudier les deux politiques parallèles mais différentes adoptées par les Hospices pour gérer leurs terrains : la vente et la location. La vente d'un terrain entraîne une stabilisation de son parcellaire et de son bâti, en général encore visibles aujourd'hui, donc faciles à identifier et à étudier. De plus, elle fait l'objet d'une transaction unique concrétisée par l'acte de vente. En revanche, les terrains loués font l'objet de continuelles mutations au cours du temps et de multiples transactions sous forme de baux qui se succèdent parfois à des rythmes

⁷⁹⁴ Sur le traitement préalable des sources, cf. l'introduction méthodologique et l'explication de la méthode suivie dans "Sources et bibliographie".

rapides (tous les 3 ans, 9 ans, ...). Leur étude est donc moins aisée car elle nécessite, à partir de très nombreux documents, la restitution d'états antérieurs aujourd'hui disparus totalement, ou en partie. L'analyse masse par masse de toutes ces transformations supposerait un énorme travail. En conséquence, les terrains vendus font l'objet d'une investigation exhaustive, tandis que les terrains loués sont étudiés à partir d'une sélection des cas de figures les plus caractéristiques qui apparaissent à chaque période. Seul le quartier de la gare des Brotteaux fait l'objet d'une étude systématique des locations car un nouveau principe de gestion y est expérimenté au cours de la cinquième période.

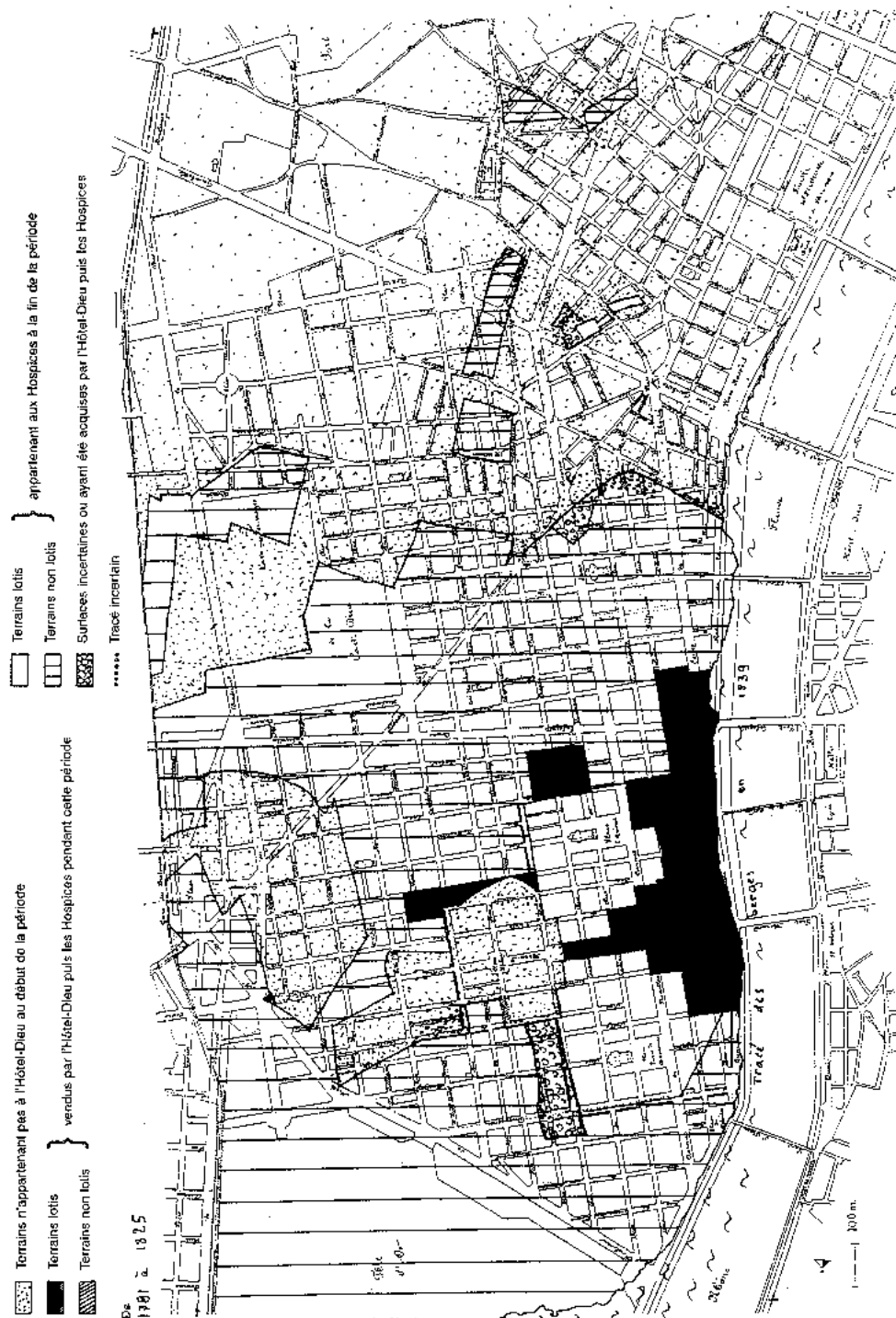
Les sources sollicitées pour la réalisation de cette partie sont nombreuses. Les informations écrites proviennent, pour la plus grande part, des archives des Hospices. La trame est fournie par les délibérations du Conseil et de la commission des immeubles, complétées par les comptes moraux, les registres des ventes, des locations et des constructions, et les dossiers de vente des masses où figurent les actes de vente, les cahiers des charges, les rapports des inspecteurs du Domaine ou des architectes, la correspondance, ... Les archives des deux communes concernées, la Guillotière puis Lyon, complètent ces données : délibérations et procès-verbaux des conseils municipaux, les fonds des "Taxes sur les constructions neuves" où figurent des éléments d'identification des immeubles et des rapports du service de voirie, enfin de nombreux dossiers concernant la voirie. Les textes contemporains des périodes étudiées sont aussi d'une grande utilité : les publications de Christophe Crépet et Félix Mangini, par exemple⁷⁹⁵, et la revue *La construction lyonnaise*. Les documents visuels sont, eux aussi, essentiels. Ce sont les courbes et plans du traitement préalable des sources, les plans généraux et les atlas conservés dans plusieurs fonds. Ce sont surtout les plans très précis, dessinés à l'échelle de la masse ou de la parcelle par les techniciens des Hospices : les plans par masse ou "plans minutes" et les plans et schémas figurant dans les dossiers de vente. Ils peuvent être complétés par les plans et élévations des immeubles conservés dans les "Taxes sur les constructions neuves". Enfin, les documents qui illustrent des états disparus, tableaux, gravures, dessins, ainsi que l'observation de l'état actuel sur le terrain sous forme de photos, renseignent sur un élément absent des plans et pourtant capital, le volume des constructions.

Conformément aux cinq grands cycles de la gestion hospitalière, cette partie est découpée chronologiquement en cinq chapitres. Dans les trois premiers,

⁷⁹⁵ Cf. Ch. Crépet, 1845 ; F. Mangini, 1891.

de 1781 à 1875, sont mis en évidence l'émergence des principes qui vont fonder cette politique urbaine, leur développement, et la difficulté, pour les Hospices, d'imposer un urbanisme normatif. Cela permet de comprendre, grâce à l'observation parallèle des deux politiques, vente et location, l'évolution d'un "urbanisme spontané", c'est à dire fondé majoritairement sur une réponse des propriétaires fonciers à la demande des acheteurs comme des locataires. Dans les chapitres suivants, même si cette première manière de fabriquer la ville, toujours majoritaire, continue d'être étudiée, l'accent est mis davantage sur le cas d'un "urbanisme volontaire" amorcé plusieurs fois déjà, dans les périodes précédentes. Il s'agit de comprendre pourquoi et comment les Hospices imposent un modèle urbain particulier, l'îlot à cour commune. Le quatrième chapitre est consacré à la naissance de ce modèle et à son application sur les terrains vendus. Dans le cinquième chapitre, on observe comment la formule de l'îlot à cour commence à s'épuiser puis se trouve réactivée sur les terrains loués. C'est dans le quartier de la gare des Brotteaux que cette solution nouvelle est d'abord expérimentée.

ill. 93 - Plan. 1781 à 1825 (1999, ASC). Les terrains de l'Hôtel-Dieu puis des Hospices sur la rive gauche du Rhône au cours de la 1^{ère} période (1781-1825). La Guillotière. Fond de plan 1909. C12.



I - PREMIERE PERIODE (1781 – 1825) : Entre héritage et prospective, l'émergence des principes fondateurs de la politique urbaine hospitalière

INTRODUCTION : LA TRAME DE LA POLITIQUE URBAINE DE L'HÔTEL-DIEU PUIS DES HOSPICES

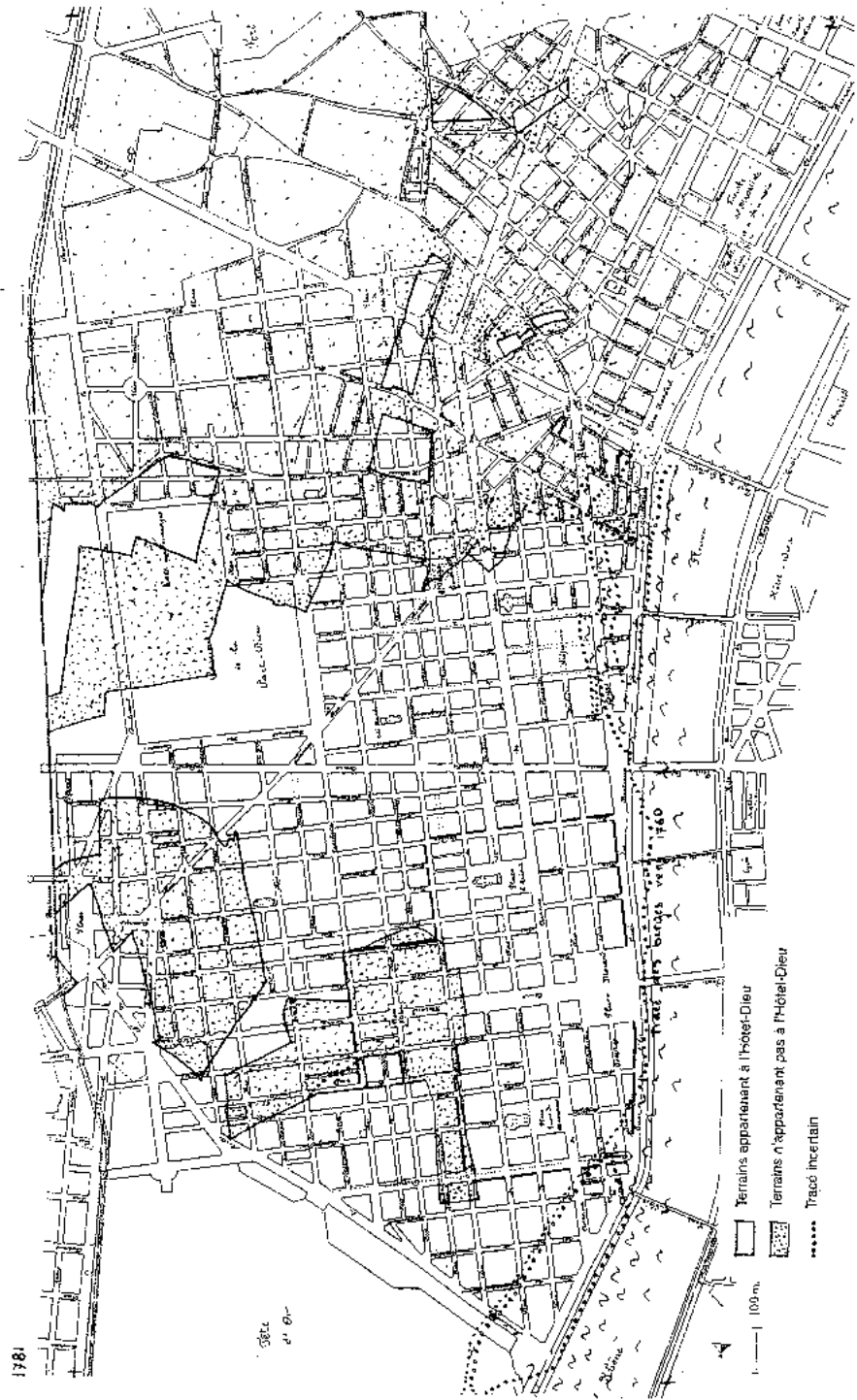
Entre 1781, le début de l'application du plan Morand-Decrénice, et 1825, les accords sur les voies, vont émerger la plupart des grands principes qui sous-tendront la politique urbaine de l'Hôtel-Dieu, puis des Hospices Civils de Lyon. C'est une période charnière puisqu'elle amorce le passage du rural à l'urbain. Certains de ces principes sont inventés et appliqués immédiatement, mais d'autres apparaissent en germe, sous la forme de projets parfois très aboutis, de thèmes de débats, ou simplement de modestes problèmes à résoudre. Une logique se met ici en place, qui restera valable malgré les évolutions et les modifications ultérieures. En conséquence, cette première période fait l'objet d'une attention toute particulière qui va permettre de dépister les thèmes fondateurs. Dans cette introduction, la trame chronologique de la politique urbaine va être brossée de manière à servir de repère lors des approches plus spécifiques qui vont suivre. Ensuite, seront développés trois thèmes particuliers, sans suite chronologique : l'élaboration du projet de location à long terme et de règles constructives, la gestion et ses résultats formels sur les terrains vendus, puis sur les terrains loués.

L'application du plan Morand-Decrénice commence en 1781⁷⁹⁶ et, jusqu'en 1793, l'Hôtel-Dieu vend des masses, ou des parties de masses, comprises dans la zone ouest du plan. Il régularise aussi la limite sud du pré Morand où s'effectuent ventes et échanges avec l'architecte. Si les ventes cessent en 1794, l'exploitation des terrains loués continue, avec plus ou moins de vigueur lors des crises⁷⁹⁷. L'un des cas les plus importants à signaler est celui de l'île

⁷⁹⁶ Sur le plan Morand avant 1781, cf la première partie. Les informations contenues dans ce chapitre seront développées dans les chapitres suivants. C'est alors que seront faits les renvois aux sources d'archives.

⁷⁹⁷ Sur les modes de gestion des terrains loués avant 1781, cf. la première partie.

iii. 94 - Plan. 1781 (1999, ASC). Les terrains de l'Hôtel-Dieu sur la rive gauche du Rhône en 1781. La Guillotière. Fond de plan 1909. C6.



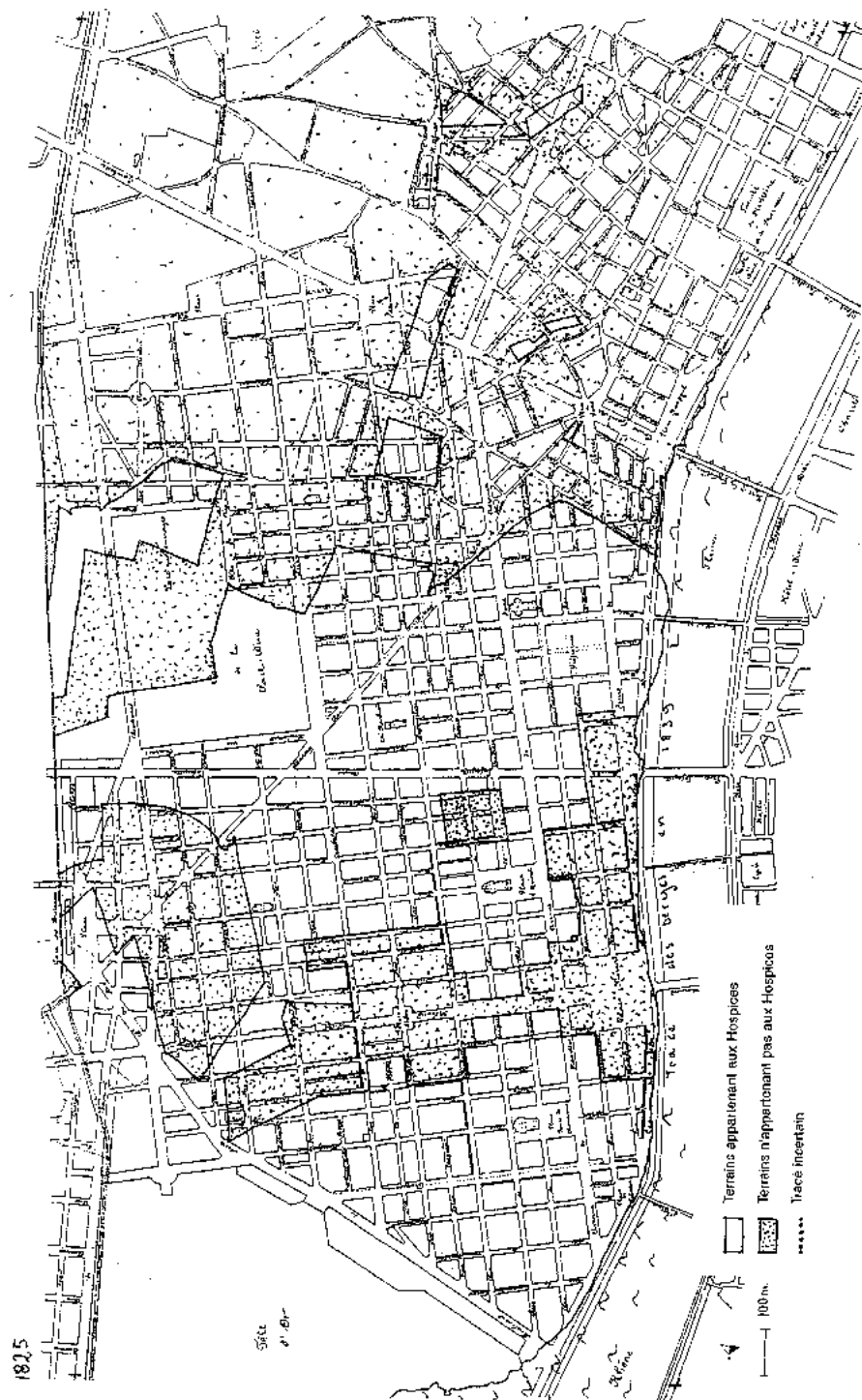
du Consulat, car il servira par la suite de modèle pour les locations à long terme.

La période qui va de 1802 à 1809 ne recèle pas de faits spectaculaires, mais elle est importante car se mettent alors en place, de façon diffuse, des principes. 1802 est le début du règne des administrateurs des Hospices et, sur ces bases nouvelles et solides, la gestion du domaine peut commencer à se structurer. En l'absence de ventes, l'effort est porté sur l'exploitation des terrains loués. Elle se développe dans deux directions dès 1804-1805. Des dispositions sont prises pour appliquer le dessin du plan Morand-Decrénice aux terrains loués, et une demande est faite au Gouvernement pour obtenir la permission de louer ces terrains à long terme. Ce dernier élément est à souligner, car c'est la première fois qu'émerge la volonté de systématiser une pratique alors isolée, qui sera déterminante pour l'évolution des terrains de la rive gauche. Cependant, devant le silence du Gouvernement, et pour ne pas laisser leurs terrains trop longtemps à l'abandon, les Hospices recommencent très progressivement, dès 1805, à les louer à court terme, de 6 à 9 ans le plus souvent selon la tradition rurale. Cependant, dans l'attente d'une décision, des zones importantes sont laissées sans location, ou avec des baux de transition d'un an.

A partir de 1809, ces choix se confirment nettement. Le 17 mai 1809 est rétablie la coutume de la visite annuelle de l'administration des Hospices sur ses propriétés. La description de ces dernières, ainsi que les remarques des administrateurs, des invités de marque, et des locataires des Hospices, ou "fermiers", sont précisément consignées dans les registres des délibérations. L'étude de ces textes donne une bonne connaissance de l'état des terrains et des dispositions d'esprit des propriétaires et des locataires de l'époque. Elle a donné lieu à un article, en 1982, auquel seront empruntées certaines informations concernant les terrains loués entre 1802 et 1826⁷⁹⁸. Le groupe des visiteurs se réunit au printemps, en général en mai. Il est constitué par des membres des Hospices Civils de Lyon, le président, des membres du Conseil général, des spécialistes comme l'agent des immeubles, le géomètre, l'architecte, l'ingénieur. Il est parfois complété par des personnalités extérieures comme le préfet du Rhône, des représentants de la compagnie Morand ou d'anciens administrateurs. Viennent à leur rencontre, sur place, les fermiers des Hospices et les maires des communes concernées. C'est dire

⁷⁹⁸ A.S. Cléménçon, 1982. La description du groupe des visiteurs est également tirée de cette étude.

ill. 95 - Plan. 1825 (1999, ASC). Les terrains des Hospices sur la rive gauche du Rhône en 1825. La Guillotière. Fond de plan 1909. C7.



l'importance que représente ce territoire, dès cette époque, non seulement pour les Hospices et leurs locataires, mais aussi pour l'ensemble des autorités locales et régionales.

Pour gérer les surfaces louées dans les limites du plan Morand, les Hospices réitèrent à plusieurs reprises leur demande auprès du Gouvernement pour obtenir l'autorisation de les louer à long terme. Elle est assortie de diverses propositions pour réglementer les constructions qui s'y élèveraient. Pourtant, le Gouvernement ne donne pas son accord. Sur cette période de treize ans, puisque la première demande date de 1805, les Hospices doivent continuer tant bien que mal à administrer leurs terrains, à l'aide d'une politique d'attente. Ils se résignent progressivement à les relouer à court terme et intensifient leurs locations à partir de 1812. Les contraintes qui accompagnent ces baux révèlent clairement la menace que constituent les crues du Rhône : obligation de remblayer, de supprimer les fossés ...

Les superficies vendues à des privés après 1794 sont peu nombreuses. Deux masses ainsi que quelques lots situés au sud-ouest du plan Morand-Decrénice (n° X, Y et une portion de la 75) pourraient avoir été vendus entre 1809 et 1811 mais ne figurent ni sur le registre des ventes ni dans les délibérations. Le fait le plus important est la vente, au sud du plan Morand, d'une vaste zone (16168 m² ⁷⁹⁹), en 1816, pour permettre l'érection du monument des victimes du Siège de Lyon. C'est la première vente d'un terrain des Hospices pour un bâtiment public. A cette occasion, peuvent être observés des processus qui vont par la suite se systématiser. L'administration hospitalière accorde un prix de faveur, comme elle le fera ensuite pour la plupart des surfaces devant recevoir ce type d'édifice. Le Monument, comme tous les bâtiments publics va ensuite générer une plus-value dans son voisinage et attirer les constructions, loi dont les Hospices vont tirer parti.

1°) LOCATIONS A LONG TERME ET CONTROLE DES CONSTRUCTIONS : UN PROJET AVORTÉ

Pendant cette première période, les Hospices Civils de Lyon vont proposer à l'Etat, en trois phases successives, un projet concernant la gestion de leurs

⁷⁹⁹ D'après le registre des ventes des HCL. Ce chiffre est repris par M. Ollagnon, 1938.

terrains loués et divisés en masses ou destinés à l'être⁸⁰⁰. Leur but est de modifier une gestion issue d'une pratique rurale, pour l'adapter à des terrains appelés à s'urbaniser rapidement. En 1805, 1809 et 1810, lorsqu'ils demandent l'autorisation de pratiquer sur ces terrains des locations à long terme, ils assortissent ce projet d'une réglementation des constructions. Devant le silence du Gouvernement, ces règles urbaines, qui auraient pu structurer la rive gauche dans cette phase essentielle d'élaboration, sont restées lettre morte. Il est cependant utile de se pencher attentivement sur celles-ci car elles tentent, alors, de répondre à des questions qui vont parcourir toute l'histoire de la politique urbaine des Hospices jusqu'à nos jours. Les deux principales sont : comment gérer des terrains loués sans se dessaisir du patrimoine, et comment contrôler les bâtiments qui s'édifient dessus et qui donnent de la valeur à ces terrains. Il est intéressant de connaître l'évolution de la conception des Hospices sur ces sujets pour savoir si ces premières idées vont être reprises par la suite. Cela pose d'ailleurs la question de la transmission d'une mémoire de la gestion urbaine au sein de cette administration. Celle-ci semble réelle du fait de son fonctionnement interne, de l'existence de techniciens spécialistes de ces questions au sein de l'institution, et de la grande rigueur avec laquelle sont consignées toutes les informations s'y rapportant. La qualité des archives qui nous sont parvenues l'atteste.

A – En 1805, une première proposition : lotir les terrains et les louer à long terme

Lors de leur délibération du 28 frimaire an 13 (1805)⁸⁰¹, les Hospices adoptent un projet comportant deux nouveautés : découper en masses les terrains loués à l'exemple de ceux qui sont vendus, et pratiquer pour ceux-ci des locations longues, c'est à dire entre 25 et 40 ans, au lieu de 9 ans en général. De ces deux décisions, seule la première sera appliquée, car elle ne nécessite pas l'accord du Gouvernement. Le projet dans son ensemble marque une étape essentielle dans la réflexion des Hospices sur leur patrimoine. En effet, jusque-là, ils estimaient que seuls les terrains vendus étaient appelés à s'urbaniser et

⁸⁰⁰ Les textes relatifs à ce projet ont été étudiés par ailleurs, mais dans une perspective différente et restrictive puisqu'il s'agissait de cerner l'histoire d'un matériau particulier, le pisé de terre en milieu urbain. Ici, l'étude les reconsidère complètement. Il s'agit de trois rapports successifs marquant trois phases de la même recherche : D. Bertin, A.S. Cléménçon, D. Idrissi, mars 1981 ; D. Bertin, A.S. Cléménçon, décembre 1981 ; D. Bertin, A.S. Cléménçon, 1983.

⁸⁰¹ In le volume des "Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux", 1730 à 1833, p. 47 (HCL.A.).

que les terrains leur appartenant toujours devaient rester, en majorité, voués à la culture et relevaient d'une gestion rurale, même si, géographiquement, ils côtoyaient les autres. Ce projet marque une rupture dans cette conception. Les Hospices prennent conscience des potentialités de ces terrains et de la nécessité de les transformer en terrains urbains.

Une étude rapprochée du texte montre bien les tenants et aboutissants de leur réflexion. Elle s'élabore à partir de l'exemple des terrains loués dans l'enceinte du "plan Morand"⁸⁰². La constatation que ceux-ci "ne donnent rien" les conduit à l'idée de les séparer de ceux situés en dehors du plan et de les gérer différemment. Les découper en masses, en dessinant les voies, et les louer plus longtemps permettrait sans doute d'augmenter la concurrence entre les locataires (les "fermiers" ou "bailleurs") et donc d'augmenter les prix et de favoriser la construction sur ces terrains. Le type d'occupation qu'ils envisagent alors sont "les chantiers, entrepôts, corderies, manufactures et autres". Il n'y a pas encore, à cette époque, comme cela a parfois été dit⁸⁰³, la volonté d'opérer une sélection de la clientèle. Au contraire, il s'agit d'attirer toute forme d'occupation, quelle qu'elle soit. C'est très exactement le moment du passage d'une occupation rurale à une occupation que l'on pourrait nommer pré-urbaine et qui entrerait, actuellement, sous la large dénomination de banlieue. La motivation est clairement énoncée par les Hospices : la rentabilité, qui est l'un des éléments moteur de la fabrication des villes. Cette notion, comme quelques autres, va traverser toute l'histoire de leur politique urbaine, sans distinction d'époque.

Pour permettre la mise en œuvre de leur projet, les Hospices proposent plusieurs solutions concrètes. Le principe de la location à long terme, entre 25 et 40 ans, est vraisemblablement inspiré de l'exemple de l'Hospice de Mont-Morillon, dans la Vienne, qui vient d'obtenir des baux emphytéotiques⁸⁰⁴ de 99 ans. La procédure à suivre pour obtenir l'accord de l'Etat émane de la loi sur les établissements sanitaires et d'un arrêté pris par les consuls le 7 germinal an 9. Si les Hospices ont élaboré leur projet à partir de l'observation des terrains du plan Morand, ils proposent de l'étendre à tous leurs terrains lotis,

⁸⁰² C'est sous cette appellation qu'il est évoqué dans les textes de l'époque, ou encore "les terrains du plan gravé" (en 1781), ou la "nouvelle ville".

⁸⁰³ Cf. D. Roux, 1974, p. 53

⁸⁰⁴ Le principe du bail emphytéotique est présent dans toute la gestion des Hospices. Sa définition sera affinée au fur et à mesure qu'il intervient mais on peut déjà donner la suivante : c'est un bail de longue durée, en général entre 18 et 99 ans, qui impose au preneur des contraintes particulières, mais lui donne aussi un droit réel, susceptible d'hypothèque.

que les plans soient approuvés comme pour Morand, ou en cours d'élaboration. C'est le cas des terrains contigus au Port au Bois et de ceux situés plus au nord, le Rhône, le plan Morand et le domaine de la Part-Dieu. Ils seraient loués, une fois les voies retranchées, par masses entières ou par portion de masses, pour une durée allant de 25 à 40 ans en fonction de leur surface, de leur position ... A cela s'ajoutent deux séries de mesures visant, d'une part, à lutter contre les crues du Rhône, d'autre part à rendre visible sur le terrain le nouveau quadrillage. Les fossés seraient interdits et ceux qui existent comblés, pour empêcher l'eau de se répandre. Les haies, mortes ou vives devraient clore les masses et un arbre serait planté à chacun de leurs angles⁸⁰⁵. Dans ce premier projet n'émerge pas encore de préoccupation spécifique concernant le type ou la qualité des bâtiments qui seront élevés sur ces terrains.

Par une lettre du 13 septembre 1806⁸⁰⁶, le ministre de l'Intérieur donne au préfet sa réponse concernant le projet de baux à long terme. Il l'a soumis au conseiller d'Etat chargé des Ponts et Chaussées car ce projet "pourrait ne pas se concilier avec celui relatif à la construction d'un canal de déviation du Rhône". En effet, les Ponts et Chaussées demandent l'ajournement du projet des Hospices jusqu'à ce que la question du canal soit résolue, dans le cours de l'hiver. Face à ce projet et aux trois qui vont suivre, cette réponse laconique est la seule qui soit évoquée dans les délibérations du conseil d'administration des Hospices pour expliquer le refus du Gouvernement, ou plus exactement, l'absence d'autorisation.

B – En 1809, un développement des idées précédentes

Trois ans plus tard, n'ayant pas obtenu l'accord du ministre, les Hospices reprennent leur projet de 1805, le modifient légèrement, mais surtout, ils développent leur argumentation. Le projet, supervisé par la Commission de

⁸⁰⁵ Sur la nécessité de rendre lisible la distribution d'un terrain dans sa phase d'aménagement, cf. la 2e partie, sur le réseau viaire.

⁸⁰⁶ Cette lettre est citée dans la délibération du 14 juin 1809, volume des "Extraits sur registre des délibérations relatives aux Brotteaux", 1730 à 1833, p. 75 (HCL.A). Son contenu est évoqué par M. Ollagnon, 1938, sans précision, et il le rattache, par erreur, au deuxième projet de 1809.

l'agence des immeubles, est présenté par celle-ci au Conseil le 14 juin 1809 et adopté le même jour⁸⁰⁷.

a) Les avantages du projet

La raison principale avancée est toujours la même, augmenter la valeur des terrains. Elle est complétée par l'obligation, pour les Hospices, de réaliser le plan Morand, même sur les terrains loués. En attente de la décision gouvernementale, ces derniers n'ont pas été reloués et sont décrits en 1809 comme étant "abandonnés". Leur "situation, à la portée du centre d'une grande ville qui manque de locaux qu'elle ne trouverait nulle part aussi commodes pour faire des entrepôts, des chantiers, les rend dès à présent susceptibles d'un revenu considérable, qui s'accroîtrait prodigieusement à l'expiration des baux, par les nombreuses constructions que l'on obligerait les abénévisataires⁸⁰⁸ à y élever". L'analyse que les Hospices portent sur leurs propres terrains et leurs potentialités est, comme ce sera toujours le cas, lucide et fine. Cela ne signifie pas, pour autant, qu'ils en déduisent automatiquement les solutions les plus pertinentes, mais il est évident qu'ils connaissent parfaitement les mécanismes urbains et cette connaissance ne fera que s'accroître en même temps que les données vont se complexifier. Ils soulignent en particulier, ici, l'importance des constructions, qu'ils veulent favoriser, et ils renouvellent la description de l'occupation souhaitée : entrepôts et chantiers. Leur lutte pour attirer la clientèle lyonnaise est rendue particulièrement difficile, à cette époque, par la mise à disposition des terrains religieux du centre, comme cela a déjà été expliqué, et par le fait que la rive gauche est inondable. D'autre part, ils se sentent obligés, vis à vis des propriétaires des terrains déjà vendus, de réaliser sur le terrain les voies du plan Morand, car ceux-ci ont achetés à cette condition. "Ainsi, il n'est pas permis de s'arrêter à l'idée d'affermier [louer] les masses invendues à un seul particulier qui, par de grands établissements ou par des sous-locations⁸⁰⁹ assignées d'une manière irréfléchie, pourrait excéder [dépasser] les alignements, obstruer les percées [voies] et nuire à la libre circulation".

⁸⁰⁷ Délibération du 14 juin 1809, volume des "Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux", 1730 à 1833, p. 75 (HCL.A). M. Ollagnon, 1938, lorsqu'il évoque ce projet, le date du 15 mars 1809.

⁸⁰⁸ Il semble que le mot "abenévis" corresponde, sous l'Ancien Régime, au bail. L'abenévisataire, ou abénéviste serait donc le locataire de ce bail.

⁸⁰⁹ Le principe de la sous-location est développé plus loin, dans le chapitre sur les terrains loués de cette première période.

b) Les premières expériences de baux à long terme :
le pré des Cendres (1779) et l'île du Consulat (1797)

Dans leur projet de 1805, les Hospices proposaient le principe de la location à long terme sans toutefois exposer l'origine de l'idée ou, du moins, le cheminement de leur réflexion. Ils le font ici en présentant les résultats positifs de la location à long terme contractée en 1797 pour l'île du Consulat. L'autre location connue, de ce type est celle du pré des Cendres, qui a commencé en 1779. Elle n'est pas citée nommément dans le projet de 1809 mais elle l'est dans celui de 1810. Ces deux expériences qui, en 1809, durent déjà depuis 12 ans pour l'une et 30 ans pour l'autre, ont en quelque sorte servi de modèle, ou du moins de test. Il n'est donc pas inutile de connaître les conditions de leurs baux et les résultats obtenus à cette époque. Nous ignorons si l'autorisation des gouvernements d'alors était indispensable et si elle avait été obtenue.

Le pré des Cendres, situé dans la partie sud des terrains hospitaliers, à l'est de l'actuelle avenue de Saxe, a été loué pour trente ans, par bail emphytéotique couvrant la période du 26 décembre 1779⁸¹⁰ au 26 février 1810. Le bail a été passé à condition que le locataire fasse élever des bâtiments qui "seraient construits en pierre jusqu'au premier étage, les fenêtres et les enchants de portes en pierre de taille". Ils reviendraient aux Hospices en fin de bail, en parfait état. Par cette méthode, ceux-ci cherchaient à impliquer le locataire, inciter à la construction et en tirer les bénéfices en fin de bail. C'est effectivement ce qui va se passer et les Hospices l'analysent comme un succès. Le bail avait entre-temps changé de locataire. En 1810, l'administration ne renouvelle pas la location à long terme et loue au terme ordinaire de 9 ans. Ce principe lui a permis, non seulement de provoquer la construction et de se l'approprier, mais d'en garantir la qualité en intégrant au bail un descriptif des bâtiments à construire. Cette préoccupation, plus ou moins développée selon les périodes, demeurera cependant présente tout au long de la gestion hospitalière.

Une vingtaine d'années plus tard, les Hospices renouvellent l'expérience avec l'île du Consulat loué le 5 août 1797 pour 30 ans⁸¹¹. Comme son nom

⁸¹⁰ Cette date n'est pas certaine, il pourrait s'agir de 1772. Les informations concernant cette location proviennent de deux délibérations, celle du 26 juillet 1809 et du 30 mai 1810. Volume des "Extraits du registre des délibérations, relatives aux Brotteaux", 1730 à 1833, p. 79 et 91 (HCL.A).

⁸¹¹ Les informations concernant cette location viennent principalement de la délibération du 14 juin 1809, mais aussi de celle du 3 octobre 1832, volume des "Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux", 1730 à 1833, p. 77 et 489 (HCL.A).

l'indique, c'est alors une île sur le Rhône, qui sera ensuite rattachée aux terres. Elle se situe au nord-ouest, vers l'actuel point de départ du boulevard des Belges et de la rue Duquesne. Les Hospices la prennent en exemple en 1809, de manière à convaincre le Conseil de l'efficacité des baux à long terme. C'est "un exemple des avantages que procureront aux Hôpitaux les baux à longs termes. Lorsqu'elle fut affermée [louée], cette île n'était qu'un bas fond occupé par les eaux relaissées du Rhône, insalubre, sortant de l'état de gravier, à peine recouvert d'un peu de marne, où croissent quelques arbrisseaux ; l'abenévisataire [locataire] a fait en dix ans de si nombreux transports de terres végétales et de décombres, qu'il s'est mis au-dessus des moyennes eaux ; qu'il sème à présent des grains et fait des fourrages de toute nature ; il construisit dans les premiers temps un petit bâtiment qui n'a plus suffi à son exploitation, à l'étendue de ses affaires, il vient de faire bâtir une maison considérable et, d'après les conditions de l'abenévis (bail), toutes les clôtures et constructions doivent être laissées aux Hôpitaux en bon état à l'expiration du bail ...". Cette description est riche d'informations. Elle montre d'abord l'état de marécage dans lequel se trouvaient les terres situées en bordure du Rhône, mais surtout, elle révèle l'importance des remblais à cette époque pour mettre les terres hors d'eau et le rôle essentiel joué par les locataires dans la mise en valeur des terrains.

c) Les bases du projet

Prenant appui sur ces deux exemples, les Hospices exposent les bases du projet de 1809. Le long terme, entre 27 et 30 ans, est justifié par le fait que le locataire y "trouve, en quelque sorte, les avantages de l'aliénation [la vente] ; le terme paraît, du moins, suffire pour l'attacher au sol qui lui sera cédé [dans le sens de louer] et lui inspirer la confiance dont il a besoin pour se livrer aux avances [les avances d'argent et de travail qu'il devra faire] qui lui seront prescrites, tant pour les remblais que pour les constructions qui seraient jugées nécessaires et qui seront déterminées dans le cahier des charges". Il est clair que dans les baux, seront imposées et décrites les constructions à bâtir.

L'obligation de remblayer est expliquée par les Hospices. Cela "concourra à encaisser le fleuve et à le contenir sous les quais de la ville entre les deux ponts ; [...] ces terrains bas, fréquemment submergés, emportés, s'élèveront bientôt au-dessus du niveau des grandes eaux et leur opposeront une puissante digue". Le thème du remblai et son importance ont déjà été

développés dans l'étude du réseau viaire, à partir des années 1820. Ici est mis en évidence le fait que cette préoccupation, pour les Hospices, est bien antérieure. La progression, au jour le jour, de cette gigantesque entreprise, est racontée dans leurs délibérations au moins pendant tout le premier quart du siècle⁸¹².

A cette obligation s'en ajoutent d'autres, liées à la lutte contre le fleuve, qui seront aussi reprises, elles aussi, lors de la création des voies, et à la construction des bâtiments. Les fossés ou excavations sont interdits, il faut faire des plantations, construire sur les alignements et en conformité avec les indications du cahier des charges. En fin de bail, les clôtures, plantations et constructions en bon état reviennent aux Hospices. Les baux sont délivrés aux enchères. Le projet semble devoir s'appliquer alors, comme celui de 1805, aux terrains déjà divisés en masses ou appelés à l'être prochainement : le plan Morand et son extension, le Port au Bois. Ce dernier est situé entre la Guillotière et le plan Morand, à l'ouest de l'actuel cours de la Liberté (masses n° 74, 84, 94, 104, 114, 114 bis et 130). Il est, à l'époque, relativement protégé du Rhône par la digue des Cordeliers et il est présenté ainsi par les Hospices. "C'est un terrain à réformer et si l'on attendait que cet espace fut comblé des graviers et des terres qui y seront déposés par les eaux dans les débordements du fleuve, on ne jouirait peut-être pas avant cinquante ans de l'avantage de ce comblement, tandis qu'il peut être très prompt si plusieurs personnes sont intéressées à seconder les efforts de la nature". Il s'agit là d'un terrain proche du Rhône, sans doute dans un état semi-marécageux.

Il semblerait donc que les Hospices soient confrontés à deux types de terrains. Le premier, qui s'apparente à l'île du Consulat, est celui de zones marécageuses, en bordure du Rhône. Il demande à être profondément restructuré, principalement par d'importants remblais, de façon à accéder au statut de terre cultivable et éventuellement constructible. C'est aussi le cas du Port au Bois. Le second type de terrains s'apparente davantage au Pré des Cendres. Par sa position, il est moins directement menacé par le Rhône, son exploitation peut avoir déjà commencé, et il est nécessaire de l'accélérer, en particulier en favorisant les constructions. C'est le cas des terrains à louer du plan Morand, ses éventuelles extensions se trouvant dans l'un ou l'autre cas. Le principe de la location à long terme, assortie d'un ensemble de contraintes qui se précisent au fur et à mesure de l'élaboration des projets, présente l'intérêt d'apporter des solutions concrètes et efficaces, adaptées à la fois aux deux types de terrains. On notera que le contrôle des constructions, contenu

⁸¹² Sur ce thème, cf. l'article de A.S. Cléménçon, 1982.

en germe dans le bail du Pré des Cendres, ne fait pas encore l'objet, ici, d'un développement spécifique.

C – En 1810 l'étape finale du projet : la rédaction du cahier des charges avec le contrôle des constructions

Dans sa délibération du 11 avril 1810⁸¹³, le Conseil constate le silence renouvelé du Gouvernement et le fait que ces terrains sont toujours "sans produit". Imputer cette désaffection au fait que la zone est inondable ne tient pas car les terrains voisins, qui ne sont pas la propriété des Hospices, sont couverts "d'une multitude de constructions" et, pour les terrains hospitaliers, les demandes de location à long terme sont nombreuses. Pour justifier leur volonté de les rentabiliser au mieux, les Hospices évoquent alors un argument qui sera souvent repris par la suite. "Il est de [leur] devoir de ne négliger aucun moyen de tirer le parti le plus avantageux de la propriété des pauvres". Ils se sentent donc investis d'une mission, qui est de mettre en valeur ce patrimoine qui leur a été donné afin d'en transmettre le bénéfice aux pauvres, par leur intermédiaire. De fait, comme on le verra ensuite, cette position justifie pleinement leur attitude économe et rigoureuse de grand propriétaire. Elle pourra cependant, à certains moments, apparaître comme contradictoire vis-à-vis des "pauvres" qui vivent sur ces terrains et qui subissent cette rigueur.

a) Les conditions d'accès à la location

Pour donner plus de poids à leur troisième demande, les Hospices y ajoutent un projet de cahier des charges type, qui sera joint au bail, et sera valable pour toutes les locations. Ceci garantirait l'uniformité et éviterait d'en rédiger un lors de chaque location. Toutefois, en fonction des activités de chaque locataire, ces règles pourraient être complétées. La durée du bail serait de 29 ans. Cependant, une fois les terrains mis en valeur, le projet des Hospices n'est pas de reconduire les baux à long terme mais de les relouer plus cher, pour 6 ou 9 ans.

Afin d'accélérer le processus, les Hospices décident, avant même l'approbation du Gouvernement, de mettre aux enchères, de façon provisoire, les locations à long terme. Elles concernent les masses du plan Decrénice de

⁸¹³ Dans le volume des "Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux", 1730 à 1833, p. 83 à 89. M. Ollagnon l'évoque dans sa publication de 1938.

1781 et celles du Port au Bois. Les enchérisseurs sont invités à consulter les plans et à se rendre sur le terrain. Le cahier des charges précise que les surfaces mises en location sont constituées par des masses entières ou des parties de masses ne pouvant être inférieures à un quart de masse. Cette mesure est importante car elle va réapparaître, bien que de manière moins précise, dans la politique de vente, ainsi que la demi-masse. Il n'est pas possible de louer plus d'un lot. Les conditions pour enchérir sont strictes. Il faut donner une caution sous forme de titres de propriétés situées dans le département du Rhône et non hypothéquées. Si la caution ou le certificateur de caution se révèle insuffisant après l'enchère, celle-ci serait annulée et le terrain remis en location ou "folle enchère"⁸¹⁴. En dehors des conditions imposées par les Hospices, le locataire devra en respecter d'autres : les règlements de police et de voirie ainsi que le paiement de certaines charges, y compris celle incombant habituellement aux propriétaires semble-t-il⁸¹⁵. La location est d'une durée de 29 ans, payable par semestre tous les 22 juin et 22 décembre. La description de ces conditions d'accès aux baux peut paraître rébarbative, mais elle fait intervenir des notions liées à la tradition ou au droit urbain qui seront présentes pendant les cinq périodes. Il en est ainsi, par exemple, pour les dates de début et de fin de bail, pour le principe de l'enchère... Les garanties de solvabilité exigées sont rigoureuses, puisqu'il semble nécessaire d'être propriétaire, et elles opèrent d'emblée une sélection. Mis à part la nécessité d'être solvable, les critères de cette sélection ne sont pas indiqués. Un élément peut constituer un indice quant aux types de locataires souhaités : l'impossibilité de cumuler plusieurs terrains. Cette restriction n'est pas explicitée, mais on peut tenter d'en comprendre la raison. Peut être, par ce moyen, les Hospices désirent-ils diversifier les locataires de manière à augmenter la concurrence entre eux, créer une dynamique pour favoriser la mise en valeur des terrains, et multiplier les activités ? Des indications postérieures permettent de supposer qu'ils tentent surtout de limiter le nombre des intermédiaires et d'empêcher une forme de spéculation foncière qui s'appliquerait à la location.

⁸¹⁴ Le fol enchérisseur est celui qui ne peut fournir les garanties demandées, notamment la caution. Ensuite, la location ou la vente sont remises en adjudication, après cette "folle enchère".

⁸¹⁵ "Ils paieront les contributions des portes et fenêtres, toutes celles qui seraient mises à la charge des locataires ou fermiers, les contributions foncières concernant le propriétaire, avec leurs accessoires quelconques et toutes les contributions à mettre en quoi que ce soit qu'elles touchent la propriété ...".

b) La mise en valeur du terrain et des constructions

Le cahier des charges de ce projet de location contient aussi une réglementation uniforme qui s'applique à la façon dont le locataire doit mettre en valeur le terrain et construire dessus. C'est la première fois que les Hospices imaginent un système général pour contrôler, en particulier, les constructions. Ils procèdent habituellement au coup par coup, à chaque signature de bail. Le contrôle des bâtiments sur leurs terrains loués est une préoccupation qui ira grandissante, au fur et à mesure que s'intensifiera l'urbanisation. Ils ne trouveront pourtant de solution véritablement efficace à ce sujet qu'au cours de la dernière période, après 1901.

L'occupation du terrain et sa mise en valeur sont précisément décrites. Elles visent principalement à le garantir des crues, à rendre lisible sur place le dessin du plan par le marquage des limites entre les voies et les masses et, enfin, à gérer les principes de voisinage dans le cas de terrains contigus. Les locataires sont tenus de clore leur terrain en plaçant les murs de clôtures à l'alignement des voies. L'emplacement est désigné et vérifié par un architecte de la mairie de la Guillotière assisté par celui des Hospices. Ces murs sont prévus pour être très solides, "comme pour supporter des constructions". Très larges à la base, deux tiers de mètre, ils sont "en bons moellons à chaux et sables [...] ouverts et crêtés à chaux vive". Les fossés sont interdits et ceux qui existent, comblés. Le terrain doit être remblayé et, comme le "rez-de-chaussée" des murs de clôture, amené à la hauteur de "la ligne des moyennes crues du Rhône". Dans le cas de terrains contigus, les murs mitoyens, les passages, les jours et les chutes d'eau sont réglementés. Chaque opération doit être réalisée dans un laps de temps donné. Ces détails sont importants car ils montrent que, dès cette époque, les Hospices sont capables d'anticiper pour prévenir les dégâts des eaux. Ils pensent, en particulier, à l'emploi de soubassements solides, idée qui sera systématisée par le préfet Vaïsse, cinquante ans plus tard.

Les bâtiments tels que les hangars ou magasins font l'objet de contraintes⁸¹⁶ assez légères. En revanche, celles touchant à l'habitat sont plus importantes. Leurs descriptions sont très développées et riches d'informations car elles vont servir de modèle. L'immeuble doit être élevé en bordure des voies. C'est un détail important car il révèle clairement le désir, pour les Hospices, de donner

⁸¹⁶ Toit à tuiles sur solide charpente à pente. S'il y a des murs, même construction que les clôtures.

à ce territoire le statut de ville. En effet, à cette époque et jusqu'à l'influence du Mouvement Moderne, dans la deuxième moitié du XX^e siècle, la construction en bordure de rue est la caractéristique reconnue des zones urbanisées. Le rez-de-chaussée est prévu avec plusieurs pièces bien éclairées et surmonté d'au moins un étage, ce qui permet une densification future. Chaque étage possède une hauteur de 3 mètres et le même nombre de pièces que le rez-de-chaussée divisé par les murs de refend pour assurer la stabilité. Un grenier termine l'ensemble. Les murs sont "en maçonnerie bien conditionnée jusqu'à la hauteur du premier étage, le surplus en pisé d'un demi mètre d'épaisseur, sans planche ni pan de bois, plancher à la française [...]" et la pierre de taille est employée pour les jambages, les seuils etc. Ces contraintes révèlent plusieurs attitudes quant à la manière de construire. La lutte contre l'incendie, décelable dans l'interdiction des murs en bois, est très présente et le pisé de terre est alors considéré comme un matériau fiable, ce qui ne sera plus le cas au milieu du siècle⁸¹⁷. Pour le reste du bâtiment, toitures, revêtements, portes, volets, escaliers, cheminées, wc, pompe ou puits ..., les matériaux à employer sont précisés, ainsi que la mise en œuvre (dalles, carreaux, peintures, bois, ferronnerie, vitres, tuiles, pierres, ...). En fin de compte, cet ensemble de règles touche davantage le mode de construction que la forme même du bâtiment. Une relative liberté est laissée quant au nombre d'étages et à l'agencement des pièces. Il semble que l'objectif premier des Hospices soit, ici, de garantir la qualité et le confort des constructions.

Pendant la durée du bail, le locataire est tenu d'entretenir les bâtiments et les clôtures. Les Hospices se réservent d'effectuer des vérifications, surtout en fin de bail. Dans le cas d'un entretien défectueux, le locataire serait contraint d'y remédier ou de payer les dommages et intérêts. En fin de bail, mis à part les meubles, outils et ustensiles professionnels, l'ensemble doit revenir aux Hospices : "toutes les constructions dont les adjudicataires⁸¹⁸ sont tenus, leurs agencements intérieurs et tout ce qui se trouvera en prise dans les murs, les écuries, avec les crèches et rateliers, les ferrières et toute autre nature de construction ou en maçonnerie ou en bois, quelque soit son usage, les plantations d'arbres, arbustes, tonnes, treillages, ...". Cette dernière énumération montre bien l'état de transition dans lequel se trouve ce quartier pour quelques temps encore. Si sa structure est déjà urbaine ou tend à le

⁸¹⁷ Sur l'histoire du pisé urbain à Lyon et son interdiction en 1856, cf. D. Bertin, A.S. Cléménçon, déc. 1981.

⁸¹⁸ Ceux qui ont emporté l'adjudication du bail aux enchères, donc les locataires. Ils sont aussi appelés dans les textes de cet époque "enchérisseurs", "abenévistes", ou simplement "fermiers".

devenir, réseau viaire dense, constructions en bordure des voies, son occupation prévue est encore rurale, fermes, écuries, ...

D - Les suites du "projet 1805 – 1810" : dernière proposition des Hospices et refus d'approbation du Gouvernement

Les enchères prévues dans le projet de 1810 n'ont pas lieu, principalement à cause de la grande inondation de 1812⁸¹⁹. En 1818, à l'occasion de la visite annuelle des terrains à laquelle participe le préfet, le projet est à nouveau évoqué, et la demande d'autorisation renouvelée⁸²⁰. Pour augmenter leurs chances, les Hospices y adjoignent, une fois de plus, une nouvelle idée. Ils demandent au Gouvernement la permission de construire, "sur un plan donné, une maison propre à toute espèce d'établissement qui servirait de modèle". Le mot est enfin prononcé. Il s'agit, pour eux, de réaliser le bâtiment décrit dans le projet de cahier des charges de 1810, de manière à convaincre, s'il en était besoin, les locataires potentiels mais surtout, a-t-on l'impression, les représentants de l'Etat. Cette proposition n'aura pas plus de succès que les précédentes. Un an plus tard, à l'occasion de la vente du terrain pour la construction du monument des Victimes du Siècle, les Hospices prévoient d'augmenter le plan Decrénice de six masses, à l'ouest du monument, jusqu'au Rhône⁸²¹. A cette occasion, ils reparlent de leur projet de baux longs et de règles constructives qui pourraient s'appliquer à cette extension. L'autorisation gouvernementale n'a toujours pas été accordée. C'est la dernière fois que le projet est évoqué tel quel, et défendu dans les délibérations des Hospices. En 1825, il sera considérablement transformé. Les raisons qui ont poussé le Gouvernement à ne pas donner son autorisation, sans jamais la refuser nettement, ne nous sont pas connues⁸²². M. Ollagnon, en 1938, propose l'hypothèse du projet de canal de déviation du Rhône. Mais cette réponse est ancienne, 1806, et ne semble pas suffisante, car les terrains concernés ne se trouvent sans doute pas sur son tracé. Vers 1821-1822, le désaccord entre les Hospices et l'Etat, qui tentait d'assimiler ceux-ci au régime général, a peut être joué. Pourtant, cela semble, cette fois, bien tardif. Vers 1824, les divergences

⁸¹⁹ Comme cela sera expliqué dans le passage sur les terrains loués.

⁸²⁰ Délibération du 6 mai 1818, dans le volume des "Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux", 1730 à 1833, p. 162 à 164.

⁸²¹ A ce sujet, cf. la partie I.

⁸²² Peut-être les Archives nationales contiennent-elles des réponses à ce sujet, ce serait une piste à suivre. Sur le réseau viaire, M. Roux, 1974, p. 53, parle de non conformité aux textes pour ce type de location. Cela semble peu probable puisque des baux à long terme ont déjà été autorisés dans la Vienne et qu'ils le seront plus tard pour les HCL.

entre la mairie de la Guillotière et les Hospices ont dû focaliser l'attention de ces derniers et leur faire négliger le projet. Les accords de 1825 ont ensuite engendré une autre logique, rendant caduc le projet antérieur. Dans tous les cas apparaît clairement l'extrême dépendance des Hospices vis à vis du pouvoir central à cette époque, puisqu'elle va jusqu'à contrarier l'évolution de leur gestion urbaine et empêcher une exploitation maximale des terrains. Cela confirme les observations de M. Garden qui constate un contrôle strict de l'Etat, par l'intermédiaire du préfet, entre 1795 et 1820⁸²³.

Les trois propositions faites en 1805, 1809 et 1810 par l'administration hospitalière forment, en définitive, les trois étapes d'un même projet. Face à l'absence de réponse de la part du Gouvernement, elle le complète chaque fois davantage pour tenter de convaincre son interlocuteur. L'étude arrive ainsi à un stade très poussé, que nous intitulons : "projet 1805-1810". Même si ce projet n'a pas été réalisé, il est intéressant car il révèle comment les Hospices conçoivent la gestion idéale de leurs terrains. Il montre surtout, qu'à cette époque précoce, sont déjà présents les grands thèmes qui vont traverser la politique urbaine des Hospices Civils de Lyon, certains pendant deux siècles. Qu'ils soient en germe, ou plus élaborés, ils sont nettement identifiables : la grande connaissance que les Hospices ont de leur domaine et la pertinence de leurs analyses ; leur souci de rentabilité ; la nécessité pour eux d'attirer les locataires et de les mettre en concurrence ; le rôle essentiel de ceux-ci dans la mise en valeur des terrains ; l'ampleur des transformations nécessaires, surtout dans la première moitié du siècle, pour exploiter le domaine ; enfin, leur désir de contrôler les constructions et le rôle de ces dernières dans la création de la plus-value. L'idée de réglementer les constructions et le texte qui en découle sont particulièrement novateurs. Ils anticipent de plusieurs années les réflexions qui vont mener au règlement de voirie de 1828, à certains règlements émis par l'administration militaire pour leurs propres terrains et à l'arrêté de Vaïsse en 1856. On se prend à imaginer ce qu'aurait été la rive gauche si ce projet unificateur avait été accepté : un lotissement à grande échelle avec des constructions uniformes ? Sans doute pas. La souplesse des contraintes, quant aux formes des bâtiments, aurait vraisemblablement permis la grande diversité qui s'est, en fait, établie. En revanche, le recrutement socio-professionnel des locataires, leurs projets, et donc les bâtiments élevés auraient été différents. Ceux-ci se seraient davantage apparentés aux

⁸²³ M. Garden, 1976, chap. III. En revanche, ce constat est à l'opposé de celui que fait O. Faure au sujet de la gestion de l'hôpital lui-même qu'il décrit, dans le quotidien, très indépendante, les HCL paraissant "en mesure d'imposer [leur] loi au ministre". O. Faure, 1982, p. 17.

constructions sur terrains vendus, évitant les conséquences des locations à court terme sur l'urbanisation. L'étude qui suit est consacrée, maintenant, à la gestion effective des terrains vendus et loués au cours de cette première période, et à son incidence sur leur forme urbaine, le parcellaire et le bâti.

2°) LES PREMIERS TERRAINS LOTIS VENDUS : TÊTE DE PONT ENTRE RURALITÉ ET URBANITÉ, MODÈLE POUR LES TERRAINS LOUÉS

A - Présentation des quatre groupes de terrains vendus

Il n'y a pas de surface vendue hors des zones loties entre 1781 et 1825 (ill. 93), ce qui ne sera pas le cas pour les deux périodes suivantes. L'urbanisation de la rive gauche commence par la mise en valeur de terrains lotis, qui seront cédés principalement à des particuliers. L'implantation des fortifications, de la caserne et, à plus forte raison, du parc de la Tête d'Or ne feront que suivre un mouvement largement entamé. Ces premières ventes ont lieu dans l'enceinte du plan Morand-Decrénice, et dans trois extensions situées au sud. Les deux courbes des terrains vendus par l'Hôtel-Dieu puis les Hospices dont l'une est établie de cinq ans en cinq ans (ill. 5) et l'autre annuellement (ill. 6), font nettement apparaître trois périodes de ventes, la plus importante de 1781 à 1793, puis vers 1810 et en 1816. Par rapport à l'ensemble des périodes, les surfaces aliénées annuellement entre 1781 et 1825 sont les plus élevées. Cette particularité peut s'expliquer de la manière suivante. Les terrains n'ont pas encore atteint une forte valeur, ils sont donc cédés à bas prix, mais en grande quantité, car la tradition rurale de vente ou d'achat de domaines entiers est encore proche. Les deux courbes des surfaces vendues, associées au plan de l'évolution des terrains entre 1781 et 1825 (ill. 93) et aux renseignements livrés par les archives font apparaître, durant ces 44 années, quatre groupes de ventes sur les terrains lotis (ill. 96).

a) Premier groupe : au sud du pré Morand (de 1782 à 1789 ?)

Il consiste en une forme allongée, placée au sud du pré Morand, et visant à régulariser celui-ci. Cette surface n'a pu être prise en compte dans les courbes des terrains lotis et vendus et peu d'informations concernant ces terrains sont

connues⁸²⁴. Ils pourraient avoir été achetés entre 1782 et 1789 par divers acheteurs, parmi lesquels les architectes Morand et Millanais. L'ensemble pourrait atteindre 32 631 m², et avoir été cédé, parfois, sous la forme de très grands lots allant jusqu'à 8000 m² ⁸²⁵.

b) Deuxième groupe : autour de l'actuelle place Lyautey (de 1781 à 1793)

Il couvre les terrains situés au bord du Rhône, à l'ouest du pré de Morand et dans l'enceinte du plan Morand-Decrénice de 1781. Le quadrilatère placé au sud de l'actuelle rue Vauban en est donc exclu. Il s'agit des 13 masses ou parties de masses signalées par Ollagnon, d'une surface de 66 150 m², et vendues entre 1781 et 1793 à des particuliers⁸²⁶. Elles sont prises en compte dans les courbes, et cette surface importante apparaît nettement dans le calcul annuel des années concernées. En 1788 est vendue la plus grande surface de terrain qui sera jamais atteinte au cours d'une année. Outre le fait qu'il représente une surface de terrain considérable, ce groupe de vente est important car il révèle, plus que dans la régularisation du pré Morand, la volonté des Hospices de lotir le plan Morand-Decrénice par la vente. De plus, cet ensemble est bien documenté, grâce à la précision du registre des ventes des Hospices⁸²⁷ et permet une étude minutieuse des mécanismes urbains. Il fera donc l'objet d'un développement particulier.

c) Troisième groupe : au sud de l'actuelle rue Vauban (de 1809 à 1811 ?)

Il est situé au sud-ouest du plan Morand-Decrénice, au delà de l'actuelle rue Vauban, et couvre deux grandes masses, ainsi que la partie nord d'une troisième. En fait, la forme actuelle de ces masses est postérieure à la vente puisque le dessin d'origine a été modifié par le percement du cours

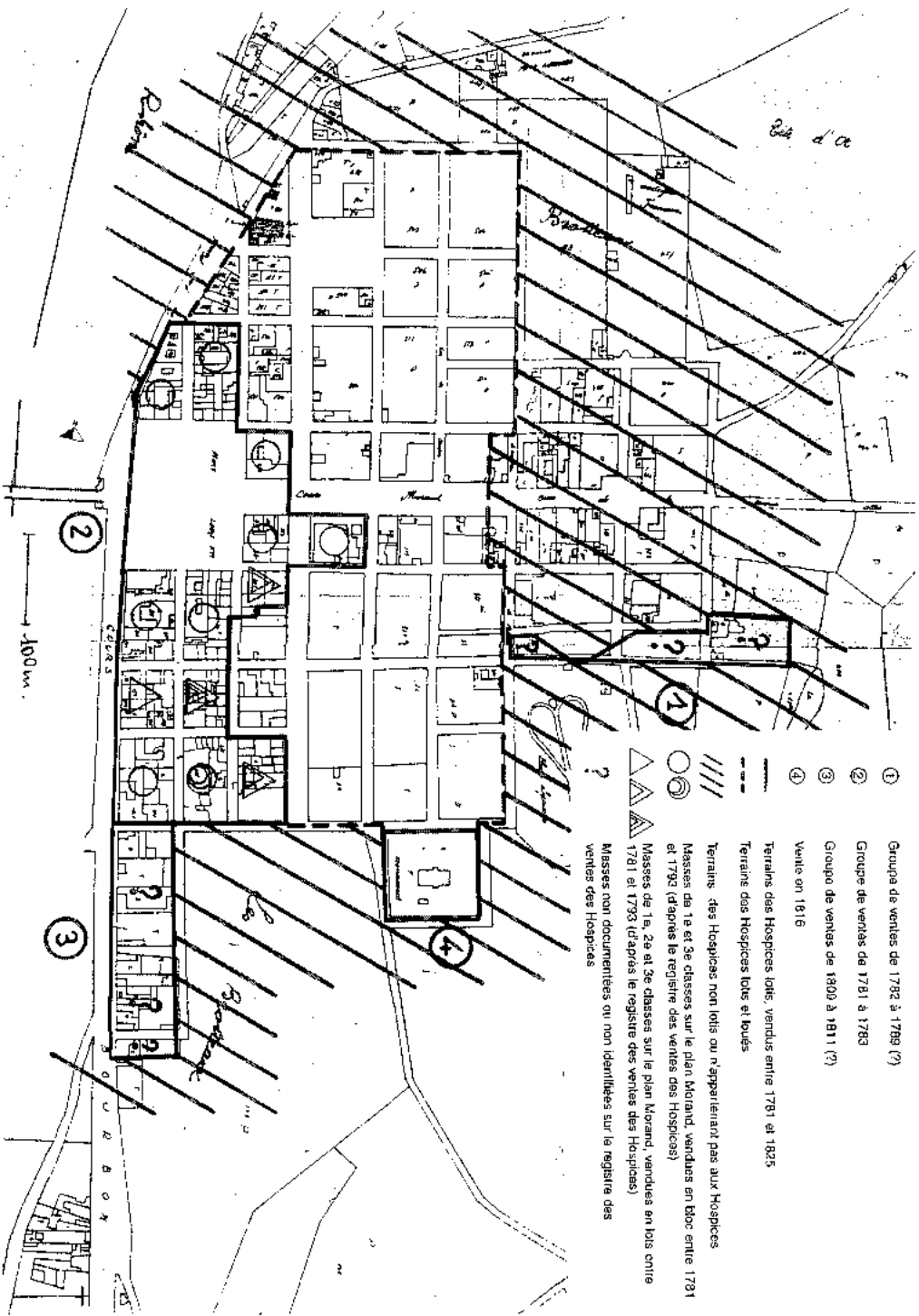
⁸²⁴ Certains de ces terrains ont été échangés avec l'architecte Morand, et non vendus. Les terrains concernés par les transactions entre Morand et l'Hôtel-Dieu entre 1765 et 1782 figurent sur deux plans : 1775 (depuis 1764, J.A. Morand, AML. 3 S 786) et 1775 à 1782 (échanges en 1775, 1780, 1782, J.A. Morand, AML. 3 S 49). Ils n'apparaissent donc pas dans le registre des ventes des Hospices. D'autre part, ceux qui apparaissent dans le registre sont caractérisés par le nom du domaine, "Part-Dieu". Or, l'un des critères de sélection pour constituer notre corpus des terrains a été le numéro de masse qui confirmait que la zone était bien lotie. Il apparaît maintenant, à la lumière de tous les indices, qu'elle l'était bien au moment de la vente mais il demeure impossible de localiser chaque vente en particulier.

⁸²⁵ Le registre des ventes des HCL, reproduit en annexe, révèle six ventes localisées à la Part-Dieu, entre 1782 et 1789. Quatre constituant des lots allant de 6000 à 8000 m².

⁸²⁶ Cf. M. Ollagnon, 1938. Cette description a été ensuite reprise par plusieurs auteurs, notamment Dambrin, Reynaud et Zol, 1974. Elle provient de la délibération HCL du 14 juin 1809, volume des "Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux", 1730 à 1833, p. 77.

⁸²⁷ Sur ce registre et son exploitation, cf. le "traitement préalable des sources".

III. 96 - Plan 1824 (1999, ASC). Types de ventes pendant la 1^{ère} période, état du parcellaire et du bâti en 1824 sur les terrains lotis, vendus et loués par les Hospices. C26.



Lafayette⁸²⁸. C'est la deuxième extension du plan Morand-Decrénice vers le sud après celle attenante au pré Morand. Pourtant, elle démontre plus nettement que cette dernière la naissance de la logique de rattachement au bourg de la Guillotière, qui va se faire autour du premier axe de liaison, l'actuel cours de la Liberté. Le registre des ventes des Hospices ainsi que les délibérations sont muets sur ces ventes qui n'ont pu être mises en évidence que par la superposition des plans anciens⁸²⁹. Face à l'absence de sources, nous avons choisi pour ces terrains une dénomination arbitraire, X et Y pour les masses complètes, le lot sud faisant partie d'une masse déjà nommée, la 75⁸³⁰. D'après les plans, la surface de la masse X, au nord, peut être évaluée à 6 090 m² environ, celle de la masse Y, au sud, à 4 108 m² environ et enfin le lot de la masse 75 à 944 m² environ. La vente a sans doute eu lieu entre 1809 et 1811, mais ses conditions (surfaces, prix ...) demeurent inconnues. Le bâti avant la vente et après est plus particulièrement visible sur trois illustrations (III. 97 à 99). Sur les photos du début du XIX^e siècle apparaissent certains immeubles qui ont été construits au cours de cette première période, suite à la vente et d'autres, moins nombreux, qui sont postérieurs.

d) Quatrième groupe : le terrain du monument aux Victimes du Siège (1816)

Il forme un carré situé, lui aussi, au sud du plan Morand-Decrénice. Il couvre deux masses entières (60 bis, 60 ter) et les deux parties ouest des masses 53 et 62. La vente a eu lieu le 1er mai 1816 à la société du monument des Brotteaux (le monument des Victimes du Siège). L'importance de ce premier bâtiment public aux Brotteaux a déjà été signalée. Cette vente est donc exceptionnelle puisqu'elle est la première à ne pas s'effectuer avec des particuliers. Son prix, comme on le verra, l'est aussi. Avec 16 168 m², c'est la plus grande surface vendue en une seule fois, signalée sur le registre au cours de cette période, les autres n'excèdent pas 7 758 m² (la vente à Morand et Guillon).

⁸²⁸ A ce sujet, cf. la partie sur le réseau viaire.

⁸²⁹ Ces terrains ont été rajoutés au trait fin, comme non définitif, sur un des tirages Decrénice de 1781. Ce plan modifié pourrait dater d'environ 1809 ([HCL], HCL. A 29 [b] tir 15). Ils figurent ensuite de manière définitive sur un plan du Port au Bois en 1811 ([HCL], HCL. A 30 tir 15) puis sur tous les plans qui suivent, 1823, 1826, ...

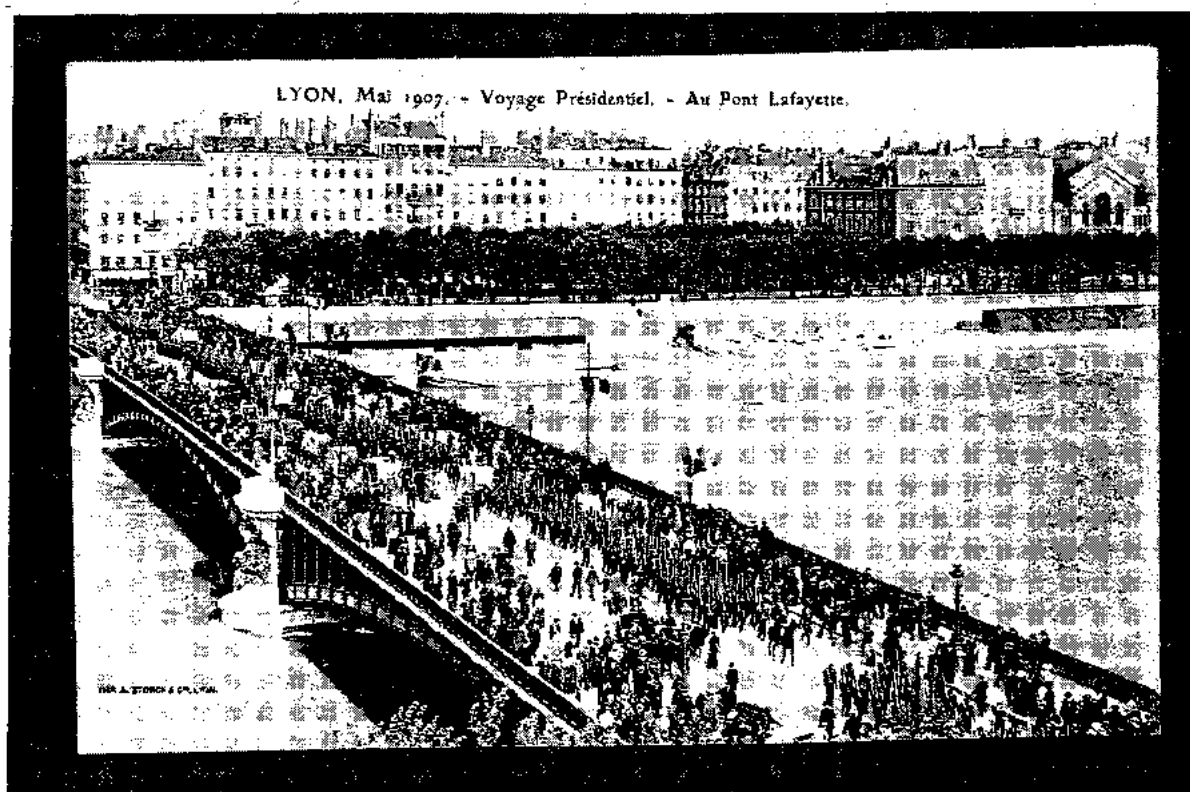
⁸³⁰ Pour situer une masse numérotée, cf. les deux plans des numéros de masse C4 et C5 dans le catalogue des plans. Sur la numérotation, cf. la notice de ces plans.

III. 97 - 1804. Peinture de Ch. Fr. Nivard. Les bords du Rhône au nord du pont de la Guillotière. Détail. Au premier plan, peut-être une portion du groupe 2. Au second plan, l'ensemble du groupe 3. Au fond, les maisons basses du Port-au-Bois dont une partie sur terrains loués des Hospices. BML, musée historique de Lyon, cliché Vidéralp n° 81 et 82, droits de repro. réservés.

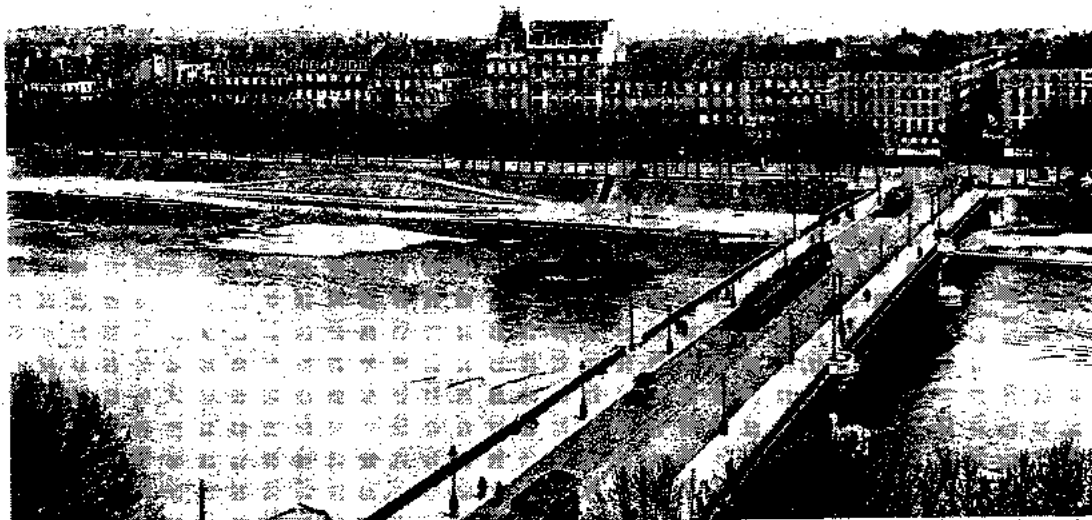


iii. 98 - "Mai 1907. Voyage présidentiel au pont Lafayette". Carte postale. Immeubles situés au sud du pont, sur la masse Y et le nord de la masse 75. BML, collection AML CP 5 341, cliché Vidéralp n° 5 435. Droits de repro. réservés.

iii. 99 - Vers 1910. Pont Lafayette et quai situé au nord. Photo. Les immeubles les plus proches du pont sont sur la masse X, les autres sur les masses du groupe 2. BML, collection AML CP 3 131, cliché Vidéralp n° 3 225, droits de repro. réservés.



32. LYON. — PONT LAFAYETTE ET QUAI DES BRÔTTEAUX.



En 1825, Villon maire de Lyon pour attirer le peuplement vers la rive gauche du Rhône qui ne se composait guère que de terrain vagues chargea la compagnie des ponts de Lyon de la construction d'un pont qui fut appelé Charles X, terminé en 1828 et devenu pour le peuple après le passage de La Fayette en 1829 le pont Lafayette (voir N° 53).

de la Mulloren

B - Les conséquences des méthodes de ventes sur les formes urbaines : l'exemple du deuxième groupe de ventes

Le deuxième groupe de ventes (autour de l'actuelle place Lyautey) est le plus important en surfaces vendues et en nombre d'acheteurs. C'est donc celui qui révèle le mieux certains mécanismes urbains, d'autant plus qu'il est parfaitement documenté, grâce au registre des ventes. Son étude permet de mettre en lumière les relations complexes qui existent entre les méthodes de vente, les classes des terrains issues de Morand, les prix, et l'emplacement des terrains⁸³¹.

a) Types de ventes et surface des terrains vendus

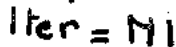
La première observation est l'existence simultanée de deux types de ventes, la vente en bloc, c'est à dire celle de la totalité d'une masse en une fois et à un seul acheteur, et la vente en lots, c'est à dire la vente progressive d'une masse, par portions plus ou moins grandes, à différents acheteurs. Ces deux types de cession, mais surtout le second, posent la question du découpage de ces terrains pour la vente et de la persistance de ce découpage dans le parcellaire. Les différents lots vendus à cette époque, plutôt irréguliers, ont-ils été définis selon le désir des acheteurs ou de l'Hôtel-Dieu, et quelles contraintes ce dernier a-t-il imposées ? Dans l'histoire de la politique urbaine hospitalière, les questions sur les méthodes de vente sont essentielles et se posent encore aujourd'hui. La coexistence de la vente en bloc et de celle en lot en est un des fondements et le débat à ce sujet sera particulièrement brûlant au cours de la quatrième période, puisque la vente en bloc, objet de discorde entre les Hospices et la Mairie, va permettre la mise en place du système des cours intérieures.

Sur les treize masses ou parties de masses vendues, neuf le sont en bloc, et quatre en lots⁸³² (ill. 101, 101bis). Il faut noter que ces deux types de négociation commencent de façon quasi concomitante, le premier en 1781 et le second en 1782, et coexistent ensuite. Les délibérations n'apportent aucun

⁸³¹ Le registre contient aussi tous les noms des acheteurs sans toutefois révéler leur profession. Nous avons justifié les limites de ce travail et les raisons pour lesquelles nous développerons peu l'histoire sociale. D'autres travaux pourraient explorer cet axe de recherche sûrement fructueux, en partant de la liste des noms contenus dans le registre HCL et en retrouvant les caractéristiques socio-professionnelles des acheteurs. Il éclairerait à la fois le contexte de l'achat des terrains et la nature des bâtiments qui seront édifiés par les acheteurs.

⁸³² Les masses vendues en bloc sont les suivantes : 10, 3, 9, 4, 6, IN4, 7, 8, 12 ; les masses vendues en lots sont les suivantes : 31, B6, IN3, 5.

entre 1781 et 1914). C5.



1 = BNI Le premier chiffre correspond à la numérotation la plus récente

— 333 —

complément d'information à ce sujet mais il ne semble pas qu'il y ait la volonté, de la part de l'Hôtel-Dieu, de privilégier l'un ou l'autre. Peut-être accèdent-ils simplement et sans règles aux demandes différentes des acheteurs. D'une manière générale, les masses vendues en bloc sont les mieux situées, autour des actuels place Lyautey et cours Vitton, tandis que les masses vendues en lots, bien que longeant le Rhône ou l'actuelle avenue de Saxe (sauf la masse IN3), n'ont pas un accès direct à ces deux pôles d'attraction.

Dans le cas des ventes en bloc, les surfaces vendues, qui correspondent donc aux masses entières, oscillent entre 3 030 m² pour la plus petite (masse 9) et 7 280 m² pour la plus grande (masse 4). Dans le cas des ventes en lots, elles oscillent entre 47 m² (masse 31) et 3 669 m² (masse 5). Ce petit lot correspond en fait à un premier achat, complété juste après par le même acheteur. Le plus grand lot atteint la taille d'une masse. Entre ces deux extrêmes, les surfaces sont variables, 140, 600, 900, 1 000 m².

Il est évident que la taille du lot vendu est en relation directe avec le type de bâti qui va se construire dessus. Il sera très différent sur une parcelle de 200 ou 3 000 m². En outre, l'évolution de ces données dans les périodes suivantes vont révéler une nette adéquation entre la surface du lot, sa forme, et le type du bâti. Il a donc semblé utile de mettre en place une grille de référence simple, valable pour l'ensemble des périodes considérées, et permettant d'appréhender les lots par leurs surfaces. Ceux de moins de 200 m² sont appelés "petits lots", ils permettent l'édification d'un petit immeuble et, lorsqu'ils descendent en dessous de 100 m² concernent le plus souvent des régularisations de parcelles. Ceux de 200 à 300 m² sont les "lots moyens" et sont couramment utilisés pour édifier un immeuble, de type haussmannien par exemple. Entre 300 et 1 000 m², c'est un "grand lot", permettant de construire plusieurs immeubles. Enfin, les "très grands lots", de plus de 1 000 m², correspondent à des ventes de masses entières ou d'importantes parties de masses, qui seront parfois assortis de contraintes particulières. Ils reçoivent aussi des constructions autres que les immeubles, en particulier les bâtiments publics.

Ici, sur un ensemble de vingt-deux ventes, seize concernent de très grands lots, ce qui est considérable. Cette première période se caractérise donc, entre autre, par la vente à des particuliers de masses entières ou de très grands lots, dans des proportions qui ne se retrouveront plus ensuite. Les raisons sont sans doute à chercher dans la proximité spatiale ou temporelle du modèle

rural, où les ventes s'effectuent par domaines entiers. Mais, les mécanismes fonciers peuvent aussi expliquer, pour une autre part, ces grandes ventes. Le passage du rural à la banlieue, puis à la ville, se caractérise en particulier par un changement d'échelle des parcelles dont la surface diminue au fur et à mesure que les terrains prennent de la valeur. Ici, ils ne sont qu'au début de processus. Cependant, plus ils bénéficieront de la plus-value, plus leur propriétaire aura intérêt à les vendre en petits quartiers, pour en tirer un meilleur profit, mais aussi pour s'adapter aux possibilités financières des acheteurs.

b) Relations entre prix, classes, emplacements et types de vente des terrains

Les prix des terrains du groupe 2 sont, de loin, les plus chers des prix connus au cours de cette première période. Ceux du groupe 1, au sud du pré Morand, s'étalent entre 0,61 et 4,66 francs le m². Le terrain du monument des Brotteaux, qui constitue le groupe 4 est vendu à 0,25 F le m², qui est le prix le plus bas pratiqué entre 1781 et 1825. C'est, de toute évidence, ce que les Hospices nomment "un prix de faveur", pratique qui se généralisera ensuite pour les terrains destinés aux bâtiments publics. Dans le groupe 2, les prix s'échelonnent entre 2,86 F et 12,14 F le m², ce qui donne une moyenne d'environ 6 F, si les prix sont mis en relation avec les surfaces vendues⁸³³.

Mis à part un cas, les prix pratiqués dans ce groupe de vente sont assez homogènes entre 1781 et 1790. Puis, en 1793, période pourtant de grand trouble politique, les prix accusent une ascension brutale. Toutefois, sur l'ensemble de la période, la stabilité l'emporte. Cela est bien visible sur les courbes des prix (III. 13 à 15), surtout en comparaison des fortes ascensions et fluctuations qui vont suivre.

Autour de la question des prix des terrains, convergent nettement un certain nombre de paramètres : classes issues de Morand, emplacements des terrains, méthodes de vente. Face à cet ensemble, la tentation est grande de chercher à saisir les interférences réciproques. Les trois classes de Morand sont-elles respectées et les différences de prix les respectent-elles ? En d'autres termes, les 1^{ère}, 2^e et 3^e classes de l'architecte correspondent-elles aux prix hauts, moyens et bas des ventes effectives ? Si le système des

⁸³³ Un seul cas dépasse cette fourchette, un petit lot de la masse 31 vendu à 47,14 F le m². Cet écart est, apparemment sans explication et révèle peut être une erreur. En l'absence d'informations complémentaires, ce prix a tout de même été pris en compte dans les statistiques.

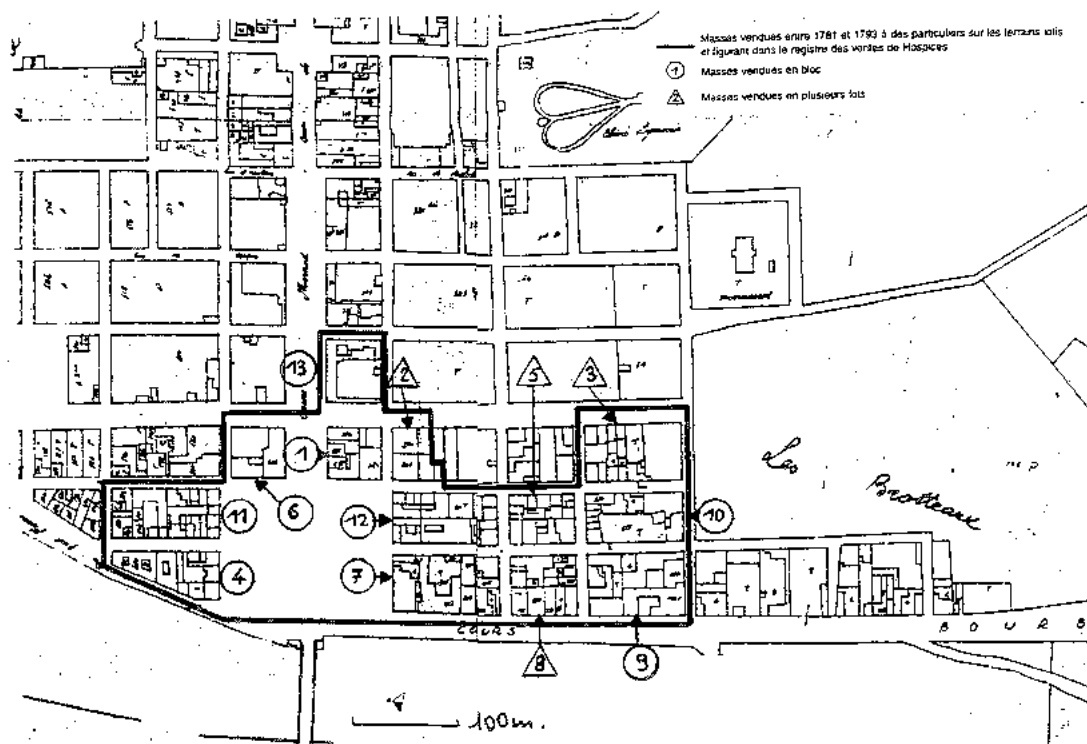
classes n'est pas validé, d'autres caractéristiques liées à l'emplacement jouent-elles un rôle ? Le type de vente, en bloc ou en lot, a-t-il, lui aussi, une incidence sur le prix des terrains et lequel est le plus rentable ? D'une manière générale des lois générales émergent-elles et sont-elles modifiées dans les périodes de fortes ventes ?

Pour tenter de répondre à ces questions, trois documents où figurent tous ces paramètres ont été confrontés : le plan des classes et des types de ventes (ill. 96), le plan des prix et emplacements (ill. 102), et la liste des ventes (ill. 101, 101 bis). Il faut bien admettre que les résultats sont décevants car ils ne dégagent pas de tendances nettes. Ils précisent cependant certaines données. Les classes ne sont pas respectées de manière systématique. Par exemple, des terrains ont été payés cher sur des emplacements correspondants aux trois classes. En revanche, si l'on ne prend que les prix extrêmes, sur une période de cinq ans (ill. 102), des orientations se dessinent, proches des principes proposés par les classes. En outre, les terrains les plus vendus avant 1825 correspondent à ceux de la première classe, ce qui est logique puisque ce sont les mieux situés. Par ailleurs, ni les quantités de surfaces vendues, ni le type de vente, ne semblent interférer, à cette époque, sur le prix. Cependant, une précision est nécessaire. Le prix d'une vente en bloc correspond à la moyenne de tous les prix des terrains de la masse. A l'inverse, les prix des ventes en lots font apparaître un contraste important, avec des prix hauts ou bas selon l'emplacement de la parcelle vendue : angle de rues, le long d'une grande voie, d'une petite voie, en cœur d'îlot, ... Pour obtenir le prix moyen, il faudrait, dans l'idéal, connaître la vente complète de la masse⁸³⁴.

⁸³⁴ Cependant, il existerait des distorsions gênant la comparaison. Les ventes s'étalent sur une longue durée et les prix augmentent tandis que le contexte du marché foncier change. On voit bien là les difficultés de cette approche qui dépasse les limites du présent travail. Elle relève davantage de l'histoire économique dont les outils sont plus adaptés à ce type de problématique. A nouveau la nécessité de croiser les champs des différentes disciplines pour aborder la ville, même dans sa seule dimension formelle, s'impose.

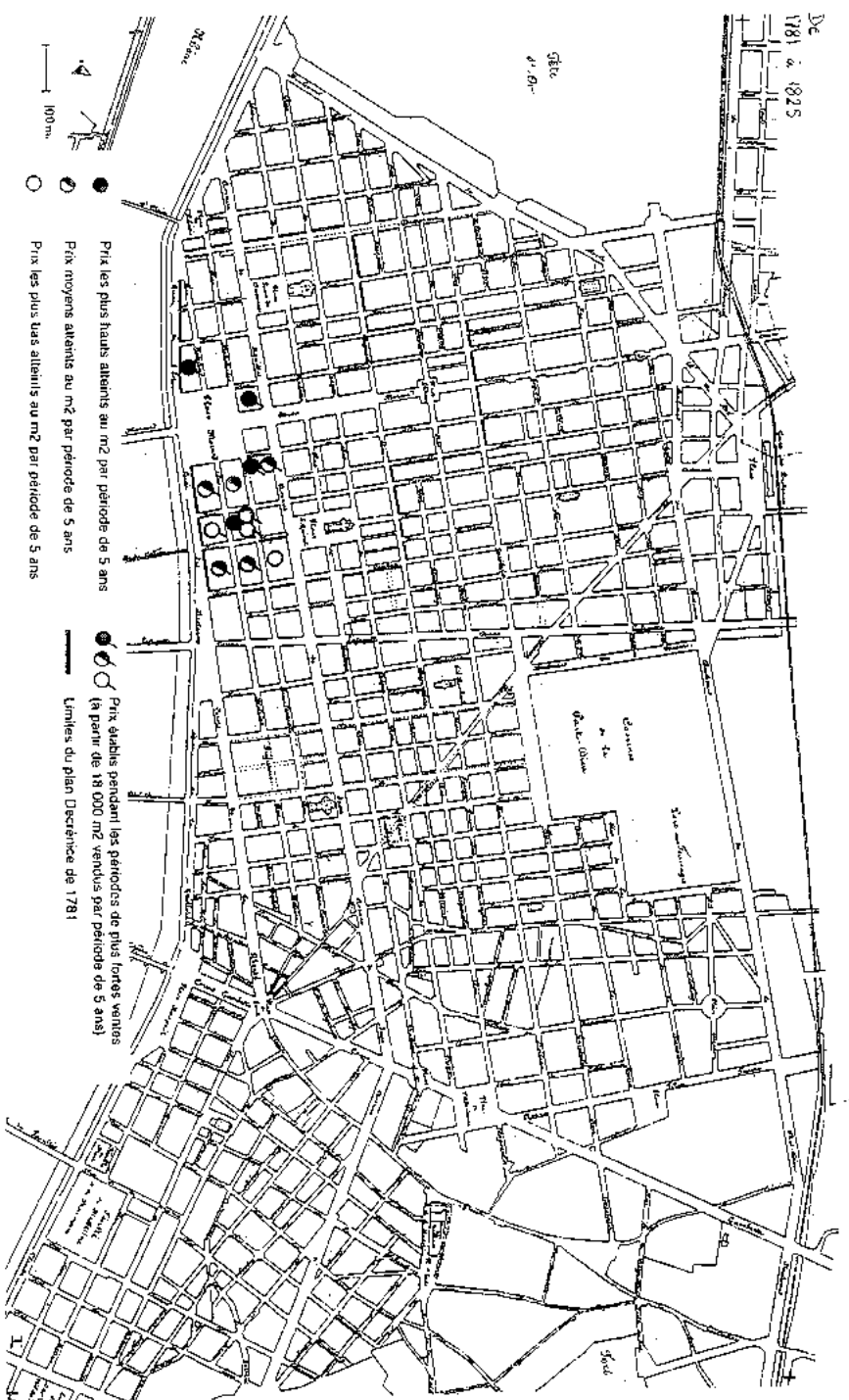
iii. 101 - Plan. 1781 à 1824 (1999, ASC). 1^{ère} période. Chronologie des ventes du groupe 2 (entre 1781 et 1793) et parcellaire en 1824. Détail. C24.

iii. 101 bis - 1^{ère} période. Chronologie des ventes du groupe 2, terrains vendus en bloc ou en lots par l'Hôtel-Dieu entre 1781 et 1793 dans l'enceinte du plan Decrénice et figurant sur le registre des ventes des Hospices.



Numéro sur le plan	Date de la vente	Nom des acheteurs	Prix en francs au m ²	Surface vendue en m ²	N° de la masse dans les archives
1	1781	Spréfico	5,47	3 296	10 = N 10
2	1782	Neyrat	5,46	2 544	31 = B 4 = BN 4
	1782	Colonjard	4,25	47	"
	1787	Colonjard	47,14 (?)	140	"
3	1782	Comolard	4,23	3 134	B 6 = BN 6
	1790	Chouard	4,32	2 058	"
	1793	Levieux	6,39	1 066	"
4	1782	Flachon	6,46	5 982	3 = N 3
5	1782	Larrivée	3,19	600	IN 3 = J 3
	1787	Amieu	4,40	142	"
	1788	Glénat	5,82	1 142	"
	1789	Marmet	3,79	605	"
	1793	Rabet	12,14	1 288	"
6	1783	Berlié	6,15	3 030	9 = N 9 = AN 3
7	1785	Fulchiron	4,24	7 280	4 = N 4
8	1787	Margot	2,86	906	5 = N 5
	1788	Spréfico	2,86	3 669	"
9	1788	Spréfico et Razuret	5,03	6 988	6 = N 6
10	1788	Garnier	5,82	5 495	J 4 = IN 4
11	1788	Finguerlin	3,82	6 275	7 = N 7
12	1793	Jantet, Gras, Lattier et Cie	10,22	6 342	8 = N 8 = AN 5
13	1793	Razuret, Martel	7,88	3 928	12 = N 12

III. 102 - Plan. 1781 à 1825 (1999, ASC). Prix et emplacements des terrains lotis vendus par l'Hôtel-Dieu puis les Hospices à des privés sur la rive gauche du Rhône au cours de la 1^{ère} période. La Guillotière. Fond de plan 1909. C18.



C - Le parcellaire et le bâti du deuxième groupe de vente⁸³⁵

Mis à part le principe des lots, peu d'informations ont été retrouvées concernant le rôle des Hospices dans le dessin du parcellaire pour cette première période. La documentation est plus riche pour les suivantes, surtout les deux dernières. Effectuaient-ils un découpage des masses avant la vente, en particulier pour les ventes en lots, ou bien répondaient-ils aux désirs des acheteurs, sans volonté d'anticipation ? En l'absence de données précises émanant des archives, la seule solution consiste à construire une hypothèse à partir du résultat, c'est à dire le parcellaire tel qu'il se présente en fin de période, en 1824 (ill. 101, 101 bis). Cependant, les acheteurs, une fois propriétaires de leur terrain, ont eu toute liberté pour le subdiviser, construire ou revendre⁸³⁶. Le dessin de 1824, en particulier celui des masses vendues en bloc, est donc davantage le fruit de leurs décisions que de celles des Hospices, ce qui augmente la confusion. Le deuxième groupe de ventes va, à nouveau, servir de zone test, pour les mêmes raisons que précédemment : il est le plus important en surface, le mieux documenté et, surtout, le parcellaire y est le plus développé en 1824. Avant d'entreprendre la description de celui-ci, il peut être utile de voir s'il existait alors des contraintes imposées par les Hospices. Un texte, qui ne contient, cependant, aucune information sur le découpage parcellaire, se rapporte au projet de vente d'un lot de la masse 31 en 1824⁸³⁷. Il précise qu'aucune chute d'eau, jours, vues et issues ne doivent donner sur le terrain contigu qui reste aux Hospices. Les murs mitoyens qui vont séparer les propriétés doivent être construits conformément au plan de la vente et réalisés techniquement selon une description précise. Les Hospices peuvent y appuyer leurs constructions en payant le "droit de mi-mur". Ces règles ne touchent, en fait, que le pourtour du terrain vendu. Les Hospices

⁸³⁵ Au moment d'aborder ces deux thèmes, il est nécessaire de donner une précision concernant la lecture des plans. Il ne faut pas confondre la limite d'une parcelle foncière et celle d'une emprise bâtie qui toutes deux figurent à l'intérieur d'un îlot. Le dessin du parcellaire foncier donne les limites des propriétés au sol, soit entre le domaine public (la rue) et le terrain privé, soit entre deux propriétés (dans l'îlot). Pour sa part le dessin de l'emprise bâtie désigne, au sein du parcellaire, le dessin au sol de la construction. Celui-ci peut, le cas échéant, se superposer avec certaines parties de la parcelle foncière s'il n'y a pas un jardin ou une cour. La confusion visuelle est accentuée par le fait que souvent, l'emprise bâtie n'est pas distinguée graphiquement (hachures, trame grise ...).

⁸³⁶ Le cadre de ce travail se limitant à l'histoire des terrains dans le temps où ils appartiennent aux Hospices, aucune investigation n'a été faite sur la manière dont ils ont été gérés après les ventes. Ces axes de recherche seraient certainement riches mais difficiles à poursuivre du fait de la multiplicité des propriétaires.

⁸³⁷ Délibération du 1er septembre 1824 au sujet de la masse B4 (31), dans le volume des "Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux", 1730 à 1833, p. 250.

III. 103 - Plan, 9 janvier 1849 (Dignoscyo, HCL. A. 35 tir 15). [Quais exécutés ou en projet et quartier entre la place Louis XVI et la place du Pont]. Détail. Les terrains vendus lors de la 1^{ère} période ont un bâti hachuré (les autres sont loués). Groupe 3 et portion du groupe 2 de vente. Etat du parcellaire et du bâti en 1849. C117.



n'interviennent pas encore sur le type de constructions qui seront élevées, comme ils ont tenté de le faire, par exemple, sur les terrains loués.

Que les terrains construits dans le plan Decrénice et ses extensions soient justement les terrains vendus est l'élément le plus évident qui apparaît à l'analyse des plans de cette fin de période (ill. 96, 93). Ceci concerne aussi bien la zone du pré Morand que les groupes 2 et 3 vendus par les Hospices. Cette constatation s'explique facilement et est lourde de conséquences. Lorsque les terrains sont vendus, ils sont rapidement construits, afin que l'investissement soit rentabilisé. Les types de bâtiments qui sont alors édifiés sont la résultante d'un ensemble de paramètres interdépendants. Les possibilités d'investissement des promoteurs, que ce soit dans le foncier ou dans l'immobilier, le projet du commanditaire qui définit la fonction, les modèles architecturaux alors disponibles, le contexte de la construction, les techniques, l'emplacement du terrain sont parmi les composantes les plus importantes. En conséquence, les édifices construits vont l'être pour des durées plus ou moins longues, selon leur degré d'adaptabilité à l'évolution postérieure de la demande et, surtout, selon leur degré de rentabilité par rapport à la valeur du terrain. Il est évident qu'un immeuble de rapport de 5 étages, en pierre, restera rentable un siècle plus tard parce qu'il est solide et continuera à attirer des locataires, ce qui ne sera pas le cas d'une petite maison en pisé. Sur les terrains en question, il semblerait qu'une partie du bâti édifié alors, surtout le long des voies, soit d'emblée "stable" comme disent les Hospices, puisque qu'une partie non négligeable subsiste aujourd'hui. Sur les terrains loués, au contraire, le mécanisme de la construction n'est pas encore enclenché, comme on va le voir. L'effort des Hospices, dans les périodes suivantes, va donc consister, dans un premier temps, à le développer, et dans un deuxième temps, à changer la nature des édifices construits, pour qu'ils se rapprochent des bâtiments "stabilisés" édifiés sur les terrains voisins vendus⁸³⁸.

Le parcellaire des terrains du deuxième groupe de vente, tel qu'il apparaît sur le plan de 1824 (ill. 101, 101 bis), n'est pas homogène et ne présente pas, non plus, de différence nette entre les terrains vendus en bloc et en lots. Cependant, une tendance générale à la géométrisation se dégage, ce qui est logique et habituel, puisque c'est le moyen le plus simple de découper un terrain pour le rentabiliser. C'est d'autant plus facile ici que le dessin des

⁸³⁸ Ces notions complexes concernant le bâti "stabilisé" ou provisoire vont se préciser au cours de l'étude des différentes périodes. Elles seront reprises en conclusion.

III. 104 - Plan. 1781 à 1981 (1999, ASC). Terrains vendus au cours de la 1^{ère} période. Groupes de vente 2 et 3. Etat du parcellaire et du bâti en 1981. C25.



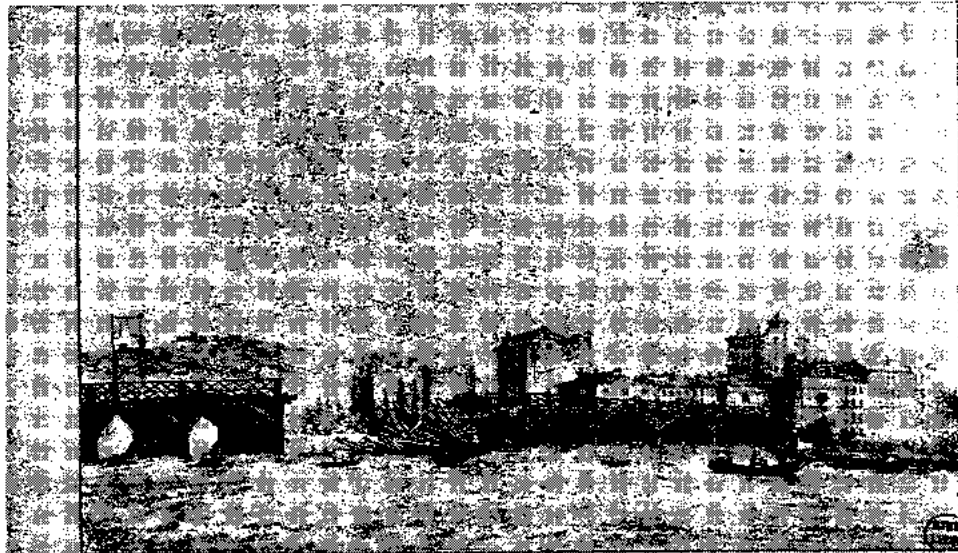
masses est lui aussi, le plus souvent, rectangulaire ou carré. Elles peuvent être divisées en deux portions égales (comme la masse 10, le n° 1 sur le plan), dans le sens de la longueur si elles sont rectangulaires (comme la masse IN3, le n° 5 sur le plan). Cette première découpe peut être à nouveau subdivisée transversalement pour obtenir, dans l'idéal, des lots carrés et égaux (la masse 8, n° 12 sur le plan, s'en approche, avec 7 lots dont un double). Lorsque le contour est moins régulier, avec des parties plus étroites, le découpage parcellaire est adapté, de manière à obtenir des lots suffisamment grands pour une bonne exploitation (la masse 3, n° 4 sur le plan, par exemple, où est privilégié le découpage transversal, du fait de son étroitesse). Dans tous les cas où le modèle de la grille géométrique l'emporte, le centre de la masse, qui sera appelé plus tard "le cœur d'îlot", ne fait l'objet d'aucun traitement particulier. Celui-ci n'interviendra pas avant la quatrième période (1875 à 1901). Pour l'instant, il est simplement le lieu où se divise la propriété foncière. Parallèlement à la grille, qui est la solution la plus répandue, il existe d'autres manières de découper et d'exploiter les masses : les larges occupations sans division centrale (la masse 12, n° 13 sur le plan), ou au contraire la parcellisation maximale (la masse 7, n° 11 sur le plan, ou B6, n° 3 sur le plan).

Les plans postérieurs et de l'état actuel du parcellaire et du bâti (**III. 103, 104**), les photos du bâti font apparaître la persistance de ce premier découpage dans ses grandes lignes. Celle-ci n'est pas systématique, mais relativement courante. Le parcellaire va se modifier et se diversifier au cours du temps, mais le dessin de base demeure, dans bien des cas, très perceptible (les masses n° 4, 11, 12, 5, 10 et 9). Comme on le verra dans les périodes suivantes, le parcellaire est "fixé" par le bâti. Plus ce dernier est appelé à durer, par sa qualité de départ ou son adaptabilité, plus le parcellaire qui lui est attaché perdure, lui aussi. Or, sur les terrains vendus lors de cette première période, une partie non négligeable des édifices, construits assez rapidement après la vente, subsistent aujourd'hui, parfois modifiés ou rehaussés⁸³⁹ (**III. 107 à 111**). Beaucoup de représentations montrent ces bâtiments avant 1825 et plus tard (**III. 31, 30, 35, 106, 41, 42**). Le pourtour de l'actuelle place Lyautey, cœur du plan Morand, est le lieu le plus symbolique du quartier des Brotteaux, donc le plus représenté.

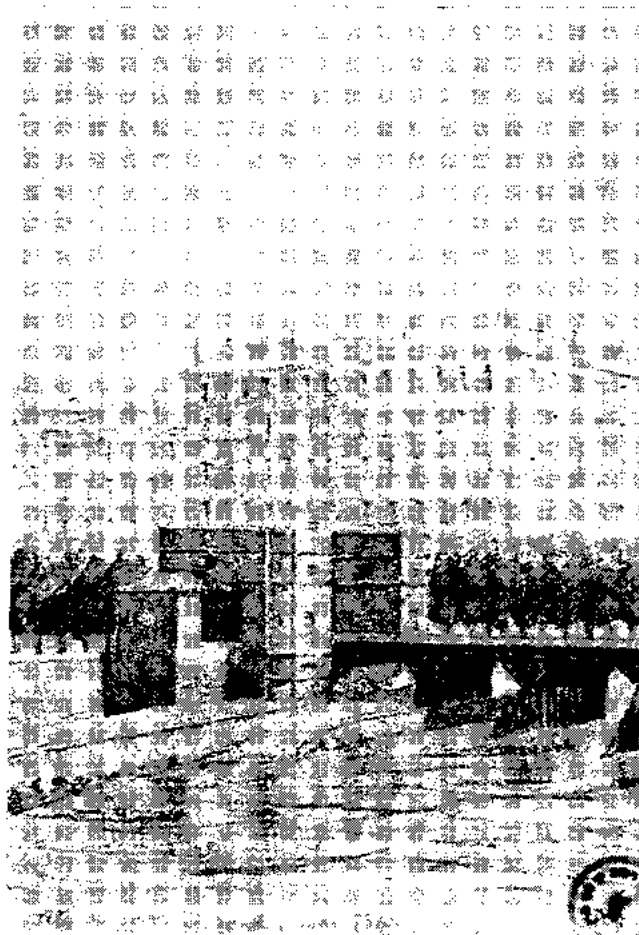
⁸³⁹ Une histoire de l'évolution du bâti depuis cette époque jusqu'à nos jours avec datation précise des édifices actuels serait d'une grande utilité pour évaluer précisément le degré de pérennité de ces premières mises en place.

iii. 105 - 22 oct. 1825. Dessin de N.V. Fonville. Rupture du pont Morand suite à une crue et partie nord de l'actuelle place Lyautey. BML, fond Coste C 487 bis, cliché Vidéralp n° 06 966, droits de repro. réservés.

iii. 106 - Mai 1863. Dessin de P. Sainte Olive. "Tête du pont Morand". Partie sud de l'actuelle place Lyautey. BML, Sainte Olive 15, cliché Vidéralp n° 07 772, droits de repro. réservés.



Vue du Pont Morand, suite à la crue de 1825. La crue a entraîné la destruction de la partie sud du pont. On voit les débris du pont et les maisons de la ville.



iii. 107, 108 - Masse BN6. 30 (à gauche) et 28 (à droite) avenue de Saxe. Le contraste est frappant entre ces deux immeubles dont l'un (le 30) est construit sur un terrain vendu lors de la 1^{ère} période (groupe de vente 2) et l'autre (le 28) lors de la 4^{ème} période (1875 à 1901). Photo ASC, 1998.

iii. 109 - Masse N10. Angle cours F. Roosevelt (à gauche), place Lyautey (à droite). L'ensemble de l'îlot est construit sur un terrain vendu lors de la 1^{ère} période (groupe de vente 2), sans doute assez vite après la vente. La façade sur la place est la plus soignée. Photo ASC, 1998.



iii. 110 - Masse N°10. 11 et 12 place Lyautey. Détail de la façade. Photo ASC, 1998.

iii. 111 - Masse N°10. 2-6 avenue de Saxe, à l'angle du cours Franklin Roosevelt (à droite). Photo ASC, 1998.



Le rôle des Hospices, quant au dessin du parcellaire sur terrains vendus, est donc incertain pour cette première période. Une hypothèse peut cependant être proposée, à la lumière des logiques qui vont se confirmer plus tard. S'ils n'interviennent pas de manière autoritaire, ce qui semble être le cas, c'est peut être qu'il existe, entre eux et leurs acheteurs, un consensus sur la manière de découper un terrain pour une rentabilité maximale. Cela sera d'autant plus facile si le terrain fait déjà, lui même, l'objet d'un dessin géométrique lié au réseau viaire. En quelque sorte, c'est une logique urbaine, en une époque et en un lieu donné, qui s'impose à ceux qui fabriquent la ville, sans qu'il soit besoin d'en présenter davantage les règles⁸⁴⁰.

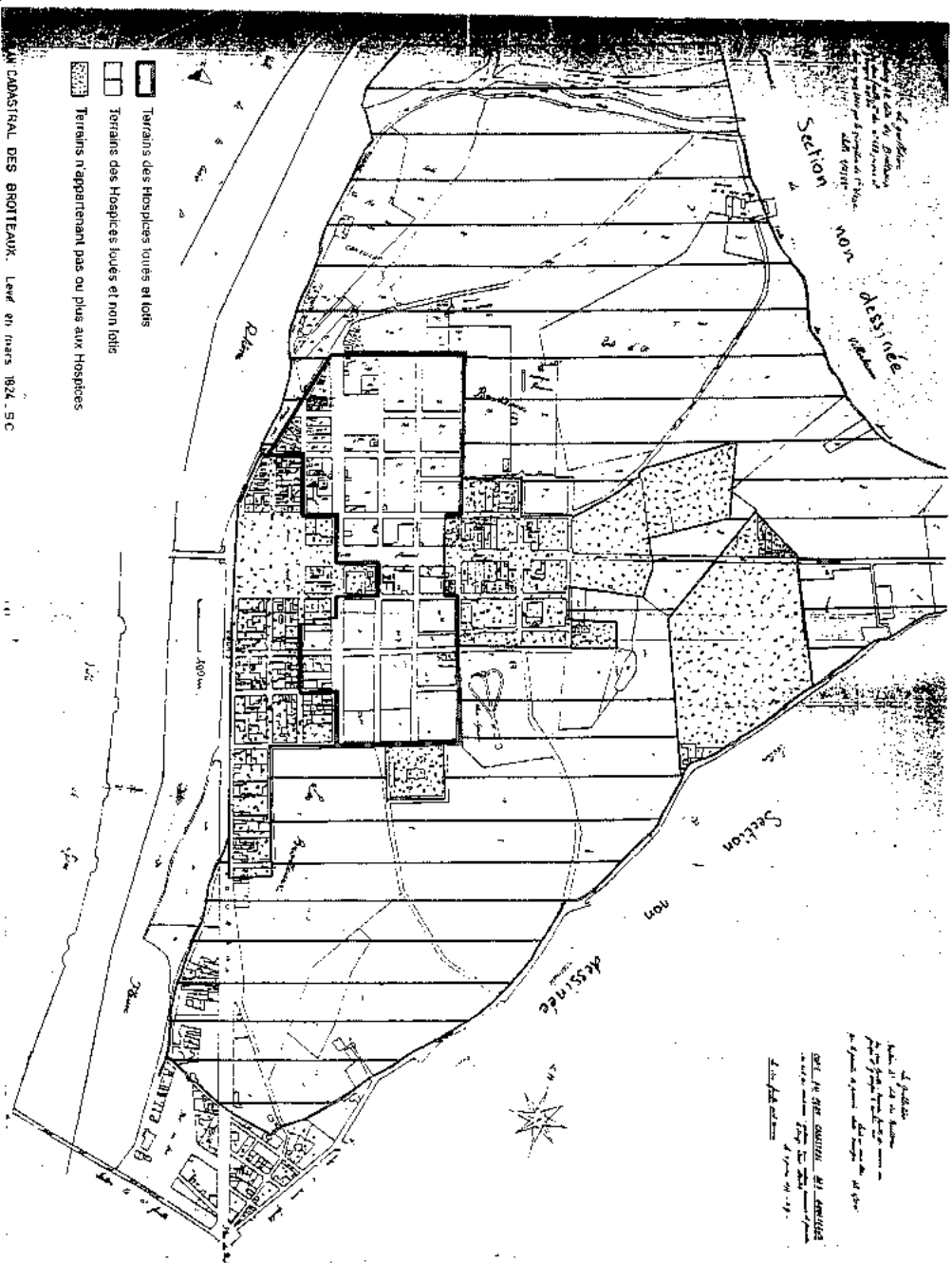
3°) LES TERRAINS LOTIS LOUÉS : LES PRÉMICES D'UNE POLITIQUE

Comme pour les terrains vendus, les terrains loués par les Hospices se divisent en deux catégories : les terrains encore ruraux, qui se présentent sous la forme de domaines entiers et ne sont pas encore divisés en masses, et les terrains lotis, c'est à dire divisés en masses. Ces deux types de terrains vont faire l'objet de deux gestions différentes, révélatrices du passage du rural à l'urbain. Pour approcher ces phénomènes, la politique développée à l'encontre des terrains lotis est particulièrement intéressante. C'est donc celle-ci qui va être étudiée avec, cependant, deux difficultés. Pour cette période, la localisation des terrains dont il est question dans les délibérations des Hospices n'est pas toujours aisée, il s'ensuit parfois une confusion entre les informations concernant les deux types de terrains. L'imprécision est accentuée par le fait que l'étendue des terrains lotis croît avec le temps. Cette surface est inexistante en 1781 pour devenir relativement importante en 1825.

Le plan d'évolution des terrains entre 1781 et 1825 (III. 93) et son report sur un plan partiel de 1824 (III. 112) font apparaître l'emprise des deux types de terrains loués, ceux qui ne sont pas lotis et ceux qui le sont. Les premiers occupent la plus grande surface et s'étendent de part et d'autre d'un noyau central. Celui-ci est formé par le plan Morand, ses extensions et une enclave à l'est. Au sud de la limite où les terrains hospitaliers sont dominants, s'étendent aussi de nombreuses enclaves louées non loties. Les terrains loués et lotis sont placés au centre du plan Morand, entre les terrains n'appartenant pas ou plus aux Hospices, situés à l'est, autour de l'actuelle place Kléber et, à l'ouest, autour de l'actuelle place Lyautey. Pour tenter d'éclaircir et d'approfondir

⁸⁴⁰ Sur ce thème, cf. la 4^e période avec l'émergence de la cour intérieure.

III. 112 - Plan. Vers 1824 (1999, ASC). 1^{ère} période. Les terrains loués par les Hospices. Etat vers 1824. C27.



toutes ces données, qui sont fondamentales puisqu'elles sont à l'origine de la politique de location des Hospices, trois thèmes seront traités : la mise en place effective de la location sur les terrains lotis, et non plus les projets comme précédemment ; la gestion de ces terrains ; et l'état de tous les terrains loués vers 1825, qu'il s'agisse du parcellaire ou du bâti.

A – Les débuts de la location sur terrains lotis

Il est nécessaire de rappeler qu'avant la mise en application du plan Morand-Decrénice en 1781, l'Hôtel-Dieu faisait fructifier les terrains qu'il possédait sur la rive gauche du Rhône au moyen de la location. Les locations étaient alors de courtes durées, mis à part deux exemples connus de location à long terme, le Pré des Cendres, loué de 1779 à 1810, et l'île du Consulat, de 1797 à 1827, qui vont jouer, en quelques sortes, le rôle de modèles⁸⁴¹. L'exploitation des terrains est alors rurale et, en 1793, les terrains non vendus du plan Morand sont encore des pâturages.

Deux domaines sont particulièrement concernés par l'application du plan Morand car ils sont sur son tracé ou le joutent, ceux de la Part-Dieu et de la Tête d'Or. Les baux les concernant sont signés en 1797 et stipulent que les Hospices ont "abandonné provisoirement aux deux fermiers le parcours [la possibilité d'occuper les futures voies] du terrain compris dans le plan gravé [par Decrénice] de la nouvelle ville", mais qu'ils se réservent le droit d'aliéner [vendre], d'affermier [louer], de clore et de planter sans indemnité pour le locataire⁸⁴². Il est clair que les Hospices n'ont pas encore arrêté de politique précise pour appliquer le plan de Morand sur leurs terrains non vendus, mais se réservent toutes possibilités d'intervenir. En 1805, au moment du renouvellement des baux, ils prennent deux décisions importantes : louer leurs terrains situés sur le plan Morand, conformément au découpage de celui-ci, et étendre le plan en damier au sud pour le louer de la même manière qu'ils l'ont fait pour les ventes, c'est à dire par masses entières ou portions de masse⁸⁴³. Parallèlement, comme on l'a vu, ils élaborent un projet de location à long terme et en font la demande au Gouvernement. Pour pouvoir louer leurs terrains lotis, ils marquent, sur place, l'emplacement des masses par des piquets

⁸⁴¹ A ce sujet, cf. la 1^{ère} partie.

⁸⁴² Délibération du 24 prairial, An 12 [1804], volume des "Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux", 1730 à 1833, p. 45.

⁸⁴³ Cf. les délibérations du 24 prairial, An 12 [1804] et du 28 frimaire, An 13 [1805], volume des "Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux", 1730 à 1833, p. 45 et 47.

formant clôture, des bornes, des arbres et des haies, et comblent les fossés. Cette étape est déterminante car elle initie la mise en place d'une nouvelle gestion des terrains loués. Vont alors coexister deux types de gestion, celle, traditionnelle, des grands domaines ruraux et celle, nouvelle, des terrains lotis, qui vont rapidement s'urbaniser. Avec le temps, elles vont se différencier de plus en plus, la dernière se modifiant et devenant toujours plus complexe. A cette époque, les différences sont encore faibles. Du fait de la parcellisation, le nombre des fermiers (locataires) est appelé à augmenter et le terrain des voies ne sera plus mis en location.

Devant le silence du Gouvernement au sujet des locations à long terme, les Hospices proposent, aux enchères publiques, la location d'une masse du plan Morand pour une courte durée, 6 ou 9 ans⁸⁴⁴. Pour les autres terrains, les baux étant échus, les Hospices les prolongent d'un an, de manière transitoire, en attendant la réponse du Gouvernement⁸⁴⁵. La délibération du 14 juin 1809⁸⁴⁶, trois ans plus tard, donne une description sans concession de ces terrains, que les Hospices qualifient d' "abandonnés" : "le sol dont vous [les administrateurs] vous occupez est nu, sans produit et absolument inutile". Outre le fait qu'ils ne sont pas rentables, ces terrains, s'ils ne sont pas lotis, vont gêner l'accès à ceux qui ont déjà été vendus selon la division de Morand⁸⁴⁷. La mise en application du plan Morand sur les terrains loués est donc obligatoire vis-à-vis des acheteurs. En outre, la location de l'ensemble des terrains d'un domaine à un fermier unique, comme cela se pratiquait jusqu'alors, est exclue, de manière à préserver les voies. Le texte évoque aussi le principe de la sous-location qui sera déterminant et dont il sera question plus loin.

⁸⁴⁴ Cf. la délibération du 13 germinal, An 13 [1805], volume des "Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux", 1730 à 1833, p. 54. Du fait des numérotations successives, la masse en question n'a pas pu être identifiée. Dans la délibération, il s'agit de la masse 3. Or, celle que nous avons identifiée comme telle (3 = N3) a été vendue en 1782.

⁸⁴⁵ Cf. la délibération du 15 oct. 1806 du même volume, p. 57.

⁸⁴⁶ Cf. le même volume, p. 75.

⁸⁴⁷ "[...] on ne peut se dispenser d'exécuter sans réserve le plan homologué [Decrénice] parce que les propriétaires actuels des masses vendues, ne les ont achetées que sous la foi de jouir, conformément à ce plan ; ainsi il n'est pas permis de s'arrêter à l'idée d'affermier les masses invendues à un seul particulier qui par de grands établissements ou par des sous-locations assignées d'une manière irréfléchie pourrait excéder [empiéter sur] les alignements, obstruer les percées [voies] et nuire à la libre circulation".

Les 17 et 18 février 1812 se produit une importante crue du Rhône⁸⁴⁸. Les terrains du plan Morand et du Port au Bois, qu'il était prévu de louer à long terme aux enchères publiques, après autorisation du Gouvernement sont abîmés par les eaux. Cela risque d'entraîner de "mauvaises offres" de la part des éventuels postulants à la location. En conséquence, les Hospices proposent d'attendre que la mémoire de la crue "soit effacée" et de louer seulement les masses du plan Morand qui sont mieux placées, pour une durée de 9 ans, avec possibilité de dédite de 3 ans en 3 ans. L'offre de location ne se fera plus par enchères publiques mais de gré à gré, c'est à dire à l'amiable avec chacun des locataires, et l'autorisation en est demandée au préfet. Ces deux systèmes de négociation, que ce soit avec des locataires ou des acheteurs vont, elles aussi, coexister durant toutes les périodes. Il est utile de s'y attarder quelque peu car ils donnent des indications sur les relations entre les Hospices et leurs locataires, ou leurs acheteurs, ainsi que sur l'état du marché foncier et immobilier. L'enchère publique, qui d'après G. Durand apparaît en 1780 dans les contrats de l'Hôtel-Dieu⁸⁴⁹, est plutôt employée lorsque la concurrence joue au maximum, c'est à dire lorsque les terrains font l'objet d'une plus-value et que le marché est florissant. A l'inverse, le gré à gré est plutôt réservé à des périodes pendant lesquelles les terrains sont dévalorisés, par une inondation par exemple, ou bien pour traiter de petites surfaces visant à régulariser un lot⁸⁵⁰. L'épisode de l'inondation de 1812 est riche d'enseignements. Il montre à nouveau à quel point, avant la mise hors d'eau définitive de la rive gauche au milieu du siècle, la gestion urbaine des Hospices est dépendante des fluctuations du Rhône, y compris dans la gestion quotidienne.

Après la crue, la première proposition de location dans le plan Morand qui apparaît dans les délibérations date du 28 mai 1817 et prévoit une durée de 9 ans⁸⁵¹. Elle évoque un arrêté du préfet daté du 6 novembre 1816 qui autorise les Hospices "à proroger [prolonger,] et passer de gré à gré les prochains baux à ferme des propriétés de la Guillotière". Nous ignorons si un arrêté a été pris avant celui-ci et si des locations ont été engagées entre 1812 et 1817. Comme

⁸⁴⁸ Les informations suivantes, concernant les conséquences de cette crue, proviennent de la délibération HCL du 11 mars 1812, volume des "Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux", 1730 à 1833, p. 95.

⁸⁴⁹ Cf. G. Durand, 1974.

⁸⁵⁰ Ceci est confirmé par des historiens de l'économie, R. Hubscher par exemple, qui étudie la rente foncière dans le Pas de Calais de 1816 à 1914. Il observe que dans une période de baisse de la rente foncière, on abandonne le système de l'adjudication au profit du gré à gré.

⁸⁵¹ Il s'agit de la masse 12 B (qui sera peut-être la 44 ensuite ?), p. 156 du volume des extraits op. cit.

cela a déjà été évoqué, certains de ces terrains semblent déjà loués avant 1812, mais nous n'en avons pas trouvé la confirmation. Une description de 1818⁸⁵² décrit la "nouvelle ville" comme étant composée de 33 masses de 250 216 m² environ et rapportant seulement 6 000 F par an. Elles ont donc un rendement, si infime soit-il. Toujours est-il que, de manière certaine et officielle, les locations sur des terrains divisés en masses, donc lotis, se mettent en place, au moins, à partir de 1817⁸⁵³.

B - La gestion des terrains loués

La manière dont les Hospices gèrent leurs terrains au quotidien, qu'ils soient ruraux ou lotis, entre 1809 (date du rétablissement de la visite annuelle) et 1826, a déjà fait l'objet d'une publication⁸⁵⁴ à laquelle sont empruntés bon nombre des éléments qui vont suivre. Ces premiers résultats, complétés, font émerger un certain nombre de thèmes : les conditions de la location, les relations entre les Hospices et leurs locataires, la lutte contre les eaux par l'aménagement du sol, enfin, les rapports avec l'Etat. En dehors de quelques cas où cela était plus aisé, la distinction entre les terrains ruraux et lotis n'a pas été faite de manière explicite.

a) Prix et système de location

Dans son article de 1953, J. Rodery donne une idée de l'évolution des prix de location⁸⁵⁵. Le prix moyen, au m², pour le domaine urbain de la rive gauche, est de 0,13 francs entre 1800 et 1825 pour atteindre, en 1914, seulement 1,54 F. La progression, de 1 à 11, est très modeste en comparaison de celle des prix de vente qui vont être multipliés par 600, pour les prix moyens, et par 2000, pour les plus élevés⁸⁵⁶. Dans cette première période, où les prix de

⁸⁵² Cf. la délibération des HCL du 6 mai 1818, volume des extraits op. cit., p. 162 à 164.

⁸⁵³ M. Ollagnon en 1938 situe cette étape en 1812, mais il semble qu'il tienne seulement compte des projets contenus dans la délibération du 11 mars 1812 et non de leur application effective.

⁸⁵⁴ Cf. A.S. Cléménçon, 1982.

⁸⁵⁵ J. Rodery, 1953, p.54. Il s'agit vraisemblablement de la valeur annuelle.

⁸⁵⁶ Cette approche, pour les terrains vendus, a été développée dans la présentation du domaine hospitalier, dans la 1^{ère} partie, et ci-dessus. Elle n'a pas été approfondie pour les terrains loués car les informations sont beaucoup plus longues et difficiles à rassembler. En effet, il n'existe pas, pour les terrains loués, de document de synthèse du type du registre des ventes. Il faut donc retourner à la comptabilité annuelle, registre par registre. Ces terrains loués pourraient faire l'objet du même type de travail de manière fructueuse (évolution des prix, relation avec l'emplacement des terrains et éventuellement d'autres critères à l'aide de courbes et de cartes, à comparer avec les résultats obtenus pour les terrains vendus).

vente sont encore bas, le prix moyen de 0,13 F n'est, d'ailleurs, pas très éloigné du plus petit prix de vente pratiqué entre 1781 et 1825, 0,25 F pour le terrain du monument aux Victimes du Siège, prix de faveur il est vrai.

Sur l'ensemble de leur domaine, avant de lotir, puis en dehors des zones loties, les Hospices louent leurs terrains par grands secteurs découpés selon une logique rurale : domaines, terres, prés. Chaque secteur homogène est loué à un seul locataire, le "fermier". Celui-ci jouit d'une assez grande liberté pour subdiviser alors son territoire et il est courant qu'il le sous-loue à des "sous-fermiers", comme les nomment les administrateurs de l'époque. Lorsqu'ils décident de subdiviser les terrains du plan de Morand, les Hospices perpétuent tout naturellement cette tradition. Ils louent par masses entières, ou grandes portions de masses, à un locataire unique. Comme sur les grands domaines, celui-ci semble relativement libre de subdiviser ensuite sa masse comme il l'entend, souvent en fonction de la demande des sous-fermiers. Cette pratique va être courante pendant les deux premières périodes pour disparaître progressivement. On comprend son importance car elle va alors déterminer le parcellaire et le bâti, dans certains cas pour très longtemps, dans une zone en pleine expansion et ceci, parfois hors de tout contrôle des Hospices. Celui-ci semble d'ailleurs, à cette époque, assez variable, et va s'intensifier avec le temps. Les deux types d'acteurs dont il vient d'être question seront toujours nommés, lorsqu'il sera nécessaire de les distinguer au cours de cette étude, "locataires généraux" et "sous-locataires"⁸⁵⁷.

b) Les relations des Hospices avec leurs locataires

La nature des relations qui existent entre "l'administration" et "les fermiers" est décelable dans les délibérations. Le contenu des baux et les contraintes qui s'y attachent sont révélateurs, ainsi que le compte-rendu de la visite annuelle de printemps, au cours de laquelle les fermiers viennent à la rencontre des administrateurs. Jusqu'en 1825-1826, c'est véritablement une période pionnière, où il est nécessaire de lutter et d'inventer pour "organiser cet espace et le gagner sur le fleuve". L'administration hospitalière, parce qu'elle met en place des principes, est encore tâtonnante, et les contacts avec les

⁸⁵⁷ Les appellations qui apparaissent dans les délibérations de cette époque sont, comme nous l'avons dit "fermier" et "sous-fermier". Il vont se transformer progressivement en "locataire" et "sous-locataire". Nous avons écarté le terme de "fermier général" pour éviter l'assimilation avec ceux de la ceinture parisienne et nous avons choisi "locataire général" et "sous-locataire" pour les distinguer du terme trop vague de "locataire", qui sera employé pour désigner l'ensemble des locataires, toutes distinctions confondues.

fermiers sont humains, fondés sur l'entente amiable. Les trois préoccupations principales des Hospices sont alors les terrains, le fleuve, et les fermiers. Dès 1826, le ton des comptes-rendus changera nettement. Il sera plus officiel, les poursuites contre les fermiers se développeront, et les thèmes forts changeront, ouverture des rues, bâtiments publics, fortifications ...

L'attitude des Hospices, comme des fermiers, face aux grandes catastrophes, principalement les crues du Rhône, est révélatrice de ces relations. A la suite de l'inondation de 1812 et des dégâts qu'elle a entraînés, les fermiers des locations en cours se tournent vers les Hospices pour obtenir des indemnités. Ceux-ci, officiellement, refusent, sous le couvert d'un article inséré dans les baux. Pourtant, l'étude d'exemples précis révèle qu'ils aident les fermiers en adoucissant, au cas par cas, les contraintes des baux. Ils jonglent donc entre une position officielle et la pratique. Cet exemple, loin d'être isolé, révèle une attitude courante chez les Hospices, y compris dans les périodes suivantes, en particulier lors de la grande inondation de 1856. Elle s'explique par la nécessité, pour les Hospices, de conserver leurs fermiers lorsque leurs terrains font l'objet d'une moins-value. En effet, après les dégâts qu'entraîne une crue, ils auraient du mal à retrouver des locataires et à signer des baux avantageux pour eux. Les choses se présentent de manière très différentes dans les périodes où les terrains, au contraire, prennent de la valeur⁸⁵⁸.

c) Lutter contre les eaux en aménageant le sol

Le thème de la lutte contre les eaux par l'aménagement du sol est déjà apparu dans la mise en place des voies et les projets de location à long terme. Il est abordé ici de manière concrète : quels travaux entreprennent les locataires, à partir de quelles contraintes ? Les Hospices leur imposent "de surélever les masses au-dessus du niveau des grandes eaux en les remblayant et de les entourer de fossés. Cela constituait sans doute un volume impressionnant de matériaux à rapporter car les textes mentionnent parfois une surélévation de 1

⁸⁵⁸ Les critères qui déterminent la plus ou moins-value du foncier sont extrêmement complexes et pourraient faire l'objet d'une étude à eux seuls, à partir d'une bonne connaissance du contexte économique. Nous les aborderons ponctuellement, lorsqu'ils émergent des textes d'archives ou du traitement intermédiaire de celles-ci, sans tenter d'en faire la synthèse. Les courbes concernant la vente des terrains et leurs prix peuvent sans doute servir d'indicateur pour les terrains loués. Ce serait à affiner à partir des prix de location. Dans les délibérations, les crues du Rhône apparaissent nettement comme une cause de moins-value, pourtant les conséquences sur la vente et le prix des terrains n'apparaissent pas de manière claire sur les courbes comme on le verra plus loin. Elles se conjuguent sans doute avec d'autres paramètres plus fondamentaux, liés à la poussée inexorable de l'urbanisation.

mètre”⁸⁵⁹. Les matériaux qui servent à remblayer ne peuvent être prélevés n’importe où, au risque de fragiliser les rives et de faire pénétrer les eaux. Les Hospices imposent donc les lieux d’extraction. Le principe de la surélévation des masses louées semble avoir été inspiré, ou au moins conforté, par l’exemple des masses voisines vendues, comme le suggère un texte de 1809. “Les masses vendues sont couvertes de constructions, leur sol est exhausé et affermi, [...] ces travaux entrepris par un propriétaire pour son propre avantage [...] tournent à celui du public ...”⁸⁶⁰. Autant qu’on puisse en juger, certains endroits devaient offrir, pendant les crues, un singulier paysage, formé d’une succession de masses géométriques de terre émergeant de l’eau”⁸⁶¹. Curieusement, peu de représentations de ce système de surélévation, que ce soit ou non pendant une période de crue, ont été retrouvées. Seules les vues aériennes de Quesdon, vers 1844-1845, le laisse imaginer, bien qu’une partie des voies soient déjà, elles aussi, remblayées à l’époque (ill. 34, 131). Sur ces masses commencent à s’élever des bâtiments que les Hospices financent et contrôlent, dans une certaine mesure.

d) Les relations avec l’Etat

Comme cela a été noté lors de l’étude du projet de baux à long terme, l’Etat, en la personne du préfet, est omniprésent dans la gestion hospitalière de cette période. En effet, il intervient constamment dans l’administration quotidienne du Domaine, y compris pour les détails les plus simples. Deux exemples peuvent l’illustrer. En 1812⁸⁶², les Hospices sont contraints de lui demander l’autorisation de louer les masses du Port au Bois pour 9 ans alors que c’est le système de location couramment employé. Il est vrai que les masses sont nouvellement créées et, surtout, que les Hospices veulent employer pour les louer le gré à gré et non l’adjudication. Vers 1821⁸⁶³, les Hospices demandent au préfet l’autorisation de dépenser davantage pour construire un hangar. Le rôle essentiel de l’Etat va se confirmer, encore, en 1825, lors des difficiles transactions entre les Hospices et la municipalité de la Guillotière⁸⁶⁴.

⁸⁵⁹ A.S. Cléménçon, 1982, p. 167.

⁸⁶⁰ Cf. la délibération HCL du 14 juin 1809, volume des extraits, p. 77.

⁸⁶¹ A.S. Cléménçon, idem.

⁸⁶² Délibération du 11 mars 1812, volume op. cit., p. 95.

⁸⁶³ Délibération, volume op. cit., p. 196.

⁸⁶⁴ A ce sujet, cf. la 2^e Partie.

C - Parcellaire et bâti

a) Terrains loués, non lotis

Les terrains loués et non lotis, structurés par le large parcellaire rural, font l'objet de trois types d'occupations, qui déterminent trois types de bâtiments. Les fermes des domaines présentent des groupements de bâtiments agricoles. Sur le plan de 1824 (ill. 112) apparaissent nettement ceux de la Tête d'Or, au nord-est ; ceux de Mont-Bernard, au nord de l'actuelle rue Duquesne ; et ceux de la Blanchisserie, vers la Guillotière. Les établissements de divertissement commencent à s'implanter aux Brotteaux, où ils trouvent l'espace nécessaire et des prix de location bas. Sont déjà présents, les Montagnes Françaises au nord de l'actuelle place Kléber et, au sud de celle-ci, l'Elysée Lyonnais. Enfin, un bâti groupé, formé vraisemblablement, pour une part, d'un habitat populaire, existe en deux endroits : le Port au Bois surtout, et l'île du Consulat. Le premier groupement est nettement visible sur le plan de 1824 (ill. 112) et surtout sur celui de 1823, dessiné par Cavenne, mais qui ne reproduit que la partie sud-ouest du plan Morand ainsi que sa liaison avec le bourg de la Guillotière (ill. 113). De nombreux bâtiments sont édifiés, mais sans cohérence avec le réseau viaire, à part le cours Bourbon (cours de la Liberté). Ils sont appelés à disparaître car ils empiètent sur le futur lotissement⁸⁶⁵. Dans la partie sud de l'île du Consulat et à l'est du bras d'eau qui la sépare des terres, sont édifiées d'autres constructions⁸⁶⁶. Le plan Cavenne de 1823, qui se rapproche d'une vue aérienne par sa précision, en particulier pour la flore, montre bien l'état de ces terrains. Les arbres structurent le paysage autant que les édifices. Ils sont alignés le long des voies et des masses et peuvent même former des zones boisées, comme autour des Montagnes Françaises.

b) Terrains loués et lotis

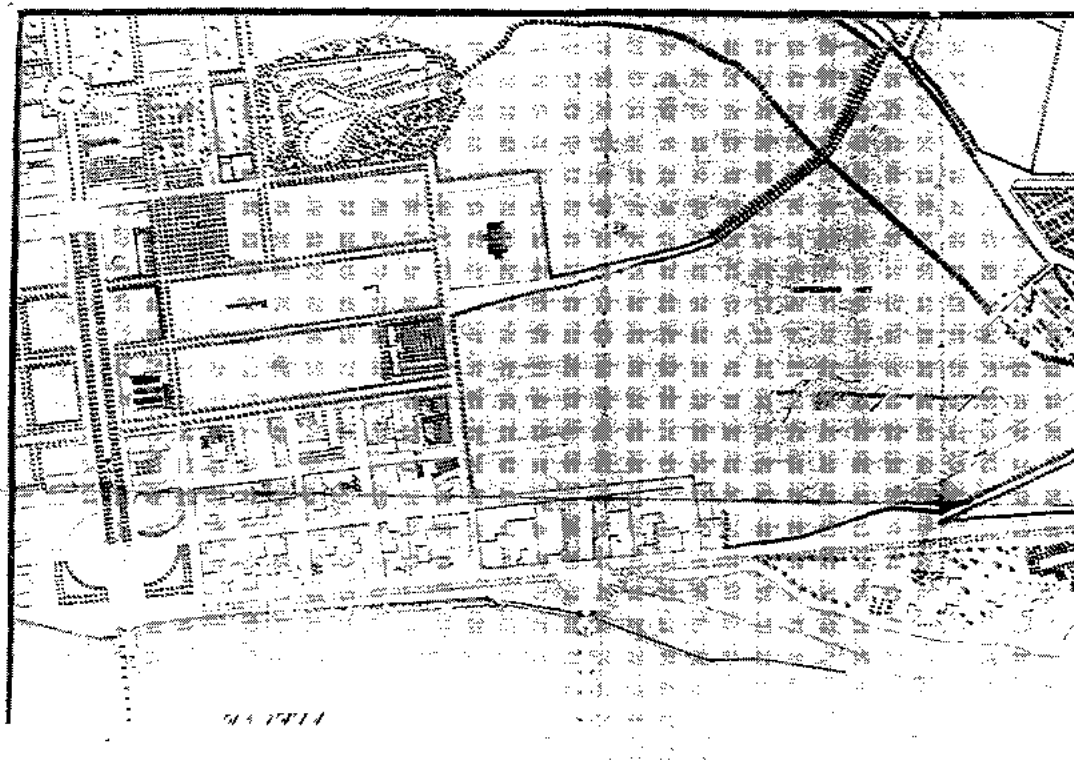
Les terrains loués et lotis, peu étendus, peu construits, viennent tout juste d'être divisés en masses⁸⁶⁷. C'est pourquoi, en cette fin de première période, il

⁸⁶⁵ Le plan de 1839 (L. Dignocyo, HCL. A. 42 tir 15) fait apparaître les constructions en saillie sur le nouvel alignement. Sur la mise en place du réseau viaire du Port au Bois, cf. la 2e partie.

⁸⁶⁶ Elles apparaissent peut-être sur une gravure de N. Fonville, 1830 (VD 6955, BML), au premier plan sur la gauche.

⁸⁶⁷ Cf. plus haut. Entre le plan du 31 août 1823 (Cavenne, AML 1 S 34) et le plan cadastral de mars 1824 ([Terra], copié en 1977, in L. Dambrin ... 1977), le découpage a d'ailleurs progressé dans la partie sud du plan Morand.

III. 113 - Plan. 31 août 1823 (Cavenne, AML 1 S 34). "Plan d'une partie de la ville de Lyon et du faubourg de la Guillotière...". Ce plan, qui figure le projet de l'actuel pont Lafayette, ne montre que la partie sud-ouest du quartier Morand. C76.



existe peu de renseignements sur ces terrains⁸⁶⁸. Néanmoins, quelques observations peuvent être faites à partir des plans de 1823 et 1824.

La zone située à l'ouest de l'actuelle avenue Foch, directement en contact avec les masses vendues du deuxième groupe, est la plus construite. Un autre axe commence à attirer les constructions, le cours Morand (actuel cours F. Roosevelt), complété par la bordure est de l'actuelle avenue Foch. Ces masses offrent alors un parcellaire peu cohérent, dont il est difficile d'extraire des tendances générales, du fait qu'il est en pleine structuration. Deux masses, la n° 8 (BN2) et 8b (IN2), présentent cependant un dessin rationnel, formé de parcelles étroites qui les traversent de part en part. Les autres masses sont peu ou pas occupées. Le plan Cavenne de 1823 montre bien ce dernier aspect : des champs bordés d'arbres et, parfois, de petits bois ordonnés. Après 1825, ces terrains vont être occupés et construits d'une manière extrêmement rapide.

c) Financement et contrôle des constructions par les Hospices

S'il est relativement aisé d'identifier certains des bâtiments édifiés sur les terrains loués des Hospices, les fermes et les installations foraines en particulier, c'est plus difficile pour les autres. A. Kleinclausz parle de masures et d'entrepôts côtoyant des chantiers et des terrains vagues⁸⁶⁹.

Les délibérations de cette époque font apparaître un contrôle relativement important des Hospices sur les constructions qui s'édifient sur leurs terrains loués, ainsi qu'une forte participation financière de leur part. Cependant, cet investissement des Hospices est peut être moins systématique qu'il n'y paraît, et en outre il est différent dans la zone rurale et dans celle qui s'urbanise⁸⁷⁰. "Les constructions qui s'élèvent sur ces terrains sont en général en pisé de terre, mais aussi en pans de bois, briques, plâtres et divers autres

⁸⁶⁸ L'autre raison vient du fait que les baux n'ont pas fait l'objet d'une étude sérieuse, comme pour les terrains vendus, à cause de la difficulté d'accès à ce type d'informations. Les courbes et cartes concernant les surfaces louées, leurs prix et leurs emplacements font donc défaut, pour cette période comme pour les suivantes.

⁸⁶⁹ Cf. A. Kleinclausz, 1925. Cependant, il ne date pas précisément sa description, qui est peut-être légèrement postérieure.

⁸⁷⁰ Sur ce thème, nos investigations ont porté sur les délibérations qui rapportent le contenu des nouveaux baux. Nous ignorons cependant si cela est fait de manière systématique, ainsi que le contenu des baux eux-mêmes. Peut-être ces informations rapportées dans les délibérations ne concernent-elles que les baux dont les contraintes sont particulières ? Une recherche plus approfondie donnerait peut-être des réponses, mais il n'est pas certain que les archives aient conservé les baux eux-mêmes.

matériaux⁸⁷¹. Différentes solutions sont adoptées concernant la participation financière et la construction des Hospices. "Ils peuvent participer à la moitié de la dépense, ou bien à concurrence d'une somme fixe ou, encore, demander sa participation au locataire, en échange d'une prolongation du bail ou divers autres arrangements. Le système est assez souple et l'on traite à l'amiable". Ils peuvent aussi se charger des réparations et de l'entretien pour lesquels chaque intervention, si minime soit-elle, est détaillée dans le bail. Il faut rappeler aussi, au sujet des constructions, que les Hospices donnent eux-mêmes les alignements sur leurs terrains jusqu'à une période avancée, 1826 environ. Ceci n'empêche pas, d'ailleurs, la municipalité d'intervenir aussi⁸⁷². Le rôle des Hospices, tel qu'il vient d'être abordé est, comme on l'a vu, à moduler. Dans tous les cas, il est appelé, dans les périodes suivantes, à se modifier et à se diversifier face à l'augmentation rapide du nombre des édifices.

CONCLUSION

Ce chapitre sur l'émergence des principes fondateurs de la politique urbaine des Hospices durant la première période met en lumière un certain nombre d'éléments qui peuvent facilement être résumés. Se distinguent nettement dans la gestion et, donc, dans le résultat formel, quatre types de terrains. Les terrains non lotis participent encore d'une logique rurale ou proche d'elle. Ils se divisent en terrains soit loués soit vendus. Les premiers, toujours largement majoritaires en 1825, relèvent de la tradition de l'Ancien Régime. Les seconds, quasiment absents dans cette première période, vont accueillir, dès la suivante, les grandes implantations publiques qui vont structurer la zone : fortifications, casernes, parc de la Tête d'Or ... Les terrains lotis, au contraire, relèvent déjà d'une logique urbaine, même si des étapes de transition existent car la transformation se fait rarement d'une manière abrupte. Les terrains lotis vendus sont les premiers à amorcer ce passage du rural à l'urbain. Ils vont servir de laboratoire d'expérimentation et de modèle pour les terrains lotis loués.

Ces terrains lotis, qu'ils soient vendus ou loués, vont donc constituer le fer de lance de l'urbanisation dans le secteur. En ce qui concerne leur gestion, ils

⁸⁷¹ Cette citation et les suivantes proviennent de l'article de A.S. Cléménçon, 1982, p. 167.

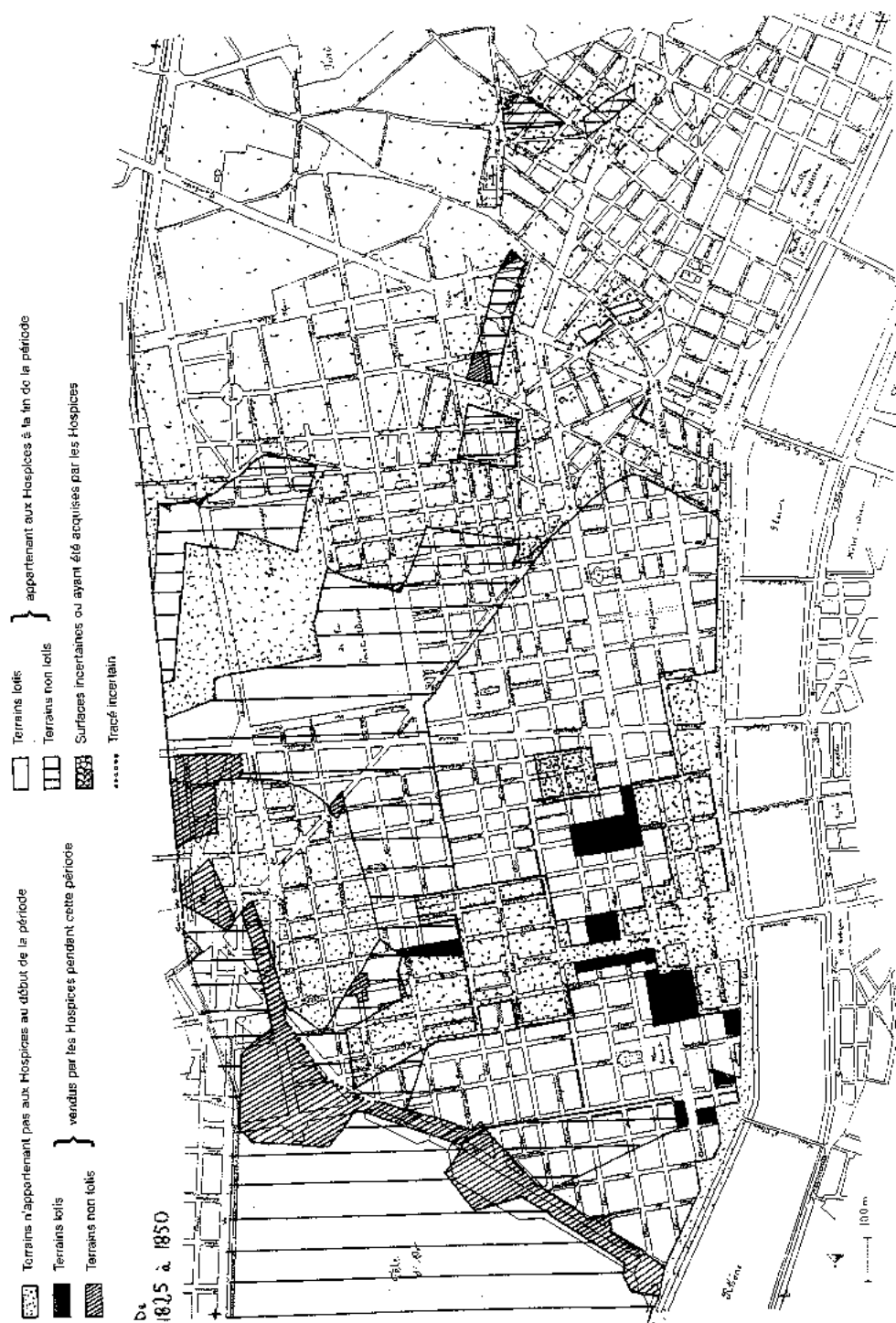
⁸⁷² Sur ce thème, cf. la 2^e partie.

relèvent de deux grandes tendances, l'héritage et la prospective. De la méthode traditionnelle, appliquée encore pour les terrains non lotis et loués, sont conservés divers éléments du fermage : les baux courts, la location générale qui entraîne la sous-location, et les grandes surfaces qui mènent à la vente en bloc de masses entières. La gestion future est déjà esquissée, parfois sous forme de projets seulement : l'extension du lotissement, la location à long terme et la réglementation des constructions.

D'autres paramètres sont essentiels dans la politique urbaine des Hospices, mais influencent la forme urbaine de manière plus détournée : le souci de rentabilité ; la connaissance approfondie que les Hospices ont de leur Domaine ; la nécessité d'aménager les terrains avant de construire, principalement pour les protéger des eaux ; la dépendance à l'Etat ; la nature des relations entre les Hospices et leurs locataires ; enfin le rôle essentiel de ces derniers dans la mise en valeur de cette zone.

Finalement, beaucoup de mécanismes d'ordre général sont mis en lumière. Ainsi apparaît la grande incidence sur la mise en place du parcellaire et du bâti, à la fois des méthodes de gestion des terrains par les Hospices et du contexte foncier et immobilier. Elle apparaît, de manière flagrante, dans la différence entre les constructions qui s'élèvent sur les terrains vendus et sur ceux qui sont loués. Les méthodes de vente, le prix et l'emplacement des terrains jouent, eux aussi, un rôle. La notion de valeur, qu'il faut suivre dans son déplacement géographique, est une clef certainement essentielle. Elle est cependant difficile à cerner et complexe car dépendante de multiples facteurs.

iii. 114 - Plan. 1825 à 1850 (1999, ASC). Les terrains des Hospices sur la rive gauche du Rhône au cours de la 2^{ème} période (1825-1850). La Guillotière. Fond de plan 1909. C13.



II - DEUXIEME PERIODE (1825 - 1850) :

La mise au point du dispositif de gestion pour les terrains loués et, pour les terrains vendus, l'hésitation entre deux politiques

INTRODUCTION

Après l'identification des principes fondateurs de la politique urbaine hospitalière, il va être possible de suivre leur évolution à partir de 1825. Comme cela a été développé dans l'exposé méthodologique, le champ d'investigation va être resserré maintenant autour des terrains lotis, qu'ils soient vendus ou loués. Cependant avant de distinguer ces deux thèmes qui dans la gestion quotidienne se confondent, il est utile de dresser rapidement le cadre chronologique qui précise la succession des faits.

Suite aux accords de 1825 sur l'ouverture des voies entre la municipalité de la Guillotière et les Hospices⁸⁷³, ces derniers vont progressivement insérer dans leurs baux la clause d'ouverture de rues, ce qui leur permet de ne pas attendre la fin du bail pour appliquer le plan Scève. Le locataire est indemnisé en échange du morcellement des terres qu'il occupe, mais il doit souvent réaliser lui-même ces travaux. Toujours en 1825 a lieu, au sein des Hospices, un débat important concernant le choix de gestion des terrains lotis⁸⁷⁴. A nouveau, est proposé un projet de bail emphytéotique qui est rejeté, cette fois par le conseil d'administration lui-même, et non par l'Etat, pour des raisons qui seront développées plus loin. Cependant, le thème du bail emphytéotique, réurgent tout au long du siècle, réapparaîtra en 1847⁸⁷⁵.

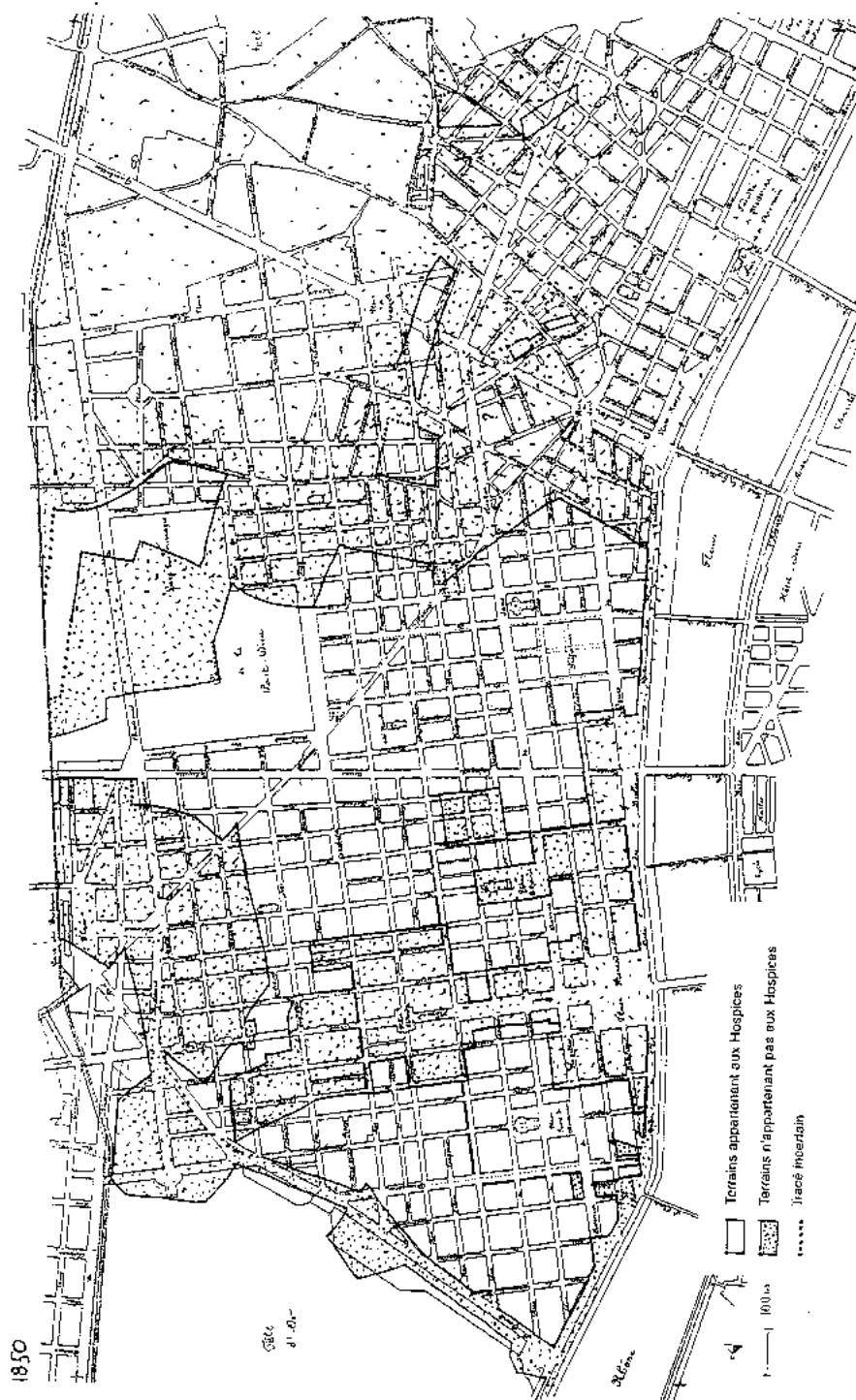
Le choix se porte donc sur la vente pure et simple, et s'accompagne d'une discussion sur les deux modes de vente toujours envisagés, en bloc ou en lots. Aucune vente de terrain ne s'effectue, cependant, avant 1830. La municipalité le déplore et, dès 1826, exerce des pressions, à plusieurs reprises, sur les Hospices pour qu'ils modifient leur politique urbaine. La municipalité demande

⁸⁷³ Cf. la 2^e partie.

⁸⁷⁴ Cf. la délibération du 4 mai 1825, vol. op. cit., p. 267-268.

⁸⁷⁵ L'idée est alors lancée par M. Arnaud, et reprise par M. Remond, administrateur des HCL. Cf. la délibération du 26 mars 1847, volume des "Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux", p. 470.

ill. 115 - Plan, 1850 (1999, ASC). Les terrains des Hospices sur la rive gauche du Rhône en 1850. La Guillotière. Fond de plan 1909, C8.



aux Hospices, le 24 juillet 1826, de prolonger les rues, de vendre les masses ou de les louer avec des contraintes de construction⁸⁷⁶ ; le 20 juillet 1827, de lutter contre les "baraquas" construites sur les masses qui bordent le cours Morand par la "mise en vente en totalité [de ces dernières], avec la condition d'y construire d'après un plan uniforme et régulier"⁸⁷⁷ ; le 1er mai 1829, de vendre⁸⁷⁸. Enfin, en 1845, toujours pour lutter contre les "baraquas", mais aussi contre les dangers des inondations, Ch. Crépet propose des baux de 25 ans, et une réglementation des matériaux employés (maçonnerie et briques obligatoires)⁸⁷⁹.

1°) LES TERRAINS LOTIS VENDUS PAR LOTS GÉOMÉTRIQUES POUR DEUX POLITIQUES : VOLONTAIRE OU ATTENTIVE À LA DEMANDE

Comme pour la première période, les terrains lotis continuent à se vendre plutôt au cœur du plan Morand-Decrénice et aux limites du Domaine. Ils sont situés le long du double axe formé par les actuels cours F. Roosevelt, avenue Foch et de Saxe, en périphérie des deux poches formées par les terrains lotis. Ils jouxtent les terrains qui ont déjà été vendus ou qui n'appartiennent pas aux Hospices. Cela entraîne la préservation de la cohérence géographique des parties louées où existent peu de lots vendus isolément. L'absence de vente dans les autres zones qui prennent aussi de la plus-value est sans doute liée à la volonté de ne pas morceler le domaine restant, attitude qui pourrait bien provenir de la tradition rurale.

Les ventes reprennent doucement à partir de 1830, mais surtout 1836, et les prix de ces terrains accusent, dans le même temps, une ascension prodigieuse (ill. 13 à 15). La moyenne des prix passe de 0,25 F le m², pour la tranche

⁸⁷⁶ Il s'agit sans doute de baux emphytéotiques, mais le mot n'est pas prononcé. Cf. la délibération CMG, 24 juillet 1826, p. 83bis-84.

⁸⁷⁷ Cf. la délibération CMG du 20 juillet 1827, résumée par les Hospices dans leur délibération du 12 décembre 1827, vol. op.cit., p. 363. En 1938, M. Ollagnon, faisant référence aussi à une délibération CMG du 20 juillet 1827, écrit que la municipalité conseille aux HCL de vendre les masses du plan Morand avec obligation d'un plan uniforme, 3 étages, de vastes cours et de petits jardins. Cette description, reprise ensuite par de nombreux auteurs, accrédite implicitement la thèse selon laquelle l'idée de la cour intérieure trouverait son origine ici. Or, nous n'avons trouvé aucun texte se rapportant à cette description, ni dans les délibérations du conseil municipal, ni dans celles des Hospices. Peut-être s'agit-il, de la part d'Ollagnon, d'un amalgame entre les projets de baux emphytéotiques assortis de contraintes des HCL, les propositions du conseil municipal et le projet de cour, postérieur. A moins qu'il n'ait été en possession d'un texte qui ne nous est pas parvenu.

⁸⁷⁸ Cf. la délibération CMG du 1er mai 1829, p. 135bis, 136.

⁸⁷⁹ Ce projet a été analysé dans la 2^e partie, dans le cadre du 2^e plan d'extension. Le passage concernant les Hospices est reproduit en annexe.

1816-1820, à 78,96 F, pour la tranche 1846-1850. Le prix le plus haut est atteint en 1847 avec 162 F pour un lot de la masse 25. Par rapport à la période précédente, les prix les plus hauts se sont déplacés vers l'est, le long de l'actuel cours F. Roosevelt (ill. 116). Les prix moyens sont proches de ce cours, de l'actuelle avenue Foch et des quais. Quant aux bas prix, ils ont définitivement quitté cette zone en pleine ascension pour se situer beaucoup plus à l'est, ou à la Guillotière⁸⁸⁰. En comparaison, les prix consentis à l'Etat pour l'expropriation des immenses surfaces de terrains non lotis destinées aux fortifications et à la caserne de la Part-Dieu⁸⁸¹, sont infiniment plus bas. Entre 1831 et 1850, ils oscillent entre 1,10 et 7,30 francs le m², alors que le prix le plus bas des terrains lotis vendus à des particuliers, aux mêmes dates, ne descend pas au-dessous de 9 francs.

A - La politique de vente

a) La mise au point d'un système

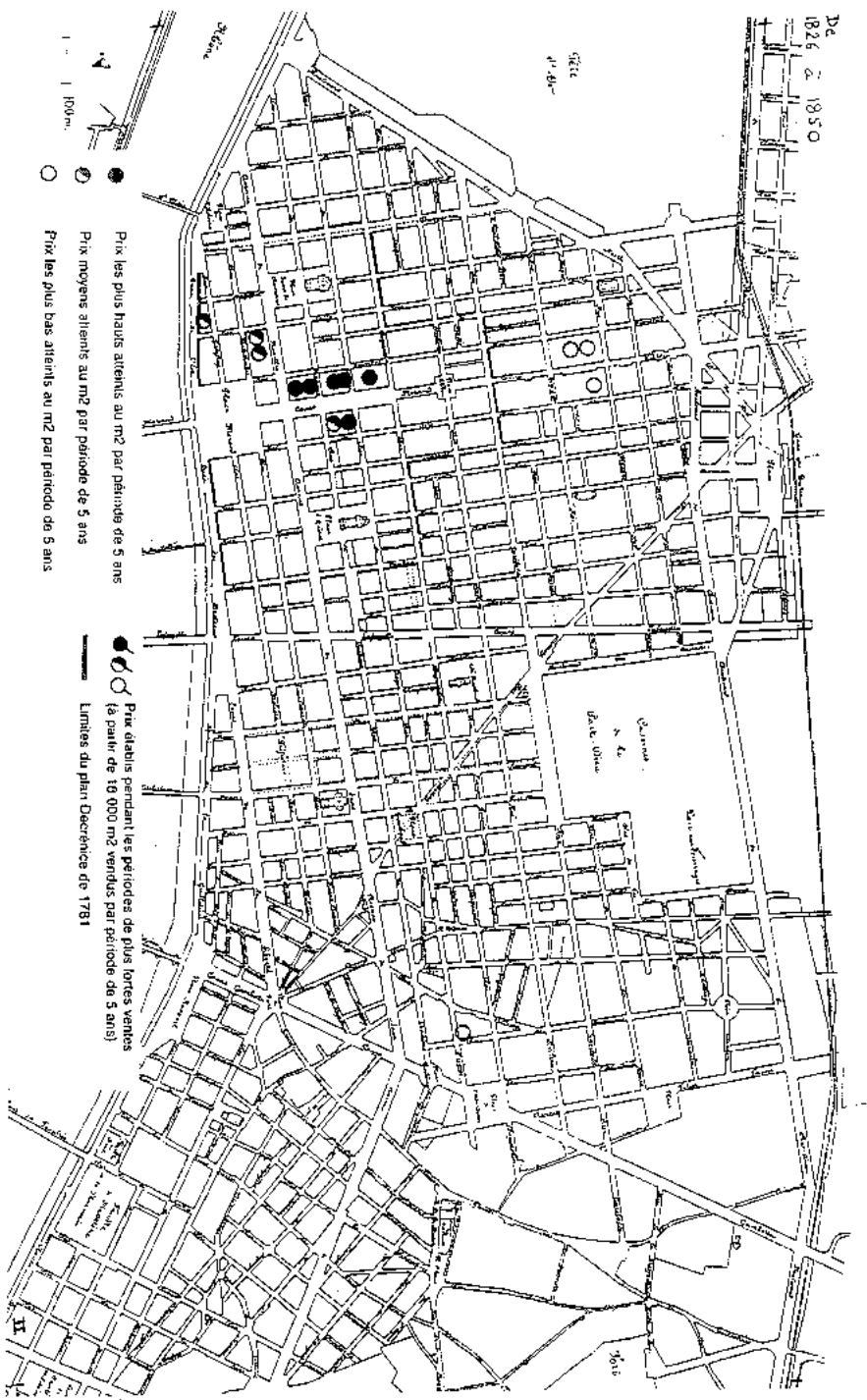
Comme c'est souvent le cas dans l'histoire urbaine des Hospices, le système de vente qu'ils mettent au point durant cette deuxième période va l'être à partir d'une pratique, quitte à être parfois en contradiction avec certains principes théoriques annoncés au préalable. Lorsqu'en 1825⁸⁸², les Hospices décident de mettre en valeur leurs terrains en favorisant les constructions, trois solutions s'offrent à eux : les baux emphytéotiques, la vente en bloc, la vente en lots. Le choix de principe se porte sur une solution intermédiaire entre les deux dernières. Ils projettent de vendre des masses entières, mais la mise en vente se fera, dans un premier temps, par vastes lots correspondant à la moitié, le tiers ou le quart de la masse. Et, pour être certains d'en tirer le meilleur prix, les Hospices prévoient deux adjudications (ventes) successives, la première par lots, et la seconde pour toute la masse. L'argument développé pour justifier le choix de la vente de masses entières et non de lots isolés est le

⁸⁸⁰ La comparaison entre les plans des terrains vendus et les plans des prix et emplacements de ces terrains, qui est riche d'enseignement, fait parfois apparaître de petites incohérences. C'est le cas pour les prix les plus bas du plan de cette 2^e période (ill. 116), qui ne correspondent pas, sur l'autre plan (ill. 114), à des terrains vendus lotis, mais à des terrains vendus non lotis. Cela provient du fait que ces deux documents ont été réalisés à partir de sources différentes, des plans pour le dernier, et le registre des ventes pour l'autre, où il a été admis que toute masse numérotée est considérée comme lotie. Une confrontation systématique entre les deux types d'informations aurait constitué un travail considérable pour niveler quelques distorsions qui sont sans doute peu nombreuses.

⁸⁸¹ Sur ce sujet, cf. la 1^{ère} partie.

⁸⁸² Délibération du 4 mai 1825, vol. op. cit., p. 267-268.

iii. 116 - Plan. 1826 à 1850 (1999, ASC). Prix et emplacements des terrains lotis vendus par les Hospices à des privés sur la rive gauche du Rhône au cours de la 2^{ème} période. Lyon. Fond de plan 1909. C19.



suisant. Les Hospices ne sont pas un propriétaire ordinaire, qui n'aurait qu'un emplacement à mettre en valeur. Etant donnée la surface de leurs terrains, ils ne peuvent espérer tout vendre par petits lots. La solution adoptée encourage les acheteurs puisqu'elle leur permet de faire des bénéfices substantiels. En outre, l'importance en surface des lots vendus devrait favoriser l'implantation de vastes constructions. La commission exécutive sélectionne donc quatre masses du plan Morand-Decrénice et une partie d'une cinquième⁸⁸³, tandis que l'ordonnance royale autorisant la vente, indispensable, est donnée le 30 novembre 1825⁸⁸⁴.

Cependant, l'inondation de 1825 dévalue, pour un temps, ces terrains et aucun acheteur ne se présente. Cet échec entraîne, de la part des Hospices, une nouvelle réflexion. Ils se plaignent de l'obligation qui leur est faite d'obtenir l'autorisation gouvernementale, qui leur ôte toute liberté d'action, en particulier, pour traiter au cas par cas⁸⁸⁵. De fait, il apparaît que la difficulté de vendre ne provient pas seulement de l'absence d'acheteurs, mais aussi de la rigidité de ce principe d'approbation qui les oblige à anticiper et les empêche de saisir rapidement les opportunités. En effet, les occasions de ventes sont très fluctuantes. Elles dépendent pour une grande part de l'évolution de l'urbanisation (création de voies, de ponts, lotissement des masses ...), mais aussi d'autres paramètres, comme les catastrophes naturelles ou les événements politiques (la révolution de 1848 par exemple⁸⁸⁶). De plus en plus souvent, des offres d'achat vont se manifester pour des terrains qui n'ont pas été mis en vente par les Hospices, tandis qu'à l'inverse, ceux proposés par les Hospices ne trouveront pas forcément preneurs. Conscients de cela, les Hospices vont s'efforcer, progressivement, de trouver des solutions pour acquérir cette souplesse qui leur manque et s'adapter davantage à la demande.

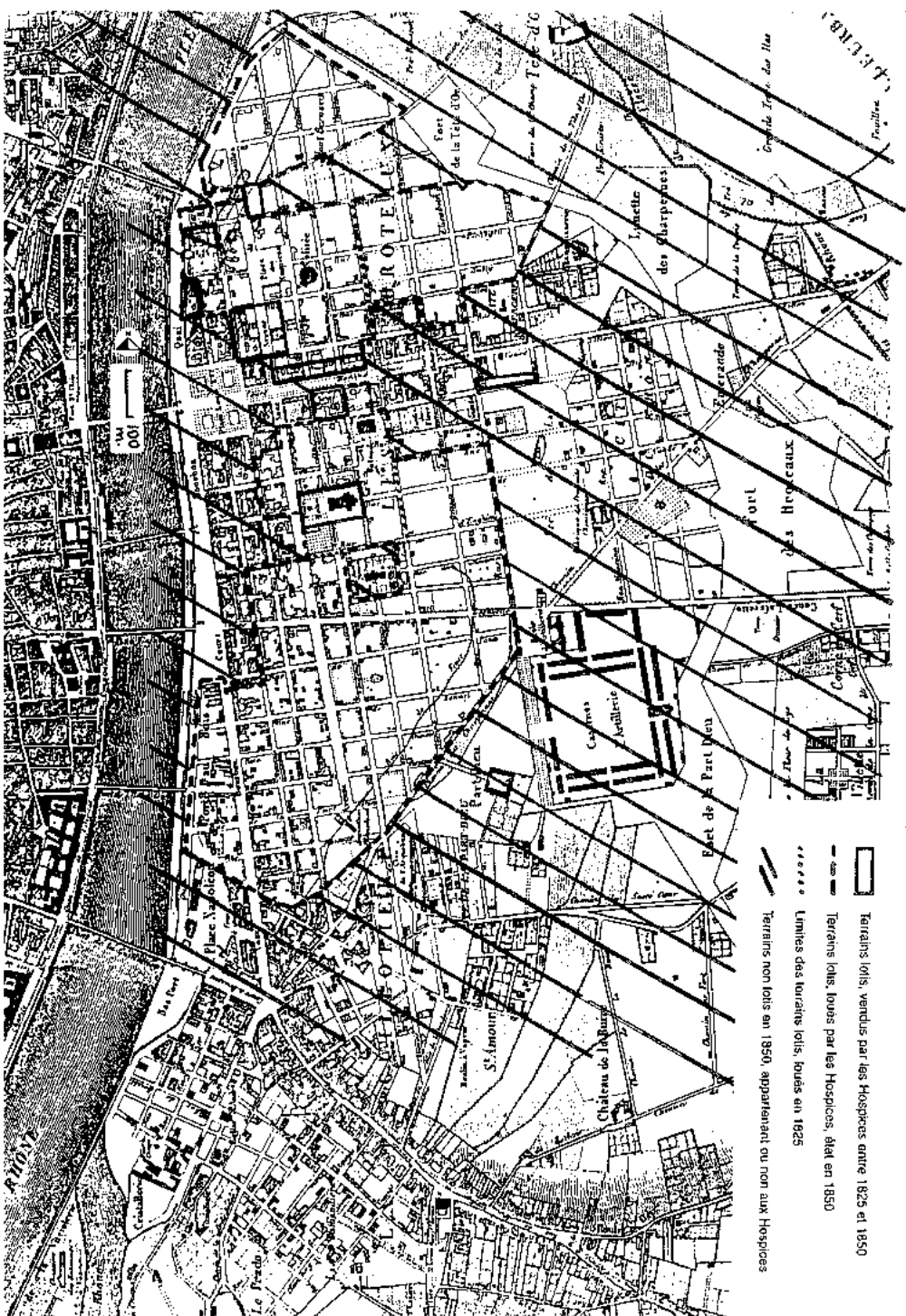
⁸⁸³ Le texte annonce les masses suivantes : 11, B, 3, 5 et la partie nord de la 111. Ces chiffres ne correspondent pas à une numérotation connue mais nous avons pu identifier la plupart : la masse n° 11 est en fait la N11 ou 24 ; la masse B est peut-être la IN2 ou 8B ; la 3 est la BN3 ou 15 et la 5 est la BN5 ou 37.

⁸⁸⁴ Les références à cette ordonnance apparaissent dans la délibération HCL du 4 mai 1825 (en marge), et celle du 8 avril 1829, p. 388.

⁸⁸⁵ Cf. les délibérations HCL des 17 mai 1826, p. 311-312, et du 27 sept. 1826, p. 331, vol. op. cit..

⁸⁸⁶ A la suite des événements de février 1848, les offres d'achat des terrains HCL sont retirées, cf. la délibération du 24 mars 1848, volume "Extrait du registre des délibérations relatives aux Brotteaux, 1848-1863", p. 2.

III. 117 - Plan. Vers 1847 (1999, ASC). 2^{ème} période. Etat du bâti en 1847 sur les terrains lotis, loués ou vendus par les Hospices entre 1825 et 1850. C30.



Le 17 mai 1826⁸⁸⁷, ils décident de remettre en vente deux des cinq masses déjà proposées (les n° 24 et 37). C'est à cette occasion qu'ils mettent au point le principe du découpage des masses en lots réguliers, selon des règles qui sont d'abord expérimentées sur ces deux masses, puis vont se généraliser. Selon leur taille, les masses sont divisées en 6 ou 8 lots de même surface. Ils font entre 600 et 700 m² pour les masses carrées (masses 24, 26, 28 et 25) et 1000 m² pour les grandes masses rectangulaires n° 15 et 16 (ill. 117, 118, 118 bis). La division s'effectue selon une ligne médiane qui sépare la masse, dessinée parallèlement à la voie la plus importante, ce qui permet de multiplier les lots placés sur cette voie. Chaque lot est évalué minutieusement selon des critères qui vont être énumérés plus loin et l'addition de leur estimation donne la valeur totale de la masse. Les Hospices prévoient toujours les deux enchères successives. Cette proposition est, en fait, un approfondissement de celle de 1825, bien que les Hospices la défendent avec des arguments opposés⁸⁸⁸. Ils privilégient ici ce qu'ils nomment "la vente en lots", contre "la vente en totalité" (ou en bloc) car cette dernière favorise trop le "spéculeur", au détriment de "l'entrepreneur", dont les ressources ne sont pas suffisantes. En outre, la vente en lot permet de multiplier le nombre des enchérisseurs. Cette démonstration sera reprise en 1827 pour refuser les propositions de la municipalité de la Guillotière qui leur demande de vendre en bloc les masses du cours Morand avec un modèle de construction. Les Hospices ajoutent alors que les entrepreneurs ont besoin de liberté, que ce type de contrainte ferait baisser les prix, et qu'ils s'efforcent de vendre suffisamment cher pour que l'acheteur ne puisse pas spéculer sur le terrain, mais soit obligé de construire lui-même, puis de louer son bâtiment⁸⁸⁹. L'objectif des Hospices sera atteint puisque, sur 10 masses ou parties de masses (ill. 117) vendues pendant cette période, 6 le seront avec un découpage régulier en lots (ce sont d'ailleurs les mieux placées) à des acheteurs multiples. La pratique va donc confirmer que la vente en lots, telle qu'elle est réalisée ici, est plus rentable que la vente en bloc puisqu'aucune surenchère sur l'ensemble de la masse n'apparaît.

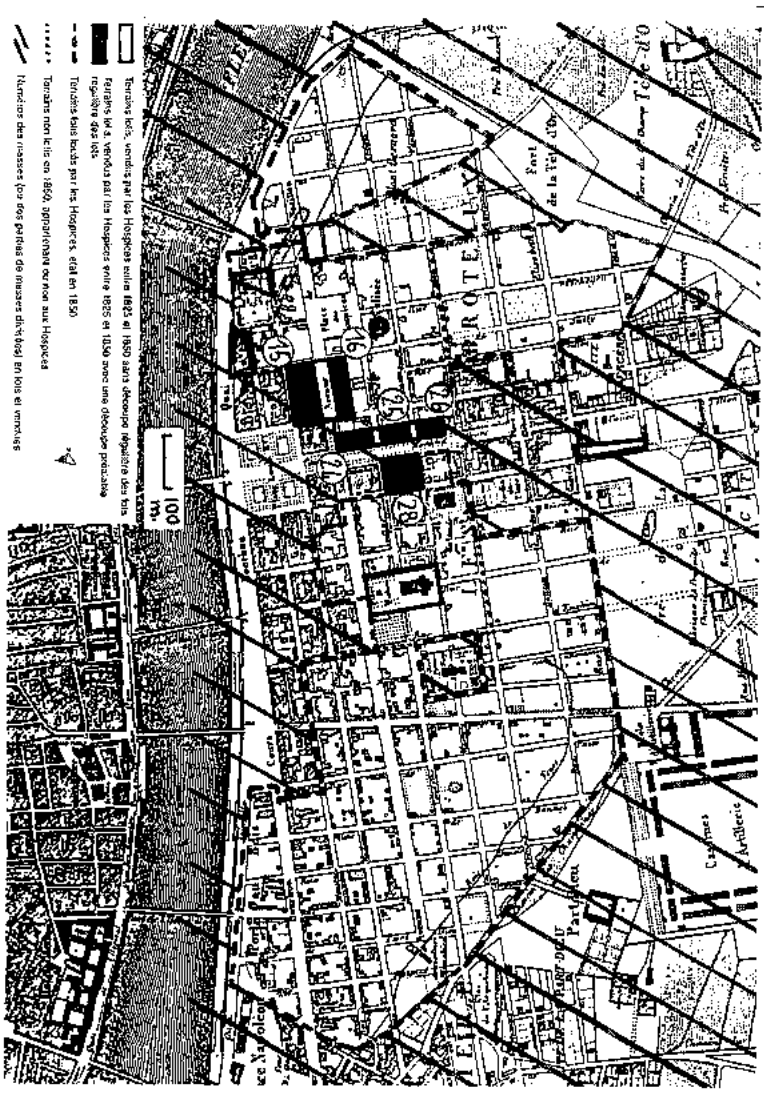
⁸⁸⁷ Délibération HCL à cette date, vol. op. cit., p. 311-312.

⁸⁸⁸ Cf. la délibération HCL du 24 mai 1826, vol. op. cit., p.312-313.

⁸⁸⁹ Cf. la délibération HCL du 12 déc. 1827, vol. op. cit., p. 363-364. La spéculation foncière est la revente de terrains, parfois plusieurs fois, avant qu'ils ne soient construits, pour tirer un bénéfice de la plus-value. Prônée par les Hospices en 1825, puis condamnée par eux dès 1826, c'est un mécanisme courant. Elle a été très pratiquée, par exemple, sur les pentes de la Croix-Rousse après les ventes révolutionnaires, à ce sujet, cf. A.S. Cléménçon dir., M.H. Bénetière, A.S. Cléménçon, N. Mathian, 1992.

III. 118 - Plan. 1825 à 1850 (1999, ASC). 2^{ème} période. Masses ou parties de masses vendues par les HCL entre 1825 et 1850 et ayant fait l'objet d'une découpe préalable et régulière en lots. C28.

III. 118 bis - Vente des masses ayant bénéficié du découpage en lots réguliers pendant la 2^{ème} période.



N° des masses	Dates des ventes	Description du découpage et particularité des ventes
24 (ou N 11 ou 11)	1830 à 1840	Divisée en 6 lots d'environ 650 m². Seule la 1/2 sud est vendue. 2 lots vont à un même acheteur.
26 (ou N 15)	1840	Divisée en 6 lots d'environ 550 m², mais la partie est était déjà vendue. Seule la 1/2 sud est vendue. Les 3 lots vont à 3 acheteurs différents.
15 (ou BN 3)	1840 - 1841	Divisée en 6 lots de grande dimension, environ 1000 m². Vendue en totalité. 2 lots vont à un même acheteur et 1 lot acheté à 3, dont l'un possède déjà un autre lot.
28 (ou N 14)	1841 - 1842	Divisée en 8 lots de 500 m² environ. Vendue en totalité. 1 lot est acheté à 2 dont chacun possède déjà un autre lot.
25 (ou N 13)	1842 à 1847	Divisée en 8 lots de 500 m² environ. Seule la 1/2 sud est vendue. 2 lots vont à un même acheteur.
16 (ou BN 9)	1843	Divisée en 8 lots de grande dimension, 1000 m² environ. Seule la 1/2 ouest est vendue. 2 lots vont à un même acheteur.

Quelques achats de lots groupés peuvent cependant être observés, mais en général pas plus de deux⁸⁹⁰.

A la suite de la mise en vente des deux masses 24 et 37 en 1827, aucun acheteur ne se présente, alors que des propositions pour d'autres terrains se font jour, pour des ventes de gré à gré. Cependant, le Gouvernement, alors opposé à cette méthode de vente, ne donne pas son autorisation et aucune vente n'a lieu⁸⁹¹. Enfin, les ventes commencent à partir de 1830, selon deux systèmes, avec ou sans découpage préalable des lots, le premier étant le plus répandu. Pourtant, le handicap de l'autorisation préalable subsiste et va entraîner la mise en place d'un second principe, non systématiquement appliqué, mais appelé à se développer. Aucun texte n'existant à son sujet, il a pu être identifié par l'observation. A la suite d'une offre d'achat pour un terrain qu'ils n'avaient pas prévu de vendre, les Hospices informent le Gouvernement et mettent en vente après autorisation. Le risque est que l'approbation tarde, et que l'acheteur éventuel se retire⁸⁹². C'est en 1837 qu'apparaît ce procédé pour la première fois dans les délibérations⁸⁹³. A la fin de la période, les deux cas de figure qui alterneront ensuite sont donc nettement définis. Ou bien les Hospices, pour imposer une politique urbaine réfléchie, anticipent d'éventuelles offres d'achat et proposent à la vente des masses précises, au risque de ne pas trouver acquéreurs⁸⁹⁴, ou bien, au contraire, ils se laissent guider par la demande et saisissent les opportunités en répondant aux offres d'achat. Dans les deux cas, la masse a fait l'objet d'une étude et doit être "mûre pour la vente". Le 1er septembre 1837, Laurent Dignoscyo est nommé inspecteur des domaines des Hospices Civils de Lyon⁸⁹⁵. Le principe du découpage en lots réguliers lui est antérieur, mais il a certainement contribué à le développer, car la plupart des ventes qui s'effectuent ainsi commencent à

⁸⁹⁰ Au cours de la période 1825-1850, seules trois ventes de terrains lotis dépassent 1 000 m² : 1 335 m² sur la masse 24 en 1830, il s'agit d'un achat de 2 lots groupés ; 2 176 m² sur la masse 8 ter en 1838 ; et 1 500 m² sur la masse 185 en 1840, cf. le registre des ventes HCL.

⁸⁹¹ Cf. la délibération HCL du 27 sept 1826, op. cit.

⁸⁹² C'est le cas, en 1848, pour la masse 44. Les Hospices favorables à la vente sont pourtant contraints de relouer. Cf. la délibération HCL du 17 mars 1848, vol. op. cit., p. 1.

⁸⁹³ Il s'agit d'une partie de la masse 8 ter. Offre d'achat, autorisation du gouvernement et vente se succèdent rapidement entre 1837 et 1838. Cf. la délibération HCL du 28 juin 1837, vol. op. cit., p. 139.

⁸⁹⁴ C'est le cas, par exemple, de la masse 37, la première avec la masse 24 à être mise en vente en 1825, puis en 1826. Elle ne trouve pas acquéreur et ne sera vendue qu'au cours des 3e et surtout 4e périodes.

⁸⁹⁵ Cf. la délibération HCL du 30 août 1837, p. 146. Il y est décrit comme étant "géomètre, dessinateur, géographe des Ponts et Chaussées, auteur d'un nouveau plan parfaitement exécuté de la ville de Lyon et de ses fortifications". Il remplace M. Rocher et touchera 1800 F par an. Sur l'importance de son activité de cartographe, cf. la 2^e partie.

partir de 1840. Dans tous les cas, il approfondit la connaissance du Domaine par la multiplication des relevés qu'il effectue masse par masse, principalement à partir de 1842⁸⁹⁶.

b) Critères de vente, de plus-value, et application du système

Le contenu des délibérations et, en particulier, le détail de l'estimation de chaque lot avant la vente⁸⁹⁷, ainsi que les raisons qui déclenchent chez les Hospices la décision de vendre, permet d'appréhender les critères de plus-value des terrains. L'extrême précision des informations donne l'occasion, sur les thèmes en question, d'assister à une véritable démonstration.

Dans cette deuxième période, les principaux paramètres qui entrent en ligne de compte dans la décision de vendre sont la maturité vénale de la masse, l'état de ses remblais, l'échéance et les clauses du bail, et les offres d'achat. Pour les Hospices, une masse atteint sa "maturité" lorsque, dans un contexte et à une période donnée, elle semble avoir atteint sa valeur vénale maximale. Les éléments qui permettent d'arrêter ce diagnostic sont nombreux et subtils mais finalement identifiables. Ils résultent, de la part des Hospices, d'une bonne connaissance conjuguée des terrains eux-mêmes et du marché foncier et immobilier. L'analyse portée est précise au point de distinguer les différents emplacements au sein d'une même masse. En effet, il arrive souvent qu'une partie de celle-ci atteigne sa maturité et pas l'autre⁸⁹⁸. L'état de son remblaiement est encore, à cette époque, déterminant. D'une manière générale, non remblayée elle se vend mal, et les Hospices évitent d'avoir à le faire eux-mêmes, pour des raisons de difficulté matérielle et de coût. Ils attendent donc que le travail ait été fait par les locataires et mettent surtout en vente des terrains remblayés. Il arrive, cependant, qu'en accord avec

⁸⁹⁶ En effet, alors que les plans masse par masse sont assez peu nombreux avant 1842, ils se multiplient à cette date, sous la signature de L. Dignoscyo (lieu de conservation : HCL. D.) comme s'il avait procédé, à ce moment, à un relevé en nombre. Mais aucun texte ne le confirme.

⁸⁹⁷ Voir, par exemple, l'estimation de chacun des lots des masses 24 et 37 en 1826 à l'occasion de leur mise en vente, délibération HCL du 21 juin 1826, vol. op. cit., p. 325. Chaque lot est décrit, emplacement, surface, puis sont énumérés les critères de plus ou de moins-value, d'où découle le prix proposé.

⁸⁹⁸ C'est le cas, par exemple, de la masse 16 pour laquelle, en 1842, les Hospices constatent qu'elle a atteint sa maturité dans sa moitié ouest le long de l'actuelle av. Foch, qui sera en effet vendue, et non dans sa moitié est, alors remise en location. Cette dernière ne sera vendue que lors de la 4^e période. Cf. la délibération HCL du 4 déc. 1842, p. 352.

l'acheteur qui accepte cette charge, ils vendent une masse non remblayée⁸⁹⁹. Le contenu du bail est important car, si l'échéance est trop lointaine, elle repousse d'autant la date de la mise en vente. C'est pourquoi, les Hospices vont progressivement insérer de nouvelles clauses leur permettant d'interrompre le bail, sous certaines conditions, avant l'échéance. Celles-ci leur donnent plus de souplesse pour vendre quand ils le désirent, mais handicapent le locataire qui n'a plus de certitude quant au temps dont il dispose. Les Hospices vont donc limiter ces clauses restrictives aux masses mûres pour la vente. Enfin, les offres d'achat qui leur sont adressées sont, comme cela a déjà été évoqué, un déclencheur important pour la vente, bien qu'il ne soit pas le seul⁹⁰⁰. La vente une fois effectuée, il semble que l'acheteur soit entièrement libre de construire ce qu'il désire sur le terrain. Les actes de vente consultés⁹⁰¹ ne comportent en effet aucune contrainte concernant les futures constructions. Cet élément est très important, car c'est sur ce thème que va porter la véritable révolution qui sera engagée au cours de la quatrième période.

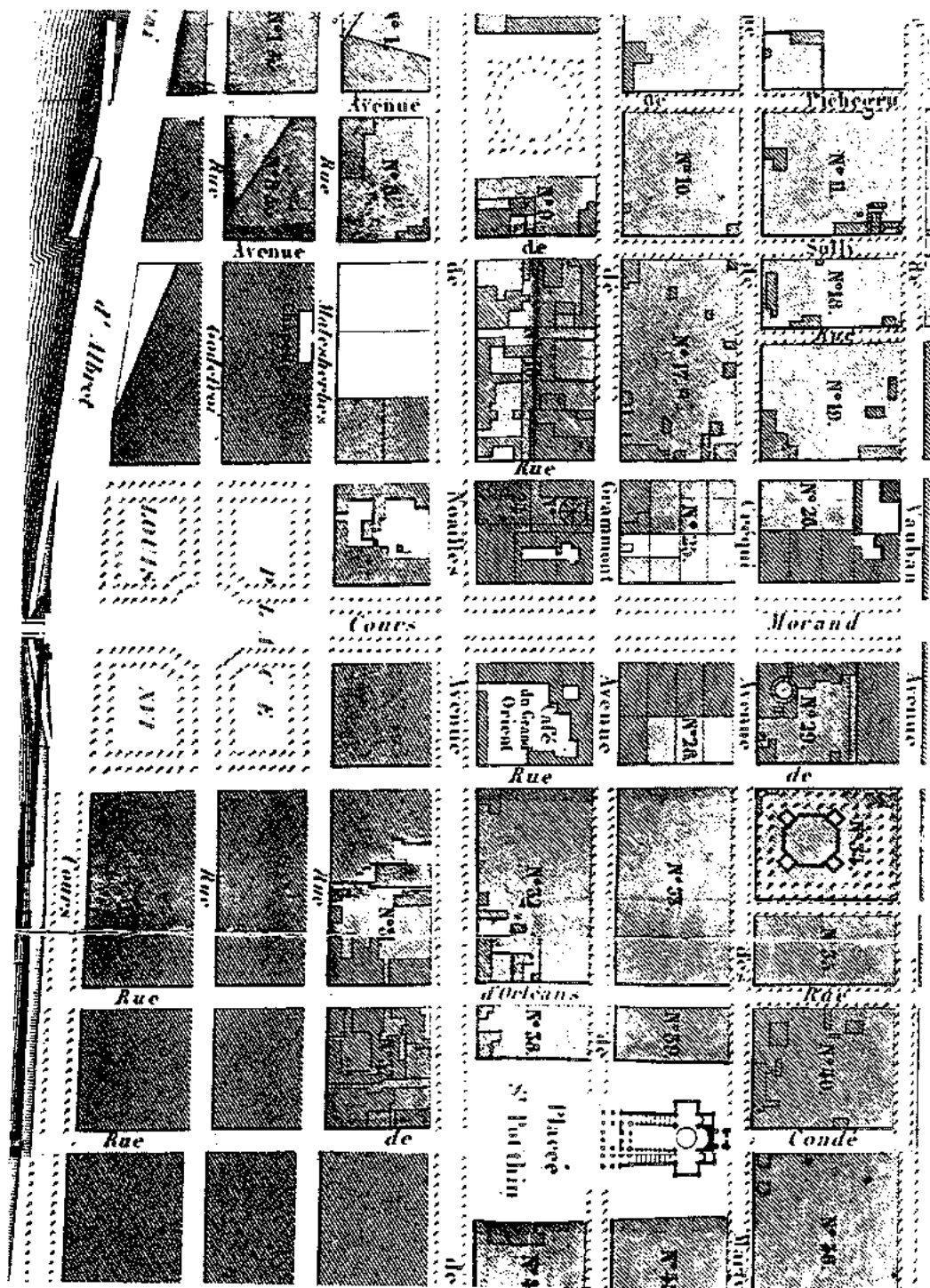
Les éléments qui donnent de la valeur à une masse, mais aussi, au sein de celle-ci, à un lot, sont eux aussi, facilement décelables, et ils font partie des critères qui déterminent la vente. L'emplacement est essentiel. Les "meilleures" masses sont bien desservies, près d'un pont par exemple, ou elles longent une place ou une voie prestigieuse, comme les actuels cours F. Roosevelt, et avenues de Saxe et Foch. Dans la masse, les meilleurs lots sont aussi ceux qui bordent une grande voie. En outre, la position d'angle est particulièrement recherchée, davantage encore si deux grandes voies s'y croisent. Autour de la masse la viabilisation, remblais et pavage, lui donne aussi de la valeur. Enfin, le nombre et l'importance des constructions qui couvrent la masse ou les masses voisines, sont aussi un critère de valeur. Cependant, ce dernier élément est plus difficile à appréhender. Il est d'abord une conséquence de l'augmentation de la valeur de la masse, puisqu'elle attire

⁸⁹⁹ C'est le cas de la masse 8 ter en 1837. Les Hospices précisent qu'ils ne veulent pas la remblayer mais que suite à une offre d'achat, l'enchérisseur est prêt à le faire. Cf. la délibération du 28 juin 1837, vol. op. cit., p. 139.

⁹⁰⁰ Il reste difficile d'établir des relations systématiques entre les quatre cas de vente : de par la seule décision des Hospices, à la suite d'une offre d'achat, terrain découpé en lots réguliers, terrain non découpé. Il faudrait pour cela faire un décompte précis de ces quatre paramètres. On peut cependant faire l'hypothèse suivante : les terrains découpés correspondraient plutôt à la décision hospitalière et les terrains non découpés plutôt à une offre d'achat, ce qui confirmerait notre proposition de l'existence d'une double politique, l'une volontariste, l'autre saisissant les opportunités.

⁹⁰¹ Par exemple celui du 2e lot de la masse 24 (appelée dans le texte, masse 11 à cause de la numérotation antérieure, B11) vendu à l'ébéniste Pelousse, et transcrit dans la délibération du 24 juin 1829, vol. op. cit., p. 400-401. Il est reproduit en annexe.

III. 119 - Plan. 1839 (L. Dignoseyo, HCL. A. 42 tir 15). Détail. Etat des masses loties, vendues ou louées. C105.



des constructions. Mais ces dernières possèdent aussi une valeur intrinsèque, qui valorise encore la masse, même si elles sont appelées le plus souvent à disparaître. En effet, toute construction n'appartenant pas à l'acquéreur du terrain doit être démolie au moment de la vente. Ceci explique que pour les conserver, leurs propriétaires, locataires des terrains, se portent souvent acquéreur de ce dernier. Il semble en effet que les locataires, plus vraisemblablement les sous-locataires, soient impliqués de manière assez importante dans les ventes⁹⁰². Cela confirmerait bien le fait que des acheteurs modestes ont accès à ces transactions, comme le souhaitent les Hospices. Pour ce qui concerne les constructions, ces notions de plus-value sont, cependant, très ambiguës. En effet, on peut considérer aussi que la menace de démolition qui pèse sur les constructions retire de la valeur au terrain. Cette contrainte empêche la fidélisation des locataires recherchée par les Hospices et, à terme, la mise en valeur globale des terrains. A partir de ce cadre, il est aisé d'énumérer les paramètres qui vont retirer de la valeur au terrain : l'éloignement d'un pont et d'un axe de communication, l'absence de remblais et, pour un lot, l'emplacement le long d'une petite voie et une orientation unique, enfin, l'absence de construction ou l'existence d'un bâti précaire.

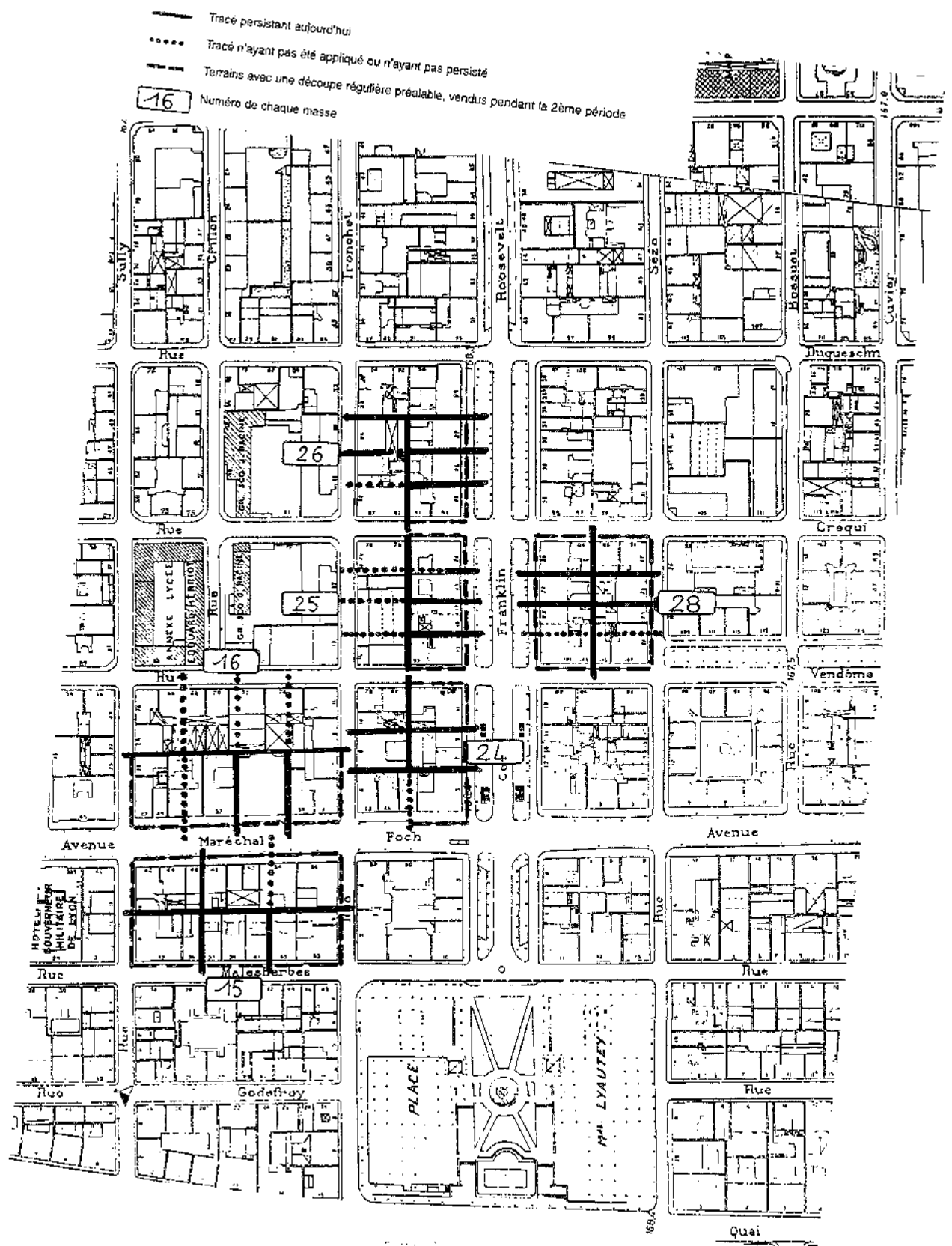
B - Parcellaire et bâti

Les conséquences directes des méthodes de vente sur la formation du parcellaire et sur sa forme définitive peuvent être maintenant mises en évidence. Le découpage en lots réguliers va constituer un module de base, au sein duquel va se constituer le parcellaire. Cette grille est, dans bien des cas, encore visible aujourd'hui.

Trois plans, mis côte à côte, le démontrent parfaitement. Le plan cadastral de mars 1824 (III. 80) retrace l'état du bâti des six masses, ou parties de masses, avant leur vente. Toutes les constructions y figurent encore, celles qui subsisteront car elles appartiennent à l'acquéreur, et les autres, promises à la démolition. Six ans séparent ce plan de la première vente, en 1830. D'autres constructions vont donc encore s'implanter avant la vente, et la masse 15 est

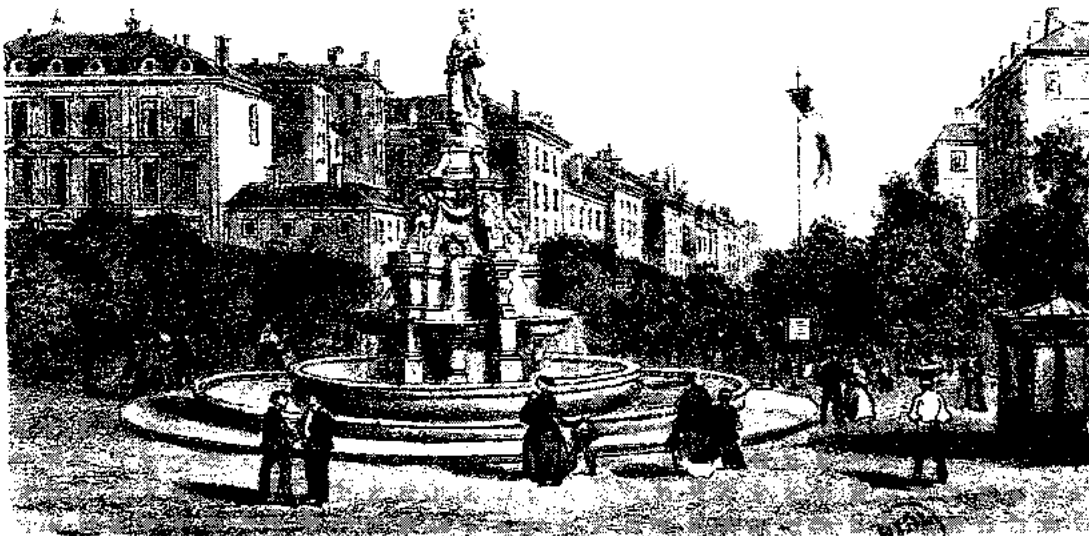
⁹⁰² Le sous-locataire du terrain du 6^e lot de la masse 24, en propose l'achat en 1829. Cf. la délibération HCL du 24 juin 1829, op. cit. Il serait fructueux de pousser la recherche sur le thème des locataires-acheteurs, car cela permettrait de savoir quel pourcentage de locataires achètent, et à quelles périodes ils peuvent le faire. Ce travail devrait porter sur l'ensemble des périodes et pourrait s'effectuer à partir d'une comparaison entre l'identité des locataires (registre des locations) et celle des acheteurs (registre des ventes).

III. 120 - Plan. 1825 à 1981 (1999, ASC). Persistances, dans le parcellaire actuel, du découpage en lots réguliers effectué pendant la 2^{ème} période sur les masses dont une partie ou la totalité a été vendue à cette période. Les masses découpées mais non vendues ne figurent pas. C29.



ill. 121 - Vers 1870. "Fontaine des Brotteaux", estampe. Vue depuis l'actuelle place Lyautey en direction de l'est. La plupart des immeubles ont été construits sur des terrains vendus par les Hospices au cours de la 1^{ère} période (au 1^{er} plan) ou de la 2^{ème} période (2^{ème} plan). BML, H443359 / 24, cliché Vidéralp n° 07 753, droits de repro. réservés.

ill. 122 - Vers 1870. Calotype J. Sylvestre. "L'avenue de Noailles". Actuellement l'avenue Foch en direction du nord, et à droite le cours Franklin Roosevelt. La plupart des immeubles ont été construits sur des terrains vendus au cours de la 1^{ère} période (à droite) ou de la 2^{ème} période. BML, SA 4 16, cliché Vidéralp n° 8632, droits de repro. réservés.



FONTAINE DES BROTTTEAUX.



déjà très bâtie. Le plan de L. Dignoscyo, en 1839 (ill. 119), montre le découpage en lots, sauf pour les masses 16, et 24,⁹⁰³. Enfin, un plan de 1981 (ill. 120) montre l'état actuel du bâti, issu, pour une grande part, des bâtiments construits à la suite des ventes, principalement des immeubles de rapport (ill. 121, 122). Il révèle aussi la grande persistance du découpage en lots.

A l'intérieur de chaque lot qui constitue une première limite, celle de la propriété foncière, un second découpage peut éventuellement se surajouter, celui des parcelles. Celles-ci reçoivent chacune un bâtiment principal, auquel peuvent s'adjoindre de petits bâtiments en fond de parcelle. Les lots de petites dimensions, environ 500 m², accueillent le plus souvent une seule parcelle, parfois deux, comme sur la masse 26. Les grands lots, de 1 000 m² environ, reçoivent deux à trois parcelles, comme sur la masse 15. Les lots groupés à l'achat ne laissent pas subsister, en général, la première limite. En effet, l'ensemble des lots est alors considéré, par l'unique acheteur, comme un seul espace à organiser (cf. par exemple, les lots doubles des masses 15 et 16). La limite des lots peut aussi avoir disparu par la suite, mais c'est rare, car le couple parcellaire-bâti, qui se constitue en général juste après la vente, est d'une grande stabilité.

L'exemple de la masse 16 constitue une parfaite illustration de ces processus. Le plan Dignoscyo de 1839 la montre, très construite, avant la vente. L. Dignoscyo, toujours, dessine le 8 mars 1842 la grille en 8 lots rigoureusement égaux (ill. 123). La mise en vente a lieu, selon ce découpage, en 1843, mais seule la moitié ouest est adjugée. Les acquéreurs démolissent alors les bâtiments ne leur appartenant pas et, comme s'en plaindront plus tard les Hospices, laissent pour un temps leur terrain à l'abandon, une parcelle mise à part⁹⁰⁴. C'est cependant un cas rare. La moitié est, quant à elle, n'est pas démolie mais relouée, avec un bail court pour le cas où surviendrait une demande d'achat⁹⁰⁵. Un superbe plan, établi selon les normes graphiques en vigueur pendant la quatrième période, est dessiné le 9 décembre 1892 par L. Guizarys⁹⁰⁶ (ill. 124). Dans la partie ouest, subsiste la limite des lots 1 et 2, contrairement à celle des lots 3 et 4 vendus à un même acheteur. Dans la partie est, ces limites ont disparu. Une grande surface de 2 214 m², au sud-

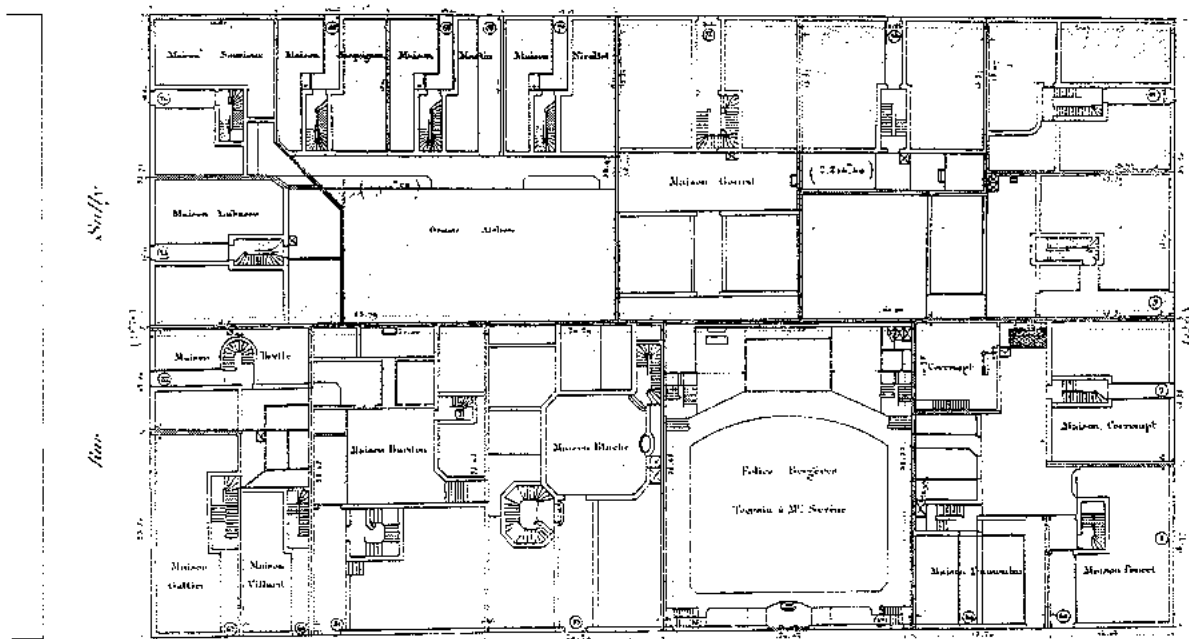
⁹⁰³ La masse 24 est vendue, à partir de 1830, déjà reconstruite.

⁹⁰⁴ Cf. la délibération HCL du 9 déc. 1863, ainsi que le passage sur la lutte contre la spéculation foncière dans le § sur les critères de vente de la 3^e période.

⁹⁰⁵ Cf. la délibération HCL du 4 déc. 1842, volume précité, p. 352. Sur la décision de vendre, le découpage en lots, et les prix, cf. la délibération HCL du 16 mars 1842, p. 321.

⁹⁰⁶ L'orthographe est incertaine car la signature est peu lisible.

iii. 124 - Plan de la masse 16, L. Guizaris [?], 9 déc. 1892. HCL. D., plans minutes, meubles à plans.



ill. 125 - Masse BN3. Angle rue Malherbes (à gauche), rue Tronchet (à droite). Immeubles construits sur des terrains vendus par les Hospices au cours de la 2^{ème} période. Photo ASC, 1998.

ill. 126 - Masse 24. Du 5 au 11 cours Franklin Roosevelt, à l'angle de l'avenue Foch (à gauche). Immeubles ostentatoires construits à l'angle des deux voies les plus importantes, sur des terrains vendus au cours de la 2^{ème} période. Photo ASC, 1998.



ill. 127, 128, 129 - Masse 26. Du 91 au 87 rue de Créqui, vue depuis l'angle du cours Franklin Roosevelt. Mêmes façades vues depuis l'angle de la rue Tronchet. Détail, 89 (à gauche) et 91 (à droite) rue de Créqui. Le contraste est net entre les deux immeubles dont l'un a été construit sur des terrains vendus en 1840, au cours de la 2^{ème} période (à droite) et l'autre sur des terrains vendus en 1853, au cours de la 3^{ème} période (à gauche). Photos ASC, 1998.



est, est vendue en 1893 et le plan figure peut-être les nouveaux immeubles. La partie nord-est, quant à elle, de 1 900 m², est vendue en 1896 aux cinq propriétaires des immeubles qui figurent sur le plan et qui sont sans doute les locataires du terrain. Le plan de 1981 confirme la grande pérennité du bâti qui suit les ventes, mais surtout, du parcellaire (ill. 120, 125 à 129)⁹⁰⁷.

2°) LES TERRAINS LOTIS LOUÉS : APRÈS L'ABANDON DU PROJET 1805-1810, LE DÉVELOPPEMENT DES LOCATIONS A COURT TERME SANS RÈGLES DE CONSTRUCTION

A - La politique de location

Durant cette deuxième période, la politique de location se déploie autour de quatre grands thèmes, dont certains ont déjà émergé dans la période précédente. La durée des baux est à nouveau au cœur des préoccupations, l'importance des sous-locataires se fait jour, les dispositifs financiers se complexifient, et le rôle des constructions se révèle, de plus en plus, comme étant essentiel. Les accords de 1825-1826, en permettant l'extension rapide du réseau viaire, entraînent aussi la démultiplication de la surface des terrains lotis loués. Il suffit, pour s'en convaincre, de comparer le plan de ceux-ci vers 1824 (ill. 112) et vers 1847 (ill. 117). Pour les locataires de ces terrains, cela se traduit par l'insertion, dans leurs baux, de clauses qui permettent la division rapide en masses, avant l'expiration du bail⁹⁰⁸.

a) La durée des baux

Avant 1825, la durée des baux les plus courants est de 3, 6, ou 9 ans, elle se resserre ensuite à 6, 8, ou 9 ans. La loi du 25 mai 1835 autorise les Hospices "à affermer [louer] leurs biens ruraux pour 18 années et au-dessous, sans autre formalité que celles prescrites pour les baux de 9 ans"⁹⁰⁹. Bien que la

⁹⁰⁷ Le lot n° 2, par exemple, a conservé ses limites et non son bâti intégral, remanié à plusieurs reprises : Folies Bergères en 1892, garage en 1926-1930, à nouveau reconstruit en 1995.

⁹⁰⁸ Ces informations sur la constitution du réseau viaire sont un rappel. Pour plus de détails, cf. La 2e partie.

⁹⁰⁹ Aucune autre précision n'a été relevée dans les archives hospitalières, sur cette loi pourtant fondamentale pour eux. Elle est seulement évoquée lors de sa première application pour la Rotonde, dans la délibération qui s'y rapporte, le 2 août 1837, vol. op. cit., p. 144. Elle

durée des locations courantes tende à augmenter, pour atteindre, autour de 1847, des durées de 4, 10, et 12 ans, la location de 18 années, pourtant autorisée depuis 1835, est alors peu employée. La première application de cette loi a lieu en 1837, pour un bail de 12 ans seulement, sur la masse 34, au sud du cours Morand. Celui-ci est cependant particulier à deux titres : il s'apparente à un bail emphytéotique du fait qu'une grande partie des travaux effectués par le locataire reviendra aux Hospices en fin de bail, et il ne s'applique pas à une occupation ordinaire, mais à un important établissement de loisir, la Rotonde⁹¹⁰. En 1846, le premier bail de 18 ans concerne aussi un établissement de loisir, le Jardin d'Hiver⁹¹¹. En fait, les locations à long terme, traitées en tant que telles à la signature du bail, sont réservées à une occupation spécifique des terrains, liée à une activité de caractère public. Cette particularité de la politique locative qui apparaît alors, se maintiendra longtemps encore. Elle pourrait s'expliquer par la volonté, de la part des Hospices, de favoriser ce type d'implantations qui valorisent les terrains et, à l'inverse, de ne pas s'engager trop longtemps à l'avance auprès de particuliers, de manière à conserver leur liberté d'action face à la possibilité d'une vente. Ce n'est que plus tard qu'ils développeront l'insertion, dans certains baux, d'une clause permettant d'interrompre le bail en cas de vente. Ils vont alors trouver une formule mixte, entre le bail ordinaire et le bail à long terme, la "prolongation anticipée du bail"⁹¹² qui se met alors progressivement en place. Elle permet, en outre, de maintenir l'ancien locataire en place en évitant les enchères publiques. Avant la fin du bail en cours, ce dernier est renouvelé au même locataire avec, éventuellement, des modifications (principalement une augmentation de prix). Du point de vue de la durée totale des deux baux, ce système s'apparente donc à un bail à long terme, mis à part le fait que le propriétaire ne s'engage pas dès le début de la période et que,

semble faire l'objet d'une confirmation avec l'ordonnance royale du 6 juillet 1846 évoquée rapidement, elle aussi, dans la délibération du 27 novembre 1846, vol. op. cit., p. 957. Elle précise que pour ces baux, l'accord préfectoral est indispensable, c'est peut-être une restriction par rapport à la loi de 1835 ?

⁹¹⁰ Cf. la délibération du 2 août 1837, vol. op. cit., p. 144. En fin de bail, le locataire, appelé encore "fermier", laissera les remblais, les constructions jusqu'au niveau du sol, et les arbres aux Hospices. En 1843, on relève aussi un bail de 15 ans pour une terre inculte et inondable, assorti de contraintes particulières. Nous ne le relevons pas car il fait parti des terrains loués et non lotis. En outre, ce procédé de mise en valeur a été largement développé au cours de la 1ère période.

⁹¹¹ Cf. la délibération du 27 novembre 1846, vol. précité, p. 957. L'emplacement évoqué alors concerne 5 masses, mais sur le plan de 1847 (L. Dignoscyo et E. Rembielinski, AML 2 S 574), seules les masses 8 ter et 1 ter sont occupées par l'établissement. Le bail est passé de gré à gré et la délibération ne précise pas à qui reviendront les bâtiments.

⁹¹² Les textes la nomment "prorogation de bail" mais nous n'utiliserons pas le terme à cause de son imprécision car il peut vouloir dire une simple prolongation du bail qui ne serait pas anticipée.

donc, le locataire ne bénéficie pas de cette certitude. Il est sans doute issu de la pratique, alors courante, de renouveler au même locataire un bail qui arrive à son terme et du désir, nouveau de la part des locataires, de conserver leurs constructions ou d'en construire de nouvelles, ce qui suppose qu'ils restent locataires du terrain. Les Hospices refusent une première proposition de prolongation anticipée du bail en 1846, pour ne pas créer de précédent⁹¹³, mais ils l'acceptent en 1849 pour la masse 87 qui borde l'avenue de Saxe, pour une durée à venir de 13 ans et une occupation totale de 19 ans⁹¹⁴. A partir de cette date, le système se développe et il devient courant d'envisager des durées de 15 ans après le renouvellement. Il est important de préciser que ces baux, bien qu'allongés, sont de type ordinaire. Ils ne possèdent pas de clauses particulières donnant, en fin de bail, aux Hospices, la propriété des constructions, par exemple.

b) L'importance des sous-locataires

Durant toute cette période s'affirme l'importance des sous-locataires, qui sont toujours plus présents dans les textes des délibérations. Ce phénomène est lié à l'augmentation, en nombre et en valeur, des constructions qu'ils édifient sur les terrains qu'ils sous-louent à un locataire général. En 1825, les Hospices traitent directement avec des sous-locataires, mais il s'agit alors de terrains non lotis⁹¹⁵. Il faudra attendre la période suivante pour que se systématisent le passage de la location générale à la sous-location. Les terrains, et donc les bénéfices locatifs qui y sont attachés, ayant pris de la valeur, les Hospices auront tout intérêt à supprimer l'intermédiaire que constitue le locataire général. S'il leur a, au début, simplifié la gestion, il détournera, plus tard, une part trop importante des bénéfices. Pourtant, dans cette période de mutations, des terrains sont encore lotis selon le principe de la location générale. Par exemple, en 1826, les Hospices autorisent le "fermier" [locataire général] d'un grand domaine, à "sous-affermer" [sous-louer] par masses⁹¹⁶. Beaucoup de processus observés sont donc concomitants, et semblent dépendre davantage

⁹¹³ Cf. la délibération HCL du 27 février 1844, vol. op. cit., p. 444. Il s'agit de la masse 9, place des Hospices.

⁹¹⁴ Cf. la délibération HCL du 28 mars 1849, "Extrait du registre des délibérations relatives aux Brotteaux, 1848-1863", p. 14. Le bail était de 10 ans, il est prolongé au bout de 6 ans pour une durée de 9 ans, ce qui fait une occupation totale de 19 ans et une période restant à courir de 13 ans.

⁹¹⁵ Cf. la délibération du 17 août 1825, vol. op. cit., p. 273. Les Hospices séparent le terrain de l'Elysée Lyonnais, des Montagnes Françaises ainsi que d'une fabrique de chandelles des grands domaines.

⁹¹⁶ Cf. la délibération HCL du 5 avril 1826, vol. op. cit., p. 309, pour le pré Gay.

de l'état d'avancement de l'urbanisation de chaque terrain que de l'évolution générale de la politique hospitalière. Ceci tendrait à prouver que, dans le processus d'urbanisation, il existe des étapes obligées, que chacun des terrains doit traverser, indépendamment de la date où elle s'opère. Le passage de la location générale à la sous-location est un des indices les plus évidents. Ceci explique aussi pourquoi, s'il est aisé de détecter le début d'un nouveau mécanisme, il est plus difficile d'en repérer la fin, puisque celui-ci se prolonge ensuite sur de nombreux terrains, en fonction de leur stade d'urbanisation.

c) Les dispositifs financiers

Comme pour les ventes, la politique de location est intimement liée aux dispositifs financiers qu'elle adopte. Jusqu'en 1847, la plupart des baux sont mis aux enchères par adjudication publique. Traiter à l'amiable (de "gré à gré"), demeure une exception. A partir de cette date, les Hospices décident de favoriser le gré à gré et l'appliquent pour la première fois, de manière réfléchie, aux masses 32, 33, 19 et 26, proches du cours Morand⁹¹⁷. Progressivement, cette tendance se développe, pour plusieurs raisons. D'une manière générale, l'adjudication décourage les précédents locataires qui ont construit sur ces terrains car le bail risque de leur échapper. Parallèlement, ce type de transaction peut aussi pénaliser les Hospices. En effet, il arrive que se présentent à l'adjudication des enchérisseurs qui font monter les prix grâce à des offres disproportionnées par rapport à la valeur réelle des terrains, obtiennent le bail, obligent les anciens locataires à démolir leurs constructions, et ne peuvent ensuite tenir leurs engagements. Les terrains sans construction ont perdu de la valeur, et l'adjudication "sur folle enchère" alors pratiquée est presque toujours préjudiciable aux Hospices⁹¹⁸. Comme pour les ventes, les événements politiques peuvent rendre les locations difficiles et dévaluer les baux, c'est le cas à la suite de la révolution de 1848. Les Hospices, attentifs à l'image commerciale donnée à leurs terrains, préfèrent là aussi le gré à gré pour ne pas exposer publiquement cette dévaluation⁹¹⁹. Par ailleurs, comme les prix des baux, les garanties financières demandées aux locataires augmentent elles aussi, et les constructions servent de plus en plus souvent de cautions. Lorsqu'elles sont versées en liquidités, les Hospices placent cet

⁹¹⁷ Cf. les délibérations HCL du 26 mars et du 14 juillet 1847, vol. op. cit., p. 472, 474, 483.

⁹¹⁸ Cf. la délibération HCL du 14 juillet 1847, op. cit.

⁹¹⁹ Cf. la délibération HCL du 28 mars 1849, vol. op. cit., p. 14 et la délibération HCL du 23 janvier 1850, vol. op. cit., p. 24.

argent au profit du locataire, de manière à ne pas le "repousser"⁹²⁰. La raison est toujours la même : attirer les locataires et les fidéliser.

d) Les constructions

Dans le processus d'urbanisation, le rôle essentiel joué par les constructions, bien qu'elles n'appartiennent pas aux Hospices, apparaît en filigrane. Lorsqu'en 1825, ceux-ci écartent le projet de bail emphytéotique lié à un modèle de construction, ils donnent, comme justification, la trop grande difficulté de la mise en œuvre : le choix de ce modèle, la surveillance lors de sa réalisation, la nécessité de poursuivre le locataire s'il ne respecte pas le bail, et la mauvaise qualité des travaux et des réparations qu'il risque de faire⁹²¹. Se faisant, ils refusent, du même coup, le principe d'un contrôle des constructions appelées à s'édifier sur leurs terrains, et l'idée d'être eux-mêmes soit commanditaires, soit propriétaires de ces constructions. C'est un point essentiel qui va engager, de façon décisive, la suite de leur politique urbaine. Peut-être que l'ampleur et la rapidité du processus d'urbanisation en œuvre sur leurs terrains, ainsi que l'importance de la surface concernée, les ont conduit à renoncer à une politique plus volontariste. Il ne faut pas oublier que leur expérience pour planifier les ventes de terrain, au même moment, se solde par un relatif échec.

Une chose est certaine, les constructions donnent de la valeur aux terrains sur lesquels elles sont bâties. Il existe cependant une hiérarchie, liée à l'évolution du foncier et de l'immobilier. Si une construction, même précaire, valorise un terrain nu, une construction modeste valorisera un terrain sur lequel n'existent que des constructions précaires, tandis qu'un immeuble bourgeois valorisera à son tour un terrain sur lequel n'existent que des constructions modestes. Tout dépend à quel stade de son développement se trouve le couple terrain-bâti⁹²². Dès le début, les Hospices sont conscients de ce processus fondamental et vont tout faire pour en tirer parti, en particulier, en attirant les constructeurs et en fidélisant les locataires-propriétaires des constructions.

La dépendance du terrain par rapport à la construction est très forte. Elle va au-delà d'un simple lien géographique (la construction repose sur le terrain) ou

⁹²⁰ Cf. la délibération HCL du 28 avril 1941, vol. op. cit., p. 295.

⁹²¹ Cf. la délibération HCL du 4 mai 1825, vol. op. cit., p. 267-268.

⁹²² Les Hospices observent cette mise en valeur par des constructions "légères" en 1829, par exemple (délibération du 12 août 1829, vol. op. cit., p. 415), et en 1850, par des bâtiments sans doute plus élaborés (délibération du 26 juin 1850, vol. op. cit., p. 35).

financier (la construction sert de caution dans la location du terrain). Le bâti constitue un véritable moteur qui entraîne les terrains dans sa propre histoire. Trois exemples, encore peu répandus en cette seconde période, mais appelés à l'être dès la troisième, le démontrent. En 1846, sur la masse 9 qui borde la place des Hospices, les locataires et les sous-locataires demandent une prolongation anticipée du bail pour pouvoir mettre à exécution leur projet de construire "des maisons bourgeoises", "solides, agréables"⁹²³. Sur la masse 87 qui longe l'avenue de Saxe, un locataire qui a fait faillite revend ses constructions en 1847 à un acheteur à qui il cède aussi, pour cette raison, le bail du terrain⁹²⁴. La formule va devenir quasiment automatique. En 1850, sur la masse 23, un locataire est en retard de paiement. Ses constructions, ainsi que celles de ses sous-locataires, qui constituent la caution des Hospices, sont saisies et revendues, elles aussi assorties du bail du terrain⁹²⁵. L'interdépendance entre bâti et terrain loué tend donc à s'affirmer puisque l'on élève, maintenant, des "constructions définitives" sur terrain loué et que la vente des constructions tend à entraîner le transfert du terrain au nouveau propriétaire. La précarité de la situation faite aux sous-locataires est, à cette occasion, mise en évidence. Elle explique leur volonté, partagée par les Hospices, de traiter sans intermédiaire. Beaucoup d'exemples qui sont donnés ci-dessus se situent à la fin des années 1840. Ce n'est pas un hasard. Entre 1847 et 1850 émergent de nouvelles situations qui suscitent des pratiques inédites. Elles sont repérées ici pour la première fois, traduisant la cristallisation de processus qui se sont élaborés durant toute cette période. Elles sont appelées à se développer par la suite.

B - Parcellaire et bâti

a) L'apport des sources graphiques

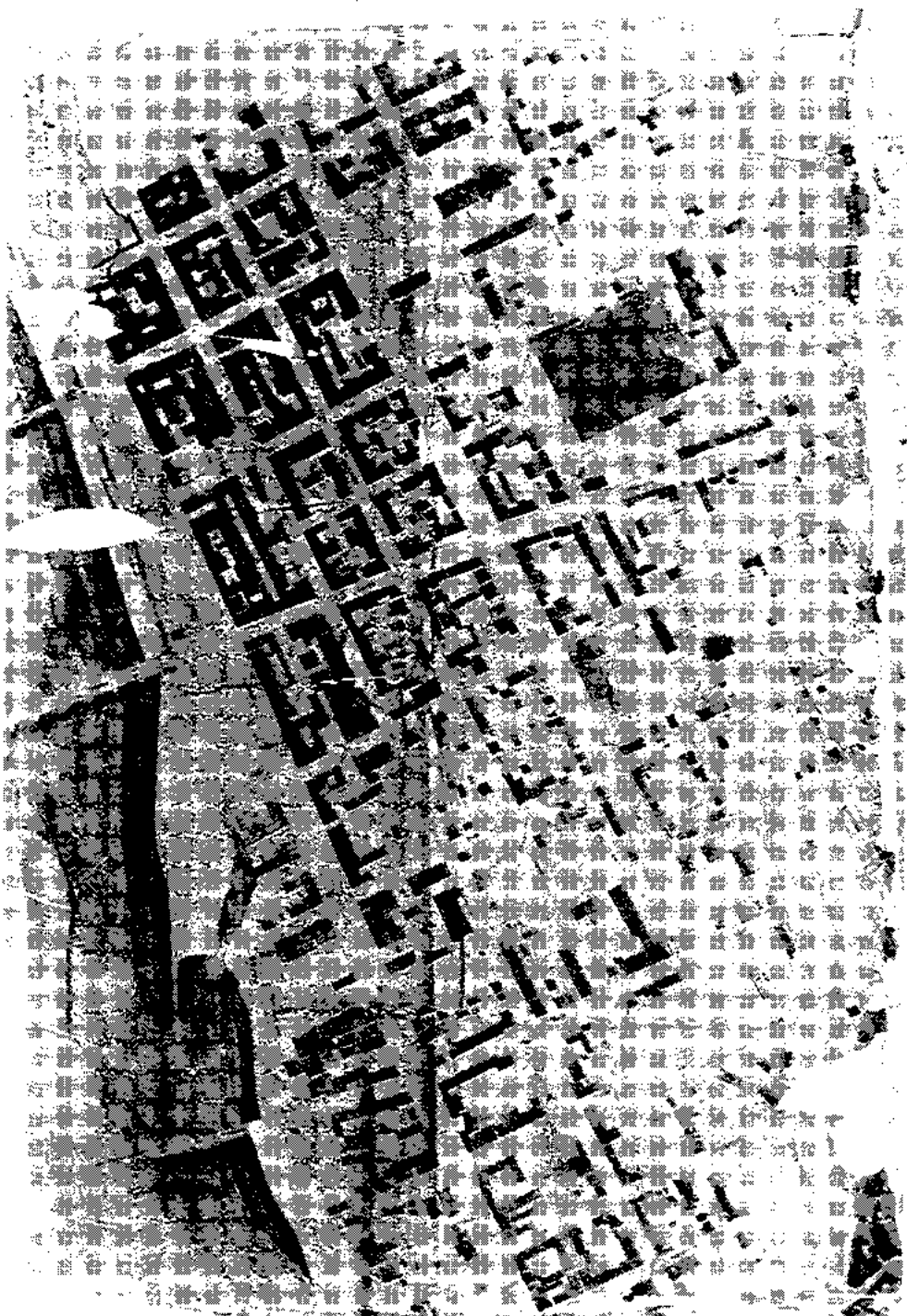
Lorsque l'on parle de "parcellaire", on désigne en général les limites des propriétés foncières. Or, dans le cas présent, on peut parler de parcellaire pour les terrains loués bien que le propriétaire reste unique. En effet, il existe un parallèle entre l'organisation des terrains vendus et celle des terrains loués. Les deux présentent un double découpage constitué d'une première maille large, elle-même subdivisée. Sur les terrains loués, la première division est

⁹²³ Cf. la délibération HCL du 27 février 1846, vol. op. cit., p. 444.

⁹²⁴ Cf. la délibération HCL du 28 mars 1849, vol. op. cit., p. 14.

⁹²⁵ Cf. la délibération HCL du 5 juin 1850, vol. op. cit., p. 32.

III. 130 - Plan. 6 sept. 1851 (P. Simil, AML 1 S 54, pl. N° 1 et 2). Pour observer le parcellaire et le bâti des terrains loués, très détaillés sur ce plan, il est nécessaire de délimiter leur étendue par comparaison avec le plan 1825 à 1850 (III. 114). C118.



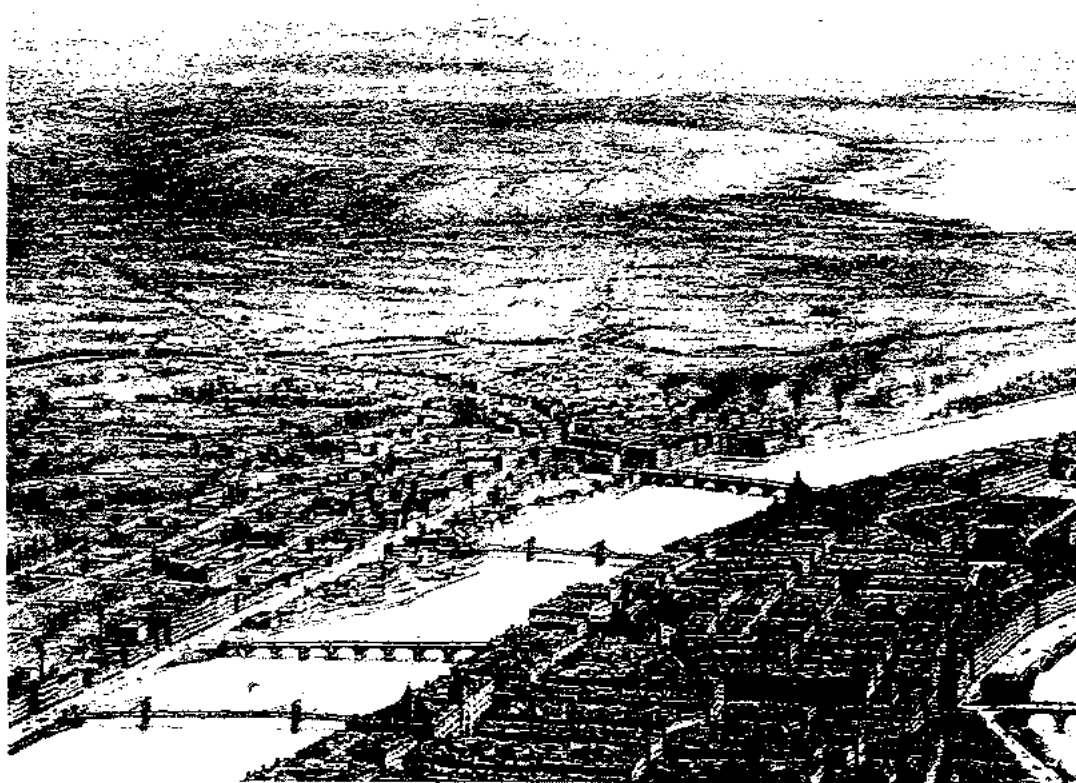
établie par les locataires généraux tandis que la seconde émane des sous-locataires. En somme, malgré ces deux types différents de mise à disposition du foncier, l'organisation du parcellaire est assez proche. Cependant, celle des terrains loués présente une moins grande pérennité que celle des terrains vendus qui sont alors stabilisés. A cause de cette particularité, il est plus difficile de restituer avec précision cette histoire formelle des terrains loués et il est moins fiable d'effectuer une histoire à rebours à partir de plans postérieurs à la période, comme on le fait pour les terrains vendus qui ensuite, varient peu. Les autres mécanismes qui entrent en ligne de compte, aux époques suivantes, dans l'évolution des terrains loués, risquent alors d'entraîner des confusions. Pour contourner cet obstacle, il est nécessaire de recourir aux "plans minutes", qui sont les plans détaillés établis masse par masse par les Hospices à diverses périodes pour servir à leur gestion⁹²⁶. Dans le cadre de ce travail, certains de ceux-ci seront employés pour illustrer des exemples de mécanismes très généraux, en complément des plans de quartier.

Les plans qui couvrent l'ensemble de la zone pendant cette période, et sur lesquels figurent assez précisément le parcellaire ou le bâti, sont au nombre de trois. Celui de 1824 (ill. 73) donne l'état au début de la période ; celui de 1839 (ill. 76) décrit l'emprise du bâti ; celui de 1847 (ill. 77) donne le bâti seul, à la fin de la période. Un plan, beaucoup plus précis, mais ne couvrant pas l'ensemble de la zone, est très précieux. Il restitue le secteur situé entre les quartiers des Brotteaux et de la Guillotière, là où ont lieu, à cette période, les plus fortes mutations sur les terrains loués. Il s'agit du dessin réalisé par Prosper Simil le 6 septembre 1851, et qui montre à la fois le parcellaire et le bâti (ill. 130)⁹²⁷. La comparaison entre ce plan et celui de 1847 montre la rapidité avec laquelle se construisent ces terrains à cette époque. Enfin, à

⁹²⁶ Pour cerner complètement cette question, il faudrait procéder à une étude systématique à partir des "plans minutes" de chacune d'elles conservés aux Hospices. Ils sont réalisés masse par masse à toutes les dates, mais surtout à partir de la 3e période et sont dessinés à une échelle permettant une grande précision, 0,002 m pour 1 mètre ou plus. Cet ensemble, conservé principalement au service des Domaines des Hospices Civils de Lyon, constitue une source cartographique d'une grande qualité, vraisemblablement rare dans l'histoire urbaine pour ce qui est de l'étendue concernée et du degré de précision des informations.

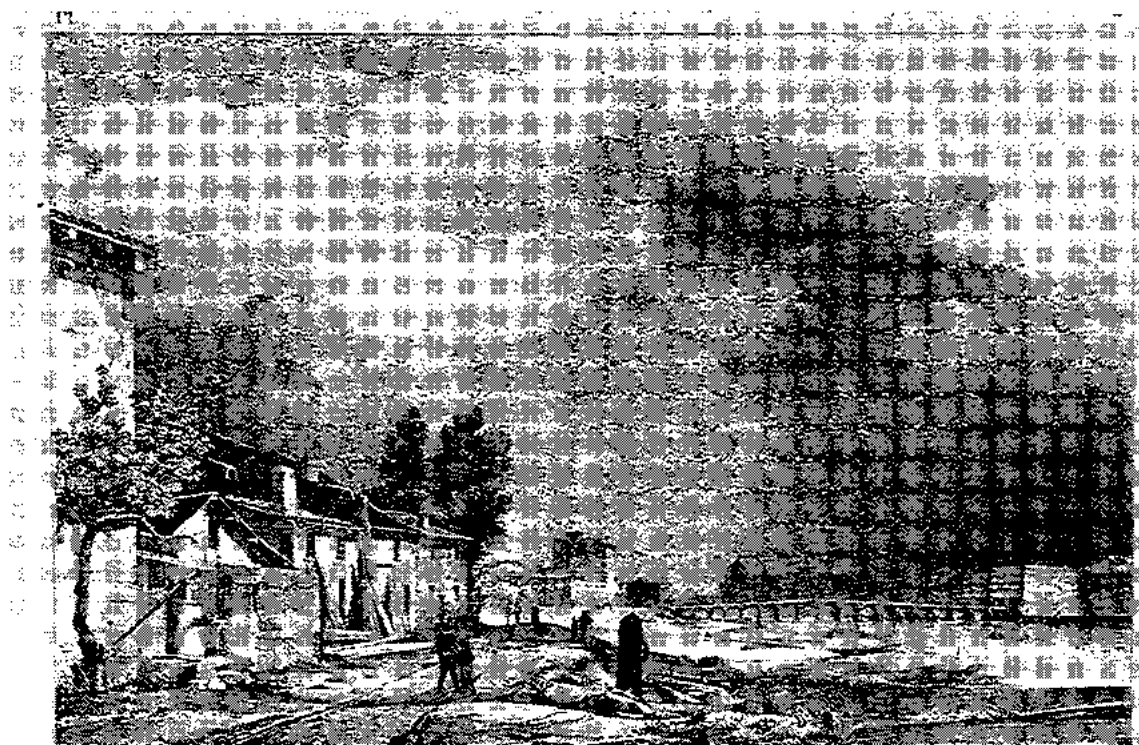
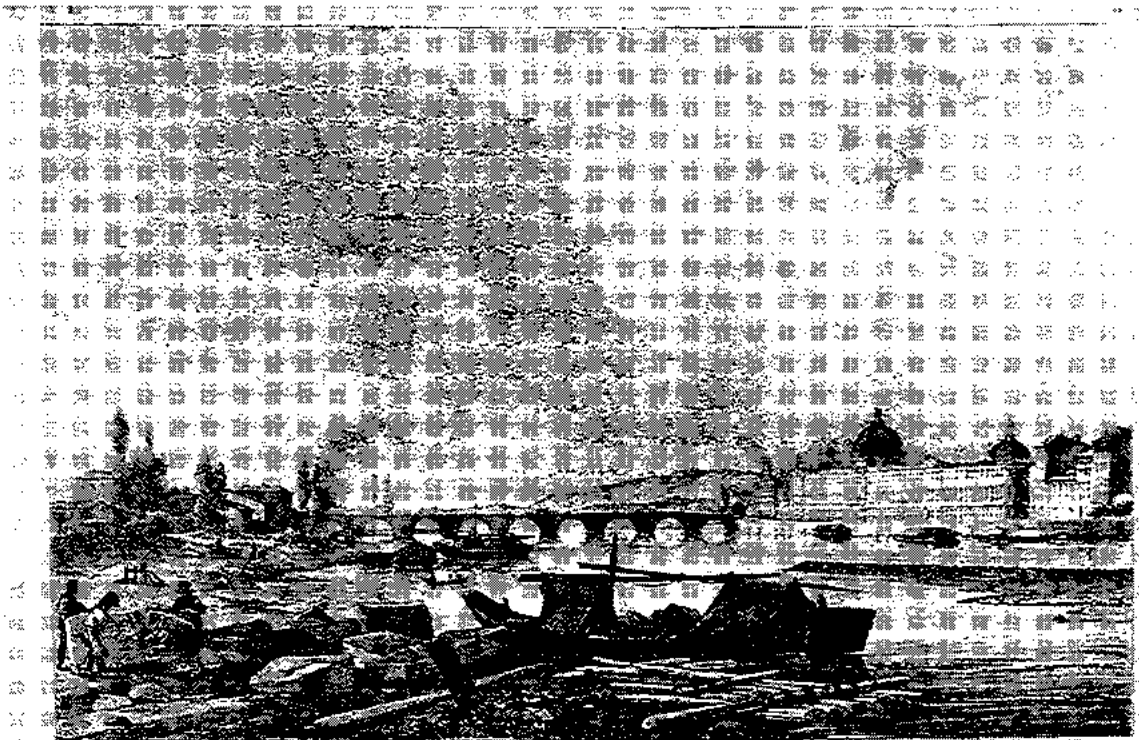
⁹²⁷ La zone couverte va du Rhône à la rue Elisabeth (actuelle Garibaldi), et des rues Bossuet à Chaponay. Le plan réalisé au 1/1000e donne, en outre, le nom de chaque propriétaire des constructions, par un système de numérotation du bâti correspondant à une liste. Il serait donc possible, à partir de ce document, d'établir la distinction entre les locataires des terrains HCL à la fois propriétaires des constructions, et les propriétaires non locataires des Hospices, qui donc, sous-louent. Nous ignorons pour quelle raison ce plan a été dessiné. Sa légende évoque le projet d'un établissement qui pourrait se trouver à l'angle nord-ouest des voies actuelles Saxe et Rabelais. Cela ne semble pas suffisant pour justifier ce degré de précision. Le plan original est en très mauvais état. Nous n'avons pas retenu le plan du 9 janvier 1849 (L. Dignoscoy, HCL. A. 35 tir 15) car il est incomplet. Il figure cependant au catalogue des plans.

ill. 131 - Vers 1844. Dessin de Guesdon. "Voyage aérien en France - Lyon... Vue prise en ballon en direction du sud". Sur la rive gauche du Rhône : l'actuel cours de la Liberté, le Port au Bois, le pont de la Guillotière et son débouché, l'axe de la Grande rue de la Guillotière. Extrait de AML, 1997, planche 18.1.



ill. 132 - 1830. Lithographie dessinée par N. Fonville. "Vue de l'Hôpital et du pont de la Guillotière". Vue en direction du sud. Avant le pont, groupe de maisons basses du Port au Bois, sur des terrains loués. BML, C721, cliché Vidéralp n° 6957, droits de repro. réservés.

ill. 133 - 1830. Lithographie dessinée par N. Fonville. "Vue du pont Morand". Constructions précaires situées au nord du pont, vraisemblablement sur des terrains loués. Dans l'axe du pont, les bâtiments plus hauts sont construits sur des terrains vendus. BML, C487, cliché Vidéralp n° 6965, droits de repro. réservés.



condition de tenir compte des modifications postérieures à 1850, des plans plus récents sont utiles pour déduire l'état des terrains avant cette date, en particulier ceux de 1861 (ill. 78), 1884 (ill. 140) et 1981⁹²⁸.

Les représentations du bâti qui existait sur les terrains loués à cette époque sont peu nombreuses (ill. 34, 131 à 133). Ces constructions, contrairement à celles édifiées sur les terrains vendus, sont rarement parvenues jusqu'à nous. Lorsqu'elles l'ont fait, elles sont difficiles à identifier et à dater précisément. Les représentations de l'époque existent, mais c'est seulement avec l'inondation de 1856 que vont se multiplier les photos de la rive gauche du Rhône, y compris celles des terrains loués. Six ans seulement séparent la fin de la deuxième période de l'inondation, mais l'évolution urbaine est telle pendant cette période, que ces documents ne sont pas représentatifs ici. L'image la plus explicite est la lithographie réalisée d'après une vue aérienne de Guesdon, vers 1845⁹²⁹ (ill. 131). La zone sud-ouest, proche du vieux centre de la Guillotière, est bien visible. La différence entre les constructions édifiées sur des terrains vendus, qu'il s'agisse des Hospices ou non, et celles édifiées sur les terrains hospitaliers loués, est très nette. Les premières, situées en particulier aux débouchés des ponts de la Guillotière, Lafayette et Morand, sont le plus souvent de hauts et solides immeubles de rapport. Les autres sont plus modestes, plus basses, et les édifices industriels se mêlent à l'habitat. La végétation, survivance du caractère rural, y est plus présente.

b) L'influence du principe du découpage en lots

Le découpage en lots réguliers instauré dans la politique de vente a influencé le système de gestion et l'organisation formelle des terrains loués. Il est difficile, cependant, d'évaluer l'étendue exacte de cette influence, et il faudrait, là aussi, une étude systématique masse par masse. Une première observation peut, cependant, donner quelques idées. Dans le cas de masses ayant fait l'objet d'un découpage en vue de la vente mais n'ayant pas été vendues, ce dessin peut être repris lorsque le terrain est reloué. La nouvelle location s'effectue alors conformément aux limites de ces lots réguliers. Cela est, sans doute, encore plus effectif lorsque les constructions des locataires ont été

⁹²⁸ Ils ont été choisis pour leur échelle, leur degré de précision du parcellaire et du bâti, mais aussi leurs dates : 1861 (Dignoscyo père et fils, AML 450 029), la période de pleine expansion, 1884 [modifié jusque vers 1891] (Service de la voirie, AML 1 S 3 a), avant les grandes mutations des années 1887-1901, et enfin 1981 (Service de l'aménagement urbain, AML série 5 S), avant les grandes mutations des années 1980-1990.

⁹²⁹ Guesdon a représenté ainsi de nombreuses villes de France, par vues aériennes.

N° 16
 Masse N° 16,
 aux Prêtres.
 Plan du VIII^e Lot.
 L'est et dressé à l'Article de Paris pour l'édifier, par le
 soussigné Inspecteur des Finances des Hospices civils de Paris,
 le 6 Janvier 1873 :
 L'inspecteur des Finances

Le plan du VIII^e Lot, dressé à l'Article de Paris pour l'édifier, par le soussigné Inspecteur des Finances des Hospices civils de Paris, le 6 Janvier 1873 :

L'Inspecteur des Finances

détruites lors du projet de vente, comme c'est le cas pour la masse 16⁹³⁰. Celle-ci donne la preuve de la persistance du découpage en lots dans la location, grâce à un plan très détaillé de 1873 (ill. 134), où figure le lot VIII, issu du dessin de la vente. Ce dernier constitue donc encore, à cette date tardive, un élément de référence dans la gestion des terrains loués et se trouve lui-même subdivisé en neuf lots très irréguliers.

Si les terrains vendus à cette époque ont conservé jusqu'à aujourd'hui, presque intacte, la trace de ce découpage, cela n'a rien d'aussi systématique pour les terrains loués, car le degré de persistance de ces limites semble, ici, très variable. Les masses 16 et 29 donnent deux exemples opposés. Le découpage de la première, encore opérant en 1873 dans la partie louée, a totalement disparu après la vente de celle-ci (ill. 124)⁹³¹. A l'inverse, celui de la masse 29 existe encore aujourd'hui⁹³², dans la partie nord vendue en 1854-1855. Dans la partie restante, louée, il subsistera longtemps, puisqu'il est encore visible sur un plan de 1884 (ill. 140), mais il a disparu aujourd'hui. Il est intéressant de noter que, lors de la remise en location de la masse, en 1848, après l'échec de la mise en vente⁹³³, chacun des lots en question fait l'objet d'une estimation en vue d'établir le prix des baux. Cette opération où les critères d'évaluation sont proches de ceux évoqués lors des ventes, est certainement issue de la pratique mise en place pour les ventes.

c) La densification courante des îlots

La façon dont les masses de terrains loués se couvrent progressivement de bâtiments peut être illustrée par l'exemple de deux cas, pris à des stades différents de leur développement. En effet, comme cela a déjà été évoqué, chaque masse semble traverser la même évolution qui peut cependant se produire plus ou moins rapidement, à des périodes différentes et selon sa position et sa valeur. Cette évolution peut être schématisée comme suit. Les voies sont créées et entraînent le dessin de la masse de terrain, encore nue ou

⁹³⁰ La démolition est attestée par la comparaison entre le plan de 1839 (L. Dignoscyo, HCL. A. 42 tir 15) où la masse est très construite, et celui de 1847 (L. Dignoscyo et E. Rembielinski, AML 2 S 574) où une seule parcelle construite subsiste dans la moitié est, relouée. Entre temps a eu lieu la vente, en 1843, de la moitié ouest.

⁹³¹ Pourtant, une partie a été vendue aux locataires qui auraient bien pu, de ce fait, conserver le découpage.

⁹³² Pour l'état à la fin du XX^e siècle, cf. le plan de 1981 (Service de l'aménagement urbain, AML série 5 S).

⁹³³ Sur la mise en vente en 1847 et la relocation en 1848, cf. les délibérations HCL du 28 avril 1847, p. 475 et du 24 mars 1848, p. 2, vol. op. cit.

avec les traces du parcellaire rural. Les constructions commencent à apparaître, le plus souvent le long des grands axes et aux angles. Le cœur de la masse peut aussi, conjointement, commencer à être investi. C'est ce que l'on appellera le "premier stade de densification". Le bail est alors, souvent, une location générale. Les constructions occupent ensuite environ 50 % de la surface de la masse. Le pourtour de l'îlot⁹³⁴, au moins sur trois faces, est alors bâti. Le cœur continu à se bâtir. C'est le "deuxième stade de densification". Il arrive qu'à cette étape, ou à la suivante, intervienne le passage de la location générale à la sous-location. Enfin, la masse est construite jusqu'à saturation, y compris dans le cœur. C'est le "troisième stade de densification", qui aura lieu surtout dans la période suivante, pour les premières masses construites, et plus tard pour les autres. Au cours de ces trois phases, la répartition des types de constructions change. Au début, les types sont distribués indifféremment. En fin de densification, les habitations sont sur la rue et les locaux professionnels (hangars, ateliers ...) dans le cœur de l'îlot⁹³⁵. Si la masse n'est pas vendue, son bâti se régénère par substitution. Si elle est vendue, le bâti existant va, le plus souvent, être détruit, mais il peut être conservé si l'acquéreur du terrain en est le propriétaire.

Les deux îlots choisis comme exemple figurent, à cette époque, parmi les plus évolués sur terrains loués, du fait de leur bonne position et donc de leur valeur. La masse 32, proche du cours Morand, longe l'avenue de Saxe. Quant à la masse 58, elle est située à l'angle de cette même avenue et du cours Lafayette. Un plan de 1838 permet de connaître précisément le premier stade de densification de l'îlot 32 (III. 135). Les constructions, pour chacune desquelles le type et les matériaux sont précisés, se situent aux deux angles ouest et, partiellement, le long de l'avenue de Saxe et de la rue d'Orléans. Il s'agit sans doute d'une location générale, mais les propriétaires des constructions sont nombreux, six, pour cinq maisons, trois hangars et un petit pavillon en bois. Le cœur d'îlot commence déjà à être investi par deux hangars⁹³⁶. L'îlot 58, en 1850, en est à son deuxième stade de

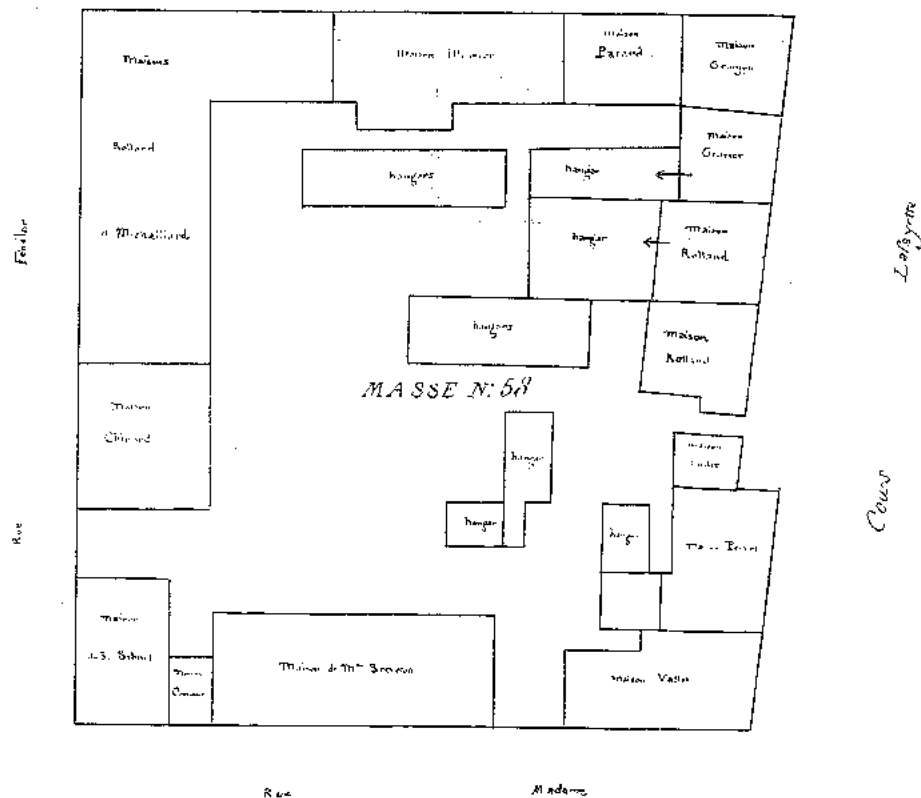
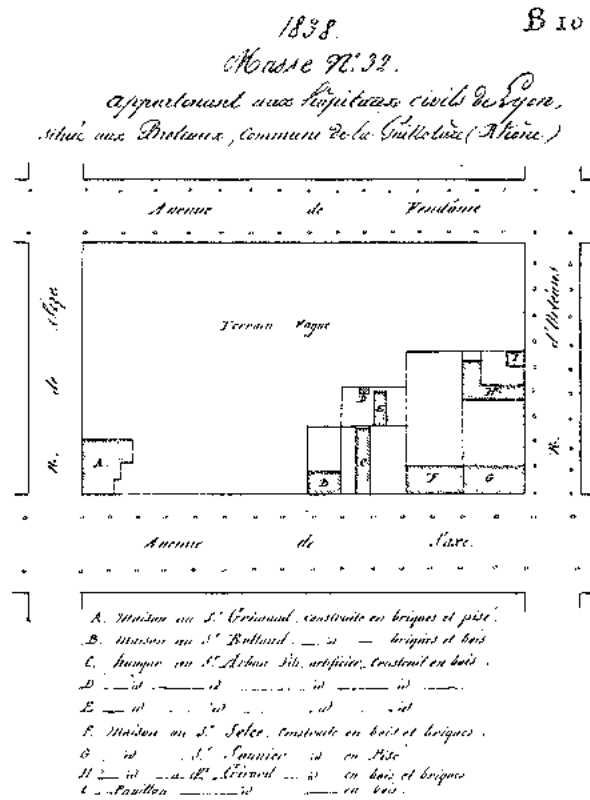
⁹³⁴ Rappelons que le mot "îlot" est employé pour désigner la "masse" de terrain et ses constructions.

⁹³⁵ Au sujet des types de bâtiments et de leurs occupations successives, cf. l'exemple de la masse 4 entre 1854 et 1948 étudiée par Dambrin, Raynaud et Zol en 1977 (p. 226 et suivantes) puis reprise par P.L. Pinol en 1989 (p. 187-193).

⁹³⁶ L'histoire de l'îlot 32, qu'il est possible de reconstituer à partir des plans généraux, des délibérations HCL, et du registre des ventes, peut se résumer comme suit. Sur le plan de 1824, la masse est dessinée mais nue. Plan de 1847 : 2^e stade de densification, relocation de gré à gré avec le locataire général et les sous-locataires. Plan de 1861 : 3^e stade de densification, un marché au cœur de l'îlot, un projet de voie sépare l'îlot en 2 îlots qui deviendront 32 et 32 bis. Une parcelle du 2^e îlot est vendue en 1868 et le reste, entre 1883 et 1890, est détruit et

iii. 135 - Plan de la masse 32 à son premier stade de densification. 1838, SS, HCL. D., dossiers des ventes par masses.

iii. 136 - Plan de la masse 58 à son 2^{ème} stade de densification, 11 déc. 1850, SS, HCL. D.



densification (ill. 136). Les constructions en occupent les quatre bords, et une partie du cœur de l'îlot est occupée. Son statut locatif est encore le bail général, qui sera subdivisé en 1862⁹³⁷, et les propriétaires des constructions sont au nombre de treize. L'implantation de celles-ci est, dans ce cas, nettement différente selon leur type : les maisons sur le pourtour de l'îlot et les huit hangars en cœur d'îlot, exclusivement.

CONCLUSION

Cette seconde période est importante pour les terrains vendus, pour lesquels les principes de gestion évoluent, mais plus encore pour les terrains loués, où sont véritablement mis en place les principes de base selon lesquels ils vont être gérés. Pour les premiers, cette période inaugure le système de la vente en grands lots à l'intérieur de chaque masse, qui fait suite à la vente en bloc. Parallèlement à une politique de vente volontariste qui se solde par un relatif échec, les Hospices, attentifs au contexte foncier et immobilier, mettent en place une politique plus souple, adaptée à une demande "sur mesure". Du point de vue du parcellaire et du bâti, les deux éléments à retenir sont le découpage des masses en lots réguliers, très répandu, et qui persiste souvent aujourd'hui, et le fait que les locataires, propriétaires des constructions, peuvent se porter acquéreur du terrain pour conserver celles-ci.

Pour les terrains loués, les positions prises alors par les Hospices vont être encore plus lourdes de conséquences. Par leur rejet du projet de baux emphytéotiques en 1825, ils refusent, pour longtemps, l'idée de contrôler ou de posséder les constructions qui vont s'édifier sur leurs terrains. Ceci va générer la mise en place d'un ensemble de processus interdépendants où apparaît clairement l'importance des locataires et des constructions. Durant cette période, s'amorce le passage de la location générale à la sous-location. En fin de période s'instaurent la location à l'amiable (gré à gré) et la prolongation

reconstruit. L'îlot 32 est vendu entre 1881 et 1885, détruit et reconstruit avec une cour intérieure commune.

⁹³⁷ Cf. le registre des locations HCL, 1861-1870. L'histoire de l'îlot est la suivante. La masse est dessinée à la suite du percement du cours Lafayette. Sur le plan de 1839, deux côtés et demi sont construits, mais pas sur l'avenue de Saxe, un retrait d'alignement sur le cours Lafayette est projeté. En 1850, l'îlot en est à son 2^e stade de densification, le retrait est partiellement exécuté. En 1855 une parcelle est vendue. Le plan de 1861 illustre le 3^e stade et, en 1862, a lieu le passage de la location générale à la sous-location. Sur le plan de 1884, l'îlot a été rasé, sauf la parcelle vendue. De 1888 à 1893 a lieu la vente de toute la masse, en parcelles. Elle est reconstruite avec une cour intérieure, et le retrait complet d'alignement.

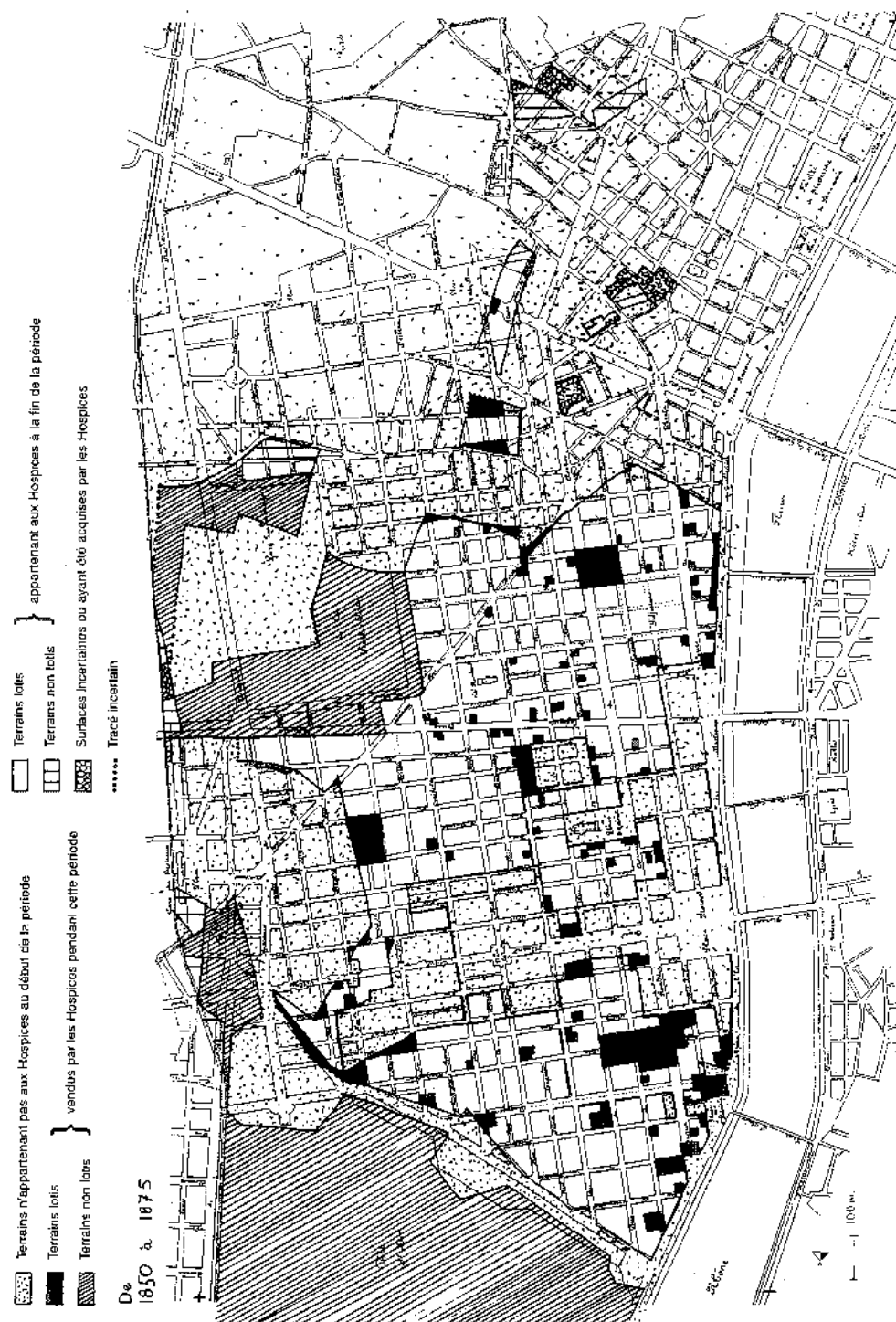
anticipée du bail, qui réunissent les avantages du bail long et du bail court, sans leurs inconvénients. Les raisons de la timidité des Hospices pour les solutions plus radicales des baux emphytéotiques ou même des baux à long terme (18 ans), autorisés pourtant dès 1835, n'apparaissent pas explicitement. Les hypothèses les plus plausibles sont de deux ordres. Ils semblent alors fortement polarisés sur les problèmes de la vente des terrains. Le refus d'un engagement à long terme sur leurs terrains loués est sans doute lié à la crainte de manquer une opportunité. D'autre part, le bâti qui s'édifie sur les terrains loués est encore très modeste, car c'est la première génération des constructions. Les Hospices n'ont peut-être pas saisi, alors, le bénéfice qu'ils allaient pouvoir en tirer du fait de leur rapide évolution. Une fois les choix fondamentaux faits, leur politique s'élabore au jour le jour, en fonction du contexte et des demandes des locataires. Le parcellaire et le bâti de ces terrains sont en constante évolution, influencée parfois par des mécanismes apparus lors des ventes, comme le découpage en lots, qui a, toutefois, un faible degré de persistance. Trois stades de densification ont pu être mis en lumière. Ils sont interrompus, le cas échéant, par la vente.

D'une manière générale, ce qui guide les Hospices dans la mise en place de ce système complexe de gestion, qu'il s'agisse des terrains à vendre ou à louer, c'est la nécessité de faire "fructifier" leur Domaine. En cela leurs préoccupations sont typiques de celles qu'adopte tout grand propriétaire foncier. Ils vendent donc certaines parties de leurs terrains lorsqu'elles ont atteint leur maturité vénale, c'est à dire le maximum de plus-value qu'elles semblent pouvoir prendre à une période donnée. Les bénéfices peuvent alors être réinvestis, de manières différentes selon les époques, rentes sur l'Etat, achat de nouveaux terrains ...⁹³⁸. Parallèlement, la partie du patrimoine foncier qui est à son tour en train de prendre de la plus-value, mais n'a pas encore acquis sa valeur maximale, est conservée. Toutefois, en attendant, elle doit aussi produire un profit, c'est la location. Les Hospices ont donc deux attitudes apparemment contradictoires, vendre une partie de leur patrimoine en en tirant le meilleur profit, et garder l'autre tout en la faisant fructifier en attendant qu'elle prenne, elle aussi, de la valeur. L'objectif est donc d'attirer les acheteurs et de vendre aux meilleures conditions, d'attirer les locataires et de les fidéliser. Dans ce contexte, l'autorité de l'Etat apparaît plutôt comme un frein, face aux vraies limites, qui sont celles imposées par le marché foncier et immobilier. En la matière, les Hospices se tournent davantage vers des choix en douceur, issus de leur pratique, que vers une politique autoritaire. Pour

⁹³⁸ A ce sujet, cf. la 1^{ère} partie.

cette période, quatre composantes sont à retenir comme étant essentielles. La première est l'absence de règles concernant les constructions sur les deux types de terrains, ce qui changera par la suite. Les trois autres font partie des éléments fondamentaux qui caractérisent l'évolution des terrains hospitaliers à toutes les périodes, et vraisemblablement de tout terrain en cours d'urbanisation. Il s'agit du rôle moteur joué par les constructions ; l'obligation, pour chaque masse, de passer par plusieurs stades d'évolution indépendamment de la période où celle-ci commence ; enfin l'impact des méthodes de gestion sur la constitution et la forme du parcellaire.

III. 137 - Plan. 1850 à 1875 (1999, ASC). Les terrains des Hospices sur la rive gauche du Rhône au cours de la 3^{ème} période (1850-1875). Lyon.
Fond de plan 1909. C14.



III - TROISIEME PERIODE (1850 - 1875) :

Un cas d'école, un propriétaire foncier soumis à la demande des acheteurs dans un vaste secteur déjà urbanisé

INTRODUCTION

Les débats de fond sur la gestion du Domaine, qu'il s'agisse des méthodes de vente ou de location, ont traversé la première et la seconde période. Or, ils sont absents des délibérations de cette troisième période, soit qu'ils aient existé sans être retranscrits, soit qu'ils n'aient jamais eu lieu. L'observateur en est donc réduit à restituer les grandes lignes de cette politique à partir de la gestion quotidienne seulement, sans cadre plus théorique comme référence. Les axes principaux n'en apparaissent pas moins clairement : un tournant dans la politique de vente qui adopte la vente à la parcelle, et une réelle continuité dans la politique locative qui continue à se développer tout en s'affinant, à partir des principes antérieurs.

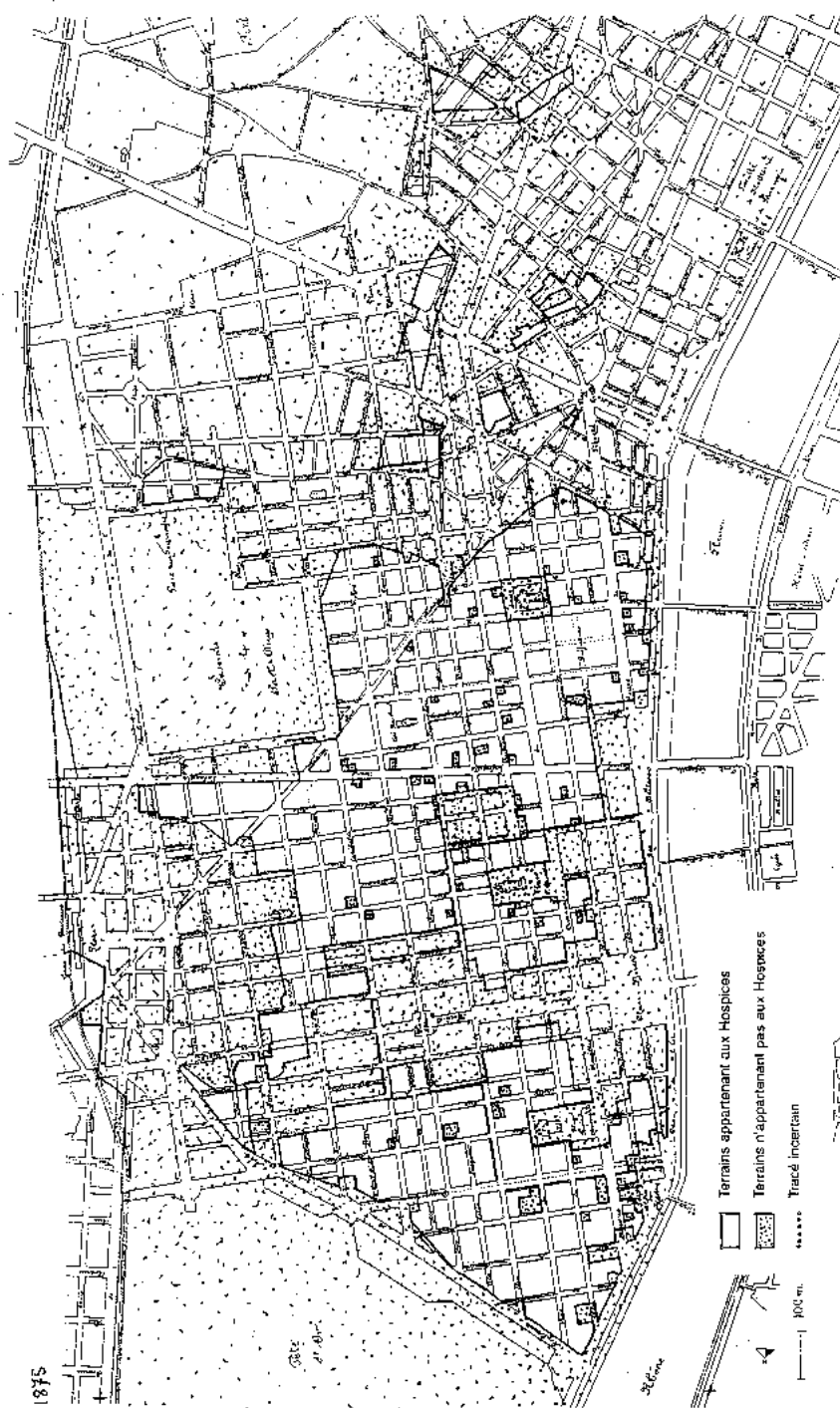
1°) LES TERRAINS LOTIS VENDUS : AU TERME D'UNE ÉVOLUTION NATURELLE CONFORTÉE PAR LA POSITION ATTENTISTE DES HOSPICES, L'IMPASSE D'UN PARCELLAIRE INORGANISÉ

A - Les surfaces vendues : emplacements, prix et premières observations

a) Surface et répartition des terrains

L'analyse du plan qui figure les terrains vendus entre 1850 et 1875 (III. 137) révèle les grands bouleversements qui ont lieu à cette période et, à un moindre degré, les persistances de la gestion des deux périodes antérieures. De la première période subsiste le mouvement des ventes le long du cours Morand (actuel cours F. Roosevelt, ventes sur les masses 24, 26, 29) et du Rhône, là où les terrains n'ont pas encore été vendus, au nord et au sud. De la seconde période subsiste le parti de vendre sur le pourtour du domaine, tout en le régularisant conformément au plan en damier. Ces ventes ont surtout lieu au

ill. 138 - Plan. 1875 (1999, ASC). Les terrains des Hospices sur la rive gauche du Rhône en 1875. Lyon. Fond de plan 1909. C9.



nord-est, entre la rue Tête d'Or et la lunette⁹³⁹ des Charpennes, et au sud, vers l'actuelle place Guichard⁹⁴⁰.

Quatre surfaces particulièrement importantes se détachent de l'ensemble qui correspondent toutes à l'implantation de bâtiments religieux. Il s'agit de l'église de la Rédemption et de la place située devant (partie des masses 2, 3, 9 et 10), de l'église de l'Immaculée Conception (masse 107), du couvent des Dominicains (masse 161), et de l'agrandissement de l'enceinte du monument des Victimes du Siège de Lyon (à l'est des masses 53 et 62). La première vague de bâtiments publics qui étaient des équipements de loisir excepté le monument des Victimes, étaient implantés sur terrains loués, donc plus éphémères. Elle fait place à cette deuxième vague, plus stable, où les bâtiments sont tous religieux et bâtis sur des terrains appartenant aux communautés (mis à part la cité de l'Enfant Jésus, sur terrain loué). L'ampleur du phénomène et son aspect systématique sont tout à fait frappants.

Parallèlement aux ventes issues des options des premières périodes et à celles correspondant à ces nouveaux bâtiments religieux, a lieu un autre type de ventes. Il s'agit de la vente par petites parcelles, disséminées en grand nombre sur l'ensemble du domaine. La réduction des surfaces vendues et l'éclatement de leur implantation géographique traduit un changement profond dans la politique de vente des Hospices. Celui-ci sera explicité plus loin, mais la seule lecture du plan donne déjà des indications. Les grands axes sont particulièrement investis (les actuels cours de la Liberté, cours Lafayette, et le nord de l'avenue de Saxe), ainsi que quelques axes secondaires importants (la rue Vendôme, qui bénéficie d'un élargissement dans sa partie sud, les actuelles rues Duguesclin et Garibaldi) et les bords du Rhône. Partout, les angles des masses sont privilégiés. D'une manière générale, il faut noter l'élargissement de la zone des ventes vers l'est, où celle-ci effectue la jonction avec la cité du Rhône, déjà lotie, mais surtout vers le sud, où elle rejoint le secteur fortement urbanisé de la Guillotière.

b) Valeur des terrains

Lors des ventes des terrains non lotis, effectuées au profit des pouvoirs publics, les prix oscillent entre 0,90 F et 5,68 F le m². Le terrain du parc de la

⁹³⁹ Une lunette est un terme d'architecture militaire désignant une position avancée dans un système bastionné.

⁹⁴⁰ Sur la forme générale du Domaine, terrains lotis et non lotis, cf. la 1^{ère} partie.

Tête d'Or, qui représente, de loin, la plus grande surface vendue avec ses 1 171 054 m², est la seule transaction à se négocier de gré à gré et est cédée à la Ville à 1,06 F le m²⁹⁴¹. A titre de comparaison, le prix le plus bas pratiqué dans la zone lotie avec un acheteur privé à cette période, est de 18 F (III. 15). L'écart est donc important, surtout compte-tenu de l'ampleur des surfaces en jeu. La modicité de ces prix peut s'expliquer de la manière suivante. Elle provient, en premier lieu, du type de transaction : l'expropriation et le gré à gré négociés entre administrations, mais ce n'est pas la seule cause. Les terrains concernés sont encore ruraux, ils n'ont donc pas atteint la valeur des terrains lotis. En outre, ces grandes ventes vont entraîner la structuration de ce territoire, ce qui va largement contribuer à provoquer l'importante plus-value des terrains restants aux Hospices. Ceux-ci le savent bien, même s'ils se plaignent des expropriations et acceptent ces prix bas.

Lors des ventes de terrains lotis pour les bâtiments publics, les Hospices continuent à donner leur terrain gratuitement ou à pratiquer des prix de faveur pour favoriser leur implantation. Cette pratique s'applique particulièrement aux bâtiments religieux qui s'implantent alors massivement, l'église de la Rédemption par exemple (masse 107)⁹⁴². Les délibérations rendent parfaitement compte de la lucidité que les Hospices développent face à ces phénomènes urbains et de leur calcul pour créer de la plus-value sur leurs terrains en favorisant l'implantation des bâtiments publics.

En ce qui concerne la vente de terrains lotis à des privés, la courbe des prix (III. 13) fait apparaître une prise importante de valeur au cours de cette troisième période. La moyenne des prix, par tranche de cinq ans, passe de 78,96 F le m² à 105,97 F. Les prix les plus hauts passent de 162 F à 240 F et

⁹⁴¹ Les estimations globales des surfaces ci-après proviennent de l' "Historique sommaire des domaines Brotteaux et la Guillotière, constitution, agrandissements, ventes et échanges des domaines des Brotteaux et Guillotière" entre 1513 et 1899, SS, publié dans le Compte moral administratif de 1913, p. 115-121 (HCL. A.). Il est reproduit en annexe. Elles ont été publiées par M. Ollagnon en 1938. Nous les complétons par les informations provenant du registre des ventes HCL. En 1855 : 5 560 m² vendus au Génie militaire à 0,90 F le m² après expropriation. En 1856 : 117 230 m² vendus à la Cie des chemins de fer de Genève à 1,96 F après expropriation ; 24 468 m² à la Cie des Eaux à 2 F après expropriation ; 1 171 054 m² à la Ville pour le parc de la Tête d'Or, à 1,06 F, de gré à gré. En 1858, 128 429 m² vendus au chemin de fer de Genève à 5,68 F après expropriation.

⁹⁴² Par exemple, lors d'un projet d'Hôtel de Ville pour la commune de la Guillotière en 1850, juste avant le rattachement à Lyon, les HCL donnent leur accord pour faire le don de la masse 98 et une partie de la 108. Ils expliquent que cet endroit se loue difficilement car il accueille "d'ignobles tavernes et des lieux crapuleux de débauche". L'implantation de l'Hôtel de Ville entraînerait un changement de population et une amélioration de la voirie. Cf. la délibération du 24 janvier 1850, "Extrait du registre des délibérations relatives aux Brotteaux, 1848-1863", p. 24 (HCL. A.). Les prix de faveur sont traités ci-après, dans le chapitre sur les terrains vendus.

De 1851 à 1875

Plan de la ville de Paris, 1851-1875, montrant les prix des terrains par période de 5 ans. Le plan est divisé en zones de prix, indiquées par des symboles (cercles, carrés, triangles) et des lettres (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z). Les zones sont délimitées par des lignes de couleur (rouge, vert, bleu, orange, etc.).

100 m.

Prix les plus hauts atteints au m² par période de 5 ans

Prix moyens atteints au m² par période de 5 ans

Prix les plus bas atteints au m² par période de 5 ans

Prix établis pendant les périodes de plus fortes ventes (à partir de 18 000 m² vendus par période de 5 ans)

Limites du plan Decretino de 1781

- ☒ Prix les plus hauts atteints au m2 par période de 5 ans
- ☐ Prix moyens atteints au m2 par période de 5 ans
- ☐ Prix les plus bas atteints au m2 par période de 5 ans

 **Prix établis pendant les périodes de plus fortes ventes**
(à partir de 18 000 m² vendus par période de 5 ans)

les plus bas doublent, de 9,02 F à 18 F. La comparaison entre la courbe des surfaces vendues et celle de leur prix révèle qu'il n'y a pas de parallélisme rigoureux entre elles, puisque la valeur moyenne des terrains continue à grimper après la tranche chronologique 1855-1860, alors que les ventes baissent. Ceci ne signifie pas, toutefois, qu'il n'y ait pas d'interactions, car les prix les plus hauts et les plus bas sont davantage liés à ces variations⁹⁴³.

Le plan qui met en relation les prix et l'emplacement des terrains (ill. 139) confirme le déplacement de la zone de vente, qui passe du plan Morand d'origine à l'ensemble du domaine. Les secteurs de forte plus-value, où figurent les prix les plus hauts, font apparaître à la fois une persistance des tendances mises en évidence au cours des deux premières périodes, mais aussi un élément nouveau. Les premières concernent l'axe du cours F. Roosevelt et les bords du Rhône. Pour ce dernier secteur cependant, la prise de valeur avait été amorcée dans la première période, mais semblait davantage liée, alors, à la proximité de l'actuelle place Lyautey. Elle s'accroît nettement maintenant, au nord, mais aussi au sud, ce qui est nouveau. Elle est provoquée, à la fois, par la restructuration des berges et par l'extension des voies vers la Guillotière. Les prix moyens se répartissent un peu partout, y compris à l'est du plan Morand où ils étaient, auparavant, les plus bas. Cette tendance se maintiendra par la suite. Quant aux prix les plus bas, ils se situent toujours vers la Guillotière et à l'est, mais de façon moins exclusive, comme on vient de le voir. Ils empiètent aussi le plan Morand et les secteurs proches⁹⁴⁴. Cela pourrait s'expliquer par la parcellisation des surfaces vendues, qui entraîne des estimations plus fines de chacune et fait donc apparaître, plus nettement dans le cas de vente en bloc ou en grands lots, les écarts de valeur au sein d'une même masse. En outre, le secteur n'ayant pas encore atteint, globalement, sa valeur maximale, certains terrains peuvent encore être vendus bon marché. Par ailleurs, et comme cela a déjà été mis en évidence, les périodes de fortes ventes ne semblent pas modifier l'évolution des prix.

⁹⁴³ Pour les plus hauts, ils grimpent parallèlement à la courbe des terrains vendus au cours de la tranche 1855-1860, mais ils grimpent à nouveau entre 1870-1875 alors que l'autre courbe chute. Les prix les plus bas accusent une baisse au cours des deux dépressions de 1850 et 1875.

⁹⁴⁴ Les masses 53 et 62 sont peu représentatives, puisqu'il s'agit d'un prix de faveur consenti à 30 F le m², pour agrandir le périmètre du Monument. En revanche, les masses 47 et 18 sont plus révélatrices.

B - La politique de vente

a) Les principes généraux

A la fin de la deuxième période, coexistent deux options dans la politique de vente des Hospices. Dans la première, plus volontariste, les terrains à vendre sont choisis de façon réfléchie et les masses font l'objet d'un découpage régulier. Dans la deuxième, au contraire, les Hospices répondent à la demande, aussi bien en ce qui concerne la surface de la parcelle que son emplacement, ce qui n'empêche pas un accord préalable avec l'initiateur de l'offre d'achat. Ceci entraîne une grande diversité des parcelles, souvent beaucoup plus petites que les lots réguliers du cas précédent. Cette troisième période va largement privilégier cette deuxième tendance, la vente par petites parcelles, au détriment de l'autre. Au cours des trois périodes étudiées la surface de terrain vendu à chaque acquéreur se réduit, tandis qu'augmente la valeur de ces mêmes terrains. Le croisement de ces deux tendances constitue une évolution naturelle des lois du marché, et la troisième période en est l'aboutissement extrême. Pour parler au quotidien de cette politique, les Hospices élaborent un discours très cohérent. Connaissance du terrain, analyse des mécanismes, et prospective, font de leur pratique une véritable stratégie. Il semble, cependant, qu'il s'agisse davantage d'une adaptation au contexte foncier et immobilier qu'un choix délibéré.

Le plan où figure l'évolution des terrains, entre 1850 et 1875 (III. 137), fait apparaître une nette différence dans la surface des parcelles vendues selon leur emplacement, en dehors de celles qui accueillent des bâtiments publics. Au nord des Brotteaux, entre approximativement la rue de Sèze, le Rhône, et la rue Duguesclin, elles sont plus vastes et s'apparentent aux lots de la deuxième période. Au sud, en direction de la Guillotière, elles sont plus petites. Cette disparité correspond vraisemblablement à différents types d'acheteurs, qui ont des disponibilités financières et des projets de constructions différents. Une étude sur ces thèmes spécifiques reste à faire mais les délibérations permettent de supposer qu'il existe trois sortes d'acheteurs. Les riches particuliers, ou encore "rentiers" ou "spéculateurs rentiers", viennent de l'extérieur de la rive gauche et investissent la partie nord avec des surfaces importantes⁹⁴⁵. Les locataires des Hospices, moins riches,

⁹⁴⁵ Par exemple, le baron Vitta achète, entre 1858 et 1864, de grands lots sur la masse 8 (registre des ventes HCL). Un hôtel particulier s'élève sur une partie de la masse 1 vendue en 1860 (délibération HCL du 13 juin 1866) ; des hôtels s'élèvent près du parc de la Tête d'Or vers 1860 (délibération HCL du 30 mai 1860), etc.

déjà sur les lieux, achètent par petites parcelles le terrain sur lequel ils possèdent des bâtiments. Ils se trouvent un peu partout, et surtout dans la partie sud. Enfin, les professionnels du bâtiment, "les entrepreneurs" qui, vraisemblablement, achètent le terrain, bâtissent et revendent, sont difficiles à localiser. Quelques-uns ont été identifiés le long du cours Vitton (grandes parcelles) et entre le Rhône et l'actuel cours de la Liberté (petites parcelles)⁹⁴⁶. Le principe des petites parcelles disparates occasionne un nouveau type de vente : de petites surfaces qui permettent de rectifier la forme d'une parcelle ou de l'agrandir. Elles sont vendues, de gré à gré, à la demande d'un ancien acquéreur, mais aussi des Hospices lorsqu'ils désirent régulariser le reste de la masse non encore vendu.

Ces acheteurs qui ne s'implantent pas dans les mêmes secteurs géographiques et induisent des surfaces de parcelles différentes, vont provoquer une plus-value non uniforme des terrains. Les Hospices constatent, en effet, que le nord des Brotteaux attire "la bourgeoisie" et se vend mieux⁹⁴⁷. Ce sont, en particulier les quais (le quai d'Albret), où continuent les ventes commencées dans la deuxième période, et, ce qui est nouveau, la bordure du parc de la Tête d'Or. Ils attribuent cet attrait à la présence du parc, tout en observant qu'il ne joue pas pleinement son rôle, à cause de la présence des fortifications, appelées toutefois à disparaître bientôt⁹⁴⁸. Le secteur sud, en revanche, s'il prend tout de même de la valeur, se vend moins bien et moins cher. En 1859, peu de "constructions bourgeoises" s'élèvent encore au sud de la rue Rabelais⁹⁴⁹.

Les Hospices, conscients de ce déséquilibre, expriment le désir d'y remédier et de mettre en valeur le secteur sud, en y favorisant la vente par des prix modérés⁹⁵⁰. Ils ont observé que les ventes s'effectuent souvent, en série, dans un secteur donné, comme par réaction en chaîne. Ces mouvements sont parfois de courte durée, proches d'un phénomène de mode. Les Hospices tentent donc d'enclencher ces réactions en vendant une première parcelle dans un secteur à développer. Dans une zone qui se vend mieux, comme

⁹⁴⁶ Ces premières données seraient à approfondir par une étude statistique croisée de quatre paramètres : les professions des acheteurs, s'ils sont ou non locataires des Hospices, la surface, et le prix du terrain acheté.

⁹⁴⁷ Il se vend, globalement plus cher, mais la carte des prix et emplacements (III. 139) montre, que les prix les plus hauts se trouvent aussi au sud, vers les quais et l'église Saint-Pothin.

⁹⁴⁸ Cf. la délibération HCL du 19 juin 1861, sur la masse 7, vol. op. cit., p. 500.

⁹⁴⁹ Cf. la délibération HCL du 18 mai 1859, sur la masse 105, vol. op. cit., p. 398.

⁹⁵⁰ Cf. la délibération HCL du 29 fév. 1860, pour la masse 140, vol. op. cit., p. 437.

l'ouest du cours de la Liberté (ex cours Bourbon), ils peuvent au contraire choisir de grouper les ventes. D'une manière générale, il semble que, dans les zones de forte plus-value, ils attendent que la masse ait atteint sa maturité vénale pour en tirer le meilleur parti. Au contraire, dans les zones où la plus-value est moins rapide, ils acceptent de vendre à des prix modestes, pour provoquer la prise de valeur des terrains alentour.

Lorsqu'on réunit l'ensemble de ces intentions et de ces actions, un véritable programme se dessine. Cependant, elles ne sont jamais rassemblées en un texte de principe qui servirait de référence, mais distillées à l'occasion des ventes, en fonction des questions qui se posent alors. Cette absence d'intentions clairement exprimées semble être une constante dans la politique urbaine hospitalière. En effet, si les actions elles-mêmes sont claires, elles ne semblent pas provenir d'orientations décidées à priori, mais plutôt d'une pratique au quotidien. La cohérence de cette politique telle qu'on peut la lire maintenant apparaît grâce au recul de l'histoire. Au demeurant, un certain nombre d'informations manque. Si celles concernant les ventes effectuées sont nombreuses, il n'en est pas de même pour les négociations qui existent certainement, en amont, avec les personnes qui font des offres que ces dernières se réalisent ou non. En effet, les Hospices se trouvent devant deux possibilités : provoquer la vente ou répondre à une offre d'achat. La première, qui était aléatoire dans la deuxième période, l'est peut-être moins maintenant, du fait de la progression de la demande. Toutefois, la forme des parcelles laisse à penser que, si cette pratique existe dans le secteur nord, elle est peu répandue dans le sud. Face aux offres d'achat, la seule façon, pour les Hospices, d'appliquer leur programme, serait de refuser celles qui n'entrent pas dans cette logique. Or, les archives sont muettes à ce propos. C'est dommage car il est impossible de savoir dans quelle mesure les Hospices suivent la demande, la dirigent ou la devancent⁹⁵¹.

b) Les causes de plus ou moins-value des terrains

Les mécanismes observés dans les périodes précédentes par le biais des délibérations se retrouvent dans cette troisième période : l'origine de la valeur

⁹⁵¹ Il faut tout de même envisager la possibilité que les Hospices acceptent toutes les offres d'achat, sans distinction, dans un but de rentabilité immédiate, mais aussi de mise en valeur, à plus long terme, de leurs autres terrains. Le développement des principes de vente ne serait alors, qu'une simple justification auprès de l'administration des Hospices, pour lui faire accepter l'ensemble des offres d'achat ainsi que les forts écarts de prix. Cette supposition semble, cependant, peu vraisemblable.

des terrains, les raisons pour lesquelles ils sont vendus par les Hospices et comment ils sont vendus. D'une manière générale, il est possible, cependant, d'affirmer que l'importance et le rôle de ces éléments ne sont pas fixés une fois pour toutes, mais en constante évolution. Certains tendent à disparaître ; d'autres se développent, se modifient ou s'affinent ; enfin, quelques paramètres tout à fait nouveaux font leur apparition.

Les causes de la plus-value, ou plus rarement, de la moins-value des terrains sont nombreuses. Dans l'ensemble, le domaine prend constamment de la valeur, même en dehors de toute intervention stratégique de la part des Hospices. Ceux-ci tiennent compte, maintenant, de ce paramètre, en particulier pour lutter contre la spéculation. Des éléments valorisants déjà identifiés comme les plantations, les remblais, ou les constructions continuent à jouer leur rôle. Cependant, les deux premiers perdent de leur importance au profit du troisième, qui en acquiert. Le remblai des masses, par exemple, qui n'est plus aussi essentiel depuis que la rive gauche a été mise définitivement hors d'eau sous l'action du préfet Vaïsse (endiguement, quais ...) ⁹⁵², occupe moins les délibérations, soit qu'il soit déjà effectué, soit que le principe en soit acquis. En revanche, le remblai des voies, qui n'est d'ailleurs pas du ressort des Hospices, revient souvent comme condition d'une bonne vente. Quant aux constructions, leur rôle ne cesse de s'affirmer. A la fois, elles donnent de la valeur au terrain sur lequel elles reposent et, souvent, elles en provoquent le changement de propriétaire. Le schéma suivant, repéré au cours de la deuxième période, est devenu courant : le locataire du terrain hospitalier vend ses constructions et transmet son bail au nouveau propriétaire qui peut, aussi, faire une offre d'achat du terrain aux Hospices et l'acquérir aux enchères. Cependant, au sujet de la qualité du bâti, une petite évolution est sensible. La notion de "belle construction", qui va de l'hôtel, ou de l'immeuble bourgeois, au simple bâtiment haut et solide, est de plus en plus présente et s'accompagne parfois d'une description détaillée. Elle sert à justifier la mise en vente du terrain qui lui est associé, ou à constater la bonne évolution d'un terrain antérieurement vendu, puis construit. Cependant, les bâtiments modestes ne sont pas, pour autant, signalés comme cause de moins-value, ce qu'ils seront plus tard. Toute construction est donc, encore, productrice de valeur, mais la distinction qui apparaît là est déjà le signe d'un changement prochain. Aucune

⁹⁵² Cf. la 1^{ère} partie.

contrainte concernant les bâtiments à venir n'accompagne pour l'instant, les cahiers des charges des actes de vente⁹⁵³.

Aux anciens générateurs de plus-value s'en ajoutent de nouveaux, ou, du moins, sont-ils maintenant perceptibles dans les délibérations. Les Hospices se sont rendus compte que les "belles constructions", qu'elles soient construites par les locataires ou les acquéreurs des terrains, valorisent non seulement l'emplacement sur lequel elles s'élèvent, mais toute la zone proche. Ce phénomène de proximité semble courant dans les mécanismes d'urbanisation, et fonctionne aussi de manière négative. En effet, un terrain à l'abandon, un habitat insalubre, une occupation sociale ou professionnelle à problème, sont des repoussoirs. En revanche, la construction appelle la construction, et l'implantation d'un habitat bourgeois, par exemple, attire des bâtiments de même nature. Cette notion de "plus-value par proximité" va devenir essentielle dans le discours des Hospices, en particulier pour justifier les ventes. Par ailleurs, la nouvelle politique des parcelles disparates va modifier quelque peu les critères d'évaluation de chacune. Aux paramètres déjà énoncés (grands axes, angles de masses ...) s'ajoute celui concernant la forme particulière de chaque parcelle, qui n'avait pas lieu d'être pour les lots prédessinés, quasiment identiques. Plus la parcelle est large sur la voie et peu profonde en direction du cœur d'îlot, plus sa valeur est grande. A l'inverse, si elle est étroite et profonde, sa valeur est moins importante. La bordure de la rue est le lieu de plus grande valeur. Enfin, apparaît un dernier paramètre qui, pour une fois, fait baisser la valeur de la masse et des terrains alentours : l'occupation sociale des terrains loués. La prostitution, et ce que les Hospices nomment, d'une manière générale, "la mauvaise moralité", constituent une cause de moins value qui va être, elle aussi, déterminante dans la politique de vente des Hospices⁹⁵⁴. Constructions, formes de la parcelle et occupation sociale ont donc un impact direct sur la valeur des terrains. Dans le contexte plus large, les Hospices désignent trois autres paramètres comme étant créateurs de plus-value : l'affranchissement des ponts, la construction des quais, et la création du parc de la Tête d'Or.

⁹⁵³ Cf. l'exemple d'un cahier des charges d'une parcelle de la masse 51, en 1855, reproduit en annexe.

⁹⁵⁴ Des formes de nuisances, sonores en particulier, liées à certaines professions, entrent sans doute en ligne de compte, mais les délibérations s'en font peu l'écho.

c) Les critères de vente

Les critères de vente découlent directement des éléments qui engendrent la valeur des terrains, et ceci d'autant plus que les Hospices savent, maintenant, utiliser la plus-value. Ils ne se contentent plus de la constater, comme auparavant, mais jonglent avec, s'efforcent de la développer, de la déplacer, voire même, de la provoquer.

Les raisons pour lesquelles les Hospices vendent sont plus nombreuses et plus complexes qu'avant. Celles des périodes précédentes restent valables, complétées par d'autres. L'objectif principal reste la rentabilité, soumise à la demande du marché, c'est à dire aux offres d'achats. Deux axes se dessinent, l'un, traditionnel, consiste à tirer un bénéfice maximum des terrains de grande valeur. La notion de maturité vénale des masses, définie plus haut, reste valable. A ce sujet, les Hospices réaffirment leur volonté de ne pas favoriser la spéculation foncière chez les acheteurs, pour en tirer profit eux-mêmes. Ils sont d'autant plus vigilants que le cas s'est produit, pour une partie de la masse 16, par exemple. Vendue dans la deuxième période, elle est restée pendant plusieurs dizaines d'années, ni construite, ni même louée, et le bénéfice de la plus-value prise par l'ensemble des terrains leur a échappé. La solution qu'ils préconisent est la suivante : vendre cher, pour obliger l'acquéreur à rentabiliser immédiatement son terrain en construisant⁹⁵⁵. Ceci présente, en outre, l'avantage d'éviter de laisser longtemps subsister des zones à l'abandon dont on sait qu'elles provoquent une moins value. Le deuxième axe, plus neuf, consiste au contraire à vendre des terrains qui posent problème. La première raison, qui semble peu répandue⁹⁵⁶, est le cas d'une exploitation trop difficile, à l'instar des toutes premières locations à long terme. La seconde, qui se développe au cours de cette période au point de devenir un des fondements de la politique urbaine hospitalière, consiste à vendre, même à bas prix, pour créer de la plus-value dans une zone défavorisée, conformément au phénomène de proximité. C'est le cas, on l'a vu, de la partie sud du domaine. Enfin, pour vendre, les Hospices font figurer, de

⁹⁵⁵ Cf. la délibération HCL du 9 déc. 1863, sur la masse 16, vol. op. cit., où le texte est explicite : L'administration "agit sagement en ne vendant ses terrains aux Brotteaux que lorsqu'ils ont pris une valeur vénale assez élevée pour mettre les acquéreurs dans la nécessité de les utiliser en y élevant des constructions bourgeoises. Vendre dans d'autres conditions, c'est purement et simplement substituer aux Hospices des spéculateurs et, quand ces derniers sont riches, ôter au quartier, pendant de longues années, la chance des améliorations résultants de nouvelles constructions".

⁹⁵⁶ Nous l'avons rencontré une seule fois, exposé dans un texte qui décrit la politique de vente des Hospices en 1856, dans les Comptes moraux de cette même année, p. 271.

manière presque systématique, une dernière justification d'ordre purement financier. Ils comparent ce que rapportera la vente, sous la forme de rentes sur l'Etat, au revenu locatif. C'est un calcul qui semble effectué à bien court terme puisqu'il compare l'incomparable, le revenu d'un bien dont ils restent propriétaires et appelé à prendre de la valeur, et celui de sa vente, appelé à s'épuiser. Cependant, les explications de cette apparente contradiction sont à rechercher ailleurs, dans des analyses plus spécifiquement économiques.

d) Les méthodes de vente

Les méthodes de vente constituent une application des orientations définies ci-dessus. Il est possible d'ébaucher un schéma type, qui englobe la succession des procédures les plus courantes dont beaucoup étaient déjà employées dans les périodes précédentes. Les Hospices continuent à jongler avec la longueur des baux, en fonction de leurs projets de vente. Dans le cas d'un tel projet, ils négocient des baux courts qui leur donne une liberté d'action. Le terrain est mis en vente, en général à la suite d'une offre d'achat⁹⁵⁷, et l'autorisation est demandée à la Préfecture. Comme avant 1850, deux types de ventes sont possibles, par adjudication (aux enchères publiques), procédé le plus répandu, ou de gré à gré. Le premier est employé lorsque les conditions de vente sont normales ou bonnes. Si de nombreux enchérisseurs se présentent, les prix peuvent monter notablement grâce aux enchères. Il arrive aussi qu'un seul acheteur se présente, celui qui a fait l'offre d'achat. Une seule proposition est donc faite au-dessus de la mise à prix⁹⁵⁸. Le gré à gré reste toujours réservé aux ventes difficiles et, surtout aux petites surfaces qui permettent de compléter une parcelle. Il tend, cependant, à se développer, du fait, justement, de l'irrégularité des nouvelles parcelles vendues⁹⁵⁹. Le modèle des actes de vente est simple et n'a pas beaucoup changé⁹⁶⁰. Mis à part le fait que l'acheteur doit habiter Lyon, le texte concerne surtout les précautions financières avant la vente (cautions ...), et après, dans le cas de non paiement. Ce dernier point est important car il explique une pratique que les Hospices

⁹⁵⁷ Nous avons déjà signalé qu'il est difficile d'obtenir des informations sur les négociations qui précèdent la vente. Nous ignorons si les Hospices mettent en vente sans offre d'achat préalable. Dans tous les cas, les mises en vente à la suite d'offre d'achat sont, de loin, les plus répandues.

⁹⁵⁸ Cf. l'exemple de l'acte de vente du 4 avril 1855 pour une parcelle de la masse 51, reproduit en annexe.

⁹⁵⁹ Il est aussi pratiqué pour de très grandes surfaces, vendues aux pouvoirs publics ou aux grandes collectivités comme la ville (parc de la Tête d'Or en 1856), mais cela concerne des terrains non lotis.

⁹⁶⁰ Cf. l'exemple de l'acte précité.

vont développer. Si, à la suite de la vente, l'acquéreur se révèle insolvable, le terrain est revendu "à la folle enchère", procédure qui se rapproche de l'expropriation publique, au profit des Hospices. Or dans ce cas, le terrain est presque toujours vendu en-dessous du prix obtenu lors de la première vente, qui peut être considéré comme sa valeur réelle, et les Hospices perdent la différence. Ils prennent donc l'habitude, à cette occasion, de racheter eux-mêmes le terrain, voire les constructions, si le prix de vente demeure en-dessous de la valeur. Si d'autres enchérisseurs se présentent, ils font monter les enchères jusqu'à cette valeur. Ainsi, soit ils redeviennent propriétaires de leur ancien terrain, soit ils rentrent dans leurs frais. Dans les deux cas, ils ne perdent pas d'argent.

C - Parcellaire et bâti

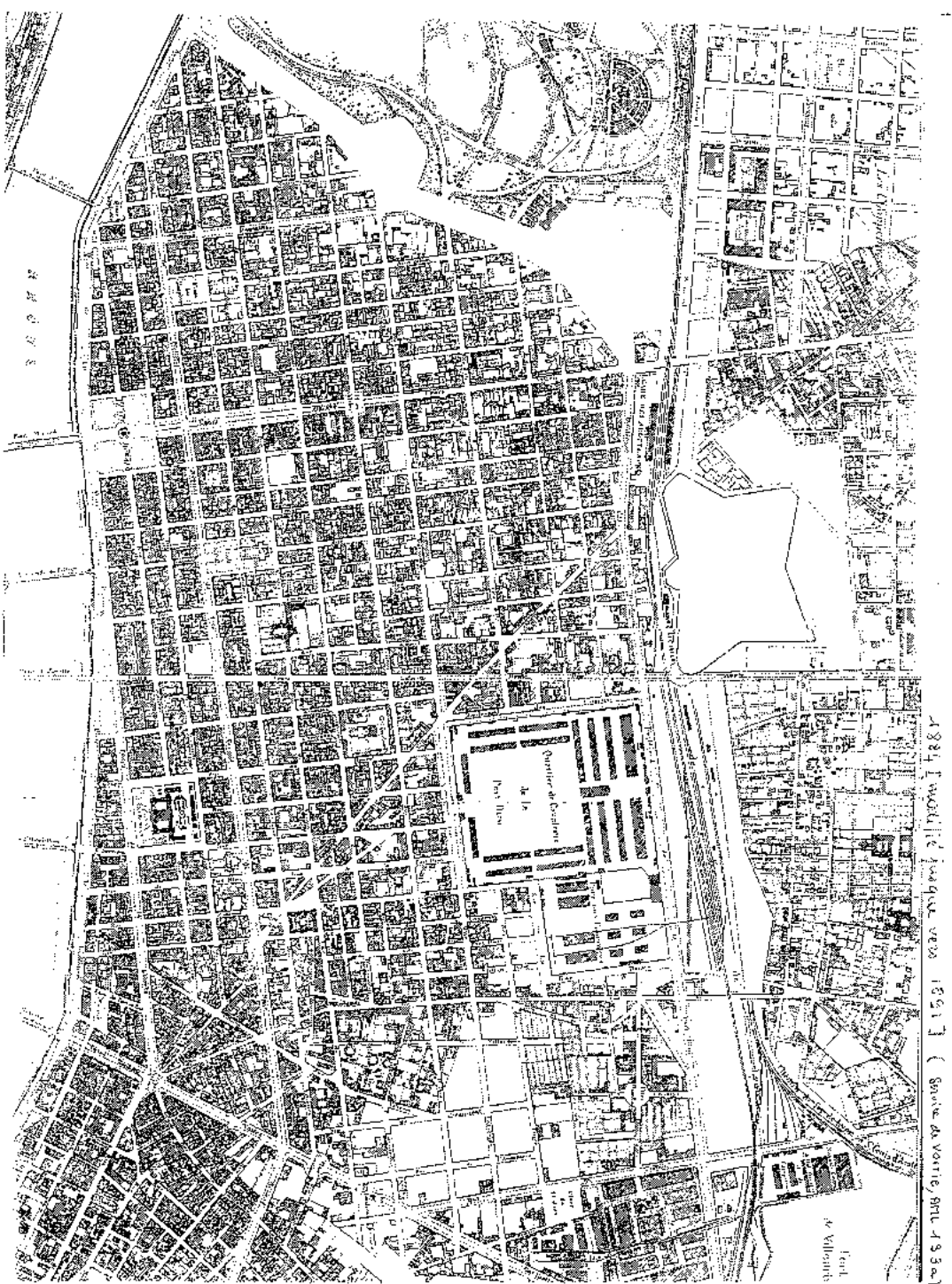
Pour appréhender le parcellaire et le bâti, trois plans généraux sont particulièrement utiles, en plus des plans par masse (plans minutes) dessinés par les Hospices, et dont le nombre augmente singulièrement au cours de cette période. Le plan de 1847 (L. Dignoscyo et E. Rembielinski, **III. 77**) déjà évoqué, donne un état au début de cette troisième période. Celui de 1861 (Dignoscyo père et fils, **III. 78**)⁹⁶¹, réalisé à une échelle plus précise que d'habitude, le 1/5 000e, est d'une grande précision pour le parcellaire comme pour le bâti, et d'une réelle qualité graphique. Il illustre le milieu de la période, au terme de la forte poussée des ventes. Enfin, devant l'absence de plans suffisamment précis pour la fin de la période, 1875, le choix s'est porté sur un plan plus tardif, de 1884, corrigé jusqu'en 1891 (c'est le plan précédent, révisé par le service de voirie, **III. 140**). De nombreuses ventes auront lieu, il est vrai, entre 1875 et 1884, mais cet état des lieux précède tout de même les profondes transformations de la fin du siècle.

a) L'héritage des périodes précédentes

Une partie du parcellaire qui se met en place au cours de cette troisième période hérite des systèmes précédents. Ceux de la première période sont peu influents, car la majorité des ventes effectuées alors concernaient des masses complètes. Seule la masse 31, vendue par parcelles, continue à se vendre au

⁹⁶¹ Nous conservons la date qui figure sur la feuille de la rive gauche. L'ensemble de l'atlas est daté de 1863. Cf. le catalogue des plans.

III. 140 - Plan. 1884 [modifié jusqu'en 1891] (Service de voirie, AML 1 S 3 a feuille n° 2). Plan topographique de la ville de Lyon...". C138.



cours de cette période et même après, par petits lots géométriques mais inégaux, sans organisation apparente.

Les schémas élaborés au cours de la deuxième période sont, au contraire, beaucoup plus persistants. Deux cas de figure apparaissent : les masses ayant fait l'objet d'un découpage en lots réguliers, et dont la vente a commencé alors, et celles ayant fait l'objet du même projet, mais dont aucun lot n'avait été vendu alors. Dans le premier cas, comme le démontrent les masses 24 et 26⁹⁶², la grille parcellaire est respectée lors des ventes de la troisième période. Les achats groupés peuvent, le cas échéant, entraîner des regroupements de lots, comme cela se passe ordinairement. Dans le second cas, la reprise du dessin d'origine n'a rien de systématique, et les solutions adoptées sont diverses. La grille peut être conservée, comme pour la masse 29, où le découpage en 6 lots est repris, 3 sont vendus au cours de la troisième période⁹⁶³. Mais elle peut aussi être refusée par les futurs acquéreurs, comme pour la masse 8, où ceux-ci imposent une découpe en 6 lots, qui leur convient mieux, à la place de celle en 8 lots, proposée par les Hospices. A la suite de quoi, presque tous les lots sont vendus⁹⁶⁴. Enfin, la grille proposée dans la deuxième période peut être purement et simplement abandonnée. C'est le cas de la masse 37, où trois petites parcelles disjointes, sans relation avec le premier projet de découpage, sont vendues, sans doute aux locataires⁹⁶⁵, ou bien la masse 38, où le découpage parcellaire, bien que géométrique, n'a plus rien de systématique⁹⁶⁶.

⁹⁶² Sur la masse 26, 1638 m² vendus en 1853, sur la masse 24, 520 et 680 m² sont vendus en 1861.

⁹⁶³ Cette masse est divisée en 6 lots vers 1847, les 3 mieux placés, sur le crs Morand, de 544 m² chacun, sont vendus en 1854 et 1855. Cf. les délibérations HCL des 28 avril 1847, 22 mars 1854 et 8 janvier 1862, vol. op. cit.

⁹⁶⁴ Le découpage de la masse 8 en 8 lots, projeté au cours de la 2^e période, est repris en 1856 par les Hospices et modifié en 1857 sous la pression des futurs acquéreurs. Sur les 8 nouveaux lots ainsi délimités, 5 sont vendus entre 1857 et 1869. Parmi eux, 3 vont au Baron Vitta, dont 2 grands lots de 800 m² chacun au centre de la masse, qui accueilleront un hôtel particulier, actuellement l'hôtel du gouverneur militaire de Lyon (architecte A. Lablatinière, 1857-1861) 28 av. M. Foch. Cf. les délibérations HCL des 21 août 1844, 5 nov. 1856, et 18 mars 1857).

⁹⁶⁵ Les parcelles vendues sont particulièrement petites, 79 m² en 1854, 148 m² et 186 m² en 1858.

⁹⁶⁶ Une parcelle de 255 m² est vendue en 1863. La régularité s'explique par l'étroitesse de la masse, facile à subdiviser.

b) Le parcellaire nouveau

Pour appréhender le parcellaire qui est créé de toute pièce pendant la troisième période, il est nécessaire de reprendre la distinction apparue dans l'étude de la politique de vente, entre le secteur nord du domaine (jusqu'à la rue de Sèze) et le secteur sud. Dans le premier, entre 1852 et 1858 environ, les Hospices tentent d'organiser le parcellaire de quelques nouvelles masses, conformément au modèle des lots réguliers, mis en place dans la période précédente. Cela s'explique, comme on l'a déjà vu, par le fait que ce secteur est le plus recherché par les investisseurs extérieurs, et que cette fourchette chronologique correspond à une période de fortes ventes. Cependant, cette tentative se solde par un demi échec. Au mieux, la découpe en lots réguliers est adoptée pour les premiers terrains vendus au sein d'une même masse, mais vite abandonnée ensuite, comme pour les masses 39 ou 147⁹⁶⁷. Au pire, les acquéreurs potentiels, comme pour la masse 8, refusent le dessin des Hospices. C'est le cas de la masse 33, où le dessin parcellaire comme le prix imposé ne conviennent pas aux candidats qui vont, ici, jusqu'à refuser d'acheter⁹⁶⁸. Parallèlement à ces essais d'organisation, la vente de petites parcelles disparates se poursuit. Après 1858, les Hospices semblent renoncer à imposer un dessin autoritaire dans cette zone. Cela peut s'expliquer par la baisse des ventes, qui les rend plus dépendants des offres d'achat, en particulier de celles des locataires qui imposent, comme au sud, un parcellaire irrégulier.

Dans le secteur sud, à l'inverse du précédent, aucun découpage systématique des masses n'apparaît. En effet, les demandes émanent en priorité des locataires, qui proposent d'acheter l'emplacement sur lequel ils possèdent une construction, ou bien projettent d'en bâtir une. La forme de ces parcelles, très variable, ne provient pas d'un découpage opéré par les Hospices, mais de celui établi, de manière spontanée, par les locataires. Les limites sont donc constituées par les lots des autres locataires et, souvent un passage intérieur commun. A partir de ces données, les Hospices tentent, cependant, de régulariser quelque peu les parcelles lors de la vente, en leur donnant une forme régulière et géométrique, perpendiculaire aux voies. Ils évitent, aussi, de

⁹⁶⁷ La masse 39 fait l'objet d'un découpage en lots réguliers en 1854, 2 sont vendus en 1855, 206 et 393 m², le reste est reloué et découpé par les locataires de manière géométrique mais non systématique, cf. la délibération HCL du 25 fév. 1857. La masse 147 fait, elle aussi, l'objet d'une découpe rigoureuse, par les Hospices, en 6 très grands lots vers 1858, 2 sont vendus en 1858 (2 162 m² au total) mais, dès 1870, la vente suivante abandonne la grille primitive, cf. les délibérations du 2 juin 1858, et du 30 janv. 1861.

⁹⁶⁸ Cf. les délibérations HCL des 12 janv. et 18 mars 1857.

vendre des parcelles trop petites, qui ne se prêteraient pas à l'édification de "constructions bourgeoises"⁹⁶⁹. Le principe, devenu courant pendant cette troisième période, est la vente d'une ou deux parcelles aux meilleurs emplacements (grands axes et angles), au sein d'une masse louée, qui continue à se densifier progressivement. Ce type de ventes se développe pendant les grandes ventes des années 1855-1858, parallèlement aux tentatives de structuration du parcellaire au nord, et se maintient ensuite. Les parcelles les plus couramment vendues sont de taille moyenne, entre 200 et 400 m², mais des surfaces inférieures se trouvent aussi.

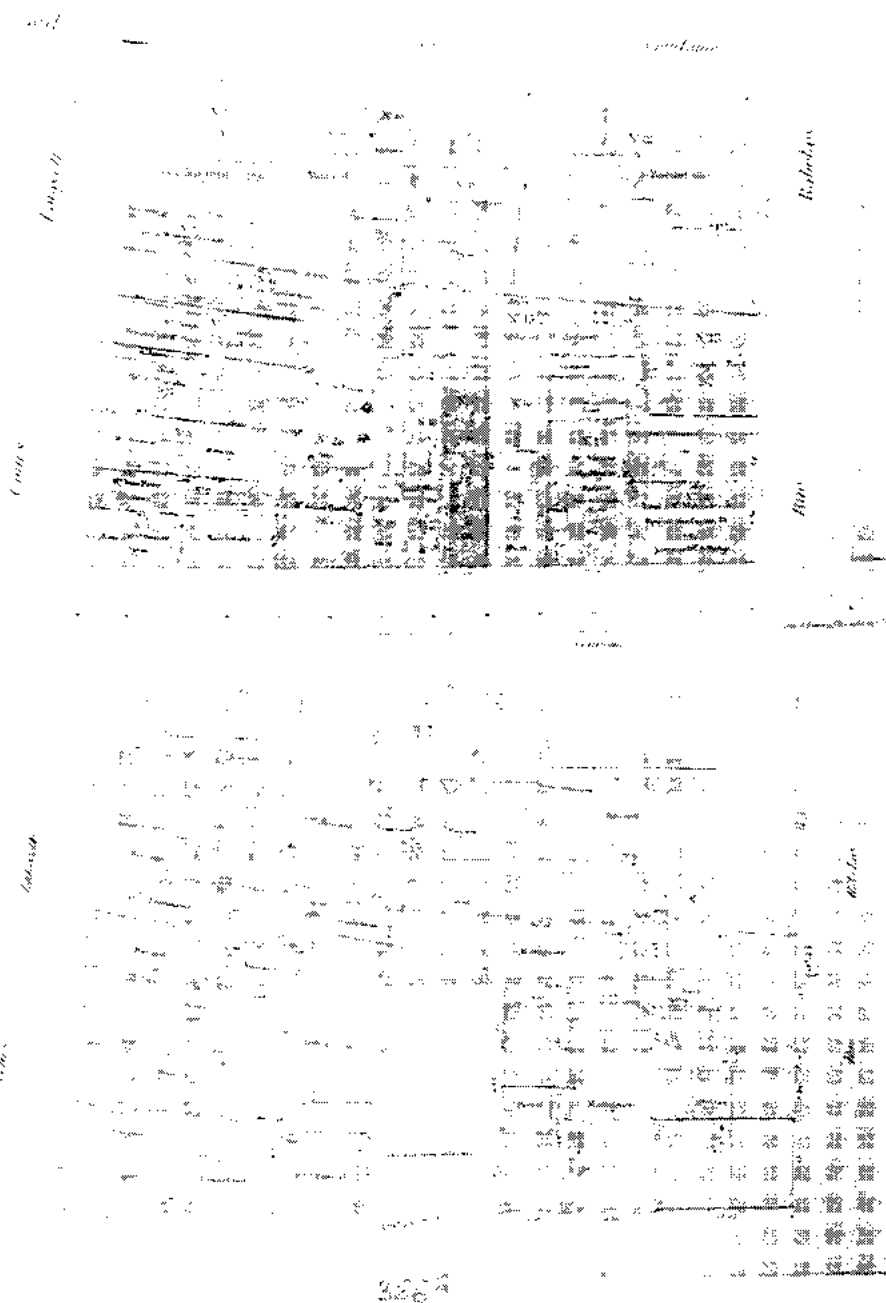
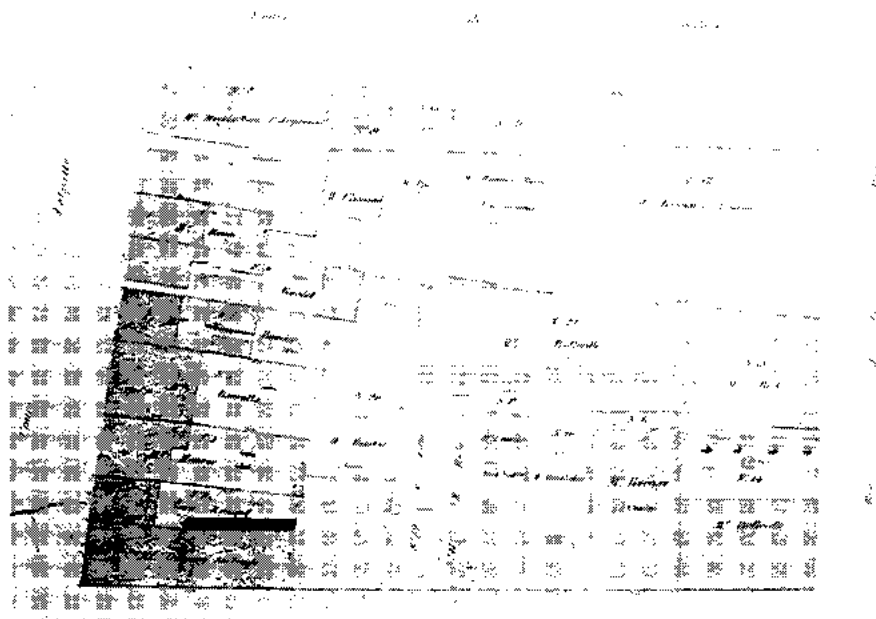
L'exemple de la masse 68 illustre parfaitement ce cas de figure. Elle est située à l'angle sud-est de deux grands axes, l'avenue de Saxe et le cours Lafayette. En 1853 (**ill. 141**), elle termine sa première phase de densification, puisqu'un de ses côtés, sur la rue la moins importante (rue de la Paix, actuelle rue Rabelais), n'est pas entièrement bâti. Son découpage, effectué par les locataires, est à peu près géométrique mais irrégulier, avec deux passages intérieurs communs pour desservir le cœur de l'îlot. Le long de la rue Vendôme et à l'angle nord-est, les lots 8 et 11, non contigus, appartiennent à un entrepreneur, Pierre Magnin, "fermier général". Il est donc locataire général, (il peut y en avoir plusieurs sur une même masse) et il sous-loue son terrain à d'autres locataires. Il propose d'acheter le lot d'angle, sur lequel il a bâti plusieurs bâtiments en "maçonnerie et bois"⁹⁷⁰. Une parcelle de 331 m² lui est vendue le 27 juin 1855, aux enchères publiques, et un plan dessiné par L. Dignoscyo, en 1875 (**ill. 142**), montre comment les Hospices ont redéfini ses contours pour la rendre plus régulière⁹⁷¹. Elle correspond approximativement au lot 8 et ses limites intérieures sont maintenant parfaitement perpendiculaires aux deux voies. Le nouveau dessin laisse, au sud, une bande du bâtiment de P. Magnin à l'extérieur de sa parcelle. Un plan de 1890 (**ill. 143**) semble pourtant indiquer que cette construction, à cheval sur la parcelle Magnin et le terrain loué, est toujours là. Ce n'est qu'à la suite de la vente en bloc du reste de la masse, en 1891, qu'elle disparaît (**ill. 144**). Cet empiètement, pendant 35 ans, est une nouvelle preuve de l'importance des constructions et de leur emprise sur l'histoire foncière. Le bâtiment de l'angle

⁹⁶⁹ Cf. la délibération HCL du 5 mai 1858, par exemple.

⁹⁷⁰ Cf. la délibération du 21 fév. 1855 qui développe le cadre de cette vente.

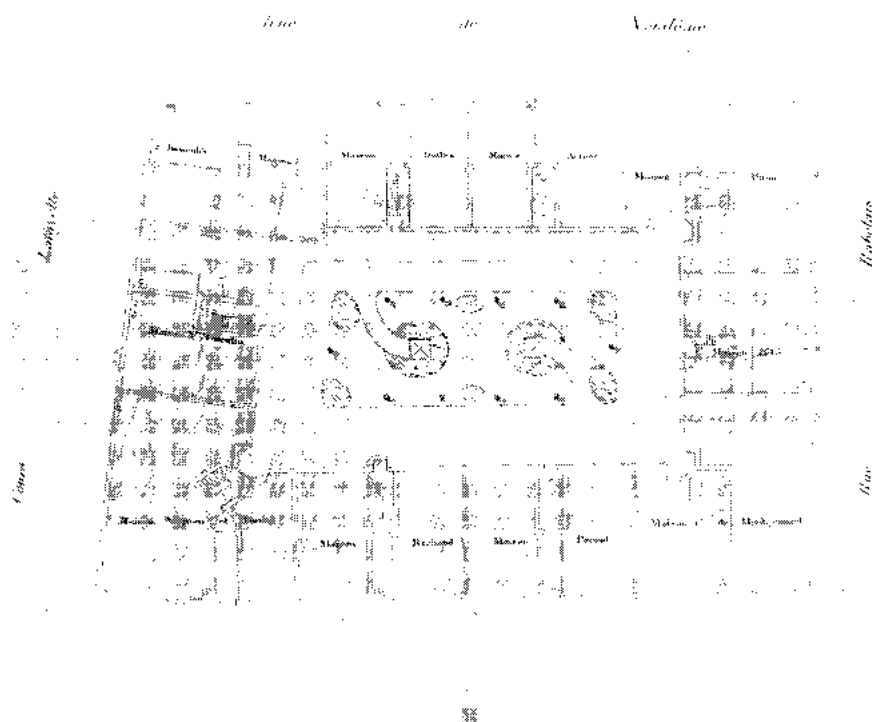
⁹⁷¹ On ne sait pas précisément qui choisit ces limites. On peut supposer, cependant, que c'est L. Dignoscyo, du fait de ses responsabilités au sein du service des Domaines, outre le fait qu'il signe les plans. Cependant cela se fait sans doute en accord avec "l'enchérisseur", c'est à dire celui qui fait l'offre d'achat, même si le résultat des enchères ne le désigne pas comme propriétaire.

III. 141, 142, 143 - Masse 68. Plans du 20 juin 1853, du 30 septembre 1875 (signé L. Dignoscyo), et du 26 avril 1890 levé avant la vente. HCL. D., plans minutes, meubles à plans.



ill. 144 - Plan de la masse 68 après la vente de 1891, une fois reconstruite (architecte P.E. Bissuel, 1891-1892). HCL. D., plans minutes, meubles à plans.

ill. 145 - Masse 68, 156 (à gauche) et 154 (à droite) rue Vendôme en 1992. Le petit immeuble, démoli depuis, est celui du locataire P. Magnin, entrepreneur, qui a acheté la parcelle en 1855. Photo ASC, 1992.



construit par P. Magnin était encore debout en 1992 (ill. 145), au côté des hauts immeubles de la quatrième période et a été démoli depuis⁹⁷².

La forme des parcelles ainsi créée, même si elle est régularisée tant bien que mal par les Hospices, est issue du découpage effectué par les locataires, en dehors de tout contrôle des Hospices. Ces derniers ont renoncé à imposer des parcelles profondes, appuyées sur une épine dorsale, qui présentaient l'avantage, une fois toutes les ventes effectuées, d'englober la surface totale de la masse. En acceptant de vendre des parcelles irrégulières, en bordure de rues seulement, ils condamnent, à terme, le cœur de l'îlot qui, n'étant pas associé à une parcelle du pourtour, sera invendable. Cette politique fondée sur une réponse immédiate à la demande, sans vision prospective, va très vite révéler ses limites et forcer les Hospices à inventer une formule différente.

Qu'il s'agisse du secteur sud ou nord, beaucoup de ces ventes de parcelles sont suivies, quelques années plus tard, par des ventes ou des échanges de petites surfaces contiguës, qui permettent de compléter ou de régulariser la parcelle. Ce phénomène est une des conséquences de la politique du parcellaire disparate. Ces négociations modestes s'effectuent en faveur des nouveaux propriétaires, mais aussi des Hospices, en particulier au nord-est et au sud du domaine, pour former des masses complètes aux confins des anciennes limites, souvent irrégulières.

c) Le bâti

La forte poussée constructive qu'observent P. Cayez et M. Chevalier, entre 1854 et 1863, sur l'ensemble de la rive gauche (ill. 52 graphique 1), concorde parfaitement avec celle des ventes des terrains des Hospices (ill. 6). Ils signalent aussi, comme cela a déjà été dit, que les bâtiments alors construits sont de trois types, les bâtiments utilitaires, les maisons et les immeubles (ill. 52 graphique 2)⁹⁷³. Il faut rappeler que la zone d'étude est, toutefois, différente, puisque les terrains hospitaliers ne couvrent qu'une partie de la rive gauche, étudiée par ces auteurs. En conséquence, il est difficile de savoir si la répartition typologique décrite s'applique, de la même manière, aux terrains vendus par les Hospices et aux autres ou si, au contraire, les premiers font exception. Les informations livrées par les délibérations incitent à privilégier

⁹⁷² Il a été remplacé par un immeuble du même gabarit que ses voisins, lors de la forte poussée constructive des années 1980-1990.

⁹⁷³ Cf. la 1^{ère} partie, P. Cayez et M. Chevalier, 1983.

cette dernière solution, qui reste cependant à confirmer. On a vu que ces terrains sont investis par des rentiers, des entrepreneurs, ou des "locataires-acheteurs". Quelque soit le type d'acquéreurs, lorsque les Hospices évoquent la construction existante, ou à venir, pour justifier la vente, il ne s'agit jamais de bâtiments utilitaires. Les descriptions sont souvent vagues, mais elles évoquent surtout l' "immeuble", plus rarement la "maison". Les termes les plus couramment rencontrés sont "hôtel", "immeuble bourgeois", "belle construction", "construction solide". Il est évident, cependant, que les différences sont grandes entre "l'hôtel particulier" des Brotteaux et la "construction solide" située vers la Guillotière, qui peut être simplement "une maison en maçonnerie de moellons et pierres de taille avec rez-de-chaussée et plusieurs étages"⁹⁷⁴. Les arguments employés par les Hospices pour justifier la vente peuvent donc se limiter à la hauteur et la qualité technique du bâtiment, même si, le cas échéant, sont évoqués l'importance sociale du commanditaire, la typologie qui s'y rapporte (hôtel particulier ou immeuble bourgeois), et le style⁹⁷⁵. Les bâtiments plus modestes sont plus particulièrement le fait des locataires-acheteurs. Sur les terrains qu'ils occupent, semble commencer une deuxième vague de constructions, la première, souvent décrite sous les termes de "baraques anciennes", ayant vieilli. Une des raisons principales qui les pousse à acheter le terrain est, justement, le désir de reconstruire. Ce n'est, toutefois, pas le seul cas de figure. Ils achètent aussi parce que le bâtiment déjà élevé sur le terrain leur appartient, qu'ils l'aient construit eux-mêmes ou qu'ils l'aient racheté.

Certaines photos traduisent bien le paysage qui devait s'offrir aux regards à l'époque avec, toujours, une forte différenciation entre le bâti élevé sur les terrains vendus et sur ceux qui étaient loués. Le premier émerge nettement de l'ensemble par sa hauteur et par le type des constructions (ill. 146, 147). Il sera toujours là dans la période suivante, où les constructions les plus modestes seront, à leur tour, dépassées par les grands immeubles bourgeois post-haussmanniens bâtis alors. Beaucoup des constructions édifiées sur

⁹⁷⁴ Il s'agit d'une maison appartenant à un marchand-tripier, "co-fermier" de la masse (c'est à dire co-locataire général). Il l'a faite construire sur le terrain qu'il loue aux HCL. Il propose d'acheter ce dernier aux enchères en 1855. Cf. la délibération du 8 août 1855, p. 213.

⁹⁷⁵ L'implantation d'immeubles hauts et solides, mais modestes, est peut-être une nouveauté par rapport à la période précédente. Elle correspondrait bien à l'évolution de l'histoire foncière où se présentent, pour parcelles plus petites, des locataires-acheteurs et des acheteurs eux aussi plus modestes. Cela ne pourra, cependant, être confirmé qu'après une étude systématique du bâti sur les terrains vendus, qui ne rentre pas dans le cadre de ce travail. En effet, il est certain que les terrains vendus lors de la 1^{ère}, mais surtout 2^e période, ont reçu beaucoup d'immeubles cossus sur les beaux emplacements, mais ce ne sont sans doute pas les seuls types de bâtiments construits alors.

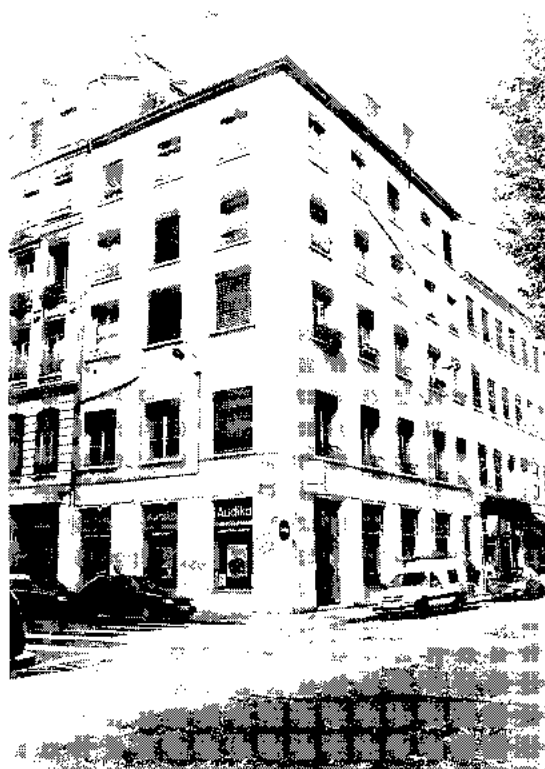
iii. 146 - Vers 1850-1870. "Le quartier Saint Pothin...". Vue prise de l'angle de la rue de Sèze et de l'avenue de Saxe en direction du sud-est. Au premier plan, l'îlot 32, 32 bis. Les bâtiments bas sont sur des terrains loués par les Hospices. Les pignons hauts, autour de l'église, sont sur des parcelles vendues. Calotype contretypé par J. Sylvestre. BML, Sa 4.8, cliché Vidéralp n° 8624, droits de repro. réservés.

iii. 147 - 1856. Inondation. Rue Madame vue en direction du nord. Devant, les maisons basses sur terrains loués touchées par les eaux. Au fond, à gauche, les immeubles hauts (à l'angle de la rue Vauban) intacts, sur des terrains vendus au cours de la 1^{ère} période. BML, contretypé de Sylvestre, S 109, cliché Vidéralp n° 9453, droits de repro. réservés.



ill. 148 - Masse 32 bis. Angle rue Cuvier (à gauche) rue Vendôme (à droite). Exemple d'un immeuble simple construit sur une parcelle isolée vendue au cours de la 3^{ème} période (en 1868) alors que le reste de la masse sera vendu au cours de la 4^{ème} période par parcelles (de 1883 à 1890). Photo ASC, 1998.

ill. 149 - Masse 8. 38 avenue de Saxe, actuel hôtel du gouverneur militaire. Exemple d'un hôtel particulier construit sur un terrain vendu au cours de la 3^{ème} période (en 1858-1859) au baron Vitta. Photo ASC, 1998.



terrains vendus pendant la troisième période vont subsister jusqu'à la fin du XX^e siècle (ill. 148, 149, 127 à 129). Les plus modestes, cependant, disparaîtront les premières, au cours des reconstructions des années 1980-1990 par exemple.

Au cours de cette troisième période, dans leur politique de vente, les Hospices Civils de Lyon auraient voulu appliquer le découpage en lots réguliers, imposé partiellement auparavant. Ils ont du mal à y parvenir. Cela leur est plus facile lorsque le dessin parcellaire et les ventes ont été amorcés au cours de la deuxième période, mais beaucoup moins si les ventes ne débutent que dans la troisième période. En outre, dans les deux cas cela se produit surtout lors de fortes ventes. C'est dire les difficultés d'application de cette norme. Les Hospices donnent l'impression d'être largement dépendants de la demande des acheteurs, non seulement en terme d'offre d'achat, mais aussi, et c'est lié, du point de vue de la forme des parcelles vendues.

Ces premières constatations incitent à chercher des explications, et à émettre des hypothèses plus larges. Les Hospices, dans leurs délibérations, précisent que lorsque les investisseurs extérieurs se retirent, en particulier à la suite des travaux du centre, ils doivent accepter les quelques offres d'achat des locataires, ce qu'ils semblent nommer "des ventes de convenance"⁹⁷⁶. Les locataires-acheteurs sont les seuls que les terrains hospitaliers intéressent alors, du fait des constructions qu'ils y possèdent, et les Hospices se font une loi de ne pas les négliger. C'est donc pendant cette période, où le marché foncier et immobilier est en récession sur la rive gauche, que les Hospices renoncent totalement à imposer une conduite quant à la forme des parcelles vendues⁹⁷⁷. Par extension, il est possible de faire l'hypothèse qu'une règle urbaine ne peut être imposée par les Hospices que lors d'une période d'expansion du marché foncier et immobilier. Lorsque les conditions de vente changent du fait d'une récession, non seulement il est impossible de mettre en place une quelconque règle, mais celles amorcées auparavant ne peuvent être appliquées non plus. La preuve en est que les exemples de découpage systématique du parcellaire, mis en place pour les premières ventes au sein d'une masse, vers 1857, ne se perpétuent pas après, lorsque les conditions de vente ont changé. Au cours de la quatrième période cette idée va se confirmer

⁹⁷⁶ Il s'agit sans doute de ventes qui "conviennent" aux locataires, mais le terme pourrait aussi bien s'appliquer aux Hospices eux-mêmes qui trouvent un intérêt dans ces ventes. Les renvois aux délibérations précises sur ce thème ont déjà été faites.

⁹⁷⁷ Il est utile de noter, cependant, que pendant la période précédente d'expansion, ils avaient déjà commencé à vendre ce type de parcelles disjointes aux locataires.

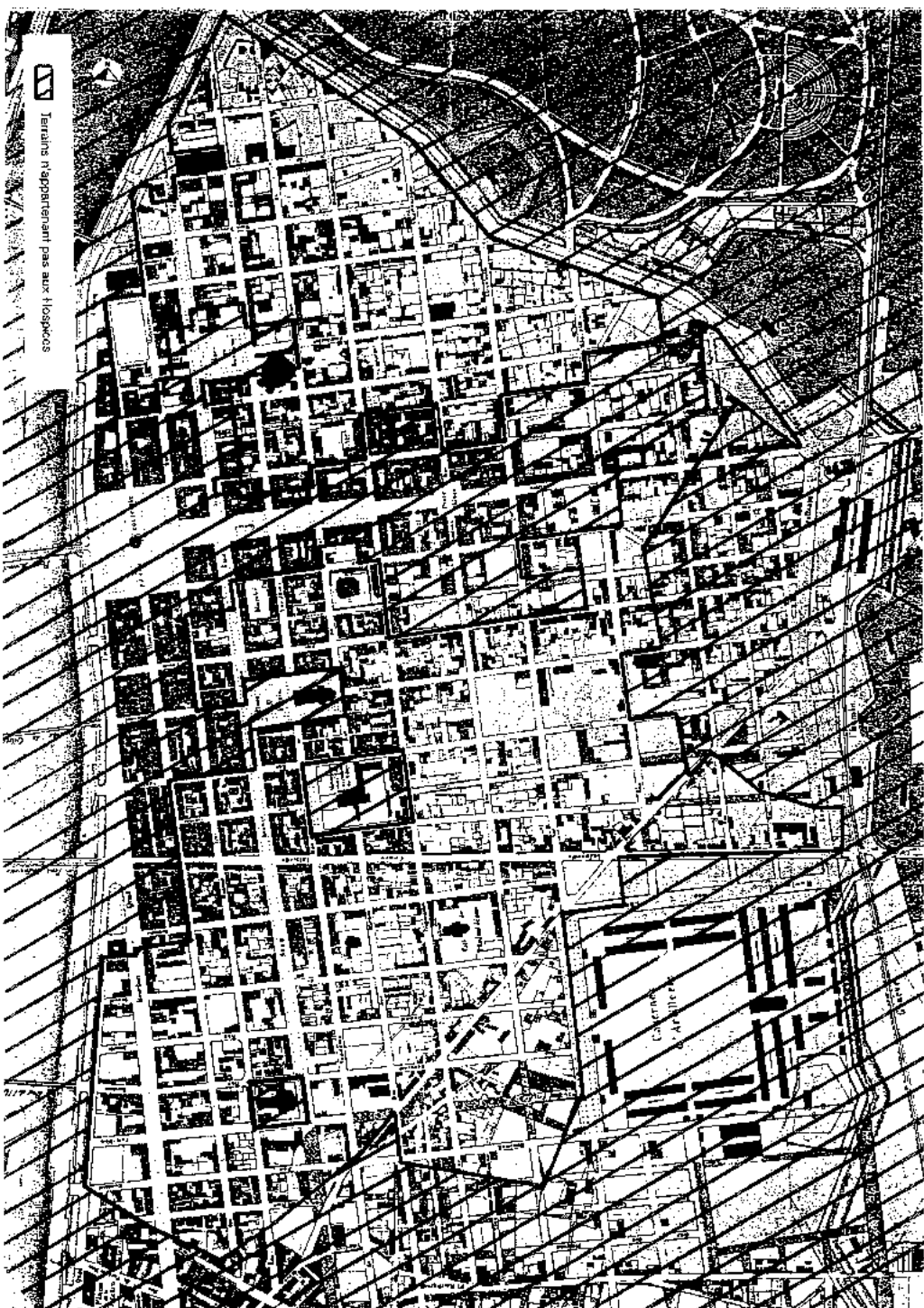
et les Hospices vont en tirer les leçons. Une nouvelle règle urbaine sera mise en place au début d'une phase d'expansion du marché, mais alors fondée sur des méthodes qui permettent la vente, en une fois, de la masse entière. Ceci présentera l'avantage d'appliquer la règle en une seule fois, et définitivement, pour l'ensemble de la masse. Ainsi est éliminé le problème de l'application d'une règle urbaine dans la phase de récession qui va nécessairement suivre. A nouveau, il apparaît évident que le marché foncier et immobilier et la forme du parcellaire et du bâti sont intimement imbriqués et qu'il est impossible d'étudier la seconde sans tenir compte du premier.

2°) LES TERRAINS LOTIS LOUÉS : DENSIFICATION ET ÉVOLUTION PROGRESSIVE FAVORISÉE PAR UNE GESTION SOUPLE

Comme cela a déjà été précisé, la zone lotie s'étend, dans cette troisième période, à l'ensemble du domaine hospitalier. La partie louée de cette zone (ill. 150) est à son étendue maximale puisqu'auparavant, de vastes surfaces non loties subsistaient, et qu'ensuite elle sera de plus en plus amputée par les ventes. Comme pour ces dernières, il existe des cycles pendant lesquels les locations s'effectuent plus ou moins bien, mais ceux-ci ne sont pas strictement parallèles à ceux des ventes de terrains. Ils peuvent l'être, lorsque l'ensemble des activités foncières et immobilières régressent, comme lors de la guerre de 1870, au cours de laquelle les locations baissent aussi. Ils peuvent, au contraire, être en opposition, comme après les grands travaux du centre, où les locations sont nombreuses (entre 1859 et 1864 environ) tandis que les ventes baissent⁹⁷⁸. Les Hospices vont, d'ailleurs, en faire une loi et tenter, lorsque les ventes sont en récession, de favoriser les locations. Un autre élément, intimement lié à la location des terrains, est essentiel, c'est la succession des vagues de constructions qui s'opèrent sur ces terrains. Comme cela a déjà été signalé pour les ventes, il semble que cette troisième période fasse l'objet d'un nouveau cycle, qui tend à remplacer les premiers bâtiments édifiés sur les terrains loués. Les demandes de location vont donc être

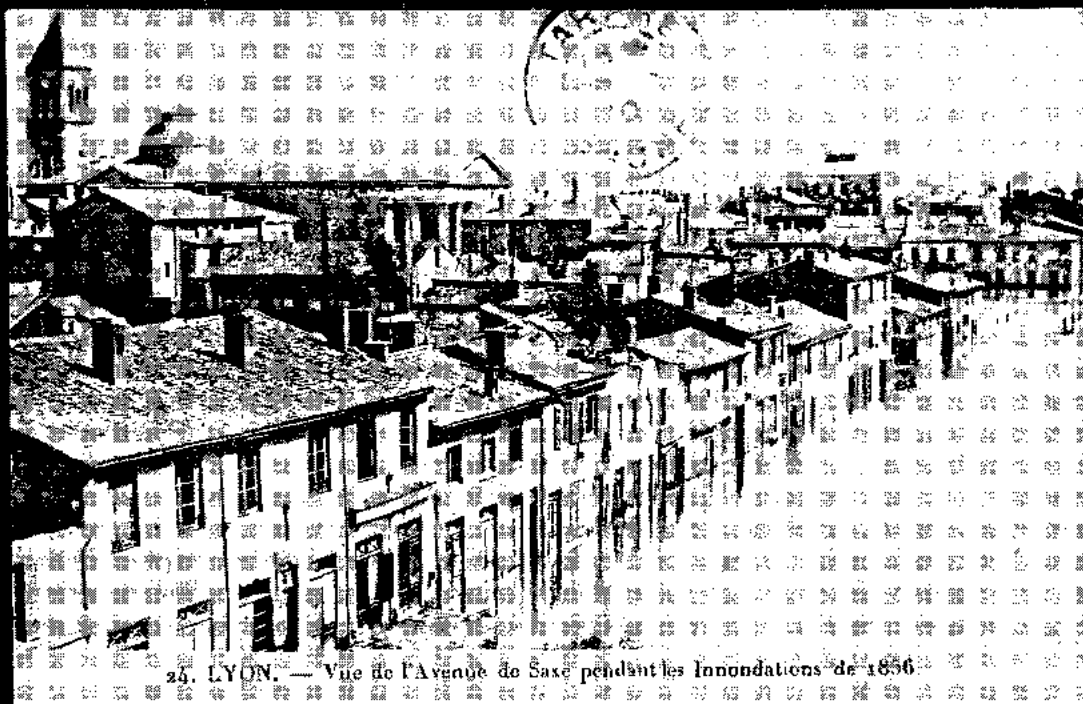
⁹⁷⁸ Dans ce cas particulier, les raisons de la reprise des locations sont nombreuses. Il faut sans doute l'attribuer à l'émigration, provoquée par les travaux du centre, d'une partie de la population ; à la poussée constructive de ces années ; à la disponibilité, en grand nombre, de matériaux de construction issus des démolitions du centre ; de l'incitation des Hospices, ... D'une manière générale, et contrairement aux ventes, nous manquons d'informations statistiques sur ces locations de terrains : surfaces, prix, début et arrêt des locations, ... Les généralités que nous donnons ici proviennent de quelques remarques issues des délibérations et qui sont très ponctuelles. Comme nous l'avons déjà dit, l'abondance des informations à ce sujet, et la difficulté de les traiter de manière sérieuse, font que ce thème constitue une étude en soi.

III. 150 - Plan. 1861 (1999, ASC). 3^{ème} période. Les terrains loués par les Hospices, état vers 1861. Les limites, schématiques, sont celles de 1875. Les parcelles vendues entre 1850 et 1875 et enclavées dans les masses ne figurent pas. C31.



iii. 151 - 1856. "Vue de l'avenue de Saxe pendant les inondations de 1856". Au 1^{er} plan, les constructions édifiées sur les terrains loués de la masse 32 - 32 bis. BML, collection AML CP 00 416, cliché Vidéralp n° 00510, droits de repro. réservés.

iii. 152 - 1856. Inondations. Vue prise du 56 rue Monsieur en direction de la caserne de la Part-Dieu. Beaucoup des bâtiments sont construits sur des terrains loués. Leur typologie et les matériaux de construction sont bien visibles. BML, collection J. Sylvestre S 114, cliché Vidéralp n° 9458, droits de repro. réservés.



24. LYON. — Vue de l'Avenue de Saxe pendant les Inondations de 1856



influencées par le désir de construire ou de reconstruire et se traduisent par de nouvelles demandes ou le rallongement des baux. Pour la première fois apparaît, ici, une notion peu connue, et pourtant essentielle dans l'histoire des villes : la façon dont elles se reconstruisent sur elles-mêmes. Pour les terrains hospitaliers, on peut avancer l'idée d'un cycle de quarante ans pour le bâti modeste sur terrain loué, et beaucoup plus, au moins un siècle, pour les "constructions définitives", les grands immeubles construits sur terrains vendus⁹⁷⁹. D'une manière générale, la politique de location appliquée par les Hospices dans cette période est directement issue des principes mis en place au cours des périodes précédentes et dénote, de ce point de vue, une grande continuité. L'inondation dévastatrice de 1856 constitue un bouleversement ponctuel, qui modifie légèrement cette politique, mais ne la remet pas en cause. Les conséquences seront plus importantes sur les constructions de ces terrains, c'est pourquoi ce sujet va être traité d'abord, indépendamment de l'évolution des principes de la politique hospitalière, qui sera étudiée ensuite, pour toute la période.

A- La politique de location

a) L'inondation de 1856 et ses conséquences sur les constructions

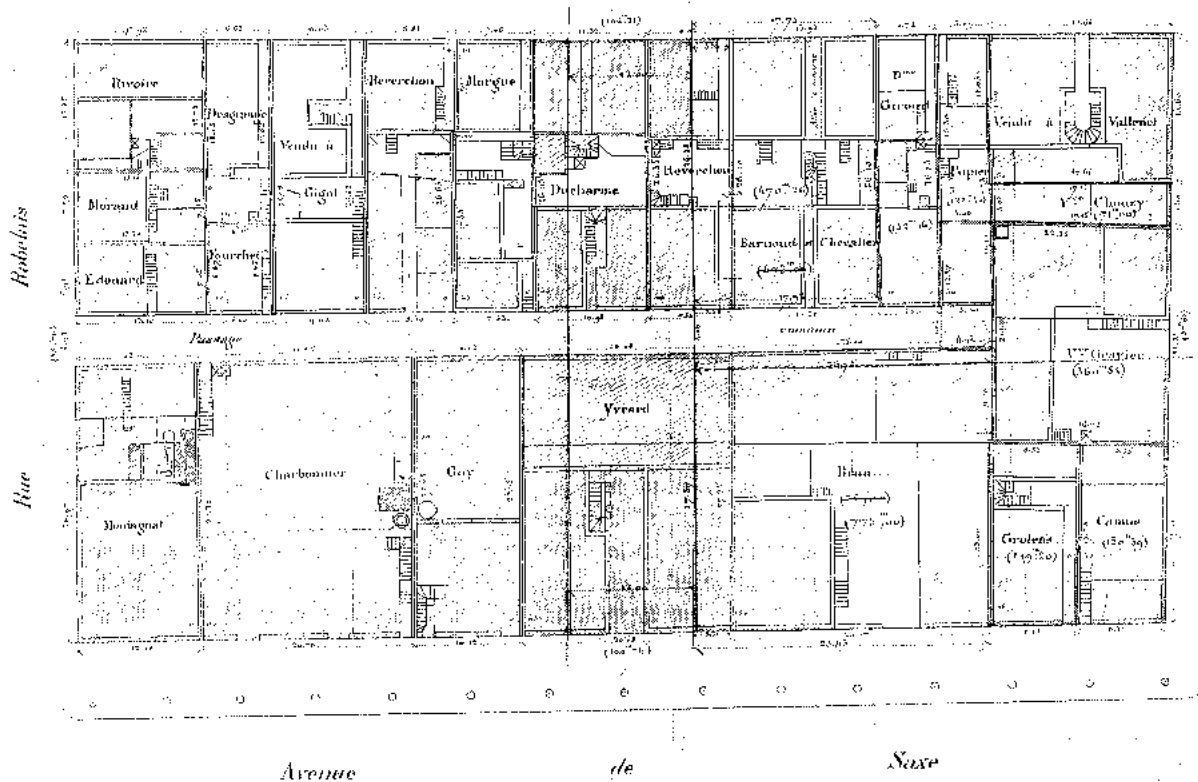
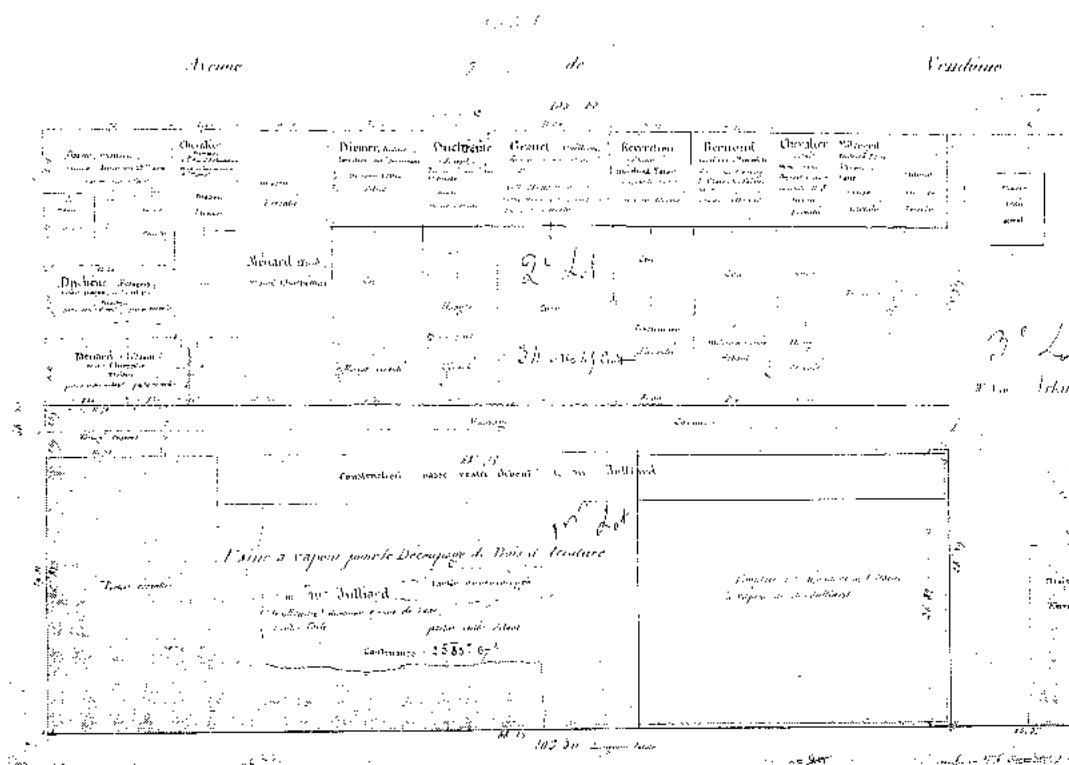
L'inondation de 1856, qui a tendance à épargner les constructions solides des terrains vendus, fait des ravages sur les constructions des terrains loués. En effet, ceux-ci accueillent des bâtiments plus modestes, donc moins solides, qui sont souvent construits en pisé de terre, matériau particulièrement friable à l'eau. Les photos (III.151, 152, 147, 41), les relevés cartographiques et les rapports effectués alors donnent une idée précise de l'ampleur des destructions⁹⁸⁰. L'exemple de la masse 78, cartographiée par les Hospices après l'inondation, est riche d'enseignement (III. 153). Sur 24 bâtiments, 14 sont totalement écroulés, 3 en partie, et 7 seulement sont restés debout⁹⁸¹.

⁹⁷⁹ Il serait tout à fait intéressant d'étudier les rythmes de remplacement d'un bâti par un autre en tenant compte de divers paramètres : la nature des terrains (vendus ou loués), la typologie des constructions, les cycles du bâtiment, la mobilité sociale, ... Là encore, on ne possède aucune information synthétique et tout est à faire à partir des permis de construire, des plans par masses, des délibérations, ...

⁹⁸⁰ Une campagne photographique des démolitions a été réalisée, et un catalogue des bâtiments atteints et leur description existe aux AML. De leur côté, les Hospices ont effectué des relevés par masse.

⁹⁸¹ Ce plan contient bien d'autres informations. Sur 13 sous-locataires, vraisemblablement aussi propriétaires des bâtiments (habitat, entrepôt, et lieu de travail), 7 seulement habitent sur la masse. Les 6 qui n'y habitent pas y possèdent soit leur outil de travail (comme l'usine à

iii. 154 - Plan de la masse 78 en 1891, 35 ans après l'inondation. 2 parcelles ont été vendues (en 1858 et 1871), le reste est loué. HCL. D., plans minutes, meubles à plans.



L'état de la masse, vers 1894 (ill. 154), juste avant les grands remaniements de la quatrième période, prouve que les Hospices n'ont pas profité de l'inondation pour restructurer alors la masse, pourtant très détruite. Au contraire, l'évolution progressive du parcellaire mis en place par les locataires s'est poursuivie normalement, sans rupture. Les raisons de cette politique qui peut surprendre au premier abord, seront explicitées plus loin. Ici, l'inondation a peut-être seulement accéléré le passage de la location générale (en 3 lots), à la sous-location, qui s'effectue juste après, en 1858.

Très rapidement après le désastre, le 19 juin 1856, le préfet Vaisse prend un arrêté draconien visant à protéger les constructions des inondations, en particulier par l'interdiction presque totale de construire, à l'avenir, en pisé de terre. L'histoire à Lyon, de ce matériau particulier, ancêtre du pisé de mâchefer et du béton banché, est connu grâce à un rapport de recherche effectué entre 1981 et 1983 pour le ministère de l'Urbanisme et du Logement, auquel sont empruntées les informations qui suivent⁹⁸². Pour saisir l'importance de l'arrêté de 1856, un retour en arrière est nécessaire. Le premier règlement de voirie de la Guillotière, en 1828, n'impose aucune contrainte concernant la technique constructive ou les matériaux. Les inondations successives font pourtant, déjà, d'importants dégâts sur les bâtiments de la rive gauche. Suite à celle de 1836, le voyer de la Guillotière propose d'imposer des soubassements en maçonnerie, pour isoler le pisé, idée reprise après l'inondation en 1840 par le préfet, mais peu appliquée. Il faut dire qu'à cette époque, mis à part les problèmes d'inondation, le pisé est considéré comme un bon matériau, par les Hospices entre autres, car il permet une lutte efficace contre les nombreux incendies. L'arrêté de 1856, favorablement accueilli, montre combien l'attitude, face à ce matériau, a évolué en quelques années.

Le texte de l'arrêté décrit les inconvénients de ce matériau qui, même avec un soubassement, s'écroule sous l'effet des infiltrations de l'eau et du poids des charpentes et, en outre, ne tient pas l'enduit. Le pisé de mâchefer est,

vapeur pour découpage de bois teinture), soit des maisons qu'ils louent et qui leur rapportent. Cette masse n'est pas parmi les plus anciennes, puisqu'en 1847, elle n'est pas encore construite, mais elle a déjà atteint la 3^e phase de densification en 1856, 9 ans plus tard. L'organisation qu'elle va présenter jusqu'en 1892 est courante, avec un passage commun (de 4,92 m de large) qui dessert le cœur d'îlot, et des parcelles profondes et étroites qui accueillent 2 bâtiments de part et d'autre d'une cour. 2 parcelles disparates sont vendues pendant la 3^e période, en 1858 et 1871, elles sont visibles sur le plan établi avant 1894. Cette année là, la rue Chaponnay, prolongée, sépare en 2 la masse, dont la partie nord est vendue et une cour intérieure créée.

⁹⁸² Il relate l'histoire du pisé à Lyon, son interdiction en 1856 et sa disparition progressive. Cf. D. Bertin, A.S. Cléménçon, D. Idrissi, mars 1981 (1^{ère} phase) ; D. Bertin, A.S. Cléménçon, déc. 1981 (2^e phase) ; et D. Bertin, A.S. Cléménçon, 1983 (3^e phase).

assimilé, dans le texte, au pisé de terre car ils sont, alors, souvent associés dans les constructions. Il est donc interdit, à l'avenir, d'employer ces deux techniques de construction à Lyon et à Villeurbanne, sauf en dehors de l'enceinte militaire, pour des édifices ruraux, et à certaines conditions. Le pisé existant, s'il est abîmé, doit être démolé, sinon consolidé dans certains cas. Les pans de bois sont eux aussi interdits à cause des incendies, et la maçonnerie⁹⁸³ est préconisée. La réaction des Hospices, directement concernés par cette mesure, ne se fait pas attendre : ils sont totalement favorables et en développent les raisons lors de leur délibération du 25 juin 1856⁹⁸⁴. Ils ont toujours regretté, disent-ils, que leurs locataires construisent des bâtiments "provisaires", tendance qui commençait à s'inverser ces dernières années. Comme ils l'avaient exposé plusieurs années auparavant, il leur était impossible d'insérer dans les baux des contraintes obligeant à construire en maçonnerie sur leurs terrains, au risque de repousser les locataires ou de les voir enfreindre cette règle. Le recours aux tribunaux risquait alors de compliquer leur gestion et convenait mal à une administration charitable. Ils considèrent donc que c'était à "l'Autorité" (municipale ou préfectorale, ce n'est pas précisé), d'imposer ce genre de contraintes car elle a, davantage qu'eux-mêmes, le pouvoir de les faire respecter. Les Hospices se réjouissent donc de cette mesure qui va dans leur sens et sera bénéfique, à terme, pour leurs terrains. Ils se proposent de favoriser son application, et prennent les mesures nécessaires concernant leurs baux.

Le degré d'application de l'arrêté est difficile à évaluer. Il semble que l'administration ait été plus rigoureuse pour les nouvelles constructions que pour le pisé existant. D'ailleurs, le règlement municipal de voirie de Lyon de 1872, repris par le règlement général de voirie de 1874, s'il renouvelle l'interdiction du pisé de terre dans l'agglomération urbaine, en adoucit beaucoup les conditions d'application⁹⁸⁵, comme s'il était nécessaire de se plier à une résistance de fait de la part des bâtisseurs.

⁹⁸³ La maçonnerie est constituée d'éléments solides assemblés. L'arrêté précise "bonne maçonnerie de chaux et sable", qui est le liant, sans indiquer la composition des éléments solides, sans doute des pierres.

⁹⁸⁴ Ce texte est reproduit en annexe.

⁹⁸⁵ Il est, par exemple, admis dans les murs de refend et les façades sur cour ... Le pisé de mâchefer est, lui, accepté totalement.

b) Les conséquences de l'inondation sur les locations des Hospices

Pour les locataires des Hospices, en général propriétaires des constructions concernées par l'arrêté de 1856, la situation est difficile. Non seulement ils doivent reconstruire leurs bâtiments écroulés, mais ils doivent, en outre, en améliorer la qualité, ce qui augmente d'autant les frais. Des plaintes se sont d'ailleurs alors élevées pour cette raison, contre l'arrêté de Vaisse⁹⁸⁶. Il était donc logique de supposer, comme l'ont fait d'autres historiens, que l'inondation et les mesures qui ont suivi avaient provoqué une mutation sociologique chez les locataires des terrains hospitaliers. Aucune affirmation ne peut être faite sans une étude systématique sur ce thème, mais les premiers résultats qui apparaissent semblent pourtant infirmer cette hypothèse et révéler le maintien des locataires sur ces terrains à la suite de l'inondation, du moins à court terme. La position des Hospices au lendemain de celle-ci est claire : ils doivent continuer à faire fructifier leur patrimoine, mais ils sont prêts à "aider leurs fermiers (locataires) en détresse et les aider à réparer leurs pertes". Conformément à la tradition, ils veulent conserver le climat de confiance qu'ils ont établi avec eux et continuer à les fidéliser. Même si leurs revenus doivent baisser dans l'immédiat, ils sont persuadés de la validité de ce calcul à long terme⁹⁸⁷. Ils se proposent de pratiquer les prolongations anticipées des baux, apparues vers 1849, avec des augmentations de prix moins importantes que la normale, et de faire des avances pour les nouvelles constructions. Ils en profitent aussi pour interdire les "établissements contraires aux bonnes mœurs", c'est à dire les maisons de tolérance, sanction qui pourrait s'appliquer davantage aux personnes qui louent les bâtiments qu'à ceux qui louent les terrains des Hospices et qui sont propriétaires de ces mêmes bâtiments. Ils procèdent au relevé des masses touchées situées, surtout, de part et d'autre du cours Lafayette jusqu'à la rue Duguesclin. Ils partagent les lots entre ceux, inondés, qui feront l'objet de conditions particulières et ceux, préservés, dont le bail ancien continuera.

Il est difficile de savoir si ce programme a été précisément appliqué, toujours est-il qu'un sondage, effectué sur les baux négociés alors par les Hospices et intitulés, dans les délibérations, "inondations" (de juin à novembre 1856), donne les résultats suivants : sur 23 baux, 2 seulement sont résiliés, 1 n'est pas prolongé, et pour les 20 autres, une prolongation anticipée du bail en

⁹⁸⁶ Cf. une lettre des habitants de Lyon au ministre de l'Intérieur, dans la liasse NC "Voinie, Règlement, Permissions, Constructions, 1509 à 1877" ; dossier : 1856, Instruction agglomération lyonnaise, pisé ; AML.

⁹⁸⁷ Cf. la délibération HCL déjà citée, du 25 juin 1856, p. 255-257, reproduite en annexe.

III. 155 - Contenu des baux renégociés par les Hospices à la suite de l'inondation de 1856 pour les terrains ayant subis des détériorations. Inventaire effectué dans les délibérations des Hospices, sur les baux intitulés "inondations" (de juin à nov. 1856).

N° de la masse	Résiliation du bail	Bail non prorogé	Bail prorogé	Augmentation du prix du bail actuel	Augmentation du prix du bail prorogé	Réduction du prix du bail	Projets HCL	HCL traite avec :
66 1 parcelle			de 9 ans 1/2		X			Sous-fermiers. Indemnité des HCL
78 1 parcelle			de 8 ans	X ?	X			Sous-fermiers. Indemnité des HCL
150 bis la masse	X						élargissement du boulevard	
23		X				X		Indemnité des HCL
35			de 10 ans	X	X			
170 2 parcelles			de 6 & 3 ans	X	X			Sous-fermiers
58 1 parcelle			de 8 ans	X	X			Sous-fermiers
58 1 parcelle			de 8 ans	X	X			Sous-fermiers
Plante Choux			de 9 ans	X	X			Le fermier sous-afferme plus cher
Lambert V. 1 parcelle			de 6 ans				Vente à la Cie Genève	
67 1 parcelle			de 8 ans 1/2	X	X			Fermier
120 bis			de 9 ans	X	X			Sous-fermier
5			de 10 ans	X	X			Sous-fermier
Corne Cerf parcelle	X							
78 1 lot			de 10 ans	X	X			
41			de 8 ans	X	X			Fermiers et sous-fermiers
77 1 parcelle			de 9 ans	X	X			Co-fermiers
114 1 parcelle			de 6 ans		X			Sous-fermiers
39 2 lots			de 6 ans	X	X			Co-fermiers
127 1 parcelle			de 9 ans		X			Sous-fermiers
88 1 parcelle			de 9 ans	X	X			Sous-fermiers
78 1 parcelle			de 9 ans		X			Sous-fermiers
52 1 parcelle			de 6 ans	X	X			

cours est accordée pour une période allant de 6 à 10 ans (ill. 155). Cela permet aux locataires de disposer d'une période de 15 ans environ, jusque vers les années 1870, échéance suffisamment lointaine pour les inciter à reconstruire. Un certain nombre d'éléments restent cependant dans l'ombre. La tendance qui consiste à traiter directement avec les sous-locataires se confirme après l'inondation. Le prix des baux renégociés augmente pour la période prolongée, mais aussi pour le bail ancien restant à courir, ce qui semble nouveau. Ces augmentations sont-elles inférieures, comme l'affirment les Hospices, à celles qu'ils eussent pratiqué sans l'inondation ? Les locataires généraux semblent faire particulièrement les frais de ces augmentations, qu'en est-il réellement ? D'une manière générale, il semble que l'arrêté de Vaisse soit appliqué sur les terrains des Hospices, du moins dans les reconstructions⁹⁸⁸, et qu'une mutation du bâti en découle, sans qu'elle soit liée à une éviction des locataires des terrains hospitaliers. Ce dernier élément est déterminant car il explique la stabilité du parcellaire et son évolution progressive, sans rupture au moment de l'inondation.

Pour ce qui concerne la composition sociale, quelques hypothèses sont possibles. Il semble qu'il y ait alors, sur les terrains hospitaliers, trois types de locataires. Les locataires généraux, sans doute les plus aisés, mais appelés à disparaître, qui redistribuent des masses entières ou des parties de masses. Les sous-locataires sont dépendants d'un locataire général et lui louent une parcelle de terrain. Il semblerait que les sous-locataires aient fait l'objet d'une importante mutation sociale depuis le début du siècle. Ils faisaient, vraisemblablement, partie des classes les plus défavorisées de la rive gauche. Ils ont progressé dans l'échelle sociale, leur pouvoir d'achat a augmenté, ils construisent et sont en voie de stabilisation. Pour les Hospices, ils deviennent des interlocuteurs fiables, ce qui va permettre la suppression des locataires généraux. Ces sous-locataires, propriétaires des constructions, louent à leur tour celles-ci par immeuble entier ou, peut-être par appartements, indépendamment, donc, du terrain. La population à qui ils s'adressent, qui constitue donc la quatrième strate dans la location, est à son tour, la classe la plus défavorisée : insolvabilité, prostitution, grande mobilité, ...

⁹⁸⁸ Nous reproduisons en annexe un exemple de négociation de bail effectuée à la suite de l'inondation, le 19 nov. 1856, pour la masse 41, où les locataires veulent remplacer leurs petits bâtiments précaires, détruits, par des constructions en pierre.

III. 156 - Masse 58. Page du registre des locations (baux négociés entre 1852 et 1870). Le passage de la location générale (bail Michailard) à la sous-location s'effectue en 1862, terme du premier bail. HCL. D., registres des locations, salle anti-feu.

Masse N° 58

Ancien bail Michailard 4,040 m 5,800^F 1.43^F du 25 D^{bre} 1857 au 25 Décembre 1862

Nouvelles Locations :

7 Mai 1861	Michailard, Gros	861.38 ^d	2 000 ^F	2.32 ^F	du 25 D ^{bre} 1862 au 25 Juin 1877	Ind. 500 ^F
14 Mai 1861	Gravier	1 430.00	4 500 ^F	3.15 ^F	du 25 D ^{bre} 1862 au 25 Juin 1877	Ind. 500 ^F
15 Avril 1862	M ^{me} Dreveton	386.00	1 000 ^F	2.60 ^F	du 25 D ^{bre} 1862 au 25 Juin 1877	Ind. 500 ^F
24 Juillet 1866	Michailard	200.00	1 500 ^F	1.67 ^F	du 25 D ^{bre} 1862 au 25 D ^{bre} 1870	Ind. 500 ^F
24 Juillet 1866	Genin et C	297.13	900 ^F	3.03 ^F	du 25 D ^{bre} 1862 au 25 D ^{bre} 1870	Ind. 300 ^F

3,875.01 9,900^F 2.55^F prix moyen du mètre

Baux renouvelés :

11 Mars 1869	Genin	297.13	1 200 ^F	4.04 ^F	du 25 D ^{bre} 1870 au 24 Juin 1885	12 ans 1/2
26 Mars 1870	Michail	522.00	1 300 ^F	2.50 ^F	du 25 D ^{bre} 1877 au 24 Juin 1887	10 ans 1/2
4 Mars 1870	Rolland	151.72	300 ^F	1.63 ^F	du 25 D ^{bre} 1870 au 24 Juin 1885	
4 Mars 1870	Haug	103.40	170 ^F	1.70 ^F	du 25 D ^{bre} 1870 au 24 Juin 1885	
11 Mars 1870	Gros-Dennery a l'Grand	137.59	400 ^F	2.91 ^F	du 25 D ^{bre} 1870 au 24 Juin 1885	
20 Mars 1870	Yves Saillard	80.94	230 ^F	2.84 ^F		
	Marie Berthou	145.00	270 ^F	1.86 ^F	du 24 D ^{bre} 1870 au 24 Juin 1885	

Ventes :

2 Juin 1885 à Gros 200^m.42 12 630^F 63^F le mètre

c) L'évolution générale de la politique de location

Les principes de gestion qui ont émergé lors des deux premières périodes se perpétuent, ce qui ne les empêche pas de se modifier progressivement et de s'affiner. La pratique maintenant est bien rodée, aussi bien pour les Hospices que pour leurs locataires qui anticipent de plus en plus, au fur et à mesure que le coût du foncier et des constructions s'élève.

- Le passage de la location générale à la sous-location

Le passage de la location générale à la sous-location se poursuit tout au long de cette période, au fur et à mesure que les masses évoluent (cf. l'exemple de la masse 58 en 1862. III. 156)⁹⁸⁹. Les raisons de cette mutation apparaissent plus nettement que pour la deuxième période. Les locataires étant devenus plus solvables, les Hospices peuvent supprimer le locataire général sans prendre les risques financiers que celui-ci endossait auparavant. Le revenu des Hospices est alors largement supérieur, puisqu'un intermédiaire est supprimé et que l'évaluation se fait à la parcelle et non à la masse. Certaines délibérations révèlent, à cette occasion, une multiplication du prix par dix⁹⁹⁰. Ce "morcellement", comme le nomment les Hospices, est nécessaire, aussi, lorsqu'il y a le projet de vendre une des parcelles. Enfin, il favorise le sous-locataire, propriétaire des constructions⁹⁹¹, en lui apportant davantage de sécurité par une négociation directe. En effet, au cours de ces années, les Hospices prennent davantage en considération leurs locataires et leurs constructions, même si ces derniers restent totalement dépendants de leurs décisions. C'est l'intérêt des Hospices, puisqu'en créant ce climat de confiance, ils incitent les locataires, même avec des baux courts, à investir toujours plus dans les constructions, ce qui augmente la valeur foncière. Par exemple, ils imposent, dans les actes de vente, que le nouveau propriétaire des terrains conserve les engagements pris par les Hospices jusqu'à la fin des baux ; ils aident les locataires en cas d'imprévu, les incendies en particulier ; ils refusent, parfois, des percements ou des élargissements de rues pour

⁹⁸⁹ Cette page, extraite du registre des locations, fait apparaître plusieurs éléments : le passage de la location générale à la sous-location en 1862, les baux anticipés (cf. les dates), l'augmentation du bail en cours restant à courir (cf. les indemnités de la dernière colonne), l'augmentation du nouveau bail, le maintien en place de certains locataires, ... Il arrive que le passage à la sous-location soit impossible du fait que les constructions sont tellement imbriquées qu'on ne peut délimiter des parcelles. C'est le cas de la masse 57 en 1861. Cf. la délibération HCL du 4 déc. 1861.

⁹⁹⁰ Cf. l'exemple de la masse 14 bis, délibération HCL du 22 avril 1868.

⁹⁹¹ Les locataires généraux sont eux aussi, en général, propriétaires de constructions sur leurs masses.

préserver les constructions. Ce n'est pas toujours le cas, cependant. En présence de projets importants et aboutis, les bâtiments sont condamnés.

- La durée, le type et le prix des baux

La durée, le type et le prix des baux évoluent doucement. Les plus courants pour des particuliers sont de 12 ans vers 1850, de 15 ans vers 1860 et à partir de 1869, le bail de 18 ans se développe, ce qui n'exclue pas des durées bien inférieures, 8, 9, 11 ans par exemple. Le principe de la prolongation anticipée du bail, qui s'est généralisé au moment de l'inondation de 1856 et permettait des durées de 15 ans minimum, semble avoir servi de transition, puisqu'il se raréfie lorsque les baux de 18 ans apparaissent. La durée du bail est essentielle dans la gestion hospitalière car elle permet d'appliquer, au cas par cas, une véritable stratégie. C'est un régulateur d'un emploi souple et précis. Les baux courts, souvent assortis d'une clause de dédit⁹⁹², sont appliqués aux terrains que les Hospices projettent de vendre et qui doivent donc pouvoir être libérés rapidement. Les baux moyens sont appliqués aux terrains d'exploitation courante. Les baux longs, comme déjà au XVIII^e siècle, sont réservés à des terrains de peu de valeur, pour inciter à leur exploitation. Cependant, à partir de la baisse des ventes, vers 1863, ils sont aussi employés pour inciter les locataires à investir dans leurs constructions et, à terme, provoquer une offre d'achat de leur part.

En 1854, un locataire propose aux Hospices un bail emphytéotique de 90 ans qui prévoit que les constructions de belle qualité, qui seront élevées sur le terrain, leur reviendront. C'est la deuxième proposition de ce genre, la première ayant échoué à cause de la révolution de 1848⁹⁹³. Les Hospices refusent car la prise de plus-value de ces terrains est rapide et importante, et ils craignent de perdre de l'argent en s'engageant à si long terme. Des durées plus modestes leur permettent de mieux répondre à l'évolution rapide du contexte. Il existe, cependant, d'autres baux plus longs, qui font exception aux durées courantes. Ce sont ceux qui s'appliquent aux terrains appelés à recevoir des bâtiments publics, comme cela a déjà été souligné avant 1850. Les Hospices consentent alors à allonger les échéances (souvent 18 ans dès les années 1850, 25 ans pour la Cité Rambaud avec un bail anticipé) et les exemples se multiplient avec l'augmentation de ce type de bâtiments sur la rive gauche.

⁹⁹² Elle permet aux Hospices d'interrompre le bail en cas de vente, à certaines conditions. Elle existe aussi dans le cas de création de voies, comme on l'a vu dans la première partie.

⁹⁹³ Ces deux projets sont décrits dans la délibération HCL du 30 août 1854. Cf. aussi, pour la proposition de 1854, la délibération du 19 juil. 1876, p. 9.

Le prix des baux progresse, lui aussi, à chaque renouvellement. C'est le cas pour l'ancien bail, dans le cas d'une anticipation (c'est une "indemnité"), surtout depuis l'inondation. Ce sera aussi le cas, plus tard, à l'intérieur d'un même bail, où plusieurs paliers de prix peuvent apparaître. Ces augmentations permettent aux Hospices, bien sûr, d'améliorer leurs revenus, mais c'est aussi, de leur part, une véritable stratégie. Ils contraignent ainsi leurs locataires, indirectement, à améliorer la qualité de leurs constructions, ce qui obligera ces derniers à répercuter la hausse du loyer du terrain sur leurs propres locataires, ceux des constructions. Ceci met bien en lumière cet emboîtement particulier des locations, à la manière des poupées russes, en trois strates déjà signalées : les Hospices louent leurs terrains aux locataires généraux, qui les relouent aux sous-locataires propriétaires des constructions, qui louent à leur tour celles-ci aux occupants. Le schéma est encore plus compliqué, puisque les locataires généraux possèdent aussi, en général, des constructions, et que les sous-locataires peuvent habiter ou travailler dans leurs constructions sans les louer !

Enfin, le gré à gré et les enchères continuent à coexister pour les locations, conformément aux règles décrites plus haut. Les Hospices préfèrent la première formule et n'emploient l'autre que lorsque l'enchère n'est pas réalisable où pour provoquer une hausse de prix importante. Le gré à gré permet d'éviter le risque d'un nouveau locataire insolvable, il fidélise les anciens et préserve leurs constructions. Il est souvent plus rentable car le locataire-propriétaire des constructions est le plus intéressé à l'opération.

- Les constructions

Pour ce qui concerne les constructions, les modes de fonctionnement qui ont émergé à la fin de la deuxième période se généralisent, en même temps que les bâtiments augmentent en nombre et en qualité grâce, entre autres, à l'allongement des baux. Quelques rappels ne sont pas inutiles. Les constructions, pour une grande part moteur de l'urbanisation, produisent de la plus-value. C'est pourquoi, d'ailleurs, les Hospices évitent leur démolition autant que possible, si elles ne doivent pas être remplacées par des édifices de meilleure qualité. Elles bénéficient d'une véritable autonomie juridique et financière par rapport aux terrains sur lesquels elles sont bâties, ce qui va entraîner, entre 1869 et 1872, de réelles difficultés pour les Hospices.

Jusqu'à 1869, et malgré quelques cas, les bâtiments construits sur les terrains hospitaliers par les locataires de ces terrains, sont considérés comme le gage

des Hospices. Si un locataire est en retard de paiement envers les Hospices, ceux-ci ont pour habitude de se dédommager avec sa construction. Ils la saisissent et la revendent, à moins que les enchères n'atteignent pas sa valeur réelle, ou qu'elle ait très peu de valeur. L'augmentation du nombre et de la qualité des bâtiments semble se conjuguer, à la fin des années 1860, avec des difficultés économiques pour les locataires des terrains. Ceux-ci, davantage qu'auparavant, sont amenés à hypothéquer leurs bâtiments, en dehors de tout contrôle des Hospices. Si le locataire ne peut plus remplir ses obligations financières, ses deux créanciers, les Hospices et le bénéficiaire de l'hypothèque, vont vouloir se dédommager sur le même objet, les constructions, d'où conflit. C'est encore pire si le bâtiment a déjà été vendu par le locataire, car les Hospices ne peuvent prétendre à rien. Le cas de l'hypothèque se pose en 1869 et entraîne, lors d'un procès, des questions juridiques très complexes. Il s'agit de savoir, en particulier, si ces constructions constituent un bien mobilier (elles reviendraient alors aux Hospices) ou immobilier. Les Hospices perdent finalement le procès. Devant l'impossibilité juridique de conserver les constructions, ils sont contraints d'employer une solution préventive pour limiter les risques de baux impayés. En 1872, ils modifient donc les baux dans le sens d'une plus grande rigueur financière : les cautions déposées par le locataire en début de bail augmentent et ne peuvent porter sur les constructions, le bail sera résilié au bout de deux termes de non paiement⁹⁹⁴. Ces conditions nouvelles vont entraîner une plus grande sélection sociale parmi les locataires des Hospices.

Il serait utile de s'interroger sur la crise que traversent, à cette époque, les locataires des Hospices : endettements, faillites, ... Les raisons en sont sans doute nombreuses puisqu'à lieu, dans le même temps, une récession du marché foncier et immobilier. Cependant, cette crise est peut être, aussi, due aux conséquences, décalées de 10 ans, de l'inondation de 1856. La mutation sociologique qui ne s'est pas faite alors se produirait ici, les locataires ne pouvant tenir, sur le long terme, leurs engagements financiers, alourdis par la démolition de leurs bâtiments, les nouvelles contraintes constructives et l'augmentation progressive des baux⁹⁹⁵.

⁹⁹⁴ Sur l'exposé du problème, cf. la délibération HCL du 30 janv. 1869 ; sur le jugement, cf. celle du 10 nov. 1869 et du 3 mai 1871 ; sur la modification des baux, cf. celle du 20 mars 1872.

⁹⁹⁵ Ceci est une hypothèse qu'il faudrait conforter par une étude appropriée.

- Les critères de valeur des terrains

Les critères de plus ou de moins-value des terrains, décrits auparavant sont toujours valables. Les seconds, cependant, évoluent quelque peu. Tout ce qui porte atteinte aux constructions, en particulier les élargissements de rue, qui entraînent des démolitions, fait perdre de la valeur au terrain⁹⁹⁶. Un autre paramètre, d'ordre moral cette fois, revient très souvent dans les délibérations de cette période. Il s'agit de la prostitution qui, aux dires des Hospices, dévalue tout le secteur dans lequel elle s'exerce, c'est à dire les masses alentour. L'implantation des églises, qui contribuent à "élever la valeur morale" des populations, est créatrice de plus-value foncière, outre le fait que ce sont des bâtiments publics. L'estimation des masses et, de plus en plus, des parcelles des terrains loués, se fait selon les mêmes critères que celle des terrains à vendre (position dans le quartier, grands axes, angles, ...).

B- Parcellaire et bâti

a) Formation du parcellaire

On a vu que les Hospices n'avaient pas réussi à imposer une politique forte permettant un découpage systématique du parcellaire des terrains destinés à la vente. Il en est de même, durant cette troisième période, pour les terrains loués. Malgré la tentation d'organiser mieux le parcellaire, ils y parviennent dans un seul cas de figure et d'une manière limitée, semble-t-il. Cela se produit lorsque les masses en sont au début de leur évolution, ce qui leur permet alors d'anticiper⁹⁹⁷. Elles sont d'ailleurs louées plus cher que les anciennes.

Lorsqu'au contraire, la densification est avancée, le parcellaire paraît impossible à modifier, car, issu du découpage des locataires, il est fixé par des constructions toujours plus nombreuses et de plus grande valeur. Les Hospices justifient souvent leur attitude de non intervention en expliquant que

⁹⁹⁶ Les terrains inconstructibles, par exemple, ont moins de valeur. C'est le cas des terrains de la zone militaire. En 1853, l'Armée et les Hospices mettent conjointement au point un modèle de contrat concernant les constructions appelées à s'édifier sur ces terrains. Ce texte précise, en particulier, que les Hospices s'engagent à démolir les édifices, si leurs locataires ne l'ont pas fait à la demande de l'Armée. Cet accord, qui offre des garanties sérieuses pour l'Armée, a sans doute développé la construction dans une zone où elle était, auparavant, très limitée. Cf. la délibération HCL du 15 juin 1853 et, sur les zones de servitudes militaires, celle du 25 juil. 1855.

⁹⁹⁷ C'est le cas, par exemple, pour la masse 115, en 1862. Elle en est alors à la 1^{ère} phase de densification et les Hospices dessinent des lots réguliers pour mieux la louer. Cf. la délibération HCL du 19 fév. 1862.

le découpage effectué par les locataires présente tout de même "une division régulière" (dans le sens géométrique, puisqu'elle n'a rien de systématique). Ils ajoutent à cela l'importance des constructions et le désir qu'ils ont de ne pas les démolir, comme cela a déjà été exposé. Le parcellaire des terrains loués présente donc, ce que l'on pourrait nommer, une évolution naturelle, ou spontanée, initiée par l'organisation autonome des locataires.

Du fait que les masses les plus anciennes arrivent, en grand nombre pendant cette période, à leur troisième phase de densification, le problème de la construction du cœur de l'îlot se pose. Dans les îlots de taille modeste, la tradition veut que les bâtiments restent bas au centre. Ceci s'explique par plusieurs raisons : la nécessité d'avoir de la lumière et de ne pas trop rapprocher les vis-à-vis ; la répartition de la valeur foncière, plus importante sur le pourtour ; et la fonction des bâtiments qui occupent le cœur, constructions à caractère artisanal ou industriel, plus basses. On peut remarquer, à ce propos, que la répartition des bâtiments dans la masse a évolué depuis la période précédente, puisque des bâtiments utilitaires pouvaient, alors, se trouver en bordure de voie. Cette situation est plutôt réservée, maintenant, à l'habitat, immeubles ou maisons. Toutefois, dans les îlots très vastes, il serait possible d'édifier en leur centre des bâtiments haut pour rentabiliser davantage le sol, comme cela se produit sur les pentes de la Croix-Rousse à la même époque⁹⁹⁸. Cette pratique semble, pourtant, peu répandue sur la rive gauche et n'est même pas évoquée comme une possibilité par les Hospices. Pourtant ils commencent à réfléchir sur la manière de faire évoluer cette zone particulière. Une simple phrase le révèle, dans une délibération de 1854, qui débat de l'opportunité de diviser une masse en deux pour créer une voie : "Elle [la masse] n'a rien à espérer d'une coupure, qui, au contraire, pourrait rendre impossible, plus tard, les vastes cours et les dimensions spacieuses que nous aimons à rêver pour ce quartier plein d'avenir"⁹⁹⁹. C'est la première évocation, dans les archives hospitalières, des futures cours intérieures qui vont fonder la nouvelle politique urbaine des Hospices à partir des années 1880¹⁰⁰⁰.

⁹⁹⁸ A ce sujet, cf. A.S. Cléménçon dir., M.H. Bénétière, A.S. Cléménçon, N. Mathian, 1992.

⁹⁹⁹ Délibération HCL du 25 janv. 1854, p. 131.

¹⁰⁰⁰ L'idée pourrait venir du préfet Vaïsse, au sujet duquel A. Kleinclausz écrit, en 1925, p. 326, "il voulut faire de Lyon une ville aux percées droites, larges, se coupant à angles droits, et créer au milieu des bâtisses de *grands jardins, des oasis de verdure*". Nous n'avons pas trouvé, pour l'instant, le texte de Vaïsse auquel il est fait allusion. Il ne s'agit pas de la régénération de la presqu'île puisqu'aucune cour-jardin n'y a été créée en cœur d'îlot. Il ne peut donc s'agir, effectivement, que de la rive gauche. Cependant, le damier du réseau viaire et le début de son extension sont antérieurs à Vaïsse et les cours-jardins lui sont postérieures.

b) Description du parcellaire et du bâti

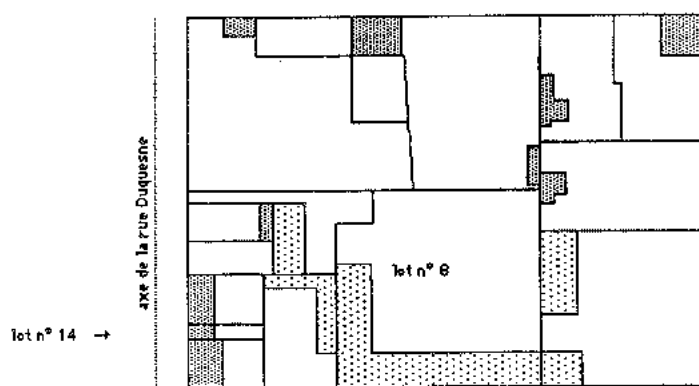
Le plan de 1861, réalisé par Dignoscyo père et fils (III. 78), permet d'observer le parcellaire et le bâti dans une phase intermédiaire de leur évolution, entre le moment où ils ont commencé (le plan de L. Dignoscyo et E. Rembielinsky, 1847) et celui où la densification est presque terminée (le plan du Service de Voirie, 1884, corrigé jusqu'en 1891). Les trois stades de la densification des masses, repérés et décrits dans la deuxième période, sont clairement visibles. Font exception, cependant, les zones où persiste encore un réseau viaire ou un parcellaire antérieur au damier. C'est le cas, principalement, pour deux territoires : celui de l'ancienne ferme de la Part-Dieu, entre la caserne et les rues Moncey et Cavenne ; et celui de la Blanchisserie, entre le parc et les rues Elizabeth (Garibaldi), Masséna et Crillon. Là, se côtoient, pour quelques temps encore, deux logiques urbaines, mais la plus ancienne sera vite résorbée, comme elle l'a déjà été en d'autres endroits. Les premières masses urbanisées, qui atteignent, à la fin de cette troisième période, leur troisième phase de densification, sont situées entre les Brotteaux et la Guillotière, autour de l'église Saint-Pothin, et au croisement du cours Lafayette et de l'avenue de Saxe. Les masses les plus récentes, dont la densification commence à peine, sont situées sur l'ancienne Terre du Lac nouvellement lotie (au nord-ouest de la caserne, entre les rues Robert et Bugeaud) et en bordure du parc. Ailleurs, les stades d'évolution sont divers. La vente interrompt cette évolution spontanée des masses louées. Ce peut être peu perturbant pour l'ensemble de la masse, dans le cas de ventes en parcelles isolées de petites dimensions, surtout si le parcellaire antérieur est conservé, lorsque c'est le locataire qui achète. Ce peut être, au contraire, radical lorsque les surfaces vendues sont de grandes dimensions et que les constructions des locataires sont rasées. Quelques exemples de masses prises à leurs trois stades de densification seront signifiants.

Le premier stade, qui se traduit par les premières implantations dans une masse, peut être illustré par quatre cas. La masse 68, déjà étudiée dans le chapitre sur les ventes, présente le cas d'une des plus anciennes masses, située dans la partie sud du domaine, le futur quartier de la préfecture. En 1853 (III. 141) les constructions occupent trois côtés et commencent à investir l'intérieur, largement occupé cependant par des jardins et par un passage. La

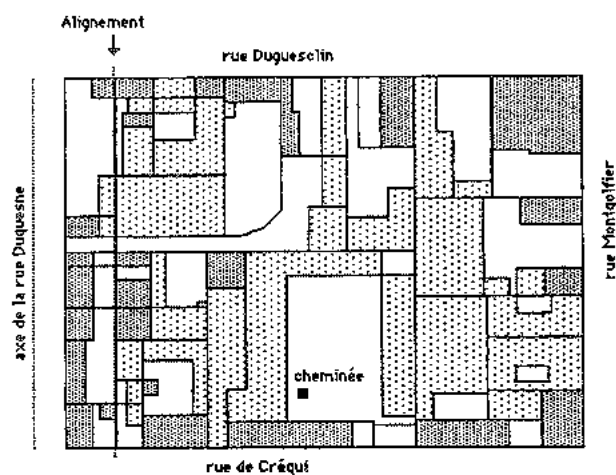
Soit, il en a effectivement émis l'idée, soit Kleinclausz fait une confusion entre la politique urbaine initiée par le préfet et celle qui émane des Hospices.

III. 157 - Masse 4. Parcellaire et bâti (habitations et ateliers) en 1854, 1881 et 1901. Extrait de J.L. Pinol, 1989, p. 188-192, croquis n° 21, 22, 24.

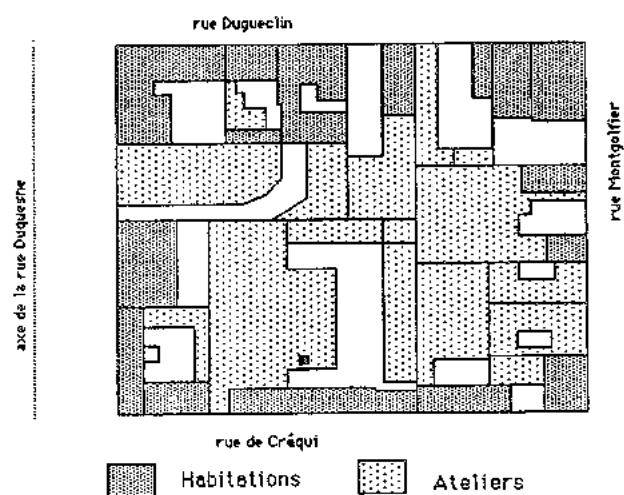
Le bâti de la masse n° 4 en 1854



Le bâti de la masse n° 4 en 1881



Le bâti de la masse n° 4 en 1901



masse 4, dans la partie nord, a été redessinée par J.-L. Pinol¹⁰⁰¹ qui distingue les habitations et les ateliers (ill. 157). En 1854, les deux types de bâtiments sont placés indistinctement en bordure de rue ou en cœur d'îlot, ce qui ne sera plus le cas ensuite où les habitations vont occuper le pourtour et les ateliers le centre. La masse 166, à l'est du domaine, est dessinée en 1853 (ill. 158) et présente l'état qui suit immédiatement la viabilisation de la Terre du Lac. Enfin, la masse 121, 20 ans plus tard, en est au même stade que la précédente. En 1874, (ill. 161) le parcellaire et le bâti issus des anciennes divisions de la ferme de la Part-Dieu persistent encore au sein du damier nouvellement mis en place.

Le deuxième stade, où les constructions occupent, environ, la moitié de la surface disponible, est visible sur la masse 33, de formation ancienne, située dans la partie sud du domaine, non loin du cours Morand (F. Roosevelt). Le plan de 1856 (ill. 162) révèle trois éléments principaux : l'emprise du bâti sur presque tout le pourtour de la masse et sur une partie du cœur ; l'existence d'un passage qui, agrandi, deviendra la rue Bossuet ; et surtout le quadrillage systématique, en 14 lots qui ne sera jamais réalisé¹⁰⁰². La masse 17, située dans la partie nord, non loin de l'église de la Rédemption, permet de constater à quel point, au cours de cette deuxième phase de densification, vers 1860, les jardins, très organisés, sont encore nombreux en bordure comme en cœur d'îlot (ill. 164). Enfin, la masse 166, déjà décrite, permet d'observer les modifications entre le premier et le deuxième stade, sur un plan non daté (ill. 159). Son évolution naturelle, à partir des constructions et du parcellaire, se poursuit. Le bail est sans doute passé de la location générale à la sous-location puisque les limites, surlignées, apparaissent nettement, et déterminent 33 lots, issus du découpage des locataires. En plus des espaces libres qui se rattachent à des constructions, deux grands lots (les n° 23 et 27), sont communs à tous les locataires ("fermiers"), et deux cours sont communes à plusieurs locataires.

Le troisième stade, caractérisé par une densification maximale, ne se présente, en cette troisième période ou juste après, que pour les masses ayant commencé, les premières, leur évolution. Les autres sont décalées dans le temps et n'atteindront ce stade que plus tard, comme les masses 4 ou 166 (ill. 157, 160). Les masses 68, 33-33 bis, et 17, déjà observées à un stade antérieur, atteignent ce stade à peu près en même temps. Il apparaît

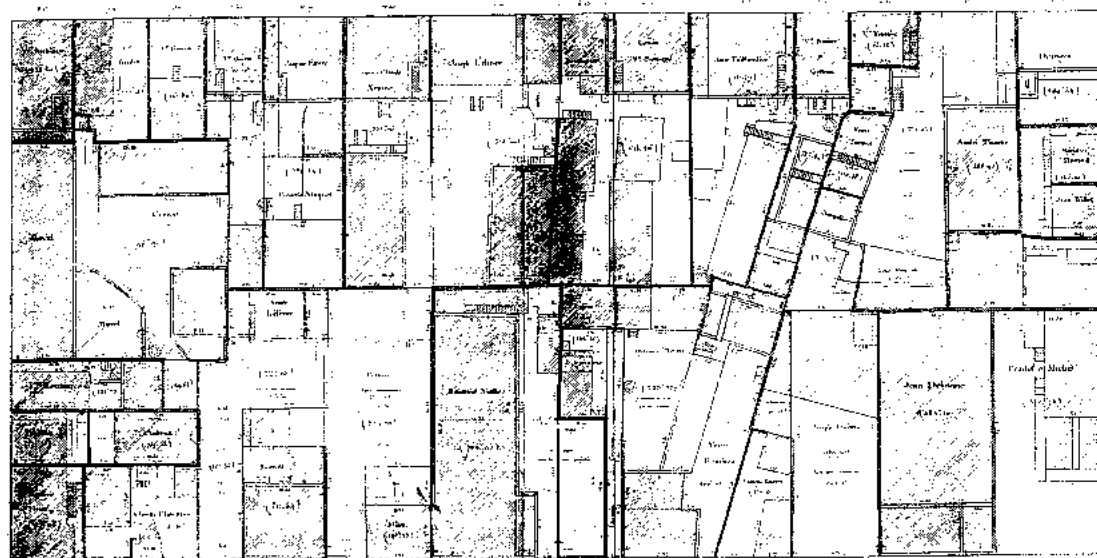
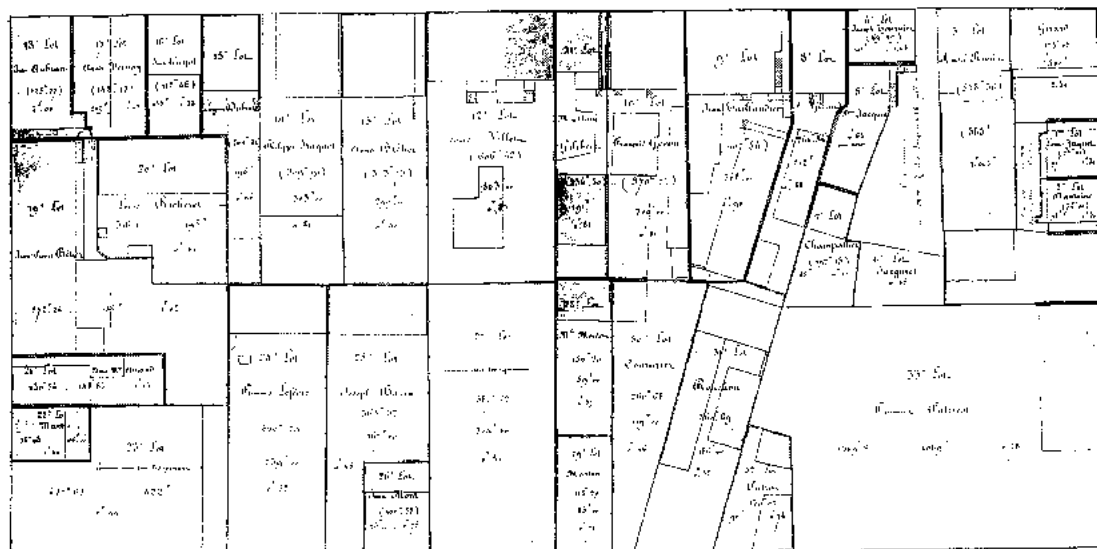
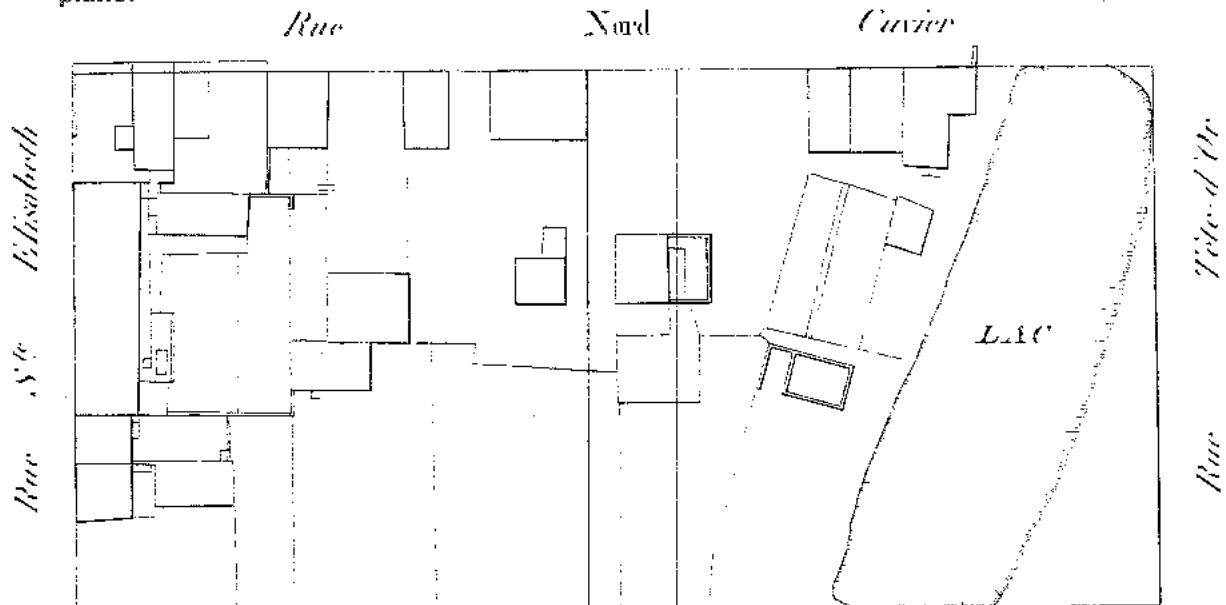
¹⁰⁰¹ Cf. sa thèse de 1989, p. 188 et suivantes.

¹⁰⁰² Cf. le chapitre sur les terrains vendus.

iii. 158 - Plan de la masse 166 en 1853, inspecteur des Domaines, 31 mars 1880. 1^{er} stade de densification. HCL. D., plans minutes, meubles à plans.

iii. 159 - Plan de la masse 166 à son 2^{ème} stade de densification. SD, SS. HCL. D., plans minutes, meubles à plans.

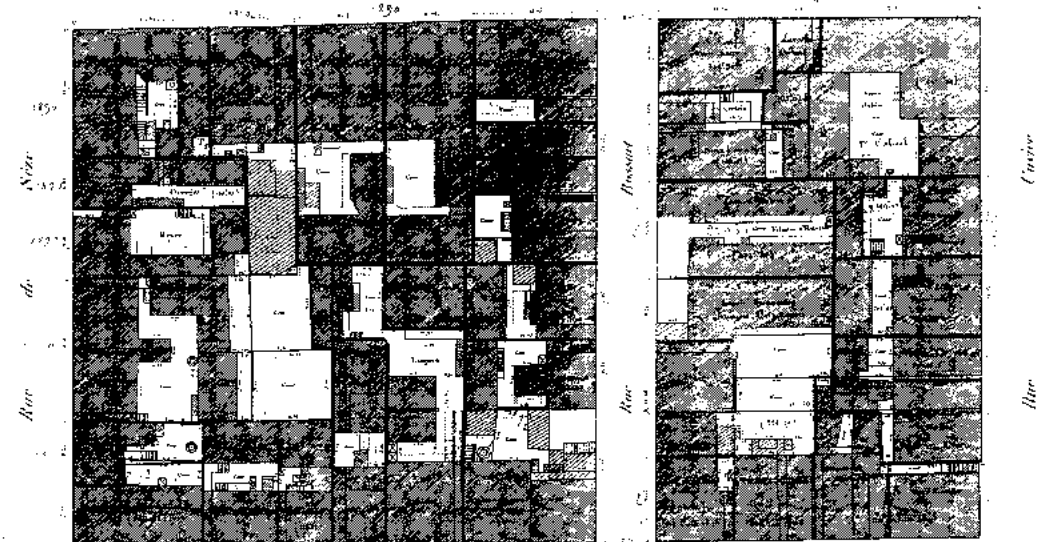
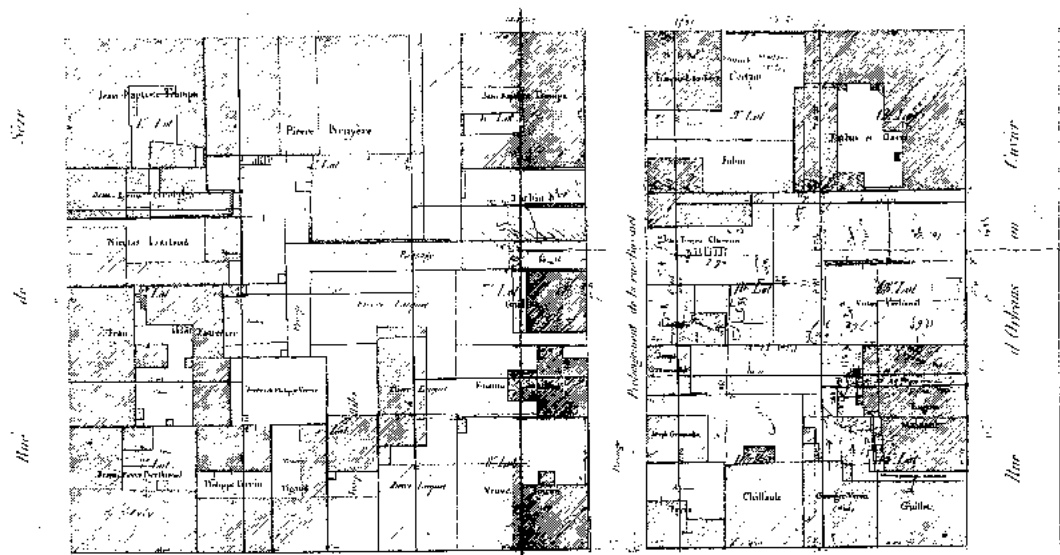
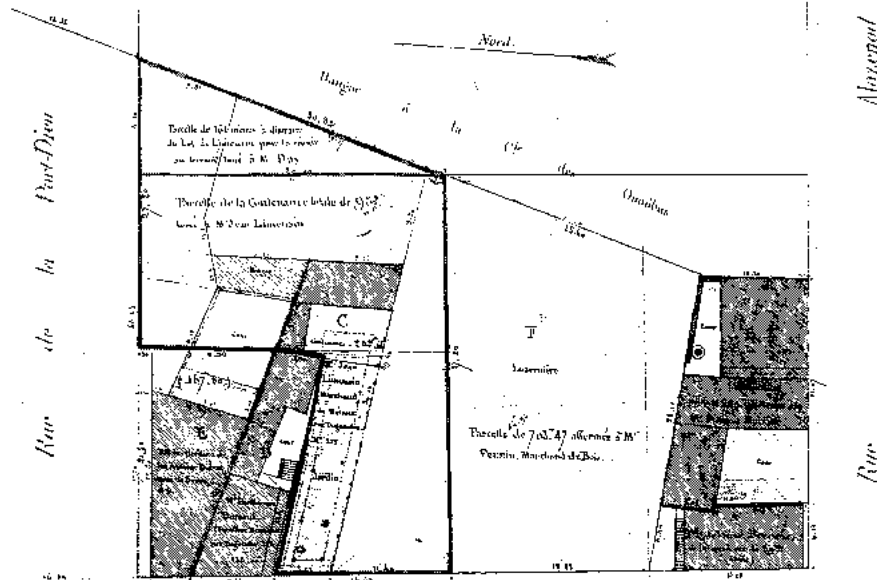
iii. 160 - Plan de la masse 166, Rivière, 15 août 1880. HCL. D., plans minutes, meubles à plans.



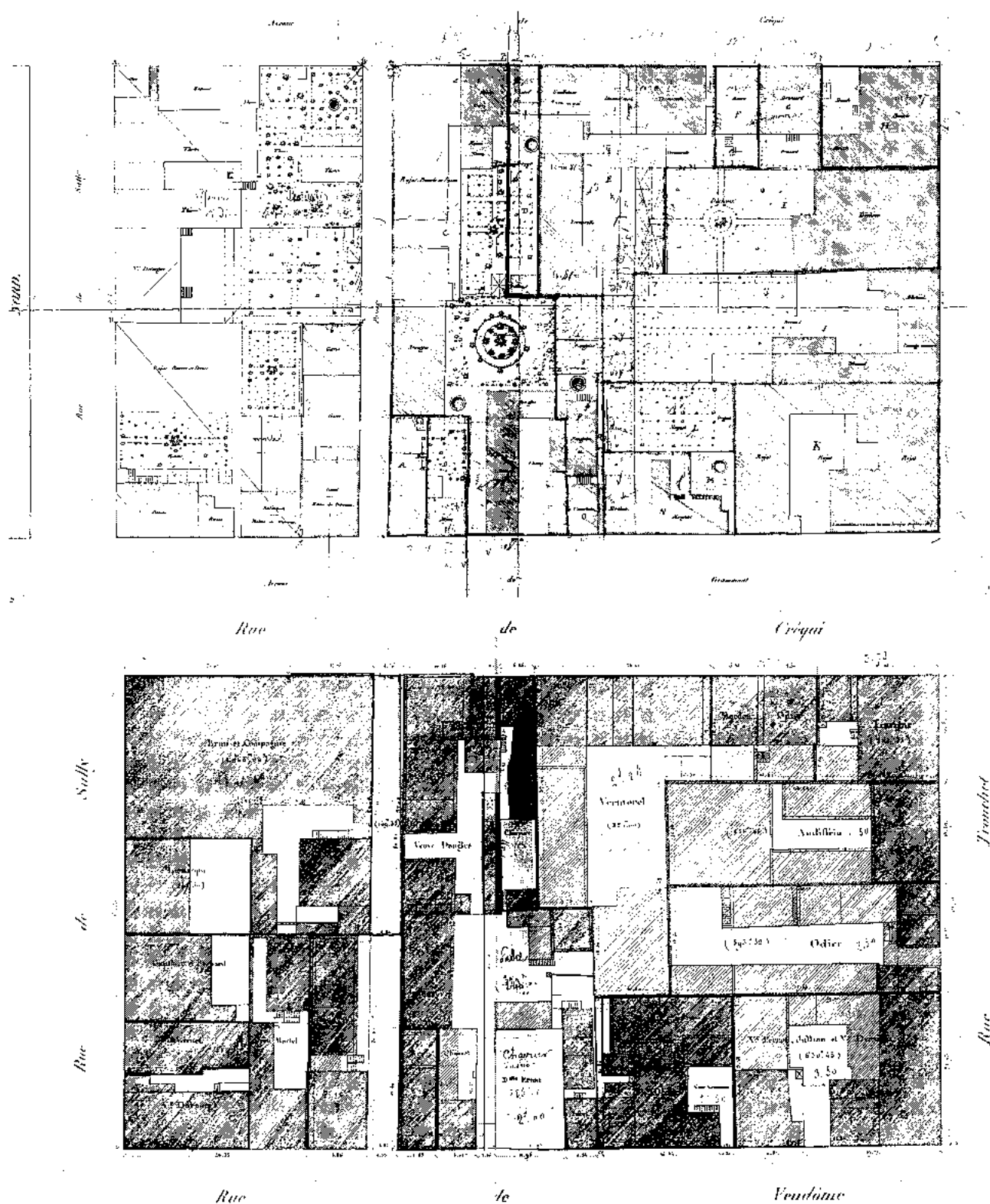
iii. 161 - Plan de la masse 121, 16 sept. 1874. 1^{er} stade de densification. HCL. D., plans minutes, meubles à plans.

iii. 162 - Plan de la masse 33, L. Dignoscyo, 3 nov. 1856. 2^{ème} stade de densification. HCL. D., plans minutes, meubles à plans.

iii. 163 - Plan des masses 33 et 33 bis, Rivière, 27 avril 1878. 3^{ème} stade de densification. HCL. D., plans minutes, meubles à plans.



ill. 165 - Plan de la masse 17, Rivière, 25 juil. 1879. 3^{ème} stade de densification. HCL. D., plans minutes, meubles à plans.



respectivement sur des plans de 1875 (ill. 142), 1878 (ill. 163) et 1879 (ill. 165). Les vastes jardins ont disparu, remplacés par de petites cours fermées ou, comme sur la masse 68, un jeu de boules. La redivision du damier de base se poursuit : la masse 33 est déjà partagée et la 17 va l'être. Ce phénomène est, cependant, indépendant de l'évolution interne de la masse.

Comme toujours sur les terrains loués, une grande partie de ce bâti a été démoli. Les traces graphiques et photographiques de cet état disparu de la ville sont cependant plus nombreuses que pour les périodes qui précèdent. La cartographie est précise, comme on vient de le voir, et les images de ces constructions sont nombreuses, en particulier vers 1856, du fait de l'inondation. La typologie du bâti a été évoquée dans le chapitre sur les ventes. On peut ajouter que, sur les terrains vendus, l'habitat, majoritairement des immeubles, est plus développé, tandis que sur les terrains loués les bâtiments utilitaires sont plus importants et l'habitat est davantage constitué de maisons.

CONCLUSION

L'étude des terrains loués et de la gestion qui leur est appliquée fait apparaître la continuité des principes qui ont émergé lors des précédentes périodes, ainsi que leur développement et leur affinement. Ces procédés, hérités d'une pratique, constituent maintenant le cadre de la politique locative des Hospices. Largement testés, couramment employés, bien rodés, ils composent même une véritable stratégie de la part des Hospices. Ces derniers ont là un outil à la fois fin, à l'échelle de la masse, même de la parcelle, et souple grâce aux échéances et aux clauses modulables des baux. Cependant, s'il existe bien une stratégie permettant de gérer au mieux les terrains, il n'y a pas, en cette troisième période, de politique volontaire visant à modifier l'évolution naturelle du parcellaire et du bâti. L'effort des Hospices est concentré principalement sur l'augmentation de la valeur de leur domaine, qui s'effectue à partir de l'action des locataires qui créent le parcellaire et construisent. C'est pourquoi les terrains loués présentent, dans cette période, une évolution très progressive, sans rupture, aussi bien pour le parcellaire que pour le bâti. Les Hospices encadrent et favorisent cette action, en particulier pour les constructions, qui possèdent une véritable autonomie. Celles-ci s'affirment de plus en plus comme étant l'élément moteur de l'urbanisation et de la plus-

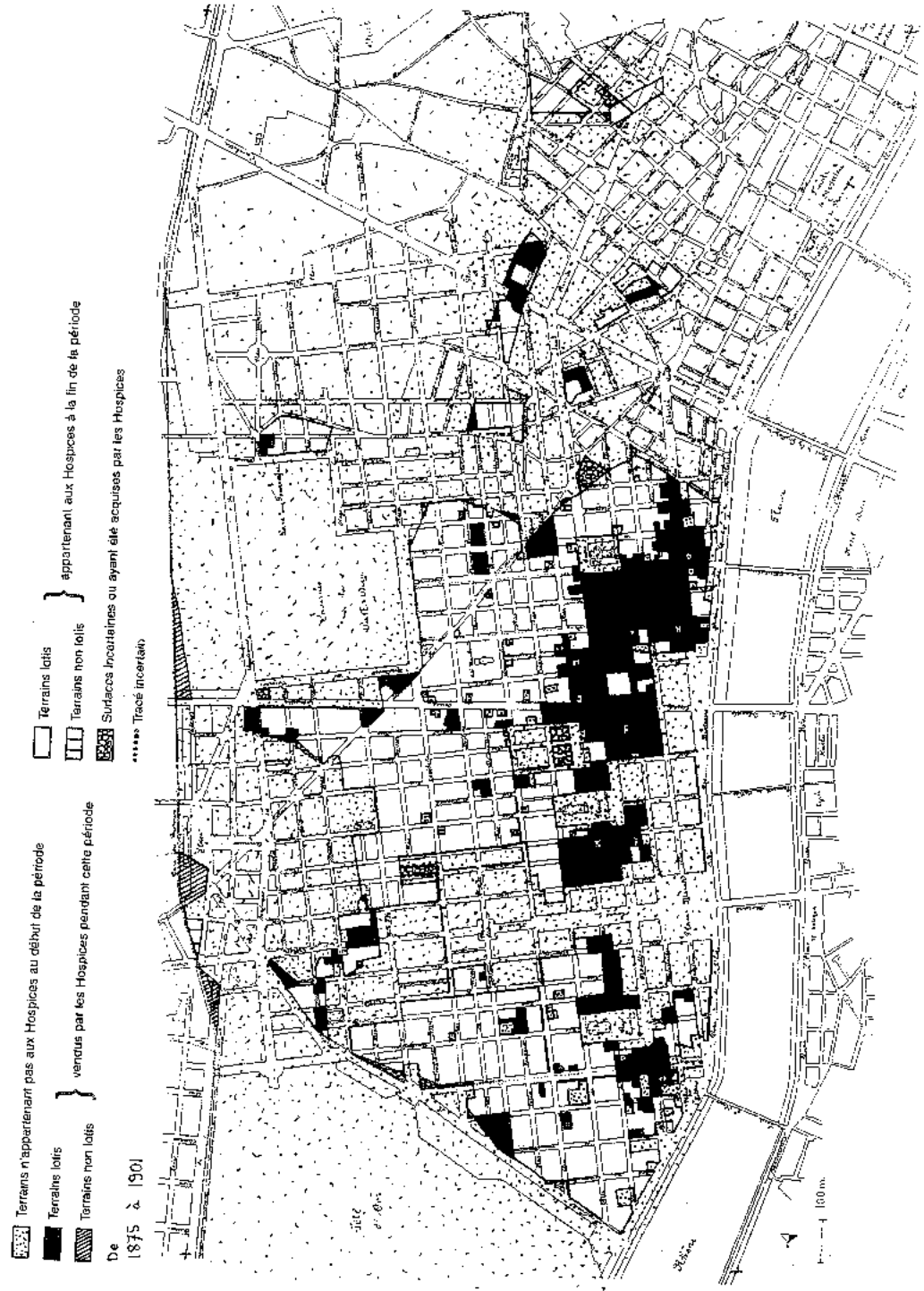
value. Pourtant, non seulement les Hospices ne les contrôlent pas, mais la valeur vénale qu'elles représentent tend à leur échapper.

Pour ce qui concerne la vente des terrains, cette troisième période constitue l'aboutissement de plusieurs mécanismes. Du fait de la prise de valeur des terrains, les surfaces traitées ont diminué, passant de la masse (première période), au lot (deuxième période), pour terminer par la parcelle (troisième période) qui est la plus petite unité vendable. Pour ce qui concerne l'organisation parcellaire des masses à vendre, le système des parcelles disparates, sans projet prospectif ni dessin préalable pose deux problèmes. La vente des parcelles les moins bien placées, dont il est légitime de penser qu'elle aura lieu à terme, est cependant repoussée à un avenir lointain et, d'autre part, celle des cœurs d'îlot est compromise. Face à ces blocages, les Hospices vont trouver une solution, dans la période suivante, qui résout en même temps les deux questions.

Au-delà de la simple observation de l'évolution des terrains vendus et loués, cette troisième période est particulièrement riche pour l'historien des villes car elle constitue, en quelque sorte, un cas d'école. En effet, c'est une phase où les Hospices renoncent à appliquer une politique volontaire et où ils se soumettent, pour une grande part, à la demande, en particulier des acheteurs. C'est là, justement, que se situe l'originalité du processus, rendant ce cas de figure quasiment expérimental. C'est une occasion rare pour examiner une ville en mutation, mais non soumise, pour une fois et pour un temps, aux conditions habituelles de libération du foncier. On peut admettre que ce cas de figure existe dans la toute première étape de formation de la ville, lorsque le territoire passe de la ruralité à la première urbanisation. La prise de plus-value et la demande sont telles, par rapport à un contexte rural, que le nouveau type d'acheteur doit pouvoir, avec certaines réserves, imposer ses choix. L'originalité, ici, est que la ville n'en est plus à son premier stade d'urbanisation. Parcellaire et bâti urbains sont déjà élaborés et, dans les cas de figure habituels, cette liberté d'action n'existe pas pour les acheteurs. En effet, ils n'ont pas à attendre, comme c'est en général le cas, que les parcelles soient mises en vente conformément aux lois courantes du marché. Ils peuvent les désigner et les acheter en fonction de leurs projets. Les résultats sont intéressants. Les grandes lois de formation de la ville apparaissent avec plus de contrastes et, donc, sont rendues plus lisibles. Les générateurs de plus-value foncière sont clairement affirmés : les premiers terrains choisis sont ceux bordant les grands axes, le Rhône et les bâtiments publics, ainsi que les

angles. Cependant, un autre faisceau de paramètres, moins connu, vient se conjuguer à celui-ci, et concerne le bâti. En effet, les bâtiments construits sur les terrains imposent, eux aussi, parallèlement aux lois courantes de la plus-value géographique, d'autres critères de plus-value. Ils vont déterminer l'achat des parcelles, parfois indépendamment de la position de celles-ci dans la masse. Il semblerait donc que les grandes lois concernant la plus-value foncière dans une zone urbanisée, soient imposées, par deux familles de paramètres. La première dépend de la topographie : la position du terrain, qu'il s'agisse de la masse elle-même ou de la parcelle au sein de la masse. La seconde dépend des constructions édifiées sur ces terrains. Il peut donc y avoir contradiction entre les deux puisque les critères de valeur concernant les bâtiments sont différents. Ce n'est qu'un premier résultat, mais il permet de révéler des types de questions et des champs d'investigation qui pourraient être fructueux.

iii. 166 - Plan. 1875 à 1901 (1999, ASC). Les terrains des Hospices sur la rive gauche du Rhône au cours de la 4^{ème} période (1875-1901). Lyon.
Fond de plan 1909. C15.



IV - QUATRIEME PERIODE (1875 – 1901) :

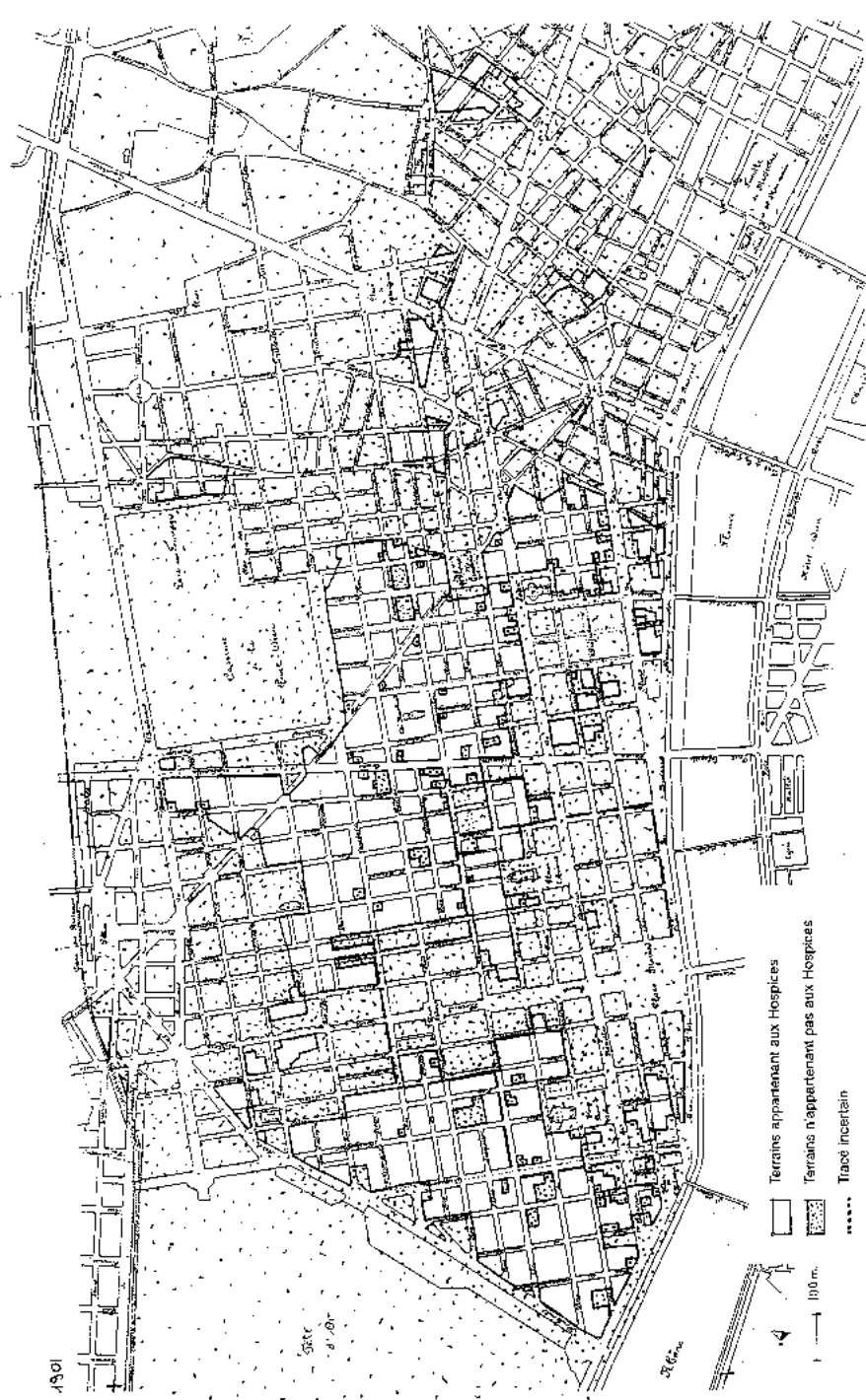
Un urbanisme volontaire avec l'invention d'un modèle urbain sur les terrains à vendre, les îlots à cour commune

INTRODUCTION

La grille d'analyse employée pour les trois premières périodes, qui passait au crible tous les éléments générateurs du parcellaire et du bâti aussi bien pour les terrains vendus que loués, doit maintenant être abandonnée au profit d'une approche plus sélective. Ces principes fondamentaux de la politique des Hospices ont été explorés aussi bien dans leur mise en place que dans leur évolution postérieure. Bien qu'ils continuent à se complexifier en même temps que s'effectue la densification et la mutation du bâti, ils restent globalement valables au cours des deux périodes suivantes et même au-delà de 1914. Ils ne seront donc pas repris ici, mises à part les quelques modifications qui surviennent qui seront rapidement évoquées. En revanche, et parallèlement à ces principes qui continuent à être appliqués, une nouveauté intervient dans la politique hospitalière, qui s'applique aux terrains vendus dans la quatrième période, pour s'étendre aussi aux terrains loués dans la dernière période. Un urbanisme volontaire, fondé sur l'idée de la cohérence de l'îlot et de la cour commune, est alors mis en place. C'est donc ce thème de "l'îlot à cour", comme on le nomme aussi, qui va être maintenant privilégié, sur tous les types de terrains sur lesquels il s'applique. Il a déjà fait l'objet d'une publication en 1980, limitée alors à la partie du Domaine la plus concernée par cette nouvelle politique, le quartier de la préfecture pendant la quatrième période¹⁰⁰³. L'approche qui va être développée ici complète ce premier travail et prend en compte le Domaine et la politique hospitalière dans leur ensemble pour replacer dans son contexte cet épisode qui pouvait sembler isolé. Dans cette quatrième période, l'accent sera mis sur l'origine de l'idée de la cour commune

¹⁰⁰³ A.S. Cléménçon, 1980. C'est ce travail, effectué dans le cadre de l'équipe URA 1014 du CNRS, qui est à l'origine de notre réflexion sur le domaine des HCL. Il est tout à fait logique que le choix se soit alors porté sur cette zone et sur cette période chronologique car c'est la partie la plus apparente de la politique hospitalière du fait de la mise en place d'un nouveau concept. Sur ce sujet, et mis à part le travail de Durand qui s'arrête au XVIII^e siècle, c'est la seule publication récente.

iii. 167 - Plan. 1901 (1999, ASC). Les terrains des Hospices sur la rive gauche du Rhône en 1901. Lyon. Fond de plan 1909. C10.



et sa généralisation, sur les méthodes de vente et leur influence sur la constitution du parcellaire et du bâti.

1°) LES TERRAINS LOTIS VENDUS

A - Répartition et types de terrains

La forme et l'emplacement des terrains lotis vendus, au cours de la quatrième période à des privés (ill. 166) sont très différents de la période précédente et révèlent, dans la politique urbaine des Hospices, le changement dont il sera question plus loin. Une première observation du plan montre une forte concentration à la limite ouest du Domaine, des lots moins homogènes sur tout le pourtour en particulier à l'est, des parcelles isolées à l'intérieur des deux poches principales, et quelques ventes dans les enclaves du sud. En fait, différents types de ventes peuvent être précisément déterminés. Les Hospices perpétuent la tradition qui consiste à vendre, en priorité, aux limites de leur domaine. A cette première raison, issue de la coutume rurale de ne pas morceler, s'en ajoute maintenant une seconde. Les secteurs qui ne leur appartiennent pas, ou plus, ne faisant pas l'objet d'une location, sont mieux construits. Par effet de proximité, ils donnent de la valeur aux masses proches qui sont donc plus vite mûres pour la vente, surtout vers le Rhône.

Cependant, il existe une grande différence entre les terrains vendus sur la frange ouest et les autres. Les premiers, qui représentent le principal des ventes effectuées alors, sont regroupés et constituent une surface très importante. Ils sont situés entre la rue Barrême au nord, la rue de Créqui à l'est et les frontières sud et ouest des terres hospitalières. Cette localisation correspond très exactement aux masses les plus anciennement urbanisées, donc les plus mûres pour la vente. Cela est particulièrement visible sur le plan de 1861 (ill. 150) et celui de 1891 (ill. 168), où la plus grande partie du parcellaire et du bâti existant avant la vente persiste¹⁰⁰⁴. Ce périmètre correspond aussi, comme on le verra, aux masses qui vont bénéficier de la cour commune (mise à part une exception très à l'est, en bordure du cours

¹⁰⁰⁴ Pour celui de 1884-1891, certaines des ventes ont déjà été faites. L'analyse du parcellaire le révèle facilement car, dans ce cas, soit le terrain est vierge car il a été démoli (comme la masse 58), soit le nouveau bâtiment est déjà représenté. Il est alors reconnaissable car sa configuration, plus ample, n'a rien à voir avec l'état antérieur. Il en est ainsi, par exemple, pour la préfecture, le musée Guimet, mais aussi la masse 92, ...

Lafayette, la masse 156) (ill. 180). En effet, elles présentent une forte concentration autour de trois pôles : vers le cours Lafayette et la préfecture entre les rues Vauban et de la Part-Dieu, un second pôle, moins important, autour de l'église de la Rédemption, et un troisième encore plus restreint autour de l'église Saint-Pothin.

Les autres terrains, résultat de ventes isolées, sont de formes diverses (masses entières, lots, parcelles). Ces ventes ont eu lieu sur des terrains peu ou pas urbanisés comme pour le musée Guimet. L'implantation des bâtiments publics peut se faire sur des terrains mûrs (comme la préfecture et le lycée de jeunes filles¹⁰⁰⁵), sur des terrains moyennement urbanisés (comme le Mont de Piété, masse 113) ou sur des terrains vierges (comme le musée Guimet). Ces ventes s'effectuent le plus souvent par masses complètes, mais aussi par lots ou par parcelles sur des terrains mûrs (comme les édifices religieux ou la caserne des pompiers¹⁰⁰⁶).

B- Valeur des terrains

Cette quatrième période est celle où les terrains hospitaliers vont atteindre les valeurs les plus importantes. Cela est visible, entre 1781 et 1914, sur la courbe des prix les plus hauts et celle de la moyenne des prix (ill. 13 à 15). Durant la cinquième période, seule la courbe des prix les plus bas continuera à grimper. Pour la première fois, il y a concordance entre une partie de la courbe des prix (les plus hauts) et celle des surfaces vendues (ill. 5, 6), puisqu'elles atteignent toutes deux, à cette époque, leur valeur maximale. Cette correspondance se poursuivra ensuite. Le fait que les terrains aient atteint leur valeur globale maximale explique peut-être cette nouveauté. Leurs prix seraient donc davantage en phase avec le marché foncier et les fluctuations de celui-ci se répercuteraient plus nettement sur les prix. Lorsque la demande est forte, les prix montent, lorsqu'elle est faible, ils baissent. Auparavant, il s'opérait un mouvement général et progressif de prise de valeur, relativement indépendant des fluctuations du marché.

La moyenne des prix consentis à des privés, continue à progresser doucement, malgré une légère baisse entre 1890 et 1894. Elle passe ainsi de 137,39

¹⁰⁰⁵ La masse 44, vers Saint-Pothin, est vendue en 1899, à 185,43 F le m² et recevra l'actuel lycée E. Herriot.

¹⁰⁰⁶ Il s'agit, principalement du Consistoire réformé sur la masse 74, dont un lot est vendu en 1879 ; et d'une partie de la masse 66, vendue à la Ville en 1901 pour accueillir une caserne de pompiers.

III. 168 - Plan 1891 (1999, ASC). Les terrains loués et vendus par les Hospices pendant la 4^{ème} période. Le parcellaire et le bâti en 1891, au début de la mise en place des cours communes. Les limites, schématiques, sont celles de 1901. Les petites parcelles vendues entre 1875 et 1901 et enclavées dans les masses louées ne figurent pas. C36.



■ Terrains n'appartenant pas aux Hospices en 1875
 Enprise des plus grosses ventes effectuées entre 1875 et 1901

francs le m² à 167,48 francs (moyennes par tranches de 5 ans). La courbe des prix les plus hauts progresse aussi, et elle accuse une hausse vertigineuse, en particulier entre 1881 et 1895 avec deux pics en 1885 et 1895. Les prix les plus hauts sont atteints dans le quartier de la nouvelle préfecture, sur des masses vendues par parcelles¹⁰⁰⁷.

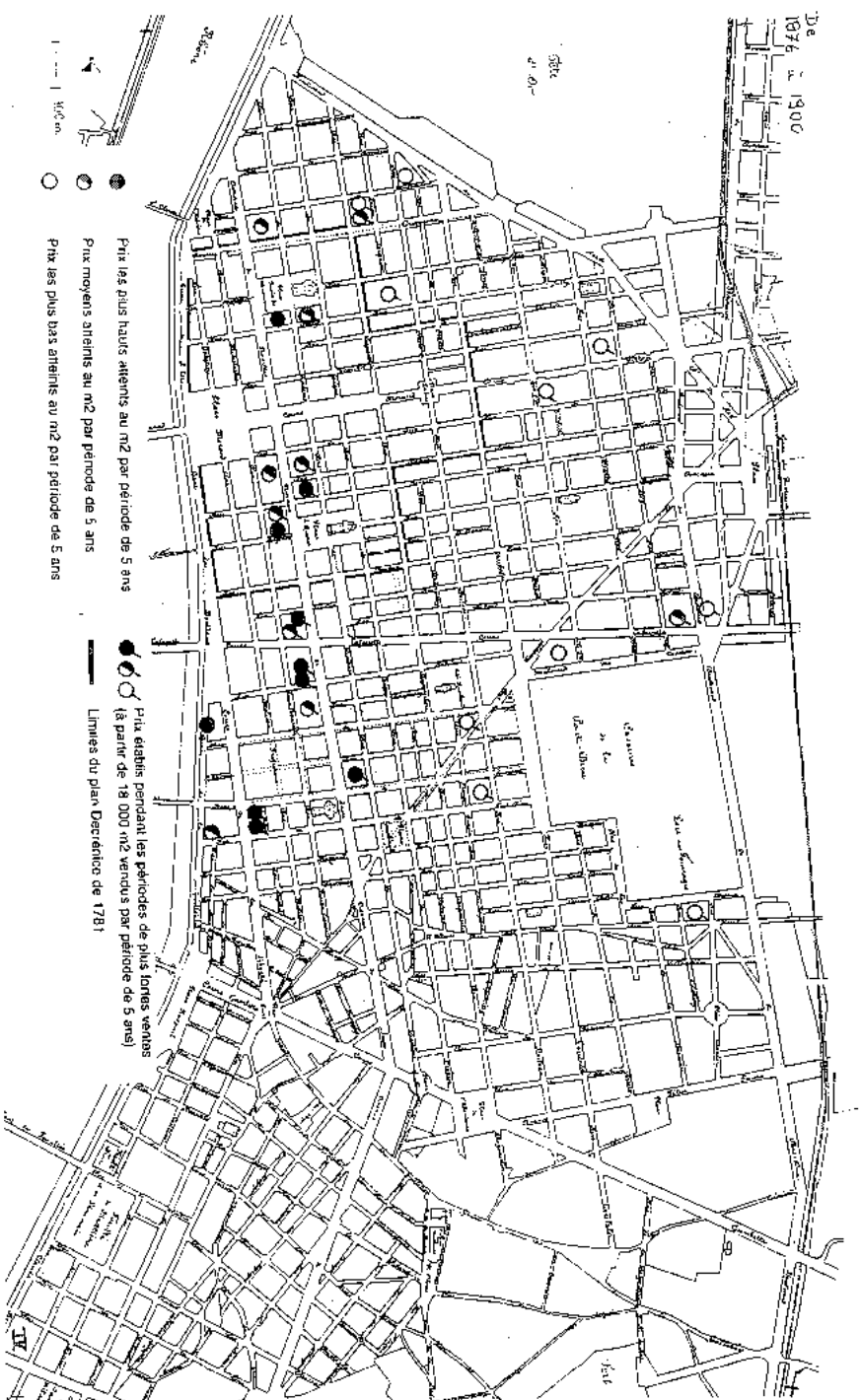
Sur le plan qui établit la concordance entre les prix et les emplacements (ill. 169), les terrains vendus à prix moyens et élevés sont situés dans le même secteur. La raison est vraisemblablement à rechercher dans la nouvelle technique de vente en bloc des masses qui entraîne un nivellement apparent des prix. En effet, si les parcelles continuent à faire l'objet d'une estimation individuelle lors du calcul des prix, celui qui transparaît au moment de la vente est une moyenne de tous ceux-là, effectuée par masse. La zone concernée est concentrée à l'ouest de la rue de Créqui, principalement en bordure des avenues de Saxe et de Noailles (actuellement Maréchal Foch), du cours de la Liberté et du Rhône. Elle correspond exactement à l'endroit où sont implantées les cours communes (ill. 180). En comparaison de la période précédente, le quartier de la préfecture prend de la valeur ; le nord des Brotteaux, au-delà de l'église de la Rédemption, en perd, malgré le lotissement prestigieux du boulevard des Belges ; le reste demeure stable avec, toutefois, une plus grande concentration des terrains de valeur. Les Hospices constatent, à plusieurs reprises, ces changements dans leurs délibérations et l'analysent comme le déplacement de "l'intérêt des acheteurs".

De leur côté, les prix les plus bas sont assez stables. Ils oscillent entre 43 F le m² (de 1886 à 1890) et 60 F (de 1881 à 1885). Ils sont toujours plus répandus à l'est, mais leur limite est repoussée plus loin, au delà de la rue Duguesclin. L'écart entre les prix les plus bas, d'une part, et les prix moyens et hauts, d'autre part, se fait plus marqué.

Quant aux terrains destinés à accueillir des bâtiments publics, la tendance est toujours aux prix de faveur, mais dans une mesure moindre, du fait de la plus-value acquise. Dans le cas des expropriations, par l'Etat ou la Ville, les prix

¹⁰⁰⁷ Curieusement, les deux prix les plus hauts sont atteints, à dix ans d'écart, sur la même masse et pour le même acheteur. Il s'agit de la masse 67, bien située à l'angle du cours Lafayette et de l'avenue de Saxe, dont une parcelle est vendue, en 1885 à 426,23 F et une autre, en 1895, à 502,30 F, toutes deux à E. Dubouis, le directeur de la Société des immeubles lyonnais, dont le rôle sera déterminant dans la mise en place des cours communes. La liste des autres acheteurs est reproduite en annexe, dans le registre des ventes.

III. 169 - Plan 1876 à 1900 (1999, ASC). Prix et emplacements des terrains vendus par les Hospices à des privés sur la rive gauche du Rhône au cours de la 4^{ème} période. Lyon. Fond de plan 1909. C21.



restent très bas¹⁰⁰⁸. Lorsque la Ville achète pour implanter un bâtiment scolaire ou une caserne de pompiers, ou que d'autres organismes se présentent pour implanter un musée ou un édifice religieux, les Hospices calculent un prix moyen par rapport à la zone concernée et non plus, bas, comme autrefois, cependant, ils consentent des facilités de paiement¹⁰⁰⁹.

2°) ENTRE 1875 ET 1885, L'ORIGINE DE L'IDÉE DE COUR COMMUNE

A- L'opacité des informations, la nécessité de l'enquête et les hypothèses de travail

Le début de cette quatrième période voit la naissance de l'idée d'une cour commune au sein des masses, et plus précisément du concept de l'îlot homogène entourant une cour-jardin, dont la typologie architecturale est précise : immeubles de rapport post-haussmanniens, d'environ cinq étages (souvent quatre étages et un comble), de style éclectique¹⁰¹⁰. Or, l'origine de cette idée forte et le débat qui l'a nécessairement entourée sont totalement absents des archives, qu'il s'agisse de celles des Hospices, mais aussi de celles de la Ville ou de la presse locale. Ces échanges ont dû avoir lieu oralement, vraisemblablement en dehors de structures organisées, comme les commissions, qui sont tenues de produire des rapports. L'îlot à cour n'apparaît, dans les archives hospitalières, que lorsqu'il est déjà en voie de réalisation. Il se signale par des méthodes de vente particulières, qui apparaissent dans la comptabilité, les actes de vente ... Il est aussi repérable grâce à la cartographie, les plans minutes des Hospices et les plans généraux de la ville, une

¹⁰⁰⁸ Le Département exproprie les masses 85, 86, 95, et 96 de 19 086 m² en 1882 pour construire la préfecture, au prix de 65 F le m², ce qui correspond aux prix les plus bas. L'implantation de la préfecture va grandement contribuer à provoquer une forte plus-value dès les années suivantes, dans ce quartier. En 1887, la ville exproprie 6 471 m² sur diverses masses, pour élargir des voies autour de la préfecture, au prix de 46,70 F le m². Rappelons que ces prix n'entrent pas dans le calcul des courbes des prix puisqu'en ont été exclus l'Etat et les collectivités locales.

¹⁰⁰⁹ En 1878, ils vendent à M. Guimet 3 558 m² (masse 146) à 70 F le m² ; en 1879, ils vendent 862 m² (masse 74) à 145 F au Consistoire réformé pour le temple ; en 1889, ils vendent 2 635 m² (masse 113) au Mont de Piété à 75 F, de gré à gré ; en 1899, ils vendent 4 152 m² (masse 44) à la Ville de Lyon pour le lycée de jeunes filles, à 185 F payables en 30 annuités ; en 1901, ils vendent 1 786 m² (masse 66), toujours à la Ville, pour une caserne de pompiers, à 160 F sous forme d'échange.

¹⁰¹⁰ Sur les hauteurs, les gabarits et les règlements, voir la 4e partie de cette étude. Sur la grande richesse du style éclectique à Lyon et l'organisation des éléments décoratifs sur les façades, une recherche est en cours dans l'équipe de recherche de l'école d'architecture de Lyon.

fois la cour réalisée. De même qu'aucune information n'affleure concernant l'origine du concept, il n'existe pas, non plus, de textes récapitulatifs énonçant par exemple les masses concernées par cette nouvelle règle ou la chronologie de sa mise en place. Nous avons donc du mener une enquête extrêmement précise, masse par masse, rassemblant des éléments d'information de toutes les sources disponibles, aussi bien textuelles que graphiques¹⁰¹¹.

Une fois acquis le principe de l'îlot à cour, sa réalisation a continué, cependant, à faire l'objet d'une grande confidentialité à l'extérieur des Hospices. Ce thème n'apparaît dans les archives de la Ville de Lyon qu'incidemment, à l'occasion d'une opposition de cette dernière aux méthodes de vente et non pour une discussion de fond. Il en est de même pour la presse locale, et à plus forte raison nationale. La revue *La Construction Lyonnaise*, très au fait des événements architecturaux et urbains à Lyon, ne l'évoque, pour la première fois et sous forme de mention, qu'en juin 1891, c'est à dire six ans après sa première application¹⁰¹². L'îlot à cour des Hospices ne sera évoqué, dans ses colonnes, que sous la forme des avis de vente des terrains hospitaliers où le cahier des charges concernant la cour est résumé. Pourtant, la Ville, comme la presse, sont prolifiques lorsqu'il s'agit de dénoncer les faiblesses de la politique hospitalière, en particulier la médiocre qualité des constructions édifiées sur les terrains loués. Il existe donc une réelle opacité sur le sujet de l'îlot à cour dont on ne peut que supposer les raisons. La Ville, opposée aux Hospices, oblitérerait-elle volontairement les aspects positifs de leur politique urbaine ? Cela n'explique pas, cependant, l'absence de débats au sein même des Hospices. La confidentialité est peut-être voulue de toutes parts, de façon à ménager au petit milieu que forment les architectes, les professions du bâtiment, les propriétaires investisseurs et les Hospices,

¹⁰¹¹ Nous avons dû faire converger de nombreuses sources : l'analyse des plans postérieurs à 1914, une fois les cours réalisées ou amorcées, en particulier, l'atlas de [vers 1920 jusque vers 1947] ([service municipal], AML série 5S) ; le dépouillement des délibérations, où sont rassemblées le plus d'informations mais qui restent, cependant, très lacunaires ; la comptabilité, où apparaît la quote-part pour la cour (le récapitulatif des ventes, les comptes moraux, ... mais certaines masses à cour sont vendues sans quote-part) ; le dépouillement des actes de vente, où apparaissent la méthode de vente et les contraintes formelles ; enfin, les plans détaillés par masses, dit "plans minutes" des Hospices.

¹⁰¹² Il s'agit de l'avis de vente de la masse 68, p. 22. Voici la liste des articles ou mentions évoquant les terrains hospitaliers parus dans *la Construction Lyonnaise* entre 1875 et 1901. A partir de 1881, la revue publie les avis de vente des terrains des Hospices qui se semblent pas exhaustifs. Le 1er fév. 1892, p. 162-164, est publié l'important texte de F. Mangini dont il sera question plus tard, qui fait à la fois le point sur la politique des Hospices et énonce des propositions. Le 1er nov. 1892, p. 149, paraît un petit texte sur l'Immaculée Conception et les constructions de l'avenue de Saxe où la politique de location des Hospices est attaquée. Le 1er mai 1893, p. 4, la revue présente l'avis de la Ville contre la vente en bloc des masses, sans exposer de droit de réponse des Hospices. Enfin, le 16 nov. 1899, p. 256-257, Constant Tissot signe un article sur "La valeur des terrains à construire", assez documenté, où il se plaint, justement, de la confidentialité des mises en vente.

directement concernés par ces opérations à grands profits, la plus grande marge de manœuvre possible. Face au silence des archives, il est possible de tenter une reconstitution à partir des bribes d'informations disponibles. L'émergence de l'îlot à cour pourrait bien être le résultat de trois faisceaux d'explications : une logique urbaine ; des courants de pensée, à la fois locaux et nationaux, sur l'immeuble, le confort et l'hygiène ; et enfin le milieu des Hospices Civils de Lyon lui-même.

La logique urbaine interne est un aspect très souvent négligé par les historiens et les observateurs de l'architecture, en particulier lorsqu'ils analysent la circulation des modèles et leurs implantations locales. C'est pourtant un élément fondamental qui permet de comprendre pourquoi tel modèle va s'intégrer ou non, à un stade précis du développement urbain. Dans le cas des Hospices, l'étude de la troisième période a montré qu'ils se trouvent, à la fin de celle-ci, dans une impasse. Leurs terrains ont atteint, "naturellement" pourrait-on dire, une grande plus-value, qui ne semble pouvoir progresser que par l'introduction d'un nouvel élément créateur de plus-value. C'est d'autant plus urgent qu'à l'inverse, leur domaine est menacé d'une dévaluation "naturelle", elle aussi, due au vieillissement du bâti modeste des locataires¹⁰¹³. Du point de vue de l'évolution des masses, ils sont confrontés à un deuxième obstacle, la difficulté de vendre les espaces dévalorisés, les parcelles les moins bien situées et, surtout, les cœurs des îlots. La nécessité de trouver une solution pour résoudre ces deux problèmes se fait donc sentir. Il n'est pas inutile de préciser que ce type de problèmes est courant et remonte vraisemblablement à l'origine des îlots et, donc, des voies. En effet, la difficulté d'exploiter les portions de terrains non contiguës aux rues, en particulier les cœurs des îlots, a dû se poser très tôt, chaque culture urbaine y apportant sa réponse. Pendant la période industrielle, en Europe, deux solutions, qui se succèdent souvent dans le temps, sont courantes. Soit le cœur d'îlot accueille des bâtiments bas, aux fonctions artisanales ou industrielles, hangars, entrepôts, usines ... qui nécessitent de grandes surfaces mais pas une implantation directe sur rue. Soit cet emplacement est maintenu libre. Il peut alors être une simple cour permettant un éclairage maximum et pouvant accueillir des pratiques sociales diverses¹⁰¹⁴, ou mieux, par le biais d'un jardin, renforcer la valeur des

¹⁰¹³ Les délibérations des Hospices font souvent mention d'incendies, et de nombreux textes parlent de "masures".

¹⁰¹⁴ C'est le cas des nombreuses cours irrégulières qui existent sur les pentes de la Croix-Rousse à Lyon, dans un bâti le plus souvent de la 1^{ère} moitié du XIX^e siècle, mais pouvant être antérieur. Elles ont longtemps été animées d'une vie spécifique, liée en grande partie à l'artisanat dans ce quartier populaire.

parcelles du pourtour. La solution adoptée dépend de plusieurs paramètres, mais surtout du degré de densification des masses et de la capacité, ou non, de mixité professionnelle et sociale du quartier¹⁰¹⁵. Il est donc logique que l'îlot à cour commune soit répandu dans les villes, comme réponse adaptée à un problème urbain courant. Avec des formules diverses, il se rencontre en Angleterre, à Barcelone dans l'évolution de l'îlot Cerda¹⁰¹⁶, à Berlin dans la Mietshaus et dans bien d'autres villes. A Lyon même, des exemples existent au XVIII^e et au début du XIX^e siècle, qu'ils aient été réalisés ou qu'ils soient demeurés à l'état de projet¹⁰¹⁷. Il n'est pas possible de savoir si ces exemples, ou d'autres, ont été pris pour modèle lors de la création de la version mise en place par les Hospices. Mais ceci est, finalement, de peu d'importance, car l'analyse va montrer que d'autres paramètres sont plus essentiels.

Le contexte local et national sur la conception de l'immeuble et sur l'hygiène ne pose pas explicitement la question de l'immeuble à cour, mais l'influence directement. Trois courants, apparemment indépendants, voire contradictoires pour certains, déjà évoqués dans la première partie, vont converger vers cette typologie. Le courant le plus traditionnel est représenté par le modèle de l'immeuble de rapport haussmannien, créé au milieu du XIX^e siècle à Paris. Largement diffusé¹⁰¹⁸, il est encore vivace à la fin du siècle, malgré quelques modifications concernant, notamment, le décor de façade. Il va se plier à la réglementation urbaine qui se met en place, à Lyon, à partir de 1874 et plus encore en 1898¹⁰¹⁹. Hauteur verticale des façades, combles, balcons et bow-windows sont réglementés et articulés à la largeur des voies. L'important mouvement de l'hygiénisme qui traverse l'Europe à ce moment et qui va, d'une manière décisive, influencer l'émergence d'une nouvelle pensée sur la ville, est sûrement pour beaucoup dans le concept de la cour. Cette dernière permet de "faire circuler l'air et la lumière", comme l'écrivent eux-mêmes les Hospices, et crée des réserves vertes au cœur de la ville. Ce même courant va d'ailleurs, après la Première Guerre mondiale, engendrer un débat national sur ce thème

¹⁰¹⁵ Actuellement sur la rive gauche, le 6^e arr^t, plus résidentiel, voit progressivement disparaître les cours occupées par des bâtiments aux activités artisanales ou industrielles, elles sont en revanche encore répandues dans le 3^e arr^t, où la mixité est plus développée.

¹⁰¹⁶ L'îlot de Cerda, en 1859, est prévu pour être construit seulement sur les deux côtés d'un carré de 113 m. C'est dans un second temps, seulement, qu'il se modifie.

¹⁰¹⁷ Voir, pour le XVIII^e siècle, l'îlot situé place et quai Gailleton, rue Laurencin, rue de Fleurieu, étudié par B. Cottin, 1984, p. 71. Pour le XIX^e siècle, N. Mathian, 1986, p. 78, évoque un projet de cour, vers 1830 pour un îlot placé entre Bellecour et Perrache, quai Tilsitt, rues Sala, du Plat, et Cl. Bizolon. La liste n'est pas exhaustive.

¹⁰¹⁸ Sur sa diffusion en France, cf. en particulier la publication collective du Réseau des formes urbaines, 1991 et, sur sa diffusion à Lyon, D. Bertin, 1987 et 1991.

¹⁰¹⁹ Cf. la 4^e partie.

de la cour. Il va provoquer la suppression de la petite cour fermée, anti-hygiénique, pour défendre "la cour ouverte"¹⁰²⁰.

La naissance de l'îlot à cour dans le milieu des Hospices Civils de Lyon, vers 1885, est donc issue du croisement de ces deux facteurs, l'évolution d'une logique urbaine interne et un ensemble de courants de pensées, parfois très différents. Cette idée s'est concrétisée dans un milieu spécifique, lui aussi déterminant. Il va être examiné maintenant selon deux axes : le contexte des Hospices, et l'histoire des terrains, sur lesquels l'îlot à cour a pris naissance.

B- Le milieu des Hospices et les faits marquants de 1875 à 1885

La date butoir de 1885 a été choisie car elle correspond à la première application de la règle de la cour commune sur les terrains hospitaliers, l'aménagement de la masse 32. C'est donc entre 1875, qui correspond à la chute des ventes et à la fin du cycle précédent, et 1885, où les ventes recommencent à baisser légèrement après une nette reprise (ill. 6), qu'émerge ce concept. Face à l'absence de références directes à cette genèse, il est possible de tenter de l'approcher en interrogeant les informations disponibles à cette époque : les questions qui se posaient alors aux Hospices, les hommes et leurs actions, les intentions de ceux-ci et les réponses qu'ils ont données. La conjonction de tous ces faits permet d'émettre des hypothèses, et d'approcher la vérité sans doute d'assez près.

a) Les hommes : la famille Rivière, E. Dubouis et l'influence de A. Gailleton

Les hommes présents au sein de l'administration des Hospices, où qui ont pu avoir une influence sur elle, sont aisément repérables. En 1873, Pierre Rivière entre comme sous-chef dans le bureau des Domaines et de l'inspection rurale, sous l'autorité de "Monsieur de Dignoscyo"¹⁰²¹. En 1877, Dignoscyo quitte le service, remplacé par Pierre Rivière qui devient donc "inspecteur des Domaines"¹⁰²². Comme cela est déjà apparu, c'est un poste important, où les responsabilités quant à la politique urbaine et l'évolution des terrains, même si elles sont difficiles à jauger précisément, sont certainement déterminantes. Un

¹⁰²⁰ Sur ce débat à Villeurbanne, au moment de l'implantation du quartier des Gratte-Ciel et sur son application réglementaire, cf. A.S. Cléménçon, 1988.

¹⁰²¹ Laurent Dignoscyo a dû se faire anoblir.

¹⁰²² Il restera à ce poste près de 30 ans. Il le quitte en 1906.

nouvel inspecteur arrive donc en 1877, alors que des décisions importantes ont été prises l'année précédente, comme on le verra. Cependant, il est jeune, et a sans doute des idées nouvelles par rapport à son prédécesseur. On ne sait pas quelle part il a prise dans la décision de créer les cours. Ce qui est certain, c'est que plusieurs personnes portant le même nom que lui, sans doute de sa famille, vont s'impliquer très tôt dans ces opérations fructueuses. Comme dans les enquêtes policières, la question "à qui profite le crime", ici, à qui profite l'idée, doit être privilégiée. L'architecte Claudius Rivière, comme la plupart des architectes de ces îlots à cour, bâtit en grande quantité sur les terrains hospitaliers. Associé souvent à Eugène Dubouis, dont l'action sera déterminante dans la création des cours, il construit entre 1882 et 1888, près de 22 immeubles répertoriés dont beaucoup appartiennent à cette typologie¹⁰²³. Surtout, il bâtit presque tout l'îlot 32, le premier à bénéficier de la cour commune. D'autre part, une "Madame Rivière" apparaît plusieurs fois comme acquéreur de ces terrains¹⁰²⁴. En 1882, le président du Conseil Général d'Administration des Hospices, Fougasse, est remplacé par Sabran, mais il n'est pas certain qu'il ait eu une influence sur cette nouvelle politique.

A l'extérieur des Hospices, l'influence du conseil municipal lyonnais n'est pas négligeable. En 1878, c'est une des premières fois semble-t-il, que celui-ci émet deux avis défavorables concernant des ventes de terrains hospitaliers. Les arguments les plus apparents sont d'ordre économique. Cependant, l'ensemble des textes dénotent un anticléricisme qui pourrait bien révéler une opposition de principe contre deux acheteurs potentiels qui se présentent alors, tous deux émanant d'instances religieuses¹⁰²⁵. En 1881, la mairie

¹⁰²³ Claudius Rivière dépose un permis ou construit, en 1882, masse 32 bis, au 17 av. de Saxe ; en 1883, masse 32 bis, 15 av. de Saxe ; en 1883, masse 32 bis, 13 av. de Saxe ; en 1884, masse 38, 7 place E. Quinet ; en 1886, toute la masse 32 (9 immeubles) sauf le 9 av. de Saxe et le 10 rue de Sèze, masse 39, le 92 rue Vendôme, masse 67, 28 crs Lafayette, 58 av. de Saxe ; en 1887, masse 38, 7 av. de Saxe ; en 1888, masse 58, 5 immeubles ; masse 68, 49 av. de Saxe. La liste n'est pas exhaustive. Les informations ne proviennent pas des archives hospitalières, qui indiquent rarement l'architecte des constructions au profit des acheteurs, mais des "Taxes sur les Constructions Neuves" (AML), du dépouillement de la revue *la Construction Lyonnaise* (travaux en cours), des dérogations aux règlements de voirie (Délibérations du conseil municipal de Lyon), et des signatures et dates inscrites sur les façades. Les dates indiquées sont donc parfois antérieures au début de la construction lorsqu'elles proviennent des Taxes.

¹⁰²⁴ Entre 1890 et 1893, une Madame Rivière achète plusieurs parcelles sur cette même masse et sur la masse 32 bis. La famille Rivière est peut être impliquée encore davantage dans l'achat des terrains, en particulier l'architecte, mais le système de la vente groupée, où n'apparaît qu'un nom pour plusieurs acheteurs, ne fait pas apparaître ceux-ci sur le registre des ventes. Il faudrait dépouiller tous les actes de vente.

¹⁰²⁵ Le 7 août 1878, la Ville s'oppose à la vente de gré à gré de la masse 81 à l'abbé Rambaud qui finalement la louera à long terme et y construira la cité du même nom, ou de l'Enfant Jésus. Le 7 novembre, même refus pour les mêmes raisons, pour la masse 27,

centrale est rétablie à Lyon, en la personne d'A. Gailleton et au même moment, cinq conseillers municipaux, entrent au conseil d'administration des Hospices. Le conseil municipal, quelques années après, conserve le souvenir de leur action, qu'il est peut être nécessaire de moduler. Ils auraient alors œuvré pour infléchir la politique hospitalière, aidés en cela par l'arrivée d'administrateurs nouveaux et plus ouverts, et les auraient incités à lutter contre les "baraquages hideux", "les maisons insalubres", "les terrains vagues" et "les foyers d'infection"¹⁰²⁶. Il n'est pas précisé si l'îlot à cour a pu alors être suggéré, et il semble qu'ils aient surtout insisté, alors, sur la nécessité de vendre des terrains. Outre les personnalités, les faits sont marquants. Or, la période 1875-1885 rassemble un nombre important d'événements non négligeables, qu'ils soient propres aux Hospices ou extérieurs.

b) Le projet de 1876 : baux emphytéotiques et "zoning"

Le 19 juillet 1876, les Hospices adoptent un projet important touchant à la fois à la mise en place d'un système de baux emphytéotiques à 49 ans et à celle d'une zone préservée au nord des Brotteaux¹⁰²⁷. La date où arrive à maturité ce projet, 1876, est significative et le rapport en rend parfaitement compte. C'est une période de crise. La guerre est encore proche, les ventes sont presque inexistantes et les importants bénéfices des locations réalisés au cours de la troisième période, sont en régression. Les Hospices ne remettent pas en cause leur politique traditionnelle concernant la vente et qui consiste, plutôt que de vendre à tout prix et à de mauvaises conditions, à avoir une position de réserve pour attendre la maturité vénale des terrains. En revanche, ils se demandent s'ils ne pourraient pas améliorer les méthodes de location pour une meilleure rentabilité, en proposant une formule qui correspondrait mieux à la nouvelle demande sociale et urbaine. Les baux actuels sont adaptés à des constructions légères, mais moins à des maisons de plusieurs étages "d'un caractère de durée définitive". Ce projet vise donc une nouvelle clientèle : "rentiers, commerçants ou industriels aisés". Les Hospices s'appuient sur d'autres exemples de baux emphytéotiques en France ou à l'étranger, Marseille, Le Havre, Mulhouse, Londres, Bâle, ... La formule adoptée est la suivante. La durée des baux pourrait atteindre 49 ans. Les

envisagée pour la construction de l'église Saint-Joseph. Cf. les procès-verbaux du conseil municipal à ces dates (BML.)

¹⁰²⁶ Délibération du CML, 6 juil. 1886, procès-verbaux, p. 13-20. Le conseiller municipal qui relate ces faits et prend la défense de la politique de vente des Hospices se nomme Bizet. Il a dû faire parti du groupe des cinq conseillers en question.

¹⁰²⁷ Cf. le long et intéressant texte de cette délibération du 19 juillet 1876, p. 405-414 (HCL.A.).

Hospices imposeraient des règles de construction et l'emploi des matériaux selon un modèle de maisons types dessiné par l'architecte en chef, Perret de la Menue. Ils exerceraient un contrôle et les bâtiments leur reviendraient en fin de bail. Ils émettent cependant des réserves, à juste titre, sur la possibilité de modifier les habitudes des investisseurs lyonnais, qui ne sont pas coutumiers de cette politique. Pour les attirer, ils envisagent plusieurs solutions : faire construire un noyau d'une dizaine de maisons, grouper ces baux particuliers autour d'une voie ou dans un périmètre. C'est cette dernière solution qui va être adoptée. L'endroit choisi est le nord du domaine parce qu'il est moins urbanisé, moins investi par la classe ouvrière, qu'il jouxte le parc de la Tête d'Or, et que le comblement prochain des fossés des anciennes fortifications est prévu. La zone est délimitée par la rue Montgolfier, l'avenue de Noailles (actuellement Maréchal Foch), l'avenue du Parc, le boulevard du Nord (des Belges) et la rue Tête d'Or (III. 180). A partir d'août 1876, elle est interdite aux usines et aux ateliers importants et réservée aux petits hôtels et aux maisons d'habitation. Cette notion de périmètre réservé qui favorise une fonction et en élimine d'autres préfigure très exactement ce que les Modernes appelleront "le zoning", quelques cinquante ans plus tard.

c) Les suites du projet et le rôle de F. Mangini

L'application de ce projet fort et cohérent se révèle pourtant être un échec, conformément aux craintes exprimées par les Hospices eux-mêmes. Il faut bien reconnaître que cette idée de baux emphytéotiques, récurrente à chaque période, ne leur réussit pas. Leur projet de 1805-1810 n'a pas été retenu par le Gouvernement, ils en ont eux-mêmes rejeté le principe en 1825 et 1854, et lorsqu'ils parviennent enfin à le mettre en place, ils ne sont pas suivis par les locataires eux-mêmes. Les lyonnais, méfiants à l'égard de cette formule nouvelle, sont sans doute repoussés par la non-propriété du sol et, donc, l'aspect éphémère de la transaction, qui ne correspond pas à leur mentalité. Au cours de cette quatrième période, cinq baux emphytéotiques seulement sont négociés, dont un sera annulé. En outre, ils constituent un véritable détournement du projet d'origine, puisqu'ils sont tous situés hors de la zone protégée, sauf un, et qu'ils favorisent les habitations ouvrières, preuve que les Hospices se sont mépris sur le type de clientèle. Le premier est signé en 1881, pour la masse 152, et concerne des bâtiments largement commencés, qui devront être complétés conformément aux indications des Hospices. Les trois autres concernent des parties des masses 54, 169 bis, et 22, hors de la zone réservée, qui devront accueillir des maisons ouvrières comportant un rez-de-

chaussée et quatre étages¹⁰²⁸. Il est intéressant de noter que le locataire signataire de ces trois baux est la "Société des logements économiques" dirigée par Félix Mangini, figure lyonnaise importante. Il est le créateur, en 1885, d'une des premières sociétés de ce que l'on nommera plus tard les "Habitations à Bon Marché" (HBM) et l'inventeur d'un type d'immeuble les "maisons Mangini"¹⁰²⁹. Il entre au conseil d'administration des Hospices en 1889, date à laquelle il signe le premier bail. A défaut de développer les habitations de luxe, il va insuffler ce courant novateur qui, dans la politique globale des Hospices, va cependant rester relativement marginal¹⁰³⁰.

Quant à la zone réservée aux résidences, au nord des Brotteaux, il ne semble pas qu'elle ait été respectée en tant que telle. Dès 1883, sans doute à cause de l'absence de succès des baux emphytéotiques, les Hospices dérogent en autorisant un asile de nuit, peu propice à l'implantation d'un habitat bourgeois¹⁰³¹. Un plan détaillé de cette zone, réalisé par les Hospices après 1914 (ill. 203) montre qu'à cette époque les "immeubles industriels ou sans valeur" sont encore largement majoritaires par rapport aux "immeubles importants et aux villas". Pourtant, parallèlement, un mouvement général semble se dessiner contre les établissements industriels, en particulier dans les zones de forte plus-value, comme autour de la préfecture, où plusieurs de ces implantations sont refusées par les Hospices. Les résidents commencent, eux aussi, à émettre des plaintes¹⁰³². En conséquence, les limites nettes du projet de 1876 semblent, par la suite, devenir beaucoup plus incertaines.

¹⁰²⁸ Le 1er bail, décrit dans la délibération HCL du 21 déc. 1881, est de 40 ans et concerne 3 576 m² sur la masse 152. Le 2e, délibération du 9 oct. 1889, 40 ans, sur des parcelles de la masse 54, est signé avec la Société des logements économiques. Le 3e, délibération du 13 mars 1891, 49 ans, sur la masse 36, prévoyait 3 hôtels mais sera annulé. Le 4e, délibération du 13 mai 1891, de 49 ans, sur 3 parcelles de la masse 169 bis, est signé avec la même société. Le 5e, délibération du 13 mai 1891, de 49 ans, sur 3 parcelles de la masse 22, est signé aussi avec la même société.

¹⁰²⁹ Cf. son petit ouvrage publié en 1891. Le passage concernant sa critique de la politique hospitalière, déjà évoqué ici, sera reproduit dans la *Construction Lyonnaise* du 1er fév. 1892. L'action importante de Mangini dans le domaine des HBM serait à étudier. Elle est mentionnée par quelques auteurs, en particulier les travaux de M.J. Dumont sur les HBM de Paris (Cf. par exemple son rapport de 1984, p. 25 et 29).

¹⁰³⁰ On verra, dans la 5^e période, que les Hospices se font tout de même l'écho à ces idées en prenant des responsabilités dans des concours d'architecture pour de l'habitat ouvrier ...

¹⁰³¹ Cf. la délibération HCL du 19 juil. 1883.

¹⁰³² Un intérêt nouveau se fait jour sur les différentes pollutions qui ont pu exister dans la ville du XIX^e siècle. Sur les nuisances sonores, cf. en particulier O. Balaÿ et O. Faure, mars 1992.

d) Les indices du changement

L'échec du projet de 1876 est sans doute, pour beaucoup, dans ce qui va se passer quelques dix années plus tard, et qui constitue un véritable tournant dans la politique hospitalière : la mise en place d'une règle urbaine associée à des ventes en grand nombre. Parallèlement aux tâtonnements qui suivent le projet de 1876 et son essai d'application, des indices du changement prochain peuvent être décelés. La lecture attentive du long texte de présentation du projet de 1876 donne des éléments à la fois sur l'état des choses et sur la vision prospective des Hospices.

Le quartier où vont avoir lieu les modifications les plus importantes, l'implantation des îlots à cour commune, est très précisément décrit. "A droite du cours Lafayette, la presque totalité des masses est, aujourd'hui, couverte de chantiers, d'usines, d'entrepôts, et il ne saurait venir à la pensée de personne, de créer, sur ce point, un centre d'habitations quelque peu élégantes et paisibles ; [...] A la gauche du cours Lafayette, et, jusqu'au cours Vitton [actuellement F. Roosevelt], la situation est à peu près la même et on ne trouverait pas, dans ce périmètre, un espace suffisant pour attirer la classe aisée et lui offrir les conditions qui, seules, peuvent l'amener à se déplacer. [...] La plupart des rues entre le cours Vitton et la rue Montgolfier sont envahies par des établissements industriels dont le voisinage immédiat et la population ouvrière agglomérée autour d'eux éloigneraient sans doute plus qu'ils n'attireraient les futurs émigrants"¹⁰³³. La tendance va pourtant s'inverser brutalement quelques années après. La cause principale, mais non la seule, est très certainement l'installation, au cœur de cette zone, de l'Hôtel de la préfecture, dont l'impact sur les terrains hospitaliers environnants va être déterminante. Le projet débute en 1879, le terrain est vendu par les Hospices en 1882, la construction débute l'année suivante, et se termine en 1890. Or, en 1887 est construit le premier îlot à cour du quartier de la préfecture (la masse 58), le second sur l'ensemble de la rive gauche, suivi, dès 1889, des autres (ill. 180).

Toujours dans le projet de 1876, les Hospices décrivent quelles seraient les conditions idéales pour sa réussite, au nord des Brotteaux. On sait, maintenant que tel n'a pas été le cas. Pourtant, bien qu'il s'agisse d'un autre projet et d'un autre lieu, les Hospices décrivent là, de manière quasiment prémonitoire, ce qui va, à peu de choses près, se passer pour le quartier de la préfecture et ses

¹⁰³³ Délibération HCL du 19 juil. 1876, p. 468-469, (HCL. A).

alentours, quelques années après. C'est dire à quel point ils comprennent en profondeur ces mécanismes urbains. "Il est à présumer que le courant d'émigration ou de colonisation de ce nouveau quartier [le nord des Brotteaux], ne prendrait une certaine intensité que le jour où, par l'entremise d'une compagnie immobilière ou d'une association d'entrepreneurs, on créerait, tout d'une pièce, comme cela se pratique à Londres, un groupe de six ou douze maisons qui formerait le noyau d'une sorte de cité moderne. Si cette première tentative réussit, son succès encouragera très probablement d'autres opérations de même nature [...]"¹⁰³⁴. Si, pour les îlots à cour, les premières implantations ont sans doute été moins planifiées, le principe de l'agglomération et l'effet d'entraînement qui va se produire sont ceux décrits ici. Ces réalisations n'ont été rendues possibles que parce que les Hospices ont décidé, alors, de vendre massivement leurs terrains. Il y ont sans doute été poussés par leur situation financière interne. En effet, vers 1883, les terrains hospitaliers accusent une baisse dans le taux de croissance des revenus qu'ils procurent et, parallèlement, les frais des Hospices s'accroissent¹⁰³⁵.

Un dernier événement a lieu, qui demeure isolé, mais qui n'est pas négligeable pour bien saisir l'ensemble de la politique urbaine des Hospices à ce moment décisif. En 1881, ils font le projet de construire eux-mêmes des immeubles de rapport et de les louer. Ce type d'activité demeure assez rare au sein des Hospices, bien qu'ils en aient déjà fait l'expérience dans la presqu'île. En général, soit ils louent les immeubles qui leur sont légués, soit ils gèrent leurs terrains sans construire. Ces activités relèvent d'ailleurs de deux bureaux distincts, celui de l'architecture, ou des maisons, et celui des domaines. A différents moments, les Hospices ont eu l'occasion de justifier ce choix, expliquant que la gestion en serait trop lourde, comme on l'a vu à l'occasion de certains projets de baux emphytéotiques. Au demeurant, le projet de 1881 reste assez modeste, puisqu'il s'agit seulement de réserver la masse 78 pour y construire plusieurs maisons¹⁰³⁶. Les Hospices justifient ce choix exclusivement en termes financiers. Il s'agit, pour eux, de réinvestir dans l'immobilier et, par le biais d'appartements loués, de profiter de la plus-value que créera la préfecture. Cependant, comme les Hospices ont exprimé, par ailleurs, leurs idées sur le principe d'agglomération et l'effet d'entraînement, il est plausible de penser qu'il s'agit là d'un critère stratégique, pour amorcer le

¹⁰³⁴ Délibération, op. cit., p. 413.

¹⁰³⁵ Cette analyse financière provient de l'étude de M. Garden, 1976. Il explique que le taux de croissance des revenus des terrains loués des Brotteaux passent de 4,25 % jusqu'en 1883, à 1,3 % entre 1883 et 1914. Sur ce thème, cf. la 1ère partie.

¹⁰³⁶ Cf. la délibération HCL du 28 déc. 1881.

iii. 170, 171 - Masse 142, 17 avenue de Saxe. Dessiné par le Bureau des bâtiments, terminé en 1888, c'est l'un des rares immeubles de rapport construit par les Hospices sur la rive gauche du Rhône. Photos ASC, 1998.



développement du futur quartier de la préfecture. Finalement, l'opération ne se réalise pas de cette manière¹⁰³⁷, mais sous la forme d'un immeuble unique construit dans un autre quartier, à l'angle sud-ouest de la masse 142. La décision est prise en 1886 et l'immeuble loué à partir de 1888 (ill. 170, 171)¹⁰³⁸. Les raisons de ce changement ne sont pas données, cependant, la deuxième formule présente moins de risques financiers que la première. La masse 78 était isolée au milieu des terrains loués, donc assez éloignée des autres beaux immeubles de rapports édifiés sur terrains vendus, tandis que la masse 142, bien qu'étant elle-même louée, est proche de terrains vendus dès la deuxième période pour certains.

C – Dans l'histoire de six masses, des éléments qui vont conduire à l'îlot à cour commune

Enfin, une dernière source de renseignements, la plus directement explicite, est à prendre en compte : l'histoire précise des masses vendues de 1875 à 1885. En effet, plus que toute autre approche, elle permet d'étudier la naissance du concept de la cour commune et sa mise en application au jour le jour. Parmi le grand nombre des ventes, ont été sélectionnées celles où ces notions apparaissent, même en germe. Seules les ventes à des privés, qu'il s'agisse de particuliers ou, de sociétés immobilières qui commencent là leur activité, ont été retenues, car c'est dans ce contexte que cette nouvelle règle émerge. Les ventes aux collectivités continuent selon des principes dès lors traditionnels, vente de grandes surfaces, ou de masses entières, à des prix de faveur, comme on l'a vu.

a) La masse 32 bis : première vente à une société immobilière et naissance de la notion de "construction groupée d'immeubles"

Le 26 juillet 1881, a lieu, sur la masse 32 bis (partie sud de l'ancienne masse 32), la première vente d'un terrain des Hospices à une société immobilière ou, du moins, qui apparaît comme telle dans leur registre des ventes. Il s'agit de la "Société anonyme des immeubles lyonnais", qui est peut être à l'origine du

¹⁰³⁷ Cf. la délibération HCL du 9 août 1882.

¹⁰³⁸ Cf. les délibérations du 10 fév. 1886 et du 28 nov. 1888. L'immeuble, dessiné par le bureau des bâtiments, destiné au bureau des Domaines, est construit sur une parcelle de 550 m² sur laquelle une petite cour de 75 m² est réservée. Il faut noter qu'à cette date, où le premier îlot à cour commune vient d'être lancé (1885, masse 32), les Hospices ne pensent pas à prévoir, pour cette masse-ci, une cour commune. Elle sera prévue 6 ans plus tard seulement, en 1892.

concept de la cour commune, et dont le rôle sera, du moins déterminant. Elle a été fondée et est dirigée par Eugène Dubouis, propriétaire gérant d'immeubles à Lyon. Dans le conseil d'administration de la Société sont réunis, entre autres, deux financiers de la Banque générale de Lyon, un professeur de la Faculté catholique, le directeur d'une société parisienne et surtout, l'architecte, Claudius Rivière¹⁰³⁹. Comme cela a déjà été suggéré, il est sans doute de la même famille que Pierre Rivière, l'inspecteur des Domaines. Son action est importante, car il est très étroitement associé aux nombreuses opérations que va engager cette société pour laquelle il construit beaucoup. Il n'est pas exclu que l'idée de la cour commune soit de lui. Entre 1881 et 1885, E. Dubouis, en son nom propre ou celui de la société, va acheter près de 12 000 m² de terrains, aux Hospices, ce qui est considérable pour un privé, même en société¹⁰⁴⁰, mais le cas n'est pas isolé. Sur l'ensemble de ces achats, qui concernent moins d'une dizaine de masses, seules les masses 32 et 58 sont concernées par la règle de la cour commune.

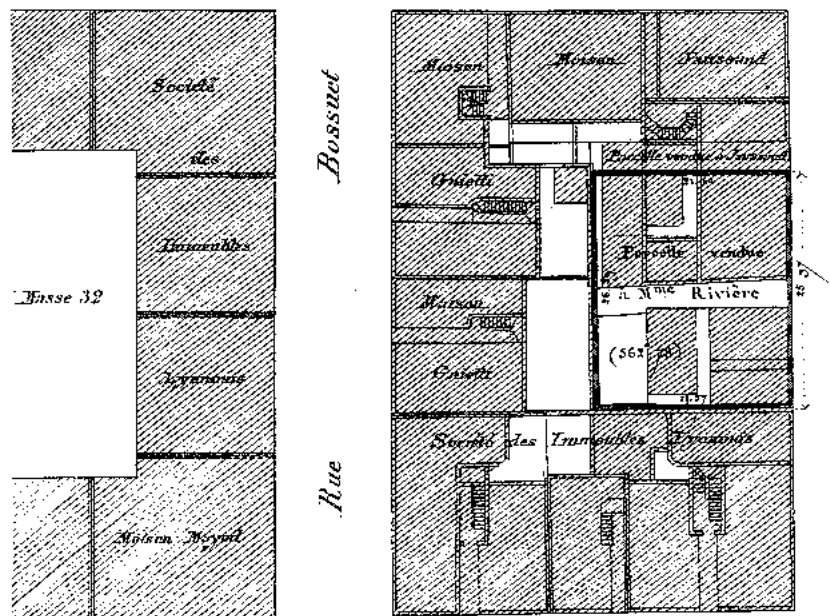
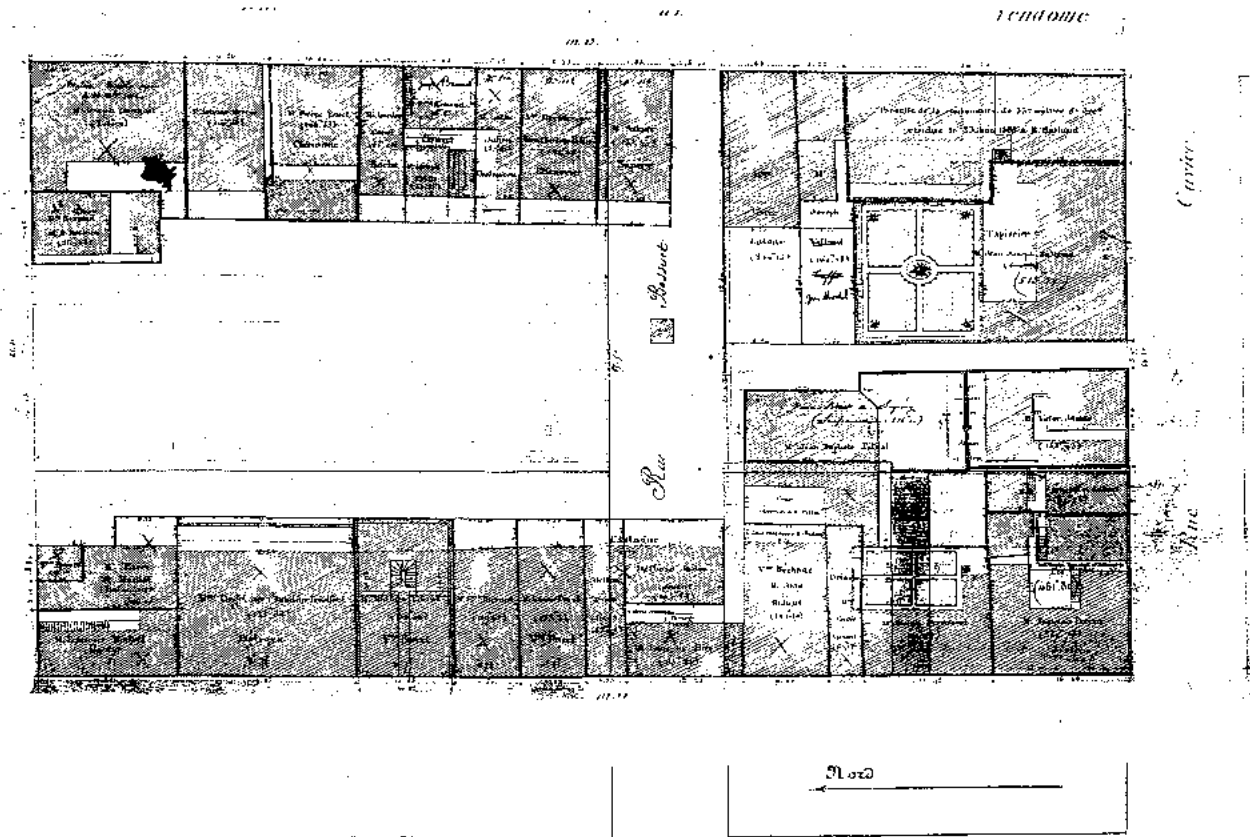
En même temps qu'ils divisent l'ancienne masse 32 en deux portions, vers 1881 sans doute, les Hospices adoptent, pour vendre la masse 32 bis, le découpage classique en lots avec épine dorsale transversale, sauf pour une parcelle disparate vendue au cours de la troisième période (ill. 172). E. Dubouis achète, de 1881 à 1883, les deux lots ouest, c'est à dire près du tiers de la masse, mais en trois fois et pour y bâtir trois immeubles. Il détruit ainsi la régularité voulue par les Hospices, avec l'accord de P. Rivière qui défend "les importantes maisons à loyer" qu'il va y bâtir. Cl. Rivière en est l'architecte (ill. 173, 299 à 303). Ici apparaît une notion nouvelle, celle de "construction groupée d'immeubles", qui va ensuite se développer. Elle est encore incomplète puisqu'elle s'effectue en trois fois, au coup par coup, apparemment sans projet global préalable, mais les éléments de base sont présents : une grande surface de terrain (932 m²), plusieurs immeubles de rapports construits dans un temps rapproché, un seul architecte. Ce sont

¹⁰³⁹ Un extrait des statuts de cette société, annexé au dossier de vente de la masse 32 bis (HCL. D), est reproduit en annexe. Le 1er conseil d'administration est ainsi composé : E. Dubouis ; H. Robert et L.-J. Barden de la Banque générale ; F. Cairol, professeur ; E. Alombert, propriétaire ; D. Buis, directeur du Comptoir des marques et fabrique à Paris ; et Cl. Rivière.

¹⁰⁴⁰ Cela correspond, à peu près, à trois masses entières. Il est possible que cette surface soit supérieure car le principe de la vente groupée ne fait apparaître qu'un acheteur dans le registre des ventes, souvent le notaire, et a pu masquer d'autres achats de sa part. La liste des achats par E. Dubouis ou sa société sont les suivants : 1881, 481 m² (sur la masse 32 bis) ; 1882, 87 m² (masse 32 bis) ; 1883, 364 m² (masse 32 bis), 292 m² (masse 38) ; 1885, 4 230 m² (toute la masse 32), 352 m² (masse 67) ; 1886, 368 m² et 176 m² (masse 67) ; 1888, 437 m² (masse 58) ; 1889, 658 m² (masse 27) ; 1 638 m² (masse 69) ; 1893, 2 214 m² (masse 16) ; 1895, 652 m² (masse 67).

III. 172 - Plan de la masse 32 avant sa division (32 et 32 bis) vers 1881, SS, SD. HCL. D., plans minutes, meubles à plans.

III. 173 - Plan de la masse 32 bis une fois séparée de la 32, vers 1890, SS, SD. Plan joint à l'acte de vente de 1890. HCL. D., dossiers des ventes de la masse.



Chavez



quelques uns des principes qui vont fonder les îlots à cours communes. Peut-être l'idée germe-t-elle à cette occasion, bien que rien ne le prouve¹⁰⁴¹.

b) Les masses 144, 38 et 194 : reprise des premiers éléments et association d'acheteurs du milieu du bâtiment

Le 1^{er} août 1882, pour la deuxième fois, une société se porte acquéreur d'un terrain des Hospices. Il s'agit de la "Société immobilière des Brotteaux", qui achète 1 240 m² sur la masse 144, au nord de l'église de la Rédemption¹⁰⁴². Le mouvement de création des sociétés immobilières, qui s'est mis en place en France et à Lyon depuis quelques temps déjà, s'accélère maintenant au point que celles-ci vont constituer une partie importante de la clientèle des Hospices. Cependant, rien de particulier n'est à remarquer au sujet de cet achat, malgré l'importance de la surface concernée. Le 24 décembre 1883, la société de E. Dubouis achète un deuxième terrain aux Hospices. Il s'agit d'une parcelle de taille moyenne (292 m²) sur la masse 38 découpée en lots réguliers avec épine dorsale (III, 174). Le bel immeuble d'angle que la société y bâti, constitue simplement un investissement courant. La masse, totalement vendue en 1891, est désignée, dans les délibérations des Hospices¹⁰⁴³, comme une réussite du quartier, non pour une quelconque originalité morphologique ou architecturale, mais simplement parce qu'étant vendue, elle est bien bâtie. Le 11 décembre 1883, un terrain de 1 652 m² est vendu sur la masse 194, au nord du domaine, à trois acquéreurs, les architectes Henri Feuga, Henri Despierre, et l'entrepreneur François Geneste, tous de Lyon. Ils y bâtissent, ainsi que sur un emplacement contigu, quatre vastes maisons à loyer. Il s'agit là de la première "construction groupée d'immeubles" à grande échelle, et à partir d'un projet homogène, ce qui la différencie de la masse 32 bis. D'autres ont eu lieu au cours des périodes plus anciennes, lors des ventes de lots en grande surface, mais dans un autre contexte. De plus, apparaît une des premières associations d'acheteurs issus du milieu du bâtiment, des architectes avec un entrepreneur, qui deviendront courantes ensuite.

¹⁰⁴¹ Le dossier de vente de la masse 32 puis 32 bis (HCL. D) est muet à ce propos, qu'il s'agisse du cahier des charges des HCL ou de l'acte de vente. Comme toujours, avec ces documents très précis, on y trouvera cependant tous les détails des ventes, les découpages successifs de la masse, des plans, le rapport de P. Rivière, et les statuts de la société de E. Dubouis.

¹⁰⁴² Il s'agit de l'angle sud-est.

¹⁰⁴³ Délibération HCL, 1^{er} juil. 1896, au sujet de la masse 33 bis. Les masses considérées alors comme des réussites sont les 33, 32, 32 bis, et 38.

c) La masse 66 : innovation dans les méthodes de vente, rôle moteur des architectes et dérogation pour la hauteur des bâtiments

La vente des 1 732 m² de la masse 66, le 15 avril 1884, le long du cours Lafayette, constitue, comme pour tous les exemples pré-cités, une première à plusieurs titres. Cette fois, c'est dans la méthode de vente que se situe l'innovation, ainsi que dans la hauteur des immeubles qui vont se construire. "L'élection" ou "déclaration de command" permet à un acquéreur d'acheter pour un autre, ou plusieurs autres acheteurs. Elle a déjà été employée pour une parcelle de la masse 9, le 12 décembre 1876, mais à une petite échelle, puisque l'acquéreur du terrain avait acheté celui-ci pour un seul autre acheteur. Ici, l'architecte Claudius Porte se porte acquéreur de cette importante surface pour six acheteurs : lui-même, qui prendra une parcelle, quatre entrepreneurs lyonnais en maçonnerie, menuiserie, peinture-plâterie, serrurerie, et un menuisier de Saint-Etienne¹⁰⁴⁴. Lors de la vente, les Hospices ne connaissent que Cl. Porte¹⁰⁴⁵ et ignorent l'identité des véritables acheteurs, ce qui changera par la suite. Ils sont cependant favorables à la vente et leurs arguments sont toujours les mêmes, mis à part le fait qu'ils insistent davantage qu'auparavant sur la vétusté des constructions sur terrains loués : "le terrain ne contient que des baraques d'un aspect misérable qui sont une cause de dépréciation pour le terrain de la masse 66 et les terrains environnants, et que les Hospices ont, par conséquent intérêt à faire disparaître [...]. M. Porte se propose de construire sur le terrain six maisons à loyer importantes [...qui] embelliront le quartier et donneront une plus-value sérieuse aux terrains que les Hospices y possèdent encore et sur lesquels on a élevé jusqu'à présent que des constructions légères"¹⁰⁴⁶. Le découpage parcellaire retenu dans l'acte de vente est celui effectué par l'architecte, en accord avec ses associés, apparemment en dehors de toute intervention des Hospices (III. 175). Cl. Porte ne prend pas de risques financiers importants puisqu'après le premier versement, le paiement aux Hospices est individuel. C'est une des raisons pour lesquelles l'élection de command, où les acheteurs seront de moins en moins solidaires financièrement, va connaître un tel succès.

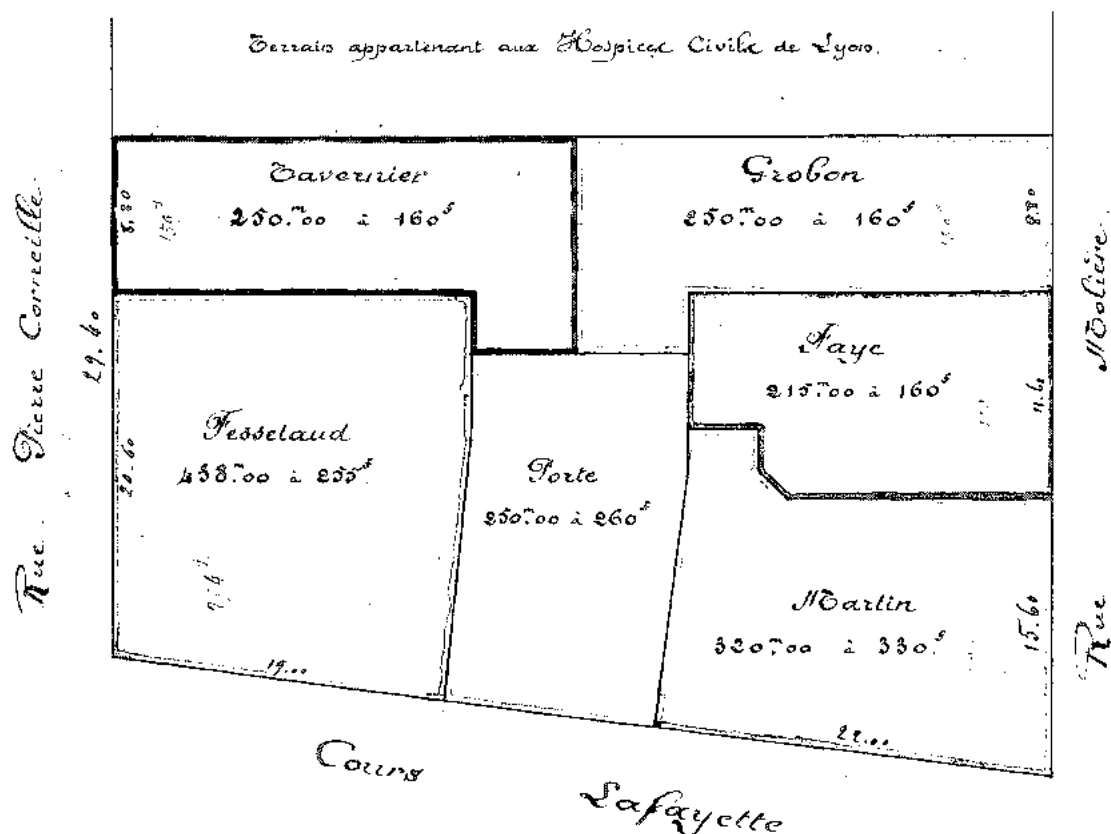
¹⁰⁴⁴ Cf. le dossier de vente (HCL. D).

¹⁰⁴⁵ Claudius Porte est un architecte relativement actif sur les terrains vendus par les Hospices, entre 1884 et 1890. Lui sont attribués, en 1886, le 58 av. de Saxe (masse 67) ; en 1888, le 26 crs Lafayette (masse 67) ; et surtout, en 1889-1890 l'ensemble de l'îlot 57, à cour commune.

¹⁰⁴⁶ Délibération HCL du 28 nov. 1883.

ill. 175 - Plan de la masse 66. Répartition des terrains entre les différents acheteurs d'une partie de la masse lors de la "déclaration de command" sous la direction de l'architecte Cl. Porte. Vente du 12 avril 1884. HCL. D., dossier des ventes de la masse.

ill. 176 - Masse 66. Immeubles du 18 au 14 cours Lafayette, à l'angle de la rue P. Corneille. 1^{ère} dérogation de hauteur accordée à des constructions groupées visant à renforcer l'homogénéité de l'îlot. Photo ASC, 1999.



Le cas de la masse 66 appelle trois remarques. La notion de construction groupée d'immeubles, qui est apparue précédemment, se retrouve ici, mais les différents acteurs n'en profitent aucunement pour créer un parcellaire et des bâtiments réguliers. D'autre part, la mobilisation du milieu du bâtiment sous l'impulsion des architectes, déjà apparue pour la masse 194, se confirme avec une plus grande ampleur. C'est, semble-t-il, un principe assez courant dans la construction des villes¹⁰⁴⁷. Les associés achètent le terrain, le revendent parfois, construisent en se partageant le travail selon leurs compétences, et revendent aussitôt. Ces associations sont ponctuelles et donc très différentes des sociétés immobilières. C'est une formule souple, qui permet aux participants, à la fois de se procurer du travail et de faire un profit. Enfin, la solution de l'élection de command est appelée à se développer car elle permet justement de vendre à ces groupements d'acheteurs des surfaces importantes et, à terme, des îlots entiers.

Une autre nouveauté caractérise ce cas, et concerne, cette fois, les constructions qui vont y être édifiées. Avant de bâtir, Cl. Porte demande, au bureau de la voirie de la ville de Lyon, une dérogation au règlement de 1874 concernant la hauteur verticale des bâtiments. D'après le règlement, comme on le verra dans la dernière partie de cette étude, la hauteur des immeubles est calculée en fonction de la largeur de la rue qu'ils bordent. Ils sont donc plus hauts en bordure des larges rues, et plus bas en bordure des rues étroites, même s'ils appartiennent à un même groupe de constructions et à un même îlot. Cl. Porte propose au contraire, pour renforcer l'homogénéité des six immeubles de rapport, de les construire tous à une même hauteur, calculée selon une mesure moyenne. En outre, il suggère d'élever cette dernière, en modifiant le système de calcul sur le cours Lafayette (III. 176). La dérogation va lui être accordée¹⁰⁴⁸ et, créant un précédent, elle sera ensuite souvent employée pour des constructions groupées, en particulier les îlots à cour construits en une fois.

¹⁰⁴⁷ A Lyon, par exemple, on l'observe au milieu du XVIII^e siècle dans le quartier Saint-Clair, dessiné par l'architecte G. Soufflot.

¹⁰⁴⁸ Cette dérogation de la masse 66 est citée à plusieurs reprises dans le dossier concernant une seconde demande de dérogation du même type, pour la masse 32, en 1886. Cf. le rapport du service municipal de voirie (extrait des Taxes sur les constructions neuves, AML..

d) La masse 32 : les initiateurs de l'îlot à cour commune et la mise au point d'un prototype en 1885

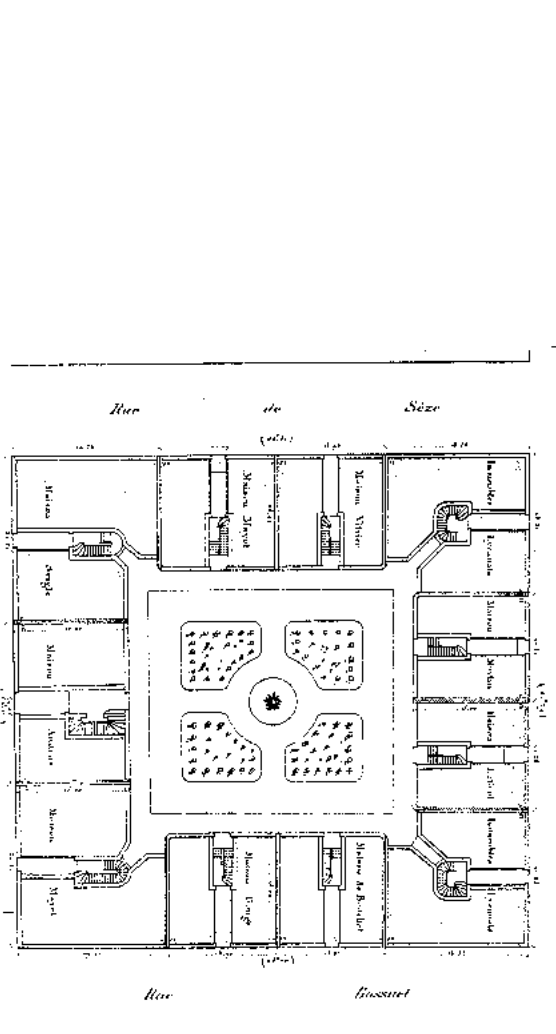
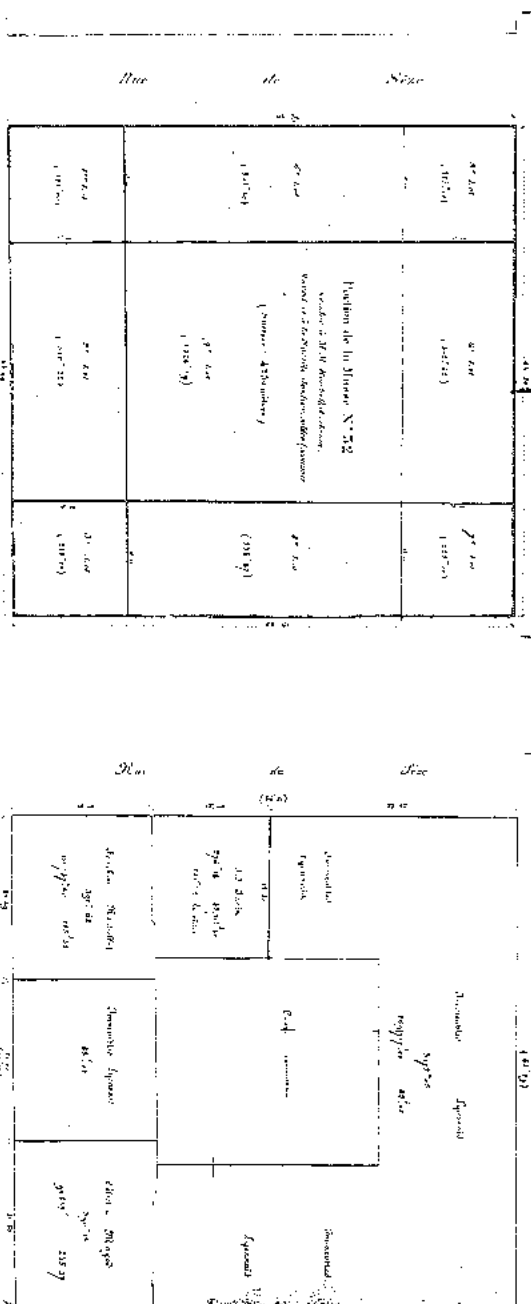
La "masse 32" désigne la partie nord de l'ancienne grande masse du même nom, qui a été subdivisée vers 1881 environ. Les terrains de cette nouvelle masse sont vendus en bloc le 20 octobre 1885, et vont recevoir le premier îlot à cour commune réalisé sur les terrains hospitaliers. Ce résultat est rendu possible par la conjonction d'éléments qui se sont mis en place au cours des dix années précédentes : la construction groupée, la mobilisation du milieu du bâtiment, l'élection de command, et la dérogation de hauteur. Ils vont être associés alors à un nouvel élément, la règle de la cour commune.

Il est impossible, à partir des archives hospitalières, de savoir qui a eu l'idée de la cour commune pour cette masse 32. Le directeur de la Société des immeubles lyonnais, qui en est l'acheteur principal, est au cœur des transactions, et cela bien avant la vente. Il est nettement favorisé par les Hospices qui, à la suite de sa proposition d'achat, rejettent celle de la Ville qui désirait construire une mairie et une école sur cette masse, ainsi que celle d'un autre groupe d'acheteurs qui demande un délai. D'après le dossier de la vente, le concept de la cour commune a fait "l'objet d'une étude spéciale" de la part des Hospices, laquelle n'a pas été retrouvée. "Il a été reconnu que cette clause était la seule qui put permettre de donner une valeur réelle aux terrains en permettant d'élever des constructions dans des conditions de jour, de lumière et de viabilité suffisantes"¹⁰⁴⁹. L'idée de la cour a-t-elle été donnée par E. Dubouis aux Hospices qui l'ont alors examinée, ou bien vient-elle des Hospices qui ont demandé à E. Dubouis de la réaliser ? Or, aux Hospices, l'inspecteur des Domaines est Pierre Rivière. Il entretient vraisemblablement des liens avec Claudius Rivière, l'architecte de la société qui construit l'îlot et ils ont pu, l'un comme l'autre, imaginer cette solution. L'enquête, pourrait-on dire, se resserre autour des trois personnalités qui ont pu être à l'origine de ce concept : Eugène Dubouis, Claude Rivière ou Pierre Rivière, peut-être les trois ensemble.

Pour la première fois, le cahier des charges des Hospices, qui est le texte qui précède la vente et précise les contraintes qui s'y attachent, contient le texte qui régit la cour commune et qui deviendra habituel. "Il est

¹⁰⁴⁹ Extrait de la lettre des Hospices au préfet, le 17 oct. 1885, dossier de ventes de la masse 32 (HCL. D.). On ignore si cette "étude spéciale" existe en tant que telle ou sous forme de débats oraux.

- ill. 177 - Plan de la masse 32. [1885], SS, SD. Le 1^{er} projet de cour commune des Hospices et le découpage en 9 lots pour l'estimation financière avant la vente. HCL. D., dossier des ventes de la masse.
- ill. 178 - Plan de la masse 32, [1885], SS, SD. Répartition des terrains entre les 4 acquéreurs de la "déclaration de command". HCL. D., dossier des ventes de la masse.
- ill. 179 - Plan de la masse 32 une fois construite, 7 ans après la vente, 21 sept. 1892. Beaucoup de parcelles et les immeubles qui leur sont attachés ont été revendus, parfois plusieurs fois. HCL. D., plans minutes, meubles à plans.



expressément convenu que l'acquéreur devra laisser libre un espace qui formera cour ou jardin unique et sans division d'aucune nature au milieu de la masse n° 32, dont les bords seulement pourront être bâtis sur une profondeur de 16 m au maximum. Cette condition expresse et de rigueur, sans laquelle la vente ne serait pas consentie, est motivée par l'intérêt considérable qu'ont les Hospices, propriétaires de vastes terrains aux Broteaux [sic], de les voir aménager convenablement, d'une façon hygiénique et salubre et de manière à procurer une plus-value aux masses qui leur restent lorsqu'ils voudront les mettre en vente"¹⁰⁵⁰. Un plan (ill. 177) illustre parfaitement les intentions des Hospices. La masse y est divisée en neuf lots, cour comprise, qui ne constituent pas un projet de parcellaire, mais permettent simplement l'estimation des terrains¹⁰⁵¹.

La masse est vendue le 20 octobre 1885, sans surenchère, au notaire du groupe d'acheteurs, selon le principe de la déclaration de command, ici la troisième¹⁰⁵². Ceux-ci sont au nombre de quatre : deux entrepreneurs en serrurerie et menuiserie, un propriétaire, tous de Lyon, et surtout la Société immobilière des immeubles lyonnais qui achète près des trois quarts de la masse (ill. 178). Il faut noter que ce n'est plus, ici, un architecte qui se porte acquéreur pour les autres, mais un notaire. La mécanique se rode et devient plus strictement juridique. L'originalité de cette formule, pour cette masse 32, est la "cour commune indivise". Cependant, comme on le verra par la suite, cela pose des problèmes financiers et juridiques, liés à la propriété foncière. L'acte de vente n'est pas explicite à ce sujet, mais il est plausible de supposer que le prix de la cour est réparti entre les acheteurs, à peu près proportionnellement à la surface qu'ils ont acquise¹⁰⁵³. A l'exemple de la démarche de Cl. Porte pour la masse 66, les acheteurs demandent et obtiennent une dérogation visant à élever et à niveler la hauteur verticale des

¹⁰⁵⁰ Cahier des charges, 13 janv. 1885, dossier des ventes de la masse 32 (HCL. D.). Cet extrait est un ajout manuscrit. Il est à noter qu'il s'écoule dix mois entre la rédaction de ce cahier des charges et la vente.

¹⁰⁵¹ En effet, le découpage permet d'isoler les zones de forte valeur comme les angles et, à l'opposé, celles de faible valeur comme le cœur de la masse. On remarquera, sur le plan, que la profondeur des lots est de 15 m et non de 16 m comme dans le cahier des charges. Cette mesure pose un problème non résolu, car elle va être portée à 18,50 m dans le plan de répartition des acquéreurs, et les constructions vont, à nouveau, les ramener à 15 m.

¹⁰⁵² Suite à l'expérience de la masse 66, les Hospices ont quelque peu modifié le cahier des charges pour tenter de connaître, à l'avance, les véritables acheteurs. Ils conservent cette clause par la suite, mais on constate pourtant que, dans certains cas, ils continuent à ignorer leur identité et ne la découvrent qu'une fois la vente faite.

¹⁰⁵³ L'acte de vente donne un seul prix pour chaque lot acquis et précise que les 3 acheteurs des petites parcelles auront chacun la jouissance de 11 % de la cour, tandis que la Société immobilière aura la jouissance de 67 % de la cour, ce qui correspond à peu près à la surface de leur terrain.

constructions. La liste des acquéreurs qui font cette demande, dont certains sont différents des premiers acheteurs,¹⁰⁵⁴ permet de constater que des reventes de terrain ont déjà eu lieu, à peine un an après la vente. Elles vont continuer à un rythme soutenu, en particulier lorsque les immeubles seront construits, puisqu'un plan de l'îlot une fois réalisé, en 1892, fait encore apparaître de nouveaux propriétaires (III. 179, 306, 307). Ce phénomène se reproduira pour une grande partie des îlots à cour commune de la rive gauche, et semble assez courant dans des périodes d'intenses activité du marché foncier et immobilier¹⁰⁵⁵. Cette masse 32, qui accueille le premier îlot à cour, va constituer, pour les Hospices ainsi que pour les acquéreurs, un véritable modèle, qui va se répandre rapidement ensuite. Comme on va le voir, chaque cas restera cependant particulier, la distinction la plus grande s'établissant entre les masses vendues en blocs et celles vendues par parcelles. Cependant, la plupart des paramètres décrits ici seront conservés, réunis ou pas, et constituent un ensemble caractéristique.

3°) APRÈS 1885, LA GÉNÉRALISATION DE LA COUR COMMUNE ET LES MÉTHODES DE VENTE

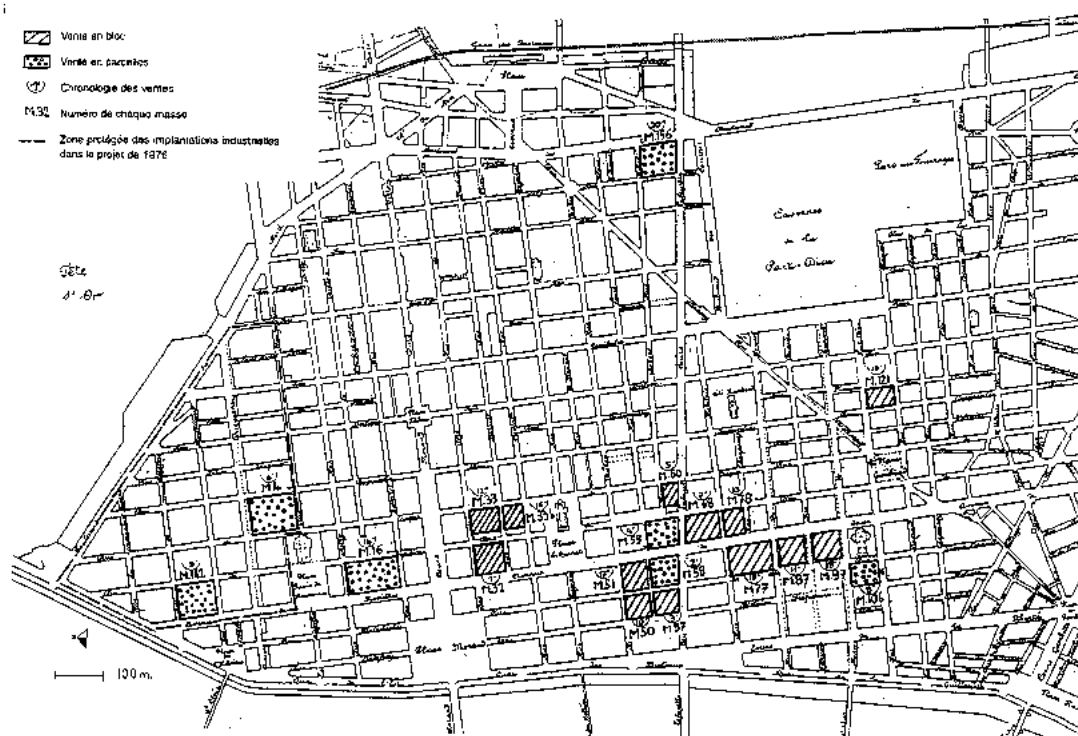
A - Généralités

Le modèle que constitue la masse 32 ne va pas se répandre aussitôt, sous une forme aussi aboutie. Si le concept de la cour commune est acquis, celui de la vente en bloc ne l'est pas vraiment. Les règles liées à la cour commune vont donc, tout naturellement, être d'abord associées au mode de vente traditionnel, c'est à dire par parcelles ou par grands lots. C'est ainsi que s'effectue la mise en vente de la masse 58, la première du quartier de la préfecture. Une parcelle de forme disparate y a déjà été vendue pendant la troisième période et, le 24 janvier 1888, a lieu la première vente des autres parcelles, assortie de la règle de la cour. Cependant, très vite, les Hospices se rendent compte des limites de cette formule pour la réalisation des cours. La masse 58 va leur servir de test, mais ils héritent aussi de leur longue expérience de ce système de vente durant la période précédente. Celui-ci "pose un certain nombre de problèmes :

¹⁰⁵⁴ Op. cit. au sujet de la masse 66.

¹⁰⁵⁵ Cf. l'étude de la masse 68 dans A.S. Cléménçon, 1980, p. 18-20. On l'observe aussi, par exemple, à la Croix-Rousse où les reventes de terrains sont nombreuses entre la vente des Biens nationaux, et les débuts des constructions. Cf. A.S. Cléménçon dir., M.H. Bénétière, A.S. Cléménçon, N. Mathian, 1992.

iii. 180 bis – Masses bénéficiant de la règle de la cour commune pendant la 4^{ème} période.



Année	N° des masses. ○ masses vendues en bloc	Date de la vente en bloc ou de la 1ère vente en parcelles assortie de la règle de la cour	Ordre chronologique et n° du plan
1885	(32)	20-oct-85	1
1888	58	24-janv-88	2
1889	(57)	10-sept-89	3
	59	24-sept-89	4
	(60)	24-déc-89	5
1890	4	22-avr-90	6
1891	(68)	07-juil-91	7
1892	106	12-janv-92	8
	142	02-août-92	9
1894	(50)	11-avr-94	10
	(87)	11-avr-94	11
	(33)	11-avr-94	12
	(78)	17-juil-94	13
1896	16	18-août-96	14
	(121)	03-oct-96 échange	15
	(33 bis)	06-oct-96	16
1897	(51)	24-août-97	17
	(97)	23-nov-97	18
1898	(77)	18-oct-98	19
1899	156	17-janv-99	20

les beaux emplacements (av. de Saxe et cours Lafayette, par exemple) sont tout de suite vendus, mais les autres restent longtemps sans trouver d'acquéreur [...] ¹⁰⁵⁶. Les immeubles ne sont donc pas tous construits en même temps et les emplacements vides, qui enlaidissent le quartier, ralentissent la mise en valeur des terrains. En outre, le bénéfice financier [...] s'étale sur plusieurs années. [...] La vente en bloc, c'est à dire la mise en vente d'une masse dans sa totalité] favorise une construction rapide sur tous les emplacements en même temps et permet un apport massif d'argent" ¹⁰⁵⁷. C'est pourquoi les Hospices vont développer cette formule à partir de l'exemple de la masse 32. Le 10 septembre 1889 a lieu, selon ce principe, la vente de la masse 57, toujours dans le quartier préfecture. Dix ventes de ce type vont suivre jusqu'en 1898 ¹⁰⁵⁸ (ill. 180).

Pour autant, la vente par parcelles ou grands lots, dans le cadre de la règle de la cour commune, ne cesse pas. Sept îlots bénéficiant de cette norme sont mis en vente entre 1888 et 1889, en alternance avec les autres ¹⁰⁵⁹. Les Hospices n'expliquent pas les raisons pour lesquelles ils n'ont pas employé exclusivement la vente en bloc pour réaliser les îlots à cour. Peut-être l'opposition de la Ville à cette méthode de vente, dont il sera question plus loin, a-t-elle jouée, mais c'est peu probable. Plus vraisemblablement, la vente par parcelles présente deux avantages sur l'autre. Elle permet plus facilement de prendre en compte des masses dont une part importante de terrains a déjà été vendue, comme la masse 16. Mais surtout, elle est plus souple et plus simple à mettre en œuvre, puisqu'elle ne nécessite pas l'accord préalable de tous les acheteurs. Elle s'adresse donc à des acquéreurs isolés, les plus nombreux.

B - Les masses qui bénéficient de la règle de la cour commune

Vingt masses bénéficiant de la règle de la cour commune ont pu être identifiées. Cela ne veut pas dire que la cour a été entièrement réalisée dans tous les cas, bien que ce soit la majorité. Elle a pu être amorcée, mais non terminée, comme pour les masses 4, 16 et 156. Elles font l'objet d'une vente en parcelles ou en bloc, et leurs dates de vente, ou de première apparition de

¹⁰⁵⁶ De fait, il faudra 14 ans, par exemple, pour vendre toutes les parcelles de la masse 59. Plusieurs parcelles sont vendues avant la règle de la cour, la 1^{re} vente avec cette règle date de 24 sept. 1889, et la dernière parcelle est vendue en 1892.

¹⁰⁵⁷ A.S. Cléménçon, 1980, p. 15.

¹⁰⁵⁸ Il s'agit des masses 60, 68, 50, 87, 33, 78, 121, 51, 97, et 77.

¹⁰⁵⁹ Après la masse 58, ce sont les masses 59, 4, 106, 142, 16, et 156.

iii. 181, 182 - Masse 121. îlot construit par l'entrepreneur Cabestan, locataire du terrain, avant qu'il ne s'en rende propriétaire par échange (le 3 oct. 1896), ce qui est exceptionnel. La cour commune, façade sud et l'îlot vu de l'extérieur, à l'angle des rues Mazenod (à gauche) et François Garcin (à droite). Photos ASC, 1998.



III. 183 - Plan. 1875 à 1920 (1999, ASC). 4^{ème} période. Détail de la zone la plus dense des îlots à cour commune, son parcellaire et son bâti après 1914. C35.



la règle pour les ventes en parcelles, s'étalent entre 1885 et 1899 (III. 180). Pour dix-neuf d'entre elles, la règle de la cour a été imposée par les Hospices au moment de la vente. La masse 121 fait exception et présente un cas de figure tout à fait étonnant. Le locataire, l'entrepreneur Cabestan, bâtit l'îlot à cour sur un terrain qui ne lui appartient donc pas (III. 181, 182). Ce n'est qu'une fois les constructions terminées et la cour réalisée que les Hospices lui cèdent la masse, par échange. Le locataire a donc pris des risques importants, sans doute sur les bases d'un accord avec les Hospices, et le fait qu'il appartienne au milieu du bâtiment n'est pas indifférent. Ce cas particulier montre bien à quel point le modèle de l'îlot à cour commune a pu être prégnant à cette époque, au point d'être mis en application en dehors de toute garantie, et par la seule initiative d'un bâtisseur. Ces vingt masses n'ont pas été recensées telles quelles par les Hospices. Ce n'est qu'en confrontant toutes les sources disponibles, plans, délibérations, comptabilité¹⁰⁶⁰ et actes de vente, que cette liste a pu être dressée.

La répartition géographique de ces îlots est très caractéristique. Mis à part le cas de l'îlot 156, le dernier vendu, à l'est, et de l'îlot 121 au sud-est, les autres sont tous situés entre la rue Duguesclin et le Rhône. Une forte concentration peut même être distinguée dans un secteur délimité par les rues de Créqui, de la Part-Dieu, Molière et Vauban. Il s'agit du quartier de la préfecture et du croisement de l'avenue de Saxe et du cours Lafayette, secteurs qui correspondent, d'ailleurs, aux plus fortes ventes de cette période (III. 183).

C - Le statut des acheteurs et de la cour commune

Il est certain qu'au cours de cette quatrième période s'opère une nette évolution, à la fois du statut des acheteurs et des modalités. La proportion des locataires-acheteurs diminue, au profit de catégories déjà implantées qui se développent, comme la riche ou la moyenne bourgeoisie, mais aussi de catégories nouvelles, issues du milieu du bâtiment, entrepreneurs ou architectes, et les sociétés immobilières, comme on l'a vu pour la masse 32. La mise en place des masses à cours communes est rendue possible, pour une grande part, par cette mutation. Ceci est particulièrement vrai pour les ventes en bloc, où le milieu du bâtiment est largement dominant. De même, on assiste à une complexification des mécanismes financiers et juridiques, avec

¹⁰⁶⁰ Dans la comptabilité, la cour commune apparaît plus particulièrement lors des ventes en parcelles, sous la forme d'une quote-part. Cf. ci-après.

l'apparition et le développement de la déclaration de command et des intermédiaires que sont les notaires.

Du point de vue juridique et financier, la cour commune pose des problèmes de tous ordres : propriété du sol ; contrôle par les Hospices des contraintes contenues dans l'acte de vente ; et, pour les masses vendues en parcelles, le délai de réalisation de la cour. Au moment de la mise en vente d'une masse par parcelles, pour la première fois avec la contrainte de la cour (la masse 58 en 1888), les Hospices se sont demandé quelle serait la meilleure solution pour être certains que celle-ci se réalise et que les acquéreurs, une fois propriétaires du terrain, ne changent pas le projet. Ils ont alors envisagé plusieurs solutions : rester propriétaires de quelques parcelles ou de la cour, par exemple¹⁰⁶¹. Les éléments d'information concernant le statut de la cour restent flous, mais les Hospices semblent avoir renoncé à ces solutions puisque les actes de vente précisent que le terrain de la cour appartient en indivision aux acquéreurs des parcelles en bordure de rue, qu'il s'agisse de ventes en bloc ou en parcelles¹⁰⁶². D'autre part, dans le cas des cours des masses vendues par parcelles, se pose la question du délai dans lequel devra être réalisée cette cour, en particulier pour les premiers acquéreurs. En effet, ceux-ci versent, dès l'achat, une "quote-part" pour la cour, qui constitue un forfait, prix fixe qui s'ajoute à celui de la parcelle, mais ne correspond pas à un terrain délimité. C'est un système qui est mis en place avec la masse 58 et permet de résoudre le problème de la vente de la cour, en plusieurs fois, à des acheteurs successifs, cas de figure qui ne se pose pas dans la vente en bloc. Or, souvent, la cour ne peut être réalisée, au mieux, que lorsque les baux du cœur de l'îlot arrivent à échéance, au pire, lorsque toutes les parcelles ont été vendues. Cela peut prendre des années et l'acheteur ne tire aucun profit, durant ce temps, de la cour déjà payée pourtant. Les Hospices auront à faire face, surtout dans la période suivante, à des plaintes de ce type et devront alors indemniser les plaignants. Sans doute sous l'influence de la vente par parcelles, la quote-part va aussi apparaître dans la vente en bloc. Si les Hospices ont tant de mal à trouver un outil juridique adapté au statut de la cour

¹⁰⁶¹ Cf. une lettre envoyée à ce sujet au président des HCL le 5 sept. 1887, signature illisible (peut-être Despierre). Dossier des ventes de la masse 58 (HCL. D).

¹⁰⁶² Le dossier de vente de la masse 66 contient une clause qu'ils ont peut-être employée, mais que l'on ne retrouve pas dans les autres actes de vente : les Hospices pourront rendre obligatoire le cahier des charges (sans doute plutôt l'acte de vente, souvent différent du cahier) tant qu'ils auront des immeubles à moins de 300 m. Lors d'un entretien, en mai 1987, M. Ducart, du service des Domaines des HCL, avançait l'hypothèse que le contrôle des contraintes de l'acte de vente pouvait s'effectuer durant la construction mais plus après. Les Hospices n'avaient-ils donc pas de moyen de contrôler l'emploi que les propriétaires font de la cour, même s'ils envisageaient de la supprimer, une fois l'îlot construit ?

commune, c'est que celui-ci est original. Du point de vue du concept, ils anticipent d'une quarantaine d'années une formule qui va se répandre, en France, dans l'entre-deux-guerres : la copropriété.

D - L'opposition de la Ville à la vente en bloc

A partir du moment où les Hospices mettent en place la vente en bloc, en 1885, ils doivent faire face à une très forte opposition du conseil municipal de Lyon à cette méthode de vente, antagonisme qui va se maintenir jusqu'en 1896. Cependant, comme on l'a vu¹⁰⁶³, les Hospices Civils de Lyon ne dépendent pas de la Ville, car ce sont deux administrations placées sous le contrôle du préfet. Si l'avis favorable du conseil municipal est nécessaire pour l'aliénation des biens des Hospices, il ne l'est pas pour ce qui touche le mode d'aliénation¹⁰⁶⁴. Le conseil municipal n'a donc, pour cette question, qu'un rôle consultatif, et les Hospices vont passer outre, non sans avoir longuement justifié leur choix. Le débat engagé par la Ville n'en est pas moins riche d'informations, surtout du point de vue de la politique urbaine et de l'aspect financier.

Au delà des vraies questions qu'elle soulève, l'opposition de la Ville pourrait bien être, avant tout, de principe, et faire beaucoup intervenir des paramètres politiques et idéologiques. Rappelons rapidement qu'à cette époque de fort anticléricalisme, les républicains, qui tiennent la Mairie de Lyon, s'opposent aux tendances plus traditionalistes, représentées par les Hospices entre autres, autour du thème brûlant de la laïcisation¹⁰⁶⁵. Les deux administrations sont en négociations constantes au sujet des terrains de la rive gauche, pour les implantations de bâtiments publics, les créations, prolongements et élargissements de voies ... Avant le problème de la vente en bloc, la Ville est très souvent en désaccord avec les décisions des Hospices et ses interventions se multiplient avec le rétablissement de la Mairie centrale, en 1881. Elle s'oppose, en particulier, à un projet de vente en bloc proposé par l'abbé Rambaud en 1878, à certains projets de baux longs ou emphytéotiques,

¹⁰⁶³ Cf. la 1^{ère} partie.

¹⁰⁶⁴ Cf. le rapport du maire du 27 février 1894, qui fait état d'une lettre du ministre de l'Intérieur, consulté par le préfet du Rhône. La conclusion émane d'un examen du dossier par le Conseil d'Etat, saisi de l'affaire. Procès-verbaux CML, 20 avril 1894, p. 222 (AML.).

¹⁰⁶⁵ Sur ces thèmes, cf. à nouveau la 1^{ère} partie.

et même à des ventes de gré à gré¹⁰⁶⁶. Dès la première vente en bloc de la masse 32, la Ville s'oppose non seulement aux ventes de masses entières, mais aussi à celles de lots de grandes surfaces. Avec plus ou moins de ténacité, elle va ensuite donner un avis défavorable à presque toutes les ventes en bloc¹⁰⁶⁷ jusqu'à celle de la masse 33 bis, déclenchant un vif débat au sein du conseil municipal, des Hospices, et même dans la presse. Les deux moments forts sont ceux qui entourent la vente d'une partie de la masse 1 bis et de la masse 57, entre 1885 et 1889, et de la masse 78 en 1894¹⁰⁶⁸. L'opposition de la Ville cesse totalement lors du changement de conseil municipal, en 1896, qui n'entretient pas les mêmes relations avec les Hospices¹⁰⁶⁹. Lors du conflit, les arguments de la Ville sont toujours les mêmes, mais les réponses des Hospices, accompagnées de démonstrations détaillées montrent la complexité des choses. Il n'est pas possible de trancher sur des questions spécifiquement financières ou liées au marché foncier sans une approche spécialisée. Les deux argumentations, qui touchent exclusivement ce domaine, seront donc simplement exposées.

La Ville "affirme que les sommes élevées, atteintes par la vente en bloc d'une masse, empêche la libre concurrence, car il se trouve peu d'acheteurs assez fortunés pour faire monter les prix, les clients modestes seraient donc défavorisés. En outre, cette méthode encouragerait la spéculation, puisque le propriétaire de la masse risque de la revendre ensuite, par parcelles"¹⁰⁷⁰. De leur côté, les Hospices répondent que "ces craintes sont sans fondement, dans la mesure où la vente à un acheteur unique est exceptionnelle.

¹⁰⁶⁶ En effet, il n'est pas inintéressant de noter que la Ville s'oppose à la vente de gré à gré de la masse 139 pour le motif que cela empêche la réalisation de la cour commune. Elle reconnaît donc, implicitement, le succès de la formule, qu'elle même tentera de rendre impossible en interdisant la vente en bloc ! Cf. la délibération CML du 13 nov. 1894, procès-verbaux CML (AML.).

¹⁰⁶⁷ C'est à dire les ventes des masses 57, 60, 50, 87, 33, 78 et 33 bis. Nous n'avons pas retrouvé d'opposition pour la masse 68, dont la vente est pourtant contemporaine.

¹⁰⁶⁸ Pour la masse 1 bis, cf. dans le dossier des ventes (HCL. D), le procès-verbal d'enquête administrative, 13 fév. 1886, signé E. Hemel, conseiller municipal, qui développe les attaques de la Ville ; et la réponse des HCL le 17 mars 1886, en particulier sur la masse 32. Pour la masse 57, cf. le rapport de J. Fayolle, président de la commission exécutive au maire, le 5 juil. 1889, dans le dossier des ventes (HCL. D.) et la délibération du conseil municipal du 30 juil. 1889 (AML.). Pour la masse 78, cf. l'article "Terrains des Hospices", publié dans la revue *La Construction Lyonnaise*, du 1er mai 1893, p. 4, qui n'expose, une fois de plus, que les arguments de la Ville, et le rapport du président de la commission exécutive du 8 mars 1893, envoyé au préfet, qui reprend l'historique des faits.

¹⁰⁶⁹ La vente de la masse 33 bis, examinée par l'ancien conseil est rejetée le 24 avril 1896, et elle est acceptée par le nouveau le 4 août 1896. Cf. les délibérations du CML, à ces dates, procès-verbaux CML (AML.). Sur les raisons de ce changement, cf. la délibération CML du 30 juin 1896 au sujet de la masse 16.

¹⁰⁷⁰ A.S. Cléménçon 1980, p. 17.

Habituellement, les personnes désireuses d'acquérir une parcelle au sein d'une masse donnée se regroupent autour d'un notaire, qui achète à son nom l'ensemble de la masse et la redistribue aussitôt après¹⁰⁷¹, sans spéculation. De fait, le système se révèle assez souple, puisque s'y insèrent des particuliers, des architectes, des entrepreneurs, des sociétés immobilières ... En outre, l'étude des archives montre que les premiers acquéreurs revendent peu leur terrain avant qu'il ne soit bâti, bien que cela arrive¹⁰⁷², c'est surtout après la construction qu'a lieu la revente. "En outre, la montée des prix aux enchères prouve que la concurrence entre les différents groupes d'acheteurs est bien réelle"¹⁰⁷³. Au delà de l'argumentation financière, les Hospices expliquent que la vente en bloc a des avantages. Comme cela a déjà été démontré, elle permet de vendre, en une fois, l'ensemble de la masse et, donc, de régler deux problèmes, celui des moins bons emplacements plus difficilement vendables, et celui de l'étalement de la vente dans le temps. En outre, cette politique a déclenché un mouvement d'intérêt de la part des investisseurs, qui sollicitent l'achat de masses entières qui, sans cela, ne feraient pas, ou très peu, l'objet de propositions pour des parcelles isolées.

E - Le degré de réussite des cours communes et leur influence sur les masses sans cour

Sur les vingt masses qui ont été identifiées comme ayant bénéficié de la règle de la cour commune et des contraintes afférentes, dix-sept, à terme, présentent une cour commune, ce qui prouve le succès de la formule. Les îlots réalisés le plus rapidement et avec le parcellaire le plus homogène sont, sans conteste, ceux qui ont été vendus en bloc. Dans le cas de ventes par parcelles ou par grands lots, il y a de nombreuses réussites aussi, surtout dans le quartier de la préfecture. Trois cas, cependant peuvent être considérés comme des échecs ou des demi-échecs, soit que les limites de la propriété foncière subsistent dans la cour, soit que cette dernière ne soit que partiellement réalisée. L'état des îlots est bien visible sur un ensemble de planches réalisées après la première guerre mondiale (ill. 205). La cour de la masse 4 est irrégulière et présente des limites foncières ; celle de la masse 33, pourtant vendue en bloc, n'est que partiellement réalisée. Quant à la masse 16, seul le

¹⁰⁷¹ A.S. Cléménçon 1980, p. 17.

¹⁰⁷² C'est le cas de la masse 32, par exemple, où la société d'E. Dubouis revend certaines surfaces avant de les construire. C'est un des principaux reproches de la Ville.

¹⁰⁷³ A.S. Cléménçon 1980, p. 17.

quart nord-est bénéficie des contraintes de la cour. Il se juxtapose à des portions vendues et construites pendant les périodes précédentes, selon d'autres logiques de découpes parcellaires. Les raisons de ces quelques ratages sont diverses. La plus courante vient du fait que l'ensemble de la masse n'est pas concernée d'emblée par la règle de la cour, soit qu'il s'agisse de la vente d'un grand lot, soit que l'autre partie de la masse ait déjà été vendue. Il arrive aussi que la politique de vente à la parcelle, avec quote-part, ne puisse être maintenue dans le temps ou bien, comme pour la masse 33, que les Hospices ne parviennent pas à trouver un accord avec l'un des acheteurs¹⁰⁷⁴.

Ce dernier cas se retrouve dans des exemples qui n'ont pas été catalogués ici comme masses à cours communes car les Hospices avaient le projet d'en créer une, mais n'ont pas réussi à l'imposer au moment de la vente. C'est ainsi que les acquéreurs de la masse 75 détournent le projet en demandant, et obtenant, de réaliser des petites cours séparées. De même pour la masse 109 où, finalement, une partie de la cour est vendue à l'un des acheteurs. Malgré l'engouement que les Hospices ont suscité pour cette forme urbaine aboutie, il est donc des cas où les investisseurs ne les suivent pas dans cette voie. Les Hospices acceptent tout de même leurs propositions, car ils n'en ont souvent pas d'autres, et tiennent à effectuer la vente. Cela montre bien qu'ils demeurent dépendants de l'offre et de la demande, comme cela a déjà été souligné, même dans une période où le marché foncier est florissant. Les masses où les Hospices n'ont pas imposé la cour commune, ni tenté de le faire, subissent, elles aussi l'influence de ce mouvement. La déclaration de command est devenue courante pour la vente de grands lots, dans des masses sans cour. Les Hospices exigent souvent un "caractère architectural" pour des hôtels privés ou des maisons à loyer, ce qui était déjà le cas auparavant, mais la profondeur est maintenant imposée, autour de 18 m, à l'image des contraintes liées à la cour. De même, bien que la cour libre ne soit pas exigée, les bâtiments construits dans les petites cours individuelles doivent souvent être bas, pas plus d'un étage, d'un maximum de 8 m de haut. Il est peu probable qu'en imposant ces normes, les Hospices conservent l'espoir, à terme, de voir la cour commune se réaliser. Ils connaissent trop bien la pérennité des limites de la propriété foncière, une fois qu'elles ont été instaurées. Il s'agit plutôt d'une évolution de la conception du cœur d'îlot, sûrement influencée par les cours communes et le courant hygiéniste. Les constructions basses permettent, sinon d'obtenir l'équivalent d'une cour

¹⁰⁷⁴ L'histoire de chacune des masses est lisible dans leur dossier des ventes (HCL. D.).

commune, au moins de s'en approcher, en ménageant, au centre des constructions périphériques, un espace libre où circule l'air et la lumière.

4°) PARCELLAIRE ET BÂTI DES ÎLOTS À COUR COMMUNE APRÈS 1885 ET GRANDES LIGNES DE LA POLITIQUE LOCATIVE

A - L'apport des plans généraux sur les îlots à cour commune

Si les plans minutes, dessinés masse par masse, se multiplient au cours de cette quatrième période, les plans généraux où figure le parcellaire, au contraire, se font rares. Ces deux tendances opposées sont d'ailleurs interdépendantes. En cette fin du XIX^e siècle, la cartographie a beaucoup progressé. Les documents synthétiques qui existaient auparavant, et qui réunissaient, sur un même plan, réseau viaire et parcellaire à une échelle ne dépassant pas le degré de précision du 1/5 000e¹⁰⁷⁵, tendent maintenant à se scinder en deux catégories bien distinctes. La première est constituée de plans à une petite échelle, souvent le 1/10 000e, représentant le réseau viaire auquel peuvent s'ajouter les bâtiments publics, et parfois, très grossièrement l'emprise du bâti. Les limites parcellaires n'y figurent pas. La seconde catégorie est composée de planches beaucoup plus précises, au 1/2 000e, 1/1 000e, voire au 1/500e qui forment des atlas. Ces vastes opérations de relevés cartographiques commencent, pour la rive gauche du Rhône, vers le milieu du XIX^e siècle, avec les plans de Van Doren et Terra en 1846 (au 1 / 500^e), de R. Dardel vers 1847 (au 1 / 2 000^e), et surtout de Dignoscyo père et fils entre 1855 et 1857 (au 1 / 500^e) de loin le plus précis¹⁰⁷⁶. Elles s'intensifient à la fin du siècle, à partir des années 1890 et au début du XX^e siècle¹⁰⁷⁷. A une telle échelle, ces plans sont d'une grande précision : limites parcellaires, emprise du bâti, numéros de rues, parfois nom des propriétaires. Ils présentent cependant deux inconvénients. C'est un travail important, qui s'étale dans le temps, parfois sur des décennies. Les planches sont donc réalisées à des dates différentes, parfois éloignées l'une de l'autre. Leur assemblage est, dès lors, impossible puisqu'il ne livre pas l'état homogène du

¹⁰⁷⁵ Cf., par exemple, le plan 1884-1891, Service de voirie, (1 S 30, AML.).

¹⁰⁷⁶ Cf., dans le catalogue, les notices C113, C115 et C123.

¹⁰⁷⁷ Cf. le catalogue des plans. Il s'agit des ensembles de planches suivants : [vers 1892] (Service de la voirie municipale, AML 450 032) au 1 / 2000^e, C147 ; 1898 (Morel, AML 450 041 au 1 / 500^e, C153 ; [vers 1906 jusqu'à vers 1921] (Voirie municipale, AML 4 S 153) au 1 / 500^e, C160 ; et [vers 1910 jusqu'à 1983] (Service municipal), AML série 5 S) au 1 / 2000^e, C168.

secteur à une date donnée. D'autre part, beaucoup de ces relevés ont été faits vers les années 1892-1893, à une période de pleine mutation pour la rive gauche. Or, il est toujours préférable de travailler sur les plans qui précèdent et qui suivent une mutation pour comparer deux états fixes, plutôt que sur un état intermédiaire.

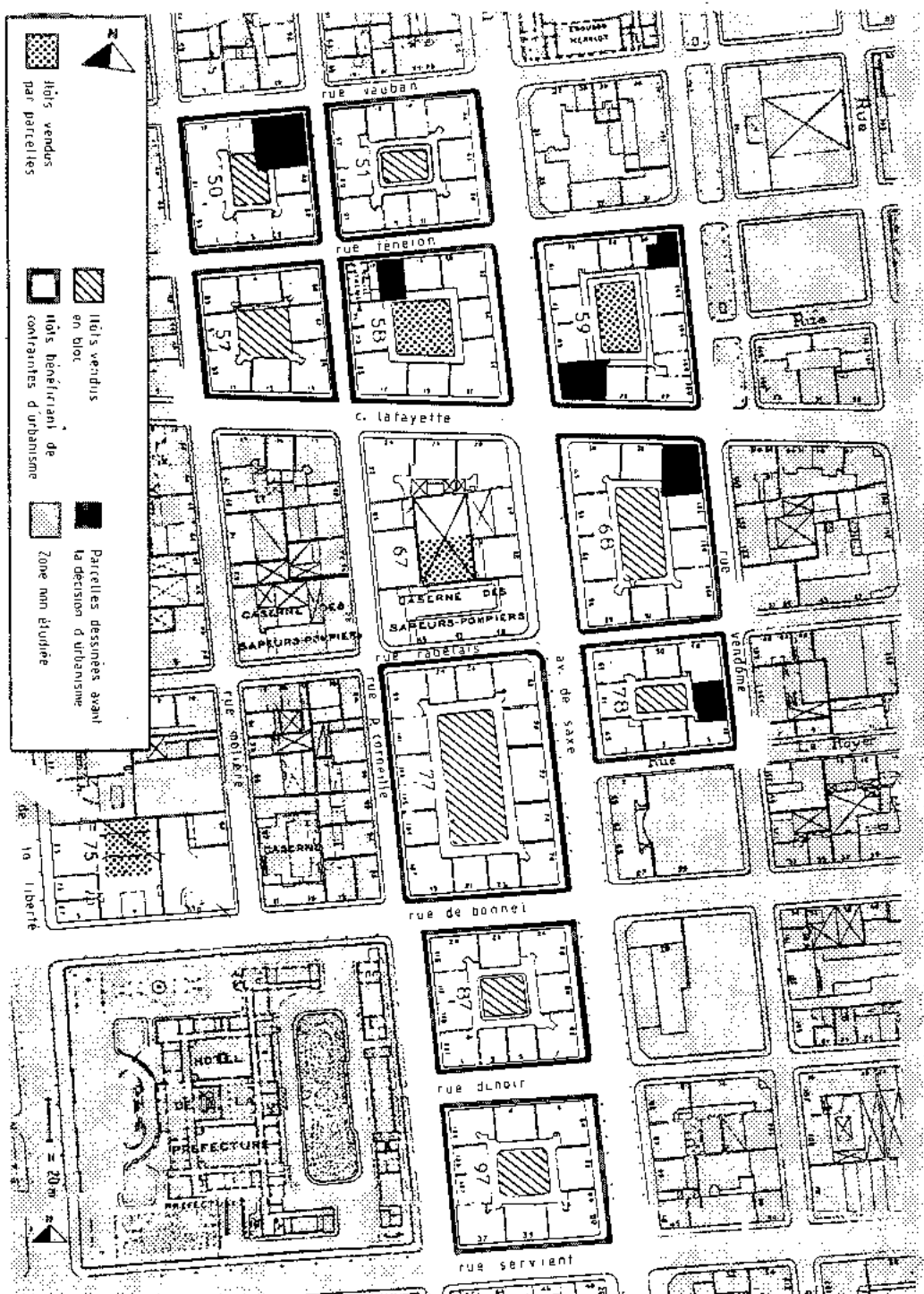
Pour observer la brutale mutation du parcellaire et du bâti, engendrée par l'implantation des îlots à cours communes, le choix s'est porté sur deux documents, l'un antérieur et l'autre postérieur à cette mutation. Le plan révisé masse par masse par le service de voirie en 1884, qui présente des corrections jusqu'en 1891 (ill. 140), donne un état avant démolition des masses qui vont accueillir les îlots à cours, mis à part quelques cas (la masse 32 est déjà construite, et la masse 58 est rasée, par exemple). Le second document a été plus difficile à sélectionner, pour les raisons déjà évoquées. A la fin de la période, 1901, il n'existe pas de plan général où figure le parcellaire. Le document retenu est donc plus tardif, postérieur à la cinquième période qu'il servira aussi à illustrer. Il s'agit d'un ensemble de planches au 1/2 000e, toutes réalisées à peu près à la même date, vers 1920, ce qui est exceptionnel et permet l'assemblage. Il faut noter cependant que des corrections ont été portées ultérieurement, ici jusqu'en 1947 environ (ill. 205), comme c'est presque toujours le cas des documents de cette précision. Outre ces deux plans de l'ensemble de la zone, l'exemple d'une planche réalisée vers 1892, au 1/2 000e, est donné. Elle montre l'intense activité qui règne alors au cœur du quartier de la préfecture, à l'angle du cours Lafayette et de l'avenue de Saxe (ill. 184). Au même moment coexistent quatre états : des îlots à cours communes terminés (les masses 57, 58, 60 et 68), en cours de construction (59 et 78), une masse qui vient d'être démolie pour accueillir les nouveaux immeubles (50), et deux îlots avant démolition, où le bâti disparate, édifié par les locataires, est bien visible (51 et 77).

B - La formation du parcellaire et du bâti de ces îlots

a) Le fonctionnement général

Comme cela a été constaté à plusieurs reprises, les formes du parcellaire et du bâti sont intimement liées à la méthode de vente. Cela est vrai, aussi, pour les îlots à cour commune et peut très précisément se démontrer. Il suffit d'observer qui dessine les limites de la propriété foncière et de quelle manière. Pour cela,

III. 185 - Plan. 1875 à 1901 (1980, 1999, ASC). Les masses du quartier de la Préfecture, règle de la cour commune et méthodes de vente. C34.



il est utile, au préalable, de connaître le fonctionnement général d'une vente. Les Hospices annoncent la vente et publient un cahier des charges qui décrit quelles contraintes ils imposent pour cette vente. Il peut être normalisé, mais peut aussi, déjà, tenir compte du projet de certains acheteurs. Dans le cas d'une vente en bloc, les Hospices s'efforcent d'établir un accord préalable avec les éventuels acheteurs, surtout s'il n'y a qu'une proposition. Cela leur permet alors de suggérer un dessin proche du découpage parcellaire qui figurera dans l'acte de vente, si cet acheteur emporte les enchères. S'il n'y a pas d'accord, ils proposent un découpage standardisé, où les parcelles sont régulières. Immédiatement après la vente aux enchères, les acheteurs qui l'ont emporté, en accord entre eux et avec les Hospices, redéfinissent le découpage parcellaire et les contraintes, en fonction de leur propre projet. Les modifications apportées alors au cahier des charges sont diverses. Elles peuvent être nulles ou relativement modestes, comme un déplacement latéral de parcelle ou une augmentation de sa profondeur. Elles peuvent aussi être essentielles, allant jusqu'à la suppression de la cour commune, comme pour la masse 75, dans la mesure où les Hospices l'acceptent. Pour les ventes en parcelles, les règles ne peuvent pas être discutées par les acheteurs, puisqu'ils se succèdent dans le temps. Le dessin de la cour est donc imposé par les Hospices. Cela n'empêche pas, cependant, les acheteurs d'effectuer des rachats de bandes de terrains, entre eux ou aux Hospices, qui modifient le dessin latéral du parcellaire, et donc, le nombre et la taille des immeubles qui s'y édifieront.

b) L'intégration des éléments antérieurs

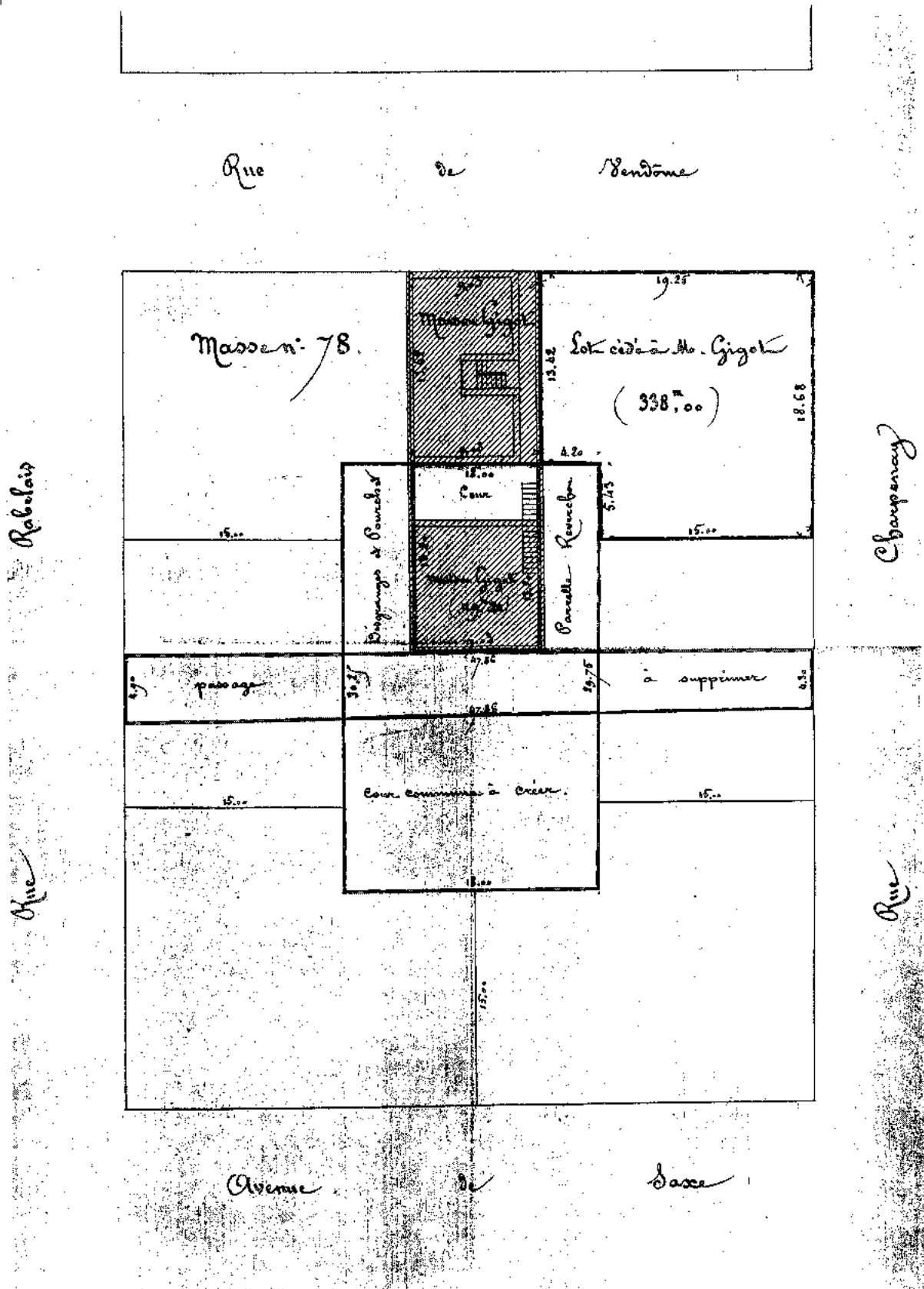
Avant d'envisager la création de la cour commune au sein d'une masse et de rédiger le cahier des charges qui s'y rapporte, les Hospices doivent tenir compte de l'existence, ou non, de terrains déjà vendus. Trois cas se présentent : soit la masse appartient encore, en totalité, aux Hospices ; soit quelques parcelles seulement y ont été vendues ; soit une partie importante n'appartient déjà plus aux Hospices.

Le premier cas constitue la solution idéale, car le terrain est totalement vierge. Que ce soit les Hospices ou les acheteurs, ils sont donc libres de dessiner le parcellaire comme ils le souhaitent, hors de toute contrainte préexistante. Ce sont aussi les conditions les plus favorables pour vendre en bloc. Dans le seul

iii. 186, 187 - Masse 50. 16 rue Vauban. Exemple d'empiétement d'une parcelle vendue avant le projet de cour (et de son bâti) sur la cour commune. Photos ASC, 1978.



iii. 188 - Plan de la masse 78, [vers 1892]. Pour créer la cour, les Hospices échantent le terrain qui empiète ainsi que la maison contre une autre parcelle. HCL. D., dossier des ventes de la masse.



quartier de la préfecture, 5 masses sur 10 présentent cette configuration¹⁰⁷⁸ (57, 87, 51, 97 et 77) (ill. 185).

Le second cas est, lui aussi, très répandu. Il génère aussi bien des ventes en bloc, les masses 68, 78 et 50 par exemple, que des ventes par parcelles comme pour les masses 59 ou 58 (ill. 185). Des parcelles de formes disparates, vendues en général au cours de la troisième période, forment des enclaves au sein de la masse. Elles sont souvent peu nombreuses, une ou deux, mais posent problème car elles ont été dessinées bien avant le projet de cour commune et peuvent empiéter plus ou moins sur le dessin de celle-ci. Il est donc nécessaire d'en tenir compte au moment de dessiner la cour, d'autant plus qu'elles ont, en général, été construites, et qu'il est difficile d'empiéter sur cette limite. Quand cela est possible, la cour est alignée, tant bien que mal, sur cette parcelle (ill. 189, 190). Mais si cette dernière est trop décalée vers le centre de la masse, il devient nécessaire d'effectuer un "rapiéçage" et l'ancienne parcelle vient alors en avancée par rapport au dessin d'ensemble. C'est le cas des masses 58 (ill. 194), 68¹⁰⁷⁹ ou 50 (ill. 186, 187). Le cas de la masse 78 est particulièrement intéressant car il illustre, à la fois, l'exemple d'un fort empiètement sur la cour, et la solution apportée. Sur cette parcelle de 240 m², vendue à l'entrepreneur F. Gigot en 1871, deux maisons en pierre de trois étages ont été construites, l'une sur rue, l'autre à l'arrière (ill. 188). Cette dernière, qui empiète largement sur la future cour commune, pourrait en interdire la réalisation. Les Hospices négocient avec le propriétaire, alignent la future cour sur le premier bâtiment et échangent ce qui reste contre une belle parcelle d'angle, limitrophe au terrain de M. Gigot, sans frais pour ce dernier, avec accès à la cour¹⁰⁸⁰.

Le dernier cas, où une partie importante de la masse a été vendue, est assez rare. En effet, les Hospices hésitent à implanter une cour commune dans des masses où les terrains disponibles sont peu nombreux, car la cour sera limitée au seul terrain assorti de cette contrainte et le risque d'échec est alors plus important. C'est le cas de la masse 16, où seul un quart de la masse est vendue avec la contrainte de la cour (ill. 124).

¹⁰⁷⁸ A.S. Cléménçon, 1980.

¹⁰⁷⁹ Cf. l'étude détaillée de cette masse dans, A.S. Cléménçon, 1980, p. 18 à 20.

¹⁰⁸⁰ L'échange peut sembler déséquilibré en faveur de M. Gigot, puisque celui-ci donne 119 m² en cœur d'îlot contre 338 m² d'un terrain mieux placé. Il faut cependant tenir compte du fait que le propriétaire perd aussi une maison, qu'il va devoir démolir et reconstruire ailleurs, et qu'il a sans doute fallu le convaincre. Ces renseignements proviennent de l'acte du 11 oct. 1892, "échange Gigot, dossier des ventes de la masse 78" (HCL. D).

c) Les cahiers des charges

En général, le texte des cahiers des charges est assez standardisé, sur le modèle de celui de la masse 32. Cependant, à l'image des règles qu'élaborent eux-mêmes les groupes d'acheteurs lors des ventes en bloc, les cahiers des charges deviennent plus complexes avec le temps. Par exemple, la masse 51, vendue en bloc en 1897, et la masse 156, vendue en parcelles en 1899, ont sensiblement le même cahier des charges, sauf la quote-part pour cette dernière. Au premier texte de 1885 se sont ajoutés des éléments qui montrent bien la tendance. L'acheteur ne pourra construire dans la cour, "mais il pourra la transformer en jardin et y établir une fontaine et des bassins". Les frais d'entretien (pavage du trottoir, dallage, arrosage, mise en square, installation des fontaines et des bassins) seront à la charge de l'acquéreur¹⁰⁸¹. Les Hospices peuvent aussi, à partir d'un accord préalable, insérer dans le cahier des charges le projet d'un acheteur particulier. Il ne s'agit pas encore d'en faire la description précise, qui interviendra seulement après la vente, dans l'acte, mais d'en dresser le cadre. Ce sont simplement quelques indications qui pourront, d'ailleurs, se trouver annulées si le groupe d'acheteurs en question n'emporte pas les enchères. Le cahier des charges de la masse 87, par exemple, autorise des constructions dans la cour à certaines conditions. Il semble ménager, ainsi, la possibilité de réaliser un premier projet d'établissement de bains qui ne figure plus dans l'acte de vente. De même, celui de la masse 77 semble inspiré du projet de l'architecte Curny, qui réalisera effectivement l'îlot. Les Hospices peuvent aussi décrire précisément le type de bâtiments à construire, comme pour la masse 16, qui ne pourront être que "des hôtels privés ou des maisons à loyer sérieuses et salubres"¹⁰⁸².

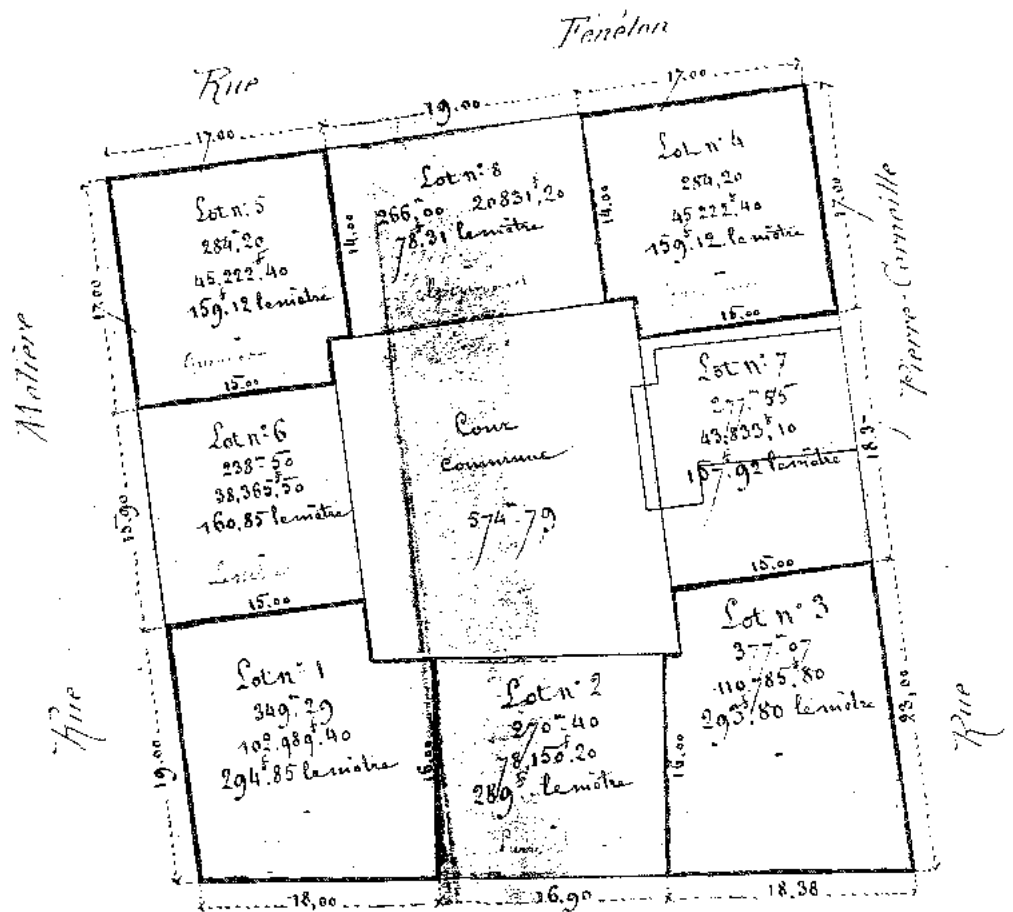
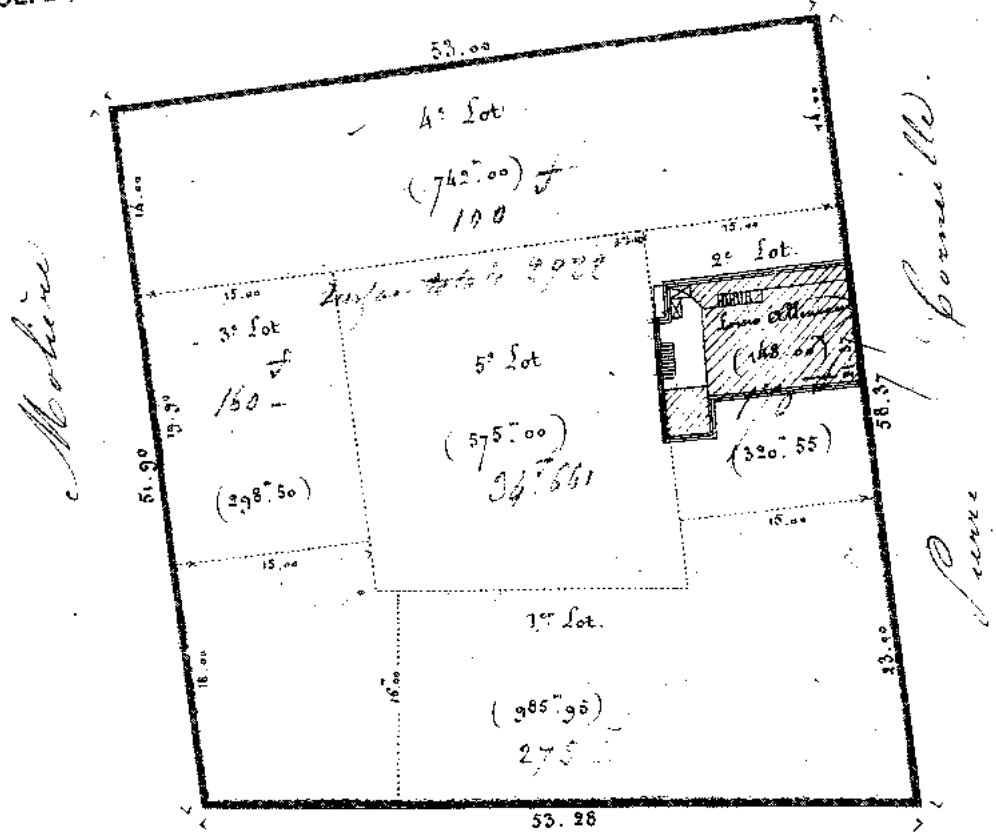
d) Le dessin du parcellaire

La vente en bloc et la vente en parcelles présentent, du point de vue du dessin du parcellaire, des méthodes quelque peu différentes. Dans la vente en bloc, les Hospices proposent plutôt un principe, par le biais du cahier des charges, même s'ils dessinent déjà une découpe parcellaire. Celle-ci sera renégociée après la vente, au moment de la rédaction de l'acte. Depuis la proposition des Hospices jusqu'au projet définitif qui va émerger de l'accord des acheteurs, entre eux, et avec les Hospices, le dessin de la cour est celui qui change le

¹⁰⁸¹ Cahier des charges de la masse 51, lors de la vente en bloc de 1897. Dossier des ventes de la masse (HCL. D.).

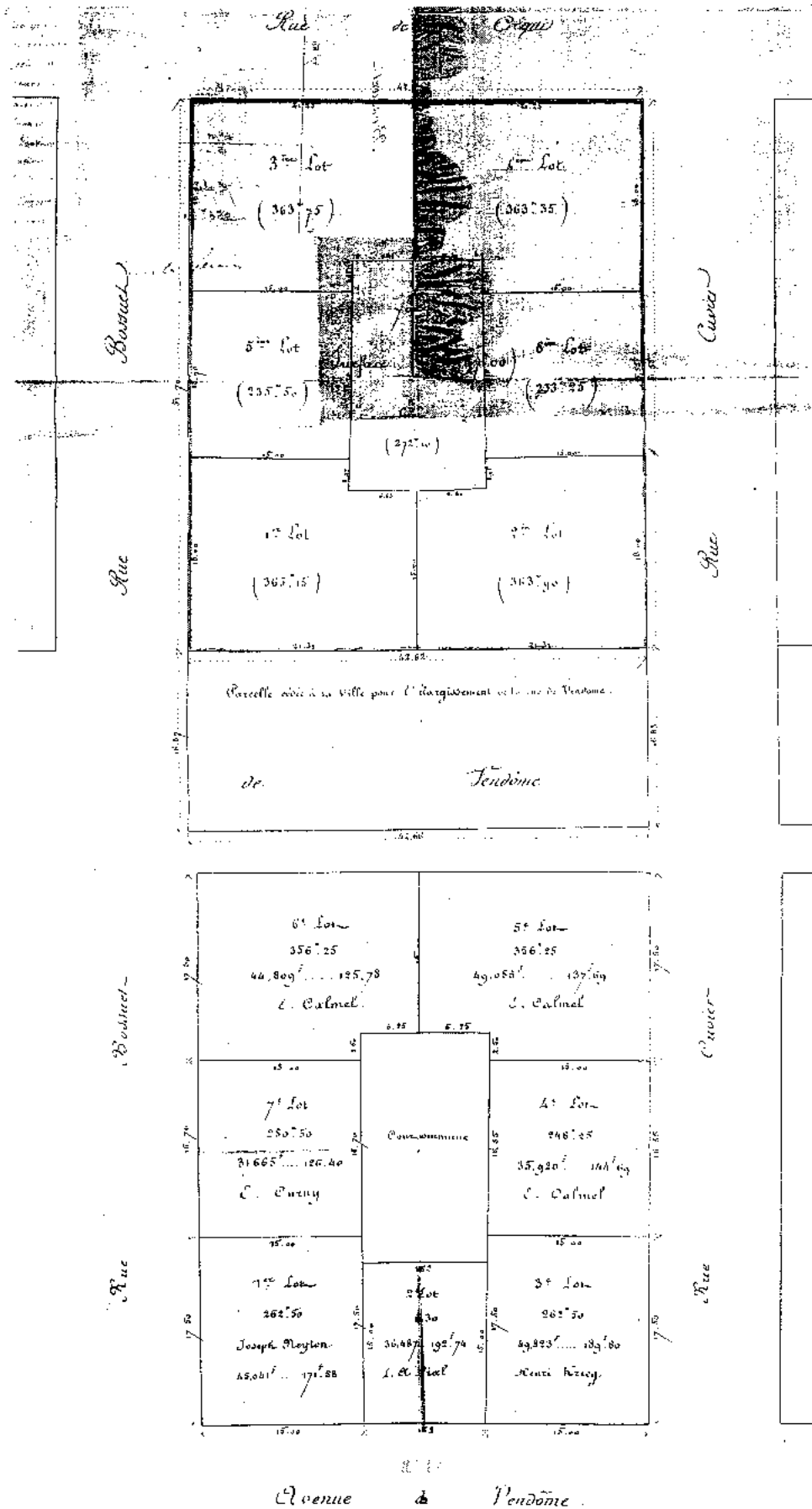
¹⁰⁸² Les cahiers des charges proviennent des dossiers de vente de chaque masse (HCL. D.).

ill. 189 - Plan de la masse 57, SS, SD. Découpe parcellaire proposée par les Hospices avant la vente en bloc de 1889. HCL. D., dossier des ventes de la masse.
 ill. 190 - Plan de la masse 57, SS, SD. Dessin des parcelles conforme à l'acte de vente de 1889. HCL. D., dossier des ventes de la masse.



iii. 191 - Plan de la masse 33 bis, 1^{er} fév. 1896. Découpe parcellaire proposée par les Hospices avant la vente en bloc de 1896. HCL. D., dossier de ventes de la masse.

iii. 192 - Plan de la masse 33 bis, SS, SD. Découpe parcellaire conforme à l'acte de vente de 1896. HCL. D., dossier de ventes de la masse.



moins. Il arrive que la profondeur des parcelles soit modifiée de quelques mètres, en général pas plus d'un mètre, comme pour les masses 60 et 51¹⁰⁸³. A l'inverse, le dessin latéral des parcelles est beaucoup plus fluctuant. Les Hospices sont obligés de procéder à une première découpe pour faire l'estimation de la masse. En effet, comme ce fut le cas pour la masse 32, chaque zone de la masse est estimée séparément, en fonction de sa valeur, même si la masse est ensuite mise à prix à une somme globale, qui est l'addition des diverses estimations. Cependant, cette découpe pour estimation n'est pas toujours réalisée selon le même procédé, ou plutôt, le même degré de précision. Elle peut être précaire et isoler de grands lots pouvant aller jusqu'à 1 000 m², comme la masse 57 (ill. 189). Elle peut aussi désigner, déjà, un projet de parcelles, chacune mesurant en général 300 m² environ, comme pour la masse 33 bis (ill. 191). C'est le cas le plus courant. Elle peut être encore plus précise et tenir compte du projet d'un groupe d'acheteurs. Lorsqu'ils le peuvent, les Hospices s'efforcent de négocier ces accords préalables, de façon à rapprocher le plus possible leur proposition de celle des éventuels acheteurs. Tout porte à croire que les Hospices font alors leur estimation à partir de la proposition de leurs clients¹⁰⁸⁴.

De manière exceptionnelle, la masse 68 permet, par la richesse de son dossier de ventes, d'étudier l'exemple de l'un de ces accords, qui demeurent en général inconnus, car officieux. Le 29 juin 1891, M. Bertoly, le notaire d'un groupe d'acheteurs organisé autour de l'architecte P.-E. Bissuel, qui construira l'îlot, écrit aux Hospices. Il les informe que, si ses clients remportent les enchères, ils découperont la masse en 9 parcelles. Cependant, ils ne désirent pas rester solidaires, financièrement, après la vente. Or pour cela, il est nécessaire que la commission exécutive, au moment de la rédaction de l'acte de vente, accepte leur division. Ils lui demandent donc un accord de principe. Suite à cela, les Hospices demandent à voir le plan parcellaire qui leur est envoyé "officieusement" le 3 juillet, donnent leur accord, et semblent tenir

¹⁰⁸³ Pour la masse 60, vendue en 1889, l'emprise de la cour est déplacée, ce qui est rare, et certaines parcelles semblent réduites d'un mètre environ. Il faut dire que cette masse est assez délicate à structurer car elle est petite et étroite. Pour la masse 51, vendue en 1897, la profondeur de 16 m est donnée aux parcelles, au lieu de 15 m, par dérogation au cahier des charges. C'est autant de gagner par les acheteurs pour leurs constructions. Cf. les dossiers des ventes des masses (HCL. D.).

¹⁰⁸⁴ Il y a peut-être deux étapes de la part des Hospices, le découpage simple qui permet l'estimation, puis un autre, conforme à leur idée du parcellaire à réaliser ou au projet de leurs clients. Mais rien ne le prouve.

compte du projet dans leur plan des parcelles. Le groupe acquiert la masse et réalise ce découpage¹⁰⁸⁵ (ill. 193, 141 à 145).

Cependant, dans la majorité des cas, le dessin proposé par les Hospices est modifié en ce qui concerne le nombre des parcelles et donc leurs limites latérales. C'est le cas de la masse 57 (ill. 190), dont le schéma est modifié et complété. Le quatrième lot est agrandi et les 2 grands lots sont divisés en 3. La masse 33 bis (ill. 192) est assez représentative des cas les plus répandus. Les Hospices ont proposé 6 parcelles, les acheteurs en font 7. Le changement du nombre de parcelles, le plus souvent augmenté, est courant et se trouve, par exemple, sur les masses 50 (qui passe de 6 à 7), 87 (de 9 à 10), 51 (de 7 à 10), et 97.

Dans le cas des ventes par parcelles, la logique voudrait que les modifications apportées par les acheteurs soient plus limitées que pour les ventes en bloc. En effet, ils se succèdent et, donc, peuvent plus difficilement se mettre d'accord, d'autant moins que les premières parcelles vendues sont alors construites. C'est vrai pour le dessin de la cour et la profondeur des parcelles¹⁰⁸⁶, mais ça ne l'est pas pour les limites latérales. En effet, très souvent, l'acquéreur rachète une bande de terrain sur une partie non encore vendue par les Hospices. La vente a lieu de gré à gré, quelques mois après celle de la parcelle, et permet au nouveau propriétaire d'agrandir celle-ci, et de modifier son projet de construction : soit l'agrandir, soit réaliser un immeuble de plus. La masse 58 est un bon exemple de ces mécanismes. Seul le dessin du parcellaire définitif, après la vente de toutes les parcelles en 1893, a été retrouvé (ill. 194). Cependant, les actes de vente révèlent que sur 7 parcelles vendues avec la règle de la cour, 3 ont été agrandies par le rachat d'une bande, quelques mois après la vente de la parcelle¹⁰⁸⁷. Ces faits, assez courants, montrent bien que le dessin d'origine des Hospices peut être modifié

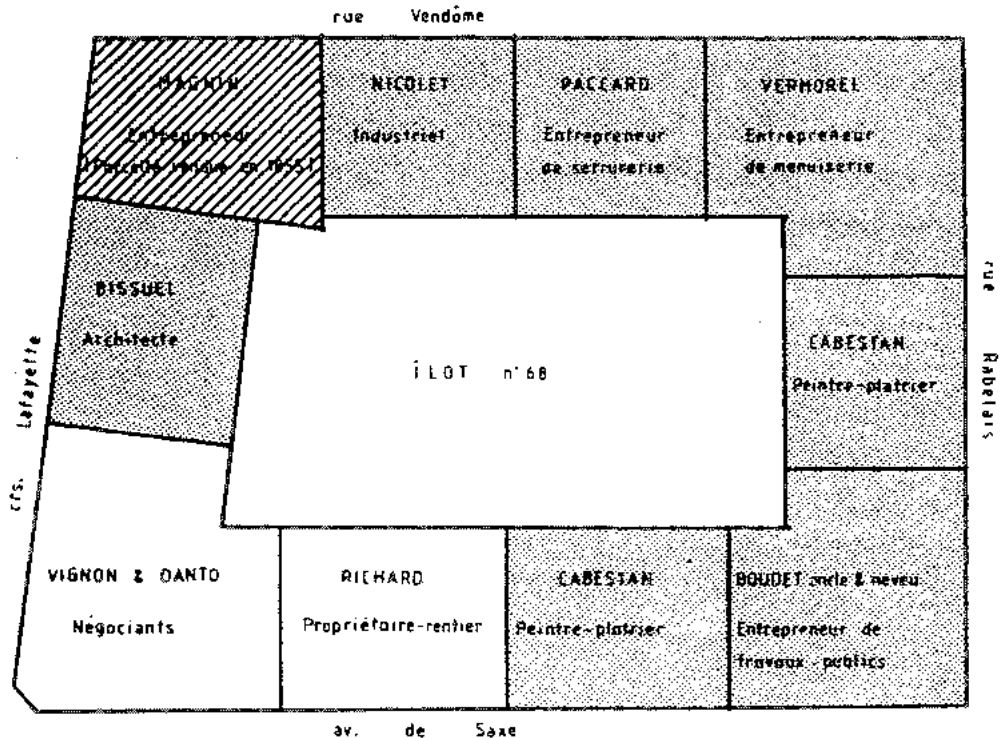
¹⁰⁸⁵ Pour plus d'informations sur l'histoire de cette masse, cf. A.S. Cléménçon, 1980, p. 18 à 20, et 21-22. Le dossier de vente (HCL. D.) contient la lettre du notaire au président de la commission exécutive reproduite en annexe, la réponse des HCL du 1er juil. 1891, une 2e lettre du notaire du 3 juil. 1891 précisant qu'il envoie le plan, le rapport de l'inspecteur des Domaines et l'acte de vente du 7 juil. 1891.

¹⁰⁸⁶ Souvent, une petite zone d'un mètre de profondeur environ, située entre la cour et le futur bâtiment, est comprise dans le dessin de la parcelle. Elle permet à chaque propriétaire d'y installer les égouts, les descentes d'eau, ...

¹⁰⁸⁷ E. Dubouis, le directeur de la Société des immeubles lyonnais, achète 437 m² le 24 janvier 1888, il rachète 60 m² le 17 juillet de la même année, au nord. M. Day achète 285 m² le 24 janvier 1888, et rachète 22 m², au sud le 24 juillet. Mme Rivière achète 378 m² le 22 juillet 1890, elle rachète 30 m² le 11 novembre, à l'ouest. Cf. le registre des ventes HCL et les actes de vente dans le dossier des ventes de la masse (HCL. D.).

iii. 193 - Plan de la masse 68, découpage parcellaire conforme à l'acte de la vente en bloc de 1891. Extrait de A.S. Cléménçon, 1980, p. 18-19.

iii. 194 - Plan de la masse 58 vers 1893, une fois toutes les parcelles vendues. 3 rachats de bandes sur des terrains alors encore aux Hospices ont eu lieu et sont intégrés dans ce dessin. HCL. D.



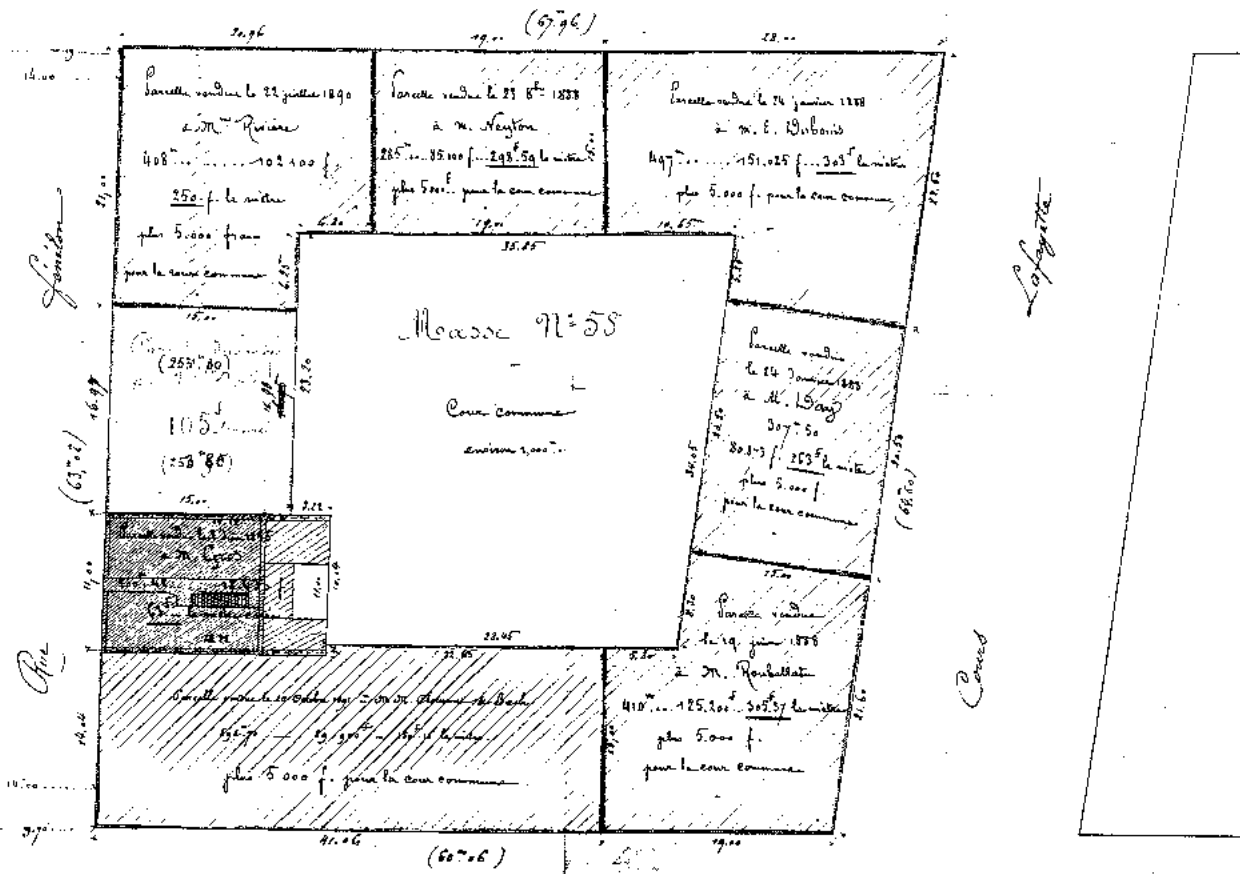
Parcelle vendue

Parcelles revendues après

Parcelles conservées par

vant la décision d'urbanisme, la construction des immeubles, les premiers propriétaires.

76m



en fonction des projets de constructions des acheteurs, qui semblent assez fluctuants.

Que ce soit pour la vente en bloc ou en parcelle, le dessin proposé par les Hospices est réalisé par l'inspecteur des Domaines, en l'occurrence Pierre Rivière. Il rédige aussi, pour chaque masse, un rapport où il justifie son découpage et, surtout, l'estimation financière du terrain. Il est aisé d'imaginer le rôle important qu'il joue, puisqu'il est à l'origine du dessin parcellaire, même si celui-ci est modifié ensuite, et il est sans doute au cœur des transactions avec les acheteurs éventuels.

e) Les contraintes contenues dans les actes de vente

En même temps que les acheteurs se répartissent le terrain en vue de la vente en bloc, ils se mettent d'accord sur un certain nombre de contraintes qui vont figurer dans les actes de vente. En général, elles ne diffèrent pas beaucoup de celles contenues dans le cahier des charges. Pourtant, dans certains cas, elles donnent lieu à un texte nouveau, plus détaillé et d'une extrême précision. La raison vient sans doute de la présence, au sein du groupe des acheteurs, d'une personnalité, en général un architecte, capable de rassembler ceux-ci autour d'un projet cohérent et complexe. Ce n'est sans doute pas un hasard si, parmi les masses les plus réglementées par les acheteurs, se trouve, à deux reprises l'architecte Etienne Curny (les masses 33 bis et 77).

Pour illustrer les contraintes les plus détaillées trouvées dans les actes de vente, trois cas ont été choisis, la masse 87 en 1894, 33 bis en 1896, et 77 en 1898. La masse 87 fait apparaître, pour la première fois, la notion d'homogénéité des immeubles à venir et de saillies sur la cour. La hauteur du rez-de-chaussée est uniforme (4,25 m) "de façon à ce que les cordons et les planchers des dites maisons soient au même niveau"¹⁰⁸⁸. Les marquises sur cour sont facultatives, mais sont soumises, elles aussi, à des mesures uniformisées. D'autres précisions sont apportées concernant les immeubles d'angle, où de "petites cours", en fait un simple renforcement, sont prévues pour les éclairer ; la cour, où un kiosque électrique est projeté ; et le jardin de cette cour, qui sera créé et entretenu par tous les propriétaires, au prorata de la surface bâtie par chacun. Entre la cour commune et les immeubles subsistera un espace libre de 4,50 m.

¹⁰⁸⁸ Acte de vente de la masse 87, 10 avril 1894 (HCL. D.), reproduit en annexe.

Les contraintes qui régissent la masse 33 bis vont encore plus loin. Les propriétaires des lots du centre, contigus aux lots d'angles, autorisent les architectes à pratiquer des plans coupés dans leurs immeubles, de façon à apporter davantage de lumière aux immeubles d'angle. Des balcons et des galeries vitrées (ou bow-windows) peuvent être établis en saillie sur la cour, en respectant une profondeur à ne pas dépasser (0,80 m), les ascenseurs et les monte-charges sont interdits. Ce thème des volumes en saillie, en particulier les bow-windows, qui sont encore interdits sur rue, est au même moment âprement débattu à l'occasion de la révision du règlement de voirie qui va intervenir en 1898. Cette autorisation qui ne concerne pas, il est vrai, l'espace public de la rue est donc, en quelque sorte, une première. Elle sera généralisée sur rue à partir de 1898¹⁰⁸⁹. Comme pour la masse précédente, des accords annexes, non dénués d'intérêt, s'y ajoutent. Chaque maison doit avoir un égout particulier, il est interdit "d'entreposer, même passagèrement quoique ce soit dans la cour centrale, trottoirs compris, de laisser les mendiants entrer et chanter dans la dite cour, tout sport y est interdit". Les frais concernant la cour ne sont pas calculés, ici, au prorata de la surface achetée, mais divisés également en 7 parts. Les acheteurs vont même jusqu'à prévoir l'emploi d'une personne pour exécuter cette tâche : "une seule personne sera désignée à la majorité des voix, chaque lot représentant une voix, [elle] est chargée de faire exécuter les travaux d'entretien de la cour et de faire la répartition des frais de cet entretien chaque année entre les différents propriétaires. Des honoraires lui seront alloués pour ce travail"¹⁰⁹⁰.

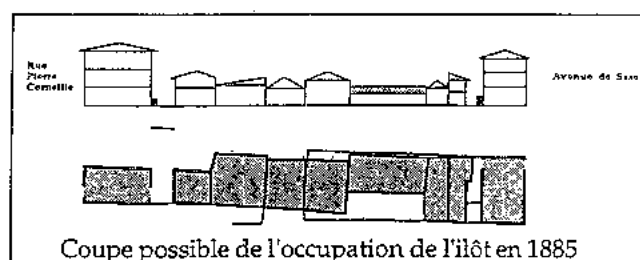
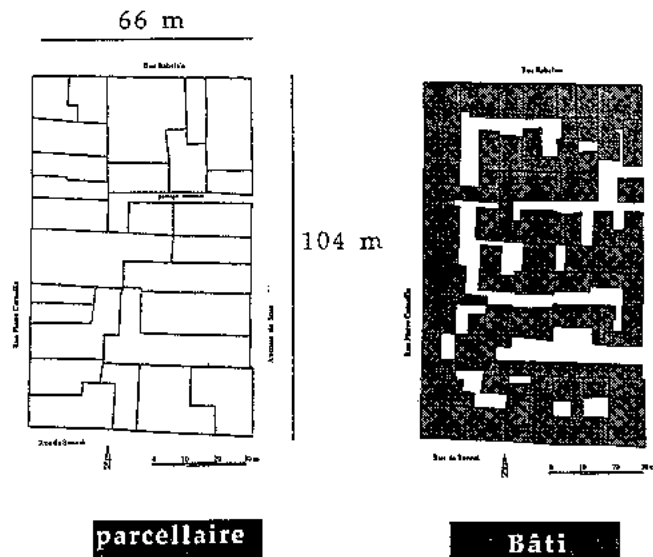
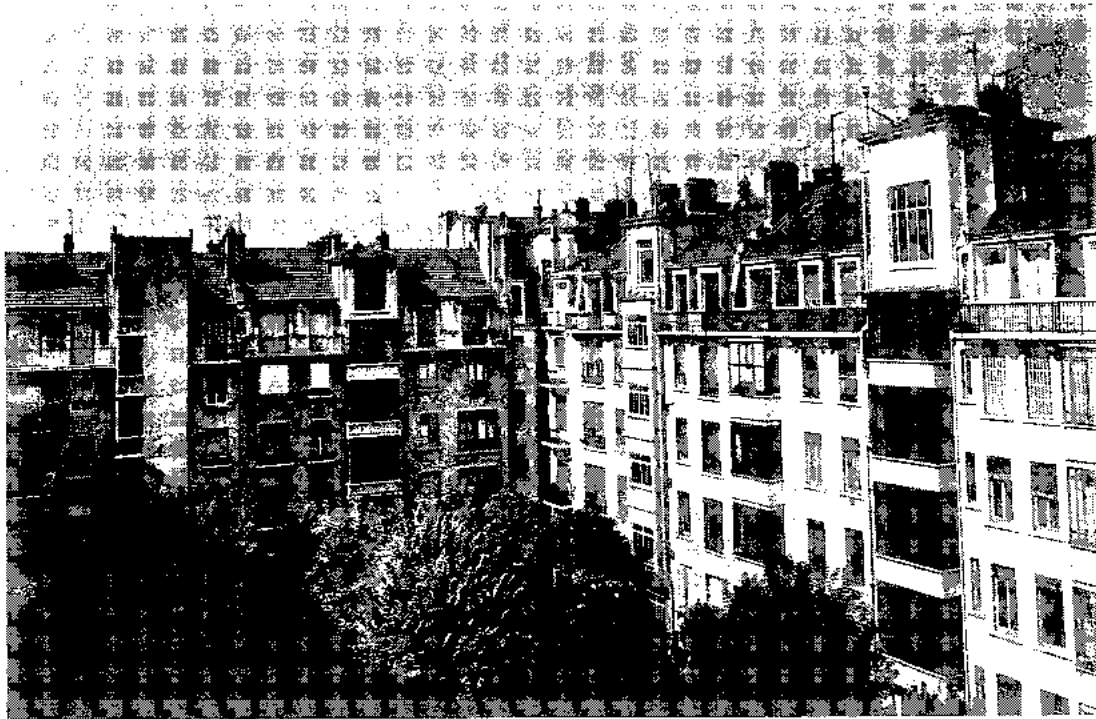
La masse 77, construite par l'architecte E. Curny, est l'exemple le plus abouti, en même temps que le plus tardif, des contraintes qu'ont pu se donner, entre eux, les acheteurs. Beaucoup de celles-ci ont déjà été citées, mais d'autres s'y ajoutent encore, ainsi que des modifications. Les ascenseurs sont, cette fois, autorisés si la cage est "complètement fermée du côté de la cour" et s'ils ne dépassent pas une certaine profondeur (1,05 m). Des stores, ou tentes peuvent être établis sur cour en respectant les normes sur rue du règlement de voirie. Les aménagements de la cour sont même déjà décrits : "trottoirs en asphalte de 5 mètres de largeur, passages sablés, pelouses et massifs de verdure". Pour les travaux, les ouvriers emprunteront les allées à tour de rôle pour ne pas gêner toujours les mêmes habitants. Il est interdit, dans la cour, "de battre les tapis ou tout autre objet, de laisser brûler du café ou tout autre

¹⁰⁸⁹ Au sujet du règlement de voirie de 1898, cf. la 4^e partie.

¹⁰⁹⁰ Extrait des registres des arrêtés du préfet, acte de vente du 10 oct. 1896 (HCL. D.), reproduit en annexe.

iii. 195 - Masse 77. Cour commune aménagée conformément à l'accord des acheteurs entre eux. Architecte E. Curny, 1898-1906. Photo ASC, 1983.

iii. 196 - Ilot 77 en 1885, avant la vente en bloc de 1898. Extrait de F. Cesbron et T. Guilloux, 1993, p. 9-10.



produit, ..."1091. La plupart de ces règles formelles ont été mises en application1092 et elles sont toujours visibles aujourd'hui, y compris le jardin qui continue à être parfaitement entretenu1093 (ill. 195 à 197, 315 à 325). Mais, ici, les règles vont bien au-delà des contraintes de la forme. Elles englobent aussi le mode de relation entre les propriétaires, la gestion, les litiges, ... ainsi que la manière de vivre dans cette cour.

Ces exemples montrent que plus les contraintes définies à l'origine des projets sont précises, comme pour la masse 77, plus l'aménagement de la cour est réussi et mieux il perdure. Dans le cas d'actes de vente assortis de peu de contraintes, les immeubles ne souffrent pas d'un manque d'homogénéité, mais en général, la cour n'est pas, ou mal, aménagée. Elle peut être dépourvue de végétation, seulement goudronnée, ou laissée à l'abandon (ill. 195, 196). Comme le laissait déjà supposer le passage sur le degré de réussite des masses à cours, les conditions de réussite d'une règle urbaine se confirment ici. Pour être efficace, elle doit être imposée dès l'origine, en un laps de temps restreint, avec le maximum de contraintes. De fait, le temps se charge davantage de la dissoudre que de la renforcer.

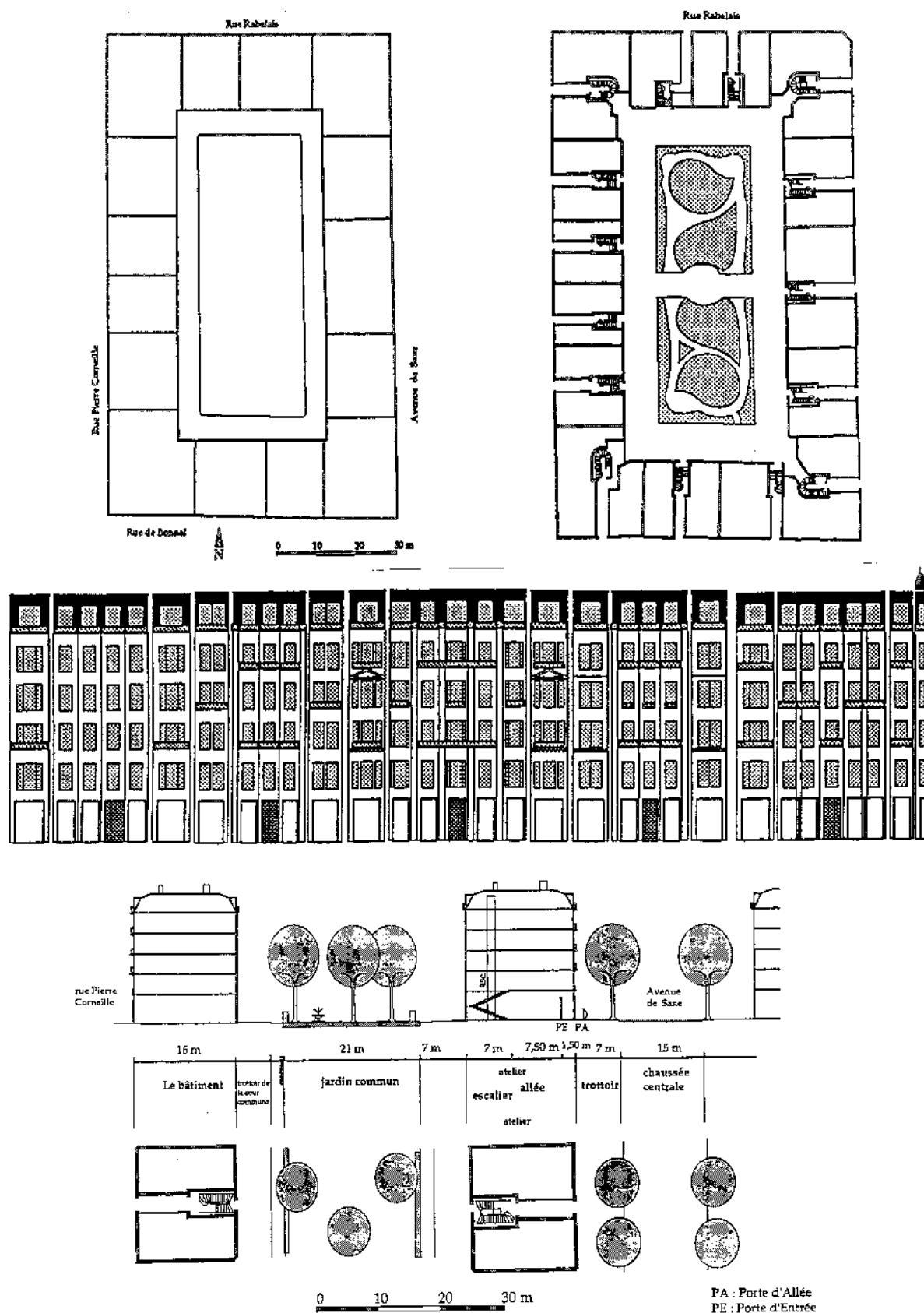
Le cas des ventes par parcelles est très différent de celui des ventes en bloc pour ce qui est des contraintes contenues dans les actes de vente. Comme les acheteurs ne peuvent s'entendre entre eux au moment de la vente puisque celle-ci s'échelonne dans le temps, il leur est impossible d'inventer leurs règles propres, qu'il s'agisse de l'architecture, de la cour, ou d'un *modus vivendi*. Celles-ci sont donc imposées par les Hospices et proches de celles contenues dans les cahiers des charges les moins détaillés, étudiés précédemment. Mis à part le principe de la cour commune, rien n'est précisé sur son aménagement, ni sur l'homogénéité architecturale. Seules apparaissent, ponctuellement, quelques indications sur le type de bâtiments à réaliser, comme cela est courant, à cette période, même pour des masses sans cour commune.

1091 Extrait de l'acte de vente, 22 oct. 1898 (HCL. D.) reproduit en annexe.

1092 L'acte de vente prévoit aussi de "petits pavillons, ou stations électriques" pour le centre de la cour, mais nous ignorons s'ils ont été réalisés.

1093 Cet îlot a fait l'objet d'un travail d'étudiant de l'ENTPE et de l'institut d'urbanisme de Lyon avec, en particulier, un essai de restitution graphique du parcellaire et du bâti de la masse avant la vente. La planche que nous montrons ici est un montage à partir de ce travail : F. Cesbron et T. Guilloux, 1993.

iii. 197 - Masse 77. Constructions (1898-1906) après la vente. Plans du parcellaire et du bâti, élévation des façades de l'avenue de Saxe, coupe. Extrait de F. Cesbron et T. Guilloux, 1993, p. 14-16-47.



iii. 198, 199 - Masse 97. En l'absence d'un accord entre acheteurs au moment de la vente, la cour commune n'est pas aménagée. Architecte J.E. Giroud, 1898-1899. Photos ASC, vers 1979 (en haut. Certains ascenseurs sont en construction) et 1998 (en bas).



f) Les dérogations de hauteur

Les dérogations au règlement de voirie concernant la hauteur des immeubles permettent d'obtenir l'homogénéité d'un groupe bâti en plaçant, au même niveau, les planchers et les corniches. Elles ont été appliquées pour la première fois sur la masse 66, pour une construction groupée sans cour commune, et sur la masse 32 pour l'ensemble d'un îlot à cour commune entre 1884 et 1886¹⁰⁹⁴. Ce procédé semble être ensuite couramment employé, jusqu'en 1897¹⁰⁹⁵. Cette année-là correspond au débat sur le nouveau règlement de voirie qui sera entériné en 1898¹⁰⁹⁶ et incite, par la même occasion, à une plus grande rigueur. C'est la raison pour laquelle une demande de dérogation concernant la masse 33 bis, semblable aux précédentes, est alors, pourtant, refusée¹⁰⁹⁷. A la suite de ce revirement, qui émane du conseil municipal lui-même et non du service de la voirie qui était favorable à la demande, il semble plus difficile d'obtenir ce type d'autorisation. Elle sera cependant accordée, de manière exceptionnelle, pour la masse 51 en 1899. En effet, elle ne concerne alors qu'un immeuble, le reste de l'îlot ayant été bâti au même niveau grâce à une autorisation plus ancienne¹⁰⁹⁸. D'autres dérogations existent, concernant une saillie, un campanile, etc. et vont se généraliser, mais elles s'appliquent à des immeubles particuliers et non spécifiquement aux îlots à cour¹⁰⁹⁹. Certains des îlots à cour commune de la rive gauche du Rhône pourrait donc bien avoir été édifiés hors des normes réglementaires. Cependant, comme le montrent bien les photos (ill. 54), par exemple), l'œil perçoit moins l'homogénéité qui se dégage d'un îlot sur ses quatre faces que celle qui se dégage d'une rue, donc des façades de plusieurs îlots en enfilade. Cette notion d'ensemble attachée à l'îlot, que défendent les architectes, semble davantage issue du mode de conception particulier qui le

¹⁰⁹⁴ Cf., ci-avant, l'étude de ces deux masses.

¹⁰⁹⁵ Les renseignements concernant ces dérogations sont difficiles à trouver et n'ont pas été recherchés de manière exhaustive pour tous les îlots. Une étude systématique sur le thème de la dérogation se justifierait, comme nous l'avons montré pour la période immédiatement postérieure, l'entre-deux-guerres. Cf. A.S. Cléménçon, 1992. Ici, le dépouillement des procès-verbaux du conseil municipal, de la revue *La Construction Lyonnaise*, et des sondages dans les Taxes sur les constructions nouvelles (AML) n'ont livré d'éléments que pour 4 îlots (66, 32, 33 bis et 51). Cependant, certaines remarques font états de plusieurs dérogations et de la facilité avec laquelle le conseil municipal les accordait, ce qui nous incite à penser que les cas identifiés ne sont pas isolés.

¹⁰⁹⁶ A ce sujet, cf. la 4^e partie.

¹⁰⁹⁷ Cf. le procès-verbal du CML, 18 mai 1897, p. 280-281 (BML.), ainsi qu'un article de *La Construction Lyonnaise*, "Dérogation au règlement de voirie", 1^{er} juin 1897, p. 128. Curieusement, c'est lorsque le conseil municipal cesse son opposition à la politique urbaine des HCL, en 1896, qu'il freine, d'une autre manière, leurs projets d'îlots à cours.

¹⁰⁹⁸ Cf. le procès-verbal du CML, 28 nov. 1899, p. 214-215.

¹⁰⁹⁹ Elles seront donc traitées dans la 4^e partie.

caractérise, que de l'observation du réel, en particulier, l'effet visuel qu'ils produisent.

C - La politique locative

Il a été peu question, dans ce chapitre, des terrains loués, puisque l'implantation des îlots à cour commune s'est faite exclusivement, pendant cette période, sur les terrains vendus. Il n'en sera pas de même dans la période suivante où, au contraire, les Hospices vont imposer ce modèle urbain à leurs locataires. Pour bien comprendre les mécanismes qui vont alors être décrits, il est nécessaire, à l'aide d'un rapide résumé, de connaître les grandes lignes de la politique locative des Hospices pendant cette quatrième période.

La tentative pour développer les baux emphytéotiques à long terme a déjà été évoquée, mais la durée des baux les plus courants reste aux alentours de 15, 18 ans. Ils sont prolongés si les constructions sont saines, ou si le locataire prévoit d'en élever de nouvelles. De manière exceptionnelle, des baux longs continuent à être consentis aux administrations, en particulier à l'Etat¹¹⁰⁰. Beaucoup des constructions édifiées sur les terrains loués sont devenues vétustes¹¹⁰¹ et tendent à être remplacées. Les bâtiments qui sont alors édifiés sont de bonne qualité, celle-ci contrôlée parfois par les Hospices. Mais ces transformations sont lentes et de nombreux édifices modestes, voire insalubres, subsistent.

Le courant hygiéniste ambiant, les pressions extérieures, en particulier de la Ville, mais surtout la très forte plus-value prise par ces terrains qui entraîne sans doute une forte demande locative, vont modifier notablement l'attitude des Hospices. Le respect qu'ils portaient pendant les trois premières périodes, à la fois, aux constructions créatrices de plus-value pour leurs terrains, et aux locataires, cheville ouvrière de cette évolution, s'estompe. Il est remplacé par une politique plus intransigeante dont les objectifs sont : la lutte contre "les masures", la pollution industrielle, et la prostitution. Les très fortes ventes effectuées en parallèle et le succès de l'implantation des îlots à cours communes ne sont sans doute pas étrangers à cette nouvelle orientation.

¹¹⁰⁰ Le cas de la masse 76 est rarissime. L'Etat la loue avec un bail de 45 ans reconduit, ce qui fait 90 ans ! Cf. la délibération HCL du 1er nov. 1890.

¹¹⁰¹ M. Chevalier, dans son article de 1988, cite la maîtrise de B. Drure, 1983, sur la rue Dunois, non consultable au centre P. Léon, et écrit que 60 % des maisons de cette rue sont en pisé et mâchefer en 1889.

Comme cela a été montré, la souplesse des baux de moyenne durée constitue un outil efficace pour les Hospices. S'ils estiment que les constructions sont en mauvais état, ils ne renouvellent pas le bail, changent de locataire, et l'ancien est obligé de détruire sans dédommagement, conformément à la coutume¹¹⁰². Les relations de fidélité qu'ils avaient instauré avec leurs locataires tendent donc à se modifier. Les plus défavorisés, en particulier autour du quartier de la préfecture en pleine expansion, sont congédiés, et de nombreuses plaintes, émanant des locataires, sont adressées au conseil municipal. Cette attitude intransigeante des Hospices par rapport à une classe sociale défavorisée, fortement dépendante d'eux, peut surprendre. En effet, leur vocation première est la charité et le soutien des pauvres. Cependant, elle se concrétise en priorité par l'hospice, et c'est d'ailleurs cet argument que les Hospices emploient pour justifier leur attitude. Ils doivent faire "fructifier" au mieux leur domaine de manière à être à même de financer les hôpitaux. C'est une preuve de plus que leur comportement est bien conforme à celui d'un grand propriétaire terrien dont l'objectif premier est la rentabilité, et ceci indépendamment du projet social de l'organisme. C'est un élément qui aura son importance lorsqu'il s'agira de savoir dans quelle mesure l'évolution du domaine hospitalier est représentatif, ou non, de mécanismes urbains plus généraux.

Un autre versant de cette nouvelle politique est la régularisation du parcellaire des masses louées. Celle-ci s'effectue souvent à l'occasion du partage d'une masse, divisée en deux par une nouvelle rue. Cependant, les Hospices redessinent rarement un parcellaire ex-nihilo. Même si de nouvelles constructions remplacent les anciennes, le parcellaire existant a tendance à perdurer, comme toujours. La "régularisation" annoncée par les Hospices dans les délibérations perturbe, en fait, assez rarement le dessin ancien, et se limite souvent à une association de parcelles existantes. Seule la vente entraîne, pour l'instant, un bouleversement radical.

CONCLUSION

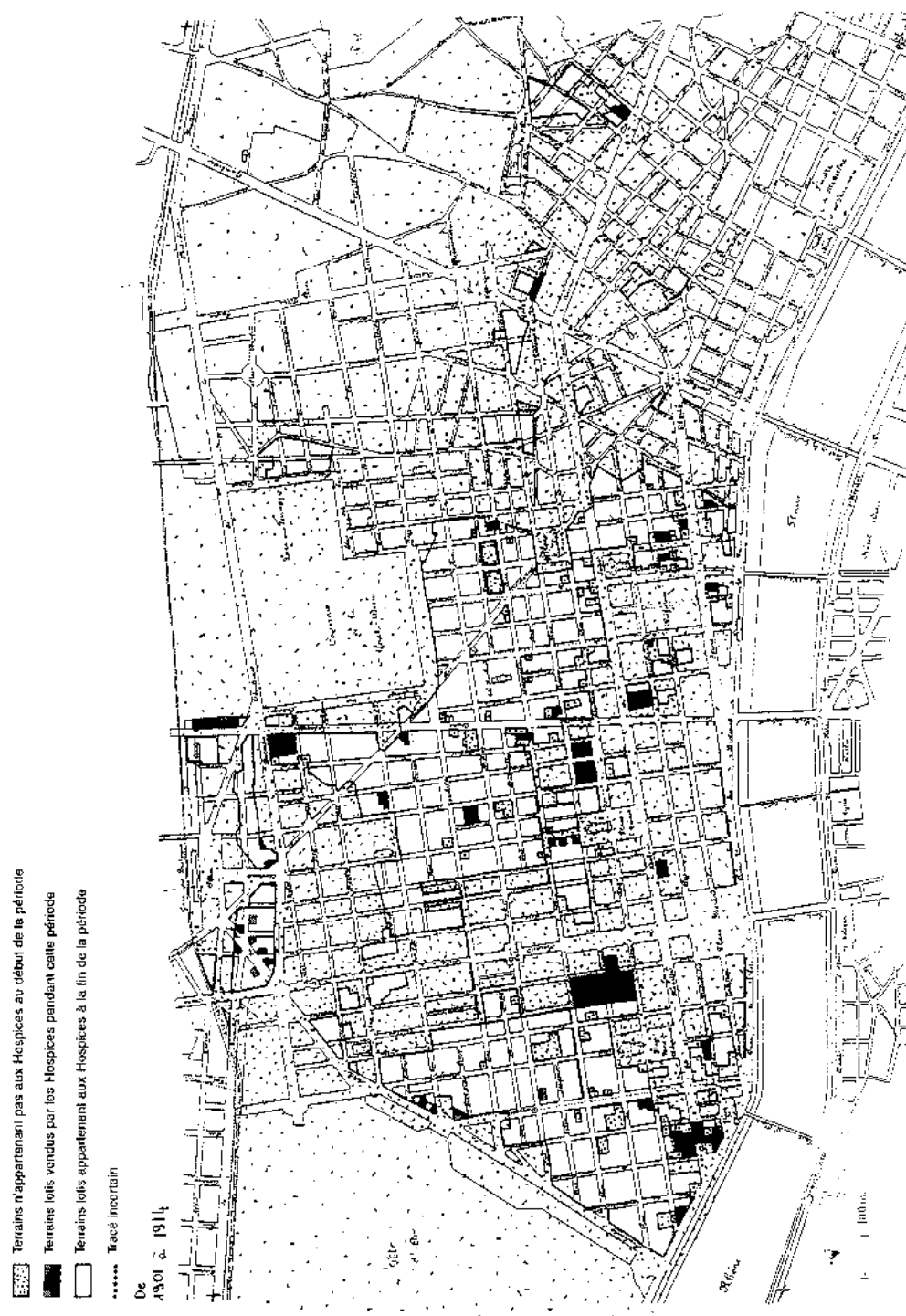
Contrairement à la troisième période, qui se caractérisait par l'absence d'une politique de vente autoritaire de la part des Hospices, ceux-ci se soumettant à

¹¹⁰² Lorsque le bail n'est pas renouvelé, le locataire doit détruire et emporter les matériaux de démolition.

la demande, cette quatrième période est marquée par l'invention et la mise en place d'une règle urbaine. Celle-ci, qui fait exclusivement l'objet de l'étude, appelle quelques remarques de synthèse. La première est la confirmation nette de plusieurs observations effectuées auparavant. Une politique volontaire ne peut être imposée avec succès que dans une période de forte expansion du marché foncier et immobilier. Des cinq périodes sélectionnées, la quatrième, qui voit la mise en place de la règle la plus forte, celle des cours communes, est aussi celle des ventes les plus importantes et des plus hauts prix atteints. Cette mise en place réussit d'autant mieux que les solutions trouvées à ce moment, pour l'appliquer, sont rapides et radicales. C'est le cas avec la vente en bloc, méthode la plus aboutie, car elle règle la question, en une fois, masse par masse, sans risque de détournement ou d'épuisement de la règle dans le temps, comme on le verra dans la période suivante.

L'origine de cette règle n'est sans doute pas à chercher dans la circulation de modèles extérieurs, nationaux ou internationaux, bien que des solutions proches existent ailleurs. Au contraire, cet exemple permet de comprendre comment une ville peut sécréter ses propres modèles, sans référence extérieure directe. Ils émanent de la conjonction de trois faisceaux de paramètres. Le premier touche les logiques urbaines. Les mêmes questions se posent dans toutes les villes, même si elles reçoivent ensuite des traductions formelles spécifiques. C'est le cas, par exemple, du cœur d'îlot dont le statut est singulier. Le second concerne les courants de pensée multiples et les mutations des pratiques sociales qui traversent une société à un moment historique donné. Le mouvement hygiéniste, le développement de la classe moyenne, l'évolution des notions de confort, de goût ... génèrent, pour les formes urbaines, l'immeuble post-haussmannien et l'évolution des règlements de voirie par exemple. Enfin, le troisième ensemble de paramètres est constitué par la culture locale : une histoire, une tradition, un milieu, qui vont engendrer eux aussi des solutions spécifiques. Dans ce creuset, le modèle de l'îlot à cour commune n'est pas le seul fait des Hospices. Dans l'origine de l'idée comme dans sa mise en œuvre, l'implication du milieu du bâtiment est grande, qu'il s'agisse des architectes comme des entrepreneurs, ainsi que celle des autres types d'investisseurs, industriels, bourgeois, petits propriétaires, etc. à un moindre degré, toutefois.

III. 200 - Plan. 1901 à 1914 (1999, ASC). Les terrains des Hospices sur la rive gauche du Rhône au cours de la 5^{ème} période (1901-1914). Lyon.
Fond de plan 1909. C16.



V - CINQUIEME PERIODE (1901 – 1914) : **L'extension des cours communes aux terrains loués**

INTRODUCTION

De même que pour la quatrième période, le thème des îlots à cours communes va être, ici, privilégié comme étant l'exemple le plus abouti d'une politique urbaine volontaire de la part des Hospices. Ceci ne signifie nullement que les autres aspects de leur gestion soient figés, mais ils sont maintenant mieux connus et ne seront évoqués que s'ils ont fait l'objet d'une évolution. La période est plus courte, moins dense en constructions, et apparemment moins inventive que la précédente, puisqu'il s'agit seulement d'étendre le principe des îlots à cour commune. Elle est pourtant d'une grande complexité. S'il est vrai que le modèle est acquis, le changement du contexte va obliger les Hospices à modifier profondément son mode d'application. L'ensemble des terrains vendus sera d'abord présenté. Viendra, ensuite, une nécessaire introduction sur la formation du quartier de la gare des Brotteaux, où va prendre naissance le nouveau mode d'application des îlots à cours communes sur des terrains mixtes, à la fois vendus et loués. L'implantation de ce modèle dans le quartier sera ensuite étudiée ainsi que les conséquences sur le bâti. Enfin, son extension sur le reste du Domaine et son devenir seront abordés, ainsi que la gestion des autres terrains loués.

1°) LES TERRAINS LOTIS VENDUS

Au cours de cette cinquième période, les ventes des terrains hospitaliers accusent un net recul¹¹⁰³. Les détracteurs des Hospices, qui sont nombreux alors, soutiennent qu'il existe, de leur part, une volonté délibérée de ne pas vendre. Cette accusation, comme on l'a vu, est récurrente dans l'histoire des Hospices et elle est partiellement fausse puisque les Hospices ont vendu des terrains à presque toutes les périodes. Quand ils ne l'ont pas fait, ce n'était pas de leur fait, soit qu'ils n'aient pas eu l'autorisation du Gouvernement au début

¹¹⁰³ Cf. l'illustration et les commentaires de la 1^{ère} partie à ce sujet.

III. 201 - Plan. 1914 (1999, ASC). Les terrains des Hospices sur la rive gauche du Rhône en 1914. Lyon. Fond de plan 1909. C11.



du XIXe siècle, soit qu'ils se soient trouvés dans un contexte général de crise des transactions foncières. En revanche, il ressort de l'étude de l'ensemble de leur gestion qu'ils se sont donné, très tôt, des règles concernant les conditions dans lesquelles ils désirent vendre, lorsque les terrains ont atteint leur maturité vénale¹¹⁰⁴. Ils semblent s'y tenir, y compris dans cette cinquième période où leurs difficultés financières étant devenues aiguës¹¹⁰⁵, ils auraient pu être tentés de les résorber en vendant à tout prix. Il est donc possible d'émettre l'hypothèse suivante : lorsque leurs ventes baissent, comme c'est le cas ici, les Hospices ne s'opposent pas à ces transactions par principe, mais ne les acceptent qu'à certaines conditions. Soit les offres d'achat ne sont pas conformes aux contraintes fixées, soit aucun acquéreur ne se présente¹¹⁰⁶. En tout cas, le fait que les locataires-acheteurs soient à nouveau en grand nombre est symptomatique et pourrait bien confirmer la baisse ou l'absence de demandes.

A - Répartition, types et valeurs des terrains vendus

a) Emplacements et types de terrains

Le plan de l'évolution des terrains hospitaliers entre 1901 et 1914 (III. 200) montre, outre la forte baisse des ventes, la différence de leurs emplacements par rapport à la période précédente. Les pourtours du domaine sont, comme auparavant, favorisés, pour lui garder une cohérence en évitant les enclaves, soit de terrains hospitaliers dans d'autres propriétés, soit l'inverse. Cela n'empêche pas, cependant, la vente de parcelles isolées au cœur du domaine. Les importantes ventes groupées qu'a connues la quatrième période, en particulier dans le quartier de la préfecture, ont ici totalement disparu. Les principales ventes concernent de petites parcelles isolées, de 150 à 350 m², comme dans la troisième période. Les grands lots, de plus de 1 000 m², sont beaucoup moins répandus. Ils sont vendus pour permettre l'érection de bâtiments publics, qui souvent occupent toute la masse ou une grande partie

¹¹⁰⁴ Nous avons tenté, précédemment, de définir la notion de "maturité vénale". Toutefois, ces questions, qui relèvent plus spécifiquement de l'histoire économique, nécessiteraient une étude appropriée.

¹¹⁰⁵ A ce sujet, cf. la 1^{ère} partie.

¹¹⁰⁶ Nous avons déjà mentionné la difficulté qu'il y a à évaluer l'ampleur et la nature des offres d'achat. Un travail dans ce sens, relevant de l'histoire économique, pourrait cependant être tenté. Il pourrait comparer les offres d'achat, en particulier les estimations proposées, et les ventes réellement effectuées.

de celle-ci, mais aussi la construction d'immeubles de rapport, en particulier sur les masses à cours communes¹¹⁰⁷.

b) Valeur des terrains

La courbe des valeurs des terrains vendus par les Hospices à des privés (ill. 13) montre, pour cette cinquième période, des changements radicaux. Les prix les plus hauts baissent, retrouvant ainsi la courbe de la troisième période, après la flambée de la quatrième. Il en est de même pour la moyenne des prix qui entame, pour la première fois depuis le début, un mouvement dégressif continu. Ces deux mouvements sont compensés par la hausse accusée des prix les plus bas. Après les grands écarts de la période précédente, la tendance est donc au nivellement, accompagné d'une baisse générale de valeur de ces terrains. Devant ce phénomène nouveau, en tous cas depuis 1840, où les trois types de prix ont pu être distingués sur la courbe, il est tentant de chercher à en comprendre les causes. La politique urbaine des Hospices au cours de cette cinquième période ne peut être directement incriminée, malgré les attaques dont elle fait l'objet à cette époque. Elle s'élabore dans la continuité de la période précédente, poursuivant le projet des cours communes et allongeant la durée des baux. Du point de vue locatif, elle a donc plutôt tendance à s'améliorer¹¹⁰⁸. La crise du marché foncier et immobilier du début du siècle joue certainement un rôle essentiel, mais elle est sans doute complétée par des facteurs plus directement liés au domaine lui-même. La quatrième période, avec la bonne santé du marché, l'opération réussie des îlots à cours, en particulier dans le quartier de la préfecture et donc, la forte plus-value qui s'en est suivie, est tout à fait exceptionnelle. C'est, sans doute, un simple retour à la normale que révèle cette cinquième période. En outre, les terrains hospitaliers, lorsqu'ils bénéficient de nouveaux générateurs de plus-value, ne semblent pas en tirer un profit immédiat. Cela est surtout frappant sur les terrains des anciennes fortifications. En effet, celles-ci ne créent qu'une plus-value très relative dans le nouveau quartier de la gare des Brotteaux, et encore plus faible sur la bordure sud-ouest du

¹¹⁰⁷ C'est le cas de la masse 142 où 1 058 m² sont vendus en 1912, et la masse 156 où 955 m² sont vendus en 1905. Une grande partie des masses 17 bis et 19 (7 240 m²) est vendue en 1913 à la chambre de commerce de Lyon, de gré à gré ; la masse 60 ter, qui accueillait autrefois le monument des victimes du Siège, déplacé, est vendue, en 1907, à Peugeot et Cie, les garages (2 860 m²) ; sa voisine, la masse 60 bis, (2 075 m²) est vendue en 1909 à Mme Curis et sera occupée, pour une part, par la banque de France.

¹¹⁰⁸ La critique serait éventuellement recevable si les autres terrains de la ville prenaient, à cette même époque, une forte valeur. Par comparaison, la politique hospitalière pourrait alors être accusée de dévaloriser le Domaine, mais ça ne semble pas être le cas, au contraire.

boulevard des Belges pourtant proche du parc, qui ne sera réellement investie que dans l'entre-deux guerres. Il semblerait que le principe de la location, qui ne jouait pas trop en défaveur du Domaine dans les premières périodes, devienne désormais mal adapté, car la zone est maintenant très urbanisée et fait partie du centre-ville. En outre, le bâti sur terrains loués subit une paupérisation qui accentue le contraste. C'est peut être une des raisons pour lesquelles les investisseurs se déplacent à l'est du chemin de fer, imprimant une stagnation à la zone intra-muros. Ici, comme pour la troisième et la quatrième périodes, apparaît une relative corrélation entre la courbe des surfaces vendues et celle des prix des terrains (cela est surtout vrai pour les prix les plus hauts et s'observe, à un moindre degré pour la moyenne des prix). Donc, lorsque les Hospices vendent beaucoup, ils vendent à des prix élevés, ou, plus exactement, s'ils vendent à des prix élevés, ils font en sorte de vendre beaucoup.

c) Répartition des valeurs foncières

Le plan des valeurs et des emplacements des terrains vendus entre 1901 et 1914 (**III. 202**) montre que les prix les plus hauts oscillent entre 206 F et 304 F le m². Le lot le plus cher (609 m²) est vendu en 1902, entre la préfecture et le Rhône, sur la masse 94. Ce cas est révélateur du fait que le quartier de la préfecture demeure, pendant toute cette cinquième période, le quartier le plus cher du domaine, phénomène initié au cours de la période précédente¹¹⁰⁹. Quelques autres parcelles entrent aussi dans cette catégorie des prix les plus hauts. Elles sont plus isolées mais bien placées, sur l'axe Saxe-Foch et le long du Rhône surtout.

La moyenne des prix, par tranches de cinq ans, oscille entre 113 et 144 F le m². Comme on le constate dès la troisième période, les terrains qui entrent dans cette catégorie n'occupent pas une zone particulière, contrairement aux prix les plus hauts. Ils sont aussi bien dans la zone de forte plus-value du quartier de la préfecture que dans les limites de l'ancien plan Morand-Decrénice, en bordure du boulevard des Belges, ou encore dans le quartier de la gare des Brotteaux. La zone située entre le parc et l'ancien plan Morand-Decrénice, mise à part la portion ouest vers l'avenue Foch et le Rhône, ne fait

¹¹⁰⁹ Ceci est d'autant plus vrai que, comme pour la 4e période, le décompte est faussé par les ventes groupées, peu nombreuses, ici il est vrai, qui font basculer ces terrains dans les prix moyens, du fait de l'estimation globale (et non par parcelles) de la masse. C'est le cas pour la masse 67, dont un tiers environ, 2 675 m² est vendu à 146 F le m².

l'objet que de ventes à des prix moyens ou bas, et se trouve peu investie. Le fait est étonnant car elle possède des atouts importants, la proximité du parc de la Tête d'Or, le lotissement en cours du boulevard des Belges, et l'attention particulière que lui ont portée les Hospices à plusieurs reprises¹¹¹⁰. Un plan réalisé par les Hospices après 1914 (ill. 203) montre le grand nombre des immeubles "sans valeur" ou "industriels" qui subsistent encore à cette époque. Les raisons de cette désaffection sont sans doute multiples, mais aucune n'apparaît comme étant particulièrement déterminante. Le quartier de la gare, est, lui aussi, cantonné à des prix moyens ou bas. Les terrains sont vendus, à partir de 1909, à des prix qui oscillent entre 55 F le m², qui est le prix le plus bas atteint dans l'ensemble du domaine, et 173 F. Le plus souvent, les prix se situent autour de 140, 150 F¹¹¹¹. C'est peu, d'autant que l'expérience montre que les meilleurs emplacements, donc les plus chers, sont en général vendus les premiers et, qu'en outre, ces masses bénéficient de cours communes (ill. 215). Les raisons de cette apparente contradiction sont à chercher dans l'histoire du réseau viaire et dans la gestion hospitalière du quartier, qui seront développées plus loin.

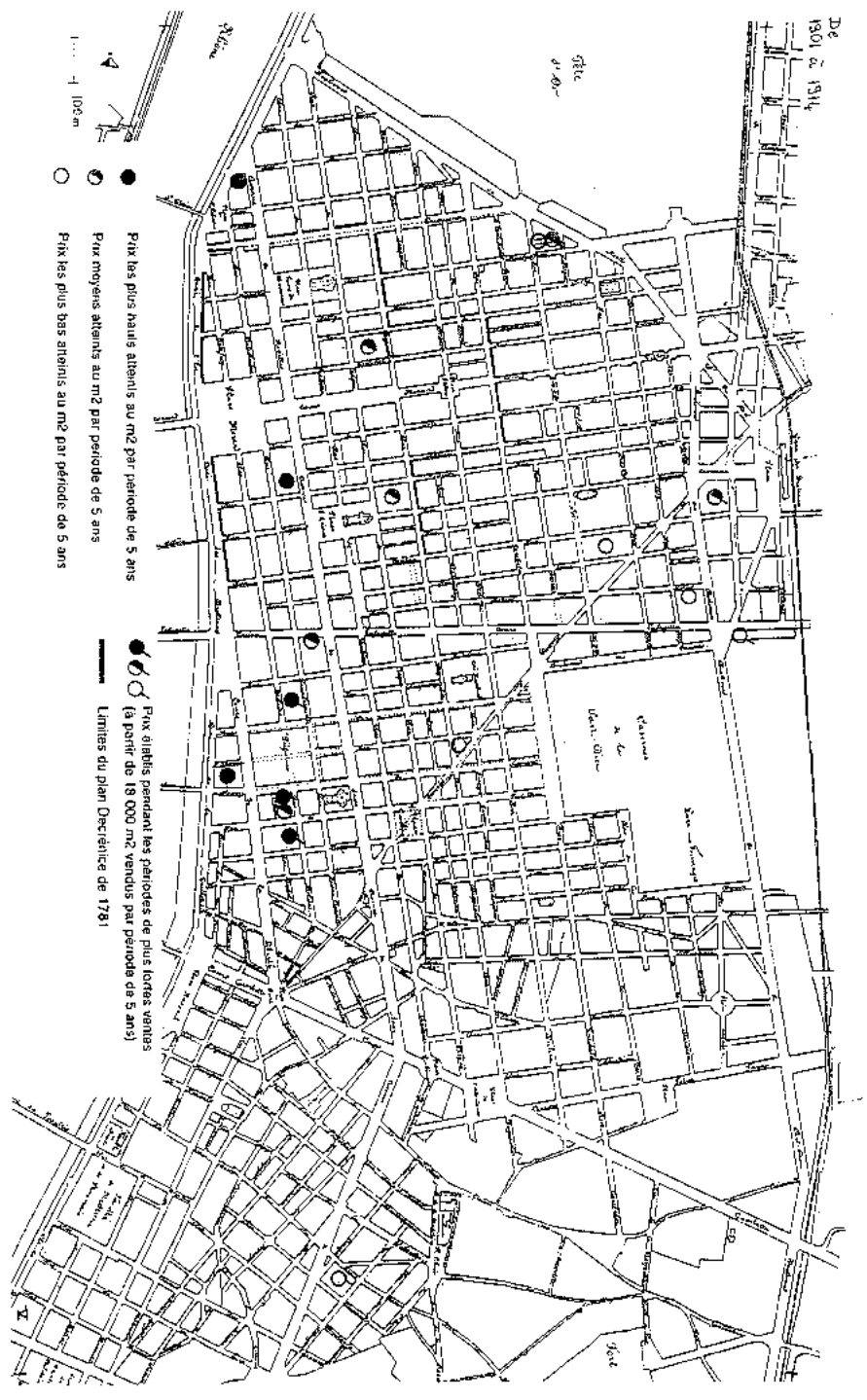
Les prix les plus bas oscillent entre 55 et 100 F le m², accusant ainsi une nette remontée, qui confère plus d'homogénéité à l'ensemble de la zone. Le fait s'explique en partie par le report, à l'est du chemin de fer, des prix inférieurs à ce seuil, les Hospices vendant, là-bas, des masses entières entre 10 et 30 F le m². Dans le secteur délimité par les voies, les emplacements des terrains bon marché sont cantonnés à l'est de l'ancien plan Morand-Decrénice, et à la Guillotière, au sud, perpétuant ainsi une tradition apparue dès la deuxième période. Le prix des terrains appelés à recevoir des bâtiments publics, négociés en général au gré à gré ou par échange, continue à monter. Si certains entrent encore dans la catégorie des prix les plus bas, comme celui accordé à l'Hospitalité de nuit (60 F le m²), d'autres ont rejoint la moyenne des prix, comme celui demandé à la Ville pour la caserne des pompiers de la masse 66 (160 F le m²)¹¹¹².

¹¹¹⁰ Cf. le projet de "zoning" au début de la 4^e période.

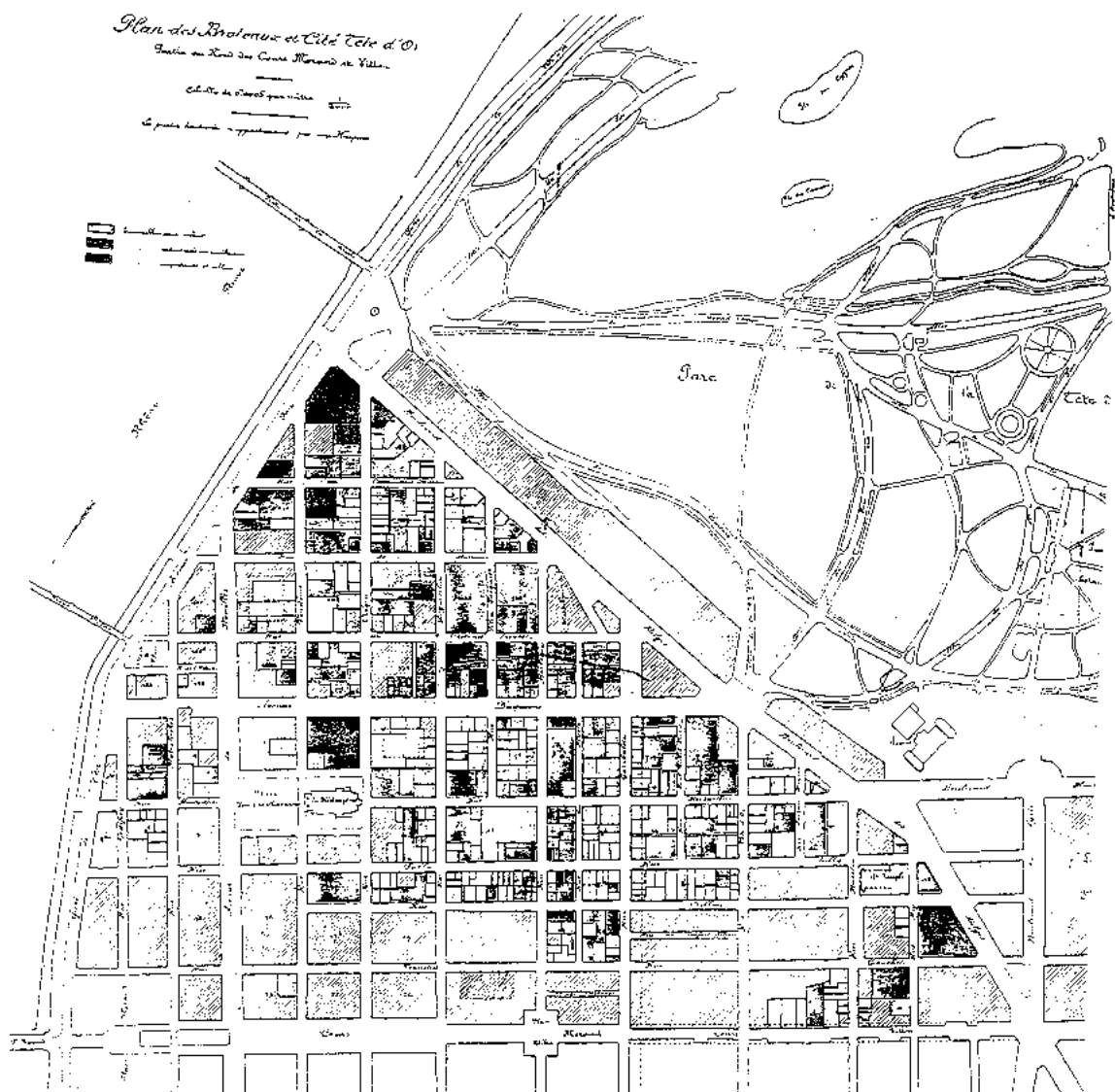
¹¹¹¹ Le lot le moins cher, 2 parcelles de 603 m² ensembles, sur la masse 337, est vendu en 1912 à 55 F le m², ce qui est particulièrement bas. La parcelle la plus chère, 218 m² sur la masse 327, est vendue, en 1910, à 173 F le m².

¹¹¹² En 1901, les Hospices vendent à la Ville 1 786 m² de la masse 66 à 160 F ; en 1902, 863 m² de la masse 160 à l'Hospitalité de nuit à 60 F ; en 1907, 671 m² de la masse 115 à la Société du dispensaire à 150 F ; en 1913, 7 240 m² des masses 17 bis et 19 à la chambre de commerce de Lyon à 100 F ; et en 1914, 225 m² à la Société de la clinique de chirurgie et d'orthopédie à 145 F.

III. 202 - Plan. 1901 à 1914 (1999, ASC). Prix et emplacements des terrains vendus par les Hospices à des privés sur la rive gauche du Rhône
 au cours de la 5^{ème} période. Lyon. Fond de plan 1909. C22.



iii. 203 - Plan. [Après 1914] ([HCL], HCL. A. 122 tir 16). "Plan des Brotteaux et cité Tête d'Or...". Détail concernant le 6^{ème} arrondissement. C169.



D'une manière générale, la répartition des valeurs foncières de la cinquième période est assez proche de celle de la période précédente, malgré les changements importants dans la quantité, le type et l'emplacement des terrains vendus. Malgré la fin des ventes groupées qui avaient, pour une grande part, provoqué la plus-value dans le quartier de la préfecture, celui-ci conserve sa valeur. En revanche, les lotissements en cours sur les anciennes fortifications, contrairement à toute attente, ne provoquent pas la plus-value attendue sur les terrains hospitaliers. La dépression générale du marché foncier et immobilier contribue certainement à ce statisme. Il ressort, en effet, de l'étude des cinq périodes, que les prises massives de plus-value dans un secteur, en dehors des causes ponctuelles courantes (bâtiments publics, grandes voies ...), interviennent surtout lorsque le marché est florissant et, tout particulièrement, lorsque, dans ce contexte, des opérations spécifiques interviennent, comme la mise en place des cours communes dans les années 1880-1890. Ce n'est pas le cas au cours de l'élaboration du quartier de la gare des Brotteaux où le marché est en récession.

B – Le déplacement de la plus-value au cours des cinq périodes

Cette dernière constatation est clairement visible sur le plan de synthèse où les prix et les emplacements ont été reportés pour les cinq périodes à la fois (ill. 204). Il est temps, maintenant, d'interpréter celui-ci pour mettre ces informations en perspective sur une longue durée. Entre 1781 et 1914, les prix les plus hauts sont regroupés, avec le plus de densité, autour de deux pôles, la place et le cours Morand (actuellement place Lyautey et cours F. Roosevelt) et le quartier de la préfecture. De manière plus diffuse, ils sont aussi présents sur les éléments repérés au cours de l'analyse de ces cinq périodes, comme étant des facteurs traditionnels de plus-value : les bords du Rhône ; les grands axes comme celui formé par les avenues de Saxe et de Noailles (avenue Foch) ou le cours de la Liberté ; enfin quelques places, devant des églises qui s'articulent à ces axes, la place E. Quinet devant Saint-Pothin, et la place Puvis de Chavannes devant La Rédemption.

Les prix proches de la moyenne viennent conforter ces implantations. Il est important de se souvenir, ici, que cette carte ne livre pas l'ensemble des prix, mais une sélection par tranches de 5 ans sur 133 années. Le déplacement des prix moyens à chacune des phases chronologiques montre le rôle qu'ils remplissent par rapport aux secteurs de forte plus-value. Ils peuvent devancer

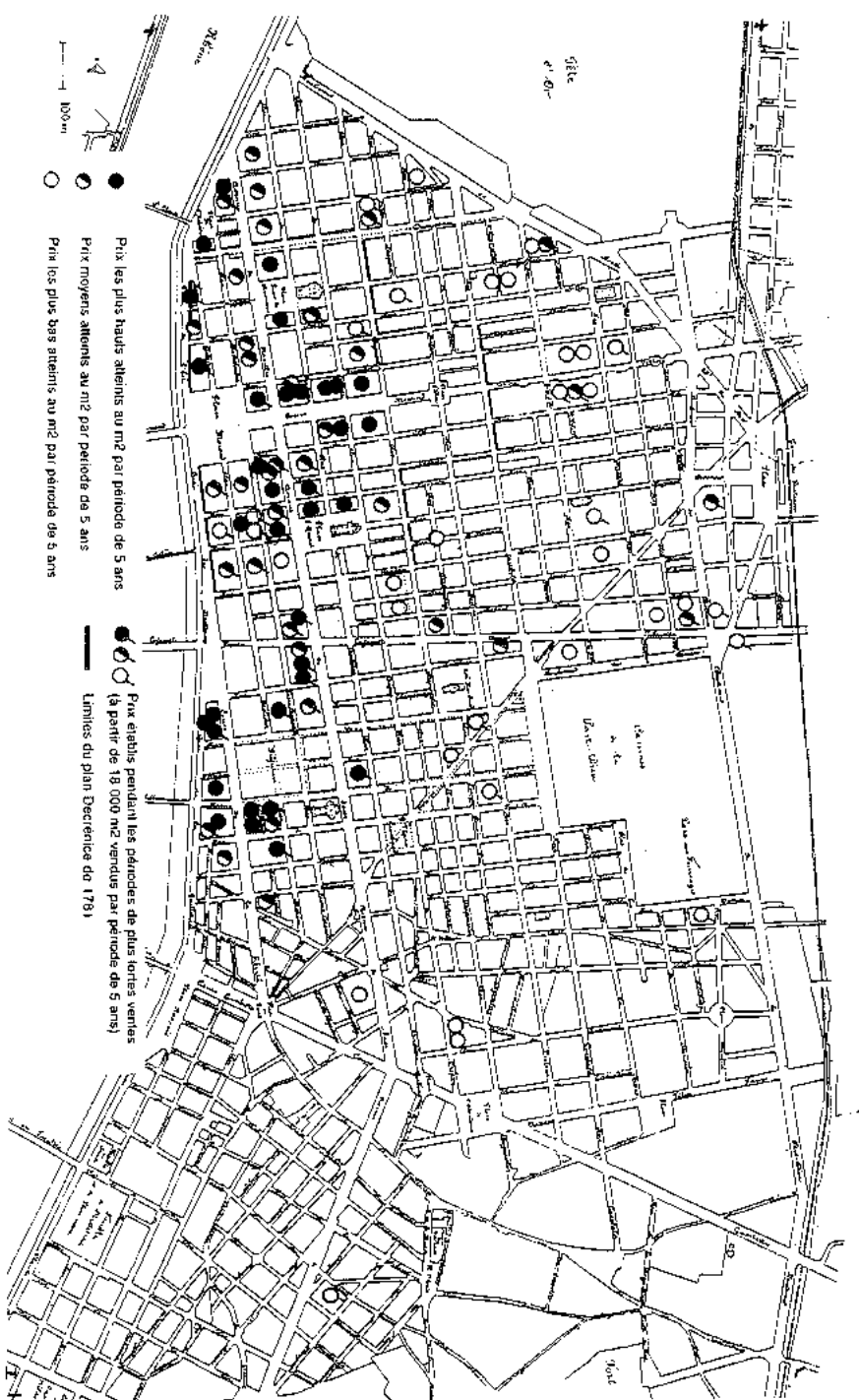
la prise de valeur de ces zones, l'accompagner, ou la suivre s'il y a dévaluation ensuite. Les prix moyens se trouvent aussi, en moins grande quantité, sur l'ensemble du domaine dès la troisième période, en particulier à l'est.

Les prix les plus bas traduisent une grande cohérence dans leur répartition au cours de cette époque de plus d'un siècle. Ils sont situés, sauf exception, à l'est des anciennes limites du plan Morand-Decrénice, et au sud du domaine, à la Guillotière¹¹¹³. Dans les quelques cas où ils sont à l'intérieur du plan Morand, ils correspondent, comme cela a déjà été souligné pour les prix moyens, au début du phénomène de plus-value de cette zone, et ils correspondent presque tous à la première période des ventes (cf. le secteur compris entre le Rhône, la place Morand, l'av. de Saxe et la rue Vauban).

Pour comprendre ce plan dans son aspect dynamique, il faut revenir à la succession des cinq plans dont il est issu (ill. 102, 116, 139, 169, 202) et les mettre en relation, à la fois, avec les plans des ventes des terrains (ill. 93, 114, 137, 166, 200), et ceux de l'évolution du réseau viaire (ill. 17, 18, 32, 36, 43, 55, 62). Il se dégage alors une image mobile qui reflète parfaitement ce qui s'est produit entre 1781 et 1914. L'absence de pastille dans un secteur signifie, soit qu'aucun terrain loti n'a été vendu à cet endroit (ce peut être simplement dû au fait que le réseau viaire n'était pas encore en place à cette époque et qu'ainsi les terrains n'étaient pas encore à vendre), soit que les terrains vendus n'ont pas été retenus dans la sélection des prix les plus représentatifs. La première période se caractérise par une concentration des trois types de prix autour de la place Morand (actuelle pl. Lyautey) et le long du Rhône. Ce regroupement découle à la fois du peu de surfaces loties à cette époque et de la limitation des mises en vente par le Gouvernement. La deuxième période bénéficie du même cadre, quelque peu élargi, et enregistre une percée vers l'est, le long du cours Morand (F. Roosevelt) où se concentrent alors les prix les plus hauts. La troisième période, au contraire, voit la large diffusion des ventes sur l'ensemble du Domaine, avec l'étalement des trois types de prix, dû à l'extension du réseau viaire et à la modification de la politique des Hospices. La quatrième période connaît toujours cette large diffusion, mais avec une

¹¹¹³ Plusieurs rédacteurs, contemporains des phénomènes qu'ils observent, signalent (cf. *La Construction Lyonnaise*), dans la deuxième moitié du XIX^e siècle, une importante prise de valeur des terrains de la Guillotière qui n'appartiennent pas aux Hospices et ils l'attribuent à une conséquence de la politique de location de ces derniers. Si ce fait, qu'il faudrait confirmer, est exact, il ne semble pas avoir eu d'impact sur les terrains hospitaliers des alentours, puisqu'ils demeurent bas. Mais leur situation était peut être particulièrement défavorable. Ce serait une question à développer en tenant compte des éléments créateurs de plus-value et de l'emplacement des terrains par rapport à ces derniers.

III. 204 - Plan. 1781 à 1914 (1999, ASC). Prix et emplacements des terrains lotis vendus par l'Hôtel-Dieu puis les Hospices à des privés sur la rive gauche du Rhône entre 1781 et 1914. La Guillotière puis Lyon. Fond de plan 1909. C17.



redistribution nette des prix les plus hauts, qui passent de l'axe ouest-est des deux premières périodes (cours Morand) à l'axe nord-sud (avenue de Noailles, de Saxe, cours de la Liberté). Le développement du quartier de la préfecture et la liaison complète du réseau viaire avec la Guillotière expliquent ce phénomène. Enfin, la cinquième période dénote assez peu de changements.

C - Parcellaire et bâti

Mis à part le cas des masses à cours communes, l'ensemble de la politique de vente des Hospices évolue peu pendant cette cinquième période. Un léger changement d'attitude, sans doute dû à la récession, apparaît cependant. Les Hospices sont plus conciliants, les bâtiments existants inspirent plus de respect et peuvent être, le cas échéant, simplement exhausés à la suite de la vente du terrain. Cependant, les Hospices ont tendance à contrôler davantage la destination des bâtiments qui seront construits sur leurs terrains une fois vendus. Ils tentent, par exemple, d'interdire par le biais des cahiers des charges, les ateliers, les entrepôts ou les garages, de manière à réduire les causes de dépréciation de leurs terrains limitrophes : bruits, odeurs, danger d'incendie. On retrouve là une préoccupation qui avait émergé avec le projet de 1876, dans le secteur nord, mais avait été peu appliquée. Elle semble se déplacer, maintenant, dans le quartier de la préfecture¹¹¹⁴.

En dehors des plans réalisés masse par masse par les Hospices (les plans minutes), le parcellaire et le bâti sont visibles sur des plans de secteur, ou sur les planches de plusieurs atlas déjà évoqués. Entre 1901 et 1914, plusieurs planches de ces atlas ont été dessinées à des dates diverses, au 1/500e, 1/1 000e, et 1/2 000e¹¹¹⁵. Cependant, elles ne couvrent pas, à la même date, toute la zone étudiée, sauf l'ensemble des planches réalisées vers 1920 et modifiées jusqu'en 1947 (III. 205). Deux autres planches doivent être

¹¹¹⁴ Cf. la délibération HCL du 27 déc. 1905, où les Hospices tentent de s'opposer à l'achat d'une masse par une Société automobile qui désire construire un garage. Le stockage de l'essence est considéré comme un danger d'incendie. Mais nous ignorons les conséquences précises de ces options. Cela n'empêche pas, cependant, des garages de s'implanter sur les terrains HCL.

¹¹¹⁵ L'atlas au 1/500e [vers 1906 jusque vers 1921] (Voirie municipale, AML 4 S 153) possède, par exemple, une planche du secteur situé à l'angle du crs Lafayette et de l'av. de Saxe, en 1906 et une en 1921. L'atlas au 1/2000e [vers 1910 jusqu'à 1983] ([Service municipal] AML série 5 S) possède, par exemple, en plus de l'ensemble réalisé vers 1920, une planche du quartier du lycée du Parc vers 1910, (planche n° 8) ; du quartier de la gare à la même date, en cours de construction (planche n° 12) ; du nord de la place du Pont vers 1915, avant les modifications des années 1930 (planche n° 15) ...

III. 205 - Plan. [Vers 1920 jusque vers 1947] ([Service municipal], AML série 5 S). [Plan général parcellaire de Lyon à l'échelle du 1 : 2 000 ...].
C171.



signalées, car elles donnent l'état du quartier de la gare des Brotteaux après la première guerre mondiale, à une phase de réalisation très avancée. Un plan de la partie nord du Domaine, entre le parc et les cours Roosevelt-Vitton, a été réalisé par les Hospices après 1914. Déjà évoqué, il est précieux car il donne des informations sur la qualité des constructions édifiées sur les terrains loués¹¹¹⁶ (III. 203). Enfin, les planches réalisées au 1/2 000e par le service d'aménagement urbain de la Ville en 1981 (III. 206), employées à plusieurs reprises dans ce travail, servent en quelque sorte de butoir à cet inventaire cartographique. Elles sont postérieures de soixante-sept ans à 1914, date choisie pour clore cette étude, et présentent la synthèse des transformations progressives qui se sont produites entre ces deux dates. Cependant, elles se situent avant les mutations importantes des décennies 1980-1990¹¹¹⁷. Elles constituent, en quelque sorte, une prolongation et une conclusion graphique des mécanismes urbains observés dans cette étude.

2°) QUELQUES NOTIONS INDISPENSABLES SUR LE QUARTIER DE LA GARE DES BROTTAUX, LABORATOIRE D'EXPÉRIMENTATION DES COURS COMMUNES SUR TERRAINS LOUÉS

Le quartier de la gare des Brotteaux, à l'extrême est de la zone étudiée, va constituer, pendant cette cinquième période, le théâtre principal du renouvellement de la politique urbaine hospitalière. C'est en quelque sorte, un laboratoire où les Hospices expérimentent une nouvelle manière de perpétuer le modèle des îlots à cours communes. Pour cette raison, il est indispensable de bien connaître l'histoire de ce quartier avant la construction des îlots : les échanges de terrains et la mise en place du réseau viaire. En outre, ces éléments expliquent, pour une grande part, l'échec urbain de cette opération que l'on pourrait qualifier de "lotissement". Elle constitue l'ultime intervention au sein de l'enceinte militaire avant 1914 et marque une nette différence avec

¹¹¹⁶ Trois couleurs distinguent les "immeubles sans valeur", les "immeubles industriels ou similaires", les "immeubles importants et villas". Cf. le catalogue des plans.

¹¹¹⁷ Pour résumer, l'entre-deux-guerres voit la mutation du bâti des masses situées au sud-ouest du bd des Belges qui accueille des immeubles de standing, et l'implantation ponctuelle de bâtiments publics comme la Bourse du travail, des garages, des établissements scolaires, ... La construction de la Part-Dieu, après la Deuxième Guerre mondiale, entraîne la réorganisation de plusieurs masses limitrophes et la disparition de la zone nord continue. Les années 1980-1990 voient la mutation des dernières exemples de bâti précaire subsistant, en particulier entre la Part-Dieu et le quartier de la préfecture. La nouvelle Cité judiciaire s'y installe en 1995.

[illegible]

les processus de mise en place du viaire décrits pour la première moitié du siècle. C'est une intervention ponctuelle, limitée dans le temps et l'espace, et réalisée dans la tradition finissante de l'haussmannisme.

Ce quartier est le premier à amorcer une soudure avec la zone placée à l'est du chemin de fer et pose en même temps le problème de sa liaison avec un tissu urbain existant à l'ouest du boulevard des Brotteaux. Les différences avec les mécanismes employés avant 1852 sont nombreuses. On assiste à l'abandon de la trame orthogonale qui avait prévalu jusqu'ici, au profit d'un tracé qui ne prolonge pas de façon systématique le précédent¹¹¹⁸. C'est un compromis entre plusieurs solutions. De même, la notion de collaboration créatrice entre les différents intervenants est perdue au profit d'un partenariat aux vues étroites dirigé exclusivement sur le problème des échanges de terrains. Ici, les solutions sont bâtarde et, face à la nécessité de mettre en valeur un bâtiment public, la gare, la voirie se révèle étroite, mal articulée à une avenue démesurée et à un embryon de plan public. La réponse aurait pu être toute autre au vue des nombreux contre-projets proposés et de l'opportunité que constituait le statut des propriétaires fonciers. En effet, mis à part quelques parcelles privées, les terrains appartenaient à l'Etat et aux Hospices, deux administrations avec lesquelles le dialogue aurait dû être facilité. Or, c'est l'inverse qui s'est produit et ce qui pouvait être un atout a provoqué un blocage. Il s'agit d'en comprendre les raisons.

A - Résumé des évènements

Il est inutile, ici, de décrire minutieusement l'historique des événements, d'autant plus que celui-ci a été abordé dans plusieurs autres travaux¹¹¹⁹. Un rapide résumé suffira. En revanche, il a semblé plus pertinent de chercher à comprendre les véritables causes de cet échec et plus précisément les raisons qui ont fait que les contre-projets, esthétiquement et fonctionnellement meilleurs, ont été systématiquement repoussés.

Le projet et sa réalisation prennent place dans une période qui recouvre le mandat de trois maires différents, A. Gailleton jusqu'en 1900, V. Augagneur jusqu'en 1905 et, à partir de cette date, E. Herriot. Ce fait constitue peut être

¹¹¹⁸ C'est d'autant plus exact qu'il fallu redessiner le prolongement de la rue Bossuet qui n'était pas dans l'axe.

¹¹¹⁹ Cf. N. Morgat, 1978 ; D. Bertin et A.S. Cléménçon, sept. 1983 ; A. Charre, 1983.

l'une des raisons de l'échec car chacun modifie quelque peu le projet, sans oser le remettre totalement en question. L'origine du quartier se trouve dès 1890 dans le projet de suppression des passages à niveaux de la ligne Lyon-Genève qui sont dangereux et ralentissent le trafic. Pour cela, il est nécessaire de repousser le tracé du chemin de fer plus à l'est, sur le terrain du fort des Brotteaux récemment libéré par le déclassement des fortifications et de construire une nouvelle gare. Ainsi se trouvent vacants, à l'ouest de celle-ci, des terrains pour un nouveau quartier. Les différents protagonistes en présence pour la réalisation de celui-ci, qu'il s'agisse de la propriété du sol ou d'une autre responsabilité, sont la Ville de Lyon, la compagnie des chemins de fer Paris-Lyon-Méditerranée (PLM), l'Etat qui traite par l'intermédiaire des Domaines, et les Hospices Civils de Lyon. A la suite de nombreuses conventions entre ces différents intervenants, une redistribution des terrains a lieu, et la Ville est chargée de la viabilisation. Toutefois, une clause précise que si le plan adopté par elle n'est pas conforme au projet qu'en a dressé Rascol, l'ingénieur du PLM, lors de la convention du 9 novembre 1901, les modifications seront aux frais de la Ville. Dès que les premiers projets élaborés par le service de la voirie municipale sont connus du public, une vive opposition se fait jour. On leur reproche un manque d'ampleur, l'étroitesse des rues et, pour certaines zones, un manque total de logique urbaine. Un comité des habitants du quartier se forme, la société académique d'architecture de Lyon prend position et une grande partie de la presse, en particulier *La Construction Lyonnaise*, amplifie le mouvement et publie les nombreux contre-projets qui se font jour à partir de 1904. Le meilleur est sans aucun doute celui de Bissuel père et fils (ill. 208)¹¹²⁰ qui propose une place en hémicycle. Cependant, aucune proposition n'est retenue par la Ville et la nouvelle gare à peine achevée (début du chantier le 25 janv. 1904, inauguration le 26 mars 1908), la viabilisation du quartier commence. Devant la pression publique, seules deux modifications sont concédées : l'élargissement de l'avenue de la gare de 25 à 40 mètres (arrêté préfectoral du 21 mars 1909) et le redressement de la "rue F" qui ne se trouvait pas dans le prolongement de la rue Bossuet (arrêté préfectoral du 28 février 1910).

B - Les échanges de terrains

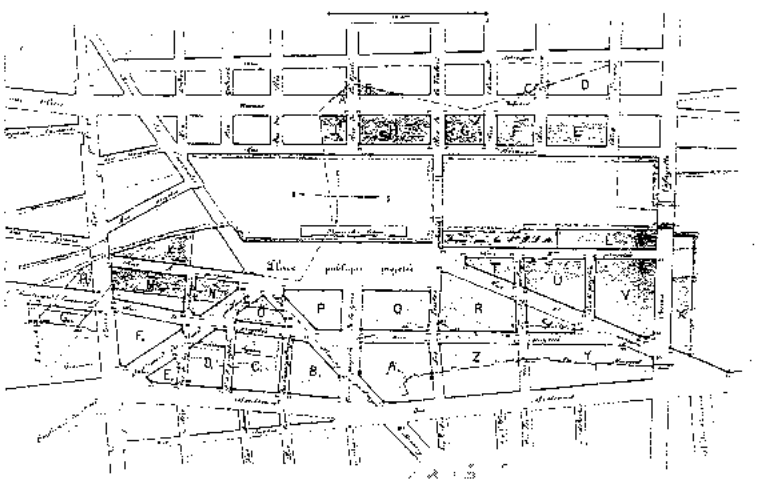
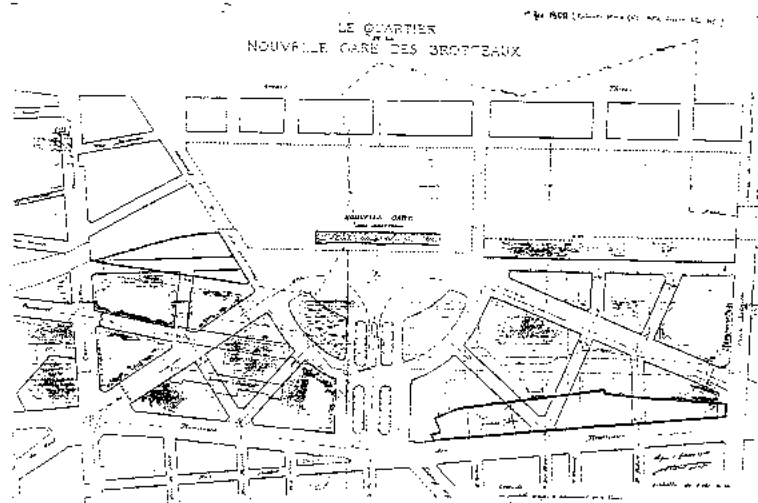
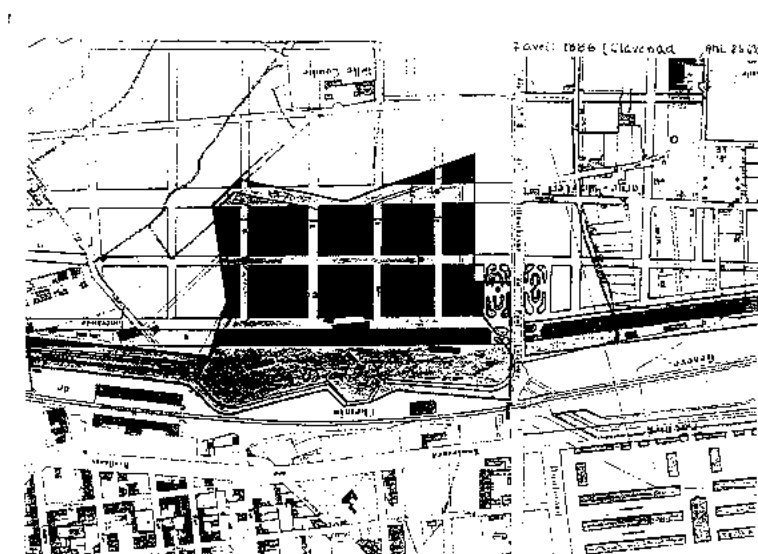
Pour comprendre les raisons du refus de la municipalité, il est indispensable de connaître la répartition des différentes propriétés telle qu'elle se présente à

¹¹²⁰ Il est publié dès le 16 février 1908 dans la *Construction Lyonnaise*.

iii. 207 - Plan. 7 avril 1886 (Clavenad, AML 2 S 435). Etat des lieux au début de l'histoire du futur quartier de la gare des Brotteaux. C139.

iii. 208 - Plan. 1^{er} février 1908 (Bissuel père et fils, AML liasse 02, NC). L'un des contre-projets proposés comme alternative au plan de la voirie. C162.

iii. 209 - Plan. 27 oct. 1908 (architecte des domaines, voyer de la Ville, inspecteur des Hospices, AML liasse 2, NC). Plan du quartier finalement adopté par la Ville et propriétés des terrains après les échanges. C164.



la suite des échanges de terrains et dans quelles conditions ceux-ci se sont produits. Un plan de 1886 (ill. 207) illustre bien l'état des lieux aux débuts de l'histoire du quartier. Quelques parcelles, peu visibles ici, sont occupées par des particuliers ; à l'est de celles-ci et du boulevard des Brotteaux se situent les terrains du PLM (société des chemins de fer Paris, Lyon, Méditerranée) occupés par les voies ferrées et l'ancienne gare de Lyon-Brotteaux ; à l'est de cette emprise apparaît le dessin caractéristique du fort des Brotteaux et de ses accès qui correspondent aux terrains militaires à déclasser¹¹²¹ (ils seront gérés par les Domaines) ; toujours plus à l'est, une grande partie des exploitations appartiennent aux Hospices¹¹²². Trois conventions signées entre la Ville et le PLM (9 novembre 1901), le PLM et les Hospices (25 mars et 3 avril 1903), et la Ville et les Domaines (le projet de convention date du 21 janvier 1905)¹¹²³ fondent les accords en matière d'échange de terrains. Alors que celles-ci sont en cours d'élaboration, la Ville pratique une première modification par rapport au plan de 1901 de Rascol mais, comme elle ne modifie pas le rapport de proportion entre la surface des voies et celle des terrains à construire, elle ne subit aucune charge financière supplémentaire et traite à l'amiable avec les organismes concernés¹¹²⁴. En 1908, lors de la vérification des normes, la répartition des terrains se présente de la façon suivante (ill. 209)¹¹²⁵. Les deux zones de parcelles privées apparaissent nettement : l'une, à l'est du boulevard des Brotteaux, empiète sur les trois masses A, Z et Y et s'étend du centre de la masse A au cours Lafayette ; l'autre est placée à l'angle ouest du chemin des Emeraudes et de la future rue Curie (rue A projetée). En échange de terrains situés plus à l'est, la compagnie PLM a vendu l'ancienne emprise du chemin de fer aux Hospices, excepté le terrain des voies du futur quartier, qu'elle a donné à la Ville en échange de la viabilisation¹¹²⁶, comme le veut la tradition. Les Domaines ont conservé les terrains militaires mais ont, eux aussi, cédé gratuitement à la Ville les voies en échange de la viabilisation. La limite entre la zone appartenant aux Hospices

¹¹²¹ Dans les traités ils apparaissent sous la dénomination "2e section des terrains militaires déclassés".

¹¹²² Cf. par exemple le plan 1870 à 1879 ([vers 1895], HCL, HCL. A. 202 ter tir 6) C134 dans le catalogue des plans, et le plan de J. Mermeth, 4 juin 1895, (HCL A. 202 tir 6) C150.

¹¹²³ Cf. rapport du maire, [projet de convention avec les Domaines], 21 janv. 1905 (AML, 02, liasse "mise en état de viabilité des voies aux abords de la gare des Brotteaux").

¹¹²⁴ Le nouveau projet est élaboré dès 1901 mais débattu au conseil municipal le 27 janv. 1904 et approuvé le 18 fév. 1904.

¹¹²⁵ Plan, 27 oct. 1908 (l'architecte des domaines, le voyer de la Ville, l'inspecteur principal des Hospices, AML, liasse 02, NC.) C164.

¹¹²⁶ Il semble que la Cie PLM doive assurer une partie des travaux de viabilisation avant de livrer les terrains à la Ville. Il faut remarquer qu'elle n'est, ensuite, plus concernée par l'élaboration du quartier puisqu'elle n'y possède plus de terrain.

et celle appartenant aux Domaines suit donc très exactement l'ancien dessin du fort (en pointillés). Plus à l'est se trouve la nouvelle gare et les terrains récemment acquis par le PLM pour installer le chemin de fer.

C - Les raisons de l'échec d'un art urbain

Ce bref aperçu sur les échanges de terrains laisse imaginer à quels types de contraintes se heurte la Ville. Il ne s'agit pas ici de prendre sa défense, mais d'analyser objectivement pourquoi des projets que tout le monde s'accorde à trouver bons, y compris les techniciens du service de voirie, sont rejetés. Les informations proviennent des nombreux rapports rédigés par les ingénieurs du service de voirie et par le maire¹¹²⁷ pour justifier le maintien du projet municipal. Il faut souligner que chaque contre-projet fait l'objet d'un examen particulier et que c'est en connaissance de cause qu'il est repoussé. Comme on l'a vu, tout élargissement de voies qui excéderait les surfaces fixées lors de la convention de 1901 est à la charge de la Ville. Or, le PLM, qui a fixé le rapport de proportion entre la voirie et les masses à construire, avait intérêt à avantager ces dernières, puisqu'il devait ensuite en tirer un profit par la vente aux Hospices. La surface globale consacrée aux rues est donc fixée dès l'origine et ne peut plus varier, à moins que la Ville n'accepte de racheter ou d'échanger le terrain. Si, de leur côté, les Hospices sont favorables au système de l'échange, que la Ville préfère aussi car il lui évite de déboursier de l'argent, les Domaines, en revanche, sont opposés au principe de l'échange au profit de la vente. Cependant, même en acceptant cette solution, la Ville prend des risques. En effet, toute modification du plan du quartier peut remettre en cause les engagements antérieurs et principalement les dons des terrains consacrés à la voirie. A ceci s'ajoutent le rachat des parcelles privées et les indemnités à verser pour des immeubles éventuellement construits sur ces terrains ou pour les locataires des Hospices. Aux contraintes d'argent s'ajoute une contrainte de temps. L'accord qui lie le PLM et la Ville spécifie que cette dernière devra réaliser la mise en viabilité des voies dans un laps de temps déterminé, de façon à assurer la desserte de la nouvelle gare. L'urgence est, de fait, un argument que la Ville emploie souvent pour évacuer le problème. Cela est particulièrement visible en 1904¹¹²⁸ lorsque le Conseil départemental des

¹¹²⁷ Les documents sont conservés dans la liasse "Mise en état de viabilité des voies aux abords de la gare des Brotteaux" (AML 02). D'autres informations proviennent des archives des HCL. D, dépouillement des tiroirs "Etat" et "PLM".

¹¹²⁸ Lettre du maire au préfet, 31 décembre 1904, (AML, 02, liasse "Mise en viabilité ..." op. cit.).

bâtiments civils, comme la Préfecture, demandent une révision du plan en fonction du premier contre-projet (proposé par Desjardin). Engager une nouvelle procédure retarderait la réalisation, car une déclaration d'utilité publique dure en moyenne deux ans et donc remettrait en cause l'accord avec le PLM. Après l'argent et le temps, le troisième argument décisif en faveur du maintien du projet municipal concerne les prévisions de la circulation. Celle-ci semble ne pas être appelée à se développer dans la mesure où la compagnie PLM tient à maintenir Perrache comme gare principale de Lyon et ne considère les Brotteaux que comme une gare annexe. Il n'y a donc pas lieu d'élargir les voies.

Tandis que les détracteurs du projet municipal élaborent leur attaque autour de critiques d'ordre formel, il est révélateur de constater que le service de voirie ne répond sur le même registre que de façon réticente et allusive. Son discours peut se résumer ainsi : du point de vue de "l'embellissement" les contre-projets seraient bénéfiques, mais ils sont inutiles et trop coûteux. Pour défendre son propre plan, il se contente, en général, de justifier le peu de surface de la place en la comparant à celles qui se trouvent devant les gares parisiennes et qui ne sont pas plus vastes. Il explique l'étroitesse des rues, dont beaucoup n'excèdent pas 12 m, par le prolongement des anciennes voies, elles aussi étroites, et par la proximité du parc de la Tête d'Or et de quelques larges avenues. Pour écarter le plan Bissuel, il se contente de critiquer les masses curvilignes qui se vendraient mal et les rues en baïonnette néfastes pour la circulation. Il faut ajouter qu'il se dégage de tous ces textes un sentiment de lassitude, comme si les ingénieurs de la voirie étaient importunés par la remise en cause continuelle du même projet. S'ils exécutent consciencieusement leur travail, principalement les estimations financières se référant à chaque nouveau projet, leur conclusion ne varie pas, c'est la défense de leur propre solution. En outre, lorsque la campagne de presse est la plus virulente, c'est à dire vers 1908, il est réellement trop tard puisque les travaux de voirie sont déjà entamés et que les Domaines, comme les Hospices, ont commencé à vendre leurs terrains selon le découpage municipal.

En fin de compte, les deux questions qui sont à la base du problème, mais qui ne sont jamais clairement posées, sont celles de la plus-value des terrains et de l'appartenance sociale des futurs habitants des immeubles. Dans sa critique du projet, la presse reproche à la Ville de ne pas faire jouer la plus-value, c'est à dire de ne pas compenser l'élargissement des voies par

l'augmentation du prix des terrains à vendre qui, du fait du nouveau plan, auraient plus de valeur. Mais elle semble alors ignorer un élément fondamental du montage économique : la Ville est seulement propriétaire de la voirie et non des terrains limitrophes. Elle ne peut donc, elle-même, équilibrer les prix. La plus-value était un élément économique quantifiable, un accord entre la Ville, les Domaines et les Hospices aurait pu être imaginé sur cette base là. Mais la complexité des échanges de terrains déjà effectués, l'existence d'un quatrième partenaire, le PLM, et le don gratuit de la voirie ont fait qu'il est impossible de revenir en arrière. L'élargissement du réseau viaire suppose la réduction de la surface des terrains à construire. C'est l'un des arguments que la Ville met en avant pour défendre son projet en expliquant que, plus il y aura de surface à construire, plus il y aura de clients pour les commerçants déjà implantés boulevard des Brotteaux et plus la Ville touchera de taxes de voirie. Cette analyse se révèle en partie fautive si l'on tient compte de la classe sociale des futurs habitants. En effet, le terrain à construire étant réduit mais plus cher, du fait de sa belle situation, il aurait suscité la construction d'immeubles plus cossus. De ce fait, les impôts auraient été plus élevés et la clientèle des commerçants différente, mais non moins rentable.

Si l'on compare le discours tenu par les contestataires du projet municipal et par ses défenseurs, c'est à dire la mairie, on constate une incompréhension totale entre les deux parties. Les premiers considèrent le projet dans son ensemble et remettent en cause des principes d'ordre général, tandis que les seconds ne répliquent que sur des points de détail, largeur des voies et prix de vente des terrains. Ils ne parlent pas le même langage. Très tôt¹¹²⁹, les journalistes de *La Construction Lyonnaise* posent les problèmes de fond qui vont alimenter pendant tout ce début du XX^e siècle le débat de l'urbanisme. Ils défendent une ville conçue par les architectes à partir d'une vision globale, c'est à dire aussi bien en plan qu'en volumes, contre une ville parcellisée, élaborée uniquement à partir de critères de rentabilité foncière et donc ne prenant en compte que la ville en plan comme la pratiquent les agents de la voirie. Ceux-ci, écrit Cartunensis¹¹³⁰ "par définition, s'occupent de tracer des rues, sans grand souci de ce qui sera édifié en bordure ; il est du rôle de l'architecte de combiner, avec les besoins de la circulation, la constitution de masses où pourront s'élever ses œuvres". De son côté, le maire ne peut pas

¹¹²⁹ Cf. par exemple, DC-B, "A propos du nouveau quartier de la gare des Brotteaux", in *La Construction Lyonnaise*, 1er mai 1904, p. 108.

¹¹³⁰ Cartunensis, "La transformation du quartier de la gare des Brotteaux", in *La Construction Lyonnaise*, 16 avril 1908, p. 86-87.

faire moins que de défendre les fonctionnaires à son service, ce qui va à nouveau aviver la polémique, devenue traditionnelle, entre les ingénieurs (de la voirie, en l'occurrence) et les architectes¹¹³¹. Cependant, à la suite de l'échec cuisant de ce quartier, E. Herriot prend conscience que les problèmes urbains se posent en d'autres termes et, comme on l'a vu¹¹³², il va prendre dans ce sens des positions aux conséquences considérables pour l'évolution de la ville de Lyon qu'il s'agisse du plan d'extension ou de l'action de Tony Garnier.

3°) L'ÉLABORATION DU CONCEPT DES MASSES MIXTES (VENDUES ET LOUÉES) À COUR COMMUNE

A - Les difficultés des masses à cour commune avant le quartier de la gare

Après l'invention des masses à cour commune et leur florissement pendant la quatrième période, ce modèle urbain connaît, entre 1901 et 1909, de véritables difficultés pour se perpétuer. La récession du marché foncier et immobilier à Lyon, dont l'une des conséquences est la chute des ventes des terrains hospitaliers, est certainement pour beaucoup dans cet enrayement du processus. Le principe de la vente en bloc d'une masse, telle qu'elle a été définie pour permettre la création rapide de la cour commune, ne va plus connaître aucune application lors de cette cinquième période. Quelques masses sont bien vendues en totalité à un seul acheteur, mais sans le projet de la cour, en général pour édifier un bâtiment public¹¹³³. La vente par parcelles continue mais aucune nouvelle masse à cour commune n'est créée selon cette méthode avant 1908 (ill. 210). Toutefois, celles qui ont été initiées dans la période précédente (ill. 180) continuent à se vendre, par parcelles ou par lots, mais à un rythme plus lent.

C'est le cas, par exemple, de la masse 156, dont la création de la cour ainsi que la première vente ont eu lieu en 1899, et qui fait l'objet de deux ventes en 1904 (272 m²) et 1905 (955 m²). La masse 106, dont la cour a été créée en 1892, va occasionner, quant à elle, un aménagement nouveau et révélateur du

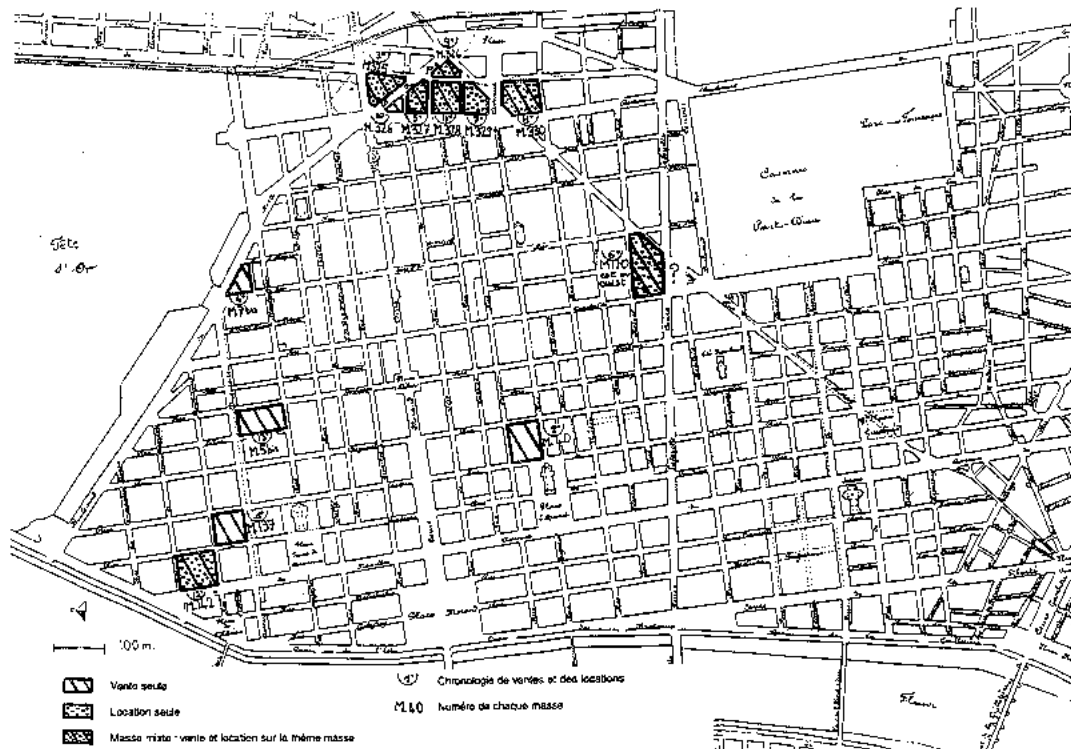
¹¹³¹ Cf. l'article de Sined, in *La Construction Lyonnaise*, 16 août 1908, p.181.

¹¹³² Cf. la 1ère partie.

¹¹³³ Cf. le registre des ventes HCL, reproduit en annexe.

iii. 210 - Plan, 1901 à 1914 (1999, ASC). Les masses bénéficiant de la règle de la cour commune pendant la 5^{ème} période. Les ventes comme les locations s'effectuent par parcelles, peu nombreuses encore sur chaque masse en 1914. C37.

iii. 210 bis – Les masses bénéficiant de la règle de la cour commune pendant la 5^{ème} période.



Année	N° des masses. (Les n° 324 et plus correspondent au quartier de la gare des Brotesaux) ○ vente seule □ location seule ■ vente et location sur la même masse	Date de la 1 ^{ère} vente par parcelles et / ou de la 1 ^{ère} location assorties de la règle de la cour ⁽¹⁾	Ordre chronologique et n° sur le plan
1908	137	1 ^{ère} vente : 28 avr. 1908	1
	40	1 ^{ère} vente : 21 juil. 1908	2
1909	325	1 ^{ère} loc. : 10 fév. 1909 (1 ^{ère} vente : 27 avr. 1909)	3
	7 bis	1 ^{ère} vente : 27 avr. 1909	4
1910	327	1 ^{ère} loc. : 5 mai 1909 (1 ^{ère} vente : 2 août 1910)	5
	170 est ou ouest ?	1 ^{ère} loc. : 2 mars 1910 (1 ^{ère} vente : 30 août 1910)	6
	329	1 ^{ère} loc. : 22 juin 1910	7
	330	1 ^{ère} loc. : 31 août 1910 (1 ^{ère} vente : 3 oct. 1911)	8
	324	1 ^{ère} loc. : 12 oct. 1910 (1 ^{ère} vente : 19 mars 1910)	9
1912	326	1 ^{ère} vente : 6 fév. 1912	10
	328	1 ^{ère} vente : 18 juin 1912	11
	142	1 ^{ère} loc. : 6 août 1912 1 ^{ère} loc. : 23 juil. 1912 (1 ^{ère} vente : 4 ^{ème} période)	12
1896	5 bis	1 ^{ère} vente : 6 mai 1913	13

⁽¹⁾ Pour les ventes assorties de la règle de la cour, les informations proviennent principalement des actes de vente (HCL D), mais aussi du registre des ventes (HCL D), des comptes moraux (HCL A) où la cour commune est parfois signalée. Pour les locations, nous avons retenu celles où figurent la 1^{ère} quote-part pour la cour, la date est celle de la délibération qui l'accepte et non celle du début du bail qui peut être rétroactive. Les informations proviennent des délibérations HCL (HCL A) et des registres de locations (HCL D).

malaise qui s'installe. Lors de la vente, il était convenu que les Hospices créeraient la cour commune en 1903, date de l'échéance des baux. Cependant, les Hospices préférant prolonger à nouveau les baux, ils sont contraints de payer une indemnité pour non création de la cour¹¹³⁴. C'est un type de contrainte qui va se faire plus pesant et handicaper les Hospices dans leur projet de création des cours.

Du fait de la fragilisation des principes qui permettaient la réalisation des cours communes : baisse des ventes, exigences des acheteurs, ... les Hospices se voient contraints de transiger pour continuer à répandre ce modèle. Ils le font principalement sur le paiement de la quote-part de la cour et sur les conditions des accords entre acheteurs. Les deux seules masses à cour commune qui sont créées avant 1909, date du lancement du quartier de la gare, illustrent cette tendance, vraisemblablement issues des problèmes rencontrés avec la masse 106. Les masses 137 et 40 dont les cours sont créées en 1908 sont l'occasion, pour les Hospices, de proposer un nouveau système. L'acquéreur entame le paiement du terrain au moment de la vente, comme à l'accoutumée, mais il ne règlera la quote-part correspondant à la cour commune que lorsqu'un quart de celle-ci aura été livré par les Hospices. La cour demeure inconstructible, sauf s'il y a consentement unanime entre les acheteurs, clause restrictive qui apparaît là pour la première fois. On ignore si celle-ci a été mise en application, mais celle concernant la quote-part a provoqué de nombreux problèmes juridiques, comme financiers : difficulté pour l'acquéreur de prévoir un paiement à une date inconnue et parfois lointaine, changement éventuel de propriétaire, délai de création de la cour, plaintes, ... D'ailleurs, dans aucun des deux cas, la cour commune n'a été réalisée sur l'ensemble de l'îlot¹¹³⁵.

Face à cette difficulté d'imposer le modèle de la cour commune auquel ils tiennent, les Hospices vont être contraints d'inventer un nouveau mode de mise en œuvre. Il faut changer les principes employés pendant la quatrième période et, malgré la faiblesse des ventes, mettre en place les îlots à cour plus rapidement et plus complètement que pour les masses 137 et 40. Ces deux

¹¹³⁴ Cf. la délibération HCL du 16 déc. 1903.

¹¹³⁵ Les ventes de la masse 137, avec projet de cour, commencent le 28 avril 1908. Le fait qu'une clinique se porte acquéreur, en plusieurs fois, n'empêche pas les Hospices de maintenir l'idée de la cour. La date d'ouverture de la cour n'est pas précisée dans l'acte de vente de 1908. En 1920, la clinique la réclame, en 1939 elle n'est toujours pas créée. Cf. la délibération HCL du 18 déc. 1907 (HCL. A.) et les actes de vente de la masse (HCL. D).

Les ventes de la masse 40, assorties du projet de la cour, commencent le 21 juil. 1908, entre autres à une société immobilière. En 1910 se pose le problème du paiement de la quote-part, et en 1960, les Hospices proposent de renoncer à créer la cour. Cf. les délibérations HCL des 11 mars 1908, 2 mars 1910, et 31 août 1910 (HCL. A.), ainsi que les actes de vente (HCL. D).

notions ont déjà été soulignées comme faisant partie des paramètres indispensables pour mener à bien une politique urbaine volontaire, avant que le contexte ne change et ne rende caduque le montage formel, économique, social et souvent politique imaginé alors. Ces quelques observations poussent à s'interroger d'une manière plus générale sur les raisons de la mort d'un modèle urbain et à émettre quelques hypothèses. Dans le cas présent, il ne s'agit pas de la perte de la force du modèle en lui-même, puisqu'il va être réactivé dans le quartier de la gare des Brotteaux et se perpétuer jusqu'à aujourd'hui. Son déclin est sans doute moins dû à la perte de sa force intrinsèque, c'est à dire de sa pertinence sociale, qu'à la modification du contexte, en particulier du marché foncier et immobilier, qui fait qu'il n'est plus alors réalisable de la même manière qu'auparavant. Ce modèle peut survivre, à la condition que soient réajustées, et parfois totalement modifiées, les conditions de son application. C'est ce que vont faire les Hospices dans le quartier de la gare, en imaginant des masses mixtes, où les terrains sont à la fois en vente et en location, pour accueillir les cours communes. Ils vont être aiguillonnés dans leur action par un second élément extérieur, d'ordre politique cette fois, les attaques toujours plus intenses menées contre leur politique urbaine, en particulier locative qui les incite à modifier cette dernière¹¹³⁶.

B - A l'occasion de l'édification du quartier de la gare, convergence des idées et des mesures vers le concept des masses mixtes

a) Mises en garde de la Mairie contre les débuts de la politique locative des Hospices dans le quartier

Le 6 juillet 1908 a lieu, au sein du conseil municipal, un échange au cours duquel M. Barbéro met directement en cause la politique de location des Hospices "dans le voisinage de la gare des Brotteaux"¹¹³⁷. "Ces terrains, qui semblaient destinés à la construction de belles maisons, sont loués à prix dérisoires qui permettent à un grand nombre d'industriels de les utiliser pour la construction de hangars ou d'entrepôts. Je n'insiste pas davantage sur l'aspect peu esthétique que ces nouvelles constructions donneront au nouveau

¹¹³⁶ Il est important de faire la part des critiques justifiées, qui émanent d'une analyse objective de l'évolution des terrains hospitaliers, et de celles qui sont faites à priori, pour des raisons purement politiques. Les attaques tendancieuses ont déjà été signalées lors de la 1ère partie et la 4e période. Les autres vont faire l'objet d'un développement plus loin.

¹¹³⁷ Cf. la délibération de ce jour, procès-verbaux du conseil municipal, 1870-1914, p. 72-73, BML.

quartier". Il propose que la municipalité entame une démarche auprès des Hospices pour les inciter à imposer des normes plus strictes, par exemple un nombre minimum d'étages et une façade le long de la rue¹¹³⁸. Le maire répond que, légalement, il ne peut intervenir, mais qu'il l'a déjà fait sous la forme d'une demande de renseignements et que les Hospices ont donné leur accord pour favoriser les "immeubles importants", au moins en bordure des grandes voies. Les terrains auxquels fait allusion M. Barbéro n'ont pas été identifiés. Il s'agit vraisemblablement de cas isolés, moins importants que l'intervenant veut bien le laisser entendre car les Hospices ne vont préciser leur politique, dans ce quartier, que deux semaines plus tard et surtout, n'entreront en possession de ces terrains qu'au début du mois d'août¹¹³⁹. Il faut donc, sans doute, considérer cette critique plutôt comme une mise en garde et le signe d'une vigilance accrue du pouvoir municipal dans ces domaines.

b) Frilosité des premières propositions des Hospices et apparition dans les baux de la notion d' "aspect architectural"

Le 22 juillet 1908, les Hospices définissent leur politique de location concernant les terrains compris entre le boulevard des Brotteaux, le cours Lafayette et le cours Vitton, c'est à dire, l'essentiel de leurs possessions dans le quartier de la gare¹¹⁴⁰. Prenant acte des remarques du conseil municipal, ils soulignent qu'ils ont des propositions de "constructeurs sérieux" qui veulent édifier "des maisons à loyer importantes". Cependant, pour ces terrains vierges et bien placés, ils n'envisagent rien d'autre que les habituels baux de 18 années. Il faut bien admettre que leur choix est, ici, d'une réelle timidité, qui s'explique d'autant moins qu'ils ont à leur disposition l'expérience récente et réussie des cours communes, même si l'application en est difficile à ce moment, ou d'autres encore, moins développées, comme les baux emphythéotiques. Les raisons de cette frilosité sont sans doute autant économiques et politiques qu'urbaines : déséquilibre budgétaire, isolement politique, perte de pouvoir et d'autonomie, auxquels s'ajoute la crise du bâtiment, comme cela a déjà été décrit. Cette situation est d'ailleurs confirmée par la campagne de presse qui se développe alors contre la politique urbaine hospitalière. Par exemple, deux articles publiés dans *La Construction*

¹¹³⁸ Il prend exemple, à ce sujet, sur l'accord passé entre l'Etat et une société immobilière, entre le crs Vitton et le crs Lafayette, où les constructions doivent être "de premier ordre", avoir un rez-de-chaussée et 5 étages, être réalisées en moins de 5 ans par des entrepreneurs lyonnais.

¹¹³⁹ Cf. la délibération HCL du 22 juillet 1908 (HCL. A).

¹¹⁴⁰ Cf. la délibération HCL du 22 juillet 1908 (HCL. A).

Lyonnaise, sous le pseudonyme de Sined, qui fait preuve comme toujours d'une réelle finesse d'analyse, défendent les positions de la municipalité. Le journaliste propose, entre autres solutions, que la Ville impose des règles aux Hospices à partir d'un "plan d'ensemble", qu'il faut sans doute interpréter comme étant le projet du futur plan d'extension et d'embellissement¹¹⁴¹.

La délibération des Hospices du 22 juillet est soumise, par l'intermédiaire du préfet, au maire, qui propose que les conditions de location soient plus précises et que soient joints les plans des immeubles à construire. De son côté, le préfet demande qu'une délibération spéciale des Hospices accompagne chaque location. Les Hospices obtempèrent par une délibération du 14 octobre¹¹⁴², qui arrête qu'en plus de cette délibération spéciale, "les locataires des terrains situés entre la nouvelle gare de Genève et le boulevard des Broteaux (sic) devront prendre l'obligation d'édifier, en bordure des grandes voies, des immeubles ayant un "aspect architectural" satisfaisant, en se conformant aux règlements de voirie et d'hygiène". Là encore, rien n'est vraiment nouveau ni spécifique, sinon la "délibération spéciale" qui, finalement, engage peu les Hospices, car la production d'un plan et la conformité aux deux nouveaux règlements (sanitaire et de voirie), qui seront applicables dès 1909, concernent l'ensemble des immeubles de Lyon¹¹⁴³. Il faut cependant souligner le fait que, pour la première fois, cette notion d' "aspect architectural" est insérée dans un texte normatif. Le concept n'est pas nouveau puisqu'il est au cœur des débats des Hospices depuis le début de la mise en valeur du domaine de la rive gauche. Mais il acquiert, ici, un statut quasiment juridique qui s'affirme tout au long de cette période.

Dès la délibération du 22 juillet 1908, quelques baux de 18 ans ont déjà été signés, mais c'est surtout à partir de la délibération du 14 octobre que le mouvement s'accélère¹¹⁴⁴. Les baux sont alors effectivement assortis de

¹¹⁴¹ Au sujet de ce plan, cf. la 1^{ère} partie. Les 2 articles sont ceux du 16 sept. 1908, p. 207 ; et du 16 oct. 1908, p. 229. Les arguments qui sont développés au sujet de la politique de location seront analysés plus loin.

¹¹⁴² Cf. la délibération HCL de cette date, p. 609 à 611 (HCL. A).

¹¹⁴³ A ce sujet, cf. la 4^e partie sur les règlements.

¹¹⁴⁴ Par exemple, un bail de 18 ans est signé le 21 juil. 1908 sur la masse 325 et le 4 août 1908 sur la masse 326. A partir du 14 octobre 1908, on peut signaler un bail signé le même jour toujours sur les masses 325 et 326 ; le 18 novembre sur la masse 330 ; et le 8 décembre sur la masse 329. Comme cela a déjà été signalé, les informations concernant les locations sont plus difficiles à rassembler que celles concernant les ventes. En effet, ces dernières n'ayant lieu qu'une fois, elles sont clairement notifiées et font l'objet de listes de synthèses, surtout dans le registre des ventes. Mais les locations se répètent à chaque fin de bail, sur des parcelles dont les limites peuvent changer, à des locataires eux aussi fluctuants. La quantité d'informations à rassembler est donc très grande. Nous l'avons fait de manière systématique,

nouvelles contraintes : le nombre d'étages, en général trois ou quatre ; "l'aspect architectural satisfaisant", définition on ne peut plus vague ; et la conformité aux règlements. Finalement, ces règles constructives vont vite apparaître comme insuffisantes et la nécessité d'élaborer une politique plus précise et plus complexe va s'imposer au sein des Hospices.

c) Deux décisions fondamentales apparemment indépendantes : les cours communes et les baux à 45 ans

En effet, le 3 février 1909, les Hospices prennent, dans la même délibération, deux décisions fondamentales pour le quartier de la gare. Elles sont présentées cependant dans le texte comme n'ayant aucun lien entre elles¹¹⁴⁵. A l'occasion de la première offre d'achat d'un terrain dans ce secteur (sur la masse 325), particulièrement bien situé¹¹⁴⁶, ils décident d'imposer des cours communes aux masses du quartier de la gare, selon le modèle largement exploité dans la période précédente. Ce projet ne concerne, alors, que les ventes, et non pas les locations. Il est élaboré à l'occasion d'une vente par parcelle et, bien qu'aucune précision ne soit donnée à ce sujet, il sera, par la suite, appliqué exclusivement à ce type de ventes, avec quote-part pour la cour, aucune vente en bloc ne devant intervenir. La raison n'en est jamais livrée, mais elle pourrait bien être due aux conditions du marché, qui se sont largement détériorées depuis les années 1890 et qui interdisent, maintenant, les investissements massifs. Les Hospices justifient cette mesure au moyen des arguments habituels : l'hygiène, le confort, la volonté de bien lotir et d'attirer les constructeurs. Ceux-ci devront "édifier des immeubles définitifs, sérieux et de caractère architectural satisfaisant", terminologie qui démontre, à nouveau, qu'ils ne restent pas insensibles aux critiques de la mairie.

et en faisant converger toutes les sources, seulement pour le quartier de la gare des Brotteaux. Pour les autres, seules les grandes mutations visibles dans les délibérations ont été retenues. Pour le quartier de la gare ont donc été dépouillées les délibérations, qui, à cette époque, s'augmentent d'un tableau récapitulatif des offres de location, suite, sans doute, à l'augmentation des contraintes constructives, où figurent : le numéro de la masse, le nom et l'adresse du locataire, la situation de la parcelle, la surface, le prix de la location, le début du bail et sa durée et des observations concernant, par exemple, les contraintes attachées aux futures constructions, les cours communes, ... Une deuxième source vient compléter celle-ci : deux registres des locations des années 1902 à 1909, et 1910 à 1919 (HCL. D).

¹¹⁴⁵ Cf. la délibération à cette date (HCL. A). La décision concernant les ventes se trouve p. 62-63, tandis que celle concernant les locations vient après d'autres sujets sans aucun rapport, p. 71-72.

¹¹⁴⁶ Il s'agit d'une parcelle de 273 m², bd du Nord, la proposition vient d'un entrepreneur, Guillotel. Elle sera vendue le 27 avril 1909 à 150 F le m² plus 3 000 F pour la quote-part de la cour commune.

Présentée comme étant totalement indépendante de la mesure des cours communes sur terrains à vendre, une seconde décision touche les terrains loués de ce même quartier. Les nouveaux baux passeront de 18 à 45 ans, avec prix ascendants par tranches de 15 ans, "dans le cas où les locataires prendront l'engagement de construire des immeubles de valeur sur un plan préalablement accepté par l'administration des Hospices". L'analyse que les Hospices développent pour justifier leur nouvelle politique est, cette fois, plus riche. Ils se situent clairement dans le cadre d'une réponse aux demandes du conseil municipal. Ils ne manquent pas, à l'occasion, de critiquer celui-ci en lui reprochant les avis défavorables qu'il aurait donné, par le passé, à la mise en place des locations à long terme. Les Hospices sont ici, pris en défaut, puisque la restitution historique montre clairement que l'échec de cette politique a eu deux causes principales, le refus du Gouvernement et la méfiance des locataires, et non la position de la mairie de Lyon. Cette attitude est révélatrice des mauvaises relations qui règnent alors entre les deux administrations. Plus intéressante est leur analyse des mécanismes urbains provoqués par leur politique locative actuelle. "Les Hospices ont jusqu'à ce jour consenti aux locataires de leurs terrains des baux d'une durée maximum de 18 ans. Cette faible durée a amené à plusieurs reprises des plaintes de la part des constructeurs qui ne peuvent édifier des maisons de grande valeur, dans l'impossibilité où ils se trouvent d'amortir leurs capitaux dans un temps aussi court. [...] Il y a lieu d'encourager les constructeurs en leur donnant la certitude de pouvoir amortir les capitaux engagés pour l'édification de leurs immeubles". Les Hospices, qui connaissent parfaitement les dispositifs en œuvre dans l'urbanisation de leur domaine, mettent ici l'accent sur un point essentiel. Il s'agit de l'impossibilité de modifier un seul paramètre, sans agir sur les autres. Ce thème, déjà évoqué, est un de ceux, récurrents, que met au jour cette étude. Le paramètre sur lequel tentent d'agir la mairie et les Hospices est celui de "l'aspect architectural" qui met en jeu des notions comme la forme, le style, la beauté, l'ostentation, ... Ils ont pour cela tenté d'imposer des règles constructives : nombre d'étages, conformité aux règlements et aspect, mais sans modifier les autres composantes. C'est donc l'échec et les Hospices en analysent clairement les raisons. On ne peut pas imposer un aspect architectural et une typologie (immeuble de rapport bourgeois à cinq étages, par exemple) si la mise à disposition des terrains (méthodes de ventes, durée des locations, règles constructives) n'attirent pas la clientèle correspondant à ces modèles. Les Hospices savent qu'en changeant la durée des baux, ils vont changer aussi les constructions qui s'élèveront sur ces terrains. Avant cette décision, ils étaient sans doute conscients des conséquences nécessairement

limitées que pouvaient avoir les règles constructives qu'ils imposaient, tant que les baux étaient courts.

La dernière question que pose cette double décision du 3 février 1909 est celle de l'articulation entre les deux mesures, celle des cours communes sur terrains vendus, et celle des locations à 45 ans pour modifier l'aspect architectural, et pour laquelle il n'est pas question des cours. En d'autres termes, ces décisions sont-elles les deux outils d'un projet préalable cohérent, ou sont-elles indépendantes ? Une fois de plus, l'historien est handicapé par le fait que les Hospices présentent rarement la globalité d'un projet dans leurs délibérations. Celle-ci n'est souvent détectée que par l'examen de son application, comme cela va être le cas, à nouveau, ici.

4°) A PARTIR DE 1909, LA RÉALISATION DES MASSES MIXTES DANS LE QUARTIER DE LA GARE : POLITIQUE URBAINE, PARCELLAIRE, BÂTI

A - Un projet global ?

a) La première vente

C'est dans les textes juridiques qui scellent la vente de la première parcelle du quartier de la gare, effectuée le 27 avril 1909 sur la masse 325, qu'il faut aller chercher la réponse à cette question d'un projet cohérent. Lors de la vente de cette parcelle, la décision de ménager des cours communes, à la fois sur les terrains vendus et loués d'une même masse est prise. L'examen de son acte de vente¹¹⁴⁷ montre que le projet global précède immédiatement la fameuse délibération du 3 février 1909. Le cahier des charges est daté du 2 février 1909 et stipule que la cour centrale "sera commune entre tous les locataires et acquéreurs des terrains de cette masse" et que les contraintes qui s'y attachent sont imposées indifféremment aux deux catégories d'occupants. Puis, le même texte est introduit dans les actes de vente comme dans les baux. A cause des méthodes de vente et de location adoptées (c'est à dire par parcelles, à l'exclusion d'une cession par masses entières, qu'il s'agisse de la vente en bloc ou de la location générale), les Hospices prennent alors seuls

¹¹⁴⁷ Cf. le dossier des ventes de la masse 325 (HCL. D). Le cahier des charges a été approuvé le 1er avril 1909 par le préfet. La parcelle en question est située 93 bd des Belges. Elle fait 273 m² et est vendue à 150 F le m² à l'architecte-entrepreneur F. Guillotel qui va y ériger un immeuble de rapport soigné (ill. 219, 220).

l'entière responsabilité de définir les contraintes liées à la cour commune, de dessiner le parcellaire, et de préciser les conditions d'application de l'ensemble. Sous une forme aussi complète, ceci est nouveau. Rappelons en effet que, pendant la quatrième période, la participation des acquéreurs au dessin parcellaire et aux contraintes liées à la cour, dans le cadre d'une vente en bloc, était essentielle. Dans le cas d'une vente par parcelles, les Hospices dessinaient, certes, le lotissement, mais imposaient peu de contraintes liées à la cour.

D'ailleurs, cet ensemble de contraintes, extrêmement détaillées, semblent directement inspirées des modèles mis en place, à la fin de la quatrième période, par ces groupes d'acquéreurs pour les îlots à cour les plus élaborés, comme la masse 77, par exemple. Les termes en sont très proches : cour inconstructible ; possibilité de l'aménager en jardin avec passages sablés, pelouses, massifs de verdure, fontaine et bassins ; saillies sur cour admises pour les caves (3 m), fosses d'aisances, balcons et galeries vitrées (85 cm du parement du mur), stores et tentes (conformément aux règlements de voirie sur rue) ; obligation d'établir des trottoirs en asphalte (1 m minimum) et d'entretenir, pour chaque occupant, un égout particulier recevant les eaux de la partie de la cour lui incombant. Les décisions liées à l'application de ces règles ainsi qu'à l'entretien et l'utilisation de la cour en général seront prises par une "assemblée générale". Tous y participent au même titre, aussi bien les propriétaires que les locataires des terrains. Les décisions sont prises à la majorité des voix et les frais répartis à parts égales¹¹⁴⁸. Si l'ensemble de ces contraintes n'est pas respecté, la parcelle sera revendue à la folle enchère, comme dans le cas d'une expropriation forcée, ou le bail sera résilié. La volonté, de la part des Hospices, d'instaurer un mode de fonctionnement égalitaire entre les propriétaires et les locataires est nette. Il faut avoir présent à l'esprit le fait qu'entre ces deux catégories existe, en général, un écart social important, susceptible d'entraîner des difficultés de fonctionnement et des avis différents sur l'utilisation de la cour et le montant des frais à y engager. L'expérience, plus difficile à mener que dans les îlots à cour commune de la période précédente, qui ne rassemblaient que des propriétaires, est donc particulièrement digne d'attention¹¹⁴⁹.

¹¹⁴⁸ Dans d'autres masses, cette dernière règle pourra être différente, en relation avec le prix d'achat ou de location de la parcelle. Cf. ci-après.

¹¹⁴⁹ Là encore, une analyse plus sociologique serait riche, mais dépasserait les limites de ce travail.

b) La mise en place des cours communes

La masse 325 constitue donc le point de départ de la réalisation des masses mixtes, à cours communes, dans le quartier de la gare. La première location à 45 ans, assortie de la contrainte de la cour commune, ainsi que des règles imposées au bâti et précédemment décrites, y est acceptée le 10 février 1909¹¹⁵⁰. La première vente, assortie de la même contrainte est signée, comme on l'a vu, le 27 avril 1909. Vont alors suivre, sur cette masse et sur d'autres, de nombreuses locations et ventes conformes à ce modèle. Les masses qui vont bénéficier de la cour commune, dans ce quartier, sont au nombre de sept. Ce sont, dans l'ordre d'apparition de la cour, les masses 325, 327, 329, 330, 324, 326, et 328 (ill. 210). Elles couvrent, sur des emplacements privilégiés, l'essentiel des terrains que les Hospices ont récemment obtenus dans ce quartier. Les terrains qui sont exclus de cette règle ont, soit une position médiocre, sur les côtés de la gare et non de face, proche des voies du chemin de fer (321, 336), soit ils couvrent une partie minime de la masse, le reste n'étant pas en possession des Hospices (322, 323, 331, 332, ...). Bien que sans cour commune, ils vont pourtant largement bénéficier des mesures mises en place pour les autres masses, location de 45 ans et règles architecturales. Des baux plus courants subsistent cependant, avec des durées de 18 ans et une plus grande liberté pour construire, en particulier sur les emplacements les moins bien situés. Il faut préciser que, dans aucun des cas, les nouveaux baux n'ont un caractère obligatoire. Ils vont cependant être rapidement et largement adoptés, répondant sans doute à un nouveau type de demande.

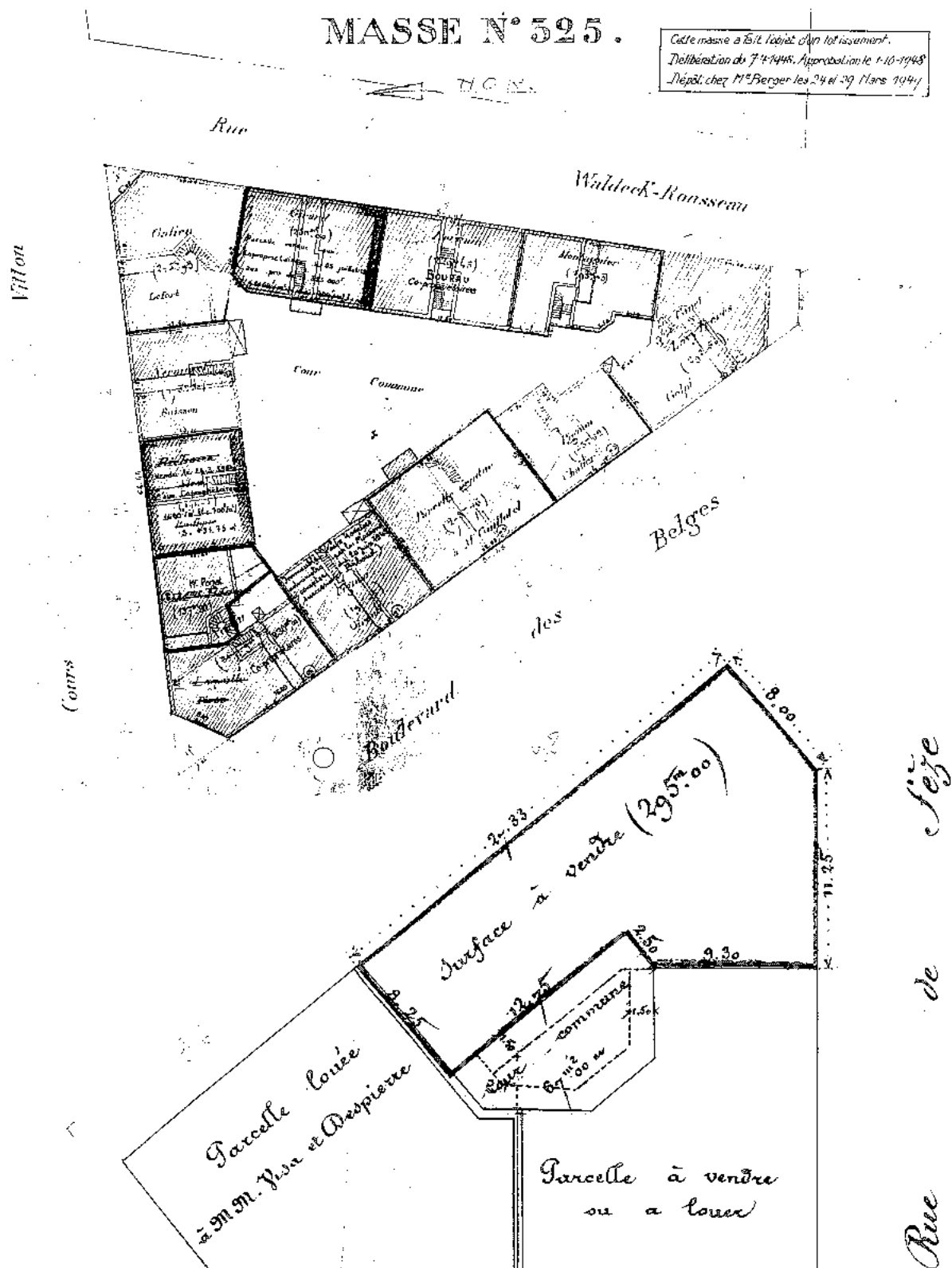
c) Le dessin du parcellaire

Du fait de la vente ou de la location, par parcelles, les Hospices sont contraints de prévoir seuls le dessin du parcellaire, quitte à consentir quelques aménagements lors de transactions spécifiques. Le cas le plus courant est celui représenté par la masse 325 dont le plan minute (ill. 211), dressé en juillet 1908, puis complété, révèle un dessin régulier du parcellaire autour de la

¹¹⁵⁰ Il s'agit de la date de la délibération au cours de laquelle est accepté le bail (délibération HCL. A). Celui-ci prend effet, de façon rétroactive, le 24 janvier 1909 jusqu'au 24 janvier 1954, avec augmentation en 3 phases. La parcelle, de 175 m², située 84 crs Vitton est louée pour 45 ans à Alexandre Vermorel, architecte à Oyonnax dans l'Ain. En sus de la location du terrain, il paye une quote-part annuelle pour la cour. Les termes du bail lui imposent de bâtir "un immeuble de 4 étages, à l'aspect architectural satisfaisant". Ce n'est pas le premier terrain loué sur cette masse mais le précédent l'est sans quote-part pour la cour et pour une période inférieure. Ce même 10 février 1909, une autre location identique est acceptée.

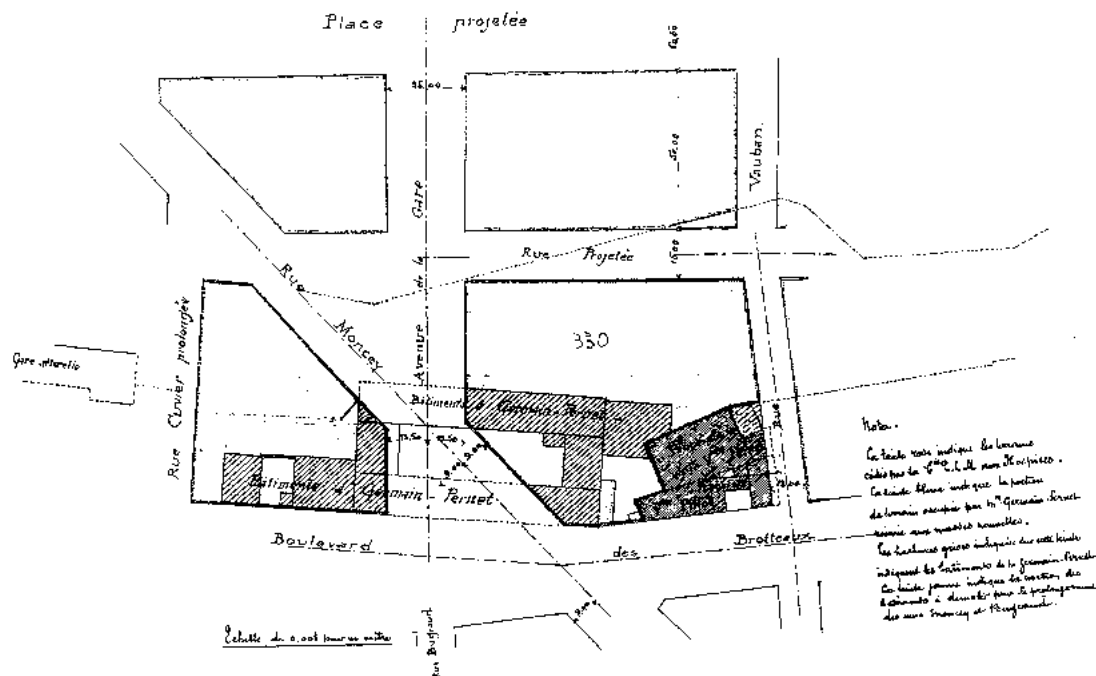
iii. 211 - Plan de la masse 325. Lotissement réalisé par les Hospices avec occupation mixte, une vente et des locations, caractéristique du quartier de la gare. G. Lagayen [?], juil. 1908. Plan corrigé jusqu'en 1984 pour les ventes seulement. HCL. D., plans minutes, meubles à plans.

iii. 212 - Plan de la masse 326. Les parcelles, dessinées par les Hospices, sont destinées, selon la demande, à la vente ou à la location. Plan dressé par "le chef du Bureau des Domaines", janvier 1911, annexé au cahier des charges à l'occasion d'une offre d'achat non suivie d'effet. HCL. D., dossier des ventes de la masse.



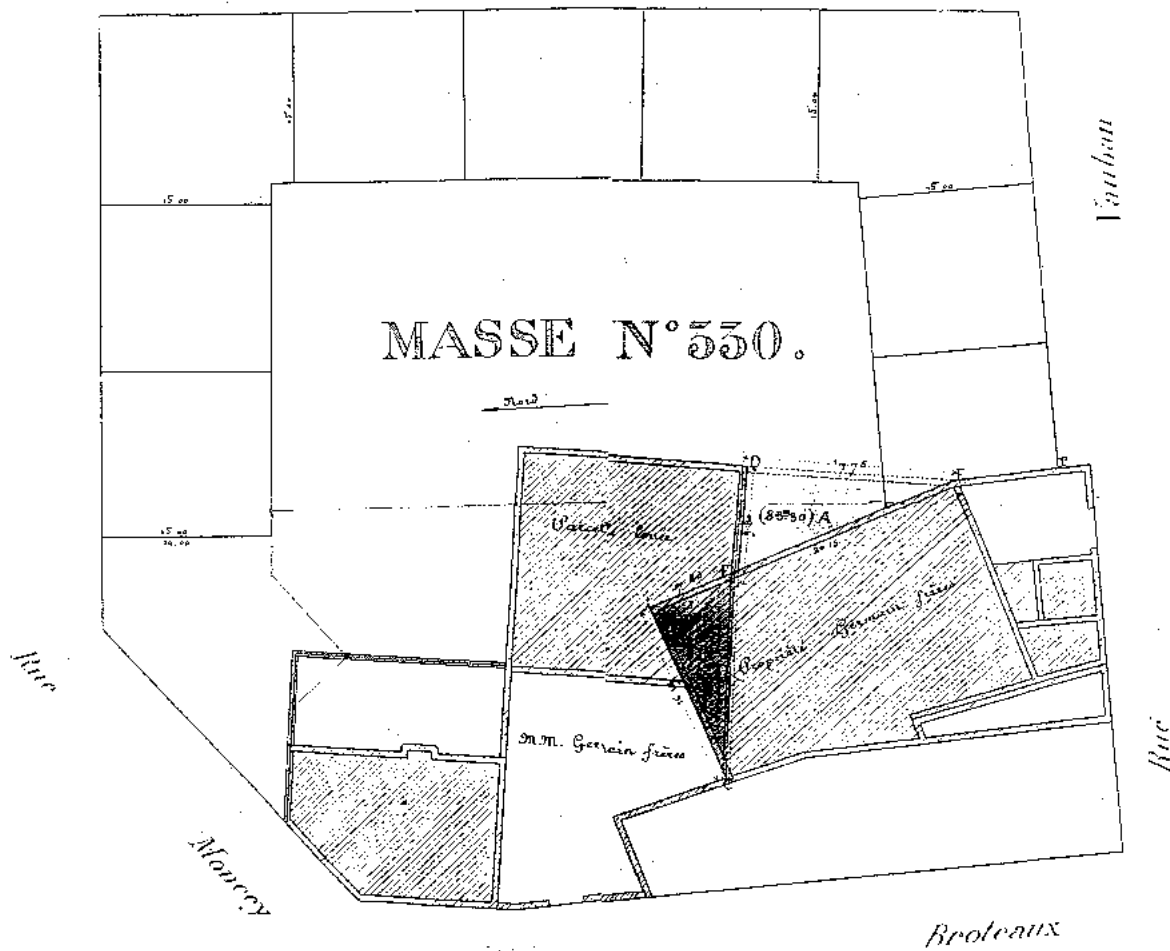
iii. 213 - Plan de la masse 330 (en bas à droite), avant le dessin parcellaire réalisé par les Hospices. Des propriétés ainsi que des bâtiments de locataires gênent le lotissement. SS, SD, [vers 1911]. HCL. D.

iii. 214 - La masse 330, une fois dessinée. Les transactions sont en cours pour unifier le dessin dans la partie inférieure. Plan dressé par le Chef du Bureau des Domaines, 18 juil. 1911, HCL. D., plans minutes, meubles à plans.



Avenue Jules Ferry

Rue



cour commune. Si l'on fait abstraction des corrections postérieures à 1914, une seule parcelle a été vendue avant cette date, les autres sont louées. Comme le laisse supposer le plan minute de la masse 326 (III. 212), une fois les parcelles dessinées, les Hospices ne semblent pas être en moyen d'imposer soit la vente, soit la location. La mention "parcelle à vendre ou à louer" incite à penser qu'ils sont, pour cela, soumis à la demande. Enfin, lorsque le dessin du lotissement est gêné par des enclaves de terrains ne leur appartenant pas, les Hospices s'efforcent d'unifier l'ensemble par échange, comme c'est le cas pour la masse 330 (III. 213, 214)¹¹⁵¹.

d) Le rythme des locations et des ventes

Une fois les parcelles dessinées, elles vont donc être louées ou vendues. Il est frappant de constater que, sur les sept masses concernées par une cour commune, les cinq premières débutent par une location (par ordre chronologique, les masses 325, 327, 329, 330 et 324, III. 210). Ce n'est qu'à partir de 1912 que le mouvement s'inverse, et que la cour est mise en place sur les masses 326, puis 328, par le biais de la vente. Cependant, cela ne veut pas dire qu'aucune vente ne s'effectue avant cette date. Les locations et les ventes, assorties de la contrainte de la cour commune, alternent très régulièrement, sur chacune des masses, depuis 1909. Ainsi, sur la masse 325, la première location avec contrainte est accordée le 10 février 1909, puis la première vente a lieu le 27 avril 1909 et ainsi de suite. Les premières ventes d'une masse suivent très vite les premières locations, en général moins d'un an après¹¹⁵². 1912 apparaît cependant comme une date charnière. Avant, les locations à long terme imposant la cour commune sont nombreuses, tandis que les ventes restent modestes. Après 1912 a lieu une baisse nette de ce type de locations, tandis que les ventes s'accroissent, conformément au mouvement général qui s'observe sur l'ensemble du domaine (III. 6). Ce sont, en particulier, les bons emplacements qui sont alors convoités. En somme, ce nouveau type de locations, lancé en 1909 par les Hospices, a permis de mettre en place les îlots à cour commune en dehors du cadre des ventes, de ménager une transition avant la reprise de celles-ci, mais aussi d'opérer un véritable effet d'amorce vis à vis des ventes elles-mêmes.

¹¹⁵¹ Cf. les délibérations HCL. A. des 15 mars, 19 juillet, et 4 octobre 1911, au cours desquelles sont précisés les termes de l'échange.

¹¹⁵² La masse 329 est un cas particulier dans la mesure où les ventes ne commenceront qu'après 1914. Elle figure donc sur le plan comme étant seulement louée.

e) Les contraintes liées à la cour commune

Si le texte fixant les contraintes liées à la cour commune est uniformisé, certaines conditions d'application de ces contraintes peuvent varier d'un acte de vente, ou d'un bail, à l'autre. Par exemple, quelques locations situées sur une masse à cour commune ne comprennent pas de quote-part pour payer cette dernière. Soit le bail est antérieur à la décision de 1909 (c'est en général un bail de 18 ans), soit la clause de la cour n'apparaît pas dans le bail¹¹⁵³. Dans ce cas, le locataire n'a pas le "droit d'accès ni de jouissance" de cette cour. Il n'empêche que, pour préserver l'harmonie formelle de celle-ci, les Hospices imposent tout de même, comme dans les autres contrats, la forme de la parcelle et même, le cas échéant, la profondeur de la construction à élever¹¹⁵⁴. Dans le cas de ces baux établis sans la quote-part, il n'est pas rare que le locataire, quelques années plus tard, demande à la payer pour pouvoir accéder à la cour¹¹⁵⁵. De même, il arrive que les frais afférant à la cour, le plus souvent répartis également entre les acquéreurs et les locataires, soient proportionnels au prix d'achat ou de location¹¹⁵⁶. D'une manière générale, les Hospices tendent, d'un point de vue juridique, à se protéger toujours davantage. Ils insèrent ponctuellement des clauses allant dans ce sens. Il leur arrive de préciser qu'ils n'engageront aucun frais pour la cour commune, même s'il leur reste des terrains non loués ou non vendus¹¹⁵⁷. Ils se gardent bien, en général, de donner une date d'ouverture de la cour, précision moins nécessaire, il est vrai, puisqu'ici le lotissement s'effectue sur terrain vierge¹¹⁵⁸.

Comme on vient de le voir, la vente et la location des terrains sont concomitantes. Cependant il est nécessaire, pour des raisons de méthode, de traiter successivement les terrains vendus puis loués, de manière à distinguer

¹¹⁵³ La raison nous en est inconnue. Sans doute cette clause de la cour commune n'a-t-elle pas été rendue obligatoire par les HCL, le locataire peut donc la refuser.

¹¹⁵⁴ C'est le cas, par exemple, sur la masse 328, où, le 21 août 1912, est accepté un bail sans quote-part pour la cour, mais avec obligation de construire sur une profondeur de 13,55 m. Cf. la délibération HCL à cette date (HCL.A).

¹¹⁵⁵ C'est la cas, par exemple de la masse 328, où, en 1913, trois locataires n'ont pas accès à la cour. L'un d'entre eux demande la transformation de son bail, l'accès à la cour et le paiement de la quote-part. Cf. la délibération HCL du 12 février 1913 (HCL.A).

¹¹⁵⁶ Cf. l'acte de vente d'une parcelle de la masse 330, daté du 3 oct. 1911. Dossier des ventes de la masse (HCL. D).

¹¹⁵⁷ Cf. l'acte de vente du 18 juin 1912 d'une parcelle de la masse 328, dossier des ventes de la masse (HCL. D).

¹¹⁵⁸ Pourtant, masse 327 par exemple, un mur est toléré sur l'emprise de la cour jusqu'à ce que celle-ci soit ouverte. Cf. L'acte de vente du 14 mars 1911, dossier des ventes de la masse (HCL. D).

les politiques différentes qui s'y attachent et les types de bâti qui en découlent¹¹⁵⁹.

B - Les terrains vendus sur les masses à cour commune

a) La clause du caractère architectural de 1912

Les principes de la vente par parcelles sont proches de ceux observés pour la période précédente. Les ventes se font aux enchères, sauf quelques unes de gré à gré, pour harmoniser le lotissement lorsqu'il y a des implantations anciennes. Les règles constructives imposées par les Hospices sont peu nombreuses, contrairement aux terrains loués, jusqu'à la clause de 1912 qui va être exposée ci-après. Les problèmes juridiques et financiers, liés au paiement retardé de la quote-part des cours à créer, se posent à nouveau. L'investissement du monde du bâtiment, entrepreneurs, architectes, est toujours aussi important, surtout à partir de 1911, 1912. A côté des acquéreurs privés, parmi lesquels se retrouvent des locataires des Hospices, les sociétés immobilières continuent à occuper une place importante.

Comme elle l'a déjà fait avec les terrains loués à partir de 1908, et suite à cette première expérience, la Mairie tente, en 1912, d'améliorer la qualité architecturale du bâti des terrains à vendre, en demandant aux Hospices d'imposer des normes. Ils devront insérer une clause dans le cahier des charges de la vente, obligeant l'acquéreur à construire "des immeubles de valeur ayant un caractère architectural satisfaisant", demander les plans de leur projet aux candidats et, après la vente, les plans définitifs, qui seront soumis à l'administration municipale. Cette demande est faite à l'occasion de la mise en vente de deux parcelles des masses 328 et 337, mais elle devra, dorénavant,

¹¹⁵⁹ Ce dernier point ne sera qu'amorcé à partir de sondages et non d'un inventaire systématique des immeubles, l'analyse typologique n'étant pas le sujet principal de ce travail. Il serait intéressant, facile, mais long, d'effectuer cette étude car les sources sont complètes. Il conviendrait de mettre en convergence l'histoire des terrains à l'aide des actes de vente, des registres des locations et des plans minutes (HCL), et l'histoire des immeubles à l'aide des relevés sur le terrain, des plans et coupes d'immeubles des Taxes sur les constructions neuves (AML) et les dérogations aux règlements, présentes dans les délibérations du conseil municipal (BML). Cela peut être complété par les listes des chantiers en cours qui énumèrent les artisans, architectes et propriétaires, publiées dans la revue *La Construction Lyonnaise*. Les informations mises ainsi au jour mettraient en évidence les relations entre les mises à disposition des terrains (méthodes de vente et de location) la typologie du bâti (en prenant en compte les types d'immeubles, leur date, leur architecte, leur style), la sociologie des commanditaires (leur nom adresse et profession apparaît), le degré d'investissement du milieu du bâtiment (architectes, entrepreneurs) ...

s'appliquer à toutes les ventes¹¹⁶⁰. Les Hospices répondent que la soumission des plans se fait déjà par le biais de l'autorisation de construire et qu'une demande préalable est inutile puisqu'une autre personne peut l'emporter aux enchères. Quant aux deux parcelles, ils obtempèrent pour celle de la masse 328 en ajoutant un délai de construction de deux ans maximum, mais refusent d'insérer cette clause pour celle de la masse 337, influencés par la personnalité du demandeur, député de l'Isère, et la nature du projet, un magasin pour machines agricoles¹¹⁶¹. Il est vrai que l'emplacement en question est en marge du quartier, sur une masse sans cour commune. On ignore si cette clause a été insérée de manière systématique par la suite et quelles conséquences exactes elle a pu avoir. Mais les deux exemples ci-dessus montrent bien les limites du pouvoir municipal lorsque ce type d'incitation est isolé. Les Hospices, dans l'impossibilité de changer d'autres paramètres, méthode de vente, nature de l'offre, ... n'imposent la clause du caractère architectural que lorsque le projet de l'acquéreur s'y adapte. Cette clause ne modifie donc pas les choses en profondeur mais constitue une simple incitation, une légère pression sur les futurs acquéreurs. Elle prend place dans un ensemble d'autres mesures prises par la Mairie provoquées par l'échec esthétique du quartier de la gare et visant à améliorer la qualité architecturale. Les services municipaux s'autorisent, en effet, à refuser le permis de construire lorsqu'une façade n'est pas suffisamment "décorative", obligeant le constructeur à remanier son projet, qu'il s'agisse de constructions sur terrains vendus ou loués. Ils développent aussi la "dérogation décorative" aux règlements de voirie, qui consiste à autoriser des saillies plus importantes pour placer des couronnements, des bow-windows, des colonnes, ... Enfin, ils lancent en 1909, le concours de la plus belle façade¹¹⁶². Ce dernier thème sera développé dans la partie consacrée à la réglementation. On ignore l'impact réel de ces mesures sur les constructions, mais il pourrait bien être, finalement, assez superficiel. En effet, comme cela a déjà été évoqué, les paramètres qui déterminent la forme urbaine, depuis le type de bâti jusqu'au parti stylistique, sont nombreux et complexes : méthodes de mise à disposition des terrains (vente, location ...), sociologie des commanditaires,

¹¹⁶⁰ Lettre du maire de Lyon au président des HCL du 10 mai 1912, dossier des ventes de la masse 328 (HCL. D.).

¹¹⁶¹ Cf. la lettre du président du conseil des HCL au maire, le 15 mai 1912, et l'acte de vente du 18 juin 1912, dossier des ventes de la masse 328.

¹¹⁶² Les dérogations aux règlements de voirie apparaissent dans les procès-verbaux du conseil municipal (BML). Nous les avons répertoriés, sous la forme d'un fichier, pour la période 1871-1945. Cela a donné lieu, pour la période postérieure à 1914, à une communication et un article (A.S. Cléménçon, 1991 et 1992).

investissement du milieu du bâtiment, choix de maître d'œuvre ... La modification d'un seul de ces paramètres est insuffisante.

b) Le bâti

Les sondages effectués sur le bâti des masses à cours du quartier de la gare, exclusivement des immeubles de rapport, permettent de déterminer, très schématiquement, trois types : les immeubles cossus, soignés et simples¹¹⁶³ (ill. 215). Le premier critère, pour déterminer le type, est donné par l'importance du décor de la façade, mais il est complété par l'emplacement de la parcelle dans le réseau viaire et dans la masse, son emprise et, lorsque l'information était disponible, la distribution intérieure. A cela s'ajoutent des caractéristiques plus ponctuelles liées à l'histoire de chaque immeuble, et concernant la commande, ou les termes de l'acte de vente. Il est impossible d'aller plus loin dans l'effort de synthèse sans un travail systématique. Les mêmes exemples que ceux sélectionnés ci-après seront repris, pour la plupart, dans l'étude des règlements de voirie, de manière à illustrer la pertinence des multiples approches pour un même objet bâti : histoire du foncier, politique urbaine, formation du parcellaire, typologie architecturale, contraintes réglementaires, ...

• Les immeubles cossus

Les immeubles cossus, représentés par le 14 rue Waldeck Rousseau (îlot 327), et le 112 boulevard des Belges (îlot 324)¹¹⁶⁴, sont tous les deux placés sur une parcelle possédant deux angles et située le long d'une grande artère

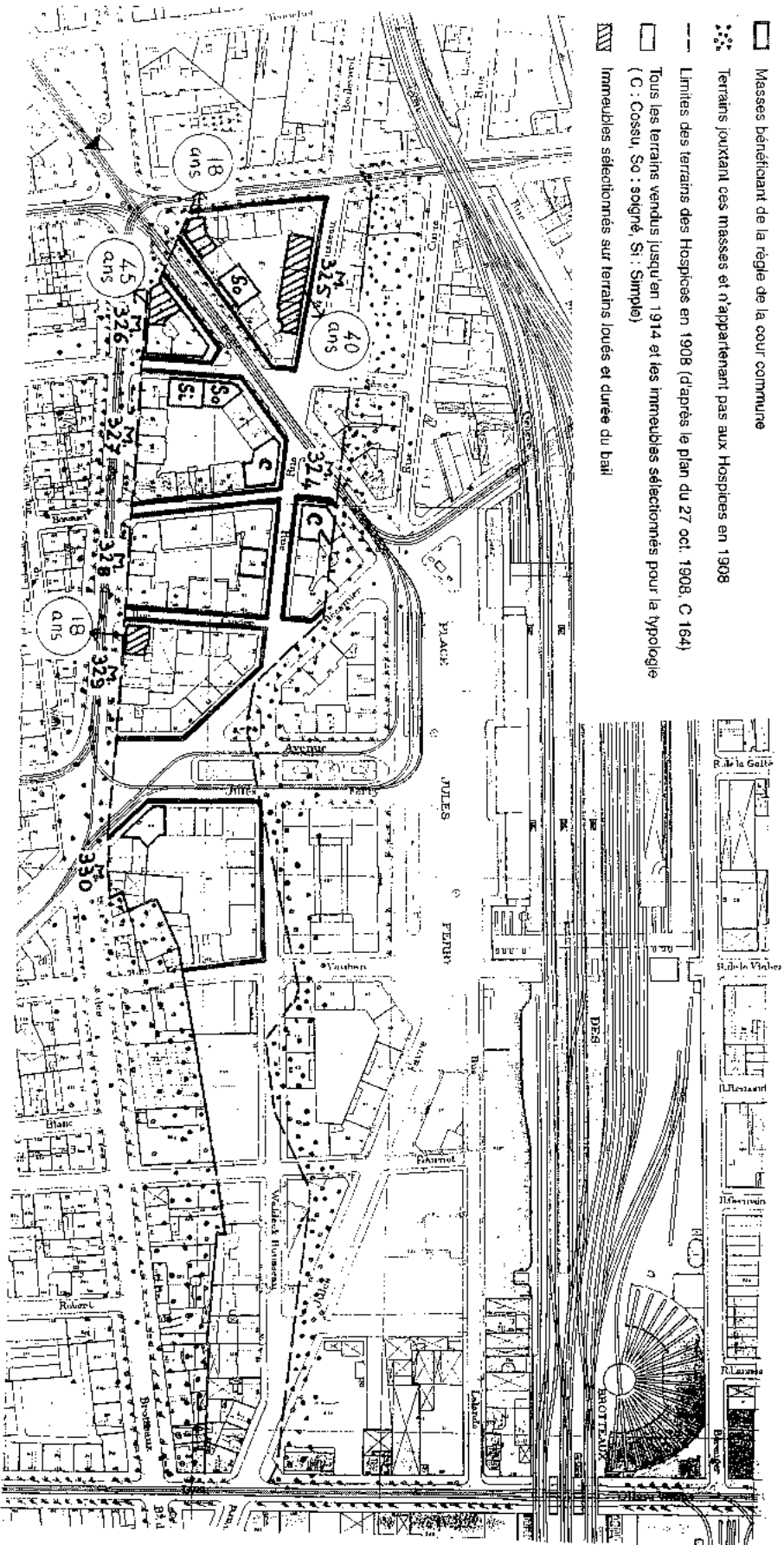
¹¹⁶³ Les projets dessinés de ces immeubles, plans masse, plans des étages, coupes existent intégralement, ce qui constitue une mine de renseignements d'une grande richesse, puisque s'y ajoute l'identité du propriétaire et de l'architecte. Ils sont conservés aux AML dans les Taxes sur les constructions nouvelles déjà citées et nous y avons pratiqué de nombreux sondages d'où sont extraits les quelques dessins présentés ici. Nous avons déjà été confrontés à la nécessité d'élaborer une typologie très simple, dans l'étude que nous avons produite pour la ZPPAUP de la Croix-Rousse (A.S. Cléménçon dir., M.H. Bénetière, A.S. Cléménçon, N. Mathian, 1992). Sur les questions de méthode, nous renvoyons à ce travail où nous discutons les avantages, mais aussi les limites, d'une typologie établie à partir d'une observation de la façade. Dans quelle mesure celle-ci est-elle révélatrice d'un type architectural qui englobe pourtant bien d'autres éléments visibles dans les plans, les coupes, ... ? Quant au fait d'évacuer l'approche stylistique, en général première dans l'histoire de l'art traditionnelle, nous nous en expliquons dans l'introduction méthodologique.

¹¹⁶⁴ 14 rue Waldeck Rousseau : terrain HCL vendu le 14 mars 1911 à Cl. Rolandez, rentier, 361 m² à 150 F le m² plus la quote-part de la cour, 7 500 F ; dossier Taxes sur les constructions nouvelles datées du 27 juin 1912 ; dérogation au règlement de voirie, cf. la délibération CML du 24 avril 1911 (BML).

112 bd des Belges : terrain HCL vendu le 19 mars 1912 à la Société immobilière lyonnaise représentée par l'architecte P.-J.-J. Martinon, 302 m² à 147 F le m² plus la quote-part de la cour, 2 000 F. Le client de Martinon est M. Vallas (courrier de l'architecte aux HCL, dossier des ventes).

des Hospices, leur parcellaire et leur bâti en 1929. C38.

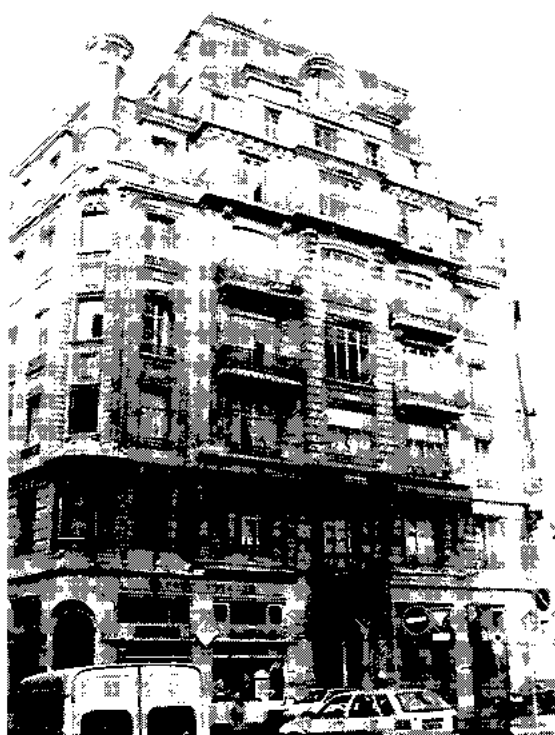
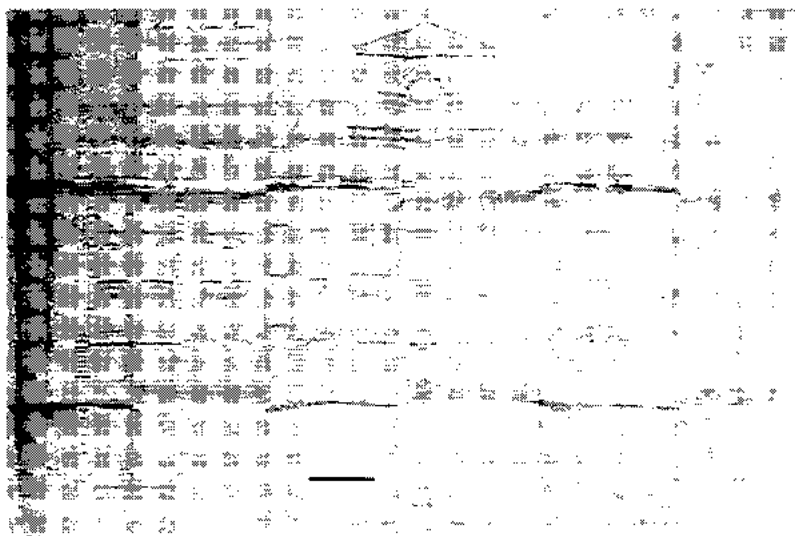
	Masses bénéficiant de la règle de la cour commune
	Terrains jouxtant ces masses et n'appartenant pas aux Hospices en 1908
	Limites des terrains des Hospices en 1908 (d'après le plan du 27 oct. 1908, C 164)
	Tous les terrains vendus jusqu'en 1914 et les immeubles sélectionnés pour la typologie (C : Coossu, So : soigné, Si : Simple)
	Immeubles sélectionnés sur terrains loués et durée du bail



iii. 216 - Masse 327, élévation de l'immeuble 14 rue Waldeck Rousseau avec coupe des saillies. SS, SD. Taxe sur les constructions nouvelles, dossier du 27 juin 1912, AML. Photo ASC, 1983.

iii. 217 - Masse 327, immeuble cosu sur terrain vendu par les Hospices le 14 mars 1911, 14 rue Waldeck Rousseau. Photo ASC, 1992.

iii. 218 - Masse 324, immeuble cosu sur terrain vendu par les Hospices le 19 mars 1912, 112 boulevard des Belges. Architectes Martinon et Guérin, 1913-1914. Photo ASC, 1992.



au moins, ici le boulevard des Belges. La surface de ces parcelles est importante pour un immeuble puisqu'elle est supérieure à 300 m² (302 et 361 m²), et leur prix tourne autour de 150 F le m² (147 et 150 F), ce qui correspond seulement à un prix moyen à cette époque (ill. 13). Les Hospices justifient cette modicité, pour le 112, par l'irrégularité de la parcelle. A ce montant s'ajoute celui des quotes-parts (7 500 et 2 000 F), très différentes ici, du fait, sans doute, de l'exiguïté d'une des deux cours, celle de la masse 324. Les immeubles sont surmontés d'un comble très développé (couronnement), le parti décoratif des façades est important et les saillies nombreuses (pavillon central, avant-corps, bow-windows, colonnes, balcons, ...) (ill. 216 à 218). D'ailleurs, l'un des deux immeubles, le n° 14, fait l'objet d'une dérogation au règlement de voirie de 1909 pour "saillies décoratives". La distribution confirme le haut niveau social des futurs habitants puisque figurent : un cabinet de travail, un cabinet de toilette particulier attenant à la chambre de Madame, un office attenant à la cuisine, ...¹¹⁶⁵. Dans un cas, le n° 14, le terrain est vendu directement au futur propriétaire du sol et de l'immeuble. Dans l'autre, il est vendu à une société immobilière, à laquelle appartient un des deux architectes qui construira l'édifice (P.-J.-J. Martinon), et dont on sait, lors des transactions avec les Hospices, qu'il travaille pour un client précis. Enfin, les deux actes de vente font état du texte standard sur les contraintes liées à la cour et, pour le n° 14, des négociations particulières apparaissent, portant sur la profondeur de la parcelle qui est agrandie, un pan coupé qui sera imposé au futur voisin pour ménager un plus large prospect, et l'autorisation de clore une partie de la cour jusqu'à ce que celle-ci soit livrée dans son ensemble¹¹⁶⁶.

- Les immeubles soignés

Les exemples choisis pour illustrer les immeubles soignés sont le 93 boulevard des Belges (îlot 325) et le 132 rue de Sèze (îlot 327)¹¹⁶⁷. Contrairement aux parcelles des immeubles cossus placés souvent à deux angles de rues, les parcelles n'ont ici qu'un angle ou aucun, longeant simplement une voie qui

¹¹⁶⁵ Cf. les plans conservés dans les Taxes sur les constructions nouvelles (AML), dossier n° 346 du 27 juin 1912. Nous ne livrons ici aucune distribution intérieure pour éviter un trop grand dispersement thématique.

¹¹⁶⁶ Cf. l'acte de vente du n° 14 rue Waldeck Rousseau du 19 mars 1912, dans le dossier des ventes de la masse 324 (HCL. D).

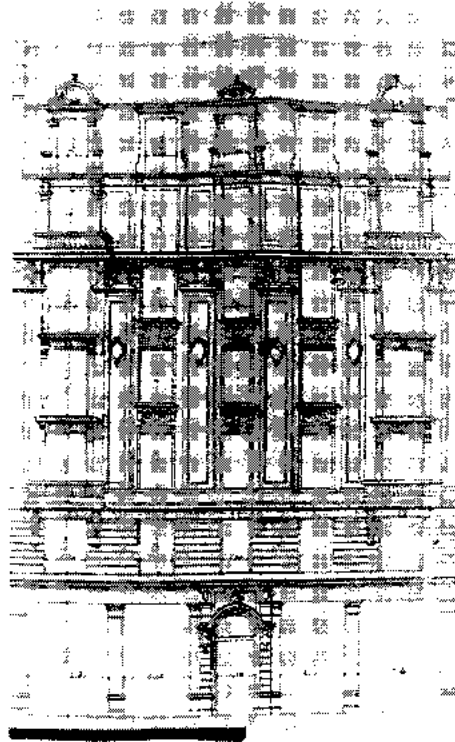
¹¹⁶⁷ 93 bd des Belges : terrain HCL vendu le 27 avril 1909 à Vinay [notaire ?] pour F. Guillotel architecte (nommé aussi entrepreneur) à Beynost, Ain, 273 m² à 150 F le m² et 3 000 F de quote-part cour. Guillotel est à la fois le propriétaire et l'architecte, le dossier des Taxes sur constructions nouvelles est daté du 29 sept. 1909.

132 rue de Sèze : terrain HCL vendu le 2 août 1910 à P. Giraud, fabricant de dentelles, 218 m² à 173 F le m², quote-part cour : 5 000 F ; construit par G. Bouilhères, architecte divisionnaire du département du Rhône, Taxes sur les constructions nouvelles daté du 20 oct. 1911, pour le même propriétaire.

III. 219 - Masse 325, immeuble soigné sur terrain vendu par les Hospices le 27 avril 1909, 93 boulevard des Belges. Architecte F. Guillotel, 1909. Photo ASC, 1986.

III. 220 - Masse 325, élévation de l'immeuble 93 boulevard des Belges. Taxes sur les constructions nouvelles, dossier du 29 sept. 1909, AML.

III. 221 - Masse 327, immeuble soigné sur terrain vendu par les Hospices le 2 août 1910, 132 rue de Sèze. Architecte G. Bouilhères, 1911. Photo ASC, vers 1983.



reste, d'ailleurs, importante comme le boulevard des Belges. La surface du terrain est plus petite, entre 200 et 300 m², et les distributions moins ambitieuses, plus simples. Le prix du terrain constitue à nouveau une surprise car il est équivalent, voire supérieur, à celui qui accueille les immeubles cossus, 150 et 173 F le m². L'acte de vente du 93 boulevard des Belges livre plusieurs informations à ce sujet. C'est le premier terrain vendu dans le quartier et les Hospices n'ont donc pas de point de comparaison pour estimer son prix. L'estimation est alors effectuée à partir "des terrains voisins vendus les plus récemment"¹¹⁶⁸, donc en dehors du périmètre de ce nouveau quartier de la gare. Le point de comparaison choisi est surprenant car ces terrains, surtout avant le nouveau lotissement, ont une valeur très faible (III. 204). Les Hospices ne semblent donc pas tenir compte de la plus-value que devrait apporter la gare et les masses à cour commune, lors de la mise à prix, et la vente ne contredit pas cette position, puisqu'il n'y a pas de surenchère. En outre, ce prix de 150 F est légèrement supérieur à la moyenne des prix qui va être atteinte entre 1909 et 1914 dans ce quartier (144 F)¹¹⁶⁹, ce qui signifie qu'il n'y a pas de prise de valeur flagrante au cours de l'urbanisation, contrairement aux phénomènes habituels. Le ralentissement général des ventes peut être invoqué mais, outre le fait qu'il est légèrement antérieur, il ne semble pas suffisant pour expliquer cette particularité qui reste donc, pour l'instant opaque.

Le parti décoratif des façades de ces immeubles est toujours important, même si les saillies sont parfois moins proéminentes que sur les immeubles cossus, le comble est, lui aussi, moins développé (III. 219 à 221). Le texte standard des contraintes de la cour commune, mis au point, justement, à l'occasion de la vente du 93 boulevard des Belges, reste la base des actes de vente. A nouveau, l'investissement du milieu du bâtiment apparaît, avec le cas de ce même immeuble où l'architecte, F. Guillotel, est en même temps acquéreur du terrain, propriétaire de l'immeuble, et son constructeur. On ignore s'il le fait pour un autre commanditaire, pour revendre, ou pour lui-même.

¹¹⁶⁸ Cf. l'acte de vente de la parcelle, dossier des ventes de la masse 325 (HCL. D).

¹¹⁶⁹ Si l'on exclue deux ventes réalisées sur la masse 337, excentrée et sans cour commune, où les prix sont bas (55 et 67 F le m²), les autres prix oscillent entre 120 et 173 F. Cf. le registre des ventes HCL (HCL. D).

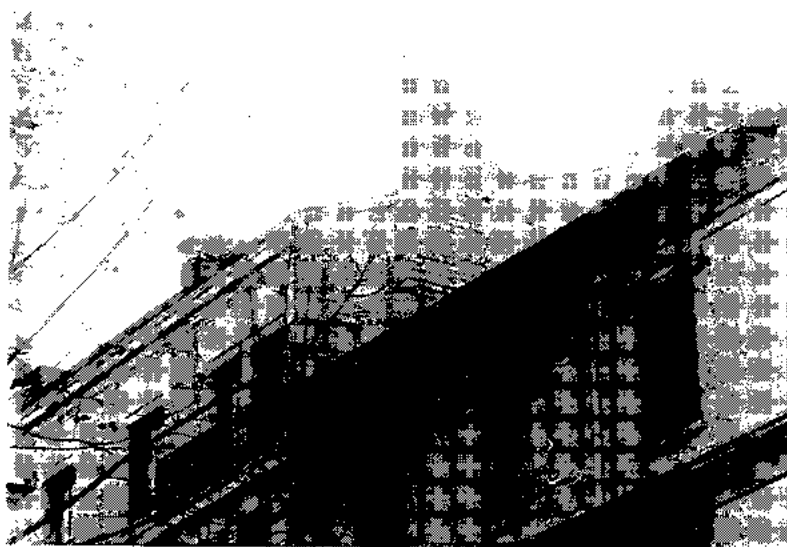
- Les immeubles simples

Enfin, les immeubles simples peuvent être représentés par le 130 rue de Sèze (masse 327)¹¹⁷⁰. Il n'est pas situé à un angle de rue, la voie qu'il longe est étroite, mais la surface de la parcelle reste proche de celles des immeubles soignés, 250 m². Cela s'explique par le dessin régulier que les Hospices ont voulu donner au parcellaire, se contentant, sauf exception, de privilégier les parcelles d'angle. 125 F le m² est un prix inférieur à la moyenne, qui paraît peu proportionné à la différence importante qui existe entre les trois types d'immeubles. La façade est simple, peu décorée, en faibles saillies (ill. 222, 223). Le texte standardisé des contraintes de la cour est toujours à signaler ainsi que l'investissement du milieu du bâtiment, ici un plâtrier-peintre, dans l'achat des terrains.

Ces premiers sondages, riches en informations multiples, indiquent déjà des lignes générales assez claires et parfois surprenantes. L'observation des périodes précédentes pouvait laisser supposer, de manière schématique, que les terrains vendus accueilleraient les immeubles cossus et soignés, et les terrains loués les immeubles simples. Pour les terrains vendus, on était en droit de penser qu'il y aurait adéquation parfaite entre le prix du terrain, éventuellement sa surface, et le type de l'immeuble qui s'y bâtit. En effet, dans la quatrième période, par exemple, le quartier de la préfecture focalisait, sur les terrains les plus chers du domaine hospitalier intra-muros, les immeubles les plus cossus. Ces présupposés restent globalement vrais, mais avec beaucoup de nuances. Le bâti sur terrains loués, qui ménage lui aussi des surprises, va être examiné plus loin, mais celui sur terrains vendus n'est pas limité aux types les plus élaborés mais intègre aussi, comme on l'a vu, des immeubles simples. La seconde surprise concerne la relation entre, d'une part, l'association prix-surface des parcelles et, d'autre part, la typologie du bâti. Dans tout le quartier de la gare, la fourchette des prix est réduite et se rapproche de la moyenne des prix. Ils oscillent entre 120 et 173 F le m² seulement, alors qu'ils vont de 55 à 304 F dans le reste du domaine intra-muros (ill. 13 à 15). La conséquence est que l'écart est assez faible entre les prix des terrains qui accueillent les immeubles les plus simples et ceux des terrains qui accueillent les plus cossus. Ces derniers sont pourtant parmi les plus élaborés de toute la production lyonnaise de ce début de siècle. Il existe donc un hiatus entre les terrains qui stagnent autour d'une valeur moyenne,

¹¹⁷⁰ 130 rue de Sèze : terrain HCL vendu le 13 juin 1911 à Mme Mathieu, puis revendu à Senta, plâtrier-peintre à Lyon, 250 m² à 125 F le m² plus la quote-part cour, 5 000 F ; immeuble construit par l'architecte A. Vermorel, 1912 (signature sur façade).

III. 222, 223 - Masse 327, immeuble simple sur terrain vendu par les Hospices le 13 juin 1911, 130 rue de Sèze (à gauche sur le détail). Architecte A. Vermorel, 1912. Photo ASC, 1992.



sans beaucoup de différences entre eux et, au contraire, les immeubles qu'ils reçoivent, qui déclinent l'éventail le plus large des différents types. La surface du parcellaire permet d'accentuer quelque peu les différences de prix puisqu'elle est plus importante dans la catégorie des immeubles cossus. Mais l'écart reste faible, de 1 à 2, lorsqu'il s'agit du prix global des parcelles, pour les exemples sondés¹¹⁷¹. Le prix du terrain n'est donc pas, ici, en parfaite adéquation avec le type de bâti qui s'y élève. En revanche, ce qui semble déterminant pour différencier l'implantation des immeubles cossus des autres, c'est la position de la parcelle, à la fois sur la masse et dans le réseau viaire, ainsi que sa surface. Cette dernière est plus grande et la parcelle est située à plusieurs angles, et longe des voies importantes.

Les premiers éléments d'une conclusion à venir, pourraient donc être que le couple prix-surface du terrain est moins déterminant, ici, qu'on ne pouvait s'y attendre, tandis que la position des parcelles l'est nettement. Cette constatation est, pour l'instant sans explication patente. L'examen des terrains loués et du bâti qu'ils déterminent va cependant compléter notablement ces données.

C - Les terrains loués sur les masses à cour commune

a) Généralités

La politique de location des terrains concernés par les cours communes a déjà été largement abordée. Les locations à 45 ans se développent rapidement à la suite de la double décision du 3 février 1909. Certains baux ménagent des périodes rétroactives avant la date de la signature, de manière à couvrir des périodes cohérentes, année civile ou bien dates traditionnelles de début et fin de bail. Ainsi, ils commencent souvent en décembre 1908 ou janvier 1909¹¹⁷². La durée de ces baux spécifiques, avec quote-part annuelle pour la cour commune, est le plus souvent de 40 à 45 ans. Vers la fin de la période

¹¹⁷¹ Pour les immeubles cossus : le 14 rue W. Rousseau, prix global du terrain y compris la quote-part : 61 800 F ; le 112 bd des Belges : 44 500 F ; pour les immeubles soignés : le 93 bd des Belges : 44 200 F ; le 132 rue de Sèze : 37 800 F ; pour les immeubles simples : le 130 rue de Sèze : 36 400 F. Un rapide sondage sur le quartier de la préfecture, les masses 58 et 59 vendues par parcelles, indique un écart de 1 à 3 ou 4. Ce type d'approche : les rapports entre prix, surface du terrain et type de bâti, serait intéressant à développer sur l'ensemble du Domaine et pour toutes les périodes. Elle est réalisable à l'aide du registre des ventes HCL, croisé à une typologie du bâti. La première source nécessite, cependant, de distinguer les parcelles ou les lots qui accueillent plusieurs immeubles.

¹¹⁷² Cf. les registres des locations (HCL. D).

apparaissent des durées plus importantes comme 56 ans¹¹⁷³, ce qui ne veut pas dire, cependant, que les baux plus courts, de 15 à 28 ans, aient disparu. La survivance du principe de la sous-location, qui pourtant tendait à disparaître dans les périodes précédentes, est à noter. Les Hospices expriment clairement qu'ils l'acceptent¹¹⁷⁴, sans pour autant en donner l'explication.

Comme pour les ventes, le fort investissement du milieu du bâtiment est caractéristique. Une analyse quantitative a été effectuée à partir des professions des locataires qui apparaissent dans les délibérations. Sur 37 professions répertoriées, 17 appartiennent au milieu du bâtiment : 14 entrepreneurs et 3 architectes¹¹⁷⁵. Parmi les entrepreneurs, 5 spécialités sont précisées : 2 plâtriers, 2 serruriers, 1 plâtrier-peintre, 1 menuisier et 1 ébéniste. Les architectes sont A. Vermorel, qui loue deux parcelles, dont la première en 1909, très tôt dans l'histoire du quartier, et A. Michut¹¹⁷⁶. Encore faudrait-il préciser ici l'appellation d'"architecte", qui parfois, se confond avec celle d'"entrepreneur". Ces deux architectes-locataires bâtissent sur leurs terrains, mais pas uniquement. Ils sont très impliqués dans ce quartier et construisent des immeubles sur d'autres terrains, qu'ils soient loués ou vendus. Comme pour le quartier de la préfecture, et sans doute chaque fois qu'une zone lotie massivement et rapidement, les architectes et les entrepreneurs, non seulement construisent, mais investissent la commande, ou la créent eux-mêmes. C'est ainsi que de nombreux immeubles sont construits, dans une courte durée, par les mêmes architectes¹¹⁷⁷. L'intérêt qu'il y aurait à

¹¹⁷³ J. Bosle, serrurier à Lyon, loue du 1er juillet 1914 au 30 juin 1970, 268 m² sur la masse 327, avec quote-part annuelle de 180 F pour la cour commune. Cf. la délibération HCL du 8 avril 1914 (HCL. A), confirmée par le registre des locations (HCL. D).

¹¹⁷⁴ Cf. par exemple la délibération HCL du 12 février 1913, pour la masse 328, ou celle du 26 nov. 1913 (HCL. A).

¹¹⁷⁵ Les 20 qui restent, se répartissent ainsi : 4 négociants, 3 rentiers, 2 propriétaires, 1 logeuse, 1 ingénieur, 1 industriel, 1 buraliste, 1 boulanger, 1 pharmacien, 1 négociant en soierie, 1 tenancier de bal, 1 restaurateur, 1 maître apprêteur, et 1 débitant.

¹¹⁷⁶ A. Vermorel loue, du 24 janv. 1909 au 24 janv. 1954, avec augmentation progressive du bail en 3 fois, 175 m² sur la masse 325. La quote-part annuelle pour la cour commune est de 117 F. Il doit y bâtir un immeuble de 4 étages à "l'aspect architectural satisfaisant" (cf. la délibération du 10 février 1909 (HCL. A), confirmée par le registre des locations (HCL. D)). Il loue aussi, du 24 sept. 1910 au 24 juin 1955, 175 m² sur la masse 329, mais ce bail sera très vite annulé (cf. la délibération du 22 juin 1910 (HCL. A), et le registre des locations (HCL. D)). M. Michut loue une parcelle de la masse 328, du 1er janv. 1913 au 30 juin 1957, avec quote-part pour la cour commune (cf. la délibération du 12 fév. 1913 (HCL. A.) et le registre des locations (HCL. D.)).

¹¹⁷⁷ A. Vermorel est, à cet égard, exemplaire. Dans le quartier de la gare, il construit entre 1909 et 1914, entre autres, les immeubles suivants : masse 325 : 91-97 (?) bd des Belges ; 4-6-8 rue Waldeck Rousseau ; 82-84 crs Vitton. Masse 327 : 9 bd des Brotteaux, 130 rue de Sèze. Masse 329 : 41 rue Récamier, 24 rue Waldeck Rousseau. Masse 330 : 4-6 rue Brosset, peut être le 46 rue J. Récamier. La liste n'est pas exhaustive. Elle a été donnée à l'aide de plusieurs sources : les Taxes sur constructions nouvelles (AML) ; la rubrique "travaux en cour"

connaître précisément l'activité de ces architectes et de ces entrepreneurs, à la fois investisseurs fonciers (qu'ils soient acheteurs ou locataires), maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, a déjà été souligné. Il faut préciser, cependant, que la catégorie d'architectes représentée par A. Vermorel et M. Michut, auxquels peuvent être ajoutés, pour ce quartier, J. Lanier, G. Bonnamour, L. Lambert, H. Lacroix, etc. est particulièrement mal connue. Ils étaient, jusqu'à une période récente, méprisés par l'histoire de l'art traditionnelle, du fait qu'ils n'avaient par leur place dans l'évolution des modèles stylistiques. Les historiens de l'économie les prennent en compte, mais négligent leur apport formel. Comme on vient de le voir, ils jouent pourtant un rôle essentiel dans la fabrication de la ville, et ne sont certainement pas à écarter, non plus, d'une histoire artistique au sens large, où ils révèlent des goûts, des modes, ... en relation avec des classes sociales.

b) Les règles architecturales

Les règles qui affectent, dès 1908, les constructions appelées à s'élever sur les terrains loués du quartier de la gare, sont appliquées aux masses à cour commune. Elles apparaissent de manière succincte, mais assez régulièrement, lorsque les baux sont discutés dans les délibérations : nombre d'étages (en général 3 à 4), conformité aux règlements municipaux, et aspect architectural satisfaisant. La Mairie semble exercer un véritable contrôle au stade du permis de construire, comme le révèle un des dossiers des Taxes sur constructions nouvelles, daté de 1909¹¹⁷⁸. En marge de l'élévation d'une façade simple dessinée par l'architecte M. Michut pour un immeuble sur terrain loué (îlot 332), se trouve l'annotation suivante : "Cette façade est-elle suffisamment décorative pour être autorisée ? Si oui, M. Meysson [architecte de la Ville] après s'être assuré du détail, délivrera l'autorisation nécessaire ». Les services municipaux s'octroient donc le droit de refuser un permis pour des raisons d'esthétiques et demandent, alors, la modification du projet (ill. 225).

La clause du caractère architectural, demandée par la Mairie en 1912 pour les constructions sur terrains vendus et modérément appliquée par les Hospices,

de *La Construction Lyonnaise* (BML) ; la rubrique "dérogations aux règlements de voirie et autorisations spéciales de bow-windows" des délibérations du conseil municipal de Lyon (BML) ; les signatures sur les immeubles ; et quand c'était possible, les archives HCL.

¹¹⁷⁸ Cette mesure apparaît dans les dossiers des Taxes sur les constructions nouvelles (AML, C. 5, travée n° 1). Le projet de l'architecte Michut, sur terrain loué, est daté du 25 février et situé "rue nouvelle C" (îlot 332, 26 ou 28 bd J. Favres). C'est un petit immeuble RC + 2 étages. La façade sera en effet modifiée. Cf. le dossier n° 286 de l'année 1909, autorisation du 31 août 1909.

III. 224 - Masse 327. Descriptif sommaire du gros œuvre d'un immeuble projeté 117 rue Bossuet, sur terrain des Hospices. La location est prévue ici pour 60 ans, elle sera de 56 ans (bail du 1^{er} juillet 1914). 23 février 1914 (tampon du rédacteur illisible). HCL. D., dossier des ventes de la masse.

Projet de Maison à Loyer rue Bossuet
sur terrain appartenant aux Hospices Civils de Lyon,
pour le compte de M^{re} Boole. -

Devis descriptif sommaire du gros œuvre
pour un bail de 60 ans.

Façade sur Rue. - Piliers et jambages en pierre
dure bouchardée au Rez-de-Ch^{ss}, couvertes en maçon-
nerie et fers I enduites en ciment ; - au dessus,
maçonnerie de moellons avec encadrements des
ouvertures en pierre blanche à croûtes et lances.

Façade sur Cour. - Maçonnerie de moellons, avec
encadrements des ouvertures en pierre de la Grise.

Mur pignon. - Maçonnerie de moellons.

Murs de refend. - Piéce de machefers.

Piliers intérieurs. - Pierre piquée ou plotets.

Escalier. - Pierre bouchardée.

Couverture. - Tuiles plates mécaniques.

Plancher couvrant les caves. - Hourdis machefers
entre fers I, - parquets chêne 1^{re} choix et carrelages.

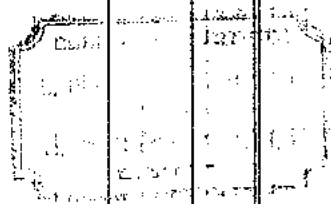
Autres planchers. - Solives sapin sur osmiers fer I,
parquets chêne 1^{re} choix et carrelages.

Le soussigné s'engage à édifier, avant le 31 Décembre 1915, un immeuble
conformé à ce devis descriptif
sommaire.

Lyon, le 23 Février 1914

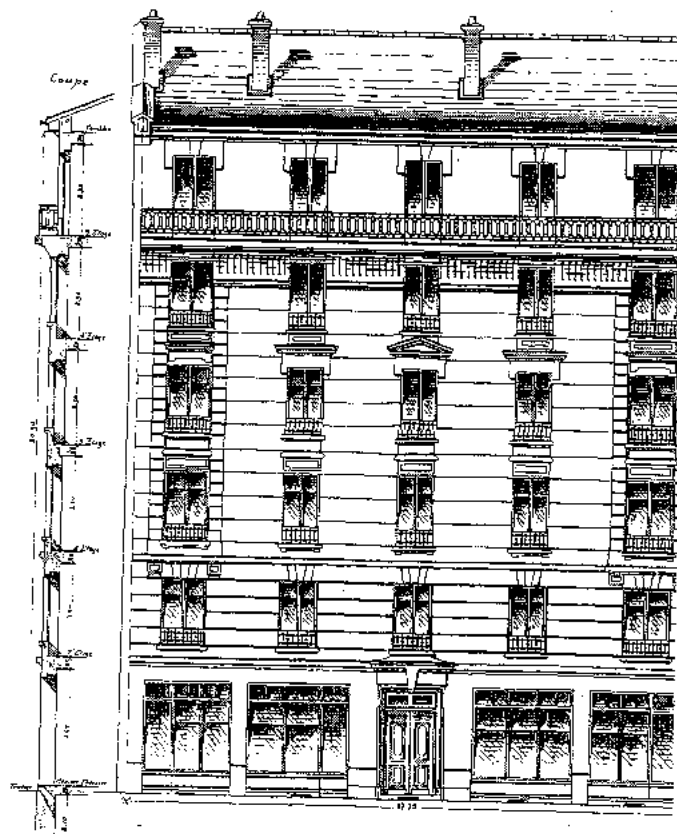
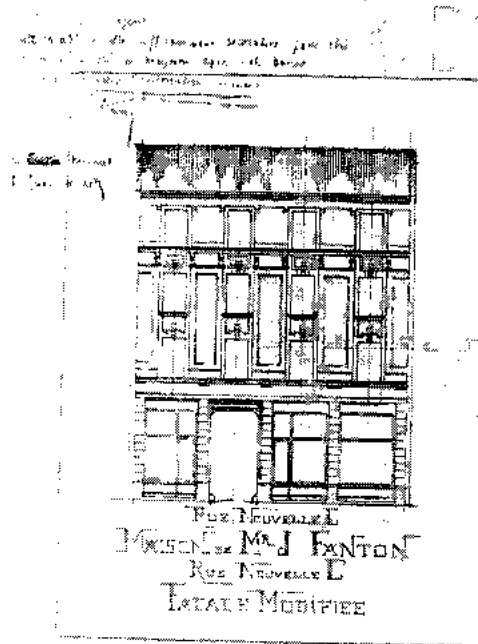
En ch. approuvé

Boole

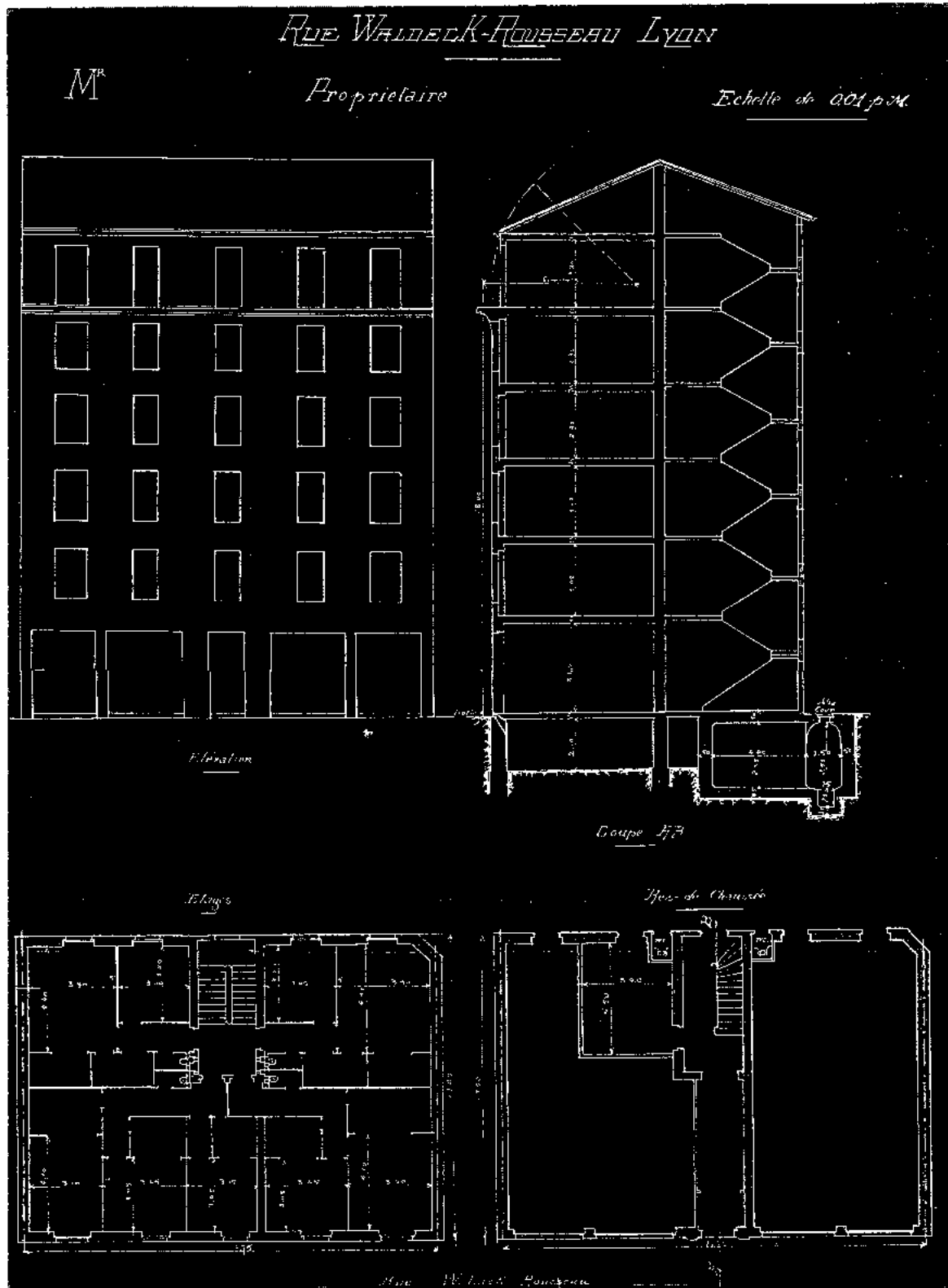


iii. 225 - Masse 332. Projet d'immeuble de l'architecte A. Michut, [26 ou 28 ?] boulevard J. Favres, sur terrain des Hospices loué pour 45 ans. Les services municipaux ont refusé l'autorisation de bâtir, la façade étant considérée comme "pas assez décorative". Elle sera alors modifiée. AML, taxes sur les constructions nouvelles, dossier n° 286, 31 août 1909. Photo ASC, 1983.

iii. 226 - Masse 325. Projet d'immeuble de l'architecte A. Vermorel, 4 rue Waldeck Rousseau, sur terrain des Hospices loué pour 40 ans, et accepté par eux préalablement au bail. Juillet 1913, projet n° 11. HCL. D., dossier des projets autorisés par les HCL.



III. 227 - Masse 325. Idem que l'illustration précédente.



semble cependant influencer leur politique locative. En effet, à la fin de la période, les contraintes afférentes aux constructions sur terrains loués et émanant des Hospices tendent à s'amplifier, ou du moins sont appliquées avec rigueur. Trois exemples, pris parmi trois documents clefs dans le processus de location, en témoignent. Il s'agit d'un bail de location à long terme pour une masse à cour commune ; du devis sommaire de l'immeuble à construire sur ce terrain, préalable au bail ; et d'un projet dessiné d'immeuble, pour un autre terrain, lui aussi préalable à un bail.

Le bail, daté du 1er juillet 1914, concerne la parcelle située 117 rue Bossuet (masse 327), louée pour une durée de 56 ans. Un certain nombre d'éléments touchent directement la construction à venir : le texte standard concernant les cours communes sur terrains vendus ou loués, devenu classique ; la nécessité de bâtir conformément aux plans et devis déposés et acceptés au préalable par les Hospices ; enfin, l'obligation de réaliser le bâtiment dans un laps de temps limité, un an et demi, sous peine de résiliation du bail¹¹⁷⁹. Le devis correspondant à ce bail a été retrouvé (ill. 224). Comme il doit être accepté préalablement au bail, sa date est antérieure, le 23 février 1914. Comme il doit aussi, être complété par le projet dessiné, il ne précise que les éléments qui ne figurent pas sur ce dernier. Le nombre d'étages, par exemple est absent, ainsi que toute estimation financière qui importe peu finalement, aux Hospices, malgré l'appellation de "devis". C'est en fait un descriptif sommaire du gros œuvre, qui détaille surtout les matériaux qui seront employés, ici principalement la pierre, la maçonnerie, et le pisé de mâchefer pour les murs de refend. Les dessins correspondants aux deux documents précédents n'ont pas été retrouvés, mais on sait que les Hospices, au vu du premier projet, ont demandé sa modification de manière à "embellir la façade"¹¹⁸⁰, adoptant la même démarche que la Ville. En l'absence de ce projet, d'autres documents du

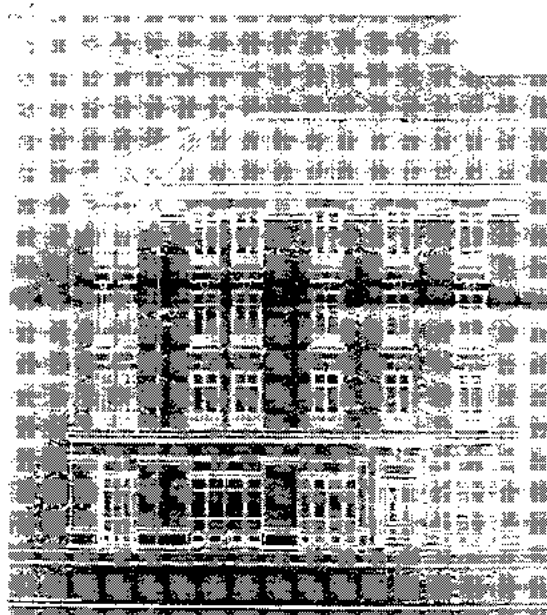
¹¹⁷⁹ Les dix pages de ce texte, inséré dans le dossier des ventes de la masse 327 (HCL. D), sont reproduites intégralement en annexe. Y figurent, en outre, les informations suivantes. Le locataire et commanditaire de l'immeuble de rapport est F.-J. Bosle, entrepreneur de serrurerie. Les 268 m² sont loués du 1er juil. 1914 au 30 juin 1970 en 4 périodes de paiement : les 11 premières années, 1 018 F par an ; les 15 ans suivants, 1 340 F ; les 15 ans suivants, 1 742 F ; les 15 dernières années, 2 144 F. Le prix a donc doublé au cours des 56 ans. A cela s'ajoute la quote-part pour la cour commune, 180 F par an, et un pourcentage pour l'impôt foncier et autres contributions. La sous-location est autorisée après accord des Hospices. Le locataire devra réaliser les travaux imposés par les Hospices. En fin de bail, il devra combler caves et fosses ; les remblais et fondations jusqu'à hauteur de la rue reviendront aux Hospices. Il en sera de même pour les constructions et les matériaux, s'ils n'ont pas été rasés et enlevés en 1 mois, à quelque propriétaire qu'ils appartiennent.

¹¹⁸⁰ Cf. la demande de location de Bosle, cette annotation figure dans la marge, au crayon, ainsi que le prix de la quote-part pour la cour et la demande du devis, dossier des ventes de la masse 327 (HCL. D).

iii. 228 - Tableau comparatif des éléments les plus déterminants concernant les six immeubles sélectionnés (sur terrains loués) pour le sondage. Il faut noter que plusieurs de ces parcelles n'ont pas la jouissance de la cour commune, soit que leur dessin dans la masse ne ménage pas un accès direct, comme le 89 boulevard des Belges, soit que le locataire n'ait pas négocié cet accès pour ne pas payer la quote-part.

iii. 229 - Masse 325. Projet d'immeuble des architectes J. Lanier et G. Bonnamour, 89 boulevard des Belges, sur terrain des Hospices loué pour 18 ans. Malgré la modestie du projet et le petit nombre d'étages, une attention particulière est apportée au décor. Enregistré le 31 juil. 1909, AML, taxes sur les constructions nouvelles. Photo ASC, 1983.

Date de la décision (délibération ou registre des locations HCL)	n° de la masse	adresse	position et nombre de voies importantes	durée du bail	surface de la parcelle louée
21 juillet 1908	325	89 bd des Belges	à l'angle- 2 grandes voies	18 ans	367 m ²
8 décembre 1908	329	19 bd des Brotteaux	à l'angle- 1 grande voie	18 ans	1 096 m ² (la parcelle empiète sur le cœur d'îlot)
4 août 1908, révisé le 20 avril 1909	326	1 bd des Brotteaux	à l'angle- 2 grandes voies	45 ans	253 m ²
24 septembre 1913	325	8 rue W. Rousseau	pas d'angle- rue moyenne	40 ans	195 m ²
5 novembre 1913	325	6 rue W. Rousseau	pas d'angle- rue moyenne	40 ½ ans	229 m ²
25 mars 1914	325	4 rue W. Rousseau	pas d'angle- rue moyenne	40 ans	?



même type peuvent être pris comme exemple. Ils proviennent d'un dossier où figurent les projets de bâtiments autorisés par les Hospices, tous numérotés, le premier étant daté de 1913. Ceci tendrait à prouver que la collecte systématique de ces projets s'effectue à partir de cette date¹¹⁸¹. Le dossier choisi concerne l'immeuble 4 rue Waldeck Rousseau (masse 325), dessiné par A. Vermorel en juillet 1913, et qui sera réalisé entre 1914 et 1922 (III. 226, 227)¹¹⁸². Comme la plupart des autres projets, il est très détaillé : élévation, coupe, plans des étages et du rez-de-chaussée, et surtout, élévation minutieuse de la façade et des éléments décoratifs, afin que les Hospices puissent porter un jugement. Le contenu des dossiers des Taxes sur les constructions nouvelles est très proche de ces documents. Ils étaient peut-être rendus en deux exemplaires semblables aux deux administrations.

La convergence des actions de la Mairie et des Hospices pour améliorer le "caractère architectural" est maintenant effective, davantage pour le bâti sur terrain loué que sur terrain vendu, il est vrai. Tout est fait pour obliger le constructeur à anticiper et à livrer un projet complet pour permettre aux deux administrations d'intervenir avant la construction. Ces interventions semblent se limiter, cependant, à des demandes de modification du décor de la façade. On voit mal, en effet, comment la Mairie, mais surtout les Hospices, propriétaires fonciers, pourraient repousser purement et simplement des investisseurs sous le seul prétexte que leur projet n'est pas assez "décoré". Comme on l'a déjà vu, les outils utilisés par les deux administrations ne touchent que l'aspect esthétique, et sont insuffisants pour changer profondément la nature de la commande, donc la typologie des immeubles qui s'érigent.

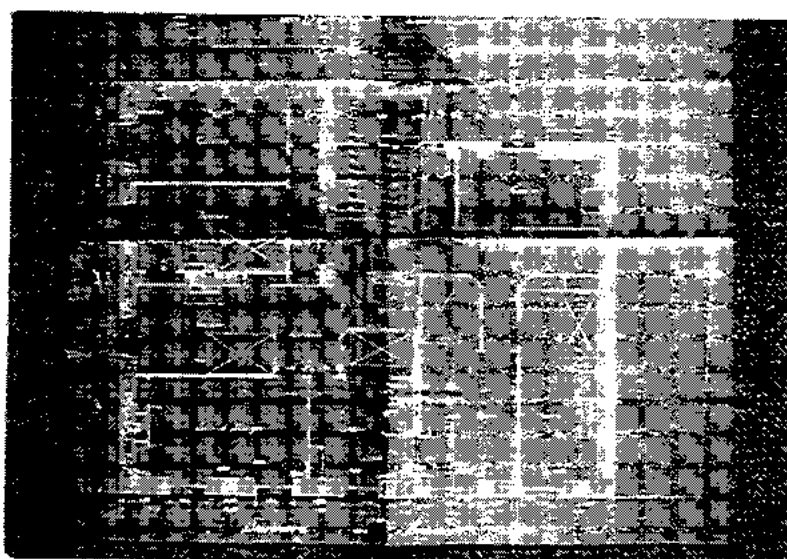
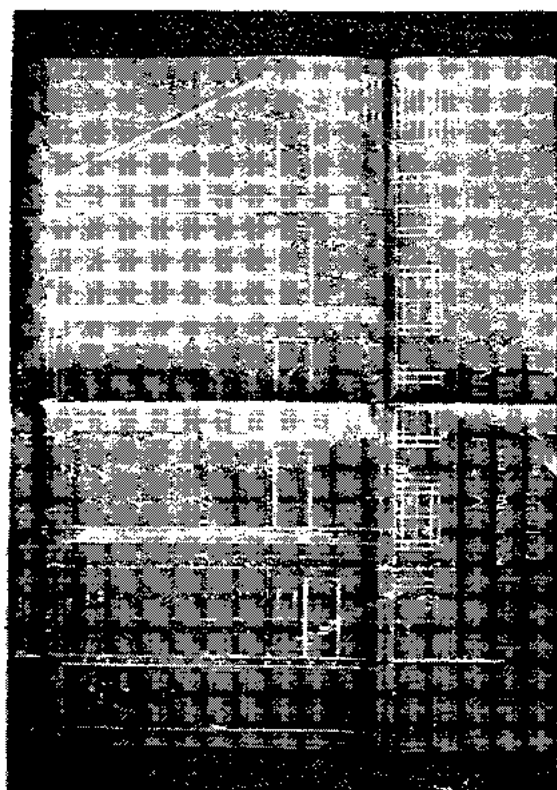
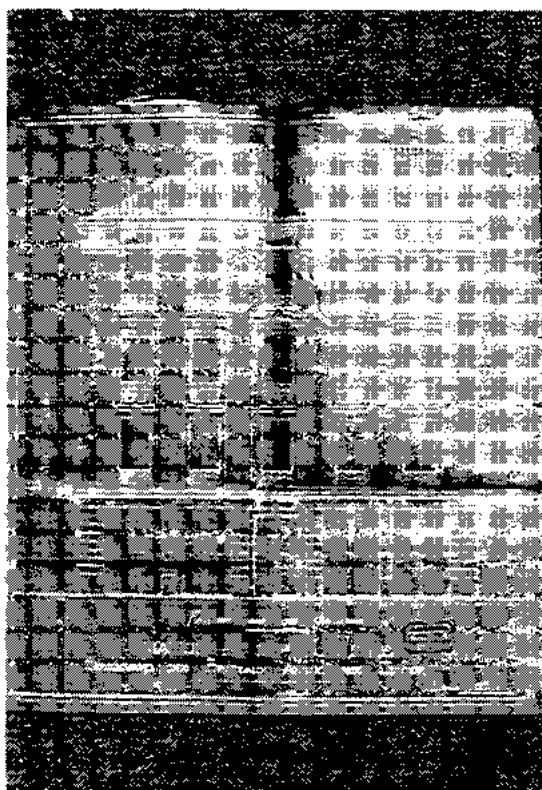
c) Le bâti

Pour présenter l'éventail des immeubles qui s'édifient sur les terrains loués, six exemples ont été retenus (III. 228, 215) : deux sur des terrains bénéficiant d'un bail d'une durée moyenne de 18 ans ; le 89 boulevard des Belges (masse

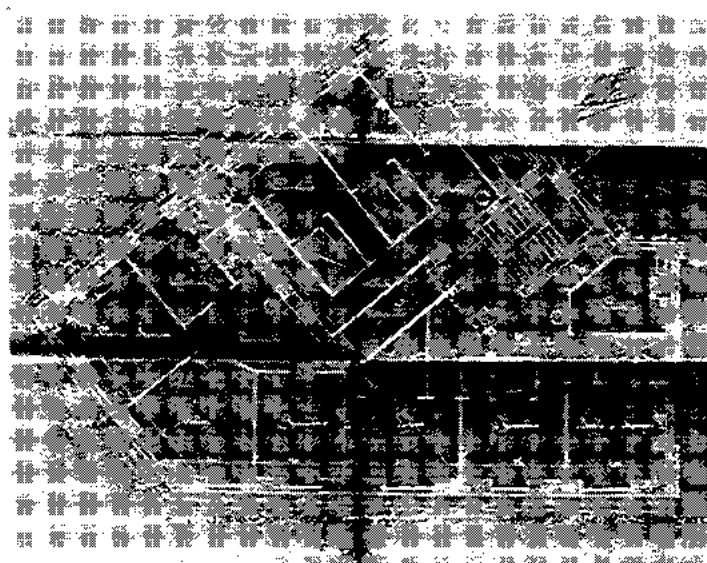
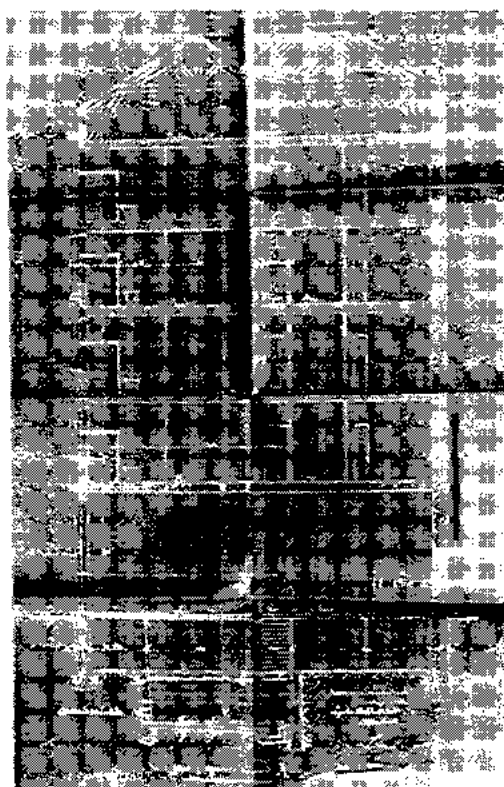
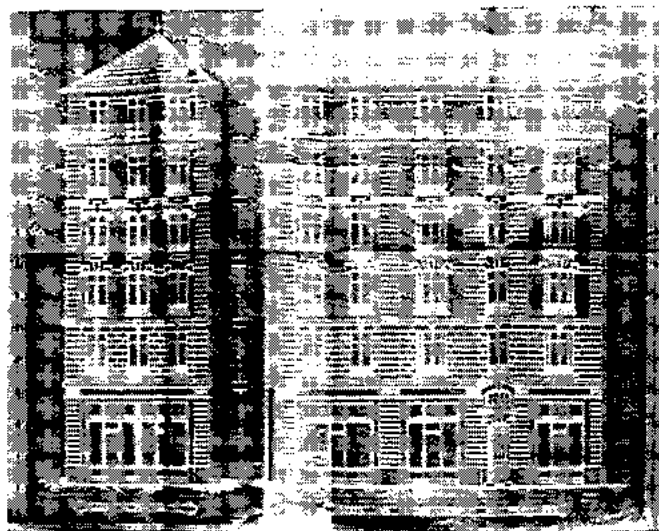
¹¹⁸¹ Le dossier (HCL. D) rassemble les projets de bâtiments autorisés par les Hospices entre 1913 et 1950 environ. Y figurent des plans, élévations, distributions, coupes, le locataire, l'architecte, ... Ces sont peut être les mêmes documents que ceux soumis aux services municipaux pour les Taxes sur constructions neuves puis les permis de construire.

¹¹⁸² Le terrain, 230 m², est loué pour 40 ans, du 1^{er} juil. 1914 au 30 juin 1954, avec quote-part pour la cour commune, à E. Girard, boulanger à Lyon, également propriétaire du futur immeuble (délibération HCL du 24 mars 1914 (HCL. A) et registre des locations (HCL. D)). Sur les dessins apparaît la date limite autorisée par les HCL pour la construction, le 31 déc. 1916. Sans doute retardé par la guerre, l'immeuble est daté, sur la façade, de 1914-1922.

iii. 230, 231, 232 - Masse 329. Projet d'immeuble de l'architecte H. Lacroix, 19 boulevard des Brotteaux, sur terrain des Hospices loué pour 18 ans. Enregistré le 10 nov. 1909, AML, taxes sur les constructions nouvelles. Photos ASC, 1983.



ill. 233, 234, 235 - Masse 326. Projet d'immeuble de l'architecte L. Lambert pour le 1 boulevard des Brotteaux, sur terrain des Hospices loué pour 45 ans. Enregistré le 31 août 1909, AML, taxes sur les constructions nouvelles. Photos ASC, 1983



325), et le 19 boulevard des Brotteaux (masse 329) ; les autres sur des terrains bénéficiant d'un bail long, 40 à 45 ans, le 1 boulevard des Brotteaux (masse 326), et les 4, 6, 8 rue Waldeck Rousseau (masse 325). Les éléments qui avaient émergé pour le bâti sur terrains vendus, les trois types d'immeubles, la position de la parcelle dans la masse et au sein du réseau viaire et sa surface, n'opèrent plus de la même façon ici. Le prix, dernier des critères repérés, n'a pu être pris en compte¹¹⁸³. Les immeubles présentent un seul type, assez homogène, qu'il est possible de situer entre l'immeuble simple et l'immeuble soigné. Du premier, il retient la modestie du projet général, celle des matériaux, souvent le pisé de mâchefer, et celle des distributions. Ce sont des appartements de taille petite ou moyenne, allant du 2 au 4 pièces, où figurent, au mieux, cuisine, salon, salle à manger, chambres et alcôves. De l'immeuble soigné, cependant, il retient l'effort décoratif des façades, qui reste modeste, mais qui existe, même sur celles d'immeubles bâtis sur des terrains loués pour 18 ans seulement (III. 229 à 232). Ceci est en relative contradiction avec l'économie des autres éléments et constitue sans doute le résultat de l'action de la Ville et des Hospices pour améliorer "l'aspect architectural".

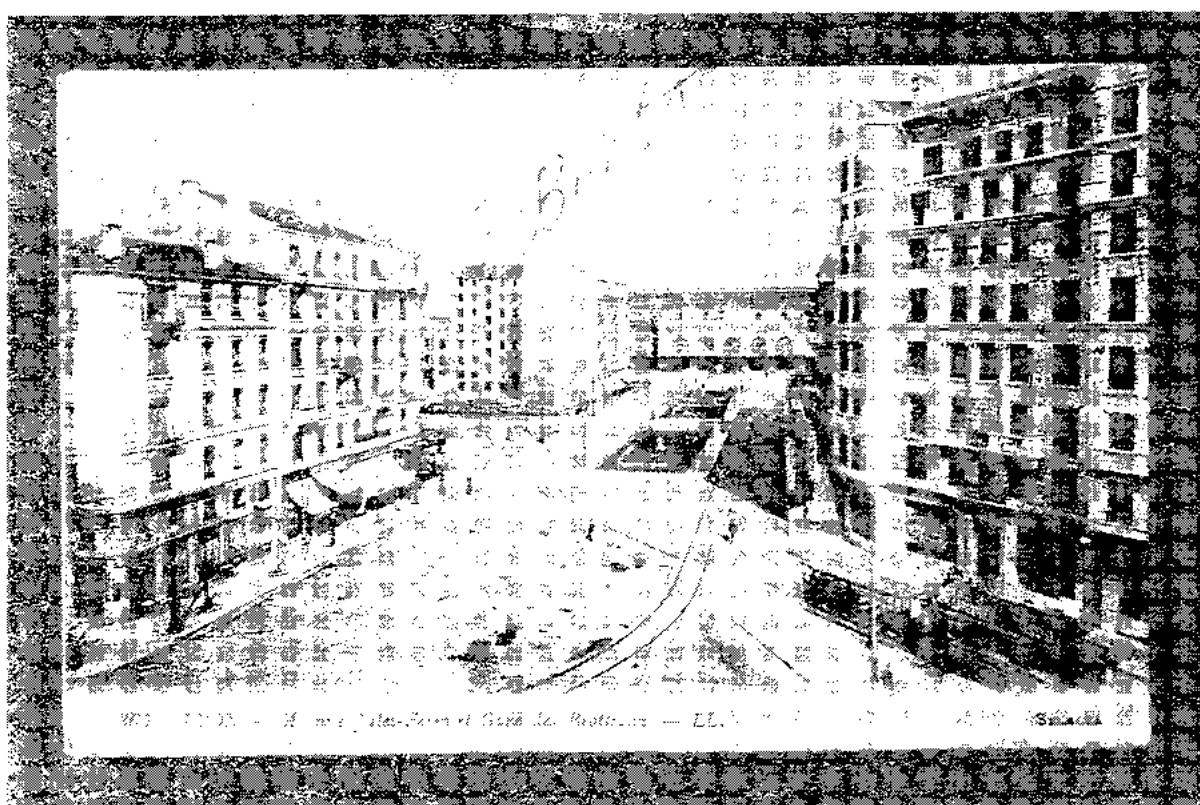
Si tous ces éléments se rencontrent indistinctement dans les immeubles des terrains loués pour 18 ou 45 ans, en revanche, la hauteur semble bien être en relation directe avec la longueur du bail. Sur les six exemples choisis, les deux immeubles les plus bas, rez-de-chaussée surmonté de 3 étages, correspondent justement aux deux baux de 18 ans, tandis que les quatre autres possèdent 5 étages (III. 233 à 235). C'est donc là qu'apparaît la modicité de l'investissement financier des locataires des baux de durée moyenne.

La relation entre la position de la parcelle d'une part, et d'autre part le type de bâti et la durée du bail est surprenante, car elle ne répond aucunement aux lois apparues pour les terrains vendus. Etant donné le statut locatif de ces terrains, et donc la modicité des immeubles qui s'y érigent, on pouvait s'attendre à ce que les meilleurs emplacements, c'est à dire les angles et les parcelles longeant les grandes artères, ne soient pas représentés ici, pour être réservés à la vente. Il n'en est rien. Sur les six exemples, trois présentent une situation tout à fait privilégiée, angle de masse et bordure d'une ou deux grandes artères : boulevard des Belges, des Brotteaux, ou cours Vitton. En

¹¹⁸³ Les éléments sont plus difficiles à rassembler et beaucoup plus nombreux. Le calcul est moins simple que pour les ventes, du fait de l'augmentation progressive des prix. En outre, les résultats seraient sans doute moins probants.

ill. 236, 237 – Les masses 327 (à gauche) et 325 (à droite). Cours intérieures communes de deux masses mixtes (vente et location des parcelles) une fois réalisées. Photos ASC, 1998.

ill. 238 – Le quartier de la gare des Brotteaux [vers 1913]. L'immeuble de droite (masse 330) est bâti sur un terrain vendu par les Hospices. Ceux de gauche (masse 329) sont bâtis sur des terrains loués par les Hospices. Ceux du fond, à gauche, devant la gare, sont bâtis sur un terrain ne faisant pas partie du domaine hospitalier. BML, collection AML 481, cliché Vidéralp n° 575, droits de repro. réservés.



autre, sur ces trois cas, deux sont des terrains loués pour 18 ans. La logique mise en œuvre pour la location des terrains est donc différente. Ce qui semble être davantage déterminant, c'est la date de la location. Les bons emplacements semblent investis en premier lieu, indépendamment du type de bail. On retrouve ici un cas de figure rencontré tout au long de l'histoire du domaine hospitalier. Lorsque le marché foncier, vente ou location, n'est pas favorable, la priorité, pour les Hospices, est de rentabiliser leurs terrains, à quelques conditions que ce soient, même avec des baux courts, le pire étant de les laisser inexploités.

D - Le bâti comme révélateur des processus préalables

A l'aide des paramètres mis en évidence précédemment, il est possible maintenant, à titre d'expérience et de preuve, d'inverser l'approche. Le quartier de la gare peut être décrypté à partir de sa réalité bâtie, qui constitue le résultat visible des processus exposés précédemment. Cette matérialité est connue, à la fin de la période observée et après 1914, outre les plans, par des photos et des textes.

Au moment de la première guerre, les cours communes sont loin d'être terminées, mais le principe va en être perpétué lors de l'édification des immeubles postérieurs (sur les masses 328 et 330, par exemple), et elles constituent, maintenant, un des caractères forts de ce quartier (ill. 236, 237). Il est aisé de distinguer, aussi, les catégories de bâti issues des différentes mises à disposition des terrains. Pour cet exercice, la carte postale du quartier, photographié vers 1913, est parfaitement démonstrative (ill. 238). Le premier plan, à droite, est un "immeuble cossu", de 7 étages, au parti décoratif affirmé, construit sur une parcelle vendue par les Hospices. Le premier plan, à gauche, est constitué d'immeubles beaucoup plus modestes, de 4 et 5 étages, bâtis sur des parcelles louées par les Hospices. Les hauts immeubles du fond sont édifiés sur des terrains n'appartenant pas aux Hospices. Leur emplacement privilégié, en face de la gare, visible aussi sur cette carte, fait qu'ils seront, une fois terminés, les immeubles les plus luxueux de ce quartier et sans doute de Lyon à cette époque (ill. 61). Une fois les données principales de l'histoire urbaine connues, il est donc possible, à partir de la typologie du bâti, de les restituer.

Un autre document mérite attention, car il permet d'appliquer cette approche à une phase intermédiaire de l'élaboration du quartier. Il donne l'état du bâti d'une grande partie de la rive gauche du Rhône (au nord du cours Lafayette), au lendemain de la guerre, en 1927 (III. 1). Dans cette photo aérienne, le quartier de la gare, situé au premier plan, est particulièrement visible. Les îlots à cour commune des terrains hospitaliers traduisent, alors, trois stades d'évolution. Dans le premier cas, les constructions couvrent déjà la plus grande partie de la masse et sont homogènes dans leur gabarit. Ce stade apparaît sur des terrains appartenant en totalité aux Hospices, surtout sur des masses mixtes (vente et location, 325, 326, 327), mais aussi en location (329). Dans le second cas, les constructions sont bien avancées, mais disparates. Ce cas de figure apparaît de manière flagrante sur la masse 330, où coexistent les trois histoires foncières : terrain n'appartenant pas aux Hospices, qui accueille un bâti ancien, mélangé, à dominante industrielle ; terrain appartenant aux Hospices et loué, qui accueille des immeubles bas ; terrain ayant appartenu aux Hospices et vendu, qui accueille des immeubles hauts. Enfin, dans le troisième cas, la construction de l'îlot est peu avancée et se traduit seulement par quelques immeubles hauts et isolés. La masse 324, où les trois histoires foncières à nouveau se rencontrent, et la masse mixte 328, sont à ce stade d'évolution. Les parcelles vendues, surtout, sont bâties.

Les textes de l'époque complètent bien les photos sur l'état physique de ce secteur. Ils sont nombreux, car ce quartier a fait l'objet de nombreuses critiques. A la description de la réalité, souvent négative, s'ajoute souvent celle du quartier idéal qu'il aurait pu être. A cela s'ajoute des essais d'analyse visant à comprendre les causes de l'échec. L'article de A. Tuotip, publié en 1911 dans la revue *La Construction Lyonnaise*¹¹⁸⁴, est un des plus virulents, mais aussi un de ceux qui pressentent le mieux les mécanismes urbains en cause. "A l'installation grandiose de la nouvelle gare des Brotteaux devait répondre une poussée de constructions. Intensive, gigantesque, et spontanée, cette poussée aurait dû être, vu l'importance de la ville, vu aussi le trafic considérable de la gare ; elle est au contraire lente, inférieure comme art, négligé quant à la qualité et à l'emploi des matériaux, en un mot tout à fait mesquine. Pour les étrangers qui débarquent l'impression actuelle est fâcheuse, plutôt mauvaise. "Maisons de cendre !" disent-ils. Cri d'effroi, de stupeur, de surprise désagréable suscité par la couleur grise du mâchefer, répandue presque uniformément sur la vaste étendue à couvrir". Suivent une

¹¹⁸⁴ Numéro du 16 avril 1911, p. 87.

description de ce qu'est, pour lui, l'immeuble de rapport idéal¹¹⁸⁵, ainsi que la recherche des raisons de cet échec. Il invoque très justement la crise de la construction et de l'apprentissage, le fait que peu de chantiers privés s'ouvrent, et que "le capital ne s'offre pas au travail"¹¹⁸⁶.

Cette notion d'échec du quartier de la gare a déjà été discutée et prend place dans les profondes mutations que connaît alors la culture urbaine, entre la fin des principes haussmanniens et l'émergence de nouveaux modèles. Ce qui est plus intéressant, dans la perspective de ce travail, c'est qu'il est possible, maintenant, de comprendre l'origine de cette réalité urbaine si décrite. Le dessin étrié du réseau trouve son explication dans l'histoire des échanges de terrain, lors de la désaffectation de la zone militaire. Quant à la disparité du bâti, ses causes, multiples et complexes, ont été longuement analysées. Il est possible de retenir quelques unes des plus importantes : à nouveau, l'origine des terrains (le bâti n'est pas le même sur les terrains appartenant ou n'appartenant pas aux Hospices) ; la politique urbaine des Hospices (ventes, locations, ...) ; mais aussi le marché foncier et immobilier (la crise de la construction, le milieu du bâtiment, la commande) ; et un contexte plus large. Vouloir, comme la Mairie, changer l'aspect architectural en le réglementant sans changer les conditions de production de ces immeubles, est un leurre.

5°) LE DEVENIR DES ÎLOTS À COUR COMMUNE ET LE RESTE DU DOMAINE

A - Les îlots à cour commune

a) L'extension du modèle hors du quartier de la gare

Au cours de la cinquième période, en dehors du quartier de la gare des Brotteaux, six masses sont concernées par la règle de la cour commune. Les masses 137 et 40, dont le cas a déjà été exposé, précèdent la construction du quartier de la gare et vont, par leur échec, susciter une nouvelle réflexion. Les autres masses débutent soit pendant l'expérience du quartier de la gare, ce sont les masses 7 bis et 170, soit après, ce sont les masses 142 et 5 bis (ill. 210). Elles vont subir directement l'influence des nouveaux outils expérimentés, parallèlement, dans le quartier de la gare. Le texte alors mis au point

¹¹⁸⁵ Cet partie de l'article est citée dans la 4e partie où elle prend place dans un débat sur la réglementation comme modèle idéal de ville, le concours des façades, ...

¹¹⁸⁶ Il ajoute à cela des réflexions marquées du sceau du freudisme récent où il lit l'architecture comme le thermomètre d'une ville qui révélerait des pulsions saines ou morbides.

ill. 239, 240 - Masse 142. L'une des plus grandes et des plus arborées des cours communes de la rive gauche avant 1914. Masse mixte : 1^{ère} vente avec règle de la cour en 1892, 1^{ère} location avec la même règle en 1912. Photos ASC, 1998.



pour les cours communes se retrouve dans leurs actes de vente, et la mixité (vente et location) est employée sur les masses 170 et 142. L'histoire de ces masses ne mérite pas un développement particulier, mis à part quelques remarques concernant les masses 170 et 142. La masse 170 présente le premier bail à long terme (c'est à dire plus de 18 ans) assorti de la contrainte de la cour, et signé à des privés, en dehors du quartier de la gare. C'est un bail de 40 ans, établi le 10 février 1909. Quant à la masse 142, son cas est exceptionnel à plus d'un titre. Elle possède, avec la masse 77, et bien qu'étant moins homogène qu'elle du point de vue de l'architecture, la plus grande et la plus arborée des cours communes de la rive gauche du Rhône créées avant 1914 (ill. 239, 240). La règle de sa cour est mise en place pendant la quatrième période, où elle commence à être vendue par parcelles. Elle change de statut vingt ans plus tard, en 1912, où est signée la première location avec quote-part pour la cour¹¹⁸⁷. C'est le seul cas où le mode de mise à disposition du foncier évolue dans un laps de temps aussi long. En général, la mixité apparaît l'année qui suit la première vente ou la première location¹¹⁸⁸, ce qui montre bien qu'il s'agit d'un projet cohérent et non d'une opportunité ponctuelle.

b) Le recensement des îlots à cour sur l'ensemble du Domaine, toutes périodes confondues, et leur degré de réussite

Les masses à cour commune dénombrées ci-dessus sont les dernières à bénéficier de cette règle avant 1914. Il est dès lors possible de dénombrer les masses qui ont fait l'objet de cette norme depuis l'origine, sur l'ensemble des terrains hospitaliers et toutes périodes confondues. Il est possible d'estimer leur taux de réussite en fonction de la réalisation plus ou moins avancée de ces cours, et d'en chercher les causes. La première masse à cour apparaît en 1885, seules les quatrième et cinquième périodes sont donc concernées par ce modèle. Entre 1885 et 1914, 33 masses ont fait l'objet de cette mesure. Sont comprises, dans ce chiffre, même les masses pour lesquelles la règle de la cour commune n'a fait, qu'une fois, l'objet d'actes signés, qu'il s'agisse d'un acte de vente ou d'un bail. Dans certains cas, cette première contrainte n'a pas, ou peu, été suivie de mesures semblables sur le reste de la masse, et c'est l'échec du projet. Rappelons que ce recensement des masses à cour, et le suivi de leur évolution, ne semblent pas avoir été effectué par les Hospices

¹¹⁸⁷ D'autres locations précèdent celle-ci, mais elles ne font pas apparaître la quote-part de la cour.

¹¹⁸⁸ La masse 142 mise à part, la masse 327 présente le plus long laps de temps. La première location avec quote-part a lieu le 5 mai 1909, et la 1ère vente le 2 août 1910.

au fur et à mesure de leur mise en place, ou même a posteriori. Du moins, aucun document de ce type n'apparaît dans leurs archives, alors que ce bilan leur aurait permis, pourtant, de prendre le recul nécessaire. Les chiffres qui suivent sont donc le résultat d'un dépistage systématique dans les sources (plans, délibérations, actes de vente, registres de locations, comptes moraux, ...), et non d'une synthèse pré-existante. Pour estimer le degré de réussite des îlots à cour, leur état d'avancement a été observé environ cent ans plus tard, sur le plan cadastral de 1981 (ill. 241), c'est à dire avant les nouveaux bouleversements des années 1980-1990. Cela permettait de prendre en compte le très long temps qu'il a fallu parfois pour voir aboutir certains de ces projets ou, au contraire, pour les abandonner définitivement (ill. 242). Sur les 33 masses bénéficiant de la mesure des cours communes, 25 possèdent, en 1981, une cour réalisée en totalité, la cour de 5 d'entre elles n'est que partiellement réalisée, et dans 3 cas, elle ne l'est pas du tout. Les cours entièrement réalisées représentent donc 75,75 % de l'ensemble, ce qui est un taux de réussite important.

La distinction entre les deux périodes est riche d'enseignement. Les précisions sur l'état d'avancement des cours, croisées avec le mode de mise à disposition des terrains (méthodes de vente ou de location), informations qui seront utiles lors de la recherche des causes d'échec, figurent sur un tableau récapitulatif (ill. 242 bis). Pour la quatrième période, 20 masses sont concernées. 17 ont une cour entièrement réalisée, 2 partiellement réalisée, 1 non réalisée. Pour la cinquième période, 13 masses seulement sont concernées. 8 ont une cour entièrement réalisée, 3 partiellement réalisée et 2 non réalisée. Le taux de réussite complète de la quatrième période, où les masses sont aussi les plus nombreuses, est de 85 %, pour 61,5 %, seulement, dans la cinquième période. La quatrième période est donc celle où cette forme urbaine s'épanouit le plus et avec le plus fort pourcentage de réussite.

c) Les causes de la réussite ou de l'échec des îlots à cour

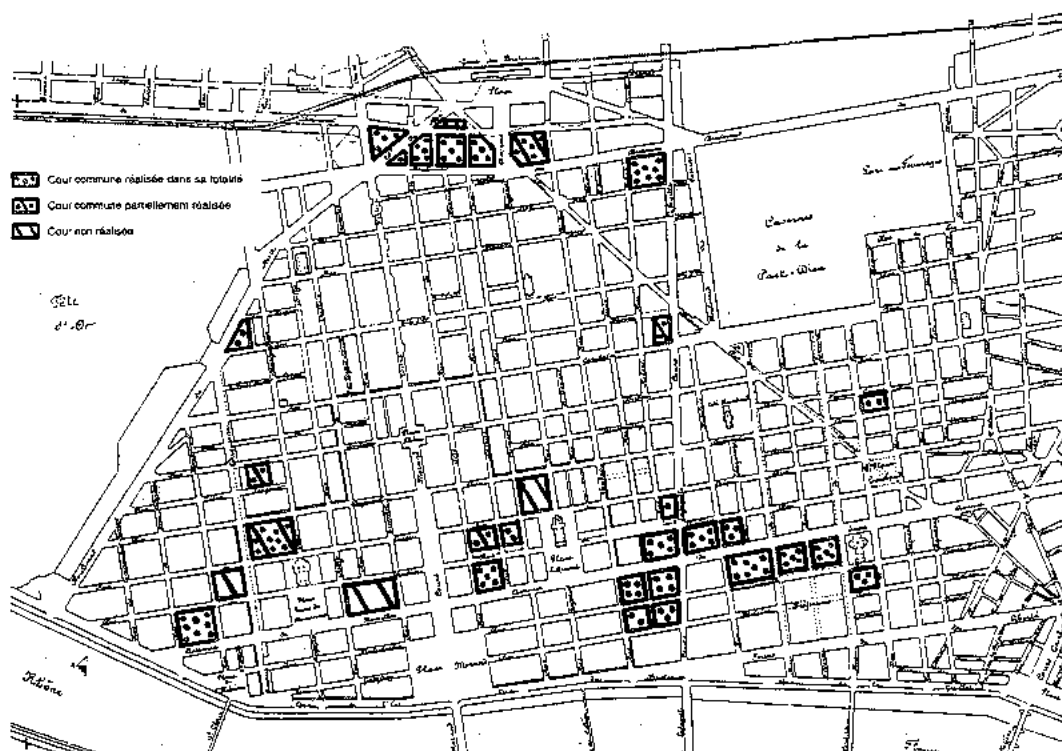
L'échec, ou semi-échec dans le cas de cours partiellement réalisées, est donc très limité, 8 cas en tout, 3 pour la quatrième période, 5 pour la cinquième période. Malgré ce petit nombre, il est utile de chercher à comprendre les causes de ces échecs. En effet, cela va permettre, a contrario, de confirmer quels sont les paramètres nécessaires à l'implantation d'un tel modèle. Il est apparemment difficile, à partir de l'examen de ces 8 cas, de trouver des constantes pour expliquer la non réalisation de la cour. Les causes semblent

III. 241 - Plan. 1981 (Service de l'aménagement urbain, AML série 5 S) [Plan général parcellaire de Lyon à l'échelle du 1 : 2 000 ...]. C177.



ill. 242 - Plan. 1914 à 1981 (1999, ASC). Masses ayant bénéficié de la règle de la cour commune sur les terrains des Hospices jusqu'en 1914 et leur état en 1981. C39.

ill. 242 bis - Taux de réussite des masses à cour commune mises en place sur les terrains des Hospices jusqu'en 1914 et leur état d'avancement en 1981.



32 masses concernées par la règle de la cour commune pendant les 2 périodes	4 ^{ème} période : 20 masses concernées	5 ^{ème} période : 12 masses concernées
Cours communes réalisées en totalité sur le plan de 1981 : 25 = 75,75 %	12 masses vendues en bloc : 32, 33 bis, 60, 51, 50, 57, 68, 78, 77, 87, 97, 121. 5 masses vendues en parcelles : masses 156, 142, 59, 58, 106. Chiffre total : 17 masses sur 20. Pourcentage de cours réalisées en totalité par rapport à l'ensemble des masses concernées par cette règle dans la 4^e période : 85 %.	6 masses mixtes (vente et location) : masses 324, 325, 326, 327, 328, 142. 1 masse louée : masse 329 (elle sera mixte après 1914). 1 masse vendue par parcelles : masse 7 bis. Chiffre total : 8 masses sur 13. Pourcentage des cours réalisées en totalité par rapport à l'ensemble des masses concernées par cette règle durant la 5^e période : 61,5 %.
Cours communes réalisées partiellement sur le plan de 1981 = 4	1 masse vendue en bloc : masse 33 1 masse vendue en parcelles : masse 4 Chiffre total : 2	2 masses vendues par parcelles : masses 330, 170. Chiffre total : 2
Cours communes non réalisées sur le plan de 1981 = 3	1 masse vendue par parcelles : masse 16 Chiffre total : 1	2 masses vendues par parcelles : masses 40, 137. Chiffre total : 2

limitées à l'histoire individuelle de chaque masse. Pourtant, si l'on prend la peine d'opposer cette histoire aux principes de base qui sont apparus comme étant indispensables pour la mise en place d'un modèle, il est clair qu'elle se situe, le plus souvent, en marge de ceux-ci. Il est nécessaire de les rappeler ici : un contexte, constitué à la fois d'une tradition locale, de l'émergence de demandes nouvelles et d'un marché foncier et immobilier en expansion ; la création d'outils adaptés, liés en particulier à la mise à disposition du foncier (méthodes de vente, de location, ...), qui sont le plus souvent conçus, sur mesure, pour un lieu et une période précis (le quartier de la préfecture à la fin du XIX^e siècle, puis de la gare au début du XX^e siècle) ; et enfin la rapidité de l'exécution.

En conséquence, les échecs vont intervenir lorsque certaines de ces conditions ne sont pas remplies. Le contexte, bien connu, peut être laissé de côté. Lorsque les outils sont moins bien adaptés à une période, les échecs seront plus nombreux. La quatrième période compte, proportionnellement, plus d'échecs avec la vente en parcelles qu'avec celle en bloc, et la cinquième période avec, à nouveau, la vente en parcelles qu'avec la solution mixte, alors mieux adaptée. L'outil est conçu sur mesure à la fois pour un contexte économique et une zone précise. Il est donc adapté, entre autres, à un type de masse, caractéristique de ce quartier : les masses aux baux courts, au bâti précaire peu vendues encore, associées à un marché en forte expansion, pour le quartier de la préfecture ; des masses vierges, associées à un marché plutôt récessif, pour le quartier de la gare. En conséquence, l'outil créé par les Hospices s'applique plus difficilement lorsque le marché change, mais aussi dans les autres quartiers, où le stade d'évolution des masses n'est pas forcément le même. Cela explique qu'il y ait davantage d'échecs en dehors de ces deux quartiers qui, en outre, produisent un effet d'entraînement. De fait, l'état de la masse au moment de la mise en place de la règle est un des facteurs les plus déterminants. Les chances de réussite sont plus grandes si la totalité de la masse est disponible, comme dans le quartier de la gare, ou si une grande partie l'est ou va l'être à la fin des baux, comme dans le quartier de la préfecture, où seule une parcelle est parfois déjà vendue. Si la masse possède une trop grande portion indisponible, soit qu'elle ait déjà été vendue, comme la masse 16, soit qu'elle n'ait jamais appartenu aux Hospices, comme la masse 330, la cour a du mal à s'imposer. Ceci explique que la zone nord du Domaine, urbanisée plus tôt et de manière plus ponctuelle, rassemble le plus fort taux d'échec, 6 masses sur les 8.

Le temps est, lui aussi, un facteur essentiel, qu'il s'agisse du moment où la règle est mise en place, ou de la durée nécessaire pour sa réalisation. Il a déjà été dit que certaines périodes sont particulièrement propices car elles rassemblent, pendant un nombre limité d'années, l'ensemble des paramètres signalés plus haut. Pour la quatrième période, ce sont les années 1885 à 1897, pour la cinquième, les années 1909 à 1913. Si le principe d'une cour commune est initié en dehors de ces périodes, il y a de grands risques d'échec. C'est le cas pour les masses 137 et 40, dont la règle est mise en place lors d'une période de transition, 1908. De même, la rapidité de la mise en place de la cour, dans sa totalité, au sein d'une masse donnée, est un garant de réussite. Plus le processus prend du temps, moins il a de chance d'aboutir complètement. Ceci est particulièrement vrai pour la quatrième période, au cours de laquelle les acheteurs exigent toujours plus de garanties. Le report de paiement de la quote-part en relation avec l'état d'avancement de la cour, les indemnisations en cas de non réalisation de celle-ci, et l'augmentation du pouvoir de décision et de l'autonomie des acheteurs, fragilisent le mécanisme lorsqu'il s'étire dans le temps.

d) La force du modèle

L'accent mis sur les causes de la non réalisation des quelques cours précédemment citées ne doit cependant pas gommer la réalité : les îlots à cour commune constituent un modèle urbain fort, à l'épreuve du temps. Il est d'ailleurs perçu comme tel dès l'origine puisque, parmi les contre-projets présentés lors de la conception du quartier de la gare, autour de 1907-1908, plusieurs architectes adoptent tout naturellement cette solution. C'est ainsi que le projet de Desjardin-Giroud et Thoubillon les intègre, ainsi que ceux de Bissuel père et fils, ou Condemine¹¹⁸⁹. Il est vrai que plusieurs de ces architectes ont participé activement à la construction du quartier de la préfecture, dix à vingt ans plus tôt. Après 1914, ce modèle va se perpétuer, nécessairement réactivé et réadapté au nouveau contexte et à l'état de l'îlot au moment de l'intervention. Il va même dépasser le cadre du domaine des Hospices pour connaître des mises en application sur d'autres terrains. Les années 1970 sont handicapées par la concurrence de modèles forts issus des

¹¹⁸⁹ Le projet de Desjardin-Giroud-Thoubillon est publié dans *La Construction Lyonnaise* du 18 oct. 1907 ; celui des Bissuel dans la même revue, le 16 fév. 1908 ; et celui de Claudius Condemine, dressé au nom de la "Société d'études et d'encouragement pour provoquer et favoriser la prospérité et l'embellissement de la ville de Lyon", daté du 11 avril 1908, est conservé aux AML (quartier de la gare, liasse 02). Pour les deux premiers, cf. le catalogue des plans, notices C161 et C162.

iii. 243, 244, 245 - Deux îlots à cour commune réalisés dans les années 1970, preuve de la force et de l'adaptabilité de ce modèle. Masse HCL 148 en haut et partie de masse non HCL limitée par les rues Duguesclin, de l'Abondance, A. Philip, et de l'Arménie. Ici la façade sur rue 11 place Aristide Briand et la façade sur cour angle nord-ouest. Photos ASC, 1998.



thèses du Mouvement Moderne, retrait d'alignement, "barre" autonome, ... en contradiction avec l'îlot fermé à cour en bordure de rue. Pourtant, preuve de la force et de l'adaptabilité de la formule, c'est à cette période que s'élèvent les exemples les plus réussis réalisés après 1914 : les "Jardins de Vendôme" (masse 148¹¹⁹⁰), ou l'îlot compris entre les rues Duguesclin, de l'Abondance, A. Philip, et de l'Arménie, pour ne citer qu'eux (ill. 243 à 245).

B - Les terrains loués sur les masses sans cour commune

a) La politique locative des Hospices et l'influence du quartier de la gare

Bien que les cours communes ne soient pas implantées par les Hospices sur l'ensemble des masses du domaine, les méthodes de vente, puis de location, élaborées à cette occasion, influencent le reste du domaine. Ainsi, les nouveaux outils mis en place pour le quartier de la gare des Brotteaux vont-ils engendrer une évolution de la politique locative en général. Les terrains loués sur des masses sans cour commune, encore nombreuses, vont être touchés surtout par la durée des baux et les règles constructives.

L'apparition des baux de 45 ans sur les masses mixtes provoque, à partir de 1909, un allongement des autres baux, qui dépassaient rarement, alors, 15 à 18 ans. Les exemples restent encore isolés en 1909 et 1910¹¹⁹¹ mais, dès 1911, sont dénombrés une dizaine de cas de baux allant de 27 à 45 ans, dont les plus courants se situent autour de 30 ans. Le nombre augmente encore en 1912 et, à partir de 1913, apparaissent quelques baux supérieurs à 45 ans. Ils sont au nombre de quatre et couvrent des périodes de 90 ans (1913), 71 ans (1913), 60 ans (1914), et 75 ans (1914). Aucune clause particulière attachée à ces baux n'apparaît dans les délibérations¹¹⁹². Après 1914, ces baux à long terme vont se développer pour arriver à la formule actuellement employée du

¹¹⁹⁰ La masse 148 a été louée, au début des années 1970, à la Société de construction Pitance, pour 99 ans.

¹¹⁹¹ La délibération HCL du 21 avril 1909 (HCL. A) fait état d'un bail de 30 ans pour une usine, sur une grande parcelle de la masse 99, sans règle constructive signalée ; celle du 20 juillet 1910 évoque un bail de 45 ans, 17-19 place Saint-Pothin, masse 39. C'est le premier long bail consacré à un terrain avec immeuble d'habitation, en dehors du quartier de la gare.

¹¹⁹² Nous avons, en effet, limité nos investigations aux seules délibérations pour ce qui est du reste du Domaine, contrairement au quartier de la gare où elles ont été plus poussées. Pour connaître la nature exacte de ces nouveaux baux de longue durée, il faudrait voir aussi les registres des locations et, si possible, les baux. Ces longs baux concernent la masse 122 (90 ans, délibération HCL du 26 fév. 1913) ; masse 136 (60 ans, délibération du 7 janv. 1914) ; masse 46 sud (75 ans, délibération du 11 mars 1914).

bail emphytéotique à 99 ans dont les contraintes sont précises. Cependant, au cours de la cinquième période, cette évolution ne signifie pas, pour autant, la disparition totale des baux de moins de 15 ans, même si ceux-ci sont en nette régression, surtout à partir de 1913.

Les règles architecturales, imposées par les Hospices, qui apparaissent dans les délibérations, sont loin de concerner tous les baux, mais semblent se développer. En tous cas, elles sont directement influencées par le type de contraintes mises en place pour le quartier de la gare. Celles qui reviennent le plus souvent concernent le nombre d'étages du bâtiment à réaliser, les surélévations ou les modifications. Ces travaux sont à réaliser conformément aux plans déposés aux Hospices et, parfois, aux injonctions du Bureaux d'Hygiène, dans un délai donné. Ces règles peuvent aussi toucher des baux courts, bien que ce soit plus rare. Au lieu d'inciter au développement de l'architecture, comme précédemment, elles peuvent être restrictives. Elles empêchent alors l'érection d'un bâti important, si l'emplacement ne s'y prête pas, ou si les Hospices ont d'autres projets¹¹⁹³. La notion de "caractère architectural", comme pour le quartier de la gare, est présente, mais de manière plus fugace, dans la mesure où elle touche un bâti plus simple. Conjointement, les Hospices et la Ville commencent à développer les pans coupés aux intersections de voies, formule qui connaîtra un grand développement dans l'entre-deux-guerres¹¹⁹⁴.

Cette évolution dans la politique des baux n'empêche pas le maintien de nombreuses pratiques du système traditionnel, mis en place par les Hospices. Ainsi, les bâtiments possèdent toujours cette relative autonomie, plusieurs fois soulignée, par rapport au foncier. Les locataires vendent leurs édifices et, en même temps, transmettent le bail. La notion de "construction définitive" demeure elle aussi valide, et les Hospices accordent alors au locataire, propriétaire d'une telle construction, la possibilité d'acheter le terrain. De même, les Hospices restent fidèles à leur ligne de conduite qui consiste à ne pas dédommager les locataires pour les constructions qu'ils édifient¹¹⁹⁵. Conformément à la tendance déjà amorcée auparavant, les locataires

¹¹⁹³ C'est le cas pour la masse 35, où un bail de 12 ans est assorti de l'interdiction d'élever le bâtiment au dessus du rez-de-chaussée (délibération HCL du 11 déc. 1912, HCL. A). Le bail de 5 ans de la masse 39 est, lui, assorti des règles classiques, conformité aux plans et délais, sans précisions supplémentaires (délibération HCL du 13 nov. 1912, HCL. A).

¹¹⁹⁴ Cf., par exemple, l'angle est de la masse 326, procès-verbaux du CML, 31 juillet 1911 (BML). Sur le développement du pan coupé, cf. A.S. Cléménçon, 1992.

¹¹⁹⁵ Cf., par exemple, les réclamations des locataires lors de la vente d'une parcelle de la masse 118 bis (délibération HCL du 14 mai 1913, HCL. A).

semblent être de moins en moins pris en considération au fur et à mesure que la plus-value foncière augmente, sauf s'ils deviennent acheteur du terrain¹¹⁹⁶. Le milieu du bâtiment, quant à lui, déjà fortement impliqué dans l'achat des terrains et leur construction, l'est aussi au stade de la location, même sur les masses sans cour commune. Ainsi, sont répertoriés comme locataires, des architectes, des entrepreneurs, et de plus en plus, des régisseurs, dont la profession se développe.

Comme ils l'avaient fait, en 1886, pour un immeuble de rapport bourgeois (masse 142), les Hospices vont, à nouveau construire eux-mêmes. Ils ne le font pas habituellement et le fait reste tout à fait exceptionnel. A la suite d'une nouvelle loi qui favorise l'édification d'Habitations à Bon Marché (HBM), ils envisagent en 1909, pour augmenter leur revenus¹¹⁹⁷, de faire bâtir ce type d'édifices et de les louer. En 1912 et 1913, ils lancent un concours en imposant l'emplacement, rue de la Madeleine, sur la masse 260. L'architecte E. Cateland sort vainqueur avec la devise "Beaucoup pour peu" et réalise les immeubles¹¹⁹⁸.

b) Parcellaire et bâti : quelques éléments de description

L'étude approfondie du parcellaire et du bâti, sur les terrains loués à cette époque, hormis les îlots à cour commune, a été écartée de ce travail pour des raisons déjà explicitées. Cependant, il est nécessaire d'en donner un aperçu rapide, qui permettra de comprendre les causes des attaques portées contre la politique locative des Hospices qui se font plus virulentes à cette époque. Une statistique précise de l'état du bâti en 1900 et l'étude d'un ensemble de photos, suffiront pour cela.

Les archives hospitalières livrent des renseignements précis sur la quantité et l'état des constructions édifiées sur les terrains loués à diverses périodes¹¹⁹⁹.

¹¹⁹⁶ Un des exemples les plus parlants est le suivant : des locataires, croyant que les Hospices n'allaient pas prolonger leur bail, font détruire leurs constructions. Les Hospices prorogent pourtant, mais trop tard pour les locataires qui, par manque d'information, se trouvent dépossédés de leurs bâtiments. Cf. le procès-verbal CML du 23 juil. 1901 (BML).

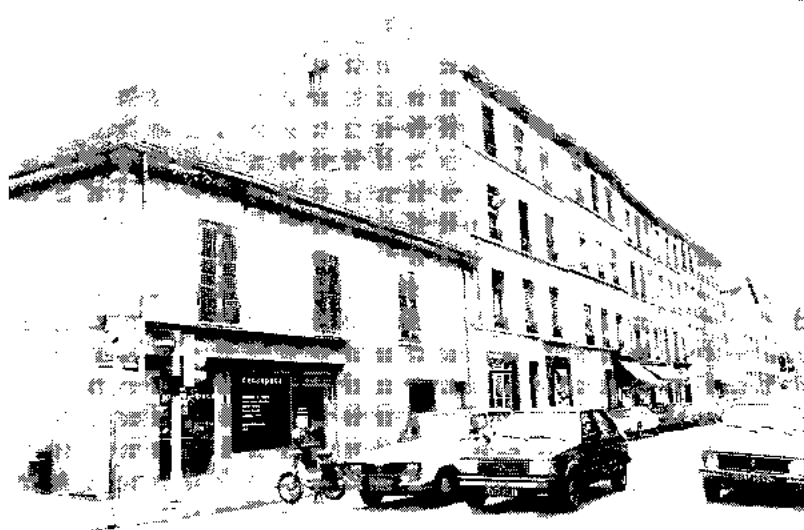
¹¹⁹⁷ Cf. la délibération HCL du 7 juil. 1909.

¹¹⁹⁸ Cf. les délibérations des 20 et 27 mars, 12 juin, 21 août, 27 nov., et 11 déc. 1912, et des 15 janv., et 21 mai 1913. Cf. aussi *La Construction Lyonnaise* en 1913.

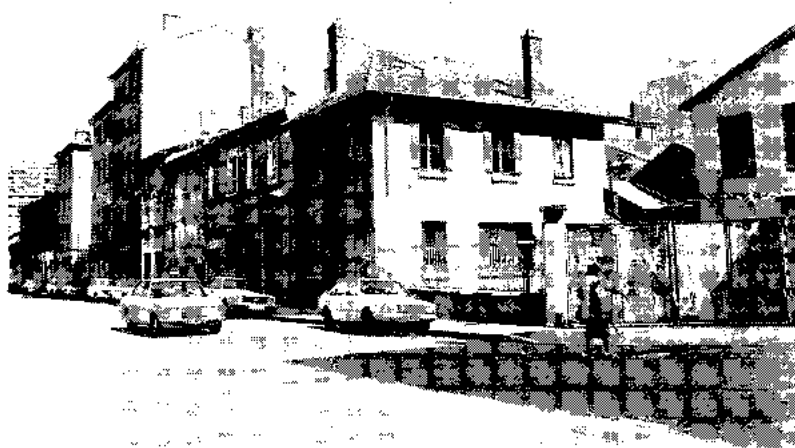
¹¹⁹⁹ A côté des plans généraux et des plans minutes, il existe des registres qui les décrivent. Celui de 1900, par exemple, outre l'état statistique reproduit en annexe, dont il va être question, donne les renseignements suivants : adresse ; nom du propriétaire ; nature du bâtiment (maison, hangar, ...) ; matériaux employés pour les murs et la couverture (mâchefer, moins souvent pierre ; tuiles creuses, moins souvent plates) ; nature de la location (ouvrière,

ill. 246, 247 - Masse 14 bis. L'état du bâti en 1981 sur terrain loué par les Hospices. Rue Tête d'Or depuis la rue Montgolfier et le cœur d'îlot depuis la rue Sully. Photos ASC, 1981.

ill. 248 - Masse 143. Etat du bâti en 1981 sur terrain loué. Bâtiments industriels en cœur d'îlot. Angle des rues Vendôme et Barrême. Photo ASC, 1981.



iii. 249, 250 - Masse 54. Etat du bâti en 1981 sur terrain loué. La rue Vauban depuis la rue Duguesclin (en haut), et le cœur d'îlot. Photos ASC, 1981.



Pour l'année 1900, par exemple, qui correspond à peu près au début de cette cinquième période, il existe un état statistique de ces constructions, fondé sur leur typologie et leur estimation financière. Il fait apparaître que sur les 3 584 constructions répertoriées, près de 70 % n'ont qu'un rez-de-chaussée ou 1 étage, 25 % deux à trois étages, et seulement 5 % quatre à cinq étages. Ce descriptif révèle clairement l'état de ce bâti dans une zone, pourtant, déjà fortement urbanisée. Il est majoritairement édifié avec des matériaux économiques, du pisé de mâchefer surtout. Il doit donc singulièrement contraster avec les édifices hauts, construits sur les terrains vendus. Ceci est confirmé par les photos qu'elles soient de cette époque ou beaucoup plus récentes.

Deux photos aériennes, prises respectivement en 1927 et 1934 (ill. 1, 2), montrent bien cette différence du bâti lorsqu'il est édifié sur des terrains vendus ou loués. Il suffit de reporter les limites des terrains loués (ill. 200) sur ces photos pour comprendre que les constructions y sont plus basses, plus nombreuses et moins homogènes qu'ailleurs. Actuellement en voie de disparition, ce type de bâti a longtemps subsisté. De nombreux exemples étaient encore visibles dans les années 1980, avant les démolitions qui ont précédées les reconstructions des années 1990. Deux campagnes photographiques ont été faites alors, l'une en 1981, et l'autre en 1989, pendant les démolitions. Parmi l'ensemble des masses photographiées, cinq sont reproduites ici, car elles sont représentatives, à la fois, des types de constructions les plus courants et de zones très diverses dans le domaine.

Dans la partie nord, vers le parc de la Tête d'Or, la masse 14 bis présente des bâtiments de hauteurs différentes, de 1 à 3 étages, et comme toujours un bâti bas en cœur d'îlot (ill. 246, 247). A l'intérieur de la masse 143, un bâti industriel est bien visible (ill. 248). Au centre du domaine, la masse 54 présente, sur rue et en cœur d'îlot, la disparité habituelle des bâtiments, ici, de 1 à 4 étages (ill. 249, 250). Elle fait cependant exception puisqu'elle possède les trois premiers immeubles d'un habitat ouvrier appelé "type Mangini" bâtis sur terrain des Hospices grâce à un bail emphytéotique de 49 ans¹²⁰⁰ (ill. 251). Plus au sud, l'îlot 89 présente un bâti industriel en bordure de voie (ill. 252). Enfin, à l'est, des immeubles hauts et bas sont toujours visibles sur la masse 158 bis (ill. 253). Pour compléter les informations que donnent les photos, il faut les mettre en relation avec le plan dessiné, la même année, par le Service d'aménagement urbain, où apparaît précisément

bourgeoise, ...) ; valeur de la construction ; observations sur le type d'occupation (commerce, ...). Les registres de 1889 et 1900 ont été repérés (HCL. D, salle anti-feu).

¹²⁰⁰ A ce sujet, cf. la 4^e période, le paragraphe sur le projet de 1876, les baux emphytéotiques et le "zoning".

ill. 251 - Masse 54. Les trois immeubles Mangini, rue Dussaussoy, issus d'un bail emphytéotique de 49 ans signé en 1889. Photo ASC, 1981.

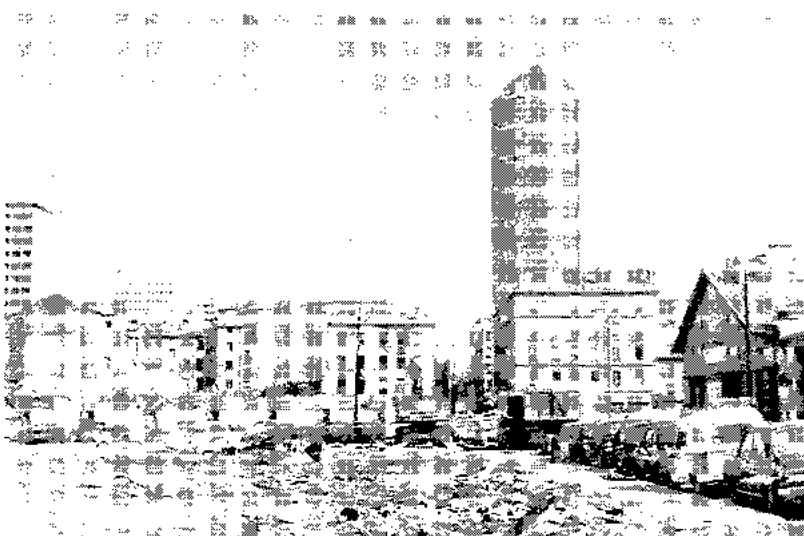
ill. 252 - Masse 89. Etat du bâti, en 1981, sur terrain loué. Bâtiments industriels en bordure de la rue de Bonnel. Photo ASC, 1981.



ill. 253 - Masse 158 bis. L'état du bâti en 1981 sur terrains loués. Rue Récamier vue de la rue Masséna. Photo ASC, 1981.

ill. 254 - Démolition des masses 89, 90, 90 bis, 91, 100, 100 bis, et 101, entre la rue Vendôme et la rue F. Garcin, en 1989, pour permettre la construction du palais de justice. Au fond les masses 91 et 101. Photos ASC, sept. 1989.

ill. 255 - Masse 91. Démolition de maisons en mâchefer, angle intérieur des rues Bonnel et Garcin. Photo ASC, sept. 1989.



le parcellaire (III. 241). En 1989, pour permettre l'érection du nouveau palais de justice et de plusieurs immeubles proches, sept îlots contigus sont détruits entre l'avenue de Saxe et la Part-Dieu (89, 90, 90 bis, 91, 100, 100 bis et 101). Les photos des démolitions sont spectaculaires, comme toujours, compte tenu, surtout, de l'étendue concernée, en centre ville, qui plus est. Elle révèlent, en outre, les matériaux utilisés lors de la construction, pisé de mâchefer surtout, pierres, poutrelles de bois, ... (III. 254, 255).

c) Les attaques contre la politique urbaine des Hospices

L'existence de ce bâti, différent de celui des terrains vendus, trop précaire pour la situation centrale du quartier, souvent insalubre, et qui tend à se dégrader lorsqu'il n'est pas remplacé, va provoquer de vives critiques. Comme on l'a déjà vu, ce n'est pas nouveau dans l'histoire du domaine. Pour cette cinquième période, elles se portent, en premier lieu, sur le quartier de la gare des Brotteaux, qui focalise le débat et déclenche les attaques plus générales. Non seulement la politique locative des Hospices sur l'ensemble du domaine est contestée, mais aussi leur politique de vente à diverses périodes. Il a déjà été démontré qu'une partie de ces attaques sont partiales et s'inscrivent dans un contexte politique et économique particulier. En outre, les textes qui nous sont parvenus dénotent parfois une méconnaissance, à la fois de l'histoire du domaine hospitalier et des mécanismes de formation de la ville. Cependant, beaucoup de ces critiques sont fondées, et posent des problèmes de fond sur les choix des Hospices et leurs conséquences sur le développement de la ville. Les articles du journaliste de la revue *La Construction Lyonnaise*, qui écrit sous le pseudonyme de "Sined", sont particulièrement incisifs et informés¹²⁰¹. Etant donné leur caractère général, ils seront commentés en conclusion en même temps que l'appréciation des historiens plus récents sur ce sujet.

CONCLUSION

L'étude de cette cinquième et dernière période de l'histoire de la politique urbaine des Hospices produit des résultats autour de trois axes : la poursuite du thème central des îlots à cour commune ; l'émergence ou l'appro-

¹²⁰¹ Cf. ses articles du 16 sept. 1908, p. 207 ; du 16 oct. 1908, p. 229 ; et du 16 janv. 1912, p. 15. Un autre rédacteur, anonyme, soutient les thèses inverses et défend les Hospices dans les articles du 16 mai 1911, p. 111-112 ; et du 1er juin 1911, p. 121.

fondissement d'autres thèmes ; enfin quelques points de synthèse qui tiennent compte de l'ensemble des cinq périodes, ou de plusieurs d'entre elles. Ils constituent une amorce de conclusion et préparent le débat final qui reprendra les thèmes forts de l'ensemble des périodes.

L'analyse de la quatrième période avait permis de saisir la naissance et le développement d'un modèle urbain "interne", les îlots à cour commune. Celle de cette cinquième période aborde le problème de sa survie. Elle permet de comprendre pourquoi la modification du contexte met en danger le modèle en rendant difficile son application, et comment les Hospices y répondent en inventant un nouveau mode de mise en œuvre des cours communes, les masses mixtes, à la fois vendues et louées. La mise au jour de ces processus complexes, complétée par un recensement de tous les îlots à cour du Domaine (quatrième et cinquième période), et la recherche des causes de réussite ou parfois d'échec dans la réalisation de ces îlots, permet de confirmer les observations faites précédemment sur l'implantation d'un modèle urbain. L'observation de la première série d'îlots à cour avait révélé que l'émergence d'un modèle interne était liée à trois famille de paramètres : une logique urbaine, des courants de pensée et une culture locale. L'étude de cette dernière période permet d'en ajouter deux : la création d'outils adaptés à une phase historique et à une zone géographique pour appliquer le modèle ; la rapidité de l'exécution. Ainsi le panorama de l'histoire d'un modèle urbain est complet depuis son apparition, son développement, sa quasi disparition jusqu'à sa réactivation.

Parmi les autres thèmes qui sont apparus lors de l'examen de la politique des cours communes, le plus neuf est celui de l'"aspect architectural". Cette notion, qui apparaît au début du XX^e siècle, révèle à la fois un intérêt nouveau pour l'esthétique et un dysfonctionnement dans le processus de création architecturale. Elle va, sans doute, constituer un aiguillon important dans les mutations qui vont suivre. Elle est transformée en clause quasi réglementaire par la Mairie puis par les Hospices, mais son application est un demi échec. L'analyse de ce dernier montre la difficulté d'isoler, pour agir sur lui seul, un des paramètres qui intervient dans l'élaboration de la ville, sans modifier les autres. Entre ceux-ci, les interconnexions sont mises en évidence, une fois de plus. Deux autres thèmes, déjà abordés, sont ici complétés : le rôle du milieu du bâtiment et les relations entre histoire économique et formes urbaines. La forte implication du milieu du bâtiment est confirmée, non seulement sur des terrains vendus et pour une architecture élaborée, comme c'était le cas dans le

quartier de la préfecture, mais aussi sur des terrains loués, pour une architecture modeste, dans le cas des masses mixtes. Sans une étude spécifique, le rôle de ces protagonistes est plus difficile à cerner sur les masses louées qui n'ont pas de cour commune. Il apparaît clairement, cependant, que dans le cas de lotissements massifs, comme ce fut le cas pour le quartier de la préfecture ou celui de la gare, les architectes et les entrepreneurs interviennent aux trois stades essentiels que sont l'investissement foncier, la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. Dans ce type d'évolution urbaine au moins, leur rôle apparaît donc comme déterminant à plusieurs étapes de la fabrication de la ville, que les constructions ainsi produites appartiennent à une typologie savante ou simple.

Le second thème, qui parcourt l'ensemble de ce travail, consiste à s'interroger sur l'origine des types de bâti, en particulier de l'habitat. Le quartier de la gare des Brotteaux permet, à ce sujet, de faire la démonstration la plus aboutie. En effet, du fait des masses mixtes, c'est la première fois que l'analyse peut être opérée avec autant de précision, aussi bien sur les terrains vendus que sur les terrains loués, et sur les bâtis différents que les deux types de terrain déterminent. Ainsi ont été recherchés les rapports entre les caractéristiques des parcelles (leur place dans le réseau viaire, dans la masse, leur surface), la mise à disposition du foncier (modes de ventes et de locations), la valeur du foncier (essentiellement pour les ventes), et le type de bâti (immeubles cossus, soignés ou simples). Les résultats sont riches, mais plus complexes et plus difficiles à interpréter que prévu. Ils dénotent, en tous cas, des différences notables par rapport aux constantes qui s'étaient dégagées jusqu'alors. Les prix de vente des terrains sont anormalement resserrés autour d'un prix moyen. La hiérarchie des parcelles en fonction de leur emplacement ne joue pas pour les terrains loués et leur bâti. De même, la hiérarchie des types bâtis est complexe : plus large que prévue sur les terrains vendus (des immeubles simples à cossus), et plus élaborée que prévu sur les terrains loués à long terme. Ces déviations par rapport à la norme trouvent sans doute leur origine dans plusieurs causes. La récession du marché foncier et immobilier pourrait expliquer les prix de vente moyens et l'urgence qu'il y a à louer à des conditions modestes, même les très bons emplacements. Les locations à long terme qui, appliquées en grand nombre, sont nouvelles, et les règles imposées à l'aspect architectural ont sans doute limité l'érection d'immeubles simples sur terrains loués. Mais, surtout, l'urbanisation du quartier de la gare, dans son ensemble, constitue un cas de figure nouveau par rapport à ceux précédemment observés. Il ne s'agit pas de la première phase d'extension

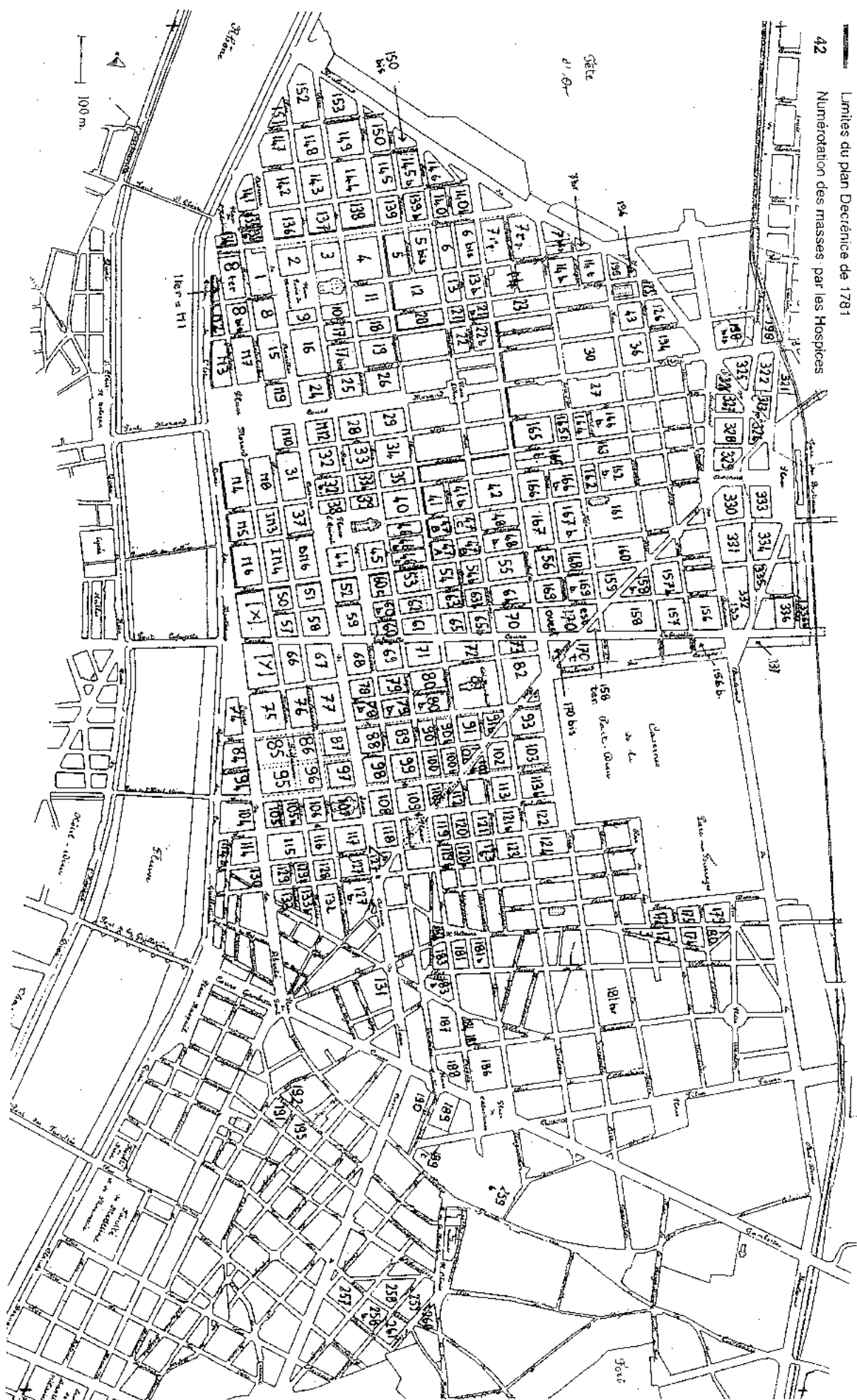
d'une ville sur terrain rural. Il faut, au contraire, qu'un raccord s'effectue avec le réseau viaire existant. En outre, le terrain a déjà effectué une partie de sa prise de valeur. Il ne s'agit pas, non plus, d'une ville qui se reconstruit sur elle-même au sein d'un tissu déjà constitué puisque le secteur est vierge de construction. Ici, la ville investit une réserve foncière qui se libère et, de ce fait, les grandes logiques identifiées dans l'extension ou la reconstruction sont quelque peu modifiées.

Hors du cadre spécifique des îlots à cour, deux autres thèmes ont émergé, l'un concerne la plus-value, l'autre les résultats de la politique locative courante. La prise en compte des prix des terrains vendus et de leurs emplacements au cours des cinq périodes permet d'obtenir des éléments sur le fonctionnement de la plus-value. Elle s'effectue selon deux logiques distinctes, on pourrait même dire plus simplement que la plus-value présente "deux vitesses". Dans le premier cas, elle est importante, rapide et très localisée. Ces opérations, comme les îlots à cour du quartier de la préfecture, sont en petit nombre et ne sont possibles que dans un contexte particulier. Dans le second cas, la plus-value, plus lente et plus régulière, est due aux générateurs habituels : les quais du Rhône, les bâtiments publics, les grands axes et les places. Cette comparaison sur une durée de plus d'un siècle permet d'observer la manière dont elle se déplace dans l'espace, mais aussi dans le temps. Cela met en valeur une caractéristique maintes fois soulignée, l'aspect dynamique de la ville, en constante mutation, y compris dans l'évolution de ses valeurs foncières. Enfin, une description, même sommaire, du bâti édifié sur les terrains loués, mises à part les masses à cour, donne une idée assez précise des conséquences de la politique locative courante des Hospices. La différence avec les constructions édifiées sur terrains vendus est encore plus flagrante que sur les masses à cour. Ce bâti mixte où coexistent habitat et constructions industrielles, plus bas, souvent dégradé, est alors perçu par beaucoup comme trop précaire pour sa position désormais centrale dans la ville. Il va déclencher de nombreuses critiques qui posent des questions de fond sur la politique générale des Hospices.

Au cours de cette cinquième période, la gestion hospitalière se place dans le prolongement du dynamisme inventif de la période précédente pour ce qui concerne les îlots à cour commune. En outre, alors que la politique volontaire des Hospices se cantonnait, jusqu'en 1901, aux terrains en vente, elle s'étend maintenant à une partie des terrains loués. Des projets très anciens, comme l'allongement de la durée des baux ou l'amélioration du bâti sur terrains loués,

prennent forme grâce aux masses mixtes et tendent à s'appliquer aux autres terrains. Cela n'empêche pas que se perpétue la double politique, celle de la vente et celle de la location, avec les conséquences problématiques que l'on sait pour la seconde. Ces choix sont issus en droite ligne de la politique urbaine mise en place, sur la durée, par les Hospices. Ils traduisent, finalement, une faible permabilité aux idées nouvelles qui émergent pourtant, à la même époque, dans le milieu lyonnais : lutte contre l'insalubrité, habitat social, plan d'extension et d'embellissement ... Cette autarcie, qui n'empêche pas, on l'a vu, l'innovation, est certes à attribuer à la force de la tradition, mais aussi, vraisemblablement, aux difficultés graves auxquelles est confrontée l'administration des Hospices à cette même époque : déficit budgétaire grandissant, fragilisation de sa position politique aussi bien vis à vis de l'Etat que de la Ville, et attaques continues contre sa politique urbaine¹²⁰².

¹²⁰² A ce sujet, cf. la 1^{ère} partie.



Résumé

La manière dont se fabrique la ville ordinaire est un thème peu exploité qui touche pourtant une très grande partie des villes européennes. Pour cette problématique large, Lyon, et plus particulièrement l'immense domaine des Hospices Civils situé sur la rive gauche du Rhône, constituent un objet d'étude privilégié. En effet, il était nécessaire d'observer un quartier banal, sans grands architectes ni grandes opérations, et dans une ville qui n'est pas une capitale. En outre, il fallait qu'il existe sur son élaboration et ses mutations des informations plus riches et plus nombreuses que dans la majorité des cas. Le domaine choisi rassemble les conditions idéales de ce laboratoire naturel. Les archives constituées au cours de sa formation, composées à la fois de textes et de plans, sont une source d'une exceptionnelle richesse, sans doute unique pour la connaissance des villes. Elles réunissent en un ensemble cohérent tous les renseignements concernant la constitution d'un territoire urbain. Notre travail a donc consisté, en partant de l'étude de ce vaste morceau de ville, à remonter le faisceau des paramètres qui ont, en amont, déterminé sa réalité physique. Pour cela, nous avons choisi de partir des trois constituants de la ville, identifiés par l'école typo-morphologique : le réseau des voies, le parcellaire, et le volume bâti, puis de rechercher les processus qui les ont engendrés. L'objectif a été d'isoler ces derniers, de comprendre leur origine et leur articulation avec l'histoire générale, et de saisir les corrélations qui existent entre eux. La chronologie choisie, 1781-1914, prend place avant l'application massive du Mouvement Moderne, rupture radicale par rapport à l'ensemble des règles dont nous proposons l'identification.

Title

The making of the ordinary town.

To understand evolutionary processes of urban forms : Hospices Civils domain of Lyon as an example.
Lyon - la Guillotière. The left bank of the Rhône. 1781-1914.

Summary

The ordinary town takes shape is a subject which is insufficiently studied but relevant to a very large part of European towns. For this large set of problematics, Lyon, and more particularly the immense domain of the Hospices Civils, situated on the left bank of the Rhône, constitutes a special object of study. In fact, it was necessary to note systematically the growth of a typical sector which had no great works or known architects. Furthermore, the study should have been focused on the growth of a non capital city for a long period of time. There was a great need for more detailed material on its elaboration and mutations than in the majority of cases. The sector chosen resembles the conditions of a natural laboratory. The archives collected during its growth, in the form of both texts and plans, are exceptionally rich perhaps unique for understanding the constitution of towns. It draws together, in one coherent collection, all the information about the make-up of an urban area. From the study of this vast part of the town, our work was to demonstrate the group of parameters which have finally determined its physical reality. Thus, we have taken into consideration the three constituents of the town identified by the methods of "typo-morphological" studies : the network of streets, land divisions and the built volume, then to find the processes which have generated them. The objective has been to separate these last processes, to understand their origins and articulation with a historical background, and to understand the correlations which exist between them. The period chosen, 1781-1914, occurred prior to the massive set up of the Modern Movement, which is a radical break from the set of rules which we propose to identify.

Discipline : Histoire. Spécialité : Histoire de l'art.

Mots clés

Histoire de l'urbanisme et de l'architecture aux XIX^{ème} et XX^{ème} siècles. La ville ordinaire. Genèse des formes urbaines. Processus d'élaboration des réseaux viaires, du parcellaire et du bâti. Réglementation urbaine. Réception, adaptation, refus des modèles dominants. Agglomération lyonnaise. Hospices Civils de Lyon. Marchés fonciers et immobiliers.

Key words and concepts

History of town planning and architecture from the 19th to 20th century. The ordinary town. Genesis of urban forms. Development of network of streets, land division and built volume. Urban planning regulations. Acceptance, adaptation or rejection of main models. Lyon urban area. Hospices Civils of Lyon. Land property and real-estate market.

Intitulé et adresse de la Faculté

Lumière – Lyon 2, Faculté de géographie, histoire, histoire de l'art et tourisme, 5 avenue Pierre Mendès France –
CP 11 – 69676 BRON CEDEX