

# Les Carnets du LARHRA

ISSN : 2648-1782

Éditeur : Laboratoire de recherche historique Rhône-Alpes

1 | 2015 | 2018

Appréhender le passé par le bâti

---

## Étudier le bâti populaire dans les villes euro-américaines (XIX<sup>e</sup> – XX<sup>e</sup> siècles)

Thibault Bechini

---

 <https://publications-prairial.fr/larhra/index.php?id=423>

### Référence électronique

Thibault Bechini, « Étudier le bâti populaire  
dans les villes euro-américaines

(XIX<sup>e</sup> – XX<sup>e</sup> siècles) », *Les Carnets du LARHRA* [En ligne], 1 | 2015 | 2018, mis en ligne  
le 23 mai 2019, consulté le 26 juillet 2022. URL : <https://publications-prairial.fr/larhra/index.php?id=423>

# Étudier le bâti populaire dans les villes euro-américaines (XIX<sup>e</sup> – XX<sup>e</sup> siècles)

Thibault Bechini

## PLAN

---

Dépasser l'approche typologique  
Retrouver la matérialité du bâti populaire  
Restituer les conditions de production de la ville ordinaire  
Conclusion

## TEXTE

---

- 1 En histoire urbaine, il est classique d'opposer la ville planifiée, façonnée par les autorités publiques, à la ville spontanée, qui serait le résultat d'une somme d'actions individuelles. Même si l'on tend aujourd'hui à nuancer cette distinction, la notion de ville spontanée reste opérante pour appréhender le bâti populaire.
- 2 Par bâti populaire, on désignera ici toute production architecturale dont l'origine échappe aux canons des écoles et académies d'architecture. Pareille définition nous invite à considérer toute forme architecturale qui se soustrait aux règles d'une production savante, due aux architectes patentés. Pour autant, il serait erroné de croire que l'architecture populaire ne puise pas dans les répertoires de formes et d'ornements académiques, qu'elle s'approprie et réinvente au besoin. L'adjectif populaire n'est pas employé ici comme discriminant socio-économique et ne sert pas à qualifier la position sociale ou de fortune des individus habitant ou produisant les logements qui font l'objet de cette communication.
- 3 Souvent qualifiée d'architecture répétitive, dont les typologies se reproduisent de rues en rues et de quartiers en quartiers sans qu'un traité d'architecture ait besoin d'en établir les caractéristiques, l'architecture populaire a longtemps été abordée à travers le prisme hygiéniste. Avec l'apparition des épidémies de choléra dans l'Europe des

années 1830, édiles et philanthropes se penchent sur ce qu'ils estiment être les défaillances d'une production immobilière davantage commandée par des impératifs de construction à bas prix que par des considérations touchant à la bonne ventilation ou la luminosité des logis. La généralisation du recours aux autorisations de bâtir dans les villes d'Europe et d'Amérique à la fin du <sup>xix</sup><sup>e</sup> siècle tente de normaliser tout ce pan de la production locative. Si les premières dispositions prises par les administrations municipales concernent la voirie et l'alignement en façade des immeubles le long des rues, les prescriptions se rapportant à la distribution intérieure des logements tendent à se multiplier. Elles peuvent faire l'objet d'ordonnances isolées ou donner lieu à la rédaction de règlements envisageant les différents aspects de la construction privée. En général, ces dispositions subordonnent l'édification des immeubles nouveaux à l'obtention d'un permis de construire. Pour autant, les dynamiques de production de ce que l'on a coutume d'appeler aujourd'hui la « ville ordinaire »<sup>1</sup> demeurent singulières. Le contrôle des administrations municipales n'a fait qu'introduire de nouveaux protagonistes dans un jeu d'acteurs déjà très complexe. Le plus souvent, l'action des pouvoirs publics se borne à sanctionner *a posteriori* ce qui s'est accompli sur le terrain. Ces considérations d'ordre général peuvent être illustrées par la présentation de quelques cas urbains français que l'on mettra en regard d'exemples argentins. On soulignera ainsi les similitudes observables dans la croissance urbaine des villes euro-américaines entre le milieu du <sup>xix</sup><sup>e</sup> siècle et l'entre-deux-guerres.

- 4 L'objet de cette communication est de dégager quelques pistes d'analyse du cadre bâti de la ville ordinaire. Dans un premier temps, on essaiera de dépasser l'approche typologique qui a longtemps prévalu pour étudier le bâti populaire. Dans un deuxième moment, on tentera de retrouver la matérialité du bâti populaire, souvent mésestimée, ce qui favorise sa disparition. Enfin, on décrira le jeu d'acteurs qui concourt à la production de la ville ordinaire.

## Dépasser l'approche typologique

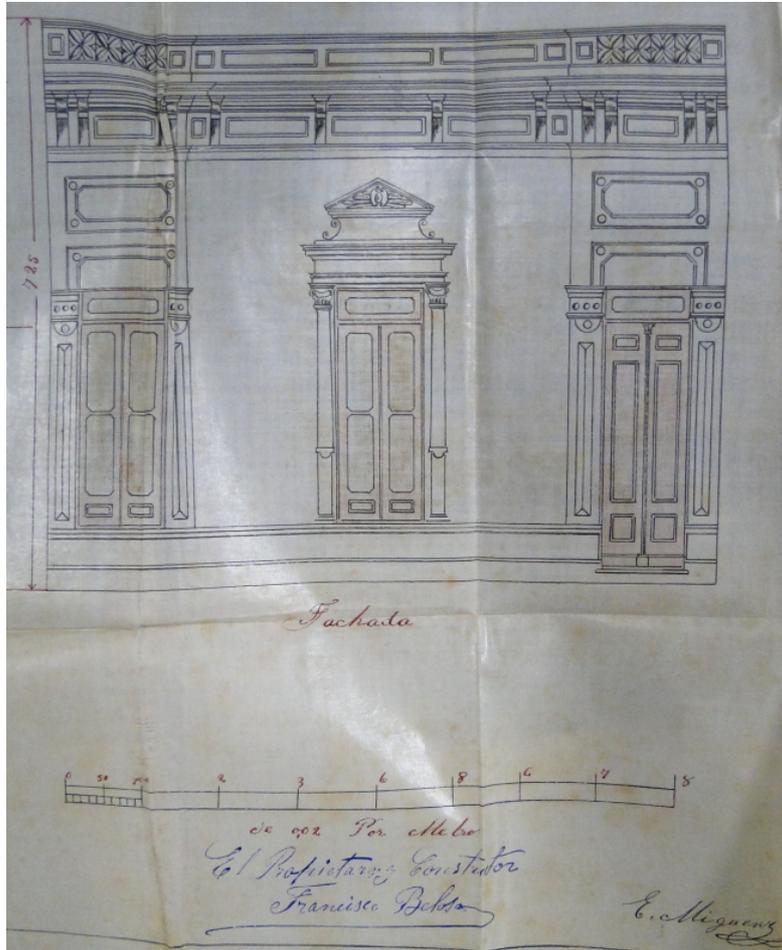
- 5 L'approche typologique est la plus fréquemment adoptée par les monographies architecturales consacrées au bâti populaire. Elle se fonde généralement sur des investigations *in situ*, le plus souvent complé-

tées par l'étude des permis de construire lorsqu'ils existent. Elle permet de restituer des types habitatifs qui se reproduisent de manière spontanée, de rues en rues, par « contact » pourrait-on dire. Elle est un moyen de dresser des inventaires, fort utiles lorsque l'on veut faire reconnaître la spécificité d'une forme de bâti. Ce type d'approche peut être utilisée en vue du classement patrimonial des immeubles répertoriés : on songe ici aux investigations conduites à Lyon au début des années 1980 afin de révéler la singularité des immeubles de canuts et obtenir leur préservation. L'historienne d'art Anne-Sophie Clemençon a ainsi réalisé en 1983, à la demande du Ministère de l'urbanisme et du logement, un inventaire des habitations en pisé des quartiers de Saint-Just, Tassin, Vaise et Croix-Rousse. Son enquête a été insérée dans un rapport national consacré à l'architecture de terre<sup>2</sup>.

- 6 L'approche typologique permet de dégager des types habitatifs. La démarche est ancienne et a été initiée par les géographes de l'école vidalienne avant d'être reprise par les architectes et urbanistes dans leurs mémoires de fin d'études. Prenons ici deux exemples.
  1. L'« étude de géographie urbaine », conduite par Hélène de Martonne à Buenos Aires et publiée dans les *Annales de Géographie* en 1935<sup>3</sup>. Dans ce travail, qui se présente comme un mémoire de fin d'études de l'Institut d'urbanisme de l'Université de Paris (IUUP), l'auteure dégage les caractéristiques d'une maison coloniale traditionnelle, à une époque où il ne demeure plus dans la capitale argentine que quelques exemples de cette architecture caractéristique de la période qui prend fin avec l'indépendance nationale de 1810. Hélène de Martonne prend soin de reproduire le plan-type d'une de ces maisons mais ne s'intéresse guère à la manière dont cette trame originelle a pu servir de canevas à d'autres types d'habitat qui sont apparus à Buenos Aires dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle et qui constituent l'essentiel du parc locatif de la ville à l'époque où elle réalise son enquête.
  2. Le travail de thèse réalisé par Jean-Lucien Bonillo, publié en 1978 par l'École d'architecture de Marseille, sous le titre *Type urbain et types domestiques. Analyse architecturale du trois-fenêtres marseillais*<sup>4</sup>. Dans cette étude, l'auteur tente de définir un type habitatif spécifique, le « trois-fenêtres marseillais », qui s'explique par l'étroitesse des parcelles marseillaises et la généralisation des maisons comportant trois fenêtres en façade dans les quartiers ayant échappé aux opérations d'haussmannisation – on songe ici à la célèbre rue de la République qui, à Marseille, est davantage l'exception que la norme.

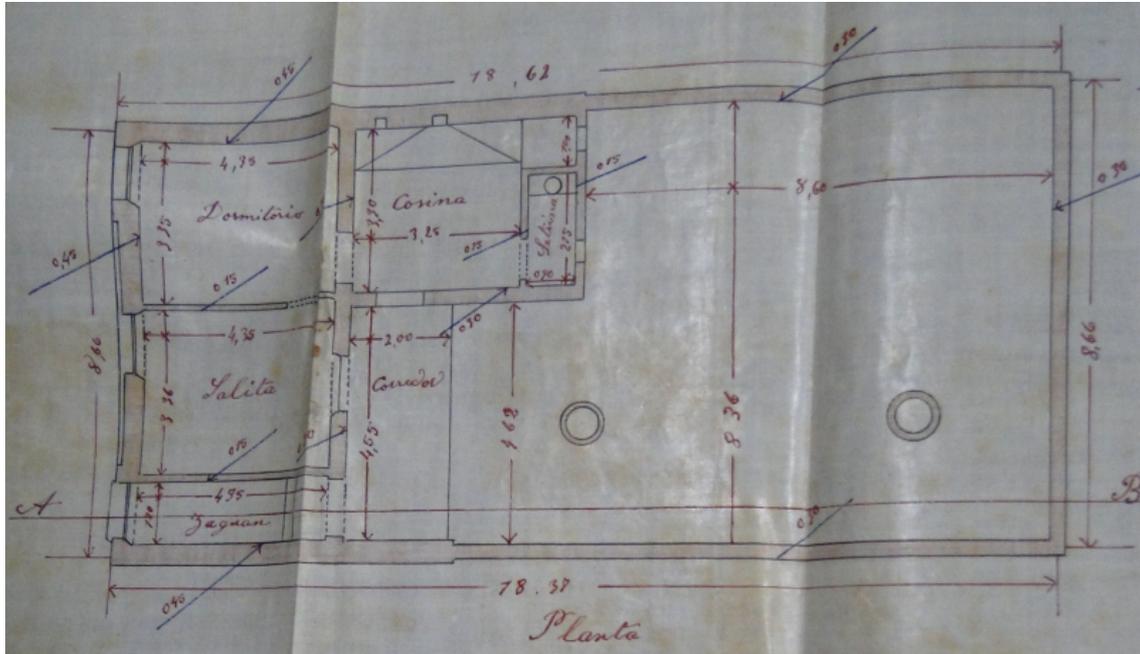
- 7 L'approche typologique cède volontiers à la tentation de la généralisation, ce qui se traduit par la production de cartes mettant en avant la spécialisation des quartiers en fonction des types habitatifs qu'on y rencontre majoritairement. On trouve des cartes de cette nature dans le travail d'Hélène de Martonne sur Buenos Aires.
- 8 Quelles sont les limites de l'analyse typologique ? Le défaut de la généralisation est de céder, une fois un type habitatif défini, à une approche un peu superficielle et de ne prendre en considération que les façades des immeubles, en partant du principe que la distribution intérieure des pièces obéit toujours au même schéma. À Buenos Aires, une des typologies les plus répandues est celle de la *casa chorizo*, ainsi nommée en raison de l'enfilade de pièces nombreuses qui la caractérise. Sa façade, souvent très ornée, témoigne de l'italianisation du bâti populaire à compter des années 1850, qui marquent le début de l'immigration massive en Argentine<sup>5</sup>. Une étude strictement façade-dière dissimule cependant l'éventail des situations socio-économiques possibles, la *casa chorizo* étant à la fois la demeure des négociants bien établis et des travailleurs les moins nantis. L'étude d'une façade ne suffit souvent pas à déterminer qui habite le logis et la richesse ornementale peut se révéler trompeuse. Derrière des façades alignant frontons et corniches, il n'est pas rare de découvrir des logements très exigus. Le permis de construire sollicité en mai 1888 par Francisco Belosa atteste de cette distorsion entre surcharge ornementale de la façade et étroitesse du logement (ill. 1). La parcelle dont Francisco Belosa est propriétaire mesure à peine 160 mètres carrés. Le logement ne comporte que trois pièces : une *salita*, une chambre à coucher et une cuisine (ill. 2).

**III. 1 : Façade de la maison de Francisco Belosa. Permis de construire délivré par l'intendance de Buenos Aires en 1888**



Instituto Historico de la Ciudad de Buenos Aires

### III. 2 : Plan de la maison de Francisco Belosa. Permis de construire délivré par l'Intendance de Buenos Aires en 1888



Instituto Historico de la Ciudad de Buenos Aires)

- 9 Même lorsque l'on utilise les permis de construire, il faut veiller à ne pas sacraliser le document d'archive et opérer une distinction constante entre la lettre et l'esprit du plan, la disposition intérieure des immeubles étant constamment soumise à reconfiguration. Les plans déposés lors des demandes de permis de construire conservent leur caractère de projet et rien n'assure que les travaux prévus soient exécutés dans leur totalité. Par ailleurs, la distribution intérieure des logements est appelée à varier dans le temps. Charlotte Vorms, qui a travaillé sur le faubourg de la Prosperidad à Madrid l'a constaté et note « une grande souplesse de transformation du bâti et donc une évolution rapide de l'habitat qui nous conduit à nuancer les typologies »<sup>6</sup>. Un tel constat nous invite à procéder à une véritable archéologie pour tenter de retrouver la matérialité des logements populaires, qu'ils aient disparu ou aient été réaménagés.

## Retrouver la matérialité du bâti populaire

- 10 L'espace cour est un objet de divisions et subdivisions. Dans la sphère de l'habitat rural, elle est assurément le champ spatial répondant le plus aux multiples exigences de ses occupants<sup>7</sup>. Souvent négligée dans les études historiques concernant le bâti ou l'habitat, elle est pourtant le point central à partir duquel s'organise la cellule familiale. Bien que disposant d'une superficie de quelques mètres carrés<sup>8</sup>, elle s'affirme comme le chaînon entre le monde extérieur et le foyer, matérialisé d'une part par la clôture qui l'entoure, d'autre part par l'existence de la porte, marqueur frontalier entre les deux univers. Si elle implique une sélection des visiteurs qui pénètrent au sein de l'espace curial, elle laisse également passer le matériel indispensable aux travaux des champs. C'est en ce sens qu'il convient de l'aborder ici, pour comprendre l'influence de la réalité agricole sur le bâti.
- 11 Les archives permettent de retrouver cette matérialité de différentes manières. Quand elles existent, les listes de matériaux jointes aux demandes de permis de construire se révèlent extrêmement précieuses. Elles permettent de donner corps à une matérialité susceptible de disparaître au gré des réaménagements, ravalements et démolitions. Lorsque l'Intendance de Buenos Aires généralise l'usage du permis de construire en 1887, les premières demandes, souvent très loquaces, donnent fréquemment la liste des matériaux que le constructeur envisage d'utiliser. S'il s'agit de matériaux de provenance étrangère, leur origine est spécifiée : tuiles et carreaux français, fers laminés allemands, etc.
- 12 En France, on dispose d'une source fort utile, les enquêtes conduites par les bureaux d'hygiène des municipalités. Nombreuses sont les villes qui ont été désireuses de constituer des casiers sanitaires comportant des fiches sur l'ensemble des logements de leur ressort. Ces enquêtes donnent des indications très précises sur l'agencement des pièces, la qualité de la construction, les matériaux employés, les modes d'écoulement des eaux pluviales et usées, les installations sanitaires. Le casier sanitaire de Villeurbanne, extrêmement riche, permet ainsi de disposer d'une documentation très précieuse, permet-

tant de restituer la configuration des logements du quartier du Tonkin, dont les habitations anciennes ont disparu dans les années 1960.

- 13 Une autre source peut être mobilisée : les minutes des justices de paix. Cette juridiction de proximité, devant laquelle sont portés les petits litiges, fournit une documentation abondante sur les différends qui opposent propriétaires et locataires. Lorsqu'il est question de réparations à faire aux immeubles, on trouve de nombreuses indications sur la qualité des constructions, les matériaux utilisés, la distribution intérieure des logements. Des documents graphiques sont parfois produits et annexés aux actes. Ces archives permettent de restituer la vie des immeubles, notamment en nous renseignant, à travers les règlements de mitoyenneté, sur les divisions du bâti intervenues plusieurs décennies parfois après la construction, divisions que les permis de construire ne permettent pas d'envisager.
- 14 Que les façades des immeubles soient conservées intactes ne signifie pas que la distribution intérieure des logements n'a pas varié. Les exemples de réaménagements contemporains qui viennent dénaturer les typologies originelles ne manquent pas. À Marseille, le principe originel du trois-fenêtres – il y a autant de pièces dans un appartement qu'il y a de fenêtres en façade – tend à disparaître. Les maisons à trois fenêtres comportent généralement un appartement sur rue et un autre sur cour. On recourt aux alcôves pour créer des pièces dans les parties obscures de l'immeuble. La tendance actuelle est de réunir les deux appartements d'un même étage pour disposer d'un plateau unique, d'une centaine de mètres carrés en général. Les cloisons sont abattues et les matériaux d'origine dissimulés : la tomette, carreau hexagonal en terre cuite, est remplacée par de nouveaux revêtements de sol.
- 15 À Buenos Aires, on observe une tendance inverse. Au lieu d'abattre les cloisons, on compartimente les pièces des vieilles *casa chorizo*, souvent de belles dimensions, pour en créer de nouvelles. Le principe de l'enfilade disparaît, des dégagements sont créés de manière à desservir l'ensemble des pièces. Les matériaux de construction anciens disparaissent. L'Argentine de la fin du xix<sup>e</sup> siècle était peu industrialisée et importait un grand nombre des matériaux de construction requis par la croissance urbaine soutenue de Buenos Aires à l'époque de l'immigration massive. Les produits céramiques de fabrication fran

çaise (tuiles, carreaux) étaient particulièrement prisés des constructeurs argentins, qui n'hésitaient pas à se fournir outre-Atlantique. Les liaisons maritimes régulières qui unissaient Marseille à Buenos Aires permettaient aux entrepreneurs argentins de se fournir en tuiles et carreaux en provenance des usines céramiques de la cité phocéenne. Ainsi, considérer les matériaux utilisés dans la construction des maisons faubouriennes permet d'inscrire l'étude du bâti populaire dans un cadre global et de dépasser l'approche micro-locale et patrimoniale qui a longtemps prévalu.

## Restituer les conditions de production de la ville ordinaire

- 16 Retrouver la matérialité du bâti populaire suppose que l'on s'intéresse aux conditions de production de la ville ordinaire. Quelles sont les archives disponibles pour documenter les conditions de production de la ville ordinaire ? Quels sont les acteurs en jeu et leurs pratiques ?
- 17 Les démembrements et la densification progressive des parcelles caractérisent les lotissements populaires. Ces phénomènes peuvent être appréhendés lorsque l'on travaille à l'échelle micro, à l'échelle de la parcelle, et que l'on essaie de retrouver les archives notariales produites, génération après génération, pour un même immeuble. Les actes de succession-partage se révèlent capitaux. Les biens immobiliers font souvent l'objet d'une description, les tenants et les aboutissants y sont mentionnés – ce qui permet d'observer l'évolution du voisinage sur plusieurs décennies et de documenter le plus ou moins grand dynamisme du marché immobilier –, les estimations chiffrées nous renseignent sur la valeur – et donc la qualité – des biens. Il est ainsi possible de dessiner les contours économiques du marché de la petite maison individuelle.
- 18 Comment documenter les pratiques d'auto-construction ? Les permis de construire mentionnent régulièrement des cas de propriétaires-constructeurs qui entreprennent eux-mêmes les travaux, notamment lorsqu'il s'agit de travaux d'agrandissement. En 1889, à la fin d'une demande d'autorisation pour l'agrandissement d'une maison à Buenos Aires, l'impétrant signe en sa qualité de « propriétaire et constructeur ». Les casiers sanitaires documentent eux aussi ces pratiques : en

1921, le secrétaire de la Fédération départementale des petits propriétaires du Rhône plaide la cause d'un ouvrier ébéniste de Villeurbanne qui ne peut faire réaliser, faute d'argent, les travaux exigés par le bureau municipal d'hygiène. Le secrétaire de la Fédération obtient des autorités municipales que l'ouvrier puisse entreprendre lui-même les travaux souhaités.

- 19 Il nous faut également envisager le cas des maçons et des entrepreneurs. On est alors en présence de pratiques d'auto-construction spécifiques : ces professionnels du bâtiment mettent à profit leurs compétences pour se doter d'un patrimoine immobilier. Prenons ici un exemple, celui de Simon Graille (1818-1886), maçon qui exerce son art dans un village de la périphérie marseillaise, Les Caillols. Au début du Second Empire, la « Grand'Rue » des Caillols est peu construite, l'habitat est dispersé dans la campagne alentour. Au sein d'un enclos qui borde la Grand'Rue, Simon Graille fait l'acquisition d'une première parcelle en 1851, puis d'une deuxième mitoyenne en 1854 et enfin d'une troisième, toujours mitoyenne, en 1858. Il y construit trois maisons, donnant à la Grand'Rue la physionomie architecturale qu'elle a conservé jusqu'à nos jours. Le cadre bâti de la principale rue des Caillols se révèle l'œuvre d'un maçon illettré, sans formation architecturale particulière.
- 20 Cette accumulation immobilière est rendue possible par l'ouverture, dès 1844, d'un débit de boissons, très probablement confié à l'épouse de Simon Graille, Louise Blanc (1820-1884). Cette double activité professionnelle permet de réaliser les économies nécessaires à l'acquisition des différentes parcelles. Ainsi, en 1862, les archives de la justice de paix qualifient-elles Simon de « maçon et aubergiste ». La première maison construite sert de nouveau local pour le café familial, cette activité s'étant maintenue jusqu'à nos jours. À compter des années 1870, Simon Graille est exclusivement qualifié d'aubergiste ou d'ancien maçon : il renonce à une activité éprouvante et transmet le flambeau entrepreneurial à ses fils.
- 21 Deux fils de Simon reprennent l'activité paternelle : Joseph et Eugène. Ils font figure de véritables entrepreneurs et c'est en cette qualité qu'ils apparaissent dans les indicateurs commerciaux. Joseph ne se contente plus de construire dans la périphérie marseillaise : il bâtit désormais dans le centre-ville. Pour son compte, il édifie en 1890 une

maison de rapport dans le centre de Marseille. Quand il meurt en 1899, sa veuve reprend les rênes de l'entreprise : elle achète une nouvelle parcelle pour faire construire une deuxième maison de rapport par ses trois fils. Ces indications nous sont fournies par les origines de propriété figurant dans les actes successoraux dressés au décès de chacun des membres de la famille. On y observe une véritable capitalisation immobilière sur plusieurs générations, qui permet vraisemblablement d'alimenter la trésorerie de l'entreprise et de s'assurer une rente foncière. La visée spéculative de l'auto-construction est très nette : un jugement de la justice de paix – qui concerne le congé donné, en 1864, à un locataire mauvais payeur – révèle que les maisons bâties par Simon Graille dans la Grand'Rue des Caillols sont conçues, dès l'origine, comme de petits immeubles de rapport.

- 22 La troisième étape de cette épopée familiale est incarnée par Baptistin, petit-fils de Simon, né en 1874, qui emporte des adjudications de travaux hors de Marseille. Les réalisations de Baptistin n'ont plus grand chose de commun avec les maisons basses construites par son grand-père un demi-siècle plus tôt. Il participe notamment, dans les années 1910, à la reconstruction du casino de Sète. Une gradation assez claire est discernable dans le fonctionnement de cette entreprise familiale. Au fil des générations, on passe de la banlieue marseillaise à la ville-centre et de la ville-centre à un rayon d'action extra-départemental.

## Conclusion

- 23 On aimerait souligner ici l'importance d'adopter une perspective transnationale pour étudier le bâti populaire. Les jeux de miroir qui unissent deux villes comme Marseille et Buenos Aires à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle permettent de dégager les principales caractéristiques d'une culture constructive commune. Dans les deux ports, on rencontre, au tournant du siècle, une même main-d'œuvre, d'origine italienne, spécialisée dans le bâtiment. Les matériaux utilisés sont similaires : de nombreux produits céramiques, de fabrication marseillaise, sont employés dans la construction des maisons de Buenos Aires. Les typologies habitatives des maisons à trois-fenêtres et des *casas chorizo* se font écho. Les quartiers périphériques des deux ports présentent ainsi des profils comparables. Ce sont dans ces quartiers que s'ins-

tallent massivement les immigrants italiens qui, au début du xx<sup>e</sup> siècle, représentent un quart de la population totale des deux cités. Les dynamiques socio-économiques liées aux problématiques migratoires présentent de nombreuses similitudes dans les deux villes : lotissement des anciennes propriétés rurales de la ceinture maraîchère, formation de classes moyennes urbaines issues de l'immigration, italianisation de la culture urbaine avec la création de lieux de sociabilité – cafés, cercles – dans lesquels se retrouvent les migrants italiens. C'est pourquoi une étude transnationale du bâti populaire, qui apparaît comme la matérialisation de ces différentes dynamiques, permet d'appréhender de manière féconde les mutations que connaissent ces deux grands ports à la fin du xix<sup>e</sup> siècle.

## NOTES

---

- 1 Voir le numéro « Construire la ville au quotidien », *Histoire urbaine*, 2007, n°19.
- 2 Catherine BRUANT (dir.), *Rapport F. Cointeraux 1740-1830. Architecture de Terre*, Paris, Ministère de l'urbanisme et du logement, 1983.
- 3 Hélène DE MARTONNE, « Buenos Aires. Étude de géographie urbaine », *Annales de Géographie*, 1935, n°249, p. 281-304.
- 4 Jean-Lucien BONILLO, *Type urbain et types domestiques. Analyse architecturale du trois-fenêtres marseillais*, Marseille, École d'architecture de Marseille, 1978.
- 5 Blas MATAMORO, *La casa porteña*, Buenos Aires, Centro Editor de América Latina, 1971.
- 6 Charlotte VORMS, « La ville sans plan », *Histoire urbaine*, 2003, n° 8, p. 103-128.
- 7 Jean CUISENIER, *La maison rustique : logique sociale et composition architecturale*, Paris, P.U.F., 1991, p. 272.
- 8 Arch. dép. Val d'Oise : 2E25 79, baux (24/02 et 13/06/1780). La veuve Derivois a « une perche de cour » (34,19 m<sup>2</sup>) tandis que les frères Yvain louent une maison dont « la portion de cour contient six pieds et demy de large », soit une largeur tout juste supérieure à deux mètres. L'exigüité permet malgré tout de faire tourner une petite charrette à cheval ou un âne et son bât.

## RÉSUMÉS

---

### **Français**

L'objet de cette communication est de dégager quelques pistes d'analyse du cadre bâti de la ville ordinaire. Dans un premier temps, on essaiera de dépasser l'approche typologique qui a longtemps prévalu pour étudier le bâti populaire. Dans un deuxième moment, on tentera de retrouver la matérialité du bâti populaire, souvent mésestimée, ce qui favorise sa disparition. Enfin, on ébauchera/décrira le jeu d'acteurs qui concourt à la production de la ville ordinaire.

### **English**

The purpose of this paper is to identify some avenues for analysis of the built environment of the ordinary city. First, we will try to go beyond the typological approach that has long prevailed to study popular buildings. In a second moment, we will try to recover the materiality of the popular building, often underestimated, which favours its disappearance. Finally, we will sketch/describe the set of actors that contributes to the production of the ordinary city.

## INDEX

---

### **Mots-clés**

Ville, Techniques de construction, Architecture populaire

### **Keywords**

City, Building techniques, Popular architecture

## AUTEUR

---

### **Thibault Bechini**

Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Mondes Américains-UMR 8168