

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

A Mulhouse, l'habitat populaire, du 19<sup>e</sup> siècle à nos jours, tient une place primordiale. L'ambition de cette exposition, conçue par l'Atelier Logement du Conseil Consultatif du Patrimoine Mulhousien, est de le faire découvrir.

Un premier volet présente, selon un ordre chronologique, quelques-unes des réalisations bâties qui dessinent le paysage urbain actuel.

Un deuxième volet évoque quelques-uns des nombreux aspects humains et sociaux de cette histoire, à bien des égards originale.

Organisée en partenariat avec le Musée Historique, l'exposition s'inscrit dans le cadre des Journées du Patrimoine et des Journées de l'Architecture 2013.



Façades rue Vauban, bâtiments construits vers 1898 (photo P. Kanitzer, Archives de Mulhouse)



Les Coteaux en 1966 (coll. Archives de Mulhouse)

## Les soutiens financiers :

Aléos  
Fondation Alliance  
Habitats de Haute-Alsace  
Mulhouse Habitat  
Réserve Parlementaire de Madame le Député Arlette Grosskost  
Somco  
Ville de Mulhouse

## L'Atelier Logement du CCPM :

Jean-Paul Baum  
Barbara Culli  
Joël Delaine  
Odile Fournier  
André Heckendorn  
Bernard Jacqué  
Pierre Vidal  
Marie-Claire Vitoux

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

2

## Mulhouse, ville d'industrie, ville de logements populaires

A partir du début du 19<sup>e</sup> siècle, Mulhouse devient, selon Charles X, la « capitale de l'industrie française » et l'un des premiers pôles industriels européens. Au textile d'origine s'ajoutent au fil des décennies la mécanique, la chimie puis, plus récemment, l'automobile et bien d'autres productions.

Cette histoire économique a durablement structuré la sociologie de la ville. Du fait de l'afflux continu de main-d'œuvre, les ouvriers ont longtemps été nettement majoritaires parmi les actifs. Alors que les catégories populaires englobent désormais également un nombre important d'employés, Mulhouse reste aujourd'hui la plus ouvrière des grandes villes françaises.

Pendant près de deux siècles, la nécessité de loger de nombreux ouvriers, et plus largement des ménages modestes, s'est trouvée en permanence au cœur des processus de développement de la ville. Les acteurs locaux ont donc dû imaginer une grande diversité de réponses. C'est de cette richesse, largement méconnue, que l'exposition entend témoigner.



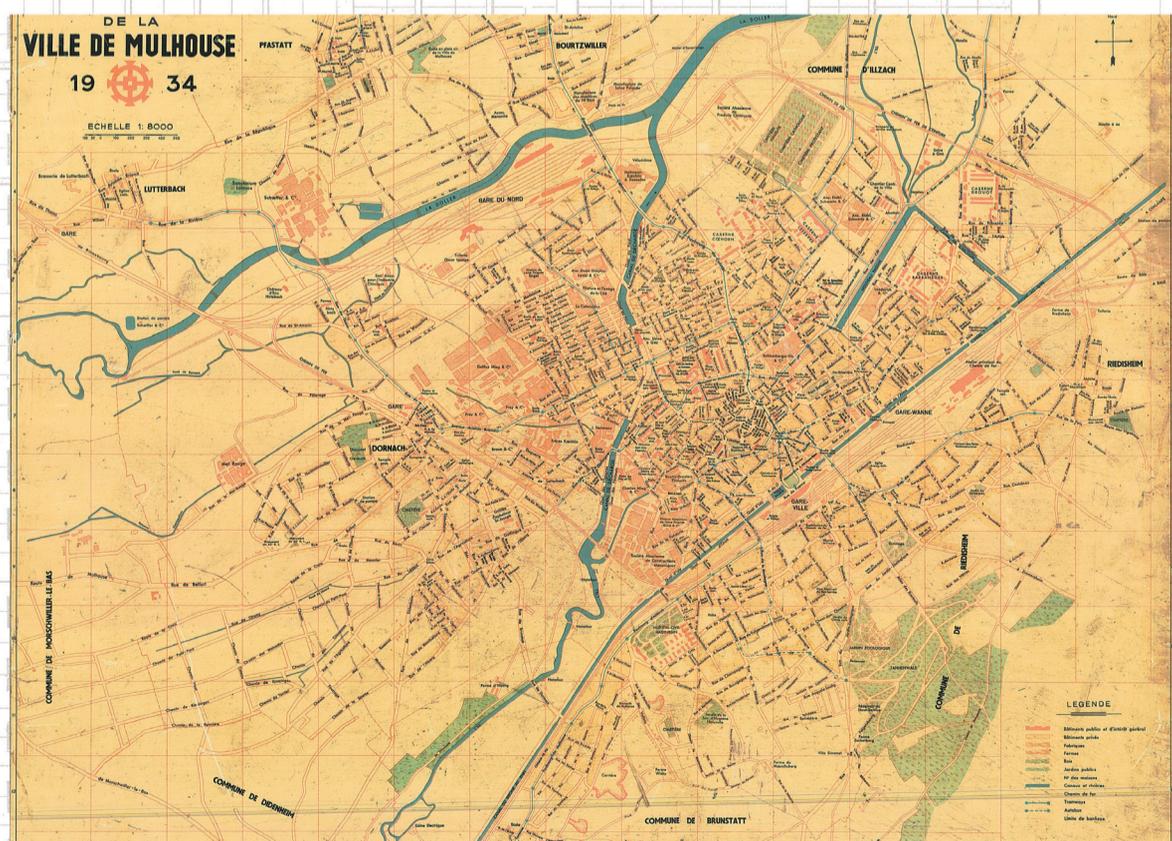
Alph. Wioland & Co, Mulhouse-Metz - 1905  
Dornach (Ober-Elsass)

Dornach (Haute-Alsace)

La ville aux cent cheminées, vue depuis Dornach en 1906  
(photo A. Wioland, coll. et photo BNU Strasbourg)



Sortie des employés de DMC par le portail de l'allée  
des Platanes sur la rue de Pfstatt vers 1900  
(carte postale, coll. J.-P. Martin)



Plan de Mulhouse en 1934. Usines et habitations sont étroitement imbriquées dans l'espace urbain  
(coll. Archives de Mulhouse)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

3

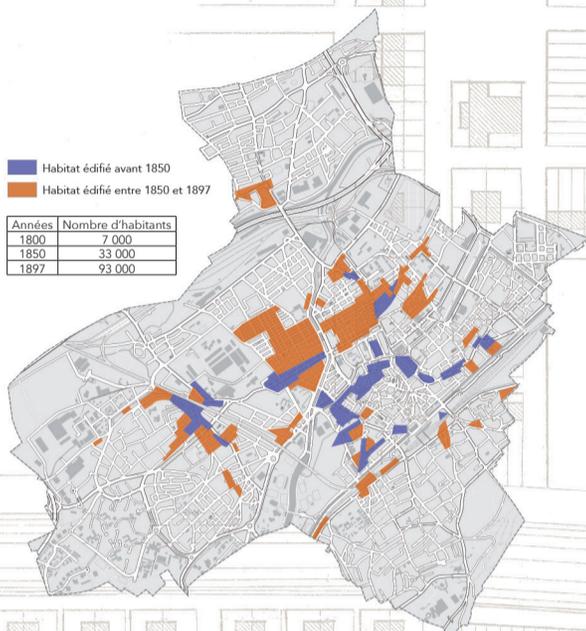
## Avant 1897, l'émergence du logement ouvrier

Depuis la fondation de la première manufacture en 1746, Mulhouse continue de se développer comme ville industrielle. Ses usines ont besoin d'une nombreuse main-d'œuvre mais l'offre de logements est très insuffisante.

Les enquêtes du Docteur Villermé en 1835-1837 montrent que la population ouvrière, quand elle ne réside pas dans la campagne environnante, s'entasse dans les taudis de la vieille ville et autour des premières usines. Les conditions de vie y sont misérables : insalubrité, surpeuplement, manque d'hygiène.

Créée en 1826 à l'initiative du patronat, la Société Industrielle de Mulhouse (SIM) prend conscience de la question du logement ouvrier. Il s'agit de fixer la main-d'œuvre spécialisée et de la moraliser. Seule est envisagée l'initiative privée en réponse au problème social du logement.

La loi de 1850 sur les logements insalubres provoque à Mulhouse la surveillance des casernes ouvrières et la construction de logements. Il s'agit d'«offrir des logements salubres, confortables et bon marché, aux nombreux travailleurs de notre ville» (Achille Penot, secrétaire de la SIM, 1865).



**L'habitat populaire construit à Mulhouse avant 1897**  
(CCPM et Atelier de cartographie du CRESAT - J.-P. Droux, fond de carte m2A, 2013)



**Maisons ouvrières Grand' Rue** construites avant 1800, aujourd'hui disparues (coll. Archives de Mulhouse)



**Maisons ouvrières rue Saint-Blaise**  
construites avant 1827 (photo P. Vidal)



**Maisons ouvrières rue du Rossberg**  
construites avant 1844 (photo P. Vidal)



**Immeubles ouvriers rue Kléber** construits entre 1830 et 1844 (photo P. Vidal)



**Maisons ouvrières rue Huguenin** construites entre 1844 et 1850 (photo P. Vidal)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

4

## La Cité ouvrière

Des industriels, à l'instigation du patron de DMC, Jean Dollfus, créent en 1853 une société par actions, la Société Mulhousienne des Cités Ouvrières (SOMCO).

Le creusement du canal de décharge rend constructibles les terrains au nord de la ville. 1243 maisons y sont construites entre 1853 et 1897. Les philanthropes mulhousiens choisissent le principe de la maison unifamiliale. L'architecte Emile Muller retient le modèle britannique des maisons en bandes et invente un nouveau modèle de maison : le carré mulhousien.

Les ouvriers peuvent accéder à la propriété et toutes les maisons offrent un confort remarquable pour l'époque : évier dans la cuisine, WC sur fosse pour chaque logement, égout. Les espaces publics sont aménagés grâce à la subvention de 300 000 francs offerte par Napoléon III.

La Cité exerce une pression indirecte sur le marché immobilier mulhousien destiné aux ouvriers: « [...] parce que les logements qu'offrent les Cités se trouvent dans de très bonnes conditions de toute nature, les maisons nouvelles qu'on a élevées à l'usage des ouvriers ont dû suivre cet exemple et subir ce progrès » (Achille Penot, secrétaire de la SIM, 1865).

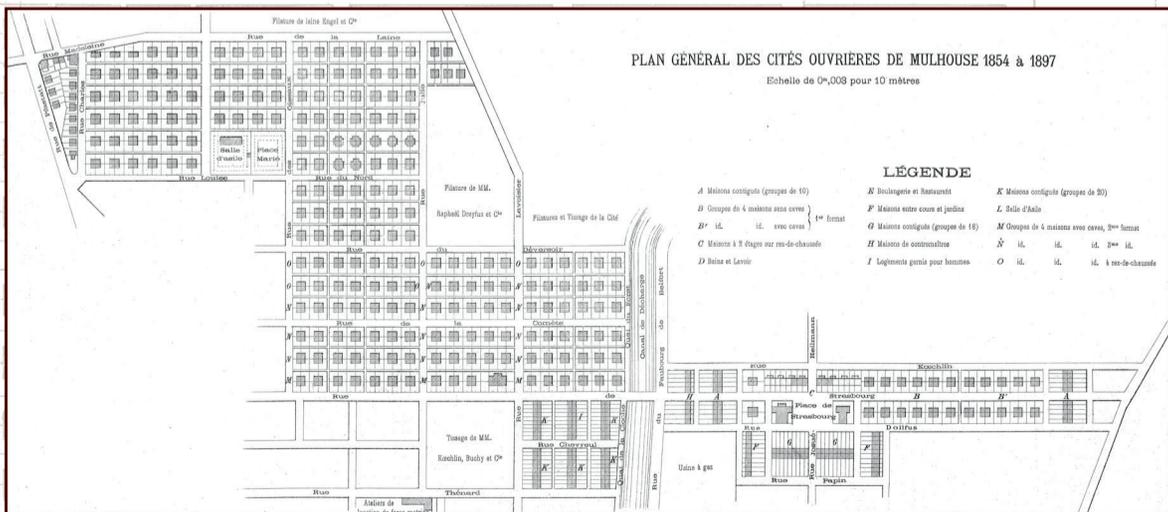
La Cité de Mulhouse sera longtemps considérée, en France et en Europe, comme une réalisation exemplaire.



**Maison de la Cité construite par la SOMCO.**  
Le carré mulhousien dans son aspect d'origine (coll. Archives de Mulhouse/SOMCO).



**Bains et lavoir de la Cité.** L'eau chauffée par DMC offre le confort de bains et d'un lavoir aux ouvriers résidant dans la Cité. Le bâtiment se trouvait à un angle de la place Adolphe-May actuelle (lithographie Archives de Mulhouse).



**Plan général des Cités ouvrières de Mulhouse.** L'ancienne et la nouvelle Cités (Les Cités ouvrières de Mulhouse. Leurs bains et lavoirs, 4<sup>ème</sup> édition, 1902)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

5

## Les réalisations contemporaines de la Cité

De nombreuses autres constructions sont édifiées entre 1850 et 1897 : moins innovantes et moins célèbres que la Cité, elles constituent la majeure partie de l'habitat ouvrier de l'époque. Certaines prennent place dans les quartiers ouvriers déjà existants et autour de faubourgs. De nouveaux secteurs s'urbanisent là où s'étendaient champs ou prairies.

Un autre type de logement populaire s'y répand : le petit immeuble collectif mitoyen sur rue avec un seul appartement de 3 pièces par niveau (immeuble-maison ou *Bürgerhaus*), un ou deux étages sur rez-de-chaussée, en général un niveau habité sous combles, une arrière-cour plus ou moins grande.

Parmi d'autres réalisations : la cité Dollfus à Dornach (1867), les logements SACM de la rue des Monteurs (aujourd'hui démolis).

La qualité de l'habitat s'améliore, même si le surpeuplement, les taudis et l'insalubrité restent fréquents. Au dernier quart du 19<sup>e</sup> siècle se généralise la desserte par les réseaux (gaz, eau potable, tout-à-l'égout, électricité) plaçant Mulhouse parmi les villes les plus modernes. En 1882, le règlement de police du bâtiment (*Bauordnung*) fixe des normes d'habitabilité pour les nouveaux logements.



Cités SACM de la rue de la Fonderie et de la rue des Monteurs en 1992, construites vers 1860, aujourd'hui disparues (coll. P. Perrot, fonds SACM)



Cité Dollfus, rue des Blés et rue de Froeningue, édifée vers 1868 à l'initiative de Jean Dollfus (photo P. Vidal)



Rue Jean Jaurès, édifée vers 1885, typique des quartiers ouvriers bâtis autour de la Cité de la SOMCO (photo C. Kohler)

**Rue de l'Alma** vers 1890  
(aujourd'hui rue de Tunis),  
édifiée vers 1884.  
Exemple d'immeubles-  
maisons à R+2+C,  
rez-de-chaussée, deux  
étages et combles (coll.  
Archives de Mulhouse)



# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

6

## De 1897 à 1977, le temps de l'habitat social

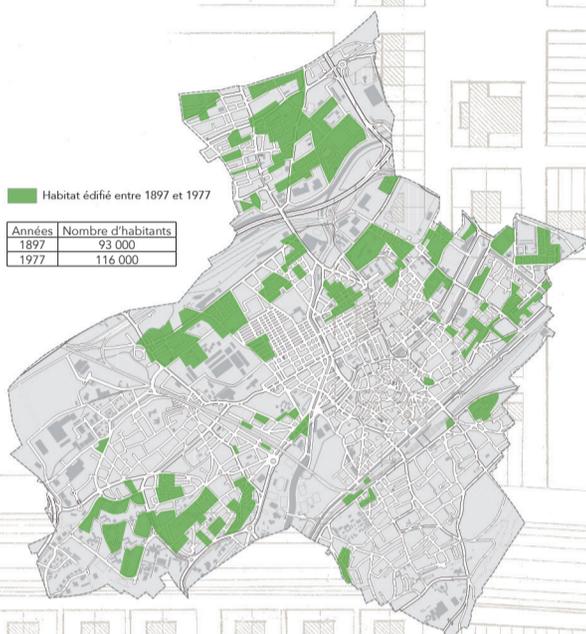
Entre l'achèvement de la Cité et celui des Coteaux, la croissance démographique reste limitée, mais le nombre de logements augmente fortement, ce qui diminue le surpeuplement.

Les quartiers commencés précédemment continuent à se développer et de nombreux autres sites sont urbanisés autour de la ville du 19<sup>e</sup> siècle. Dans la ville ancienne, des logements vétustes ou insalubres sont démolis.

Au début du 20<sup>e</sup> siècle se multiplient les expérimentations à l'initiative du patronat, de l'Église catholique, de la Municipalité.

Après 1918, Mulhouse saisit les possibilités offertes par la législation française, grâce à l'action de l'Office Public d'Habitations à Bon Marché (HBM) et de Sociétés coopératives. Ce parc social complète le secteur privé et le logement patronal. Les destructions de 1944 aggravent la crise du logement, endémique. Les années 60 et 70 connaissent un véritable boom de la construction, avec notamment l'édification d'ensembles d'Habitations à Loyer Modéré (HLM).

Pendant cette période, l'habitat populaire gagne en qualité grâce aux nouvelles formes bâties, aux nouveaux modèles urbains, à la généralisation du confort et de l'hygiène.



L'habitat populaire construit à Mulhouse de 1897 à 1977  
(CCPM et Atelier de cartographie du CRESAT - J.-P. Droux, fond de carte m2A, 2013)



Colonie Haller. Promoteur Fritz Haller, 1907  
(photo P. Kanitzer, coll. Archives de Mulhouse)



Rue de Guebwiller. Immeubles construits par l'entreprise Mieg vers 1907 (photo C. Kohler)



Quartier des Coteaux aménagé de 1962 à 1977 (photo P. Kanitzer, coll. Archives de Mulhouse)



Quartier Bel Air construit par la SEMAPRO entre 1957 et 1962 (photo P. Kanitzer, coll. Archives de Mulhouse)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

7

## Cités-jardins et lotissements de 1897 à 1950

La formule de la Cité ouvrière est abandonnée après 1897, mais plusieurs réalisations, avant 1950, reprennent quelques-uns de ses principes, en s'inspirant du modèle de la cité-jardin. C'est le cas en particulier des cités-jardins HBM (Wolf II, Brustlein, Haut-Poirier). Des lotissements accordent aussi une large place aux jardins : Wolf I, rue de la Barrière, colonie de l'Illberg, cité Manulaine, cités de cheminots.

L'habitat collectif continue à se développer, en partie dans des formes assez semblables à la période précédente : des séries d'immeubles mitoyens, alignés sur rue et organisés en îlots fermés, avec une tendance à l'augmentation du nombre d'étages. Mais de nouvelles approches sont explorées, introduisant les notions d'espaces collectifs, d'aération ou de végétation : Gargarten, colonie Haller, Union Home, bâtiments SACM rue de Galvingue.

Le Drouot, commencé avant la Deuxième Guerre, annonce une nouvelle évolution : nombre élevé de logements prévus sur un seul site (1000), homogénéité du statut (locatif HBM), équipements de quartier (écoles, bains, place publique), immeubles collectifs implantés en discontinu autour de jardins, standardisation de la construction.



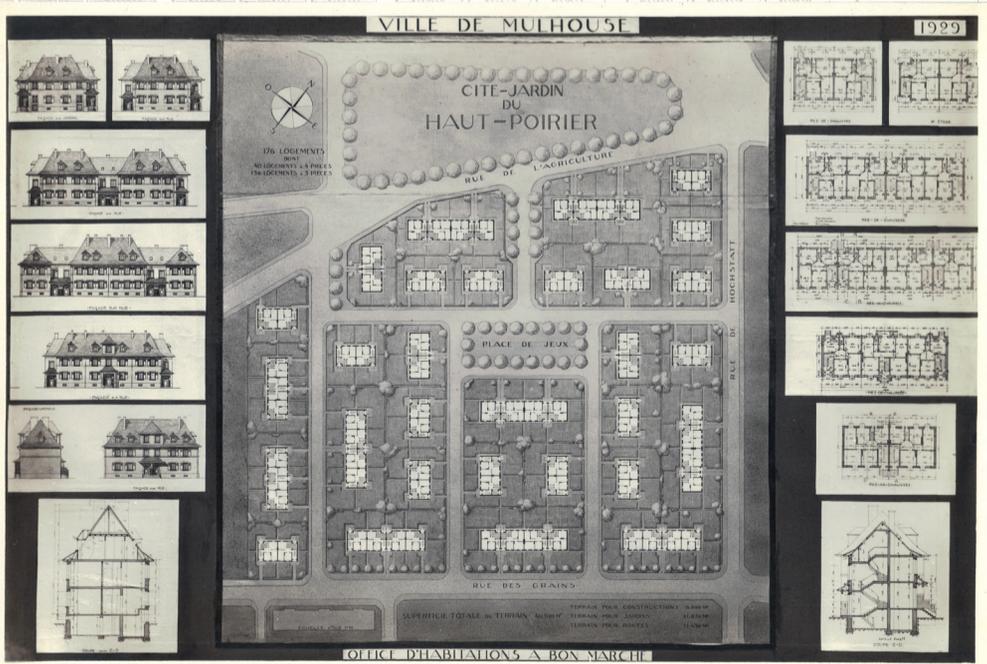
Maisons de la cité Kreiss (ou Blatt), rue Loucheur.  
Coopérative d'Habitation à Bon Marché, vers 1933  
(photo C. Kohler)



Logements d'entreprise des Forces Motrices du Haut-Rhin.  
Rue de l'Île Napoléon et rue de Hombourg, 1924  
(coll. Archives de Mulhouse)



Cité-jardin du Wolf. Office public HBM, 1924 à 1928  
(coll. Mulhouse Habitat)



Cité-jardin du Haut-Poirier. Office Public HBM, 1925. Façades, plans et coupes des logements complètent le plan de situation qui permet de mettre en valeur l'importance des jardins (coll. Mulhouse Habitat)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

8

## Grands ensembles de 1950 à 1977

De nouveaux quartiers voient le jour après 1950. Celui des Coteaux est le plus important. Le projet de l'architecte Marcel Lods, imaginé dès 1958 dans l'esprit du mouvement de l'architecture moderne, prévoit des tours et des barres de grande hauteur dégagant de vastes espaces. Les 3500 logements sont des HLM locatifs avec quelques copropriétés. Avec ses équipements et ses logements dotés de tout le confort, ce quartier représente alors le progrès et la modernité.



**La Cité de l'Illberg en chantier.** Collectifs et maisons individuelles. Société Civile Habitat et Loisirs, 1952 (photo Société Civile Habitat & Loisirs, coll. Archives de Mulhouse)

C'est également le cas des autres grands ensembles comptant chacun quelques centaines de logements, réalisés à la même époque par différents opérateurs : cité Wagner, cités de relogement, quartier Bel Air, cité de l'Illberg, cité Sellier, ensembles de Bourzwiller. Ils couvrent un large éventail de catégories de logements, du plus sommaire au plus soigné.



**La Cité Jean Wagner, à son achèvement.** Barres de logements, équipements publics, espaces verts. Office Public HLM, 1956/58 (1922-1972, 50 années. Office public d'HLM de la Ville de Mulhouse, coll. Archives de Mulhouse)

Presque tous sont d'initiative publique, le secteur privé intervenant alors peu dans la construction du logement populaire. Situés en périphérie, ils correspondent à une période de faible intervention dans les quartiers existants, dont certains sont déjà identifiés comme devant être rénovés. Quelques secteurs insalubres sont toutefois démolis (rue des Bains).

A partir de 1973, les grands ensembles sont fortement remis en cause.



**Les Coteaux, vue aérienne.** Secteur d'habitat de la Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) de Mulhouse créée en 1960 (photo AURM)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

9

## Depuis 1977, le temps de la diversité

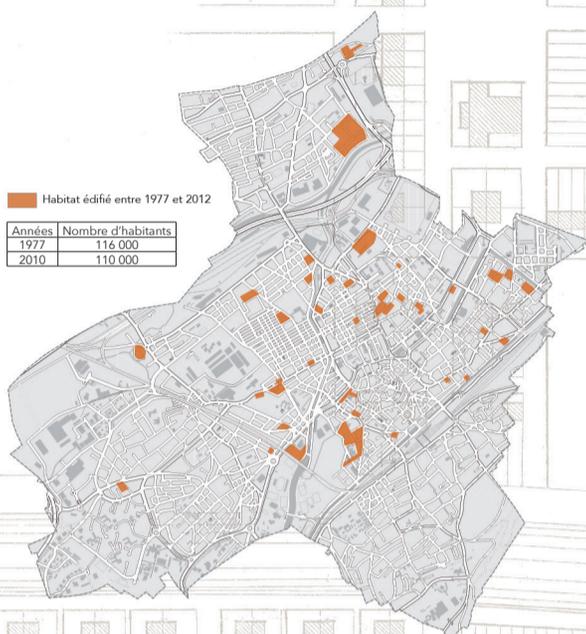
Après les Trente Glorieuses, Mulhouse connaît la désindustrialisation. Les classes moyennes s'installent en périphérie. Les possibilités d'extension sur le ban communal s'épuisent.

On continue de construire, mais la taille des opérations se réduit. Elles se localisent plus près du centre, de façon plus éparse, et privilégient la créativité. Les opérateurs se diversifient.

La rénovation prend une importance au moins égale à la construction neuve. De multiples actions de renouvellement urbain visent à adapter et valoriser, parfois remplacer, l'habitat populaire hérité du passé.

D'autres objectifs prennent une place croissante, à l'échelle de l'immeuble ou du quartier : objectifs urbains, sociaux, environnementaux. Le qualitatif se substitue au quantitatif.

175 ans plus tard, la situation n'a évidemment plus rien de commun avec ce qu'observait le Docteur Villermé en 1836. Mais la question de l'habitat des catégories populaires reste actuelle, comme en témoignent les listes d'attente auprès des organismes de logement social et les 1200 logements «potentiellement indignes» évoqués en 2010 par le Programme Local de l'Habitat (PLH).



L'habitat populaire construit à Mulhouse de 1977 à 2012  
(CCPM et Atelier de cartographie du CRESAT - J.-P. Droux, fond de carte m2A, 2013)



Rue Thierstein, immeubles d'entreprise (HKC) construits vers 1899, acquis et réhabilités par la SOMCO en 1977 (photo P. Kanitzer, coll. Archives de Mulhouse)



Ecoquartier des Berges de la Doller, rue du Progrès. Mulhouse Habitat, 2012 (photo P. Vidal)



Rue des Magasins, immeuble de 10 logements, Mulhouse Habitat, 1992 (photo C. Kohler)



Rue Franklin. Immeuble ancien réhabilité en 2012, parc privé (photo C. Kohler)



Avenue Aristide Briand. SOMCO, 2000 (photo C. Kohler)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

10

## Le tournant du renouvellement urbain

Depuis 1977, l'essentiel des logements populaires se construit sur des sites déjà urbanisés : friches industrielles (rue Buhler, ZAC Fonderie...) ou habitat vétuste (rue de l'Ours, rue Neppert, Grand'Rue...). Des constructions diffuses s'inscrivent dans les quartiers existants (rue des Merles, rue des Magasins...).

La dégradation d'une partie de la production des années 1960-1970 conduit à démolir des bâtiments récents, en les remplaçant souvent par un habitat de meilleure qualité (Wagner, Coteaux, Bourtzwiller...).

La réhabilitation porte d'abord sur le parc privé : Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) au centre-ville puis dans les autres quartiers anciens, Programmes Sociaux Thématiques (PST). A la fin des années 1980, cette réhabilitation s'étend au parc HLM (Wolf, Drouot, Coteaux, Bourtzwiller, Wagner) dans une logique de développement social des quartiers.

La politique de la ville s'appuie sur les travailleurs sociaux, les enseignants et les associations d'habitants pour ajouter de multiples mesures aux interventions sur le bâti : animation, formation, prévention de la délinquance, accès à l'emploi, action culturelle, etc.



**Rue des Vosges, avant et après rénovation.** Logements basse consommation, OPAH de renouvellement urbain, 2011 (photos SERM)



**Rue Buhler et rue des Roses, opération emblématique du tournant des années 80.** Mulhouse Habitat, 1987 (photo C. Kohler)



**Démolition des 420 à Brossolette en 2007,** construits en 1962. Site de l'écoquartier des Berges de la Doller, en cours de réalisation (photo Mulhouse Habitat)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

11

## Mixité sociale, développement durable, droit au logement

Trois nouvelles préoccupations apparaissent : la mixité sociale, le développement durable et le droit au logement.

Devant l'aggravation des processus de ségrégation, des mesures cherchent à favoriser la mixité sociale : programmes de plusieurs types de logements (nouveau Wagner) ou de plusieurs constructeurs (ZAC Fonderie, caserne Lefebvre, la Cheminée allée Gluck), implantation de logements aidés dans des quartiers où ils étaient peu présents (rue Laurent).

La prise en considération des enjeux environnementaux amorcée en 1994 avec l'encouragement aux bâtiments à Haute Qualité Environnementale (HQE) s'accélère avec l'attention portée aux questions énergétiques et à leurs conséquences sociales (bâtiments à basse consommation). Les écoquartiers (Wagner, Bourtzwiller) se réfèrent aux principes du développement durable.

Si les politiques du logement ont apporté une solution à la majorité des besoins des couches populaires, ce n'est pas le cas pour les plus démunis, en nombre croissant. D'où l'orientation du Plan Local de l'Habitat d'affecter à ceux-ci une part importante de la production de logements dans le parc social (programmes d'insertion) comme dans le parc privé.



Rue de l'Arsenal, réhabilitation par la SOMCO de 23 logements dans les années 1980 (photos SOMCO)



Ecoquartier Wagner, 2007 à 2011, Mulhouse Habitat (photo C. Kohler)



La Cheminée, réalisation conjointe de Mulhouse Habitat et du Nouveau Logis de l'Est, 1997 (photo P. Kanitzer, coll. Archives de Mulhouse)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

12

## Les politiques nationales jusqu'aux années 1950

### Entre prise de conscience et utopie.

Philanthropes et socialistes dénoncent à partir de 1830 les conditions de logement des ouvriers. Le choléra révèle au public en 1832 la gravité du problème.

### Le triomphe de l'initiative privée.

Les patrons se préoccupent de loger leurs salariés pour les fixer et les moraliser. La loi de 1850 recommande la création de commissions municipales pour contrôler la salubrité des logements.

### L'intervention publique.

Dans le Reich, Bismarck facilite en 1889 le financement du logement ouvrier. En France, le Mulhousien Jules Siegfried fait voter en 1894 la loi qui crée les bases financières des Habitations à Bon Marché (HBM).

### Le logement social, une priorité nationale.

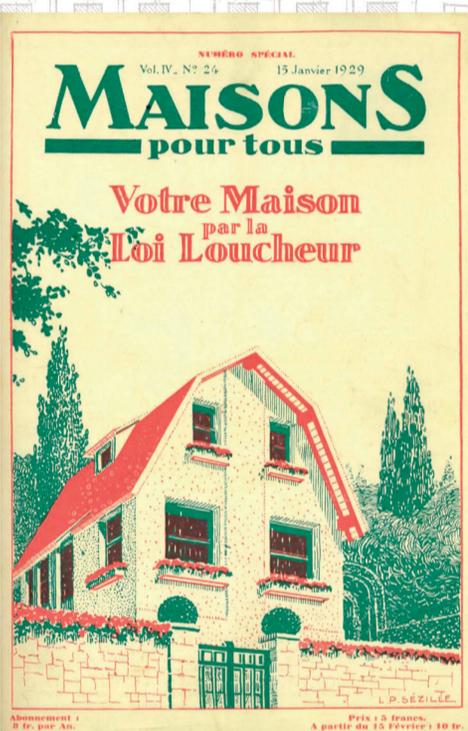
La loi Loucheur (1928) prévoit la construction en 5 ans de 260 000 logements à bon marché via les HBM qui deviennent les acteurs principaux de l'habitat aidé. Mais, à partir de 1932, la crise entraîne le ralentissement de la construction.

### Une crise aggravée après-guerre.

Les dégâts de la guerre, la priorité donnée à l'appareil productif provoquent une pénurie généralisée de logements. *L'insurrection de la bonté* de l'abbé Pierre en janvier 1954 donne lieu à une prise de conscience sans précédent.



Le Familistère ou « Palais social » de Guise : pour les socialistes, une utopie comme le familistère est la réponse à la question sociale (D.R.)



Votre Maison par la Loi Loucheur, dessin de L.P. Sézille, 1929 (*Maisons pour tous* n°24, coll. Ecole d'architecture de Strasbourg)



La véritable charité, dessin de Karl Girardet lithographié par Emile Montigneul, 1844 (*Le Magasin pittoresque* n°52, page 408, coll. et photo BNU Strasbourg)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

13

## Les politiques nationales à partir des années 1950

**Du plan Courant aux ZUP.** En 1950 naissent les HLM. En 1953, le logement redevient une priorité nationale et le plan Courant engage des constructions massives. A partir de 1958, 220 ZUP sortent de terre, mais ce mode de construction sépare les classes moyennes des classes les plus pauvres.

**De 1965 à 1975.** Essor de la construction. En 1975, la France atteint 50 millions d'habitants et 2/3 d'urbains. L'accession à la propriété se développe. De 12 millions de logements en 1946, on passe à 21 millions en 1975. Les bidonvilles disparaissent.

**De 1975 à 1995.** Loi Barre et politique de la ville. Il reste en France 16 millions de mal-logés en 1975. La politique de la ville s'efforce de répondre à la dégradation des tours et barres HLM. L'habitat ancien se rénove. En 1977, la loi Barre bouleverse le financement du logement. Le marché, à travers l'aide à la personne, va jouer un rôle grandissant. La loi Besson de 1990 donne le droit au logement.

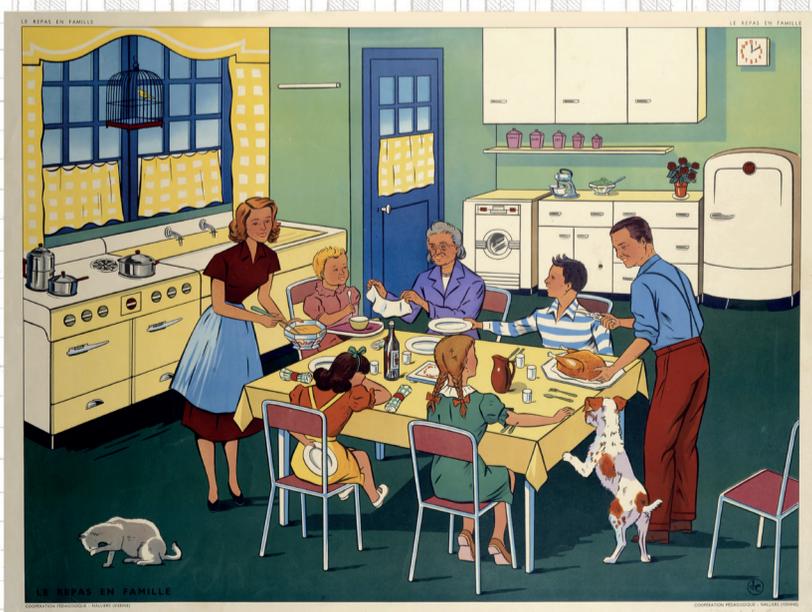
**De 2000 à nos jours.** La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000 relance la construction de logements sociaux. Elle en impose 20% aux communes. Mais le mal-logement persiste, alors que la crise fragilise les ménages aux revenus modestes.



Les bidonvilles de Nanterre, sur fond de grand ensemble (coll. METL-MEDDE/fonds STU)



Le grand ensemble de Sarcelles construit entre 1956 et 1962 (photo Henri Salesse/coll. METL-MEDDE)



Le repas en famille (planche pédagogique Nalliers, coll. Ville d'Épinal / Musée de l'Image © Musée de l'Image / H. Rouyer)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

14

## Les bâtisseurs mulhousiens : des acteurs multiples (1)

**Le monde patronal.** En plus de la Cité, les industriels mulhousiens ont longtemps investi dans le logement ouvrier, par philanthropie ou économie. Après 1953, le 1% patronal met fin à cette intervention directe des entreprises.

**La Municipalité et ses opérateurs.** L'arrivée des socialistes à la Mairie en 1902 inaugure une longue action municipale dans l'habitat, quelles que soient les alternances politiques.

En 1922, l'Office Public HBM (actuel Mulhouse Habitat) est créé : il va construire plus de 10 000 logements, à comparer aux 56 000 logements recensés aujourd'hui sur la ville.

Avec la Société Civile Habitat et Loisirs, la Municipalité favorise dès 1951 l'accession sociale à la propriété et le logement des classes moyennes. Elle contribue avec la SEMAPRO à la réalisation du quartier Bel Air (1957/62), opération innovante de location-accession.

L'approbation fin 2011 du Programme Local de l'Habitat (PLH) ouvre une nouvelle époque : c'est désormais la Communauté d'Agglomération (M2A) qui conduit la politique du logement.

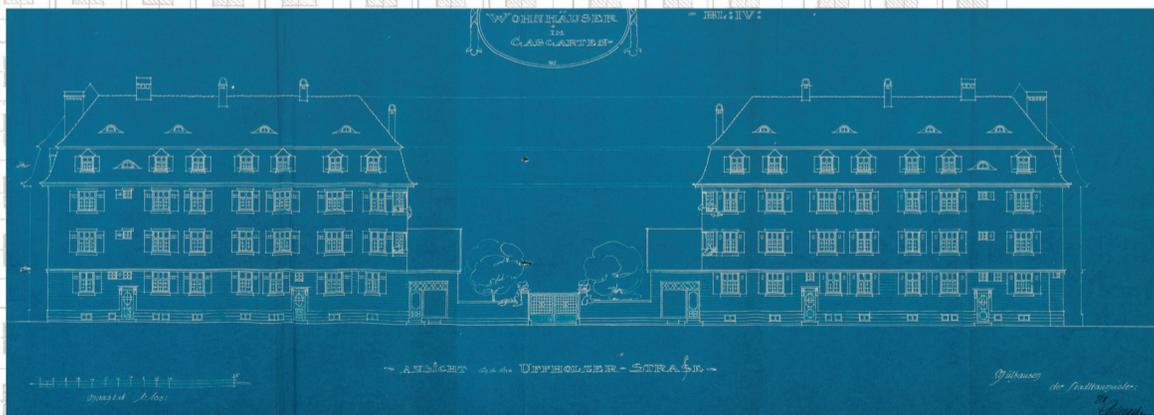
**Les sociétés HLM (entreprises sociales de l'habitat).** La SOMCO et une dizaine d'autres entreprises sociales de l'habitat contribuent à étoffer le parc de logements sociaux.



Rue de Galfingue, projet de maisons d'habitations de la SACM, 1925 (coll. Archives de Mulhouse)



Rue de la Gendarmerie, bâtiments acquis par Habitats de Haute-Alsace (photo P. Vidal)



Le Gasgarten, construit par la Municipalité. Façade rue d'Uffholtz, 1908 (coll. Archives de Mulhouse)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

15

## Les bâtisseurs mulhousiens des acteurs multiples (2)

**Le mouvement coopératif et mutualiste.** En 1896, le chanoine Cetty, figure de proue du catholicisme social, fonde la Caisse ouvrière Saint-Joseph. Elle construit près de 1800 logements. Après la Grande Guerre, des coopératives HBM (puis HLM) participent au développement de l'accès social à la propriété, action poursuivie par le Cautionnement Mutuel (CMH) et le Service Conseil Logement (SCL).



**Rue de Sampigny.** Maisons construites par la Caisse Saint-Joseph vers 1898 (photo P. Kanitzer, Archives de Mulhouse)

**Le secteur privé.** Le secteur privé est à l'origine d'une part considérable de l'habitat populaire mulhousien. Des entrepreneurs-promoteurs édifient ces séries d'immeubles mitoyens caractéristiques de nombreuses rues : Aichinger, Anglo, Buhler, Savonitto, Uhl, Zierdt. Ce mode de construction a favorisé l'apparition de petits propriétaires-bailleurs habitant souvent eux-mêmes un appartement de leur immeuble.



**Rue Turenne.** Rangée d'immeubles-maisons construits par les Frères Buhler, 1897 (photo C. Kohler)

**Les foyers de travailleurs.** Des foyers sont construits pour loger les travailleurs isolés. Déjà, le projet de la Cité comporte des logements de célibataires. En 1890, les Sœurs de Niederbronn accueillent rue Thénard des jeunes ouvrières. Au total une douzaine de foyers (résidences sociales) sont bâtis par des organismes locaux (COTRAMI devenu ALEOS, ANARF, etc.) ou nationaux (SONACOTRA).



**Résidence sociale ALÉOS** dans l'écoquartier des Berges de la Doller, 2012 (photo C. Kohler)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

16

## Le logement ouvrier et social : pour qui ?

Au 19<sup>e</sup> siècle, les ouvriers et leurs familles sont les premiers destinataires. Puis, à partir de la loi Siegfried (1894), la désignation des bénéficiaires s'élargit également aux mal-logés.

Entre les deux guerres, les HBM s'ouvrent aux revenus moyens, tout en favorisant l'accès social à la propriété. A partir de 1950, la construction de masse propose un logis moderne, signe de progrès social, et les grands HLM attirent de nouvelles classes moyennes, tout en continuant à loger les groupes plus modestes : personnes issues de l'exode rural, de l'immigration ou de la suppression des taudis et logements insalubres.

Le logement social se partage entre : un parc « ordinaire » pour les petites classes moyennes, un parc « à normes réduites » pour les plus précaires.

Le concept de la cité de transit apparaît dans les années 1960, avec l'arrivée massive de travailleurs immigrés.

A partir des années 80, différentes politiques cherchent à répondre aux besoins des populations défavorisées. La diversification repose sur l'accès à la propriété et la mixité sociale. Mais les logements sociaux regroupent de plus en plus de populations pauvres ou en difficulté sociale.



Square au Haut-Poirier  
(photo P. Kanitzer, Archives de Mulhouse)



Cité de relogement rue de l'Armistice, destinée à l'accueil de personnes vivant en habitat précaire ou insalubre. Mulhouse Habitat, 1955/58 (photo P. Kanitzer, coll. Archives de Mulhouse)



Habitants du quartier de la SACM, rue du Manège, vers 1890 (plaque de verre, fonds Didisheim, Archives de Mulhouse)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

17

## Les quartiers ouvriers : ségrégation ou mixité sociale ?

Longtemps majoritaires dans la population mulhousienne, les ouvriers, avec 35% des actifs, forment encore aujourd'hui la catégorie la plus nombreuse (employés : 28%). Il n'est donc pas étonnant que l'habitat ouvrier soit largement répandu dans la ville.

L'édification du Nouveau Quartier (1827), puis celle de la Cité ouvrière (1853) engagent un processus durable de différenciation sociale des quartiers mulhousiens.

Au fil du temps, la composition d'origine des quartiers évolue sous l'effet des mutations du bâti, des stratégies des bailleurs et des propriétaires, de la capacité de mobilité résidentielle des habitants, de la valeur attribuée au quartier ou des choix individuels. Certains secteurs deviennent moins monolithiques dans leur structure sociale, d'autres se paupérisent ou s'embourgeoient.

Progressivement cette question de la ségrégation ou de la mixité sociale occupe une place de premier plan dans les politiques nationales et locales. Les réponses reposent sur l'introduction de la diversité aux différentes échelles, du bâtiment à l'agglomération : localisation, types de logements, opérateurs, statuts.



**Rue des Monteurs.** Acquisition et réhabilitation de logements ouvriers privés datant des années 1895. Mulhouse Habitat, 1997 (photo C. Kohler)



Les ouvriers dans quelques quartiers (P. Vidal)



**Passage Vauban.** Mixité de logements dans la ZAC de la caserne Lefebvre, 2013 (photo C. Kohler)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

18

## La permanence de projets éducatifs et sociaux

Les solutions expérimentées depuis plus d'un siècle à Mulhouse témoignent d'idéologies qui visent à promouvoir des hommes nouveaux, dans une société harmonieuse et pacifiée : il s'agit de moraliser et d'éduquer les ouvriers et plus généralement les classes populaires. Progressivement s'imposent des modèles sociaux qui s'expriment dans les logements et les équipements.

Il s'agit par exemple d'inculquer dans les HBM du début du siècle des habitudes d'hygiène grâce à l'aération, à l'eau courante, aux bains-douches et aux lavoirs collectifs. Dans un logement ouvrier, on conçoit plutôt une salle commune qui regroupe cuisine et salle à manger, alors que pour les employés, on préconise la salle à manger distincte de la cuisine, plus proche du logement bourgeois. Pour tous s'imposent des chambres à coucher distinctes pour parents et enfants : la notion d'intimité se développe et va peu à peu aboutir au logement que l'on connaît aujourd'hui.

Mais nul doute que les logements proposés sont occasion de progrès dans la qualité de vie : nombreux sont ceux qui ont intériorisé les pratiques liées à cet espace conçu pour eux, ont appris à aimer leur chez soi, à trouver la satisfaction de le valoriser.



Le lavoir-bain du Drouot (*Dix années d'activités municipales, 1925-1935, Archives de Mulhouse*)



En famille dans la salle de bain, 1952 (photo Verdu/coll. METL-MEDDE)



Femme au foyer faisant la lessive, 1952 (photo Verdu/coll. METL-MEDDE)



Chambre d'enfant dans un appartement de la cité Mario Capra à Vitry-sur-Seine, 1963 (coll. METL-MEDDE)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

19

## L'habitant acteur de son logement

Au sein de la classe ouvrière, tout au long du 19<sup>e</sup> siècle, certains refusent les cités ouvrières comme projet collectif oppressant, résistent aux règlements imposés. Ces revendications s'élargissent ensuite aux loyers, au confort, à l'insalubrité.

Les premières associations de locataires se développent après la 2<sup>e</sup> Guerre Mondiale. A Mulhouse : la Confédération Nationale du Logement et les APF (Associations Populaires Familiales). C'est en lien avec l'APF, ALSA (Association pour le logement des Sans Abris) et Emmaüs que s'organise le mouvement des squatters pour installer des sans-logis dans des logements vacants.

Différentes formes d'organisation collective naissent dans les quartiers : réunions publiques, grèves de charges ou de loyers pour dénoncer des abus de gestion et obtenir des négociations avec les organismes bailleurs. Les centres sociaux gérés par les usagers sont à Mulhouse un modèle expérimental de participation.

L'APF, devenue CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie) fait partie de ces mouvements qui revendiquent dès les années 60 des conventions collectives de l'habitat. La politique de la ville favorise cette participation, pour rendre les habitants acteurs de leur devenir.



Le « squattage » de Noël (L'Alsace, 8/9 janvier 1956, coll. Archives de Mulhouse)



Fête des 420 à Brossolette le 14 octobre 1989 (coll. association CLCV Bourtwiller)

**Association de consommateurs et usagers**

Des logements accessibles et de qualité  
Des réponses rapides à nos réclamations  
Pas de travaux sans concertation  
Contrôles de charges gagnants

Les locataires se font entendre !



Pour défendre mes droits, pour préserver la planète  
CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie) siège national 59 bd Exelmans 75016 Paris

Les locataires se font entendre, affiche éditée par l'association Consommation, Logement et Cadre de Vie (coll. CLCV)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

20

## A la recherche d'un habitat de qualité (1)

Pour les constructeurs philanthropes ou sociaux, la réponse au mal-logement ne consiste pas seulement à construire en quantité mais aussi à réaliser un habitat de qualité. Cette notion passe du souci d'un habitat salubre à la recherche du confort, à la création architecturale et aux normes environnementales actuelles.

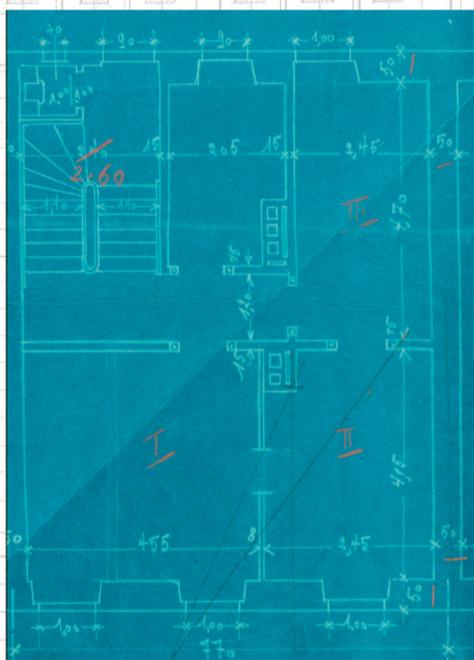
Le logement populaire mulhousien illustre cette progression. Il montre que chaque époque produit une large gamme, du standard minimal à des réalisations modèles : la diversité des HLM des années 1960/1970 en est un exemple frappant.

**A l'intérieur du logement.** La surface est un facteur essentiel de qualité comme le prouvent l'Union Home ou la Cité Manifeste. Le logement de trois pièces avec cuisine est longtemps le plus répandu (40 à 50 m<sup>2</sup>). Puis s'ajoutent des espaces supplémentaires : entrée ou couloir, débarras, cellier, balcon, séchoir, salle d'eau. La spécialisation des pièces accompagne l'évolution des modes d'habiter. Le plan se diversifie.

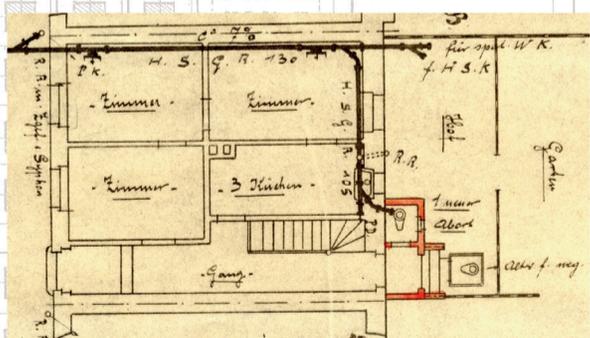
L'eau courante, le tout-à-égout, le gaz et l'électricité équipent à la fin du 19<sup>e</sup> siècle les nouvelles constructions. Apparues entre les deux guerres, baignoire ou douche, chauffage central, WC intérieur, ascenseur se généralisent après 1950



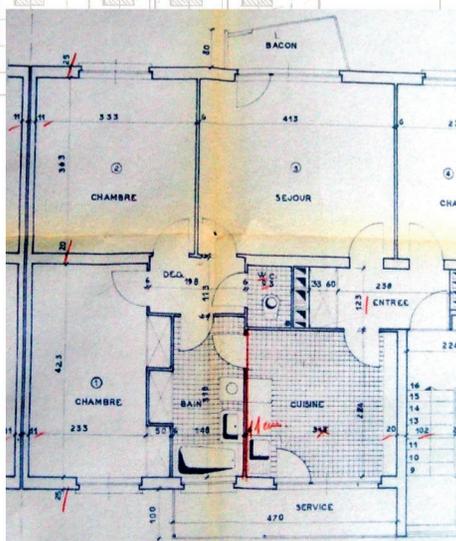
**Cité Manifeste, 2003.** Séjour d'un logement de Jean Nouvel : offrir au prix HLM un grand espace intérieur en continuité avec le jardin (coll. SOMCO)



**Rue Turenne, vers 1897.** 3 pièces et cuisine, 47m<sup>2</sup> ; WC sur palier entre étages. Mise aux normes dans le cadre de l'OPAH Vauban un siècle plus tard (coll. Archives de Mulhouse)



**Rue de la Fidélité, vers 1868.** 3 pièces et cuisine, 42m<sup>2</sup>, sans confort, WC dans la cour puis accolé au bâtiment en 1912 (coll. Archives de Mulhouse)



**Bel Air (rue Albert Camus), 1960.** 3 pièces et cuisine, 60m<sup>2</sup>; tout confort avec balcon donnant sur le séjour (coll. Archives de Mulhouse)

## A la recherche d'un habitat de qualité (2)

### Le prolongement du logement.

Chaque type d'habitat s'accompagne d'un espace non bâti, porteur d'usages spécifiques.

L'habitat individuel dispose d'un jardin privatif qui peut souvent accueillir des constructions annexes.

L'immeuble collectif sur rue est en général édifié en mitoyen ; il se prolonge en cœur d'îlot par un terrain accessible aux seuls occupants : jardin ou arrière-cour souvent surbâtie par des dépendances, remise, bain, buanderie, séchoir, atelier, voire poulailler ! (quartiers Vauban, Briand, Franklin, Nordfeld...).

La barre ou tour isolée est entourée d'un espace non bâti, lieu de jeux de détente ou de stationnement, ou espace vert sans usage bien déterminé (Coteaux, Wagner, Victor Hugo, Bel Air...).

L'immeuble-îlot est formé d'un ou plusieurs bâtiments sur rues : l'espace central isolé offre aux habitants terrains de jeux, jardins ou stationnement (Gasgarten, Drouot, rue de Moosch, Roxelane...).

L'habitat intermédiaire cherche à combiner les avantages de l'individuel et du collectif (cités-jardins Haut-Poirier et Brustlein, écoquartier Wagner).

Dans les ensembles d'une certaine taille, places, squares ou terrains de jeux servent de support à des pratiques collectives.



Jardins privatifs dans la cité-jardin du Brustlein  
(photo P. Kanitzer, Archives de Mulhouse)



Dépendances à l'arrière d'immeubles traditionnels  
(photo P. Kanitzer, Archives de Mulhouse)



Cité Victor Hugo, espaces collectifs réaménagés  
(photo C. Kohler)



Place de jeux au quartier Drouot  
(photo Mulhouse Habitat)



Les jardins potagers au quartier Drouot  
(photo P. Kanitzer, Archives de Mulhouse)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

22

## Habitat populaire et création architecturale

Deux contraintes pèsent sur le logement populaire : le nombre et le budget. Des concepteurs de talent savent surmonter ces difficultés.

Avant la Grande Guerre, les constructeurs se basent sur un petit nombre de modèles où ils introduisent des éléments de différenciation. Si le bâti est plutôt conçu par des entrepreneurs, on relève l'intervention de quelques architectes : A. Louvat (Caisse Saint-Joseph), L. Schwartz (Colonie Rieff).

Souvent d'un grand intérêt, la production de la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle reflète la diversité des influences.

La période des Trente Glorieuses est celle de l'industrialisation du bâtiment et du logement statistique. En dépit de concepteurs de renom (Marcel Lods aux Coteaux), la création architecturale s'efface derrière l'application simpliste des idées de l'architecture moderne. Parmi les exceptions : la cité Sellier ou l'immeuble Ecran conçu par Daniel Girardet.

A la fin des années 1980, le logement social est pionnier dans le regain de l'innovation architecturale (rue Buhler, architectes Tuské & Annenkoff) : chaque construction devient une création originale



Rue Laurent, vers 1898 (photo C. Kohler)



Rue de la Prévoyance, logements construits par la Ville en 1929 (photo C. Kohler)



Immeuble Ecran, Office Public HLM, 1955. Réhabilitation par la SOMCO en 2011 (photo C. Kohler)



Foyer de Jeunes Travailleurs, rue des Chaudronniers, 1998 (photo C. Kohler)



Roxelane, Mulhouse Habitat, 1998 (photo P. Vidal)



La Cité Manifeste, SOMCO, 2003-2006 (photo C. Kohler)

# L'HABITAT POPULAIRE, marque de fabrique mulhousienne

23

## Habitat populaire et patrimoine mulhousien

Même si la question du logement social n'a pas trouvé de réponse définitive, Mulhouse n'a cessé, de 1850 à nos jours, d'inventer des solutions originales, de s'adapter aux évolutions sociétales et économiques, tout en s'appuyant sur les idées et les moyens de l'époque. Cette histoire s'inscrit dans la pierre et la vie des quartiers, comme un dialogue entre ceux qui ont œuvré pour un habitat de qualité pour tous et ceux qui y vivent ou y ont vécu.



La Place des Vosges vers 1890 (photo Didisheim, Archives de Mulhouse)

Par-delà cette exposition, qui n'évoque qu'une partie des nombreux aspects de l'histoire de l'habitat populaire mulhousien, la démarche de l'Atelier Logement du Conseil Consultatif du Patrimoine Mulhousien poursuit trois objectifs :

- approfondir par un travail de recherche la connaissance de ce patrimoine collectif à la fois bâti et humain,
- contribuer à révéler sa richesse et sa diversité, afin de sensibiliser les citoyens à l'intérêt de sa préservation et de sa mise en valeur,
- mettre à disposition des acteurs de l'habitat une base de données, véritable réservoir de références locales pouvant inspirer l'invention d'un nouvel habitat populaire ancré dans l'histoire singulière de cette ville.



La Place des Vosges en 2013 (photo C. Kohler)



Enfants à Brossolette en 1966 (photo Archives de Mulhouse)