

**PARIS-JARDINS, CITÉ-JARDIN DE DRAVEIL  
(SEINE ET OISE)**

**PARIS-JARDINS, GARDEN-CITY OF DRAVEIL  
(SEINE ET OISE)**

Patrick Kamoun \*

**RESUMEN**

La historia de París-Jardins en Draveil (Francia) es singular y relevante por varios motivos. Por un lado, fue una ciudad-jardín promovida dentro de la más estricta economía social por una sociedad anónima cooperativa para la construcción de HBM, la primera que consiguió el apoyo público de los socialistas franceses. Por otro lado, su fisonomía es muy particular, ya que el proyecto, debido al arquitecto Jean Walter, se desarrolló sobre los terrenos de un *château* del siglo XVIII respetando la edificación preexistente y el trazado del jardín. Estas peculiaridades, dentro del conjunto de vicisitudes de la iniciativa y características del proyecto, centran el desarrollo del presente artículo.

**ABSTRACT**

The history of Paris-Jardins in Draveil (France) is, for several reasons, quite singular and outstanding. On one hand, it was a Garden-City promoted within the most strict social economy by a limited cooperative society founded in order to build the HBM, the first one which got the public support of the French Socialists. On the other hand its physiognomy is rather peculiar since the project, due to the architect Jean Walter, took place on the terrains of an eighteenth century chateau, respecting the former construction and the garden frame. Those peculiarities, altogether with the vicissitudes of the initiative and the characteristics of the project, are in which the article is focused on.

"A vendre: Château et dépendances, sur un domaine de 43 hectares, parc, étangs et cascades, bois, ferme et potager: s'adresser au Cabinet Bernheim."

Une telle annonce peut faire rêver. La famille Laveissière, propriétaire des lieux, est très réticente, voire hostile, lorsqu'une proposition d'achat émanant d'une société anonyme coopérative d'Habitation à Bon Marché lui parvient.

---

\* Consejero de la *Union nationale Hlm* de Francia.

Comment une telle demeure, construite au début du XVIIIème siècle pour le fermier général de Louis XV, Marin de la Haye, et où se sont succédé entre autres Lord William Courthenay, comte de Devon et Victor Alexis Désiré Dalloz, député et fameux juriste, pourrait échoir à de vulgaires ouvriers et employés? Et de plus pour bâtir une cité d'habitations à bon marché? C'est impossible... C'est scandaleux!

Il faudra user d'un subterfuge pour convaincre le propriétaire récalcitrant. Un prête nom sera l'acquéreur au prix de 350.000 francs. Le Château et le domaine sont achetés le 30 août 1911. D'une superficie de 43 hectares, le domaine est loti sur 25 hectares en 320 lots de 500 à 1500 m<sup>2</sup>. 18 hectares sont conservés comme patrimoine commun des sociétaires: le château et une grande partie du parc.

"Située sur une éminence d'où la vue embrasse tout le ruban de la Seine et les collines de Juvisy, c'est une grande maison du dix-septième siècle, entourée d'un immense parc ombragé de hautes futaies, égayé d'étangs et de cascades, troué de longues allées aux dômes de feuillages, enclos de murs malgré son étendue."

Voilà la description que fait Maurice Guillemot, membre de la coopérative de "Paris Jardins", dans la prestigieuse revue *Art et Décoration*, en février 1914. "Volonté d'harmonie, recherche esthétique, respect des symétries et des élégances" ajoute-t-il. Le décor et l'environnement sont préservés.

L'origine de cette "folle" entreprise, c'est la création d'une société anonyme coopérative d'HBM, "Paris Jardins", le 15 mars 1909. Elle a pour objet de "construire une ville à la campagne". Albert Thomas, dans le journal *L'humanité*, en décembre 1909, s'enthousiasme pour le projet. C'est sans doute la première fois que les socialistes prennent partie publiquement pour la construction d'habitations à bon marché et la coopération.

Trois hommes vont jouer un rôle considérable pour la réussite d'un tel projet, tous trois farouches défenseurs de l'idéal coopératif, hygiénistes convaincus, amoureux de la nature et proches des socialistes. Son président est Albert Mayer, déjà sociétaire de la très célèbre société coopérative alimentaire "La Bellevilloise". Mayer est employé de commerce. Léon Filderman, médecin, joue un rôle déterminant dans l'achat du domaine. Notre troisième larron est Gabriel Pernet, un publiciste de talent, qui va populariser l'idée par ses affiches et ses conférences.

Ce trio sera assisté de l'architecte Jean Walter, qui a fait ses premières armes dans l'habitation ouvrière à La Roche, près de Vougeaucourt, dans l'Est de la France. Jean Walter devient en quelques années "le spécialiste français" des hameaux cités-jardins. Sur les vingt-deux cités jardins existant en France, en 1911, il en réalise dix-neuf: aux Longines et à Montbéliard, pour les usines Peugeot, à Longueville pour la Compagnie de l'Est, à Belfort pour la Société Alsacienne, à Beaucourt et Fesches pour la Maison Japy mais aussi à Blagny, Grignan, Nancy et Epinal pour la Société du Coin du Feu...

Jean Walter s'illustre également à Paris, en 1912, par la construction d'une toute petite "cité-jardin" de 40 pavillons en bande -"La Petite Alsace"- construite autour d'une place jardin, rue Daviel à Paris, dans le 13ème arrondissement pour la Société Anonyme d'HBM créée par l'Abbé Violet, "L'Habitation Confortable", aujourd'hui la Société Immobilière du Moulin Vert. Walter n'est pas sociétaire de Paris-Jardins. Il en est l'architecte en chef.

Paris-Jardins sera la première véritable cité jardin d'Ile-de-France. Elle est réalisée en accession à la petite propriété par deux Sociétés Coopératives de Construction: 40 cottages seront bâtis en 1914, 250 maisons en 1928 et 322 aujourd'hui.

Bien entendu, cela ne se fera pas sans heurt. Mais malgré les séances parfois houleuses du Conseil d'Administration de la Coopérative, les clans qui se formeront ici ou là, les petites trahisons à l'idéal coopératif et les deux guerres que traversera Paris-Jardins, le projet sera mené à son terme.

Plutôt que de retracer à grands traits l'histoire de cette cité jardin, nous allons tenter d'en dégager les points forts qui en font une réalisation unique dans l'histoire du logement social en France. La conception et la mise en oeuvre du projet sont en effet des plus originales.

Tout d'abord, il s'agit pour les sociétaires, appelés également "Péjistes", d'adhérer au règlement intérieur de la cité. On leur demande en fait d'adhérer à l'idéal de la coopération. La spéculation ici n'est pas de mise; la vente d'une maison ne pourra se faire qu'à la Société coopérative ou avec l'accord de celle-ci. La maison devra toujours conserver sa fonction de maison familiale; l'industrie et le commerce en sont bannis. Enfin, la construction devra être réalisée sans intermédiaires afin de produire aux meilleurs coûts et ne rien devoir au monde capitaliste des entreprises privées. L'idéologie toute phalanstérienne qui guide nos aventuriers devra néanmoins faire quelques concessions.

Paris-Jardins est une société anonyme coopérative agréée par le comité de patronage des HBM. C'est à dire qu'elle doit respecter la réglementation et les normes qui sont attachées au logement social: notamment, une hauteur maximum de 12,5 mètres et un prix de revient inférieur à 9500 F. En contrepartie, les sociétaires bénéficient des dispositions de la loi Ribot de 1908 pour l'accession à la petite propriété. Le sociétaire est actionnaire de la société anonyme et il participe à la gestion commune du domaine. Il verse un droit d'entrée (26 F en 1911), et doit acquitter le prix du terrain par mensualités en quatre ans. Il doit construire dans les cinq ans une maison financée par un prêt d'une société de Crédit immobilier.

Le cadre est princier pour l'accession à la petite propriété. Le château, c'est la maison commune. Paris Jardins est aussi un domaine très vaste avec des "espaces communs" importants. Dix-huit hectares de bois, d'étangs, de sentiers et de routes sont le bien commun des sociétaires. Cet avantage est un bien précieux, mais il est onéreux pour le Péjiste. C'est aussi un espace clos, entouré de hauts murs, à l'abri des regards, fermé sur lui même. Cité écologiste avant la lettre, le

projet est marqué par le respect du site original. Il est ambitieux: il s'agit pour ses promoteurs de bâtir une véritable ville jardin à la campagne. Le potager devra produire fleurs, fruits et légumes aux meilleurs prix pour les Péjistes. Pour l'exploitation de celui-ci, une coopérative "l'Agricole" est fondée.

Ensuite, il faut saluer le travail remarquable d'aménagement et de lotissement du domaine par Jean Walter. Afin d'éviter toute dérive spéculative dans le temps, le plan du lotissement est fixé de manière définitive. La cité jardin part de l'existant, respecte les parties boisées du domaine et maintient la ligne courbe des allées. Les parcelles vont donc épouser ces courbes et non procéder d'un découpage régulier.

Pour donner une cohérence au projet architectural et en même temps assurer la diversité des constructions aux meilleurs prix, la coordination et le contrôle du projet sont assurés par une commission composée de sociétaires et par l'architecte en chef du projet, Jean Walter. Les principes d'hygiène sont à la base des constructions: toutes les pièces doivent être éclairées par la lumière naturelle.

Les maisons peuvent être disposées au gré du sociétaire, à l'exception de l'allée centrale du château -respect de la perspective oblige- pour lequel un alignement est prévu. Le Péjiste doit simplement respecter une distance minimum de cinq mètres des clôtures. Chacun a le droit de choisir son architecte, les matériaux de construction et la disposition des pièces du logement. La plupart des maisons seront construites en meulière avec parement de briques, d'autres en parpaings ou aggloméré de Montereau. Aucune maison n'est semblable à l'autre. Mais "elles ont un petit air de famille", commente *Art et Décoration*. Jean Walter veillera à l'unité et à l'harmonie des constructions, mais aussi à leur diversité.

Enfin les activités culturelles et sportives ne sont pas oubliées: elles ont même une place centrale dans la philosophie de Paris-Jardins. La coopérative gère la vie collective et associative. Elle organise des matinées récréatives, des veillées culturelles, des concerts... Deux courts de tennis et un terrain de basket complètent les équipements de la cité. Les activités ont lieu dans et autour de l'orangerie de château (30m x 12m) pouvant accueillir 500 personnes. La maison commune accueille la salle du conseil, une bibliothèque qui comportera jusqu'à 2000 ouvrages et un salon de lecture. La coopérative produit régulièrement un bulletin de liaison: "La cité Coopérative".

Une coopérative de consommation est créée "L'Espérance Paris Jardins" qui outre ses activités de fournitures alimentaires ouvrira un restaurant pour le repas des Péjistes et des visiteurs.

Mais aussi défi à la majesté des lieux. Les logements sont destinés principalement à des employés et des ouvriers. La coopérative compte en 1911 plus de 270 adhérents. La diversité sociale des sociétaires est un atout majeur pour son fonctionnement: on y trouve en grande majorité des employés de commerce, 21% d'ouvriers et des professions libérales.

Le 20 août 1912 est posée la première pierre de la première maison. Le système de construction est particulier. Une régie d'exécution procède à l'achat des matériaux et à l'embauche des ouvriers sous la direction de Walter. Aucun

recours à une société de construction extérieure. Mais des difficultés financières se font jour et c'est sous une forme coopérative, "L'émancipatrice du Bâtiment", que le projet sera poursuivi.

Les "années folles" (1920-1930) seront marquées par une perte relative de l'idéal coopératif. Le clan des irréductibles est devenu minoritaire. La coopérative fera appel à de grandes entreprises pour achever la cité et s'associe avec la commune pour y être intégrée.

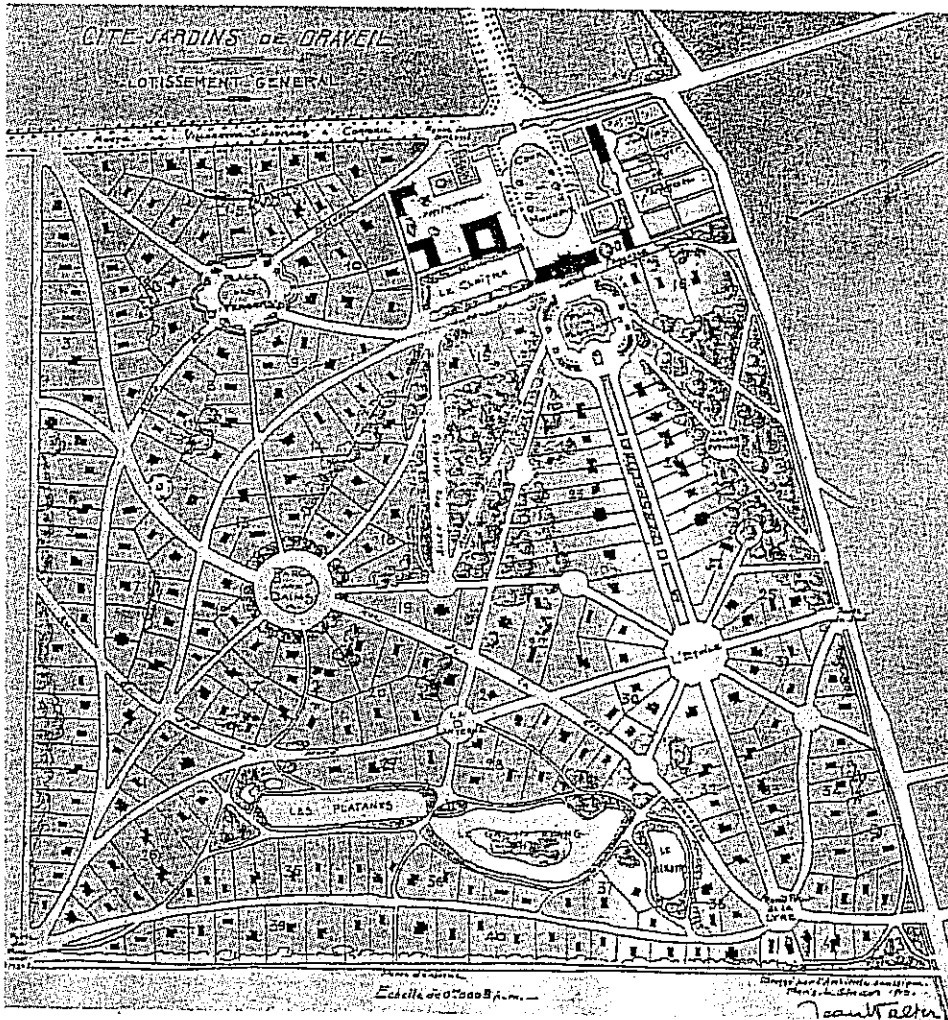
La cité est inaugurée solennellement par Henri Sellier, Ministre de la Santé Publique, le 11 octobre 1936.

Il faudra attendre 1970 pour réveiller avec un groupe "culture et loisir" les activités culturelles de la cité jardin.

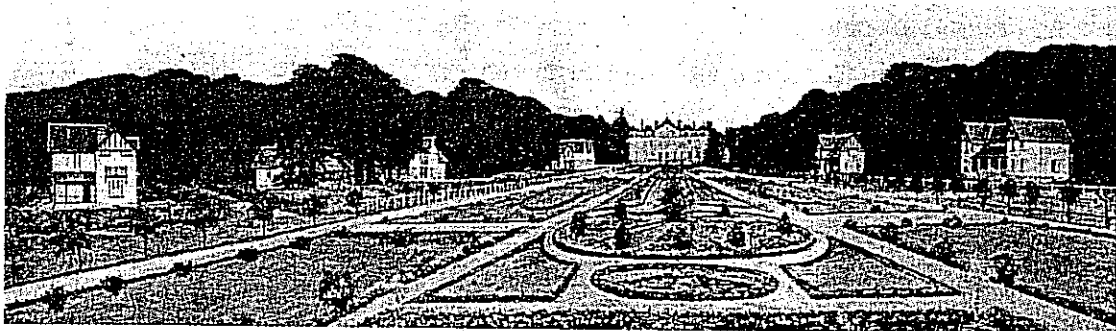
En 1971, c'est la fin de l'aventure HBM: Paris Jardins demande le retrait de l'agrément de la S.A. d'HLM. Elle reste néanmoins société coopérative. Elle gère 322 parcelles et les biens communs: le château, l'orangerie qui a été transformée en salles de cinéma, la maison des coopérateurs, le pavillon des pompes et le pavillon du garde. Ces annexes sont louées et le gain permet de réduire sensiblement les charges de copropriété liées à l'entretien du domaine.

Aujourd'hui, le grand rêve communautaire a-t-il été remplacé par celui de la propriété individuelle? Lors d'une visite récente à Paris-Jardins, j'ai pu constater que l'idéal de la coopération était toujours vivant. Le droit d'entrée est assez élevé et le règlement intérieur toujours contraignant. Il y a de la fierté et comme un défi à être aujourd'hui Péjiste. On ne s'installe pas sans raison à Paris-Jardins! Et le bien commun est respecté. La variété des maisons est importante. Le demeure luxueuse côtoie encore (mais pour combien de temps?) l'humble logis. Peu de maisons ont conservé leur aspect d'origine. La plupart se sont agrandies. On vit bien et on vit vieux à Paris-Jardins -la cité a célébré ces dernières années, parmi ses habitants, trois centenaires. Toutes les classes d'âge y sont représentées, mais de moins en moins toutes les classes sociales. La cité n'est plus fermée sur elle-même, le mur d'enceinte est toujours là, mais la cité est ouverte au promeneur. C'est un pèlerinage empreint de nostalgie auquel on peut le convier.

Paris-Jardins a résisté aux guerres et aux promoteurs de tous poils; elle a survécu aux turpitudes de la vie moderne. Est-on en présence d'une espèce rare en voie de disparition ou d'une promesse d'avenir? L'aventure coopérative aujourd'hui, est-elle une survivance du passé ou la vision futuriste d'une communauté qui, à défaut d'être idéale, permet encore de vaincre l'isolement et les égoïsmes?



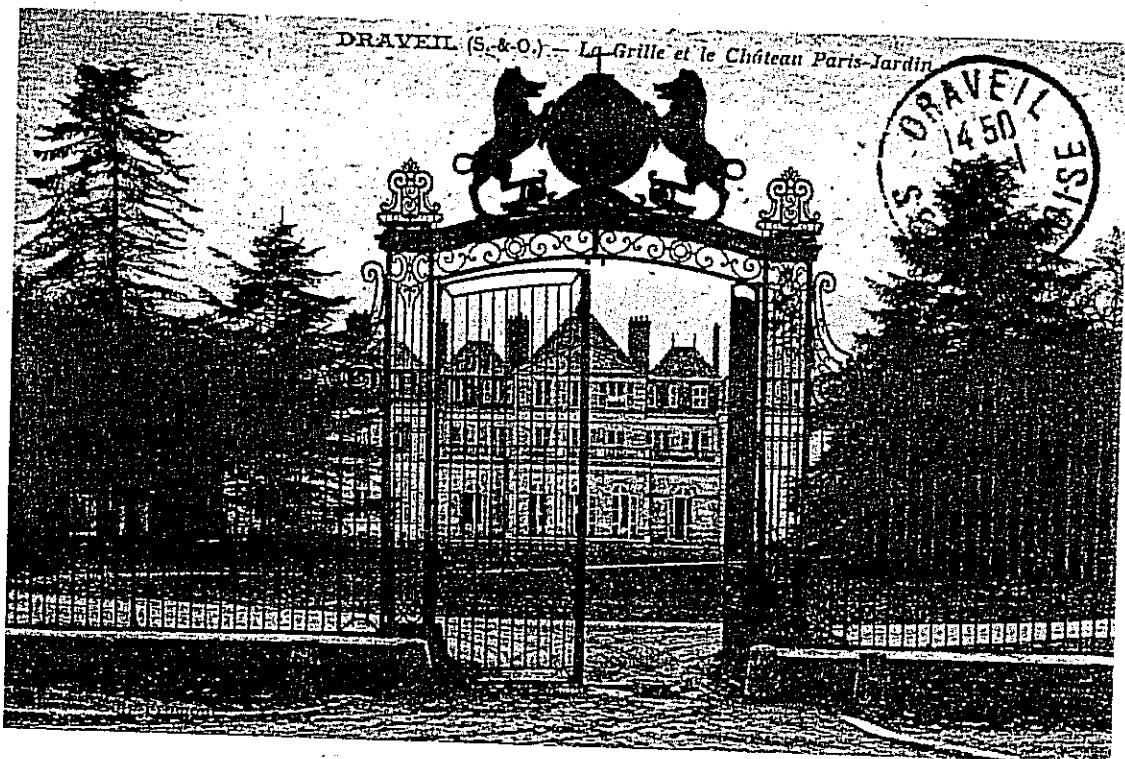
Plan de la Cité-Jardin de Draveil. Jean Walter, architecte.



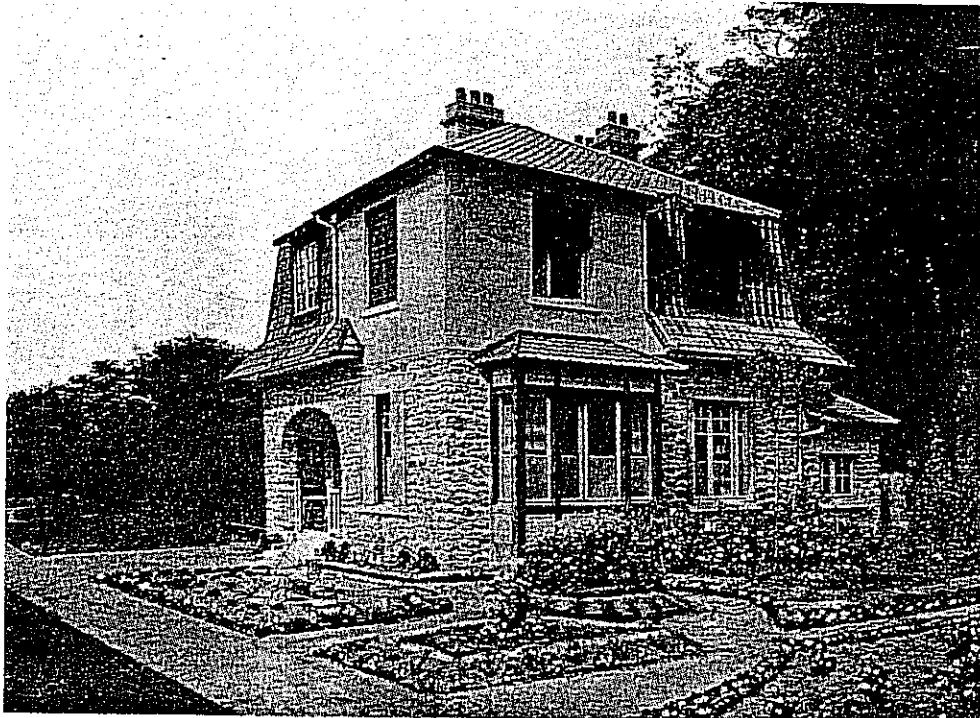
Paris-Jardins. Vue prise du rond-point de l'Etoile. Jean Walter, architecte.



La Cité Coopérative "Paris-Jardins". Allée des acacias.



Draveil (Seine et Oise). La grille et le château Paris-Jardins.



*Un pavillon de 8.000 francs.*

M. FOURNIER, arch.



*Le rêve réalisé du fondateur de l'œuvre, M. Mayer.*

JEAN WALTER, arch.

Pavillons à Paris-Jardins, cité-jardins de Draveil.