

L'URBANISME ET SPECULATION

I- Généralité :

Au **XIX^e siècle**, parallèlement à la révolution industrielle, la société française est en pleine mutation et l'urbanisation va bon train : **afflux de ruraux** pour travailler dans l'industrie, **émergence de « classes moyennes »** tels les **employés** ou les **ouvriers spécialisés**, etc.

Dans le même temps, **Napoléon III** confie au **baron Haussmann** la charge de rénover Paris, pour rendre la ville plus fonctionnelle et en augmenter le prestige.

Beaucoup de logements — jugés insalubres — sont détruits pour laisser place à de grands immeubles bourgeois qui se dressent sur les nouveaux boulevards. Les moins riches font les frais de ces **mutations** et de la **spéculation** à outrance qui en découle ; ils doivent alors se reloger dans les **faubourgs** et la **banlieue**.

Cette **frénésie d'équipement urbain** perdure jusque dans les **années vingt**. La ville est désormais équipée des bâtiments qui conviennent à ses activités politiques et économiques.

La **gare** fait partie des monuments les plus imposants et les plus modernes, suscitant de nouveaux quartiers, incarnant la gloire d'une civilisation du métal.

Après les efforts d'**éclairage urbain** du **XVIII^e siècle**, l'apparition de l'électricité accentue l'originalité lumineuse des cités européennes.

Le rythme d'évolution des villes est plus modéré à la suite de la Grande Guerre. La tendance est à l'étalement anarchique dans les banlieues.

Les **incertitudes monétaires** et la **législation sur les loyers**, longtemps défavorable au propriétaire, incitent à l'**attentisme** et freinent la construction, malgré l'apparition des **habitations à bon marché (HBM)** qui préfigurent les **habitations à loyer modéré (HLM)**. Le **parc immobilier**, ancien et vétuste, a désormais tendance à stagner.

La Seconde Guerre mondiale provoque des destructions urbaines sans comparaison avec celles de la Première Guerre mondiale, car elle ne se limite pas à un front fixe.

Les ravages liés aux bombardements (comme à **Rouen** et au **Havre**) s'ajoutent aux destructions orchestrées par les Allemands (comme à Marseille).

Après la défaite allemande, les villes connaissent les difficultés et la croissance propres à une période d'après-guerre qui cherche autant à panser les plaies creusées par la guerre, qu'à profiter du nouvel élan que donnent à l'économie la reconstruction et le **baby-boom**.

La **crise du logement** laisse peu à peu place à l'**âge d'or des villes occidentales**, dominées par la figure du « **col blanc** », ce cadre, technicien ou employé, qui remplace insensiblement les populations ouvrières et compose une classe moyenne florissante, avide de consommation et de modernité.

Cette nouvelle société urbaine n'est cependant pas exempte de tensions. Ainsi, la croissance ne peut cacher la persistance d'une pauvreté urbaine, dénoncée par l'**Abbé Pierre**, fondateur d'**Emmaüs** en **1949**, et l'existence de **quartiers en marge de la prospérité**.