
Portrait d'un quartier rennais

LE QUARTIER VILLENEUVE



Texte

Par Younès Atif, Ronan Barbedor, Marianne Caradec, Anne-Lise Cherel, Alex Cornet, Zéphie Doiteau, Emma Goacolou, Valentine Guillevic, Maryse Méchineau, Margot Moineau, Damien Pereira, Claire Piatkowski.

Sous la direction de Maogan Chaigneau-Normand, maître de conférences en histoire de l'architecture et patrimoine bâti
et Benjamin Sabatier, chargé de cours et chercheur associé à l'Université Rennes 2

Portrait d'un quartier rennais **LE QUARTIER VILLENEUVE**

Texte

**Par Younès Atif, Ronan Barbedor, Marianne Caradec, Anne-Lise Cherel, Alex Cornet,
Zéphie Doiteau, Emma Goacolou, Valentine Guillevic, Maryse Méchineau, Margot
Moineau, Damien Pereira, Claire Piatkowski.**

Sous la direction de Maogan Chaigneau-Normand, maître de conférences en histoire de
l'architecture et patrimoine bâti
et Benjamin Sabatier, chargé de cours et chercheur associé à l'Université Rennes 2



REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier toutes les personnes, sans qui la réalisation de cette étude et de ce dossier n'aurait été possible : notre professeure, Madame Maogan Chaigneau-Normand, maître de conférences au département d'histoire de l'art de l'Université Rennes 2, fondatrice et responsable du Master Restauration et Réhabilitation du Patrimoine Bâti, ainsi que Monsieur Benjamin Sabatier, chargé de cours et chercheur associé à l'Université Rennes 2, et auteur de la thèse *Urbanisme et architecture à Rennes dans la première moitié du XX^e siècle : de Jean Janvier à François Chateau, maires (1908-1944)* pour leur disponibilité, leur aide, leurs conseils et leurs remarques tout au long de notre étude.

Nous remercions également l'ensemble des interlocuteurs et intervenants du Service de l'Inventaire du patrimoine culturel de la Région Bretagne ainsi que de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole. Nous pensons en particulier à Madame Elisabeth Loir-Mongazon, conservatrice du patrimoine et cheffe du Service de l'Inventaire du patrimoine culturel de la Région Bretagne, Madame Marie Caillaud, responsable de la mission gestion et partenariats au Service de l'Inventaire du patrimoine culturel de la Région Bretagne, Madame Delphine Galloy, directrice du patrimoine de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole, Madame Jeanne Renan-Marty, chargée de mission patrimoine urbain pour la Ville de Rennes et Rennes Métropole, ou encore Monsieur Pierrick Guégan, médiateur du patrimoine pour la Ville de Rennes et Rennes Métropole dont les conseils et les encouragements ont contribué significativement à la réalisation de cette étude.

Nous tenons aussi à remercier tout particulièrement Monsieur Alain Jenouvrier, chargé de mission outils numériques et développements pour le Service de l'Inventaire du patrimoine culturel de la Région Bretagne, et Madame Janik Michon, responsable du pôle études et expertises, production et valorisation des données au Service de l'Inventaire du patrimoine culturel de la Région Bretagne pour leur célérité, leur bienveillance et leurs conseils toujours très précis, et leur aide sans faille.

Enfin, nous remercions aussi chaleureusement l' élu de quartier, Olivier Roullier avec qui nous avons pu nous entretenir, et l'ensemble des habitants du quartier Villeneuve, souvent rencontrés dans les rues, pour leur écoute et le partage de leurs connaissances sur le quartier, parfois même prêts à nous ouvrir leurs portes. La restitution du 28 avril 2022 a été d'un grand intérêt, et nous remercions les habitants présents pour leur attention, leurs différentes questions qui témoignent de l'intérêt qu'ils portent à leur quartier et à sa préservation.

SOMMAIRE

Remerciements.	p.5
Introduction	p.9
I : Historique, origine du quartier et périodes de construction	p.13
A - La création du quartier	p.15
B - La morphogénèse du quartier	p.35
II : Une architecture homogène représentative de la première moitié du XX^e siècle dans le bassin rennais	p.71
Introduction	p.73
A - Les acteurs de la construction	p.79
B - Architecture et typologies	p.94
C - Les mises en oeuvre	p.116
III : Un quartier habité et investi	p.141
A - Révéler l'identité sociale du quartier : le profil des habitants.	p.144
B - Des habitants et des besoins : occupation et évolution du bâti	p.178
Conclusion	p.221
Bibliographie	p.225
Tables des illustrations	p.239

INTRODUCTION

Retour sur la commande

De septembre 2020 à avril 2022, les étudiants du Master Restauration et Réhabilitation du Patrimoine Bâti ont réalisé l'inventaire de deux quartiers de Rennes, en collaboration avec le Service de l'Inventaire du patrimoine culturel de la Région Bretagne et Rennes Métropole. Ce travail est en lien avec l'exposition « Rennes 1922, La ville et ses artistes de la Belle Époque aux Années Folles » programmée au Musée des Beaux-Arts de Rennes du 5 février au 7 mai 2022, ainsi qu'une série d'évènements et de conférences sur ce même thème. Prenant appui sur le travail de Benjamin Sabatier, qui a réalisé une thèse, soutenue en 2009, intitulée *Urbanisme et architecture à Rennes dans la première moitié du XX^e siècle : de Jean Janvier à François Château, maires (1908-1944)*, ce projet d'inventaire consiste en l'étude de deux quartiers de la ville qui se sont largement développés durant l'Entre-deux-guerres. L'étude des étudiants de la promotion 2020-2021 portait sur le quartier des Mottais, situé au nord-est du centre-ville, près du parc du Thabor, qui a la particularité d'être un quartier plutôt résidentiel et marqué par une population relativement aisée.

Cette année, l'étude réalisée par la promotion 2021-2022 constituée de treize étudiants, a porté sur le quartier Villeneuve, situé au sud de la gare de Rennes. Ce quartier se développe entre le boulevard de l'Alma à l'est et l'ancien faubourg de Nantes à l'ouest (actuel boulevard Georges Pompidou), entre la rue Paul Féval au nord et le Boulevard Jacques Cartier au sud, mais les limites choisies pour la présente étude sont strictement celles du lotissement de Villeneuve ayant pour limites les rues du Général Margueritte, à l'est, et Lobineau, à l'ouest. En outre, elle exclut la rue Paul Féval ainsi que le boulevard Jacques Cartier. Les bornes chronologiques retenues sont 1900 et 1953.

L'objectif est à la fois de recenser les différents bâtiments qui constituent le quartier étudié, mais aussi de contextualiser sa création et son évolution, d'identifier les caractéristiques architecturales et urbaines qui le définissent, et d'étudier son identité sociale, le quartier de Villeneuve étant caractérisé par une population plus modeste que celle observée pour le quartier des Mottais.

Méthodologie

Pour la réalisation de l'étude portant sur le quartier Villeneuve, trois phases ont été nécessaires. La première consiste en un travail de terrain permettant la création de fiches de recensement, suivant la méthode et les outils du Service de l'Inventaire du patrimoine culturel de la Région Bretagne. La réalisation de ces fiches s'est donc faite à partir d'une observation des bâtiments *in situ*. Ce premier travail a été complété par des recherches aux archives qui ont permis d'enrichir les informations récoltées sur le terrain. Enfin, un travail d'analyse des différentes données recueillies, ainsi que des recherches bibliographiques sur le contexte général de la période de l'entre-deux-guerres sont venu compléter la connaissance.

La réalisation des fiches de recensement : un travail de terrain et de recherches en archives

La réalisation des fiches a nécessité la mise en place d'une méthodologie précise. Le premier travail a consisté en l'élaboration d'un glossaire¹ permettant de formaliser les termes et le vocabulaire architectural à utiliser pour unifier l'ensemble des fiches. Au total, 443 fiches ont été réalisées. En parallèle, le travail de terrain a été divisé en cinq trinômes, en charge du recensement d'une à quatre rues chacun. Observer, identifier et photographier, telle a été la démarche des étudiants sur le terrain.

Ces premières opérations ne pouvaient être abouties sans un travail de recherche et de recoupement avec les informations issues de sources diverses (manuscrites, tapuscrites, imprimées, numériques et iconographiques). Ainsi, près de 180 cotes ont été consultées par l'ensemble de la promotion. Aux Archives de Rennes et aux Archives départementales d'Ille-et-Vilaine, ce sont, entre autres, des permis et des arrêtés de construire, des dossiers de comités et de sociétés d'habitations, des plans cadastraux, des plans d'urbanisme, des recensements de population ou encore des codes, lois et décrets qui ont été dépouillés. Le Centre de documentation et le portail numérique de l'Inventaire du patrimoine culturel de la Région Bretagne ont livré, quant à eux, de nombreux dossiers sur le patrimoine rennais et quelques études spécifiques déjà réalisées sur le quartier ou sur la période étudiée. Le recoupement des diverses informations a permis l'apport de données précieuses enrichissant ainsi les fiches réalisées.

Enfin, un travail de relecture des fiches a été nécessaire afin de s'assurer de l'uniformisation de l'ensemble.

Composée de divers volets (historique, matériaux, localisation, photographies et commentaire), les fiches sont très riches. La part du travail la plus importante consistait à compléter le champ « commentaire » qui était contraint par la terminologie définie par le

1 Voir annexes 1 et 2, Glossaire et Glossaire illustré pages 7-26 et 27-37.

glossaire commun. Cet onglet comporte ainsi trois parties. La première aborde l'historique du bâtiment prenant en compte à la fois la date de construction mais aussi, s'il y en a, les dates des transformations du bâti. Le deuxième thème abordé s'attache à décrire la relation de la construction à son environnement (inscription dans le parcellaire, alignement, mitoyenneté, etc.), ainsi que la physionomie du bâtiment (plan, matériaux, formes des ouvertures et de la toiture, décors, etc.). Enfin, la dernière partie renseigne la disposition et l'aménagement intérieur des habitations. Certaines fiches sont moins complètes que d'autres, notamment en ce qui concerne les aménagements intérieurs. Cela s'explique principalement par l'absence ou le manque d'informations dans les archives sur certains des édifices recensés.

La réalisation d'une étude poussée sur le plan urbanistique, architectural et social

Le travail de création des fiches de recensement des constructions du quartier Villeneuve a constitué une première base permettant la réalisation d'une étude poussée du quartier, sur le plan urbanistique, architectural et social. Les données contenues dans les fiches ont pu être exploitées, notamment grâce à l'utilisation du logiciel de géoréférencement cartographique QGIS.

Un quartier correspond à un espace urbain présentant une physionomie propre et une certaine unité fonctionnelle, architecturale et sociale que s'approprient ses habitants. Ce sont ces trois aspects qui ont déterminé le travail d'analyse et l'organisation du présent rapport. Ainsi, la première partie s'intéresse à la morphogénèse du quartier, à son histoire et à ses périodes de construction. La deuxième partie aborde l'architecture du quartier à travers l'étude des différentes typologies, des matériaux, des techniques constructives ou encore des décors utilisés dans la construction des bâtiments. La troisième et dernière partie analyse la sociologie du quartier à partir de l'étude du profil des habitants, de leur manière de vivre et d'habiter l'espace urbain et domestique.



160. RENNES — Nouveau quartier de Villeneuve

A. G.



I :

HISTORIQUE, ORIGINE DU QUARTIER ET PÉRIODES DE CONSTRUCTION

Fig. 1 : Quartier Villeneuve, Construction de l'église des Sacrés-Coeurs en 1900.

Fig. 2 : Nouveau quartier de Villeneuve, début du XX^e siècle.

A - LA CRÉATION DU QUARTIER

1 - Bref rappel du contexte national

Le XIX^e siècle : un siècle de bouleversements

Au cours du XIX^e siècle, La France connaît de nombreux bouleversements économiques, politiques et culturels, induits par la Révolution industrielle. Cette période apparaît comme un terreau fertile pour l'apparition de nouvelles formes artistiques, architecturales et urbanistiques. En Europe, des idées novatrices émergent avec la création de multiples mouvements de pensée, tous cherchant à s'inscrire dans la modernité. Au début du XX^e siècle, les innovations architecturales se cristallisent autour d'expérimentations techniques sur des matériaux comme le béton, le fer, le verre, dans la continuité des recherches de la seconde moitié du XIX^e siècle.

Par ailleurs, dès le début du XIX^e siècle, les villes françaises connaissent un très fort afflux de population rurale, qui vient s'embaucher dans les usines.

Des théories hygiénistes qui vont influencer sur la construction des villes

Les nouveaux venus vont souvent s'entasser dans des maisons ou des appartements trop petits, car les logements manquent.

La conséquence immédiate de cette promiscuité forcée est une mortalité urbaine qui croît, en raison du développement de nombreuses épidémies. Des théories hygiénistes qui prennent naissance dès le XVIII^e siècle, portant sur les conditions de vie des habitants et plus particulièrement des travailleurs, vont se propager plus largement au milieu du XIX^e siècle sous l'action de penseurs, de médecins ou d'architectes. Ainsi, ces théories affirment que de meilleures conditions de vie entraîneront nécessairement un meilleur état de santé pour les habitants et moins de mortalité. En effet, alors que des employés et des ouvriers œuvrent pour le bien collectif, ils vivent dans des logements insalubres, mal aérés et surpeuplés. Des études réalisées alors montrent que des milliers d'habitants meurent tous les ans dans ces quartiers insalubres. Ainsi, des règles d'urbanisme, en lien avec l'hygiénisme et la lutte contre l'insalubrité de l'habitat, vont être mises en œuvre dans la restructuration des villes. A Paris

d'abord, dans les grandes villes ensuite et, finalement, à la campagne. De grands travaux comme ceux d'Hausmann sont évidemment notoires, même si beaucoup de personnes regrettent tant de destructions qui changent morphologiquement et durablement la silhouette des villes.

Les architectes et les urbanistes s'intéressent à ces théories et tentent, tout en conservant une certaine densité de population, de créer des logements plus lumineux, aérés, moins surpeuplés, assainis. Les taudis des centres-villes sont détruits et remplacés par des constructions modernes. Pierre Zaoui dans *Vacarme*, publié en 1997, écrit qu'« on parle même aujourd'hui de médecine prédictive à venir, une médecine qui permettrait de prévoir les maladies pour mieux les éradiquer »².

Les théoriciens insistent sur la part importante que l'État et les municipalités doivent prendre dans cette lutte. Ils demandent aux pouvoirs publics d'investir dans la démolition des taudis et la reconstruction de logements salubres, même si cela pourrait sembler plutôt incomber au domaine privé, aux sociétés de constructions ou aux propriétaires privés. Il est demandé que l'État ou les municipalités investissent dans des terrains qui permettent l'extension des villes et la construction de logements salubres pour des personnes qui œuvrent pour la collectivité.

Stéphane Frioux, historien, qui travaille sur le développement de certains dispositifs qui ont permis d'accéder à des villes salubres, démontre comment le milieu urbain se transforme au cours du XIX^e siècle avec des théories et des expérimentations toujours plus développées les unes que les autres sur le traitement de l'eau, des déchets, etc. Les entrepreneurs jouent aussi un rôle primordial dans la construction des villes, avec l'apport de solutions techniques et de modèles innovants. Les sources d'inspiration sont nationales, voire internationales, avec d'importants échanges entre toutes les régions³. De nombreux médecins, élus députés ou nommés préfets, seront de véritables conseillers pour les hommes politiques afin de réformer drastiquement la manière de penser et de faire la ville.

Dans le cadre général de la réflexion sur le manque de logements, de leur salubrité et de leur accessibilité, des lois vont être promulguées à partir de la fin du XIX^e siècle, en faveur des « habitations à bon marché » (HBM) et vont permettre d'importantes avancées en matière de logement pour les catégories sociales modestes.

2 ZAOUI Pierre, « Hygiénisme et Libéralisme » dans *Vacarme*, n°1, 1997, p.12.

3 BARLES Sabine, « Les villes transformées par l'hygiénisme : cent ans d'innovations locales », commentaire de FRIOUX Stéphane, *Les batailles de l'hygiène*, 3 décembre 2014.



139 RENNES. — La Cathédrale, vue sur le Canal. — LL.

Ces réflexions vont se poursuivre au-delà de la Seconde Guerre mondiale, dont les destructions aggravent encore le problème. Dans les années 50, dans certaines villes, près de 40% de la population est considérée comme mal logée.

Fig. 3 : Rennes, logements ouvriers, Rue Nantaise, « Baraques », deuxième moitié du XX^e siècle.

Quant aux lotissements, qui s'inscrivent dans ce contexte général d'évolution urbaine et de réflexions sur le logement, des projets se développent progressivement au cours du XIX^e siècle, souvent à proximité des voies de communication historiques, des dessertes de chemins de fer ou des usines. Le lotissement/quartier de Villeneuve en est un exemple.

2 - Le quartier Villeneuve, à Rennes

Au début du XIX^e siècle, la ville de Rennes se compose d'un centre historique, situé sur la rive nord de la Vilaine et dont le tracé orthogonal est issu de la reconstruction qui a fait suite au grand incendie de 1720. Quelques faubourgs se développent autour de ce noyau, notamment au nord de celui-ci, ainsi qu'au sud de la Vilaine. Des bâtiments sont également construits de manière isolée, le plus souvent le long des grands axes, généralement les routes historiques et commerciales reliant Rennes aux grandes villes françaises voisines, telles que la rue de Saint-Malo, la rue d'Antrain, la rue de Fougères au nord et la rue de Nantes, la rue de Saint-Hélier, la rue de Châtillon, au sud. La présence de nombreuses terres agricoles, tout autour des espaces bâtis atteste du caractère et de l'identité rurale de la ville⁴.

Maires et architectes de la ville

Du milieu XIX^e siècle jusqu'au milieu XX^e siècle, plusieurs maires⁵ se sont succédé à la tête de la municipalité. Les différents édiles ont marqué et influencé les formes urbaines et architecturales de la capitale bretonne. Parmi eux, le maire bâtisseur Edgar le Bastard (maire de 1880 à 1889) qui, inspiré par les théories hygiénistes prégnantes à cette période, a amélioré la salubrité de nombreux quartiers rennais. Les interventions de Jean Janvier (maire de 1908 à 1923) ont également marqué la ville de Rennes, notamment ses projets de construction de bâtiments publics, toujours dans un héritage hygiéniste. Après la Seconde Guerre mondiale, Henri Fréville devient maire en 1953. Figure du développement de Rennes durant les Trente Glorieuses, il n'a de cesse de transformer la ville, jusqu'en 1977. Il encourage notamment l'ouverture de la ville vers l'extérieur et, par conséquent, son désenclavement, avec la création de la rocade.

La politique urbaine des maires rennais est intrinsèquement liée à l'action de plusieurs architectes municipaux, qui ont eux aussi marqué le paysage et le territoire de Rennes. Ange-Léon des Ormeaux (maire de 1855 à 1861) recrute ainsi l'architecte Jean-Baptiste Martenot. Ce dernier construit des bâtiments publics emblématiques de la ville de Rennes : les halles de la place des Lices, la faculté des Sciences (actuel Hôtel Pasteur), et dessine également tout le plan du réseau d'eau potable de la ville. Pendant le mandat de Jean Janvier, Emmanuel Le Ray, alors architecte de la ville, érige de nombreux édifices publics, comme les halles centrales (Boulevard de la Liberté), le Palais du commerce (Place de la République), la maison du Peuple (rue Saint-Louis), mais aussi de nombreux bâtiments destinés à l'éducation, comme des écoles

4 Voir annexe 3, page 40.

5 Une liste non exhaustive des maires de la ville de Rennes et leurs principales réalisations sont présentées sous la forme d'un tableau en annexe 4 pages 41-43.

ou encore la crèche de la rue Alain Bouchart. Son chef-d'œuvre est sans doute la piscine Saint-Georges (rue Gambetta), dans la lignée des idées hygiénistes. A partir des années 1950, Henri Fréville travaille en lien avec Louis Arretche, architecte-urbaniste de la ville, et Georges Maillols, pour les projets d'extension de la ville. Les projets de secteur industrialisé à Maurepas, les Zones à urbaniser par priorité (ZUP) de Villejean et du Blosne, des secteurs du Colombier et de Bourg-l'Évêque, avec les tours des Horizons, comptent parmi les grands projets de ses mandats.

Un pouvoir judiciaire et militaire fortement présent à Rennes

Au XIX^e siècle, Rennes, contrairement à d'autres villes françaises, ne se développe pas grâce à son industrie, en dépit de quelques grands employeurs, comme les Papeteries de Bretagne ou les imprimeries Oberthür, par exemple. La cité se caractérise plutôt en tant que territoire administratif et militaire. Chef-lieu du département de l'Ille-et-Vilaine, elle accueille depuis le XVI^e siècle le parlement de Bretagne et représente donc la justice royale en Bretagne. La construction de nombreux bâtiments militaires au cours du XIX^e siècle montre également une volonté d'affirmer la puissance de la ville. Par ailleurs, c'est durant ce siècle que Rennes se dote de plusieurs édifices carcéraux : la prison des femmes (rue de Châtillon), construite en plusieurs phases entre 1863 et 1876 et la prison départementale (boulevard Jacques Cartier), construite entre 1898 et 1903. L'édification de ces prisons vient renforcer le pouvoir judiciaire qu'acquiert progressivement la ville, en étant cour d'appel, comme en atteste le choix de Rennes comme lieu du procès en révision du capitaine Dreyfus en 1899.

Une urbanisation progressive des faubourgs

Peu à peu, et jusqu'au début du XX^e siècle, la ville de Rennes s'étend. Cette évolution permet ainsi à Rennes de faire un premier pas dans la modernité. L'enjeu majeur réside dans l'urbanisation progressive des faubourgs, phénomène qui constitue ce qu'on appellerait aujourd'hui la péri-urbanisation des centres-villes. Les faubourgs, selon le CNRTL, sont définis comme : « des agglomérations qui se constituent en dehors de l'enceinte d'une ville » ou bien comme un « quartier d'une ville qui s'est développé en dehors du périmètre initial de cette ville⁶ ».

À Rennes, ce phénomène débute notamment par des constructions isolées et successives le long des voies majeures (comme décrit précédemment), des voies historiques qui étaient auparavant des routes royales ou commerciales. Dans le cas de Rennes, plusieurs facteurs permettent le développement et l'extension de ces faubourgs.

6 Définition de « Faubourg », Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales (CNRTL).

La principale cause de son extension urbaine réside dans son accroissement démographique. Au cours du XIX^e siècle, la capitale bretonne connaît une progression importante de sa population. A partir de 1831, on constate une accélération de ce phénomène : de 35 000 habitants au début du XIX^e siècle, Rennes passe à 40 000 en 1851, puis à 75 000 en 1901 pour approcher les 100 000 habitants en 1939. À titre d'exemple, la ville de Nantes (similaire dans son développement à la ville de Rennes), connaît une augmentation démographique de même envergure : elle passe de 77 000 habitants en 1831, à 132 000 en 1901.

Ces populations, selon plusieurs sources⁷, proviennent principalement des territoires ruraux bretons, sorte de prémices de la terminologie contemporaine d'exode rural. Le quartier Villeneuve, tout comme la capitale bretonne, connaît ce phénomène. Ce départ des campagnes pour rejoindre la ville sera expliqué plus précisément ultérieurement.

Une urbanisation nécessaire vers le sud de la ville induit par la présence de casernes militaires et de la gare

En 1857, l'arrivée du chemin de fer est un tournant dans le développement urbanistique de la ville. On assiste à un développement des faubourgs sud qui ne vont pas tarder à être bâtis et urbanisés. Ainsi, la ville basse et la ville haute sont désormais reliées, permettant de relativiser les inégalités qui ont longtemps perduré du fait de l'urbanisation plus importante des secteurs situés au nord de la Vilaine.

Face à l'arrivée massive de nouveaux habitants, Rennes doit répondre à un fort besoin de logements et doit alors s'étendre au-delà de ses frontières intra-muros. Ce besoin va fortement influencer le développement sud de la ville, nettement moins bâti que la partie au nord de la Vilaine.

Un autre facteur devient déterminant dans le développement de la ville au sud de la gare : l'importance du réseau d'infrastructures militaires à Rennes, et notamment les casernes. En effet, au XIX^e siècle, deux phénomènes corollaires surviennent. D'une part, il y a un affaiblissement du pouvoir religieux dans la capitale bretonne après la Révolution française. D'autre part, il y a un renforcement du caractère militaire de la ville. De nombreux bâtiments et infrastructures militaires sont construits au cours du XIX^e siècle. Les bâtiments à l'usage de l'armée remplacent même d'anciens bâtiments religieux, comme l'ancien couvent des Visitandines (sur l'actuel emplacement du Colombier), racheté et réattribué à l'armée en 1832 pour devenir la caserne du Colombier. Entre 1830 et le début du XX^e siècle, de nombreuses casernes sont construites : la caserne Mac-Mahon en 1836, la caserne de Guines en 1864 et la caserne Margueritte en 1911.

⁷ Voir III.A.1 Origine des habitants du quartier Villeneuve page 147.

Par ailleurs, le développement de l'Arsenal joue certainement un rôle majeur dans l'urbanisation du quartier. En effet, l'Arsenal de Rennes connaît un essor économique et atteint son apogée aux alentours de 1917. On y fabrique des armes et autres outils militaires (plus particulièrement des douilles, cartouches, pièces de voitures...) expédiés sur l'ensemble du territoire, notamment de la Seine à la Gironde. Il est certain que ce développement militaire de la ville influence l'urbanisation des quartiers au sein desquels ces casernes sont implantées. Celles-ci ayant besoin de plus en plus de main d'œuvre, il faut donc construire des logements.



Fig. 4 : La caserne Margueritte au début du XX^e siècle.

Fig. 5 : L'Arsenal, début du XX^e siècle.

3 - Un nouveau quartier sur d'anciennes terres agricoles

Le Manoir de Villeneuve

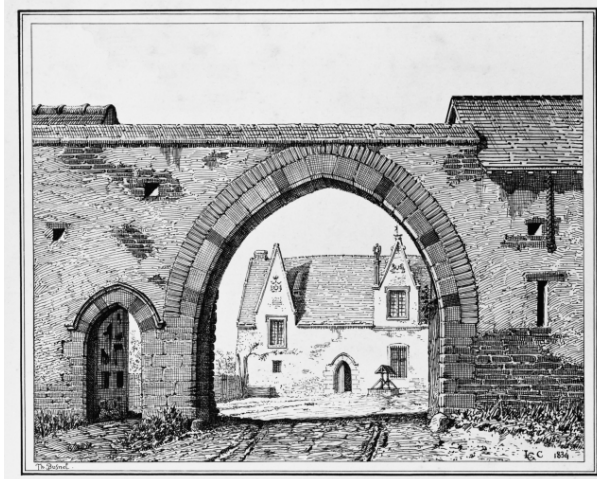


Fig. 6 : Le manoir de Villeneuve, vers 1834.

Selon l'historien Paul Banéat, le manoir de Villeneuve daterait du XVI^e siècle. Il possédait alors un colombier, des douves et un vivier. Au XVIII^e siècle, le manoir est grandement modifié et devient « une maison de plaisance » que l'on appellera ensuite « Château de Villeneuve⁸ ». En 1872, Monsieur Vaudois, un riche entrepreneur de travaux publics, achète le manoir à Paul Petit, héritier et administrateur à la Chambre de Commerce, et va ensuite participer au développement du quartier⁹.

Ce manoir est ensuite transmis au neveu de Vaudois, Monsieur Amiot. Les nombreuses sources, comme le cadastre napoléonien mentionnant les Prairies de Villeneuve, témoignent de l'importance du manoir et de ses terres¹⁰. Ce sont sur ces terres, principalement constituées de vergers de pommiers, que va être construit le quartier Villeneuve.

En 1920, le manoir, alors en très mauvais état, appartient à la Société bretonne de Crédits et de Dépôts de Brest. Il est vendu à la Ville afin de construire une école de filles. C'est un lieu idéal pour la construction d'une école car il est situé au centre du quartier¹¹. Emmanuel Le Ray, architecte de la ville, est chargé du projet de restauration du site et de la construction de salles de classe.

8 Rue de Villeneuve, *WikiRennes* [en ligne].

9 SALMON Marc, *Emotions Rennaises : Un enfant du quartier des Sacrés Cœurs de Rennes entre 1947 et 1954*, Morlaix, 2007

10 Archives de Rennes, 1 O 321, Voirie urbaine. Canton sud-est, rue de Villeneuve et 1 O 13, Arrêté réglementaire du 16 mai 1879.

11 Voir partie I. B. 1. Quels points de repère pour la vie de quartier ? Page 35.

La propriété est constituée plusieurs bâtiments organisés autour d'une cour, disposition que l'on retrouve pour école actuelle. Une partie des jardins du manoir a été transformée en parc public par Emmanuel Le Ray et l'entrepreneur Briand¹².



Fig. 7 : Le manoir de Villeneuve, date inconnue.



Fig. 8 : Le colombier du manoir, 1^{er} quart XX^e siècle.

Des terres agricoles aux prémices du quartier Villeneuve

Nos recherches sur les faubourgs du sud de Rennes, et sur les terres de Villeneuve, ont permis d'en comprendre l'organisation spatiale, sociale et agricole avant leur urbanisation au cours du XIX^e siècle.

Un premier plan¹³ indique les origines agricoles du futur quartier Villeneuve. Les terres sont ainsi dénommées « Métairie de Villeneuve, propriété de Monsieur Amiot ». Une métairie, selon la définition du Larousse, est une « propriété foncière exploitée selon un contrat de métayage¹⁴ ». Le métayage étant un « contrat par lequel le propriétaire ou l'usufruitier d'un bien rural le donne à bail pour une durée déterminée (9 ans) à un preneur qui s'engage à le cultiver contre partage des fruits et des pertes »¹⁵. Cette dénomination permet d'affirmer que le manoir de Villeneuve était loué, tout comme ses terres, à des fins agricoles.

12 Voir partie I. B. 1. Quels points de repère pour la vie de quartier ? Page 35 ; BARBEDOR Isabelle et CARPENTIER Aline, Inventaire de Bretagne, *Ancien manoir, dit de Villeneuve ou du Bourgneuf, puis école primaire, actuellement groupe scolaire Villeneuve, 38 rue Ginguéné* (Rennes), Dossier IA35023814, 1999.

13 Archives de Rennes, 1 O 321, Voirie urbaine. Canton sud - est, rue de Villeneuve. Voir Annexe 5 page 44.

14 Définition de « Métairie », Larousse.

15 Définition de « Métayage », Larousse.

Un second plan¹⁶ permet de définir l'usage qui est fait des terres de Villeneuve, ainsi que leurs dénominations et organisation spatiale : il s'agit de 23 terrains agricoles, comprenant des vergers, des prairies, des jardins et des champs. L'emplacement du manoir de Villeneuve est nommé « Ferme », ce qui confirme son identité rurale et agricole.

Ces terres, qui s'étendent de la voie ferrée au nord, jusqu'à une partie de la rue de Nantes, en se poursuivant à peu près jusqu'à l'actuelle caserne Margueritte, semblent être, pour Monsieur Vaudois, un terrain parfait pour l'implantation d'un nouveau quartier. En effet, ce plan montre déjà une première projection des futures rues. Par exemple, la rue Lobineau est représentée, tout comme la rue Vaudois, ou « l'Avenue de Villeneuve ».

C'est le premier projet Vaudois. Le tracé urbain prévu ne suit pas le parcellaire rural ancien. D'un point de vue urbanistique, au regard du tracé actuel des rues, il n'y a pas de volonté de sauvegarder cette identité rurale.

Ce premier projet, considéré par la municipalité comme non conforme aux règles en vigueur en 1873 (date à laquelle Monsieur Vaudois entreprend ses premières démarches) est rejeté comme l'indique l'avis de l'agent-voyer :

« La division de l'ensemble du terrain ne nous semble pas heureuse. L'intersection de presque tous les alignements s'opère à angles aigus, disposition bien désagréable pour les constructions futures »¹⁷.

« Il y aurait donc lieu de maintenir la règle générale et d'insister auprès du sieur Vaudois, pour qu'il s'y conforme s'il veut espérer pouvoir obtenir plus tard que la ville se charge de l'entretien d'une ou de plusieurs des rues qu'il se dispose à ouvrir »¹⁸.

Le premier projet de Vaudois semble alors bien compromis, mais cette initiative privée atteste toutefois d'une volonté d'urbaniser cet espace.

16 Voir Annexe 6, page 44.

17 Archives de Rennes, 1 O 321, « Rapport de l'agent voyer sur les rues projetées par Monsieur Vaudois dans le domaine de Villeneuve au faubourg de Nantes », datant du 8 mai 1873.

18 Archives de Rennes, 1 O 321, Document « Projet d'ouverture de rues à l'ouest de la nouvelle maison centrale » (non signé et non daté).

4 - Une construction urbaine

Le projet de lotissement Amiot : une initiative privée au service de l'urbanisation du quartier

Le projet Vaudois est mis à jour dans les années 1880 par son neveu René Amiot, entrepreneur installé à Brest, puis à Rennes. La date exacte de la succession et de la reprise du projet est inconnue, mais un second projet d'ouverture de rues est présenté à la municipalité le 17 août 1885¹⁹.

Amiot trace et fait ouvrir la plupart des rues du quartier Villeneuve que l'on connaît aujourd'hui, un tracé orthogonal avec des voies principales et secondaires. Dans la continuité de la démarche initiée par son oncle, il entreprend la mise en œuvre du lotissement, mais choisit de se conformer aux règles en vigueur en matière d'urbanisme, afin que les voies construites soient officiellement reconnues par la municipalité.

Des règles sont en effet définies par plusieurs textes de lois. Un premier arrêté réglementaire datant du 16 mai 1879 détermine les conditions de reconnaissance des voies privées en tant que voies publiques : les voies doivent être données gratuitement à la municipalité, respecter une largeur de 12 mètres, et doivent avoir une chaussée empierrée ou macadamisée, des caniveaux pavés, des trottoirs « gravelés, sablés, soutenus par de larges bordures en granit »²⁰. Ces réglementations ont été renforcées par un arrêté municipal du 13 janvier 1885, et par le code de Police et notamment ses articles 1985 et 1991.

Dans une lettre au maire datée de 1885, René Amiot affirme être conforme à toutes ces règles et demande l'ouverture publique de ses rues, le long desquelles certaines habitations sont déjà bâties :

« Je vous serai très reconnaissant de vouloir soumettre à votre conseil municipal la demande que je vous prie d'accueillir favorablement pour la prise en charge par la Ville des rues entièrement terminées et bordées en très grande partie de maisons habitées.

Ces dernières, désignées sur le plan par les lettres A et B, ont sur tout leur parcours une largeur constante de 12 mètres ; elles sont macadamisées, les trottoirs garnis de bordure en granit et l'écoulement des eaux se fait facilement »²¹.

19 Archives de Rennes, 1 O 321, Lettre de René Amiot au maire de Rennes, datant du 17 Août 1885.

20 Archives de Rennes, 1 O 13, Arrêté réglementaire du 16 mai 1879.

21 Archives de Rennes, 1 O 321, Lettre de René Amiot au maire de Rennes, datant du 17 Août 1885.

Suite à cette lettre, afin d'appuyer la demande de Monsieur Amiot, les habitants des rues déjà pour partie bâties, rédigent une pétition :

« Nous soussignés habitants des rues de Villeneuve, nous venons vous prier d'appuyer auprès du Conseil Municipal la demande formulée par Monsieur Amiot tendant à faire recevoir par la ville les rues de Villeneuve.

Nous sommes tous des ouvriers privés de tout ce que le reste de la ville a.

Pas de lumière, pas d'eau, et si on ne prend pas nos rues, pas d'entretien.

Vous le savez, nous ne pouvons plus loger en ville, tous nos logements sont démolis il faut bien que nous allions dans les faubourgs mais nous appelons à la Justice du Conseil et à la vôtre, nous qui payons notre part d'impôts, nous n'avons rien de ce que l'on paie avec.

On nous a dit que nous n'étions pas les seuls. Que d'autres rues étaient dans les mêmes cas, c'est malheureux et nous plaignons ceux qui y habitent, mais des habitants de ces rues déshéritées, nous sommes les plus malheureux. Ainsi, ils aboutissent à des rues éclairées, quelques unes le sont illuminées ; nous sur plus de 460 mètres, nous ne pouvons apercevoir un bec de gaz. Elles sont près des rues qui sont pourvues d'eau, dans le faubourg de Nantes il y a le puits Jacob en tout.

Nous en remettant à votre Justice, Monsieur le Sénateur Maire, nous vous prions d'accepter nos respectueux hommages »²².

Cette lettre, affirmant la volonté des habitants d'obtenir le classement des rues, permet d'en apprendre plus sur le contexte du quartier : ce sont des ouvriers, chassés du centre ancien de la ville de Rennes, venus habiter les faubourgs en quête de meilleures conditions de vie. La pétition rédigée le 27 août 1885 et signée par une soixantaine de propriétaires et habitants, marque la dimension collective et identitaire liée aux enjeux de la construction d'un futur quartier. Les premières rues seront ouvertes publiquement cette même année 1885 : c'est la naissance du quartier Villeneuve.

22 Archives de Rennes, 1 O 321, Lettre des habitants de Villeneuve au maire de Rennes, datant du 27 Août 1885. Voir Annexe 7 page 46.

Apparition des rues

L'influence des projets Vaudois et Amiot est considérable dans la formation du quartier Villeneuve. L'apparition des rues se fait en plusieurs étapes, qui peuvent être regroupées en quatre grandes périodes. La première a lieu dans les années 1880, avec la présence ou l'apparition des rues structurantes du quartier : la rue de Nantes et la rue Paul Féval. Une seconde phase voit l'ouverture des rues Lobineau, Vaudois, Alain Bouchart, André Désilles, entre 1898 et 1910. La troisième phase se déroule vers 1910, date autour de laquelle de nombreuses rues apparaissent : le boulevard Jacques Cartier, les rues Ange Blaize, Ginguené, ainsi que la prolongation de la rue Lobineau. Enfin, la quatrième et dernière phase a lieu peu de temps après, aux alentours de 1914 avec le prolongement de la rue Ginguené, les rues Étienne Dolet, Général Margueritte, Hector Berlioz, Villeneuve, Marcelin Berthelot, Auguste Comte et Bernard Palissy. En 1923, un changement de nom s'opère : la rue Vaudois (du nom de l'ancien propriétaire du manoir) devient la rue Louis Tiercelin, suite à une demande auprès de la municipalité. La rue Linné, quant à elle, apparaît beaucoup plus tardivement en 1986, correspondant auparavant aux numéros 65 bis, 65 ter, 67 bis et 67 ter du boulevard Jacques Cartier.

Il est important de noter qu'il peut y avoir un décalage entre le moment où les rues apparaissent sur les plans de la ville, et la date de leur dénomination qui se fait par délibération du conseil municipal. Une rue peut par exemple être tracée, mais non nommée (ou porter un autre nom), ou bien encore être définie comme un chemin vicinal, selon la date du plan. L'étude des plans a donc nécessité un regard critique, croisé avec les archives, permettant ainsi leur analyse.

De ce postulat, découle une observation : plusieurs sources et plans indiquent que la rue Villeneuve devait se trouver à l'actuel emplacement de la rue Ange Blaize. Elle a ensuite été placée entre la rue Ginguené et le boulevard Jacques Cartier, parallèle à la rue Alain Bouchart. Ce changement peut alors être questionné : la rue Villeneuve, portant l'héritage des terres historiques, dans sa projection initiale, devait être une rue centrale du quartier ; reliant la prison des femmes à la rue de Nantes ; à proximité de l'ancien manoir. Plusieurs hypothèses peuvent alors être faites : peut-être que les habitants souhaitaient changer la rue de place, comme pour effacer l'histoire du quartier afin de se l'approprier, au même titre que le changement de nom de la rue Vaudois, qui devient la rue Louis Tiercelin. Ou bien ce changement est simplement anecdotique, et ne traduit rien de particulier, mais il paraissait intéressant de le souligner.

Cet historique de l'apparition des rues permet un premier constat : le quartier se structure dans un premier temps à l'est du quartier. Cela s'explique par le projet initial de René Amiot, et par la proximité de la rue de Nantes, anciennement faubourg de Nantes, urbanisée plus tôt que le faubourg de Villeneuve. Le quartier Villeneuve se développe progressivement après la construction des différentes rues et à différentes périodes. Le lotissement n'est donc pas urbanisé en une seule et même phase. Toutefois, l'organisation générale des rues forme un ensemble homogène, presque orthogonal et cela donne au final un quartier à l'urbanisme cohérent, bien que construit en plusieurs phases. Cela s'explique notamment par les règles d'urbanisme précédemment citées, qui induisent une uniformité dans la morphologie des rues.

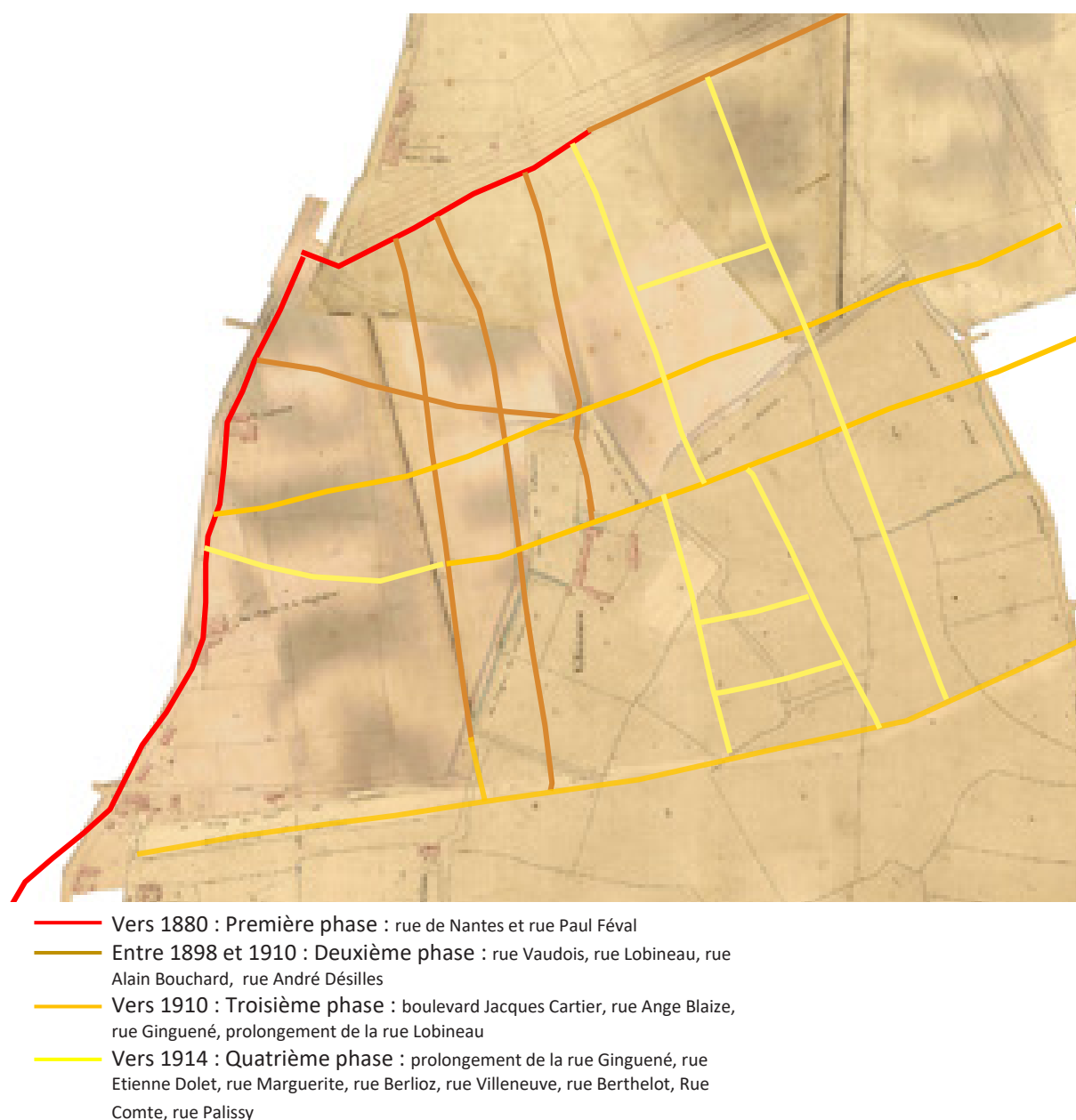


Fig. 9 : Carte de l'apparition des rues.

Dans l'objectif de comprendre toutes les facettes de l'identité urbaine du quartier Villeneuve, une étude du nom des rues a été effectuée. Il est intéressant de voir que les noms des rues ne répondent pas à une thématique particulière (comme cela est parfois le cas dans certaines villes²⁴). Toutes les rues portent en revanche des noms d'hommes, qui peuvent être regroupés en différentes catégories.

En premier lieu, une grande majorité de rues portent des noms d'hommes de lettres : Auguste Comte (philosophe, rue dénommée en 1913), Etienne Dolet (écrivain, rue dénommée en 1909), Pierre-Louis Ginguené (poète, rue dénommée en 1903, puis prolongée en 1909, 1933 et 1979), Dom Guy-Alexis Lobineau (moine, écrivain, historien, rue dénommée en 1886), Louis Tiercelin (écrivain, anciennement rue Vaudois, rue dénommée ainsi en 1923). La seconde catégorie se rapporte à des militaires ou des soldats avec André Désilles (officier, rue dénommée en 1909), Jean-Auguste Margueritte (ou Général Margueritte, rue dénommée en 1913). Des rues portent également le nom d'hommes de loi : Ange Blaize (avocat, qui a aussi rédigé des ouvrages, rue dénommée en 1888), Alain Bouchart (juriste, avocat au Parlement, conseiller du roi, rue dénommée en 1903). Deux rues portent le nom de scientifiques : Carl von Linné (naturaliste, rue dénommée en 1986), Marcellin Berthelot (chimiste, rue dénommée en 1913), tout comme deux rues se rapportent à des artistes : Bernard Palissy (céramiste, rue dénommée en 1913), Hector Berlioz (musicien, rue dénommée en 1913). Enfin, deux rues font référence à l'histoire du quartier : Vaudois (actuellement rue Louis Tiercelin, dénommée en 1886), rue de Villeneuve (du nom du manoir historique, dénommée en 1888 puis 1913 où elle trouve son emplacement final)²⁵.

Une hiérarchisation des voies urbaines

Le quartier est cerné par plusieurs voies historiques et importantes comme la rue de Nantes, à l'ouest, le boulevard de l'Alma et la route de Châtillon, à l'est, l'avenue Clemenceau plus au sud ainsi que le chemin de fer au nord.

Toutes les voies intérieures du quartier ont été construites ex nihilo. Une hiérarchisation forte des voies est mise en place, avec un réseau de voies est-ouest et nord-sud qui se croisent de manière plutôt perpendiculaire.

23 Voir annexe 8 page 47.

24 Au Rheu, dans les lotissements de Gaston Bardet, les rues portent par exemple le nom d'oiseaux, ou dans d'autres villes de plantes et de fleurs.

25 Une étude du nom des rues a été réalisée par l'ensemble des étudiants. Une bibliographie plus précise est disponible en annexe 9, pages 48-57.

Les premières voies ouvertes sont les voies les plus larges et les plus importantes, comme la rue Paul Féval et le boulevard Jacques Cartier dans le sens est-ouest, et les rues Lobineau et du Général Margueritte dans le sens nord-sud. Les rues Ange Blaize et Ginguéné, plus récentes sont aussi des voies importantes qui traversent le quartier et permettent de relier la Maison Centrale à la rue de Nantes.

Des rues, souvent plus courtes, sont construites dans le sens nord-sud, comme les rues Étienne Dolet, André Désilles, Villeneuve et Bernard Palissy. Toutes ces rues recoupent ou s'arrêtent à la rue Ginguéné, montrant l'importance de cette voie dans la construction du quartier. C'est aussi le long de cette rue que les principaux équipements (écoles, église, etc.) sont localisés. Enfin, de petites voies, souvent orientées est-ouest, permettent de subdiviser le parcellaire et de relier une rue à une autre. C'est le cas des rues Hector Berlioz, Marcelin Berthelot ou Auguste Comte.

Le quartier, situé au sud de Rennes, a longtemps été séparé du reste de la ville par la voie ferrée qui vient créer une véritable frontière entre les quartiers anciens et les faubourgs sud. Si la présence de la voie ferrée a un intérêt pour les habitants, elle isole toutefois le quartier.

Le quartier n'est pas desservi tramway en dépit de la forte demande des habitants. Le besoin en transports en commun naît à Rennes vingt ans après la construction de la gare qui, en raison de sa position excentrée, permet de rééquilibrer le nord et le sud de la ville, mais n'est pas bien reliée au centre-ville. Différents projets sont examinés entre 1875 et 1895. C'est le projet du banquier Emmanuel Faye et de l'industriel Alexandre Grammont, que la municipalité retient, avec l'installation d'un tramway électrique à fils aériens. Quatre lignes sont créées, dont une ligne qui relie la gare au Cimetière du Nord, une autre de la gare au faubourg de Fougères et une autre du faubourg de Nantes au faubourg de Paris. Entre 1916 et 1924, cette dernière ligne a été prolongée afin de relier la ville à l'Arsenal et au champ de tir de la Courrouze. Elle longeait donc le quartier à l'ouest par la rue de Nantes. Dans le même temps, un projet de création d'une ligne qui passerait par le boulevard Jacques Cartier et la rue de l'Alma est évoqué, mais ne sera jamais réalisé. Par compensation, en 1933, la ville a doté le quartier d'un bus qui reliait la place de la République à la rue de Nantes (arrêt Villeneuve, à l'intersection de la rue de Nantes et de la rue du Puits Jacob) en passant par la rue Ange Blaize. Une autre ligne de bus, plus à l'est, reliait la place de la République à la route de Châtillon en longeant la rue de l'Alma et la partie est du boulevard Jacques Cartier²⁶.

26 Tramway de Rennes, *Wikiwand* [en ligne].

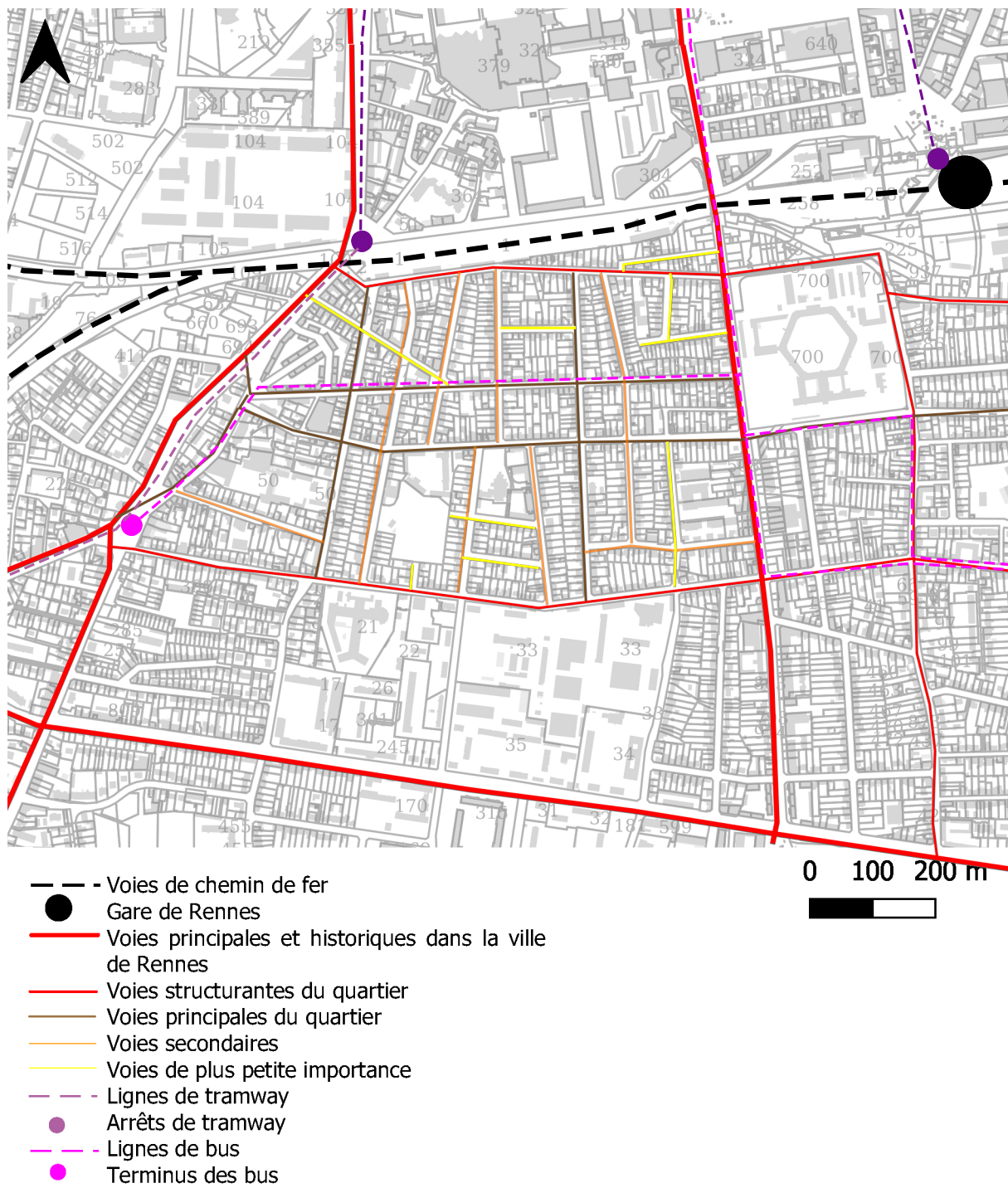


Fig. 10 : Carte de la hiérarchisation des voies dans le quartier Villeneuve.

5 - Des témoins de l'identité rurale du quartier

Chemins vicinaux

Un chemin vicinal « met en relation des villages entre eux », ou est défini comme un « chemin reliant des hameaux, des villages »²⁷. Au XIX^e siècle, de nombreux plans et cartes de la ville de Rennes figurent ces chemins, notamment présents au sud de la ville. Dans le cas de Villeneuve, un plan de 1898²⁸ montre que les futures rues constituant le quartier sont ainsi d'abord des chemins vicinaux. Par exemple, le chemin vicinal n°42 devient la rue Paul Féval, le chemin vicinal n°43 la rue Ange Blaize, le chemin vicinal n°44 la rue Ginguéné et le chemin vicinal n°41 le boulevard Jacques Cartier.

En 1914, un plan de Rennes permet de comprendre l'évolution des dénominations. Une fois que les rues ont reçu leur dénomination finale, l'appellation « chemin vicinal » disparaît. La suppression de cette appellation induit donc la disparition d'une partie de l'identité rurale et historique du quartier de Villeneuve.



Fig. 11 : Carte des rues du quartier Villeneuve en 1914.

27 Définition de « Vicinal », Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales.

28 Voir annexe 10, page 58.

En 1888, dans le cadre du classement du chemin vicinal n°43 (puis rue Ange Blaize) reliant la rue de l'Alma (anciennement appelée rue de Beaumont) au faubourg de Nantes, plusieurs archives permettent de comprendre la formation de la rue. Celles-ci évoquent l'expropriation d'un certain Félix-Edmond Dubosq. Son terrain de 26 hectares était constitué majoritairement de prés, expliquant la dénomination « La petite prairie de Villeneuve » présente dans plusieurs sources. L'ouverture du chemin vicinal a nécessité un arrangement à l'amiable entre le maire et Monsieur Dubosq pour que le chemin vicinal puisse passer sur les terrains situés entre la rue Lobineau et le faubourg de Nantes. Monsieur Dubosq n'a pas été le seul habitant concerné par la création du chemin vicinal, puisque Monsieur Amiot a également cédé gratuitement à la mairie une partie de ses terrains pour finaliser l'ouverture du chemin.

Les plans indiquent la présence d'un ruisseau appelé « Le Rolland », qui traverse le terrain de Monsieur Dubosq. Ce cours d'eau pose problème quelques années plus tard, pour la création du chemin vicinal n°43. En 1898, le ruisseau a été détourné de son cours primitif et naturel. Le caniveau mis en place artificiellement pour permettre l'écoulement de l'eau, a été déplacé de 30 mètres par rapport à son emplacement originel, qui devait se situer entre les propriétés de Monsieur Dubosq et de Monsieur Amiot. Cette modification amène le cours d'eau à traverser une prairie appartenant à Monsieur Dubosq et la divise en deux parties²⁹.

Cela pose problème à l'héritier des parcelles qui comptait établir de nouvelles constructions mais qui ne peut pas le faire en raison de l'eau qui s'écoule sur son terrain. Il mentionne le fait que le ruisseau devrait retrouver son tracé d'origine. Aucune action n'a été effectuée dans ce sens.

Encore quelques années après, deux bouches d'égouts sont mises en place sur le chemin vicinal n°43 : le dossier précédent refait alors surface. La préservation du ruisseau est au cœur des discussions. Il s'avère qu'il n'est pas possible de remodeler le cours déjà transformé pour simple cause de pollution des eaux. La modification de la trajectoire artificielle du ruisseau a amené la pollution de l'eau par les écoulements ménagers des différents riverains³⁰.

29 Archives de Rennes, 1 O 210, Voirie urbaine, Canton sud-est, Extrait du plan parcellaire, Chemin de petite communication n° 43 du Faubourg de Beaumont au Faubourg de Nantes, Commune de Rennes. Rue Ange Blaize, 1887-1935. Voir annexe 11 page 58.

30 Archives de Rennes, 1 O 210, Voirie urbaine, Canton sud-est, Lettre de l'agent voyer Monsieur FOURNIER au Sénateur Maire de la Ville de Rennes. Rue Ange Blaize, 1887-1935. Voir annexe 12 page 59.

Ce ruisseau permettait auparavant aux habitants de laver leur linge³¹, créant par cette activité commune un véritable lien social entre les habitants. Il devait probablement y avoir un lavoir en lien avec ce cours d'eau, mais aucune archive ne permet d'affirmer cette hypothèse. Toutefois, la présence d'un lavoir situé plus haut dans le quartier, au nord de la rue de l'Alma, est fort probable³².

En ce qui concerne la présence de puits ou autres équipements servant aux habitants, nous n'en avons trouvé aucune trace réelle dans le quartier. Nous retrouvons seulement une indication d'un puits qui devait être présent rue du Puits Jacob (rue perpendiculaire à la rue Lobineau). Cette information peut être confirmée par la lettre de 1885 écrite par les habitants concernant le classement des rues du quartier. Ils affirment la présence d'eau dans cette même rue.

“Elles sont près des rues qui sont pourvues d'eau, dans le faubourg de Nantes il y a le puits Jacob en tout.”

De plus, la plaque du nom de la rue indique la présence d'un puits dans cette rue. On peut alors supposer qu'un puits devait bel et bien être présent dans cette rue, seulement aucun plan ne permet de le situer.

31 Archives de Rennes, 1 O 210, Voirie urbaine, Canton sud-est. Rue Ange Blaize, 1887-1935.

32 CROIX Alain et VEILLARD Jean-Yves (dir.), *Dictionnaire du patrimoine rennais*, Rennes, Éditions Apogée, 2004, p. 270.

B - LA MORPHOGENÈSE DU QUARTIER

1 - L'implantation des habitations et des équipements du quartier Villeneuve

Quels points de repère pour la vie de quartier ?

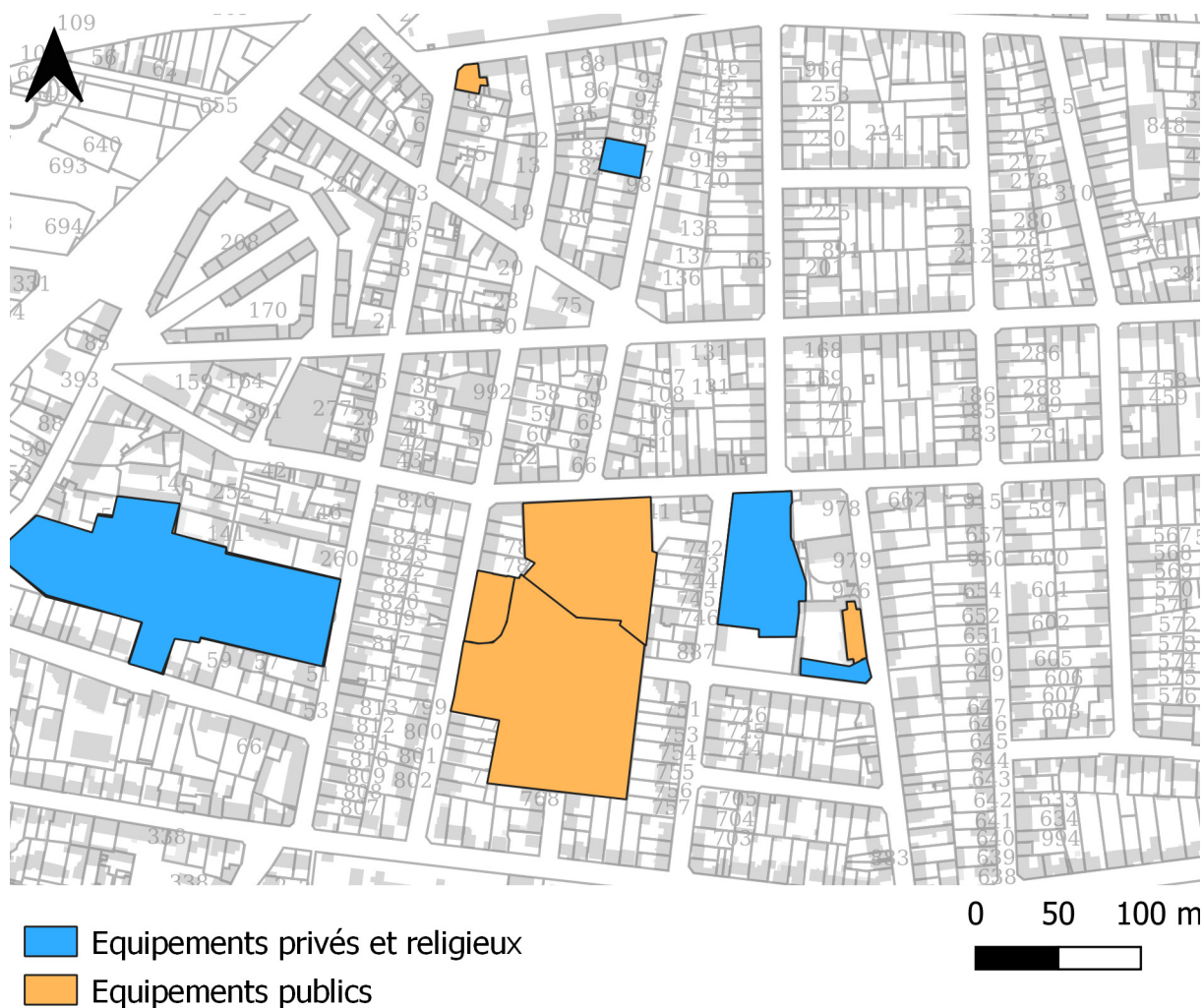


Fig. 12 : Répartition des équipements publics, privés et religieux dans le quartier Villeneuve dans la première moitié du XX^e siècle.

Le quartier Villeneuve connaît plusieurs phases de construction rythmées par l'édification d'équipements, aussi bien publics que religieux. Deux édifices importants marquent la limite sud du quartier au niveau du boulevard Jacques Cartier : la prison départementale, construite en 1896, et la caserne Margueritte établie en 1911³³.

Le bâtiment principal de la prison est construit par Jean-Marie Laloy, architecte du département d'Ille-et-Vilaine à partir de 1884. Réalisée pour accueillir environ 150 détenus, la prison se trouve aux portes de Rennes, jusqu'à ce que le quartier Villeneuve sorte de terre.

Concernant la caserne, un terrain de 13 hectares est cédé par la Ville de Rennes au ministère de la Guerre, permettant l'établissement d'un régiment de cavalerie en 1910. Suite à des travaux de viabilisation du terrain, la caserne est installée vers 1911 avant de prendre le nom de Caserne Margueritte en 1919³⁴. L'histoire de la caserne se poursuit par l'achat des terrains par la société Bretonne d'HBM en 1930. 23 logements sont alors construits, et l'immeuble de la rue du Garigliano est réalisé par l'architecte Georges Lefort et l'entrepreneur Paul Richer. Tout au long des années 1930, de nouvelles parcelles sont loties et construites, notamment le long du nouveau boulevard Georges Clemenceau³⁵.



Fig. 13 : Prison départementale vue depuis la rue Alain Bouchart, début du XX^e siècle.



Fig. 14 : Caserne Margueritte, début du XX^e siècle.

Au début du XX^e siècle, avant que ne débute la Première Guerre mondiale, le quartier connaît une importante phase de développement³⁶. Durant cette période, l'église des Sacrés-Cœurs est édifiée au cœur des prairies Villeneuve, face à la rue Étienne Dolet, entre 1908 et

33 SABATIER Benjamin, *Urbanisme et architecture à Rennes dans la première moitié du XX^e siècle. De Jean Janvier à François Château, maires (1908 – 1944)*, thèse de Doctorat d'histoire de l'art sous la direction de Jean-Yves Andrieux, Université Rennes 2, 2009, vol. 1, p. 242.

34 *Ibid.*, vol. 3, p. 1596.

35 « Caserne, dite Quartier Margueritte, boulevard Jacques-Cartier (Rennes) », *Inventaire du Patrimoine Culturel de Bretagne* [en ligne], dossier IA35023622, 1999.

36 Voir partie I.B.1. Une densification inégale des constructions selon les périodes page 44.

1913. Le curé de Toussaints, dès 1905, est alerté de la nécessité de construire une église dans ce nouveau quartier³⁷. L'archevêché achète alors une part du domaine de Villeneuve, via une société civile immobilière pour implanter l'ensemble paroissial³⁸.



Oeuvre néo-gothique d'Arthur Regnault³⁹, elle est construite en deux campagnes. Le presbytère, du même architecte, est réalisé durant la seconde campagne, en 1911⁴⁰. L'ensemble est terminé en 1960 par le clocher, dessiné par les architectes Derrouch et Rual⁴¹.

Fig. 15 : Église des Sacrés-Cœurs en construction, début XX^e siècle.



Fig. 16 : Répartition des équipements privés et religieux au sein du quartier Villeneuve dans la première moitié du XX^e siècle.

37 Archives de Rennes, 799 W 173, Permis de construire, rue Villeneuve (1909-1971).

38 CROIX Alain, VEILLARD Jean-Yves (dir.), *op.cit.*, p.410.

39 Voir Partie II. A. Les acteurs de la construction page 79.

40 VEILLARD Jean-Yves, *Rennes Naguère, 1850-1939*, Paris, Payot, 1981, p. 147.

41 SABATIER Benjamin, *op. cit.*, vol. 3, p. 1088.

Cette construction va engendrer la réalisation d'autres monuments à Villeneuve. Dans la lignée des politiques hygiénistes mises en oeuvre à l'échelle nationale⁴², la municipalité fait construire de multiples établissements publics comme des piscines, des bains-douches ou encore des crèches. À l'échelle du quartier Villeneuve, la Ville, en partie lors du mandat du maire Jean Janvier⁴³, fait édifier durant les années 1920 une école de filles, un square et une crèche. L'ensemble se situe sur les anciens terrains du manoir de Villeneuve, au cœur du quartier, achetés par la municipalité à la Société Bretonne de Crédits et de Dépôts de Brest en 1920.

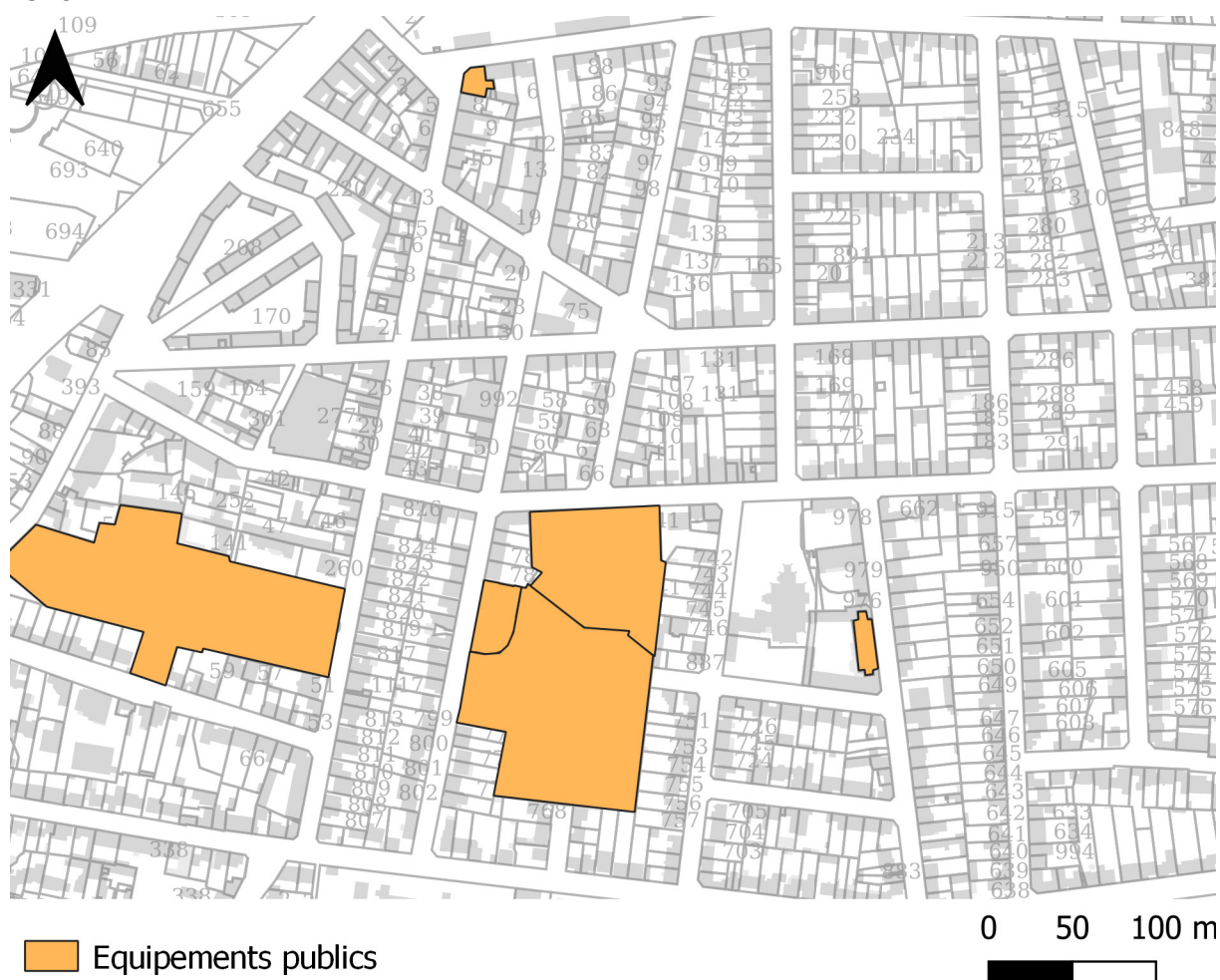


Fig. 17 : Répartition des équipements publics au sein du quartier Villeneuve dans la première moitié du XX^e siècle.

L'école de filles est aménagée en 1923, rue Ginguené, dans l'ancien manoir restauré⁴⁴. Emmanuel Le Ray, l'architecte municipal⁴⁵, est chargé du projet et quatre salles de classe sont aménagées, deux à chaque niveau. Les ailes est et ouest sont destinées à abriter le logement du concierge et une classe enfantine. L'ancienne maison de garde est de nouveau utilisée, pour accueillir le logement de la Directrice.

42 Voir Partie I. A. 1. Des théories hygiénistes qui vont influencer sur la construction des villes, page 15.

43 Voir Partie I. A. 2. Maires et architectes de la ville page 18.

44 L'école des garçons se trouvait près du pont de Nantes. CROIX Alain, VEILLARD Jean-Yves (dir.), *op. cit.*, p. 410.

45 Voir Partie II. A. Les acteurs de la construction page 79.



L'école ouvre en 1924. Accueillant de nombreuses élèves, le bâtiment est agrandi par la suite avec un pavillon abritant quatre salles de classe construit dans années 1930. Puis, bombardée par les Alliés pendant la Seconde Guerre mondiale, l'école est de nouveau agrandie par l'architecte Yves Lemoine⁴⁶.

Fig. 18 : Façade antérieure de l'école, 2022.

L'aménagement des terrains de l'ancien manoir se poursuit, par la création du square de Villeneuve entre 1924 et 1926. Une fois de plus, l'architecte Emmanuel Le Ray en dresse les plans, puis les travaux sont réalisés par l'entrepreneur Victor Briand⁴⁷. Complétant l'ensemble constitué par l'école et la crèche, le square accueille des jeux destinés aux enfants.



Fig. 19 : Square Villeneuve, 1963.



Fig. 20 : Square Villeneuve, 1965.

46 Archives de Rennes, 4 M 64 et 4 M 65, École de filles de Villeneuve, rue Ginguené (1916-1926 et 1927-1942) ; SABATIER Benjamin, *op. cit.*, vol. 3, p. 1034.

47 SABATIER Benjamin, *op. cit.*, vol. 3, p. 1023.

Durant les trois premières décennies du XX^e siècle, la Ville de Rennes commande quatre crèches⁴⁸. La construction de la troisième crèche est rendue possible par le legs de Madame Marçais-Martin, qui appartient à une importante famille rennaise, et par une subvention de l'État. Elle est construite entre 1925 et 1927 par Emmanuel Le Ray, rue Alain Bouchart. La construction de la crèche reflète la reconnaissance, par la municipalité, des besoins des familles du quartier : « la ville de Rennes prenant une extension très rapide du côté sud-ouest, il nous paraît qu'il y aurait avantage à créer [...] un établissement nouveau pour 40 enfants environ, muni des installations les plus modernes »⁴⁹.

Pensée comme une petite maison pouvant accueillir une trentaine d'enfants, la crèche est composée de trois dortoirs, pour les petits, les grands et les « bébés douteux »⁵⁰, d'un jardin, de bureaux, d'une cuisine et de lavabo et WC. L'ensemble correspond aux préconisations hygiénistes : de grandes baies permettent luminosité et aération, les revêtements en mosaïques et grès facilitent le nettoyage. Sa modernité se traduit également par la mise en place d'un chauffage central, et de mobilier adapté, comme par exemple les berceaux à roulettes⁵¹. Bien qu'elle soit adaptée pour recevoir une trentaine d'enfants, la crèche en accueille déjà une quarantaine dans les années 1930⁵².

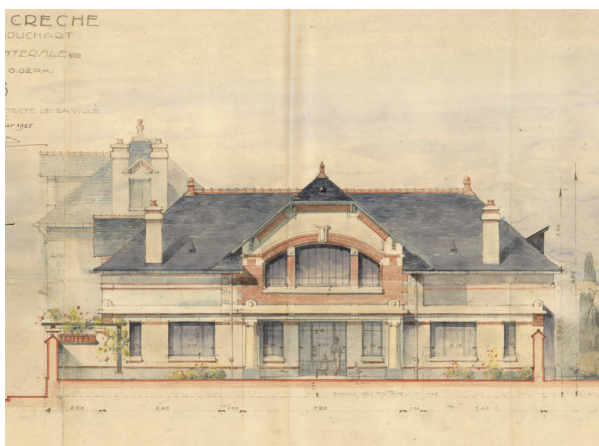


Fig. 21 : Projet de crèche rue Alain Bouchart, 1925.



Fig. 22 : Crèche rue Alain Bouchart, vers 1930.

48 « Crèche municipale, 41 rue Alain-Bouchard (Rennes) », *Inventaire du Patrimoine Culturel de Bretagne* [en ligne], dossier IA35024790, 2000.

49 Archives de Rennes. Série M, 3 M 12, DCM, le 28 octobre 1924.

50 Archives de Rennes. Série M, 3 M 13, crèche rue Alain-Bouchart.

51 VEILLARD Jean-Yves, *op. cit.*, p. 148-149.

52 SABATIER Benjamin, *op. cit.*, vol. 3, p. 1025.

Pendant cette même décennie, Arthur Regnault est appelé pour la construction d'une salle d'asile rue Lobineau, commandée par Tissot, Chauvel et Feylet. Le permis de construire date de 1926. Destiné à l'accueil de jeunes enfants, ce bâtiment rectangulaire est composé d'un seul niveau divisé en deux pièces. Cet édifice aurait peut-être pris place au 60 rue Lobineau, avant d'être démoli vers 2017, remplacé par une extension du pensionnat Sainte-Geneviève⁵³.

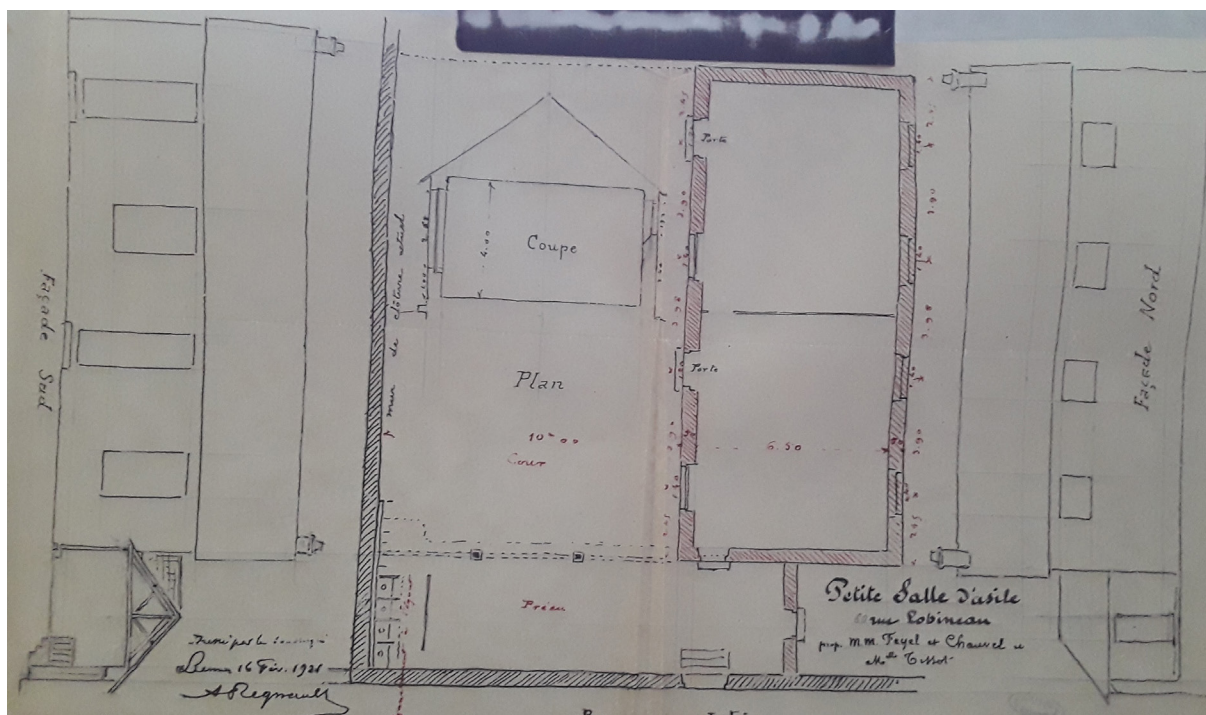


Fig. 23 : Projet de petite salle d'asile, 1926.

Par la suite, d'autres bâtiments privés sont aménagés : l'école privée Saint-Joseph, ouverte en 1936. À la demande du chanoine Déan, l'école est construite par l'entrepreneur Badault en suivant les dessins des architectes Derrouch et Rual en 1935⁵⁴. Composée de deux niveaux, l'école abrite quatre salles de classe, deux réfectoires et une salle d'étude. L'étage de combles accueille six chambres et une lingerie. L'administration et le logement du directeur prennent place dans le second corps de bâtiment. Une salle des fêtes complète l'ensemble et s'aligne sur la rue Bernard Palissy. Comme l'école publique de filles, elle est bombardée pendant la Seconde Guerre mondiale, avant d'être rouverte en 1952. Les mêmes architectes sont alors sollicités, et reprennent les mêmes plans.

53 Archives de Rennes, 769 W 25, Permis de construire, rue Lobineau (1908-1960) ; Zéphie Doiteau, "Salle d'asile", *Inventaire du Patrimoine Culturel de Bretagne* [en ligne].

54 Archives de Rennes, 777 W 3, Permis de construction, rue Marcelin Berthelot (1918-1970) ; « École Saint-Joseph et ancien cercle Jeanne-d'Arc puis cinéma Villeneuve, 5 rue Marcelin-Berthelot ; 12 rue Bernard-Palissy (Rennes) », sur *Inventaire du Patrimoine Culturel de Bretagne* [en ligne], dossier IA35024813, 2000.

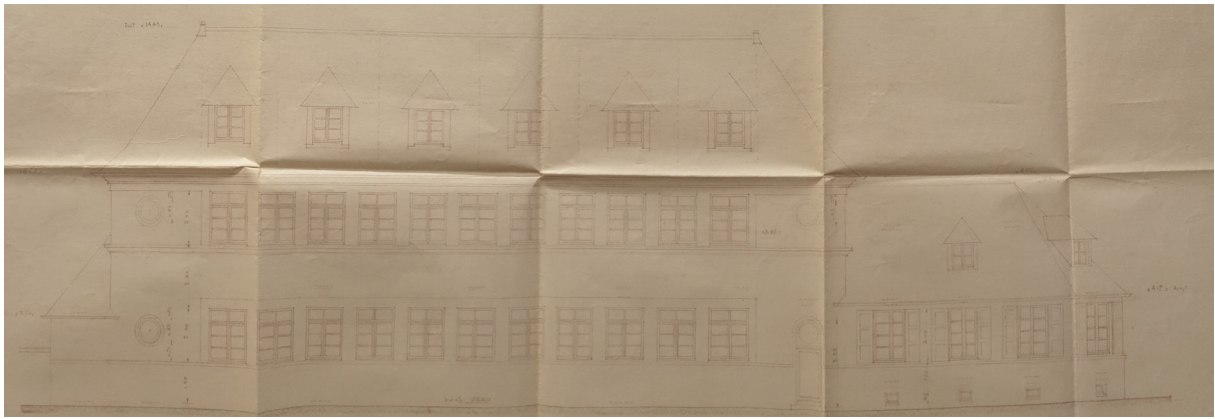


Fig. 24 : Façade principale de l'école Saint-Joseph, 1935.



La salle de fête de l'école devient ensuite un cinéma, constituant une des particularités de Villeneuve puisqu'il est l'un des rares quartiers périphériques à en posséder un à Rennes. Au-dessus du cinéma, de nouvelles salles de classe et de dessin sont aménagées afin d'accueillir de nouveaux élèves⁵⁵.

Fig. 25 : Façade antérieure du cinéma Villeneuve, 2022.

Dans les années 1950, deux nouvelles installations rue Lobineau complètent cet ensemble d'équipements : la CAF d'Ille-et-Vilaine en 1947 et le pensionnat Sainte-Geneviève en 1955.



Au 3 rue Lobineau, un immeuble est construit dès 1938. Monsieur Rio, directeur de la CAF du département, demande une autorisation de construire en 1947 pour l'aménagement d'un centre social afin d'avoir une permanence d'assistantes sociales⁵⁶. Puis, en 1955, le pensionnat privé Sainte-Geneviève est construit au 58 rue Lobineau par les architectes Derrouch et Rual⁵⁷.

Fig. 26 : Pensionnat privé Sainte-Geneviève, 1959.

55 Archives de Rennes, 773 W 3, Permis de construire, rue Marcellin Berthelot (1918-1970).

56 Archives de Rennes, 769 W 25, Permis de construire, rue Lobineau (1908-1960).

57 Archives de Rennes, 769 W 25, rue Lobineau (1908-1960).

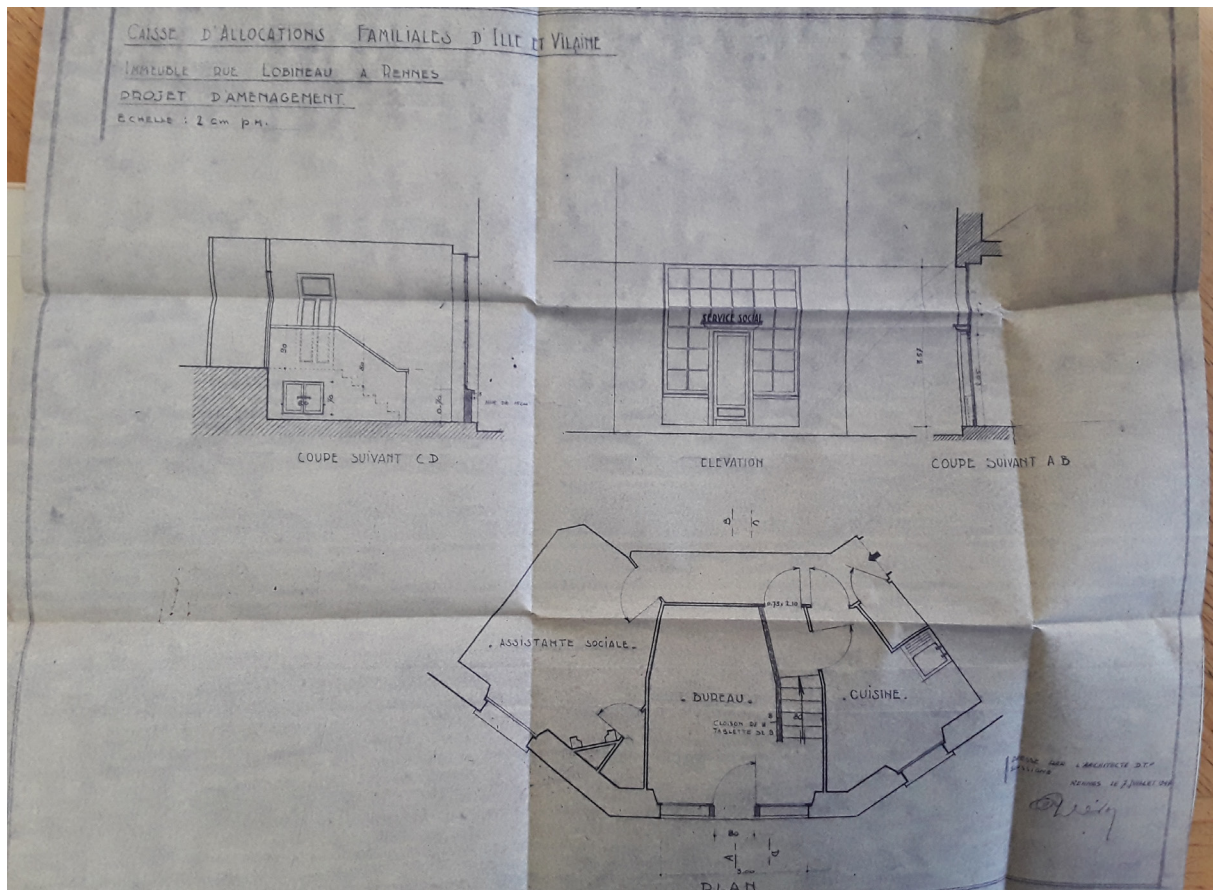


Fig. 27 : Projet d'aménagement de la CAF, 1947.

Enfin, dans les années 1960, la maison construite en 1939 au 12 rue André Désilles est agrandie. Une chapelle y est aménagée par la Société Anonyme des Plaines Saint-Léonard d'Angers, au nom de la congrégation des Servantes des Pauvres. Les architectes Derrouch et Rual ainsi que Lesenechal en sont les maîtres d'œuvre⁵⁸. Cette maison devient ensuite une infirmerie religieuse.

58 Archives de Rennes, 743 W 47, rue André Désilles (1937-1970).



Fig. 28 : Derrouh et Rual, Projet de façade antérieure 12 rue Désilles, 1961.

Ces nombreux équipements, en plus de structurer le quartier, reflètent les ambitions hygiénistes de la municipalité, particulièrement adaptés aux besoins des familles composées notamment d'ouvriers⁵⁹. Ces équipements font également l'identité et la singularité du quartier. De plus, le tissu commercial de Villeneuve est particulièrement dense, permettant une certaine indépendance du quartier⁶⁰. Ce n'est par exemple pas le cas du quartier des Mottais : principalement constitué de maisons familiales, ce quartier est peu équipé. Il n'y a ni pôle religieux, ni équipements municipaux. Cela fait des Mottais un quartier au profil plus résidentiel.

Une densification inégale des constructions selon les périodes

Pour comprendre le quartier Villeneuve, il est primordial d'analyser l'évolution du nombre des constructions de 1900 à 1953. Est ici prise en compte la construction de maisons, d'immeubles, mais aussi de hangars et de garages. Neuf phases caractérisent ainsi le développement du quartier Villeneuve.

59 Voir Partie III.A.2. L'accession à la propriété de la classe moyenne et de la classe ouvrière page 152.

60 Voir Partie III.B.1. Un tissu commercial et artisanal dense page 178.

1900 - 1908

Pendant cette période de huit années, quelques constructions apparaissent : un peu plus d'une dizaine sur huit ans, ce qui équivaut à une ou deux constructions par année. Elles se concentrent majoritairement au nord du quartier, notamment rue Lobineau, rue Vaudois/Tiercelin, rue Alain Bouchart et rue Ange Blaize.



Fig. 29 : Carte des constructions de 1900 à 1908.

1909 - 1911

Ces trois années représentent un moment important pour la densification du bâti du quartier Villeneuve, avec plus de 15 réalisations par an en moyenne. En 1911, 27 constructions sont réalisées, notamment à l'est du quartier au nord des rues Étienne Dolet et André Désilles. Ce nombre important est notamment dû à la présence de la caserne Margueritte, construite à cette période. La construction de la caserne induit la création de la rue du Général Margueritte, qui permet de relier l'ensemble militaire au reste de la ville, mais aussi de l'intégrer pleinement au quartier Villeneuve.



Fig. 30 : Carte des constructions de 1909 à 1911.

1912 - 1920

Ensuite, il y a une certaine continuité dans le nombre de constructions, cette période est globalement la plus dense pour le quartier Villeneuve. La Première Guerre mondiale est toutefois un moment difficile, avec 20 constructions pour l'année 1914, puis une seule en 1915 et aucune en 1916 et 1917. Une timide reprise s'effectue en 1918, avec une ou deux constructions. Puis, le rythme initial reprend en 1919, avec une dizaine de constructions dans l'année. Le quartier Villeneuve retranscrit l'histoire et les problématiques de la construction en France durant cette période.



Fig. 31 : Carte des constructions de 1912 à 1920.

Avant 1919

Au sein de cette étude, il est aussi important de prendre en compte les constructions recensées pour lesquelles nous ne disposons pas d'archives spécifiques. Ces constructions ont donc été repérées sur des plans permettant d'émettre une datation approximative. Une quarantaine de maisons seraient ainsi non documentées. Elles se concentrent principalement au nord du quartier, et il semble qu'elles étaient déjà construites avant 1900.



Fig. 32 : Carte des constructions avant 1919.

1921 - 1925

Après la Première Guerre mondiale, le quartier Villeneuve reste dans son rythme soutenu de nouvelles constructions : entre 10 et 20 par an, notamment à l'est et sud-est, (rue Général Margueritte, rue Bernard Palissy, qui ont été établies entre 1914 - 1915). Le quartier Villeneuve commence véritablement à se constituer.



Fig. 33 : Carte des constructions de 1921 à 1925.

1926 - 1930

Pendant ces cinq années, le quartier garde la même dynamique que la période précédente, avec une dizaine de constructions par an. 1929 se démarque avec 21 nouvelles constructions. Contrairement à la période précédente, il n'y a pas de zone qui ressorte particulièrement. Il y a un phénomène de densification, avec la construction sur des parcelles qui sont encore disponibles.

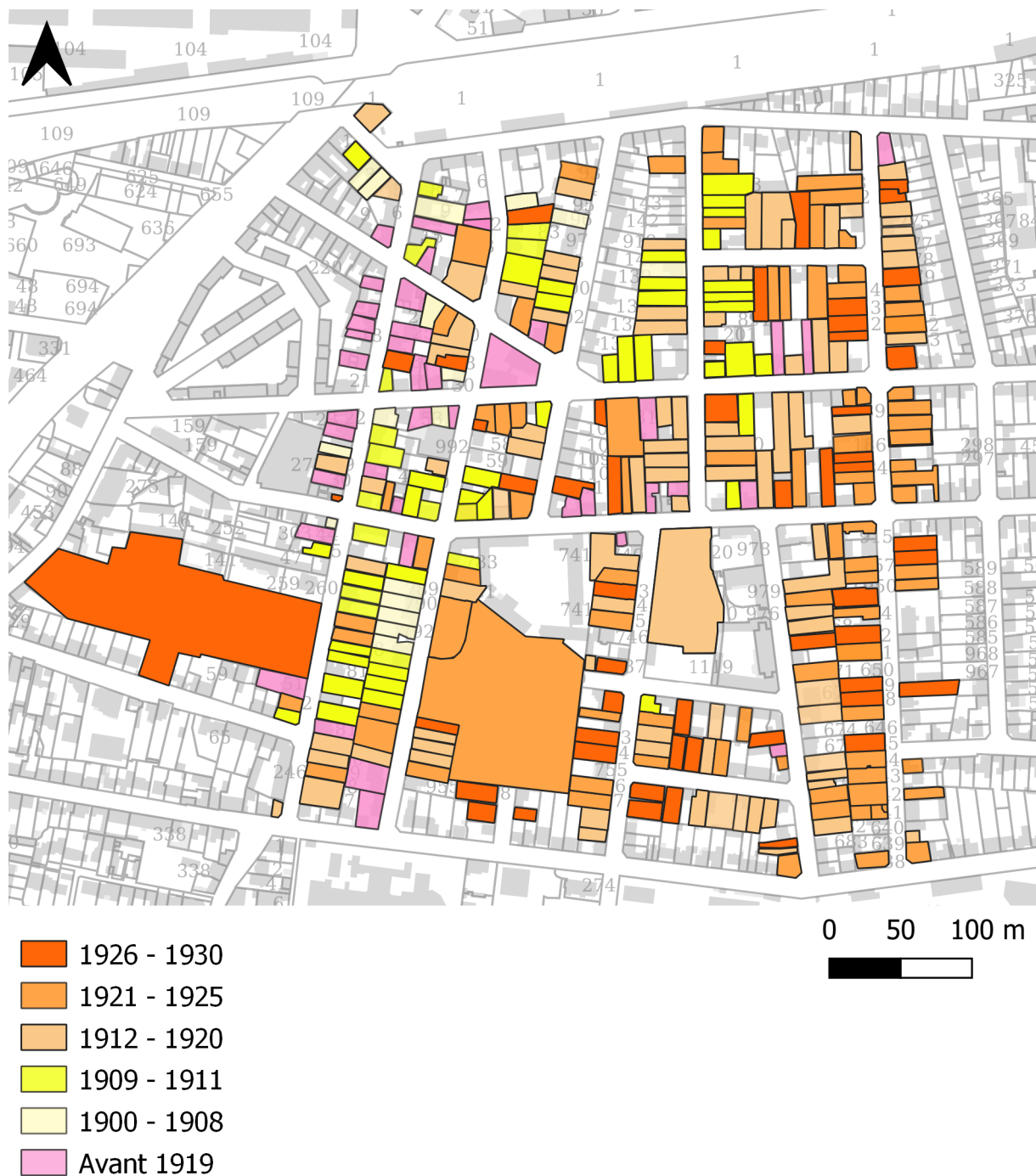


Fig. 34 : Carte des constructions de 1926 et 1930.

1931 - 1939

Cette période montre une baisse assez importante des constructions dans le quartier, avec moins d'une dizaine de constructions par an. De même que pour la période précédente, le quartier continue à se densifier. Mais il y a de moins en moins d'espace disponible.

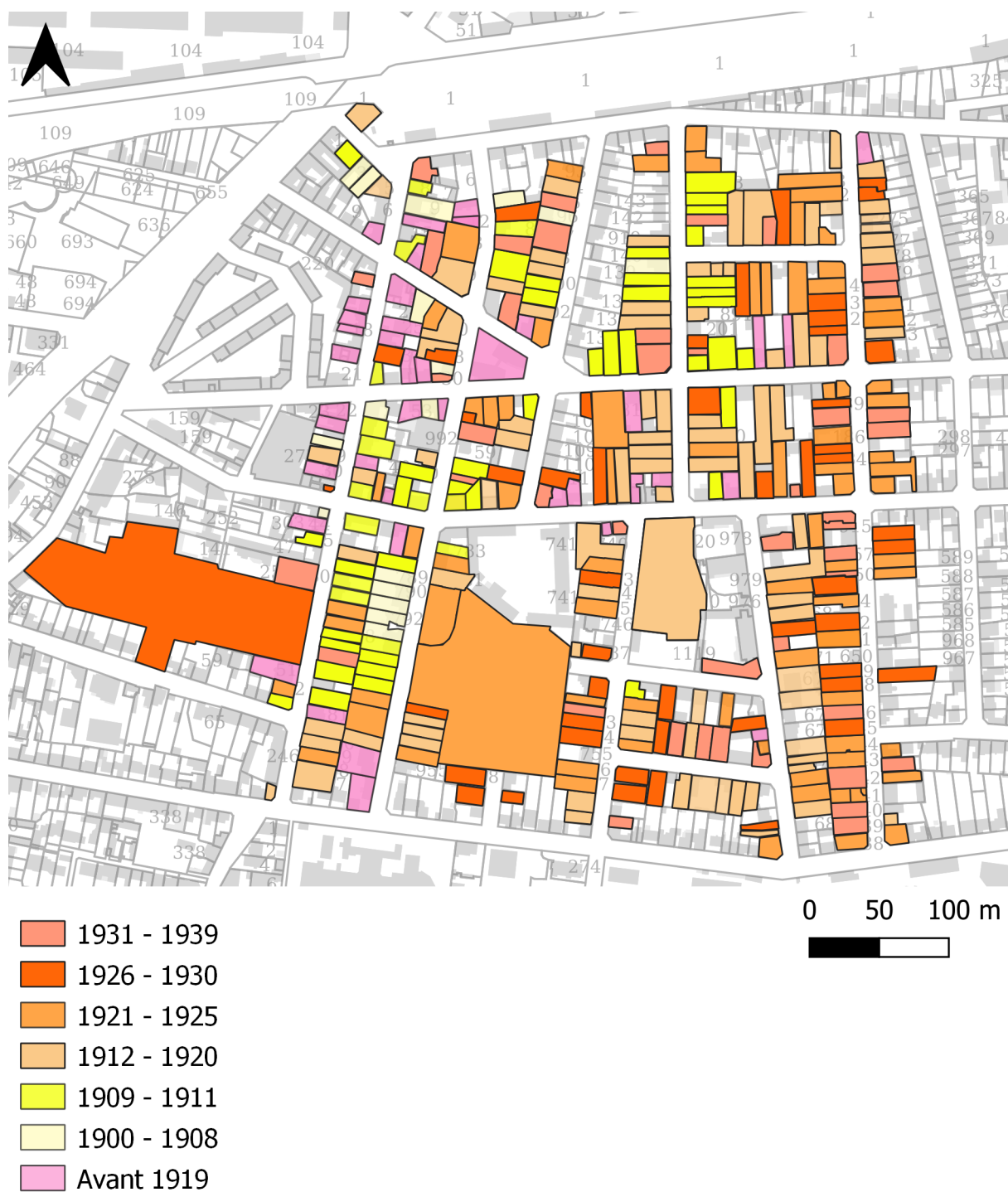


Fig. 35 : Carte des constructions de 1931 et 1939.

1940 - 1953

Cette dernière période montre nettement l'impact de la Seconde Guerre mondiale. Entre 1940 et 1946, il n'y a aucune construction. La reprise se fait progressivement à la sortie de la guerre, avec une à deux constructions par an jusqu'en 1953. De plus, certains bâtiments, construits au début du XX^e siècle, sont reconstruits à partir de 1945. Quelques maisons et immeubles ont donc été détruits, soit par la guerre, soit par sinistre, soit par choix, souvent en lien avec un changement de propriétaire.



Fig. 36 : Carte des constructions de 1940 et 1953.

2 - L'implantation des bâtiments dans les parcelles

Un parcellaire rectangulaire

Dans le quartier, nous remarquons une grande majorité de parcelles rectangulaires, plus de la moitié. Ce type de parcelles permet de conserver un espace pour le jardin autour ou à l'arrière de la maison.

Quelques parcelles « atypiques » ne répondent pas à une forme géométrique connue. Elles sont de tailles variables, mais il est possible de mettre en avant les grandes parcelles au centre du quartier, où sont situées les écoles et internats ; de grands équipements qui nécessitent une division parcellaire particulière.

L'observation des plans révèle peu de parcelles de forme carrée.

Nous remarquons aussi une importance des parcelles en lanière, ces longues mais étroites bandes de terre rectangulaires. Elles sont concentrées majoritairement dans le nord du quartier, les unes à côté des autres. Nous notons aussi qu'elles sont situées sur des îlots de taille assez large, contrairement aux îlots au sud ou à l'est qui sont généralement plus étroits. Ces parcelles en lanière sont très intéressantes dans un quartier à l'ancienne identité rurale. En effet, leur forme étirée permettait aux habitants de posséder un potager à l'arrière de leur habitation.

Nous reviendrons dans la partie III⁶¹ sur la catégorie socioprofessionnelle des habitants ainsi que sur les types de bâtiments construits sur ces parcelles.

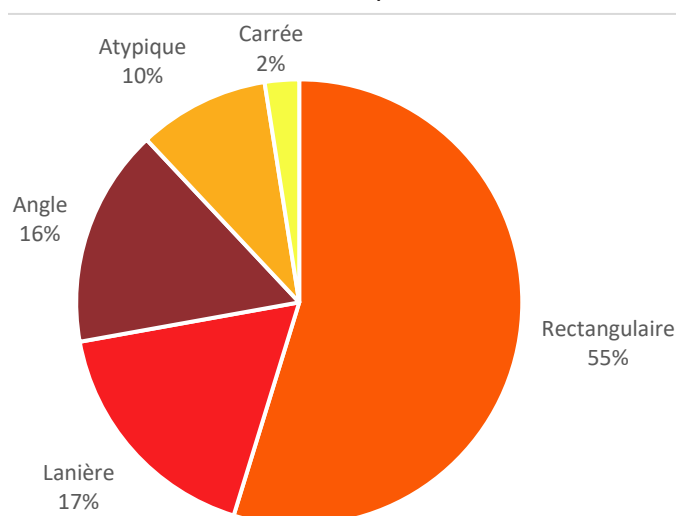


Fig. 37 : Proportions des différentes formes de parcelles au sein du quartier Villeneuve.

61 Voir partie III.B.5 Focus sur les parcelles en lanière page 215.

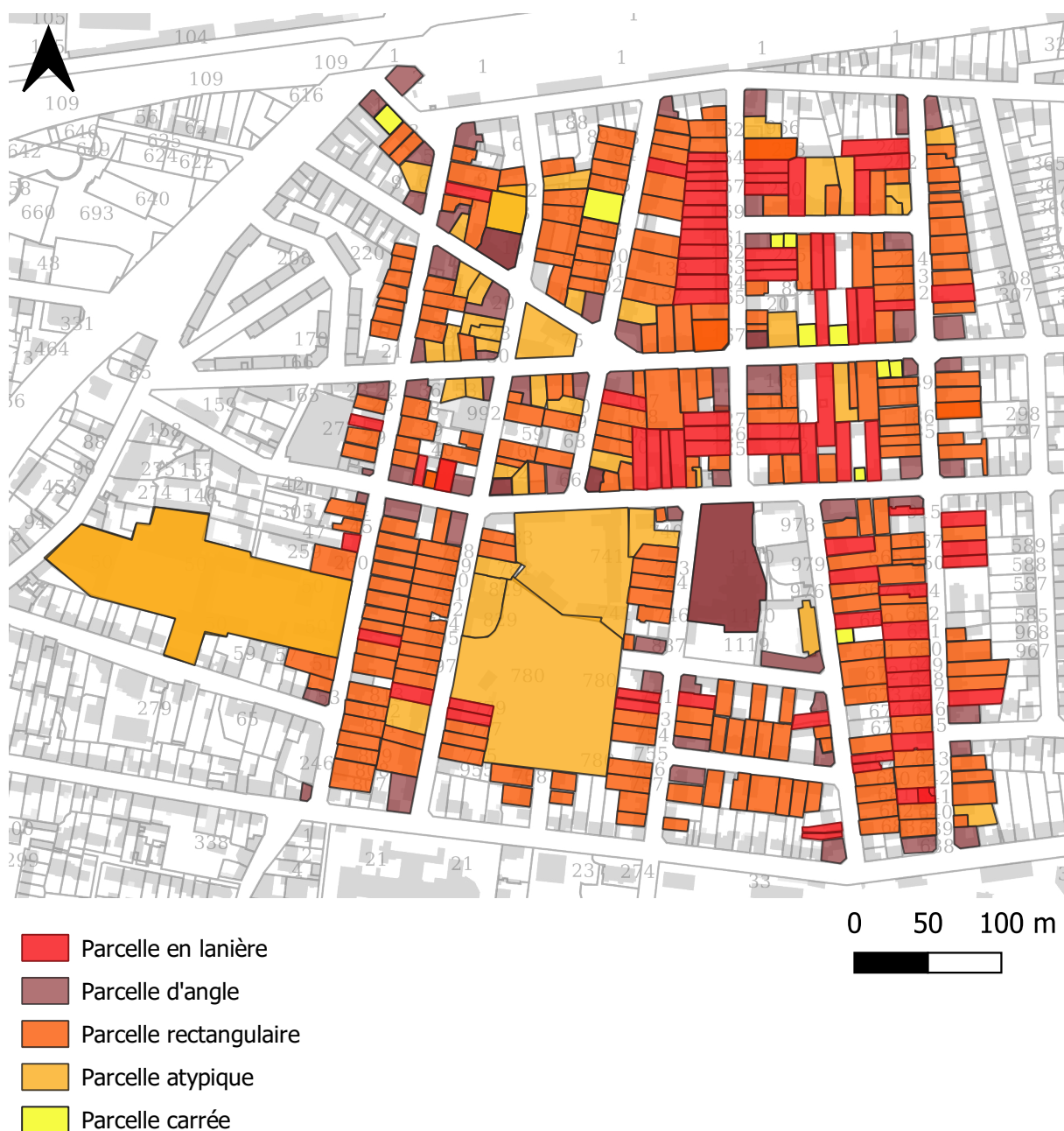


Fig. 38 : Carte de la forme des parcelles dans le quartier Villeneuve.

Un alignement quasi-systématique à la rue

Pour comprendre la relation des bâtiments à la rue, il est important de considérer l'alignement de ces derniers. L'alignement fixe l'implantation des constructions par rapport au domaine public. Des règles sont généralement prévues par les municipalités, imposant des alignements à la rue ou des retraits spécifiques, en lien avec des considérations de salubrité (arrivée de l'air et de la lumière dans les logements). Cela confère une morphologie particulière aux rues et aux quartiers.

Les premières règles d'alignement apparaissent sous Henri IV, en 1607, mais se développent surtout au XIX^e siècle. La servitude d'alignement est une loi de 1807, qui indique que toutes les villes de plus de 2000 habitants doivent se doter d'un plan d'alignement pour chaque rue. La plupart des lois en matière d'urbanisme qui vont suivre reprennent la notion d'alignement et plusieurs villes vont se doter de ces plans d'alignement. Toutefois, ces directives sont généralement peu respectées dans les centres anciens car elles induisent de lourdes destructions et des reconstructions. Seuls des programmes de grands travaux, ou la mise en place des nouveaux quartiers, permettent l'application de ces mesures. Les alignements ont tendance à disparaître à partir des années 1930 sous l'influence des architectes modernes. À la place, on opte pour des formes à redents, qui ménagent un petit espace privé sur rue ou un retrait d'alignement total. Cela permet de construire des immeubles plus hauts mais toujours suffisamment lumineux et ventilés naturellement.

La municipalité rennaise va toujours veiller au respect de l'alignement des constructions à Villeneuve. Des demandes spécifiques peuvent être effectuées pour des retraits d'alignement. Plusieurs bâtiments ont aussi été construits sur des voies pas encore devenues publiques et donc qui n'étaient pourvues « d'aucune condition en ce qui concerne l'alignement et le nivellement. Néanmoins et à titre d'indication purement officieuse il est d'usage sur les voies du type de la rue en question, de placer le nu du mur à 2 mètres en arrière du nu de la bordure du trottoir »⁶².

L'alignement a un impact fort sur la morphologie de la rue. Et sur la vie des habitants. Un retrait d'alignement permet par exemple d'augmenter l'intimité des habitants vis-à-vis de la rue et de créer un espace d'aération plus important. Cela crée devant les habitations une petite courette privée qui sépare l'espace public de l'espace privé.

La grande majorité des bâtiments construits à Villeneuve (environ 85%) sont alignés à la rue, ce qui crée des profils de rues homogènes. L'espace extérieur privé des habitants se trouve donc à l'arrière de leur maison. On retrouve quelques implantations en cœur ou en fond de parcelle et environ un bâtiment sur dix est en retrait d'alignement. Cela correspond surtout à des bâtiments situés dans le nord du quartier et souvent regroupés les uns à côté des autres.

62 Archives de Rennes, 122 W 6, Autorisations de construire, rue André Désilles, octobre 1910.



Fig. 39 : Carte de l'alignement des bâtiments.



Fig. 40 : Maison en retrait d'alignement.



Fig. 41 : Maisons alignées à la rue.

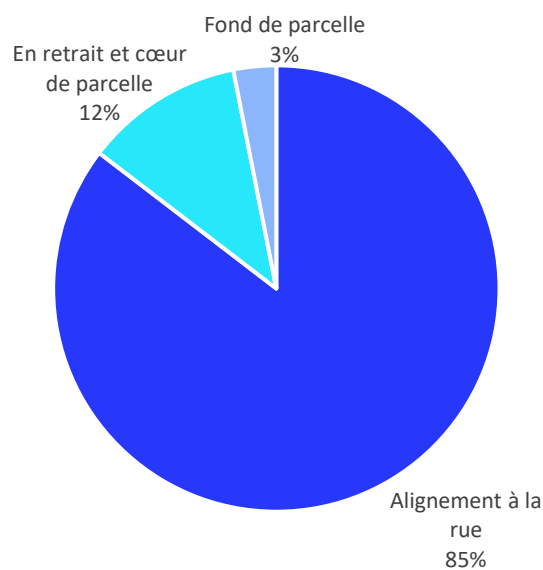


Fig. 42 : Proportion de l'alignement des bâtiments.

Les bâtiments sur parcelles d'angle, une position particulière

Nous avons décidé de faire une étude plus spécifique des parcelles d'angle. En effet, en parcourant le quartier, il paraît assez évident qu'elles ont un statut particulier dans le tissu urbain. D'un point de vue urbanistique, elles se distinguent par leur emplacement et la fonction des bâtiments qui y sont implantés est plus facilement identifiable. Il semble qu'environ la moitié des parcelles d'angle possédaient autrefois un commerce ou un équipement. Elles sont généralement situées sur des rues importantes, notamment rue Lobineau, rue Ange Blaize et rue Ginguené. Ces commerces étaient généralement associés à des maisons et des immeubles.

La présence d'immeubles en parcelles d'angle est assez fréquente. Environ un quart des immeubles du quartier sont situés aux angles contre seulement un huitième des maisons. Ceci montre une certaine hiérarchisation. Encore une fois, ces immeubles sont construits dans la partie nord de la rue Lobineau et rue Ange Blaize.

Environ la moitié des maisons construites sur des parcelles d'angle possèdent un plan en L, avec donc une partie de l'habitation qui se trouve en retrait de la rue et conserve de ce fait une part d'intimité plus importante.



Fig. 43 : Typologies des bâtiments situés sur des parcelles d'angle.

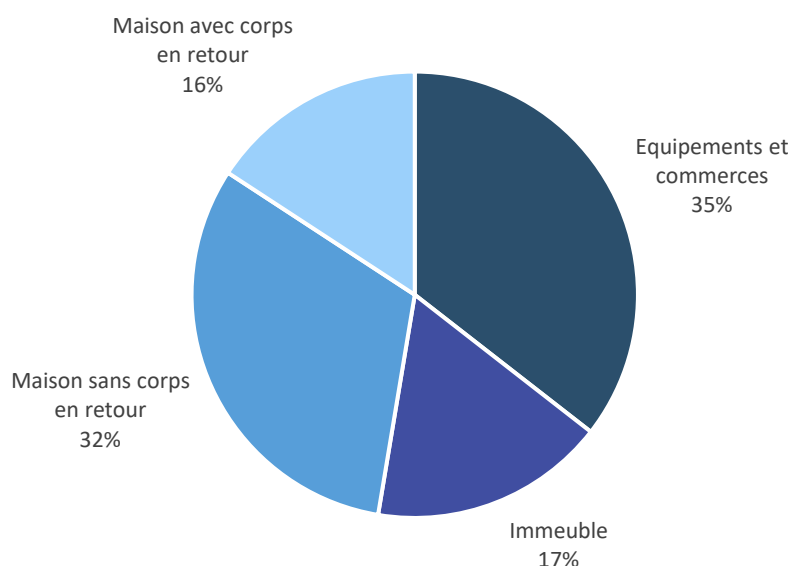


Fig. 44 : Proportions des différentes typologies que l'on retrouve sur des parcelles d'angle.

Il était aussi important de comprendre comment les différents bâtiments s'inscrivent par rapport à la rue. Tout d'abord, nous remarquons qu'il est très rare que les bâtiments soient en retrait sur deux rues, ils sont généralement en retrait sur une rue et alignés sur l'autre et la majorité sont alignés sur les deux rues.

Nous observons que la majorité des bâtiments qui sont en retrait complet ou partiel sont des maisons d'habitation. Ainsi, les bâtiments alignés sur deux rues sont généralement des immeubles et des commerces. Cet alignement complet permet de mettre en valeur le tracé de la rue pour les passants.

De manière encore plus générale, pour environ la moitié des parcelles, nous retrouvons un pan coupé qui permet de mettre en valeur l'angle et d'ouvrir la perspective sur les rues. Ces pans coupés sont généralement situés sur les grandes voies (Lobineau, Ginguené, Ange Blaize, Alain Bouchart), là où le trafic est le plus important. Il est évidemment présent exclusivement pour les bâtiments dont l'alignement sur les deux rues est complet.



Fig. 45 : Carte de l'alignement des bâtiments sur les parcelles d'angle.

Des évolutions parcellaires

L'étude de la forme des parcelles permet de constater qu'au cours du temps, plusieurs parcelles ont été remembrées, modifiées, séparées ou réunies. Ces évolutions sont souvent liées à un changement de destination d'un ou plusieurs bâtiments situés sur ces parcelles, mais aussi à la construction ou à la démolition de bâtiments. Ces modifications restent tout de même rares.

Quelques parcelles ont été divisées au fil du temps. Cela montre une volonté de libérer du foncier pour créer des logements en lien avec l'augmentation de la population. De même, les espaces laissés initialement vacants vont être utilisés pour de nouvelles constructions. Dans certains cas, la division parcellaire est aussi issue d'un projet de construction de maisons jumelles.



Fig. 46 : Carte de fusions ou de divisions parcellaires.



Fig. 47 : Maisons jumelles 34 et 34 bis rue Général Margueritte.



Fig. 48 : Maisons jumelles 51 et 53 rue Lobineau.



Fig. 49 : Maison dont le propriétaire a acheté la parcelle voisine pour la construction de garages, 73 rue Lobineau.

Deux fusions de parcelle apparaissent dans le quartier, pour deux raisons différentes. Dans le premier cas, le propriétaire a racheté la parcelle voisine pour agrandir son terrain, sa maison et amorcer la construction de garages. Dans le second cas, la fusion fait suite à la démolition de la maison construite au début du XX^e siècle, pour la remplacer par une bâtisse plus contemporaine et plus conséquente.

Un quartier végétalisé

Le quartier Villeneuve est particulièrement verdoyant et pratiquement toutes les maisons possèdent un jardin individuel, ce qui représente soit environ 45% de la surface du quartier, soit pratiquement autant que la surface bâtie. Au centre, nous retrouvons le square de Villeneuve et les abords de l'église qui sont des espaces verts publics. Le square de Villeneuve a été créé pour « la population laborieuse et méritante du quartier »⁶³.

Le quartier de Villeneuve est relativement plat, environ 10 à 15 mètres de dénivelé, notamment à l'ouest de la rue Alain Bouchart et à l'est de la rue du Général Margueritte. Les bâtiments s'adaptent à cette topographie en légère dénivellation, même s'il est rare de retrouver des mentions de cette pente sur les plans. Dans la rue du Général Margueritte, plusieurs jardins se trouvent en contrebas des maisons auxquelles ils sont associés. Et, dans certains cas, les jardins sont légèrement décaissés par rapport au niveau de la route.

63 Archives de Rennes. Délibération du conseil municipal du 18 août 1920.



Fig. 50 : Carte de la végétalisation du quartier Villeneuve.

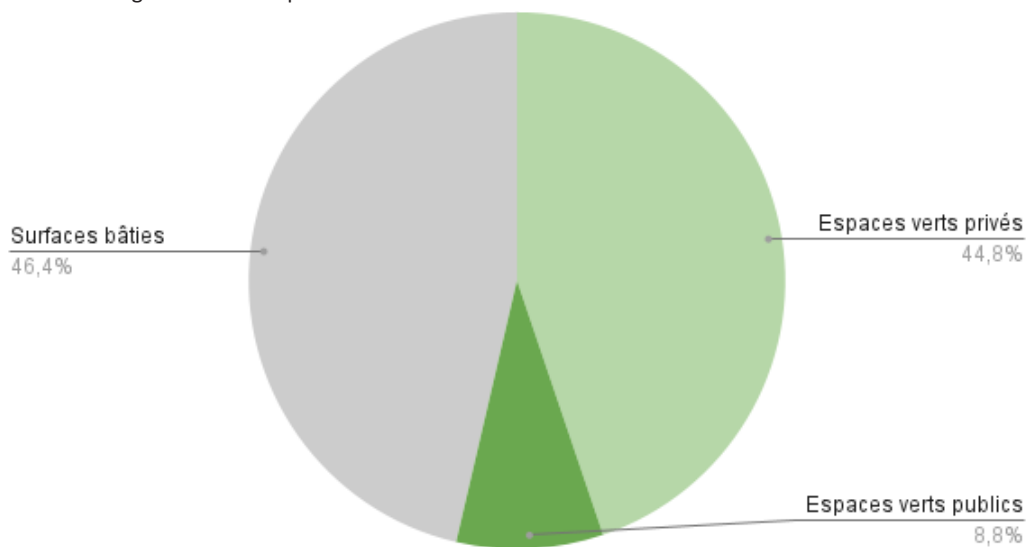


Fig. 51 : Une importance des jardins privés.

Le quartier Villeneuve : une configuration habituelle à Rennes ? Comparaison avec le quartier Sainte-Thérèse

Les développements économiques et sociaux du début du XX^e siècle à Rennes sont les éléments déclencheurs de l'apparition des quartiers sud : Villeneuve et Sainte-Thérèse, tous deux implantés sur un espace initialement rural, au milieu des champs. La création du quartier Sainte-Thérèse est liée à l'arrivée du chemin de fer, dont les ateliers embauchent une main d'œuvre nombreuse. A Villeneuve, c'est l'ouverture de l'Arsenal qui a contribué à la création du quartier.



Fig. 52 : Localisation du quartier Sainte-Thérèse.

Le quartier Sainte-Thérèse se situe au sud de Rennes, à proximité et à l'est du quartier Villeneuve. L'emprise du quartier a fortement évolué au fil des années, par l'acquisitions de nouveaux terrains et de constructions le long des voies urbaines, permettant son extension. L'espace est délimité au nord par la rue/boulevard Jacques Cartier, à l'est par la rue Riaval, au sud par le boulevard Yser et Oscar Leroux, qui seront construits plus tardivement, et à l'ouest par la rue Châtillon.

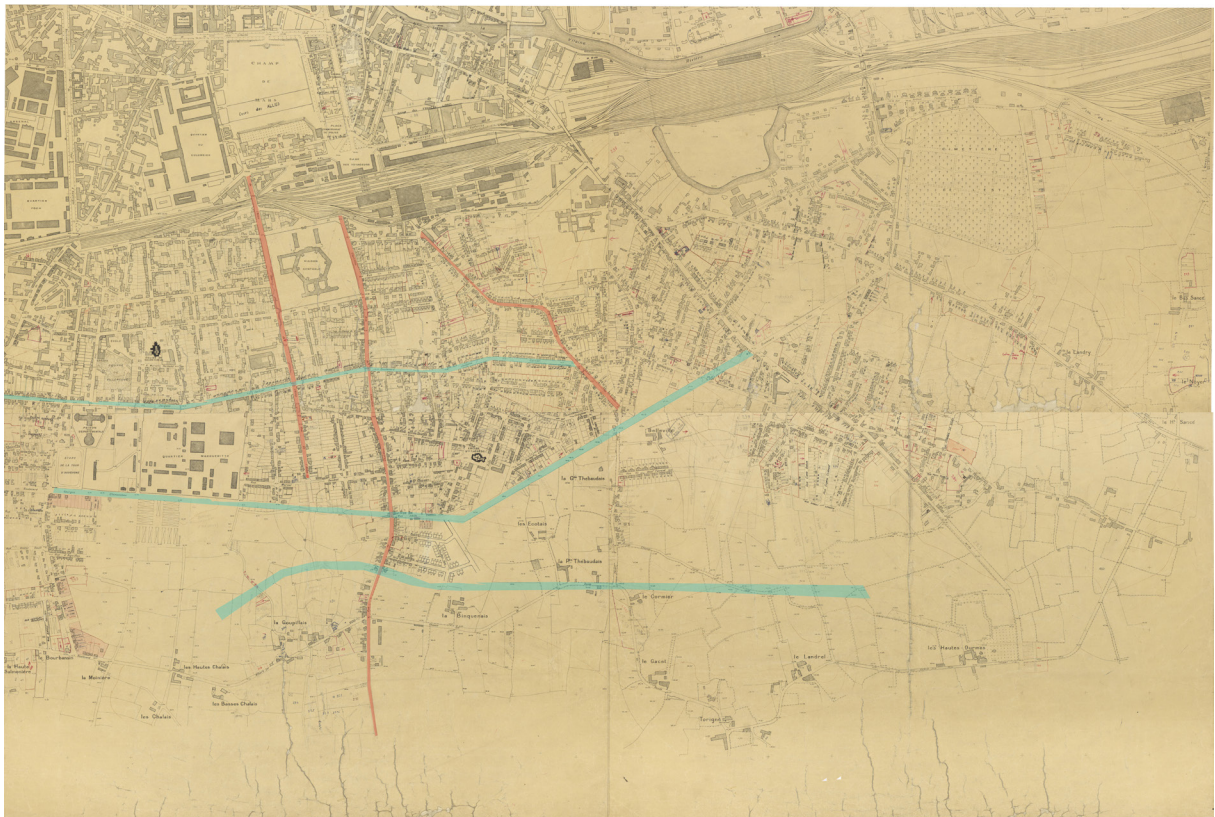


Fig. 53 : Hiérarchisation des voies du quartier Sainte-Thérèse.



Fig. 54 : Comparaison des superficies des quartiers Villeneuve et Sainte-Thérèse.

Le quartier Sainte-Thérèse apparaît vraisemblablement plus tard que Villeneuve, dans les années 1920-1930 (la ville de Rennes définit un plan d'extension de sa ceinture en 1928). Il ne suit pas un plan de construction précis, les rues, les habitations ainsi que les équipements apparaissent progressivement et suivant les besoins de la population. Son plan contraste donc véritablement avec le plan orthogonal de Villeneuve. Le quartier Sainte-Thérèse suit les rues déjà existantes et s'adapte en fonction de leurs tailles et orientations. Cependant, sa croissance est fulgurante, en l'espace de dix ans, le quartier a déjà la forme qu'on lui connaît aujourd'hui. Cela est notamment dû à l'aménagement du boulevard Yser et du boulevard Oscar Leroux, ainsi qu'à mise en place de plusieurs lotissements et bâtiments le long de ces boulevards. Tout comme le quartier Villeneuve, Sainte-Thérèse dispose de nombreux équipements. En 1933, l'église paroissiale est construite. En 1939, c'est un pensionnat qui est mis en place. En ce qui concerne les commerces, il y en avait aussi beaucoup, mais la majorité d'entre eux ont aujourd'hui disparu.



Fig. 55 : Église Sainte-Thérèse.



Fig. 56 : Pensionnat dans le quartier Sainte-Thérèse.

En ce qui concerne les habitations elles-mêmes, elles ressemblent à celles de Villeneuve : « un plain-pied destiné à la laverie et le logement au-dessus, un petit jardin d'agrément le long de la rue et un vaste potager à l'arrière »⁶⁴.



Fig. 57 : Maison 23 rue Gabriel Fauré, date inconnue.



Fig. 58 : Maison 14 rue Sully Prudhomme, date inconnue.

64 CHLOUS-DUCHARME Frédérique, GOURVES Marie, LE GUIRRIEC Patrick. « Du lotissement au lotissement : L'évolution d'un quartier péri-central de Rennes », dans *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 90, 2001, p. 86.

Même si dans sa construction et son développement, le quartier Sainte-Thérèse se différencie légèrement du quartier Villeneuve, nous pouvons donc noter de nombreuses similitudes, que ce soit par les constructions, les équipements ou la population qui y habite.

Enfin, toujours dans la même dynamique d'extension au sud, plusieurs autres lotissements sont mis en place au sud du quartier Sainte-Thérèse, comme la Grande-Richardière, le Cormier et la Boulais.

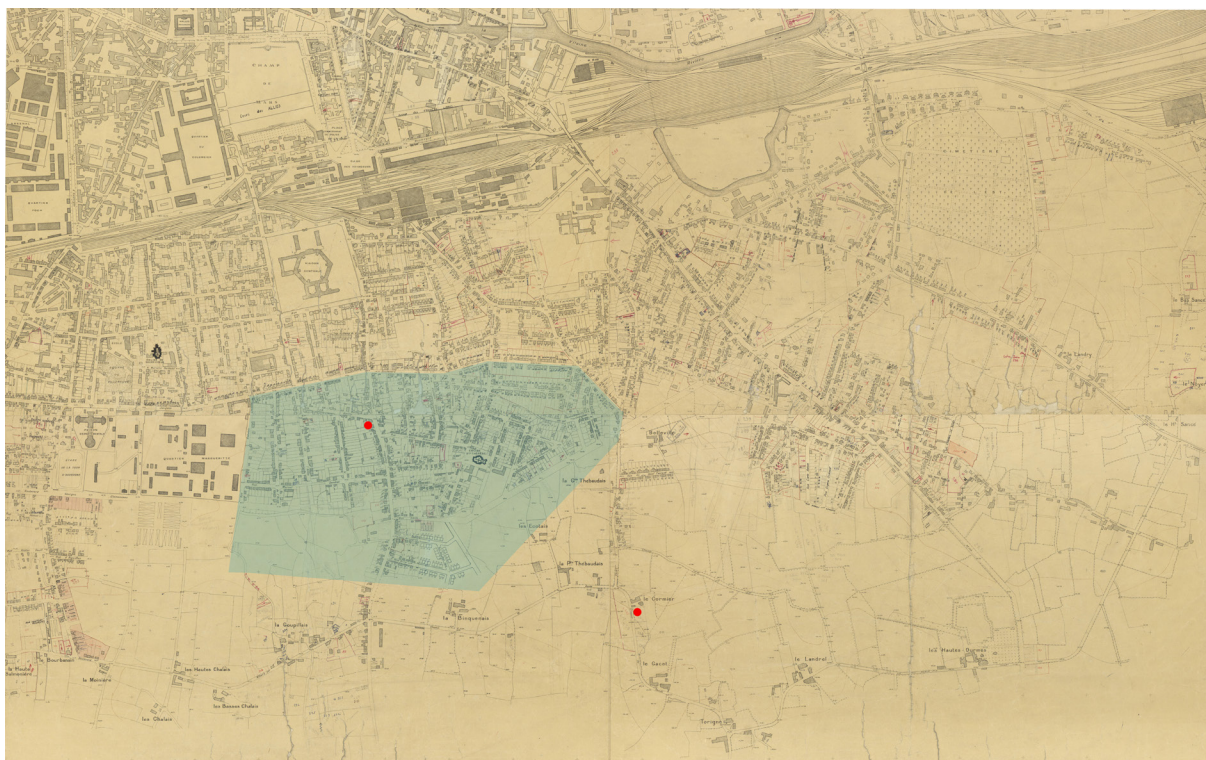


Fig. 59 : Carte des localisations des lotissements au sud de Rennes.

Quel cadre juridique pour l'urbanisme et la construction entre 1900 et 1953 à Rennes ?

A Rennes, « les politiques relatives au logement social relèvent au départ de l'initiative privée »⁶⁵. C'est bien le cas du quartier Villeneuve, avec les projets initiaux de Monsieur Vaudois et de Monsieur Amiot. Voyons quel est plus globalement leur lien avec les politiques nationales.

Les premiers grands textes régissant l'urbanisme et la construction en France ne font leur apparition qu'à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle. C'est le cas par exemple de la loi du 5 avril 1884 relative à l'organisation municipale qui régit notamment les modalités administratives en matière d'interventions urbaines⁶⁶. La loi du 15 février 1902 relative à

65 SABATIER Benjamin, *Urbanisme et architecture à Rennes dans la première moitié du XX^e siècle*, thèse en histoire de l'art sous la direction de Jean-Yves Andrieux, Université de Rennes 2, 2009, Vol. 1, p. 76.

66 Loi du 5 avril 1884 relative à l'organisation municipale, Journal officiel de la République du 6 avril 1884 [en ligne].

la protection de la santé publique instaure par exemple des « prescriptions destinées à assurer la salubrité des maisons [...], des voies privées [...], des logements [...] notamment les prescriptions relatives à l'alimentation en eau potable ou à l'évacuation des matières usées⁶⁷ ». Pour ce qui est de l'architecture, la loi Siegfried de 1894⁶⁸ met en place une première réglementation en matière d'Habitation à Bon Marché (HBM) remplacée par la suite par la Loi Strauss en 1906 afin d'inciter la création de sociétés d'HBM⁶⁹. Les lois Ribot (1908)⁷⁰ et Bonnevey (1912)⁷¹ proposent des fiscalités intéressantes pour accéder à la propriété à destination des populations moins aisées afin d'éviter l'exode rural. Enfin, dans cette lignée, la loi Loucheur⁷², promulguée en 1928, met à disposition des fonds pour construire des HBM et des Immeubles à loyers moyens (ILM), mais cette fois pour faire face à la crise du logement que connaît la France pendant l'Entre-deux-guerres⁷³.

L'influence de ces lois nationales est difficile à déterminer à l'échelle de la ville de Rennes et du quartier Villeneuve. En effet, la plupart de ces lois ont vu le jour à une période durant laquelle le quartier de Villeneuve est en pleine expansion : les rues sont toutes percées et viabilisées et une grande partie des habitations sont construites. Seules les archives de la maison d'habitation au 3 rue Linné nous informent qu'elle est construite « sous le régime des lois Ribot et Loucheur »⁷⁴. La forme de cette construction de typologie C1⁷⁵ permet d'ores et déjà de comprendre que la loi Loucheur n'engendre pas systématiquement des maisons d'habitation de typologie B1⁷⁶ autrement appelée « maison Loucheur » mais qu'elle permettait des formes architecturales plus diverses⁷⁷.

67 Loi du 15 février 1902 relative à la protection de la santé publique, Journal officiel de la République française du 19 février 1902 [en ligne].

68 Loi du 30 novembre 1894 dite Siegfried relative aux "Habitations à bon marché", Journal officiel de la République du 1 décembre 1894 [en ligne].

69 Loi du 12 avril 1906 modification et complément à la loi du 30 novembre 1894 qu'elle abroge et remplace, Journal officiel de la République française du 15 avril 1906 [en ligne].

70 Loi du 10 avril 1908 relative à la propriété et aux maisons à bon marché, Journal officiel de la République française du 12 avril 1908 [en ligne].

71 Loi du 23 décembre 1912 modification et complément à la loi du 12 avril 1906, Journal officiel de la République française du 25 décembre 1912 [en ligne].

72 *Texte officiel et complet de la loi Loucheur. Loi du 13 juillet 1928, établissant un programme de construction d'habitations à bon marché et de logements en vue de remédier à la crise de l'habitation, suivi du décret du 20 octobre 1928*, Paris, Étienne Chiron, 1930 [en ligne].

73 PALAZOVA-LEBLEU Diana, « L'application de la loi Loucheur dans la région lilloise. Les modèles architecturaux », Revue du Nord [en ligne], n° 374, 2008, p. 173. SABATIER Benjamin, *Urbanisme et architecture à Rennes dans la première moitié du XX^e siècle*, thèse en histoire de l'art sous la direction de Jean-Yves Andrieux, Université de Rennes 2, 2009, Vol. 1, p. 104.

74 Archives de Rennes, 122 W 90, autorisations de construire de janvier à juin 1929.

75 Voir Annexe 40, page 98.

76 Voir Annexe 33, page 91.

77 Les typologies évoquées ici est un système de classement de caractéristiques architecturales communes mis en place pour cette étude d'inventaire, elle est développée dans la Partie II.B.2. Architecture et typologies, page 96.

La construction du quartier s'est toutefois faite suivant la législation mise en place à l'échelle locale. La municipalité de Rennes a en effet instauré des outils de réglementation tels que des arrêtés municipaux (et notamment ceux du 16 mai 1879 et du 13 janvier 1887⁷⁸) ou encore le Code de Police de 1883⁷⁹ (et plus précisément les articles 1981, 1985 et 1991). De même, la municipalité est soucieuse des équipements sanitaires présents dans les maisons d'habitation et les immeubles. Elle lance un inventaire de ces derniers entre 1912 et 1913 dans les quartiers au sud de Rennes dont Villeneuve fait partie⁸⁰. Enfin, l'office municipal est à l'origine de la construction d'une cité-jardin entre 1922 et 1933, le Foyer Rennais, qui offre le premier exemple d'urbanisme d'îlot consacré aux HBM⁸¹.

78 Archives de Rennes, 1 O 13, Arrêtés municipaux.

79 Archives de Rennes, 3 C 31, Code de police de la ville de Rennes contenant en outre les lois, décrets et règlements les plus usuels, datant de 1883.

80 Archives de Rennes, 7 W 1, Registre du casier sanitaire des immeubles, 1912-1913.

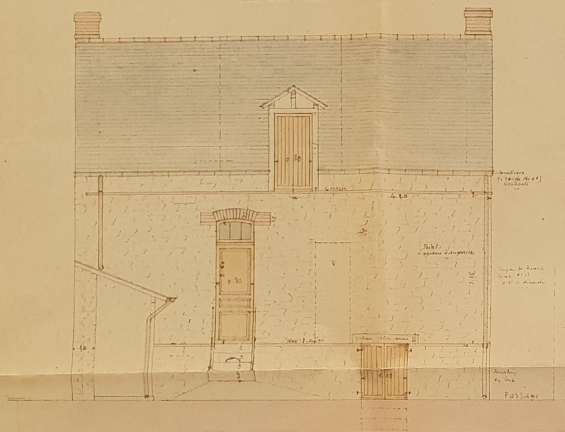
81 « Cité-jardin, dite Foyer Rennais, rue de la Paix, rue Charles-Bougot, rue Ange-Blaize (Rennes) », *Inventaire du Patrimoine Culturel de Bretagne* [en ligne], dossier IA35023741.

PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE PETITE MAISON Rue Alain Bouchard à RENNES -

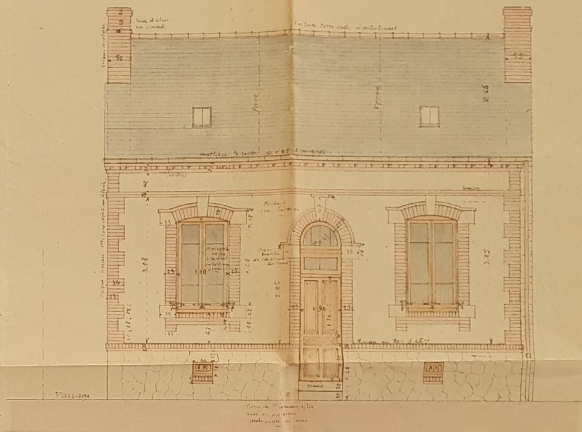
PROJET 2

M^{re} FONTAINE PROPRIÉTAIRE -

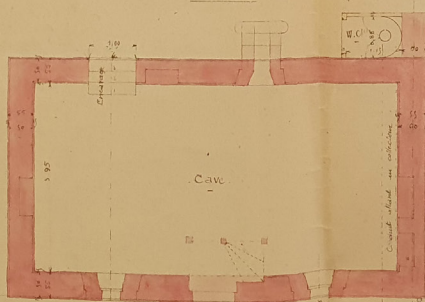
FAÇADE POSTÉRIEURE -



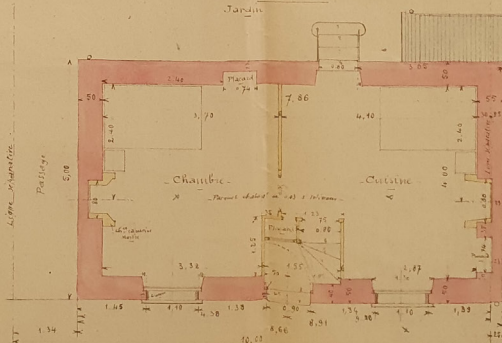
FAÇADE SUR LA RUE -



PLAN DE LA CAVE -



PLAN DU REZ-DE-CHÉE -



Echelle de 0.002 mètre -

Rue Alain Bouchard -

Rennes Juin 1908.

Eug. Guillot



II :

**UNE ARCHITECTURE
HOMOGÈNE
REPRÉSENTATIVE DE LA
PREMIÈRE MOITIÉ DU XX^e
SIÈCLE DANS LE BASSIN
RENNAIS**

Fig. 60 : Plans et façades de la maison 40 rue Alain Bouchart, 1908.

Fig. 61 : Rue Alain Bouchart.

INTRODUCTION

Dans le quartier Villeneuve, nous retrouvons une majorité de maisons d'habitation ; environ trois fois plus nombreuses que les autres bâtiments. Les immeubles se retrouvent principalement dans le nord du quartier, notamment au nord des rues Lobineau et Alain Bouchart, ainsi que le long des rues Étienne Dolet, André Désilles et Ange Blaize. Le nombre important de maisons est notamment dû à la pensée prédominante de l'époque qui insiste sur la salubrité des maisons individuelles face aux logements collectifs des centres-villes et à la volonté de créer des espaces extérieurs pour les ouvriers. Nous observons aussi des maisons-immeubles au nord du quartier, c'est-à-dire des maisons commandées par un propriétaire, comprenant généralement deux ou trois niveaux, avec à chaque étage un petit appartement donné en location.

En ce qui concerne les équipements, comme les écoles, les églises, ils sont situés autour de la rue Ginguené, donc la rue centrale du quartier. Les commerces et ateliers se situent principalement dans le nord du quartier, notamment entre les rues Ange Blaize et Ginguené et au nord de la rue Lobineau. Cette présence massive de services sur ces rues montre bien le caractère majeur du nord du quartier, alors que le sud est plus résidentiel. Il est intéressant de noter que la majorité des commerces et des ateliers sont directement liés à des maisons ou des immeubles. Seulement sept bâtiments sur l'ensemble du quartier n'abritent qu'une seule activité, atelier ou commerce.

De manière assez surprenante, il y a dans ce quartier assez peu d'HBM. Ces logements sont principalement situés au sud du quartier et ne comprennent pratiquement que des maisons d'habitation. Ces données sont tout de même à relativiser, il est possible que les archives ne mentionnent pas nécessairement la qualité d'HBM.

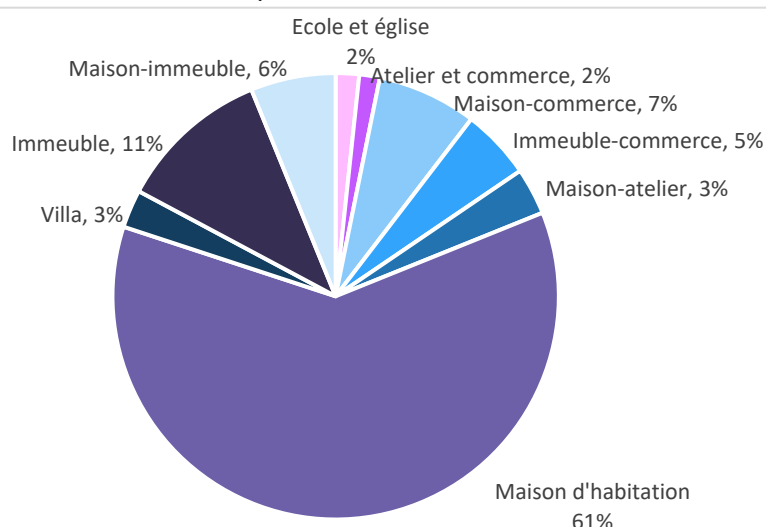


Fig. 62 : Un quartier composé majoritairement d'habitats.

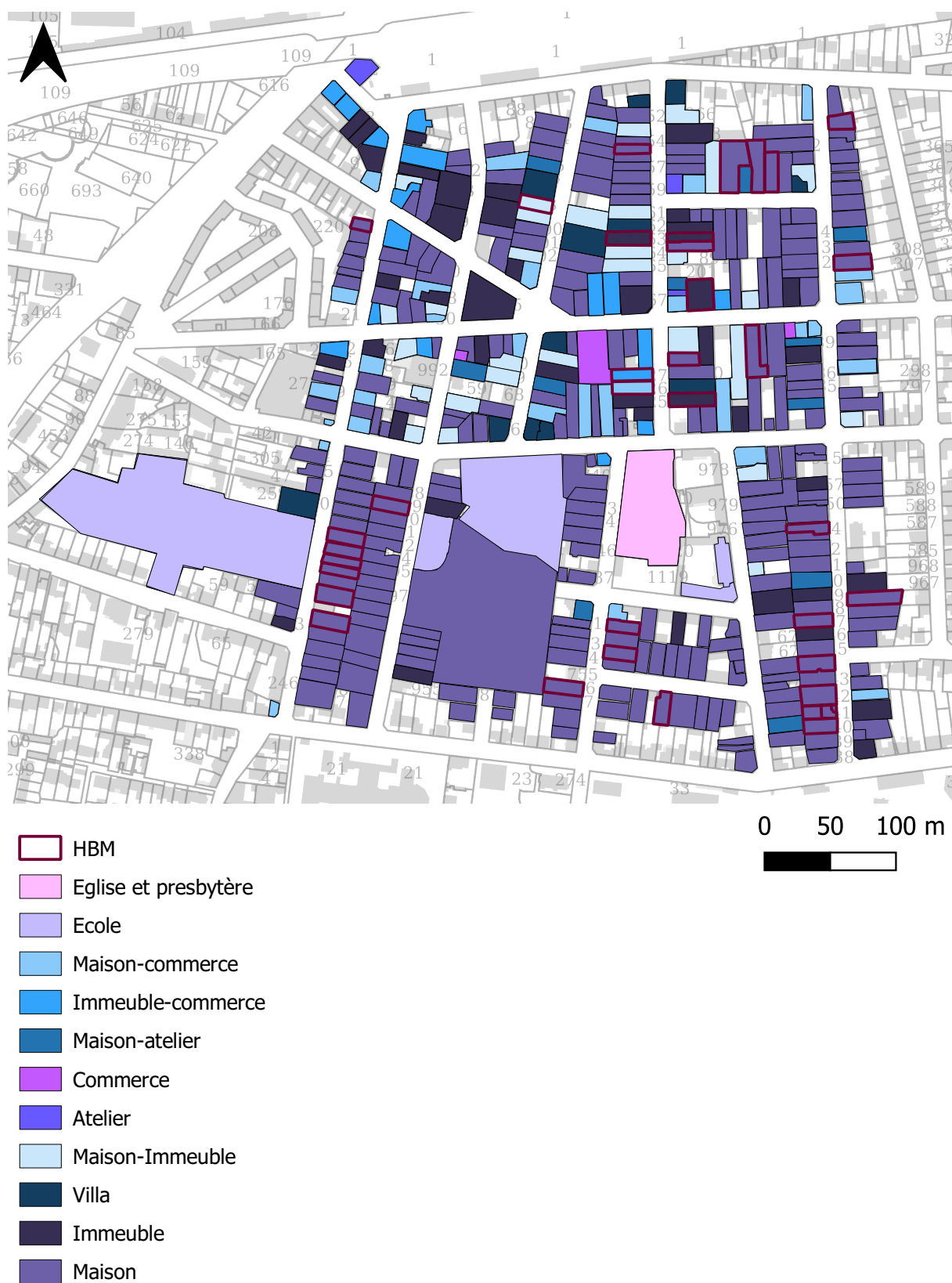


Fig. 63 : Carte des différentes typologies de bâtiments au sein du quartier Villeneuve.

Des hauteurs de constructions homogènes

L'étude de la hauteur des bâtiments est importante afin de comprendre la morphologie et la skyline du bâti. Dans le cadre des normes hygiénistes du XX^e siècle, la hauteur caractérise la relation des bâtiments avec les voies de circulation, et les conditions de l'aération du tissu urbain.



Fig. 64 : Carte de la hauteur des bâtiments au sein du quartier Villeneuve.

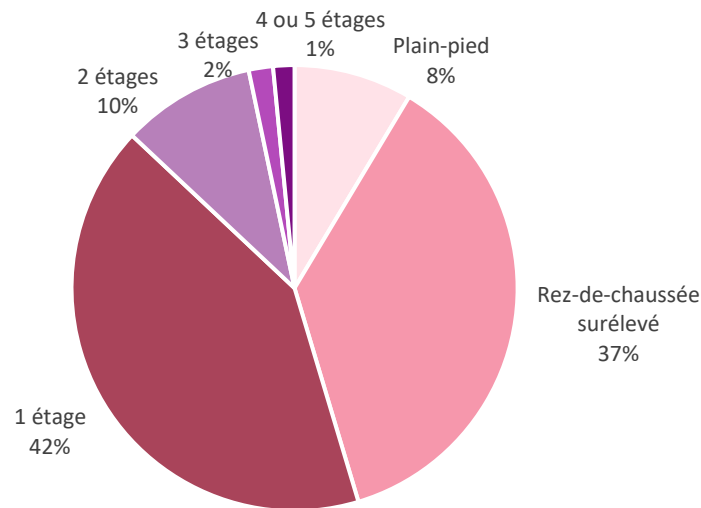


Fig. 65 : Proportions des hauteurs de bâtiments.

De manière générale, nous remarquons une majorité de bâtiments assez bas, ayant seulement un rez-de-chaussée, ou un rez-de-chaussée et un seul étage. Ils sont répartis uniformément au sein du quartier, même si les rues au sud de la rue Ginguené ne possèdent quasiment aucun bâtiment supérieur à un étage. Nous constatons alors une skyline assez homogène, ce qui révèle un bâti également homogène.

Nous relevons aussi quelques édifices de plain-pied, c'est-à-dire uniquement en rez-de-chaussée non surélevé.

Les premières rues loties, Lobineau, Alain Bouchard et André Désilles, sont les rues qui possèdent le moins de bâtiments en rez-de-chaussée, ce qui est révélateur de l'évolution du bâti au XX^e siècle. En effet à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle, le besoin en logements était tel que la majorité des bâtiments étaient plus denses, et donc plus hauts, que ceux construits plus tard.

Plus nous montons en étages, plus le nombre de bâtiments est rare. Moins d'un bâtiment sur six compte deux étages ou plus. Les édifices de deux étages sont situés surtout entre la rue Ange Blaize et la rue Ginguené, et au nord de la rue Lobineau.

Les immeubles de trois étages ou plus sont situés majoritairement à l'intersection entre le pont de Nantes, la rue Paul Féval et la rue Lobineau (cette dernière ayant été bâtie à la fin du XIX^e siècle, avant le reste du quartier). Les logements collectifs étaient alors plus importants à cette époque afin de loger plus de monde. Au début du XX^e siècle, les théories hygiénistes ont favorisé des bâtiments moins hauts, ce qui rend la densité plus faible et des rues plus aérées.

Pour les questions de confort et d'intimité, la surélévation des rez-de-chaussée est aussi pertinente à étudier. En effet, comme nous l'avons démontré plus haut, la majorité des bâtiments sont alignés à la rue. L'intimité est alors renforcée par la surélévation du rez-de-chaussée, ce qui ne permet pas aux passants de voir distinctement l'intérieur des habitations. De plus, cela permet de créer un sous-sol semi-enterré prenant jour sur la rue. La part de rez-de-chaussée surélevés est très importante dans le quartier. Seulement un quart des bâtiments du quartier ne possèdent pas de surélévation et près d'un tiers de ces bâtiments sont de plain-pied. Ces rez-de-chaussée non surélevés sont surtout situés au nord de la rue Lobineau, la partie la plus ancienne du quartier, et dont les bâtiments ont été pensés différemment du reste du quartier, et le long des rues Ange Blaize et Ginguéné. Leur nombre diminue au fur et à mesure que nous allons vers le sud et l'est du quartier, dont l'urbanisation est plus tardive.

L'étude des bâtiments de plain-pied ou ne possédant pas de rez-de-chaussée surélevé permet de comprendre la fonction des bâtiments qui ont un accès direct à la rue. Parmi la centaine de bâtiments qui ne sont pas surélevés, la moitié d'entre eux est liée à des activités commerciales (commerces, garages,...), à des ateliers ou ce sont des équipements (église, école,...) ; donc des espaces créés pour accueillir du public et des habitants et qui ne nécessitent donc pas une intimité accrue.

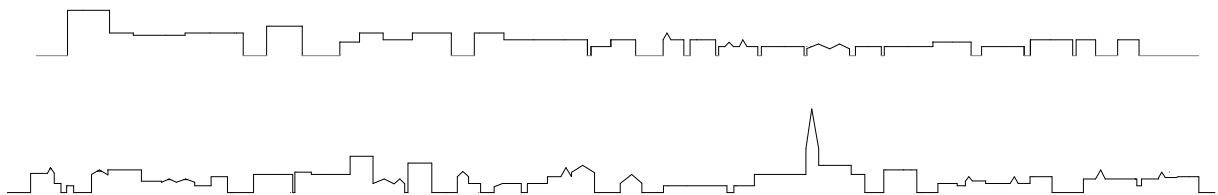


Fig. 66 : Skyline des rues Lobineau puis Etienne Dolet et Villeneuve, échelle 1 : 3500.



Fig. 67 : Une activité commerciale et industrielle des bâtiments de plain-pied.

A - LES ACTEURS DE LA CONSTRUCTION

La naissance du quartier Villeneuve sous l'impulsion des acteurs privés et publics représente un important marché de constructions avec 443 maisons bâties durant la première moitié du XX^e siècle. Ainsi, de nombreux acteurs déjà présents à Rennes furent sollicités ou se sont positionnés sur ce nouveau marché, pour la construction de maisons, de commerces, d'immeubles et d'équipements publics. L'étude des autorisations de construire a permis de recenser 65 entrepreneurs différents ainsi que 15 architectes. Certains acteurs ont davantage construit que d'autres, cette différence s'explique par la taille et les capacités de l'entreprise. Ainsi, aucun architecte ou entrepreneur ne détient le monopole ou le contrôle sur le quartier entier, ni même sur une partie de celui-ci. En dehors des constructeurs, les pouvoirs publics ont eu également une place importante dans la création du quartier.

1 - Les bâtisseurs / constructeurs

Comme présenté précédemment, la construction des équipements, l'église ou les écoles, fut confiée à des architectes de renom à l'échelle régionale : Arthur Regnault et Emmanuel Le Ray, ce qui témoigne d'une certaine ambition pour le quartier. Ce dernier a beau être en périphérie et destiné à des classes populaires et moyennes, ces édifices, symboles des pouvoirs religieux et civils à Rennes, ont une certaine qualité architecturale.

Le marché de construction des maisons et immeubles est réparti entre les nombreux entrepreneurs et des architectes locaux exerçant déjà dans la ville.

Les architectes

Parmi les 15 architectes ayant exercé à Villeneuve, deux se démarquent par le nombre de leurs constructions civiles : Jules Depais avec 16 constructions et Georges Nitsch avec 9 constructions. Pour ces architectes, ainsi que pour Emmanuel Le Ray et Arthur Regnault, nous avons réalisé des fiches de présentation disponibles en annexe⁸².

82 Voir annexes 14 à 17 pages 64-67.

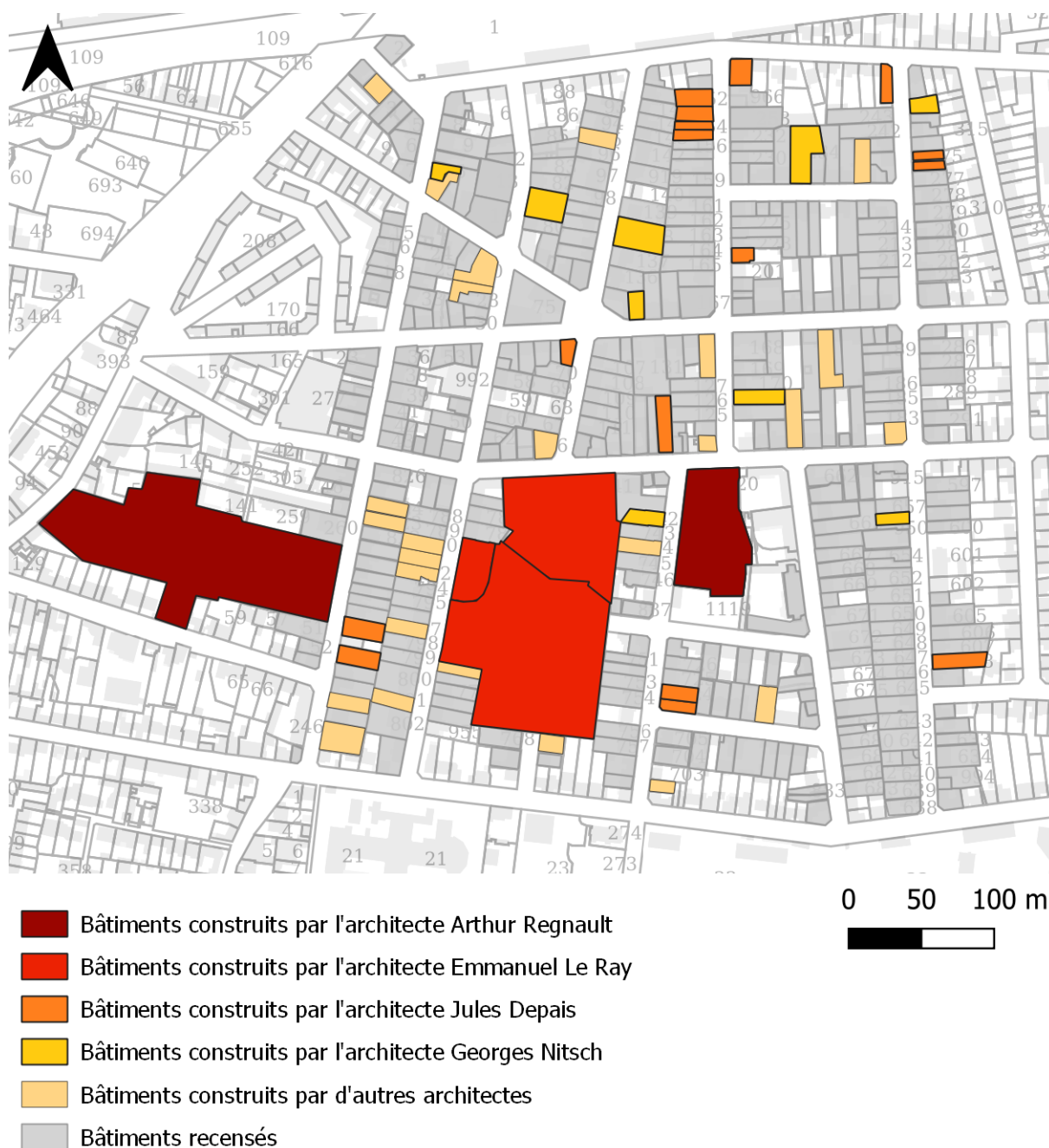


Fig. 68 : Constructions par des architectes.

Bien que la profession était à cette époque moins réglementée, le métier d'architecte se différencie de celui d'entrepreneur⁸³. Il est difficile de résumer en quoi consiste le métier d'architecte durant la première moitié du XX^e siècle car la définition du métier était « en construction ». Le statut d'architecte revendiqué par Emmanuel Le Ray ou Arthur Regnault est dû à leur formation à l'Ecole nationale supérieure des Beaux-Arts de Paris ou au sein d'écoles

83 SABATIER Benjamin, *Urbanisme et architecture à Rennes dans la première moitié du XX^e siècle*, thèse en histoire de l'art sous la direction de Jean-Yves Andrieux, Université Rennes 2, 2009, Vol. 1, p. 116.

d'ingénieurs comme Centrale, Polytechnique ou les Ponts et Chaussées. À la différence d'un entrepreneur, l'architecte dessine et conçoit des bâtiments. La notion de création les démarque le plus des entrepreneurs.

Durant la fin du XIX^e et la première moitié du XX^e, de nombreux architectes, en plus de construire, se font connaître par la création et publication de plans dans les revues spécialisées, telles *Ma petite Maison* ou *L'Architecture*, entre autres, qui diffusent des modèles de maisons qui sont repris et réappropriés par des entrepreneurs.

Au-delà d'un métier, l'appellation « architecte » est un statut. Ainsi peuvent être désignés comme architecte les personnes ayant suivi des études supérieures d'art ou d'ingénieur, ayant un emploi d'État ou « de la fonction publique » comme les architectes diocésains et architectes municipaux. D'autre part, des entrepreneurs se présentent comme architectes lorsqu'ils offrent plusieurs prestations dans le secteur du bâtiment comme expert / géomètre / mètreur-vérificateur et sont à la tête de grandes entreprises.

L'architecte Jules Depais est bien représentatif de ce phénomène⁸⁴ : géomètre en 1911, mètreur-vérificateur en 1913⁸⁵, il est également mentionné comme entrepreneur sur les permis de construire en 1916, mais aussi comme architecte. Il figure à la fois dans les annuaires comme mètreur-vérificateur, architecte et expert. Un encart publicitaire dans l'annuaire de 1912, indique ainsi : « DEPAIS J., architecte, 1 rue Bonne Nouvelle, Vérifications, plans, devis, métrés, états des lieux, expertises, gérances, etc. »⁸⁶.

En 1940, le métier d'architecte est réglementé en France avec la création de l'Ordre des Architectes. Puis, en 1977, le statut d'architecte est également encadré par l'obligation de l'obtention d'un diplôme obtenu dans les écoles d'architecture, devenues indépendantes de l'Ecole nationale supérieure des Beaux-Arts en 1968.

Ainsi, durant la période de construction du quartier Villeneuve, nous pouvons distinguer deux types d'architectes. Tout d'abord, Emmanuel Le Ray et Arthur Regnault, qui affirment clairement leur statut et qui sont chargés des importants équipements, missionnés par la Ville ou l'Église. Puis, les 15 autres architectes présents dans le quartier. Pour certains d'entre eux, la distinction entre architecte et entrepreneur reste floue.

Dans plusieurs cas, ces architectes reprennent des typologies « standard », sans modifications importantes, comme par exemple la maison du 7 rue Hector Berlioz, datée de 1914. Construite par l'architecte Georges Nitsch, elle correspond à la typologie C4⁸⁷ (qui vous sera présentée ultérieurement⁸⁸). D'autres s'illustrent dans la construction de villas au décor travaillé et se distinguent des typologies utilisées par les entrepreneurs, à l'exemple de la maison située au 1 rue Etienne Dolet, construite en 1925 par Jules Depais.

84 *Ibid.*

85 Annuaire du département d'Ille-et-Vilaine, 1911 et 1913.

86 Annuaire du département d'Ille-et-Vilaine, 1912.

87 Voir fiche typologie annexe 43 page 101.

88 Voir partie II.B.2. La typologie C page 105.

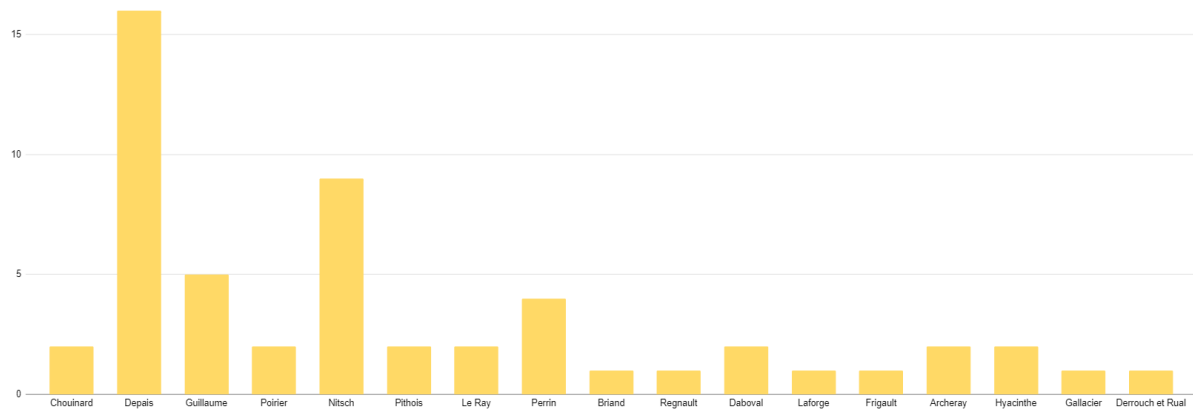


Fig. 69 : Graphique du nombre de constructions par architectes.



Fig. 70 : 1 rue Etienne Dolet, 1925, Depais.



Fig. 71 : 7 rue Hector Berlioz, 1914, Nitsch.



Fig. 72 : Façade du 1 rue Etienne Dolet, 1925, Depais.

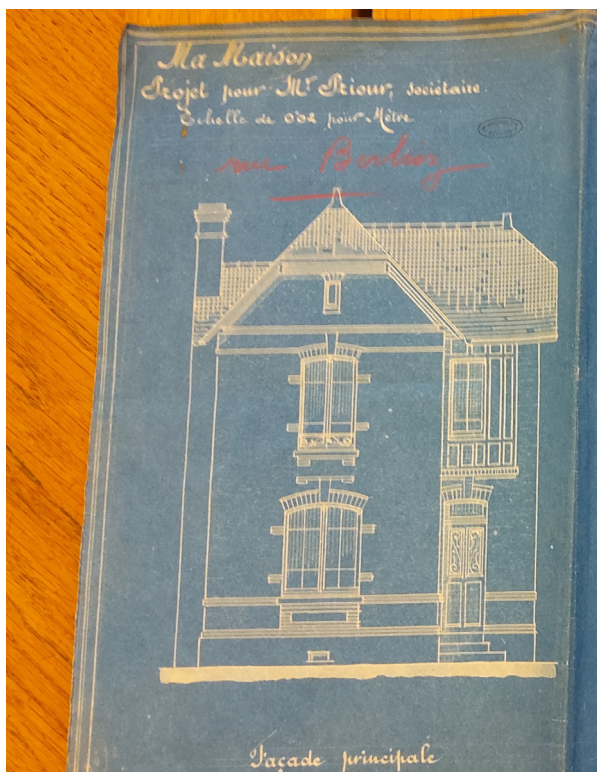


Fig. 73 : Façade du 7 rue Hector Berlioz, 1914, Nitsch.

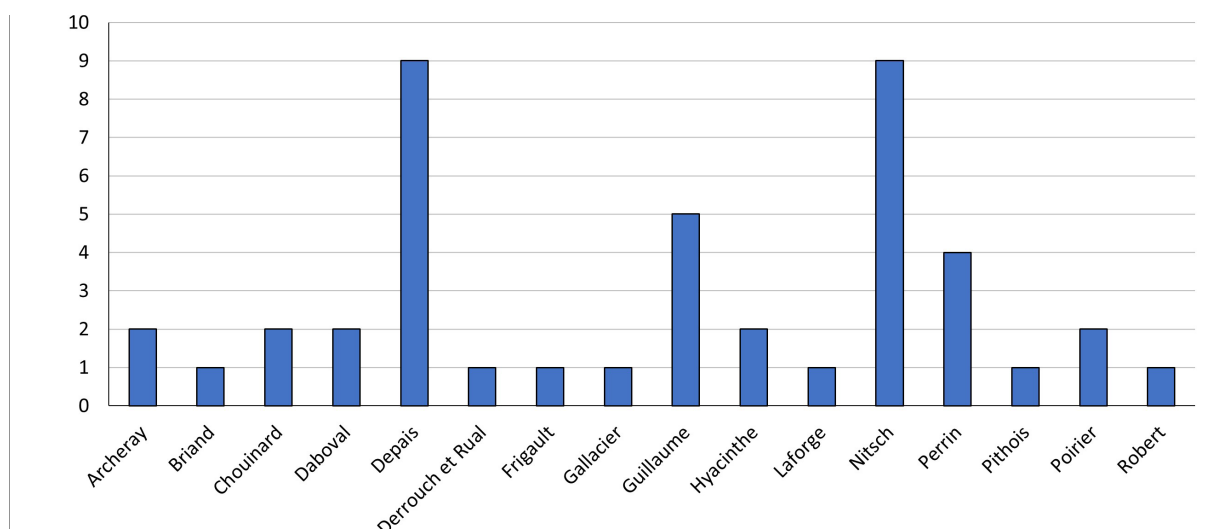


Fig. 74 : Nombre de typologies par architectes.

Pour ces deux architectes, nous pouvons observer qu'ils ont davantage construit de typologies (nommées de A à E sur les graphiques) que de maisons singulières (nommées Y).

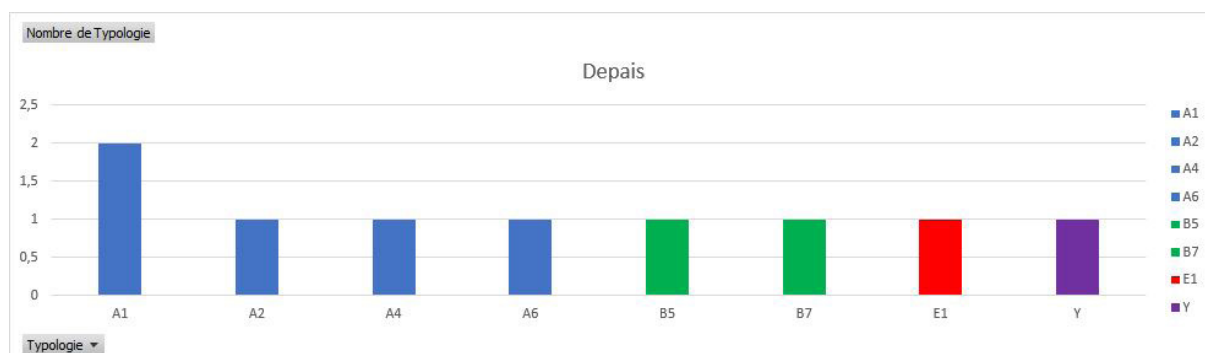


Fig. 75 : Typologies construites par Depais.

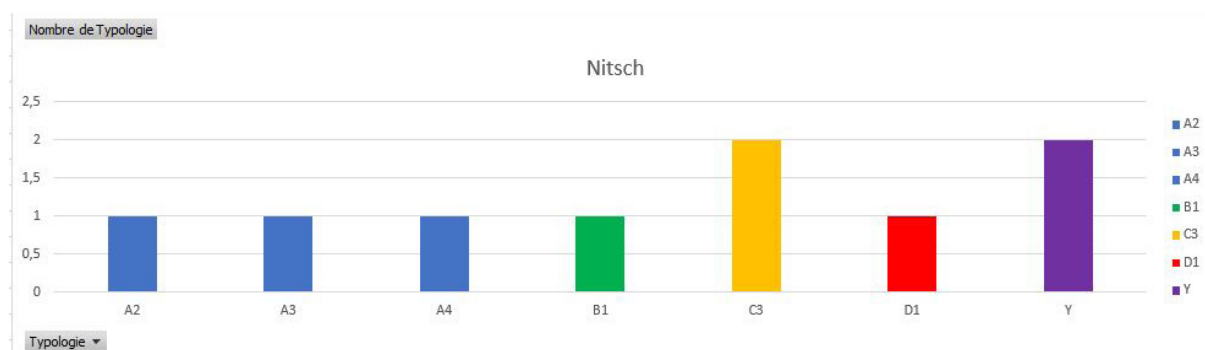


Fig. 76 : Typologies construites par Nitsch.

L'étude a souligné le fait que seulement 22 édifices étaient signés de la main d'un architecte. Si architectes et entrepreneurs ont pu être en concurrence, ils ont aussi parfois été associés sur certains projets. Nous avons relevé au moins 19 collaborations entre architectes

et entrepreneurs, pour la construction de 32 édifices. Jules Depais et Georges Nitsch sont les architectes qui ont le plus collaboré avec des entrepreneurs, notamment Francis Moncarré pour Jules Depais et l'entreprise Robert & fils pour Georges Nitsch.

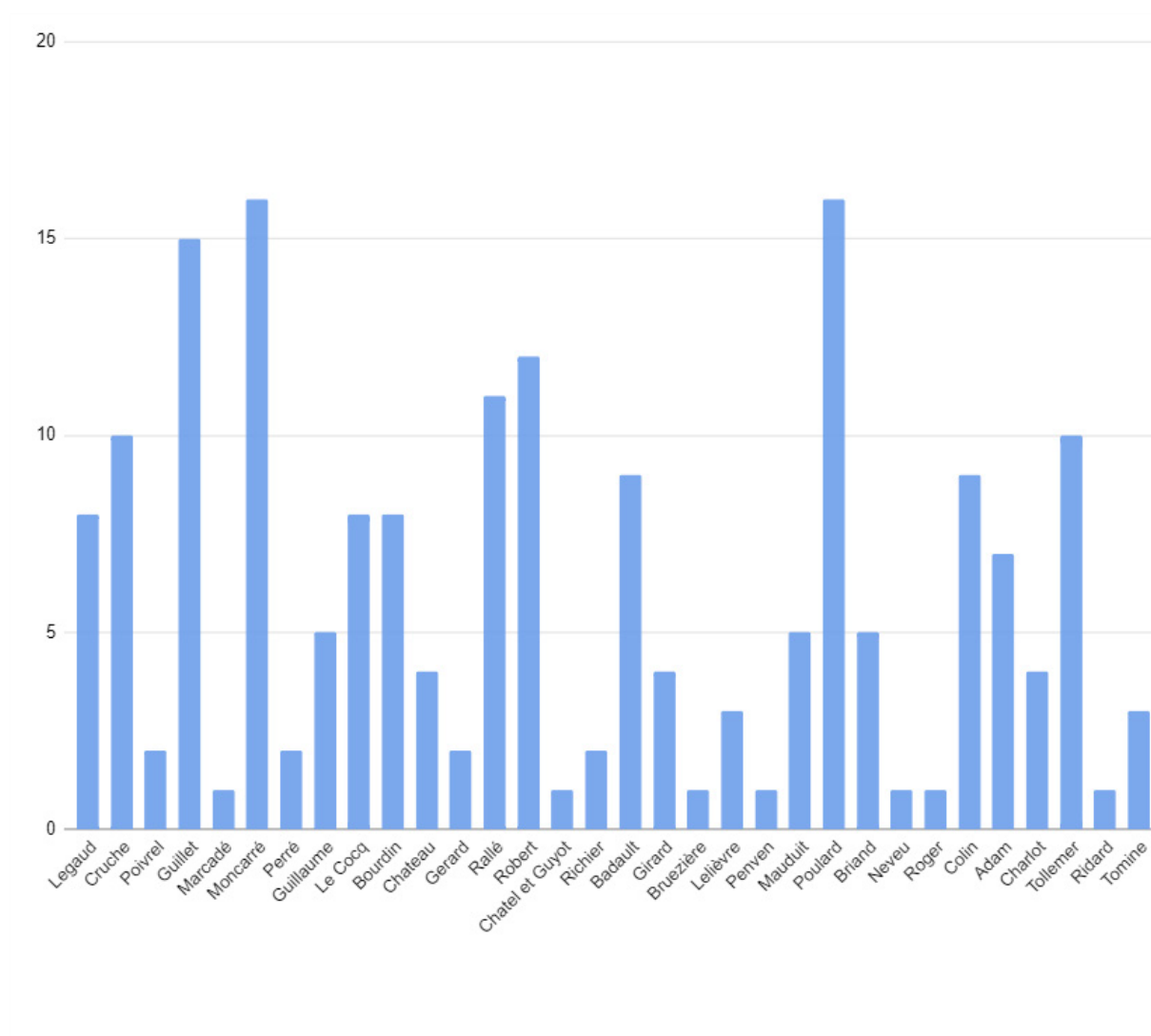
La figure 78 montre la prédominance des constructions édifiées par des entrepreneurs dans le quartier Villeneuve. Ce nombre important peut s'expliquer par la population qui y habite : le quartier Villeneuve est un quartier ouvrier, une population qui adopte généralement des programmes de maisons HBM. Leurs moyens financiers limités imposent des économies dans la construction des habitations. Ainsi, nous retrouvons davantage les architectes pour la construction des édifices publics et pour la création des villas, avec un souci du détail dans la conception des plans et des décors. Ils sont moins présents sur les autres chantiers.

Faire appel à un architecte était un luxe que seule une classe plus aisée pouvait s'offrir. De fait, ces derniers étaient plus présents au sein des quartiers plus riches, missionnés pour la réalisation de grandes villas ou demeures bourgeoises, à l'image des villas et des hôtels particuliers des Mottais. L'étude de ce quartier a également mis en avant les architectes Depais et Nitsch, qui y ont été les plus productifs en ayant bâtis respectivement 13 et 11 maisons (en comparaison du quartier Villeneuve, trois maisons de moins pour Depais et deux de plus pour Nitsch).



Fig. 77 : Acteurs de la construction, quartier Villeneuve.

Les entrepreneurs



Les entrepreneurs sont beaucoup plus nombreux que les architectes pour la construction du quartier de Villeneuve. Leur métier se concentre sur l'exécution de projets et ils se font une place dans le marché de la construction en proposant des édifices économiques. De plus, ces derniers réalisent le suivi de chantiers pour leurs projets et ce, même dans le cadre de collaboration avec les architectes. Là où l'architecte regroupe une équipe de dessinateurs et métreurs, l'entrepreneur emploie et/ou coordonne maçons et charpentiers.

Plus largement, les entrepreneurs en bâtiment étaient tout aussi puissants que les architectes dans la première moitié du XX^e siècle à Rennes. La présence de deux maires entrepreneurs à la tête de la ville dans la première moitié du XX^e siècle a pu favoriser l'activité de ces maîtres d'œuvre. D'ailleurs, François Chateau a exécuté quatre constructions dans le quartier Villeneuve entre 1911 et 1929, avant même de débiter son mandat de maire (1935-1944).

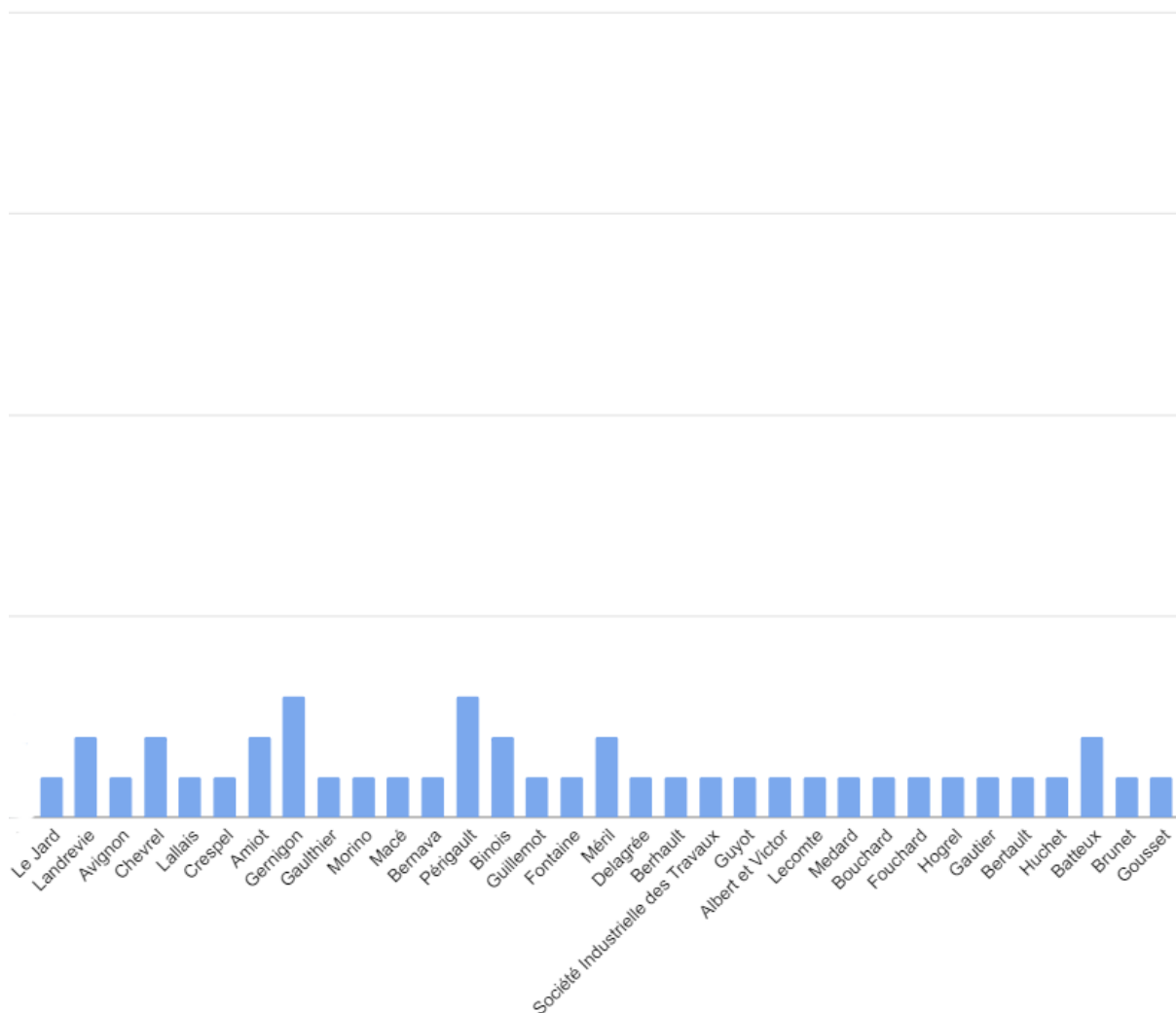


Fig. 78 : Nombre de constructions par des entrepreneurs.

Comme évoqué précédemment, cette prédominance des entrepreneurs s'explique par le marché de la construction. Les architectes sont mobilisés pour la réalisation des villas et des hôtels particuliers destinés aux classes les plus aisées. Les entrepreneurs, quant à eux, érigent des « maisons type » destinées à une classe plus modeste, majoritairement présente dans le quartier Villeneuve (même si les architectes, tels Depais ou Nitsch, peuvent aussi réaliser des plans types, dans le cadre de la construction d'HBM par exemple).

Sur les 65 entrepreneurs recensés, nous avons retenu les acteurs les plus importants à l'échelle du quartier et avons donc réalisé des fiches entrepreneurs sur Cruche, Guillet, Moncarré, Poulard, Rallé, Robert et Tollemer⁸⁹.

⁸⁹ Voir annexes 18 à 25 pages 66-75.

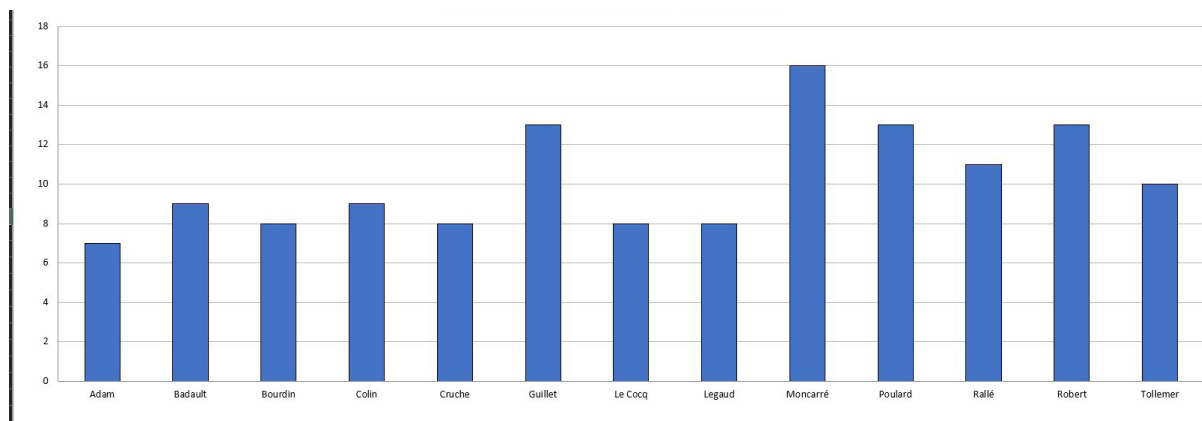


Fig. 79 : Nombre de constructions par entrepreneur (liste plus réduite).

Il est intéressant de noter que les entrepreneurs qui ont le plus construit ne se limitent pas à une ou deux typologies, mais disposent d'un large catalogue dont les modèles dépendent plus de leur période d'activité et de la réglementation en vigueur que de « leur propre style ». Il est donc impossible d'attribuer la confection ou construction d'une typologie à un entrepreneur en particulier.

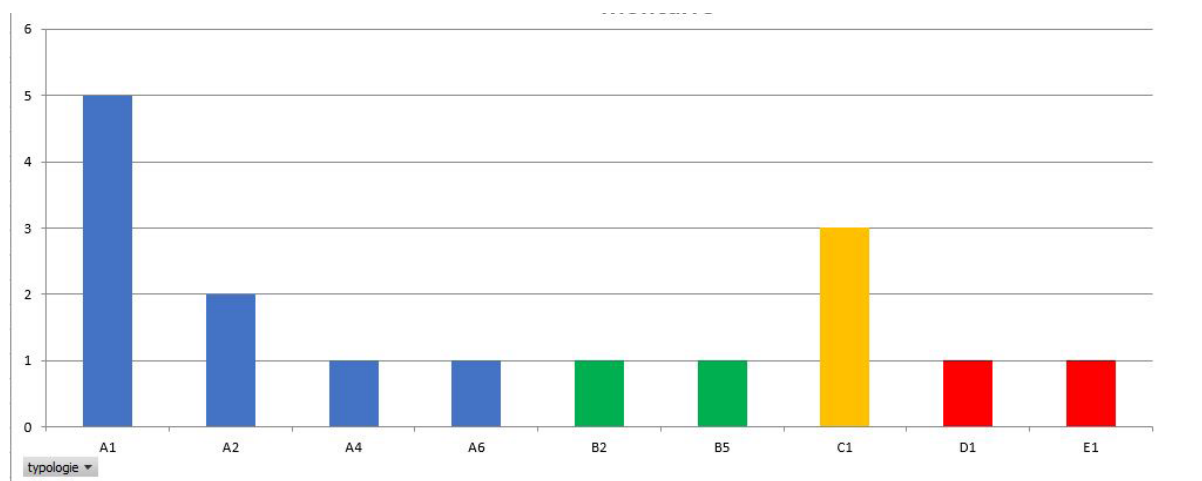


Fig. 80 : Typologies construites par Moncarré.

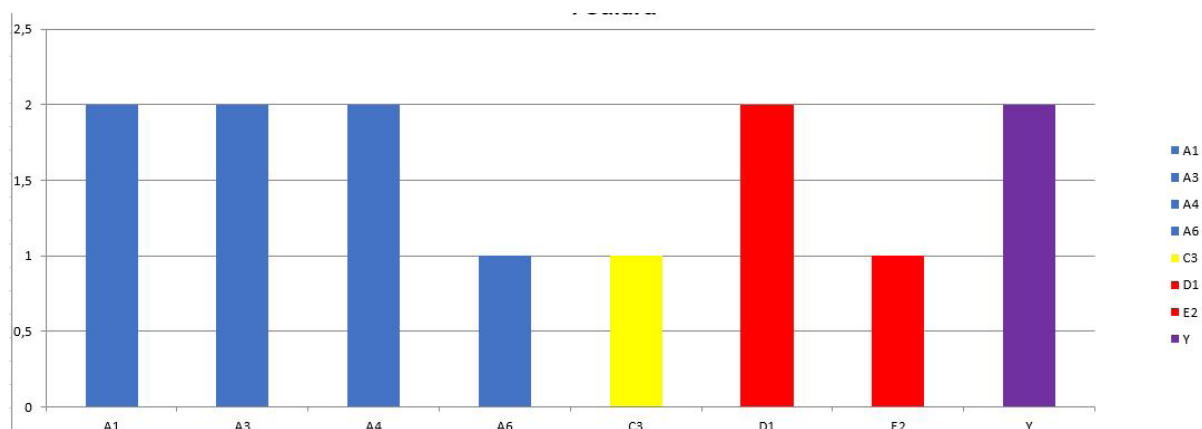


Fig. 81 : Typologies construites par Poulard.

2 - L'action des pouvoirs publics

Comme évoqué plus haut⁹⁰, les doctrines hygiénistes encadrant la création de nouveaux logements à l'échelle nationale et les lois municipales, par exemple celles se rapportant à la lutte contre les incendies, conditionnent la physionomie des nouveaux logements. Ainsi, la maison individuelle avec jardin, édifiée en pierre ou en brique (le bois et le plâtre étant proscrits en raison des incendies) devient la norme à Rennes et en France de 1894 jusqu'à la veille de la Seconde Guerre mondiale⁹¹. Durant la première moitié du XX^e siècle, de nombreuses lois en faveur de la construction « salubre et confortable » sont promulguées. Ces dernières ont pour objectif de favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes, mais également d'encadrer la construction.

Les Habitations à Bon Marché

La législation sur les HBM naît en 1894, avec la Loi Siegfried⁹². Cette dernière accorde des avantages fiscaux aux organismes privés construisant des HBM et garantissant des logements neufs et salubres. Les premiers exemples rennais apparaissent en 1902 avec des sociétés coopératives baptisées *La Ruche ouvrière* et *Ma Maison*⁹³. En 1906, la loi Strauss impose le contrôle des autorités sanitaires pour toute construction HBM, mais ne renforce pas l'action des pouvoirs publics dans la création de projets.

Les initiatives privées ne parvenant pas à combler le déficit de logements, la loi Bonnevey, promulguée en 1912, permet aux pouvoirs publics de constituer des Offices publics (dont l'Office HLM est le descendant) permettant la construction d'HBM. L'année suivante sont créés les premiers Offices Publics Municipaux des HBM, comme à La Rochelle. Celui de Rennes sera créé en 1919 et existe encore sous le nom d'Archipel Habitat. En 1950, le programme HBM change de nom et devient HLM.

90 Voir partie I.A.1 Des théories Hygiénistes qui vont influencer sur la construction des villes page 15.

91 SABATIER Benjamin, *op. cit.*, 2009, Vol.1, p. 498.

92 ADAM Catherine, LAHON Jean-Pierre, *Une histoire de l'office public de l'Habitat 1913-2013*, Communauté d'Agglomération de La Rochelle, Imprimerie Rochelaise, 2013.

93 QUÉRÉ Anna, « 100 ans de logement social à Rennes » dans *Rennes ville Métropole*, 2019 [en ligne].

La loi Ribot



La loi Ribot est adoptée en 1908, sous l'impulsion du ministre des Finances Alexandre Ribot. L'enjeu est de faciliter l'accès à la propriété pour la classe ouvrière. La loi permet la création des Sociétés Régionales et Anonymes de Crédit Immobilier (SACI). Ces dernières empruntent des financements à la Caisse nationale des Retraités et assurent des prêts à un taux de 2% aux personnes ayant des revenus modestes. Le prêt accordé représente 80% du coût d'achat ou de construction d'une maison salubre. La SACI d'Ille-et-Vilaine est créée en 1919.

Fig. 82 : Loi Ribot.

La loi Loucheur

Mise en place dans un contexte de crise de logement, la loi Loucheur promulguée en 1928 et révoquée en 1933, reprend la mission de la loi Ribot en facilitant davantage l'accès à la propriété des foyers les plus modestes. Ce programme quinquennal se matérialise à l'échelle nationale par la mise à disposition de fonds pour la construction de 200 000 HBM et 60 000 HLM. Les bâtiments érigés grâce à ce programme doivent suivre des normes de salubrité, tel que l'assainissement : c'est-à-dire l'accès à l'eau potable, au gaz, la présence de WC, voire de salle de bain dans certains cas, le tout dans un souci d'économie de construction. Pour favoriser l'acquisition de maisons individuelles, la loi Loucheur prévoit un financement de prêts de l'État à 2,5% couvrant, cette fois, 90% du coût du projet. De plus, les acquéreurs sont exemptés d'impôt foncier pendant 15 ans. L'autre particularité de la loi est d'offrir des avantages pour les familles nombreuses, les mutilées de guerre ou du travail grâce à une subvention supplémentaire de 15 000 francs.

La loi Loucheur a été abrogée en 1933, à la demande de la Caisse des Dépôts. L'héritage de la loi Loucheur se matérialise aujourd'hui par l'actuel « prêt à taux zéro » garanti par l'Etat. Ce prêt encourage la construction de logements neufs et assure un contrôle sur l'hygiène comme au XX^e siècle, ainsi qu'un contrôle sur les performances énergétiques des bâtiments.

En 1929, la revue *Ma Petite Maison* consacre un article à la Loi Loucheur et présente six exemples de pavillons. Ces modèles sont différents de ceux que l'on retrouve dans le quartier Villeneuve, cependant le programme de ces six bâtiments est le même.



Au rez-de-chaussée, il y a vestibule qui dessert un WC, puis une cuisine et une salle séparée. A l'étage, deux chambres sont installées.

Fig. 83 : Loi Loucheur.

Impact de ces lois sur le quartier Villeneuve

Sur l'ensemble des autorisations de construire que nous avons pu consulter, une trentaine de constructions sont clairement désignées comme étant des HBM. C'est par exemple le cas de la maison du 35 rue Alain Bouchart en 1909 [Fig. 84 ci-dessous], qui a été construite sous l'égide de la section rennaise de l'Association fraternelle des employés et ouvriers des chemins de fer, après avoir obtenu l'aval du Comité de patronage [départemental] des Habitations à Bon Marché et de Prévoyance Sociale (ce dernier est un organisme public, qui a une mission d'encouragement et d'incitation à la construction et qui délivre les certificats de salubrité obligatoires pour obtenir les prêts spécifiques aux HBM). La maison Caradeuc, rue du Général Margueritte [Fig. 85 ci-dessous] est, elle, estampillée *Ma Maison*, le propriétaire en étant sociétaire.

Enfin, comme nous le verrons dans les pages suivantes, un certain nombre de maisons du quartier Villeneuve correspondant aux typologies B1 et B2 sont mentionnées comme « modèles loi Loucheur ».



Fig. 84 : Dossier du 35 rue Alain Bouchart.

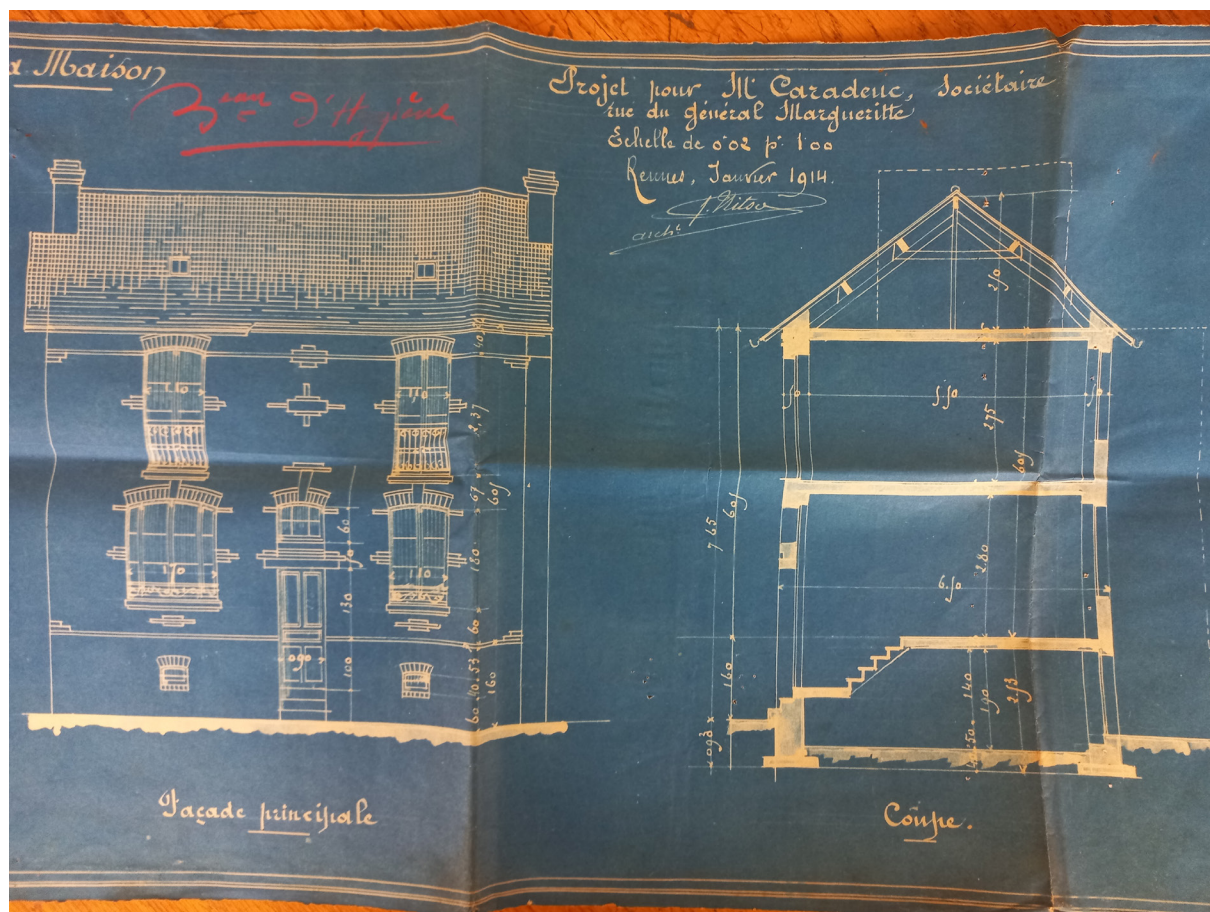


Fig. 85 : La maison Caradeuc, rue du Général Margueritte, 1914.

B - ARCHITECTURE ET TYPOLOGIES



Fig. 86 : Homogénéité du quartier : rue de Villeneuve.

Malgré la multiplicité des différents acteurs de la construction, une période d'édification s'étalant sur une trentaine d'années, les deux guerres mondiales et les modifications contemporaines, le quartier Villeneuve a conservé une certaine authenticité et homogénéité architecturale qui constitue aujourd'hui son identité et son caractère patrimonial.

1 - Nature du bâti au sein du quartier

Le quartier Villeneuve fut édifié *ex nihilo*. Comme son nom l'indique, au-delà d'un simple lotissement bâti dans la périphérie de Rennes, il comprend en miniature tous les éléments composant une ville ou au moins un village.

Durant la formation de Villeneuve, des bâtiments de différentes natures, publics comme privés, ont été construits. Les principaux édifices sont l'église, le parc et les écoles, qui prennent place au centre du quartier. Autour d'eux s'organisent de nombreux édifices domestiques tels que les maisons, immeubles, commerces et ateliers. Il est intéressant de relever que les bâtiments accueillant les commerces ou ateliers abritent généralement un logement. Nous pouvons observer une cohabitation entre le foyer et le lieu de travail.

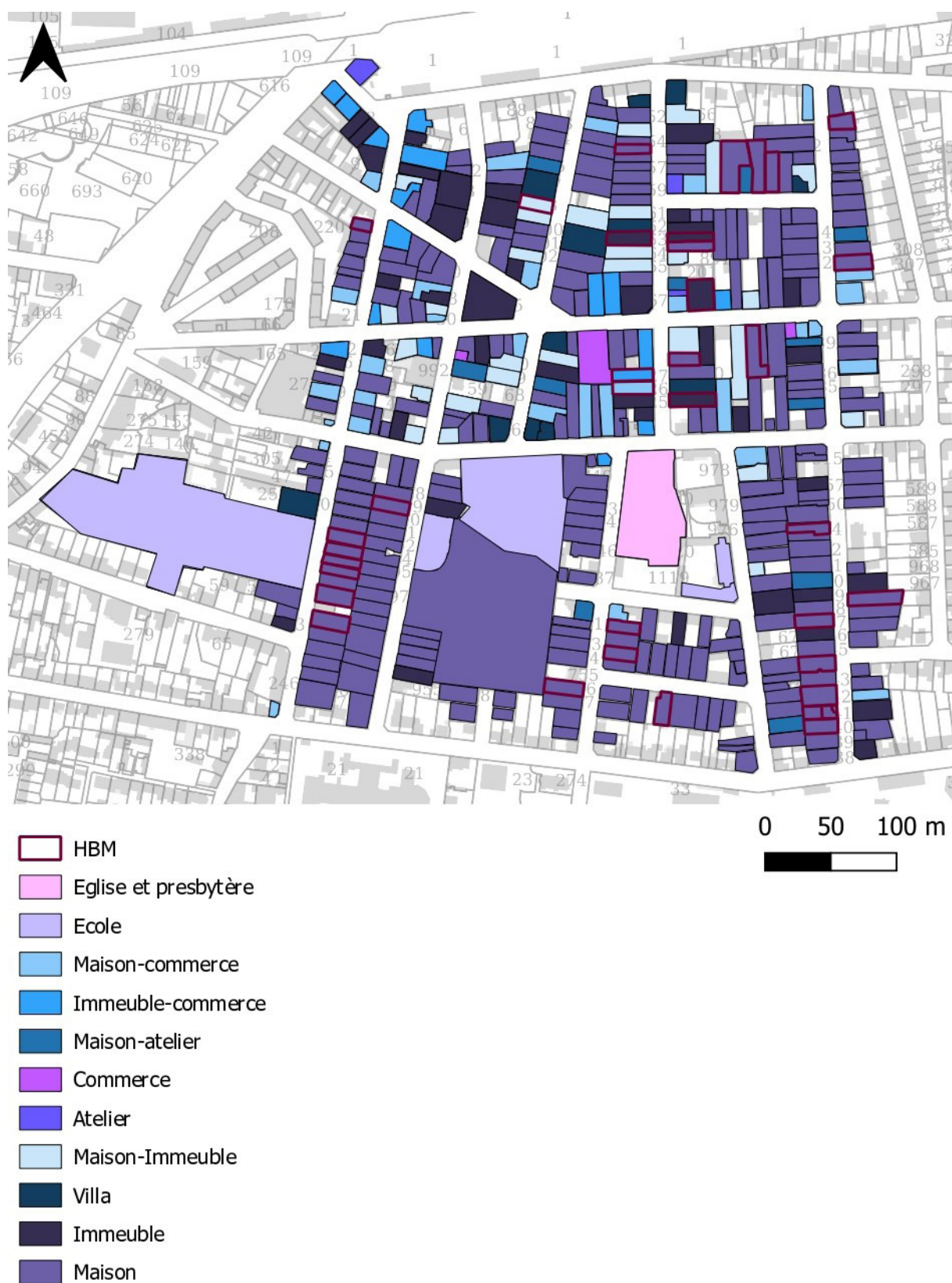


Fig. 87 : Les différents types de bâtiments du quartier Villeneuve.

2 - Architecture et typologies

Afin de bâtir le maximum de maisons répondant aux normes d'urbanisme, aux exigences en matière d'hygiène et de confort, et cela avec un souci d'économie de la construction, les constructeurs se sont basés sur des catalogues diffusés à l'échelle nationale et dont les modèles étaient dessinés par des architectes praticiens ou théoriciens. Ces modèles étaient ensuite adaptés par les entrepreneurs locaux, qui pouvaient par exemple utiliser des matériaux locaux, ou procéder à des modifications des ouvertures ou du décor porté en façade, selon les goûts du client.

Dans le cadre de notre étude, nous avons défini les différentes typologies de bâtiments présents dans le quartier Villeneuve. Nous nous sommes pour cela appuyés, tout en la réinterrogeant, sur une étude de 1994 portant sur les quartiers Villeneuve-Sainte Thérèse, commandée par la Direction de l'architecture, du foncier et de l'urbanisme de la Ville de Rennes.

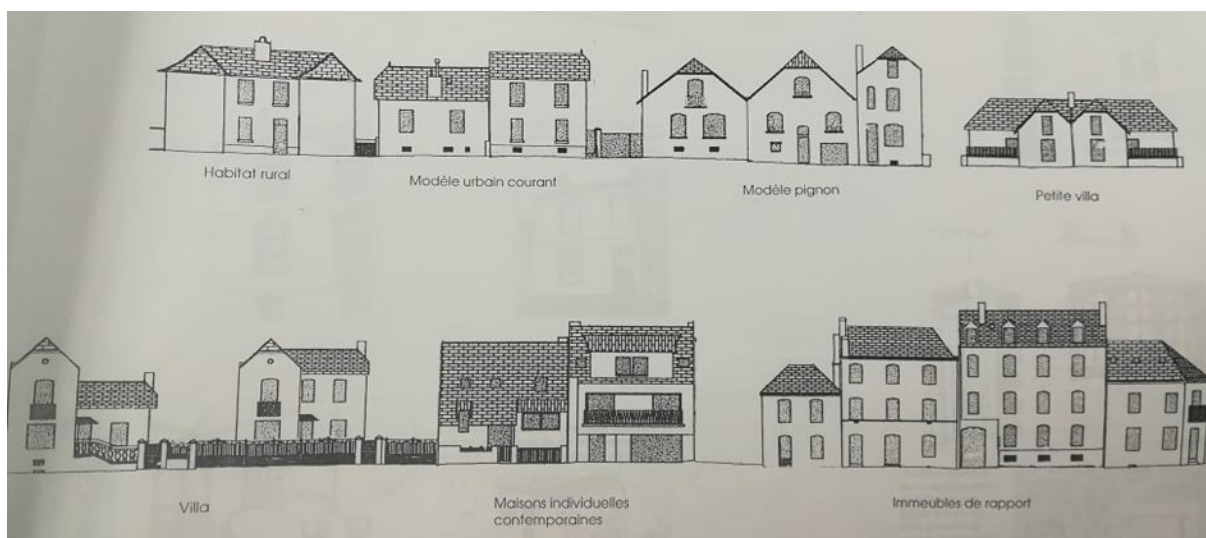


Fig. 88 : Les typologies, quartiers Villeneuve et Sainte-Thérèse, étude de 1994.

Cette étude a traité la question des typologies d'habitation au sein du quartier Villeneuve, et plus largement du secteur sud-gare. Six typologies y sont représentées ; "l'habitat rural" se base sur des maisons bâties avant l'urbanisation et la densification du quartier dans la première moitié du XX^e siècle. À l'exception du manoir de Villeneuve, nous n'avons pas relevé de maison s'apparentant à un habitat rural. La deuxième typologie proposée sous le nom de

« modèle urbain courant », correspond à notre première catégorie de « maison modeste » A, qui regroupe les maisons modestes, de petites dimensions et alignées à la rue. Elles sont encore nombreuses dans le quartier, bien que beaucoup d'entre elles ont été détruites ou transformées au fil du temps.

Puis, un « Modèle pignon », avec trois variantes, est présenté. Il correspond à notre catégorie B, qui regroupe les maisons dont le pignon, comptant une ou plusieurs travées, est sur rue, et dotée d'une toiture à demi-croupe.

Nous avons regroupé les « petites villas » et « villas » de l'étude de 1994 dans la typologie C reconnaissable par son plan en L, ou en équerre, avec des différences de niveaux entre les corps de bâtiments qui les composent. L'appellation « villa » ici utilisée pose question. Pour nous, seules les maisons de haut standing dessinées par des architectes pourraient répondre à la typologie des villas. Or, si les maisons de Villeneuve ayant les plans en L se distinguent bien du reste du bâti, elles restent néanmoins relativement modestes et présentent les mêmes logiques constructives que les maisons des catégories B et C.

Sont également présentées dans l'étude de 1994, les « maisons individuelles contemporaines », auxquelles nous ne nous sommes pas intéressés, notre travail se limitant aux constructions de 1900 à 1953.

La dernière catégorie regroupe sans distinction les immeubles d'habitations collectifs et les maisons d'angle sous l'appellation « immeuble de rapport ». Nous avons pour notre part créé les catégories D regroupant les immeubles et E pour les bâtiments en angle.

Enfin, nous avons remarqué qu'il y a également un certain nombre de maisons du quartier qui ne correspondent à aucune des catégories ci-dessus au regard de leur plan, mais que, néanmoins elles entrent dans notre champ chronologique et sont réalisées avec les mêmes matériaux et présentent des décors que les maisons des catégories A, B et C. Nous avons donc choisi de les classer dans une catégorie Y.

Les catégories que nous avons définies ont par la suite été subdivisées en fonction des plans et modèles. Par exemple, la catégorie A regroupe sept modèles de maisons différentes, déclinées de A1 à A7.

Ces informations ont été regroupées dans une base de données comprenant les informations suivantes : l'adresse, la date de construction, la typologie, l'entrepreneur, l'architecte (si un nom est mentionné), ainsi que le commanditaire. Au total, nous avons pu faire entrer dans une typologie 317 des 446 maisons étudiées⁹⁴.

94 Voir en annexe 26 page 76-84 l'ensemble de ce « Tableau des typologies ».

Nom de rue	Numéro de la maison	Date de construction	Typologie	Entrepeneur	Architecte	Commanditaire
rue Margueritte	54 rue Paul Féval	1913	E1	Moncarré	Depais	Jouan
rue Margueritte	3	1914	A2	Robert	Nitsch	Caradeuc
rue Margueritte	5	1929	C2	Rallé		Becdelièvre
rue Margueritte	6	1924	C3	Guillet		Travers
rue Margueritte	7	1929	C2	Rallé		Becdelièvre
rue Margueritte	8	1924	C3	Guillet		Eveillard
rue Margueritte	9	1912	A2	Moncarré		Cornillet
rue Margueritte	10	1919	B1			Coeffé
rue Margueritte	14	1925	C3	Robert		Simon
rue Margueritte	15	1913	C3	Colin		Groult
rue Margueritte	16	1925	B7	Amiot		Bois
rue Margueritte	18	1923	B7	Badault		Bouglé
rue Margueritte	19	1936	C2	Gernigon		Charles
rue Margueritte	20	1926	C3	Chevrel		Letertre
rue Margueritte	23	1925	C3	Rallé		Courgeon
rue Margueritte	24	1934	Y	Tomine		Guyomard
rue Margueritte	28	1927	B1	Gerard		Brizaut
rue Margueritte	29 et 63 rue Ange Blaise	1924	E1	Bourdin		Belli
rue Margueritte	30	1914	D1	Mauduit		Primault
rue Margueritte	35	1922	C1	Chateau		Treguer
rue Margueritte	37	1924	C1	Tollemmer		Hamon
rue Margueritte	39	1922	A1	Colin		Jolivel
rue Margueritte	40	1924	C4	Rallé		Pinson
rue Margueritte	40bis	1936	B3	Gernigon		Pinson
rue Margueritte	41	1922	C1			Hubert
rue Margueritte	43	1923	A3	Landrevie		Poulain
rue Margueritte	45	1922	A2	Le Cocq		Marcil
rue Margueritte	46	1922	A3	Gauthier	Nitsch	Lansalut
rue Margueritte	46bis	1936	B3	Morino		Vaillant
rue Margueritte	47	1927	A4	Legaud		Lebrument
rue Margueritte	48	1929	B2	Legaud		Tupin
rue Margueritte	49	1927	A3	Legaud		Grosbois
rue Margueritte	50	1924	A1	Macé		Martin
rue Margueritte	50bis	1949	B3	Bernava		Loiseleur

Fig. 89 : Extrait du tableau des maisons de Villeneuve associées à une typologie.

Présentation des typologies

Le recensement des bâtiments a permis de mettre en avant 22 typologies de maisons et immeubles présentes sur le quartier. Ces édifices, par leur forme et décor, peuvent s'inscrire dans le « style bassin Rennais », évoqué par la promotion 2021-2022 du master REPAT dans son étude du quartier des Mottais.



Fig. 90 : Carte des typologies architecturales du quartier Villeneuve.

Nous avons donc réalisé un classement final de 22 typologies en 7 groupes, baptisés de A à E puis Y. Afin de pouvoir présenter plus en détails chaque typologie nous avons réalisé des fiches annexes pour chacune⁹⁵.

⁹⁵ Voir annexes 27 à 47 pages 85-105 les fiches typologies.

La typologie A

La typologie A regroupe des maisons de petites dimensions, avec une toiture à deux pans, alignées sur la rue. La forte présence de ces modèles de petites dimensions (notamment la A1), dotés de peu d'équipements de confort ou salubrité, laisse à penser que ces maisons logeaient les classes les moins aisées. L'étude de population a confirmé que ces maisons étaient habitées par un ou deux foyers, composés d'ouvriers et/ou employés de condition modeste⁹⁶.

L'étude des plans a démontré que ceux-ci étaient modulables. Les typologies A1 et A2 se différencient par une surélévation, tout comme la A3 et A4. Le dépouillement des permis de construire ont démontré l'existence de deux cas de figure : soit l'entrepreneur construisait directement le modèles avec un étage (typologies A2 et A4), soit les maisons étaient construites sans étage et ont pu être surélevées plusieurs années plus tard, pour accueillir de nouveaux foyers, passant d'une typologie à une autre.

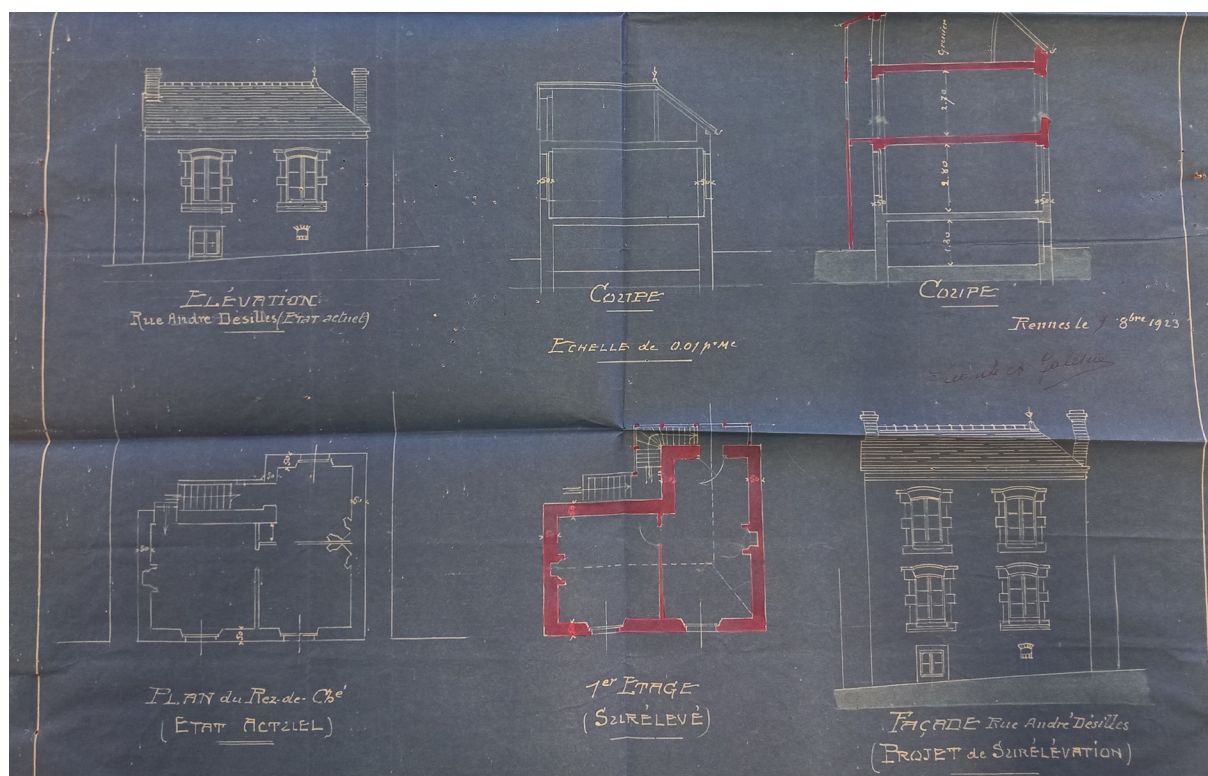


Fig. 91 : Plans et façades du 5 rue André Désilles, typologie A, surélévation.

La mise en œuvre des typologies et de ses variantes s'étale de 1908 jusqu'en 1927, où elles se font plus rares. Nous pouvons observer sur le graphique ci-dessous que des périodes d'utilisation se dégagent pour certaines typologies.

⁹⁶ La partie III.A.2 Un quartier par et pour la classe moyenne et la classe populaire, page 152 présente de manière détaillée l'analyse sociale du quartier à travers les questions de classes sociales.

Le modèle A1 apparaît dès 1910. C'est le plus employé jusqu'en 1927. Le pic de ces constructions en 1914 et 1923 correspond aux pics de construction dans le quartier. Sa déclinaison, le modèle A2, comprend moins de construction : la majorité des maisons avec étages ont été réalisées avant la Première Guerre mondiale avec plusieurs réalisations par an. Ponctuellement, entre 1920 et 1925, nous avons identifié des surélévations et donc des transformations de typologie (A1 devient A2).

L'utilisation des modèles A3 et A4 est moins importante que les A1 et A2. La mise en oeuvre de ces typologies est constante de 1908 jusqu'à 1925, où elles sont plus rares. Le pic d'utilisation de ces modèles correspond aux premiers pics de constructions de 1912.

Le modèles A5 est bien plus rare. Il n'est utilisé que quelque fois dans les années 1908 et 1912, puis en 1921 et en 1922. Derniers modèles de la typologie A, la maison A6 a une période de construction bien définie, de 1908 à 1913, avec une à deux constructions par an.

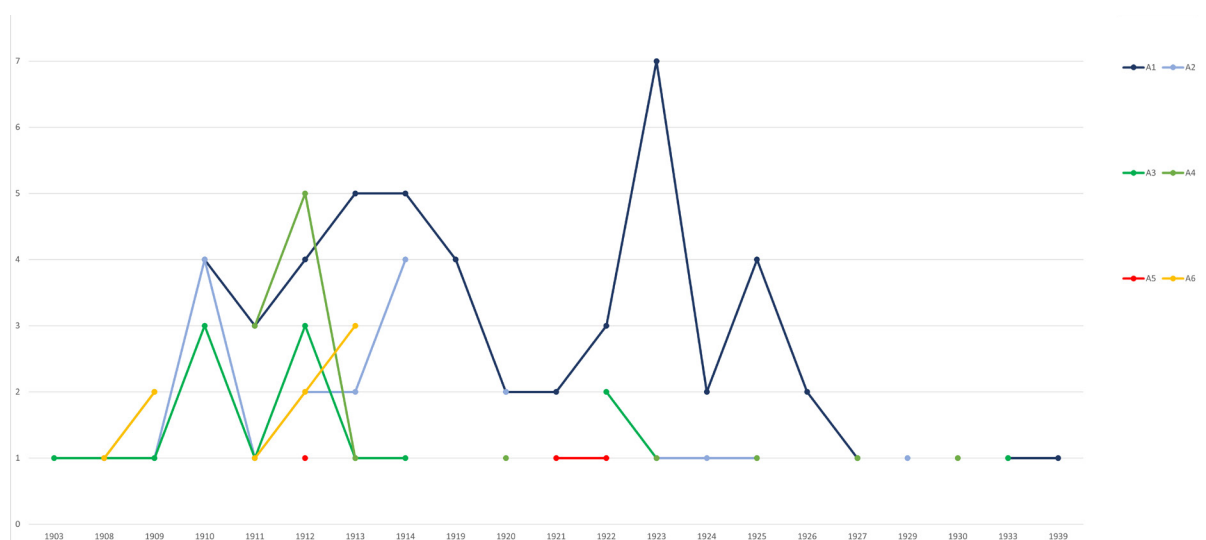


Fig. 92 : Typologie A et ses variantes, par années.

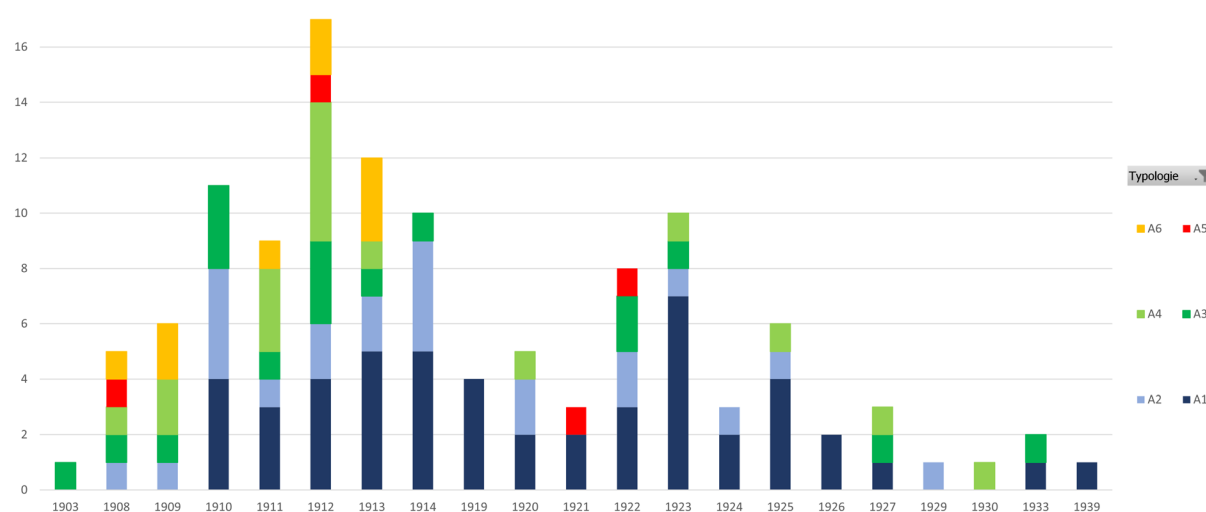


Fig. 93 : Typologie A et ses variantes, par années.

La typologie B

La typologie B regroupe 7 modèles, déclinés de B1 à B7. Comme pour la typologie A, nous pouvons procéder à des regroupements.

Les modèles B1 et B2 se différencient par l'implantation de la porte d'entrée. Sur la forme B1, cette dernière se trouve côté jardin, accessible par un passage étroit en bord de parcelle. Concernant le modèle B2, la porte d'entrée est placée sur la façade alignée sur rue, et on retrouve dans plusieurs cas un accès au jardin depuis la rue. Malgré quelques différences dans la distribution, les plans des maisons B1 et B2 sont semblables.

Le second rapprochement qui peut être effectué concerne les modèles B4 et B5 et le cas des étages. À la différence des typologies A1 et A2, nous n'avons pas de cas de surélévation, mais bien des constructions différentes. La particularité de ces modèles est leur implantation, avec une façade pignon sur rue, la maison s'étend sur la longueur et sur un des bords de la parcelle, laissant un large espace libre entre la rue et le fond du jardin.

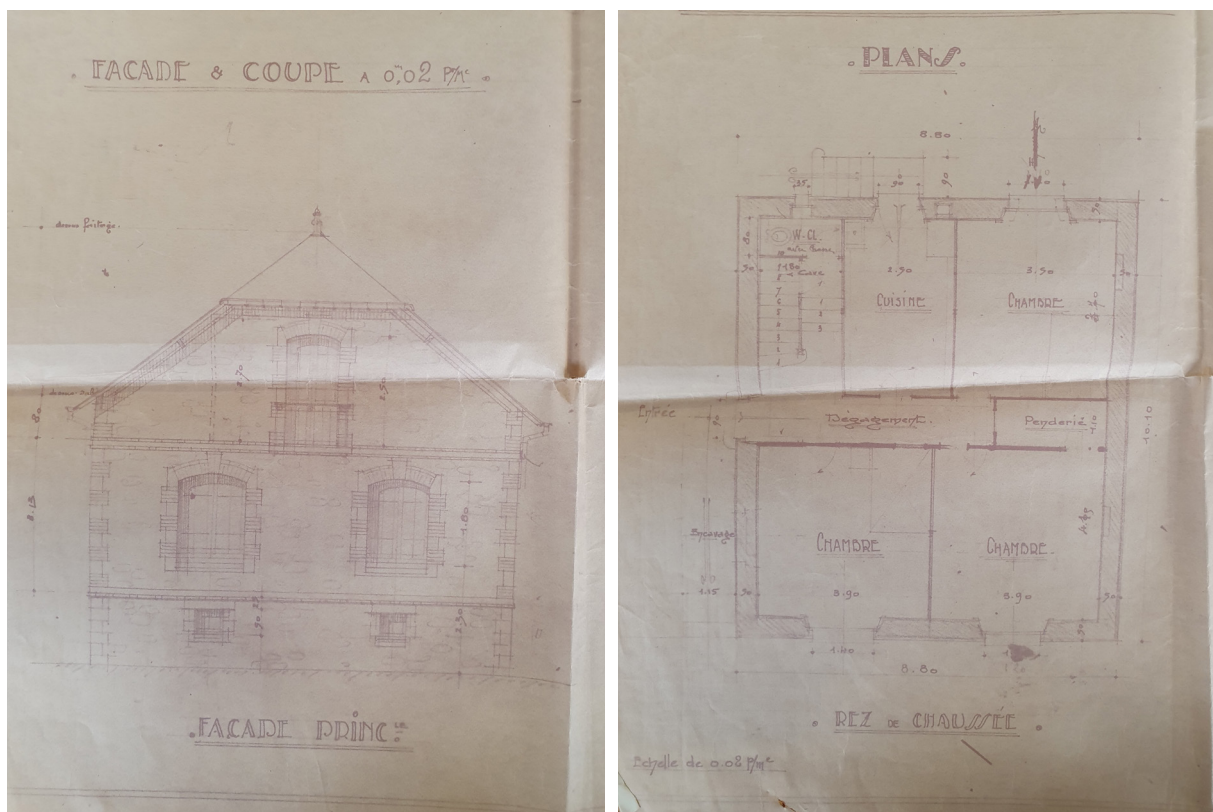


Fig. 94 : Façade et plan, 8 rue Villeneuve, typologie B1.

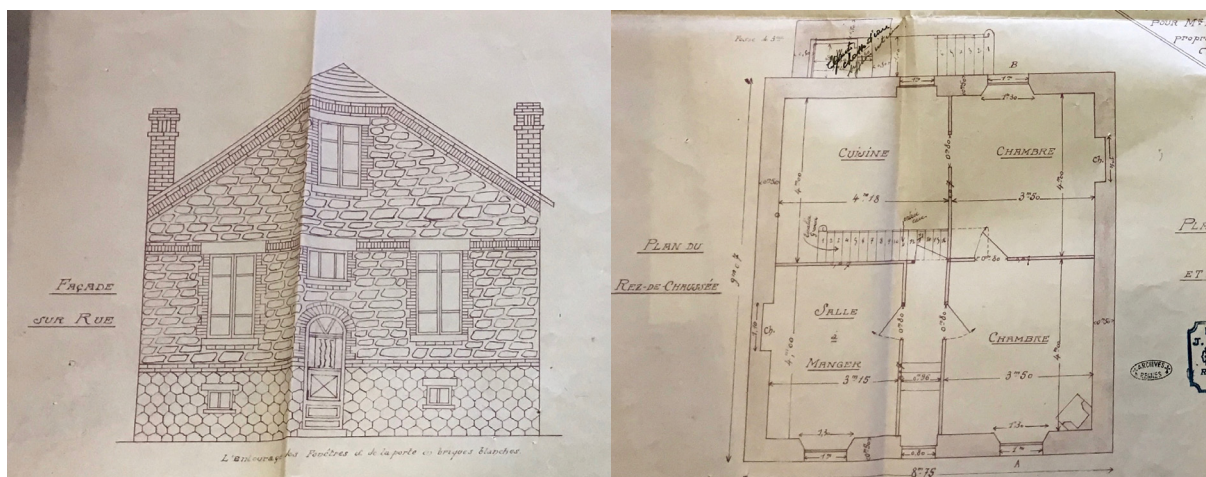


Fig. 95 : Plans et façades du 17 rue Palissy, typologie B2.

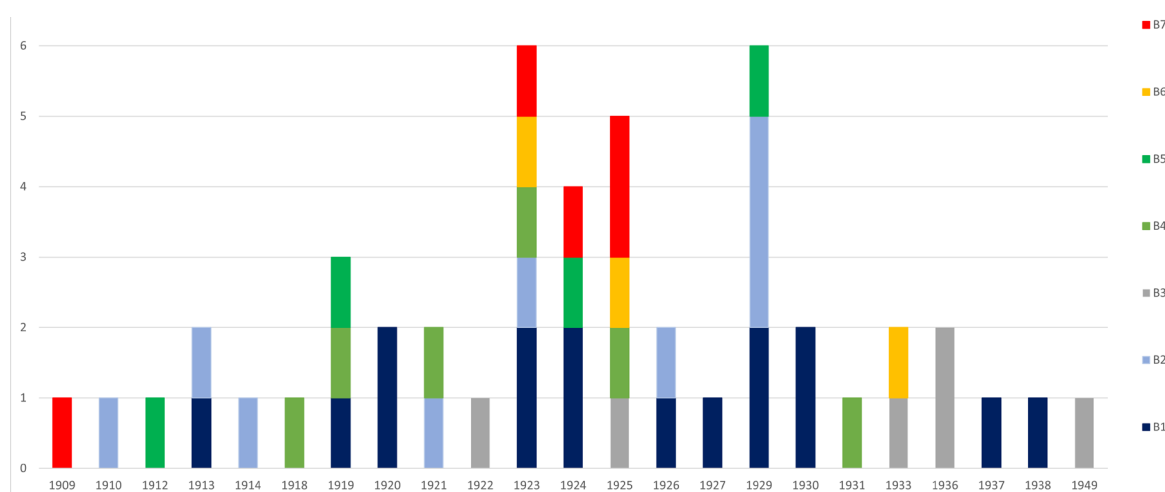


Fig. 96 : Typologie B et ses variantes, par années.

L'étude des permis de construire ainsi que les informations sur les occupants des lieux, ont révélé que ces maisons étaient réalisées pour des artisans. Dans la continuité de la maison ou en fond de parcelle, des ateliers étaient construits. Ces modèles destinés au travail artisanal ne seront pas beaucoup employés dans le quartier et seulement sur la période allant de 1912 à 1925. Avec la tertiarisation des professions, à la veille et après la Seconde Guerre mondiale, il peut sembler normal que ce modèle soit moins employé. De plus, la densification du quartier privilégie les parcelles étroites, imposant une emprise foncière des maisons dans la largeur et non plus dans la longueur du terrain.

Avant la Première Guerre mondiale, les typologies B ne sont presque pas utilisées. Le modèle B1 est principalement employé de 1919 à 1930. Le modèle B2 est utilisé ponctuellement de 1910 à 1926, mais plusieurs modèles sont toutefois réalisés en 1929, juste après la loi Loucheur. Dans plusieurs écrits⁹⁷, les maisons correspondant aux typologies B1 et B2 sont mentionnées

97 Dont CHERNYAEVA Anastasia, *L'architecture domestique de l'entre-deux-guerres dans le Pays Rennais*, mémoire de M2 REPAT sous la direction de Maogan Chaigneau-Normand, Université Rennes 2, 2021.

comme « modèles loi Loucheur ». Cependant, nous avons relevé plusieurs exemples de ces maisons avant la loi. Deux hypothèses peuvent être avancées. La première est que les modèles B1 et B2 conçus et employés avant la loi Loucheur, répondaient déjà aux exigences, et ils furent plus largement utilisés après la promulgation de la loi. La seconde hypothèse est que, malgré l'aspect identique des façades et des plans, il y ait une différence d'équipement entre les typologies B1 et B2 avant la loi Loucheur (1928) et après l'adoption de cette dernière. Comme nous l'avons évoqué, la loi Loucheur arrive tardivement par rapport à la construction du quartier, qui est déjà bien avancée en 1928, et semble donc avoir un impact limité dans ce quartier. Afin de déterminer si les typologies B1 et B2 dépendent bien de la loi Loucheur, il faudrait analyser un échantillon plus large de maison de ce modèle dans les différents quartiers de Rennes.

La typologie B3 se remarque par sa forme étroite s'adaptant à la parcelle. Elle est mise en œuvre entre 1922 et 1936, période durant laquelle le quartier est déjà assez dense. La forme B3 est notamment employée lorsque lorsqu'un terrain est divisé pour créer plusieurs maisons devant toutes avoir accès à la rue, alors la maison est étroite, construite en hauteur avec pignon sur rue.

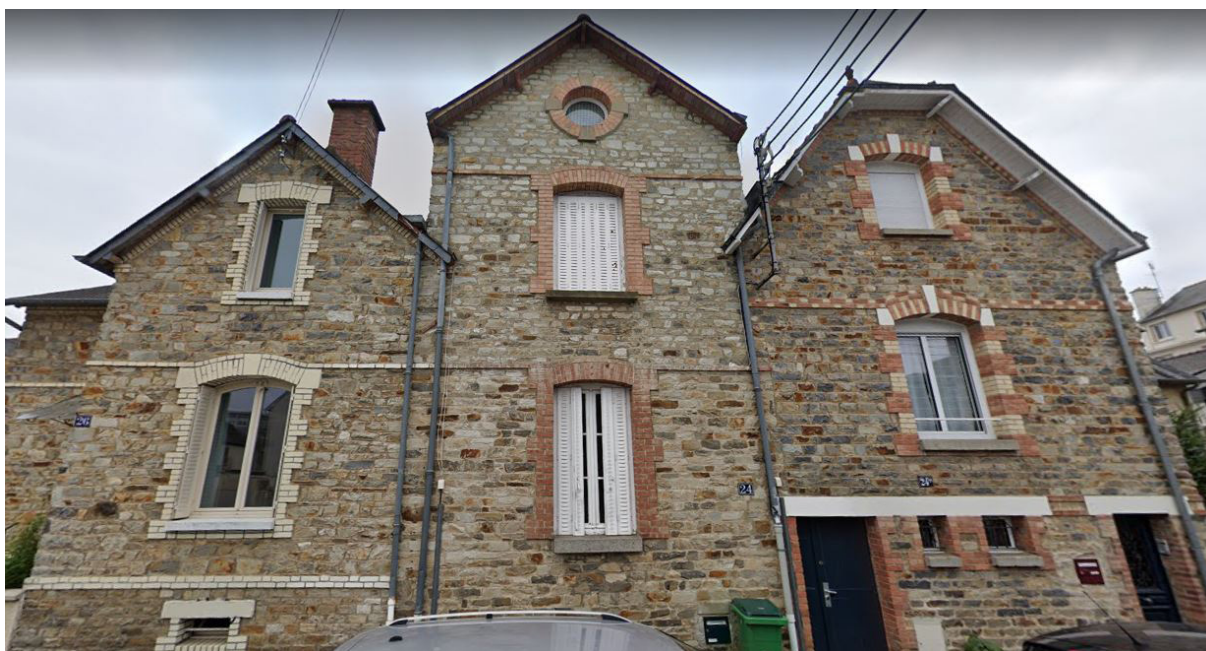


Fig. 97 : Maisons 24 et 26 rue Bernard Palissy.

Les typologies B6 et B7 sont rares dans le quartier. Elles ont été employées principalement entre les deux guerres, de 1923 à 1933. Comme indiqué dans la fiche de sa typologie, le modèle B6 se démarque par son système constructif breveté par l'entrepreneur Périgault. Concernant la typologie B7, sa particularité réside dans sa forme avec, comme les maisons A3, un rez-de-chaussée surélevé et une porte placée au centre de l'élévation. La maison est surélevée d'un étage mais sur uniquement une travée, formant un pignon avec une toiture à demi-croque.

La typologie C

Quatre modèles de maisons composent la typologie C. Elles présentent toutes un plan dit en L, ou en équerre. Leurs principales différences résident dans le nombre de niveaux et la forme des couvertures. Cette typologie est marquante dans le quartier Villeneuve, car le plan en L tranche avec les autres maisons du quartier, majoritairement alignées à la rue. L'ouverture formée par la disposition des corps de bâtiments crée une rupture au sein de la rue. Cela peut être interprété comme un désir d'intimité et de mise en scène de l'architecte s'apparentant à la manifestation d'un statut social supérieur des propriétaires comparés aux occupants des autres typologies.

Toutes ces maisons ont un rez-de-chaussée surélevé, une porte d'entrée placée sur un corps en retrait de la rue, qui comprend également une fenêtre. Le corps en retour fait le lien entre le premier corps et la rue. Sur les typologies C1 à C3, le corps en retour présente sur la rue un mur pignon percé d'une fenêtre par niveaux et est couvert d'une toiture à demi-croupe. Comme évoqué plus haut, les modèles se différencient par le nombre de leurs niveaux. Ainsi, la maison C1 se compose d'un sous-sol et d'un rez-de-chaussée surélevé ; la maison C2 reprend cette forme, mais le corps en retour est surmonté d'un étage ; et la maison C3 est composée de deux corps de bâtiments qui sont surmontés d'un étage. Quant au modèle C4, ce dernier reprend le plan et la forme du C1, mais au lieu d'avoir une toiture propre à chaque corps, c'est une couverture à deux pans inégaux qui couvre l'ensemble de la maison.

Le modèle le plus construit est la maison la plus grande, la C3. Sa période de construction s'étale de 1909 à 1928, avec un pic de construction en 1925, où l'on dénombre 5 maisons édifiées la même année. Cette maison comprend une cuisine, une salle de vie et plusieurs chambres à l'étage. Elle serait destinée à des familles nombreuses ou aisées.

Bien que moins utilisé, le modèle C1 est également employé sur la même période de 1910 à 1930, avec une à deux maisons construites par année. Le modèle C4 s'inscrit dans les mêmes années que le modèle C1. Avec seulement trois constructions recensées, on peut supposer que les modèles C1 et C4 constituent en fait une même typologie, la variante de couverture devait relever d'une volonté de l'entrepreneur ou du commanditaire.

Le dernier modèle employé est le C2. Deux maisons ont été construites, l'une en 1908 et l'autre en 1911. D'autres maisons apparaissent entre 1925 et 1937. Le modèle se définit par la distribution suivante : cuisine, salle de vie et plusieurs chambres grâce à la surélévation partielle. Cette dernière a peut-être été favorisée par les normes sanitaires imposées par la loi Loucheur. Ce modèle de maison peut correspondre à une classe sociale moyenne ou supérieure, arrivée dans le quartier avec la tertiarisation des emplois et cherchant à se distinguer des maisons ouvrière ou HBM (typologie A et B).

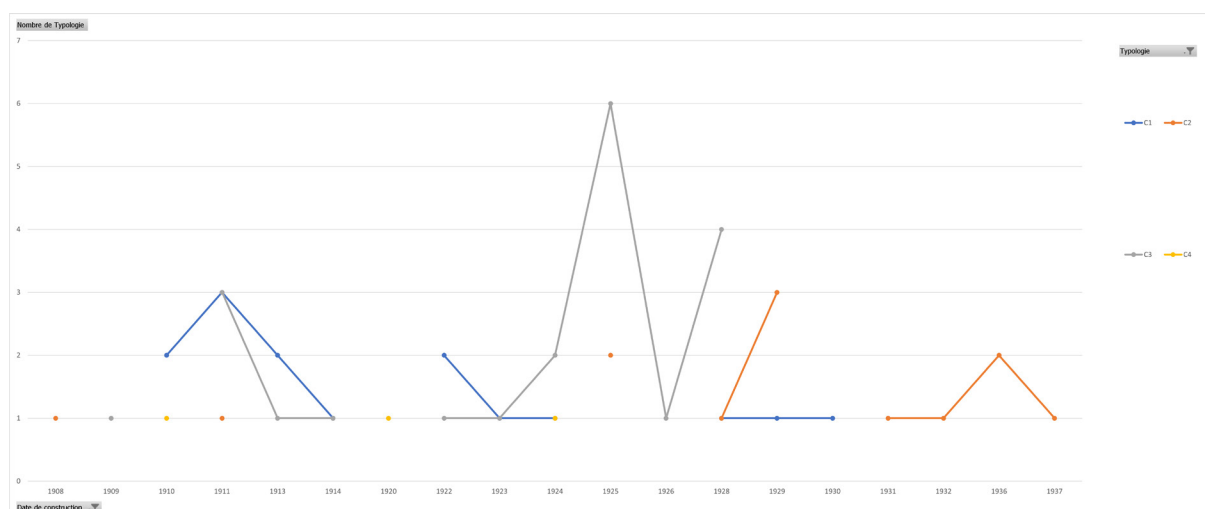


Fig. 98 : Typologie C et ses variantes, par années.

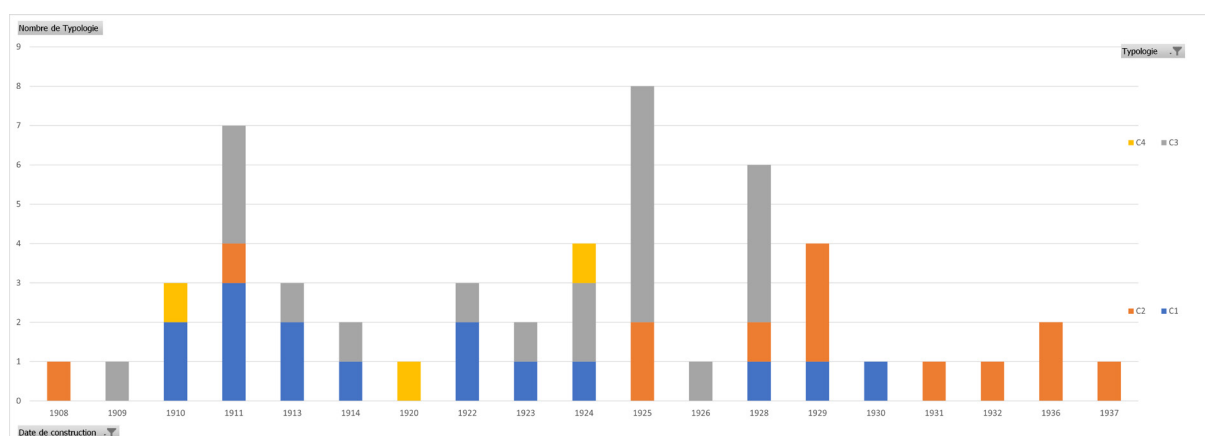


Fig. 99 : Typologie C et ses variantes, par années.

Les typologies D et E

Les typologies D et E regroupent chacune deux types de bâtiment. Les modèles D sont des immeubles de rapport qui comptent de un à trois étages. Ils sont rythmés par trois travées : soit la porte d'entrée est placée côté rue, correspondant à la typologie D1, soit la porte d'entrée est à l'opposé et correspond à la typologie D2. Certains de ces immeubles accueillent des commerces en rez-de-chaussée. Les modèles E ont la particularité d'être édifiés sur les parcelles d'angle et d'avoir une façade en bordure de chaque rue, l'angle étant marqué par un pan coupé recevant l'entrée du bâtiment. Le modèle E1 comprend un commerce en rez-de-chaussée avec un unique étage où se trouve un appartement (souvent celui du commerçant). Le modèle E2 est une conjugaison des immeubles d'habitation collectifs D1 et D2 mais implanté sur une parcelle d'angle, avec un pan coupé et des commerces au rez-de-chaussée, comme le modèle E1.

La typologie la plus présente est la D1 puis la D2. Cela s'explique par le nombre limité de parcelles d'angle pouvant accueillir les modèles E avec commerces.

Les typologies D ont été beaucoup employées avant la Première Guerre mondiale. En 1908 et 1914, on relève ainsi respectivement seize D1 et six D1. De même pour les E2, qui ont été bâtis durant la même période. Après la guerre et jusqu'en 1930, seulement trois D1 et deux D2 ont été construits. Ces immeubles ont été les premiers édifiés afin de répondre à un besoin urgent de logement pour la classe ouvrière. Mais après la guerre, les lois ne favorisent pas les immeubles de rapport : le blocage des loyers mis en place en 1917 rebute les investisseurs et entraîne une détérioration du parc locatif, moins d'immeubles de rapport sont construits. A Rennes, il y a néanmoins une embellie dans les années 1930, avec la mise en place de SCI qui donnent des avantages fiscaux.

Les modèles E1 ont été édifiés ponctuellement avant et après la Première Guerre mondiale, entre 1910 et 1931.

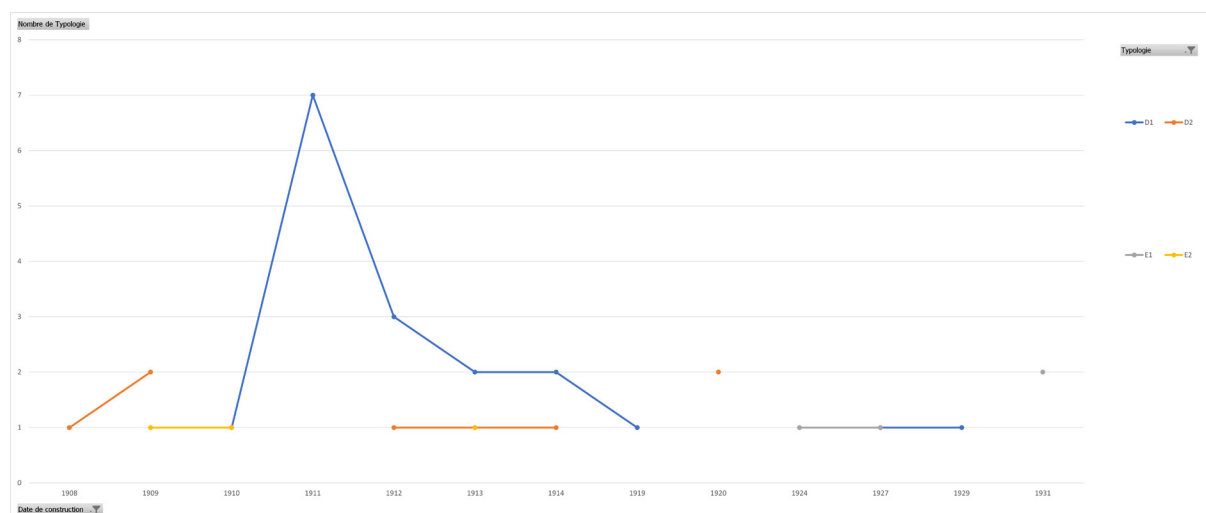


Fig. 100 : Les typologies D et E, et leurs variantes, par années.

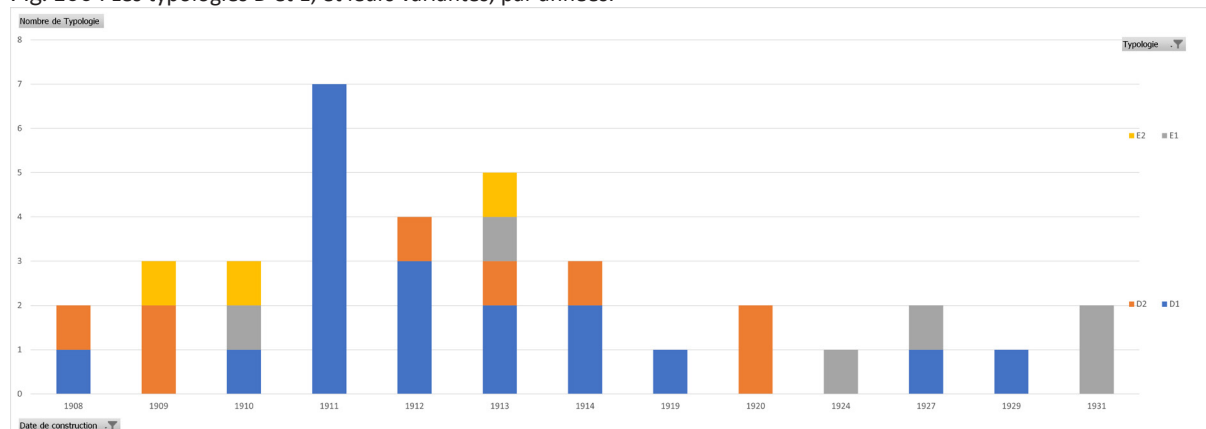


Fig. 101 : Les typologies D et E, et leurs variantes, par années.

Les modèles Y

Nous avons regroupé sous la lettre Y les maisons se distinguant des autres typologies par leurs plans, mais correspondant à la même période de construction et reprenant, dans certains cas, les mêmes matériaux de gros-œuvre et les mêmes éléments de décor. Cinq des huit maisons de cette catégorie sont l'œuvre d'un partenariat entre un architecte et un entrepreneur.

Nom de	Numéro de la maison	Date de construction	Typologie	Entrepreneur	Architecte	Commanditaire
rue Marqueritte	24	1934	Y	Tomine		Guyomard
Ginguené	33	1924	Y	Bourdin	Chouinard	Daguenault
Ginguené	63	1929	Y	Chateau		Guérin
Bouchart	3	1906	Y	Mauduit		Sailleur
Bouchart	11	1911	Y	Poulard	Nitsch	Cavaroc
Bouchart	52	1910	Y		Perrin	Joerger
Lobineau	54		Y			
Tiercelin	22	1907	Y	Poulard	Pithois	David
Désilles	8	1939	Y	Badault	Derrouch et Rual	Mulvet
Désilles	12	1939	Y	Medard		Lesteven
Désilles	19	1911	Y	Fouchard	Nitsch	Lepiniec
Désilles	31	1937	Y	Tomine		Lebreton
Dolet	1	1925	Y	Briand	Depais	Mottais

Fig. 102 : Les maisons relevant de la typologie Y.

On observe deux campagnes de construction. La première avant guerre, de 1906 à 1911, au rythme moyen d'une construction par an puis, une seconde, de 1924 à 1939, mais seulement certaines années. La majorité de ces villas se trouvent sur des parcelles d'angle et leur entrée est éloignée de la rue car située sur un retrait du bâtiment. L'architecture et le décor témoignent du statut social plus élevé des propriétaires, tout en préservant l'homogénéité globale du quartier.

3 - Utilisation et répartition des typologies

Les 22 typologies ont permis de définir en partie ce qui fait l'homogénéité du quartier Villeneuve. En recoupant les plans archivés et l'observation de l'aspect extérieur de plusieurs maisons de même modèle encore existantes, nous pouvons imaginer l'aspect des maisons détruites ou ayant été transformées pour des questions de confort ou d'esthétisme.

Nous pouvons observer comment chaque typologie se répartit dans l'espace du quartier et déterminer quels sont les modèles qui ont été les plus mis en œuvre au sein du quartier.

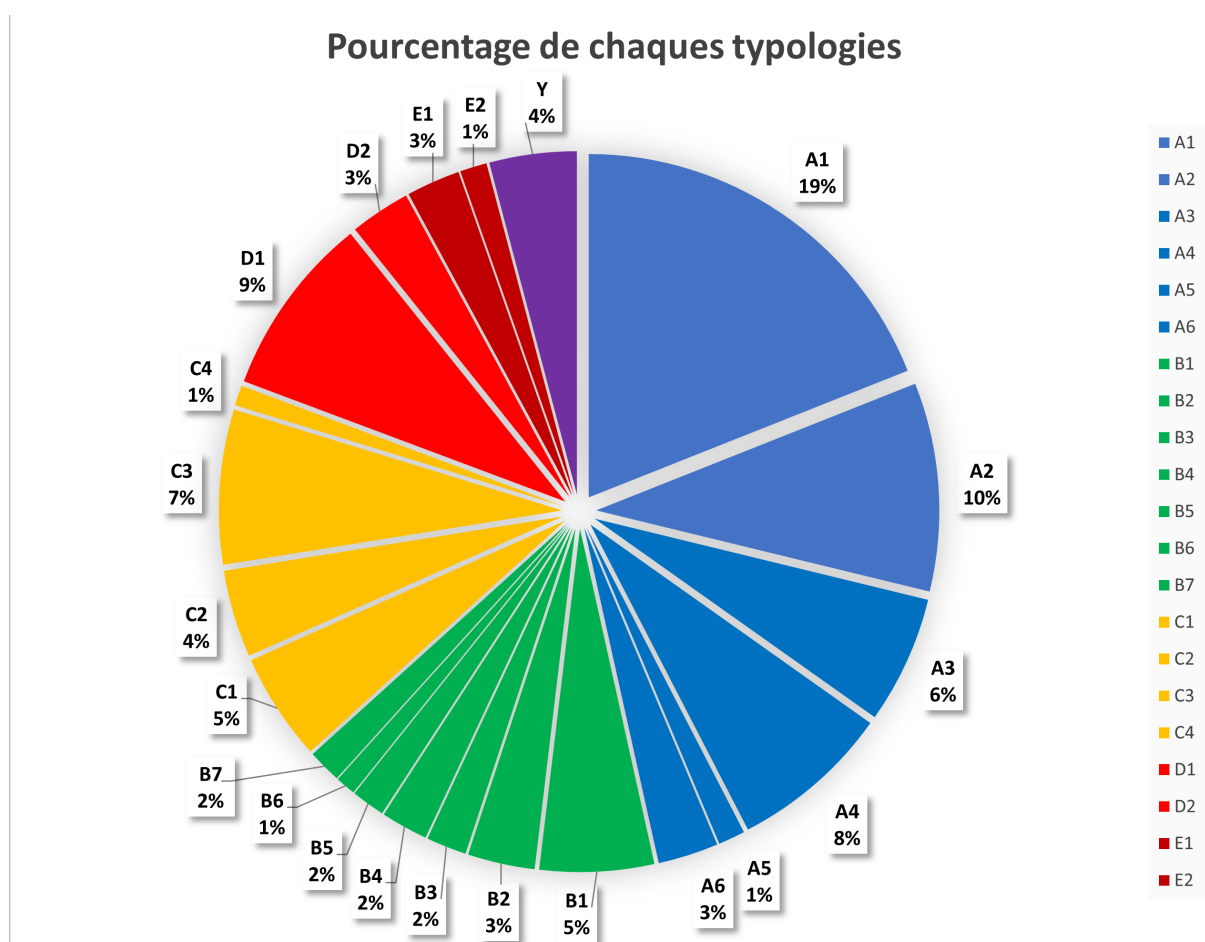


Fig. 103 : Pourcentage des différentes typologies.



Fig. 104 : Répartition des typologies dans l'espace du quartier.

Comme nous avons pu le constater, les différentes typologies répondent à un besoin et à des normes, des lois et des programmes, à la fois nationaux et municipaux. Ces modèles ont été utilisés pour 71% du bâti du quartier. Les périodes d'utilisation des typologies suivent donc les périodes de construction, marquées par des coupures au moment des guerres mondiales. Nous avons constaté qu'un modèle de typologie était en moyenne employé sur une période de 10 à 20 ans.

Après 1925, les typologies sont délaissées dans les constructions du quartier. Cela peut s'expliquer par le fait qu'une part importante du quartier est déjà construite, peu de terrains sont encore disponibles et donc peu de maisons peuvent être édifiées. Il se peut également que, au-delà de cette date, les acquéreurs des derniers terrains disponibles dans le quartier Villeneuve, faisaient partie d'une classe sociale plus aisée que les premiers acquéreurs d'avant la guerre 14-18. Ainsi, souhaitant se différencier ou n'ayant pas sollicité de financement, les nouvelles maisons ne ressortent plus des typologies « économiques », mais deviennent l'œuvre "unique" d'entrepreneur ou architecte.

La deuxième explication concerne la durée d'utilisation des typologies, entre 10 et 20 ans pour la plupart. L'édification du quartier a eu lieu durant un demi-siècle, et voit donc un renouvellement des modèles utilisés. Les typologies les plus anciennes, conçues avant leur mise en oeuvre dans le quartier (soit avant 1908), ont peut-être été ensuite considérées comme « démodées ». Les façons de vivre ont évolué, ainsi que les normes sanitaires imposées. Des modèles ont ainsi été abandonnés, au profit de nouvelles solutions architecturales. L'évolution des modes de vie des classes moyennes et des équipements ménagers a également entraîné un changement des modèles. La séparation des espaces entre cuisine, salle à manger et l'individualisation des chambres ont induit l'agrandissement des maisons ou l'utilisation de typologies plus spacieuses pour une même famille. De même l'arrivée de l'automobile dans de nombreux foyers a modifié les formes des maisons, les rez-de-chaussée surélevés ont été rehaussés afin de transformer ce qui était un sous-sol semi-enterré en garage. Ce phénomène est visible pour les typologies C.



Fig. 105 : Façade 57 rue Ginguené, 1910.

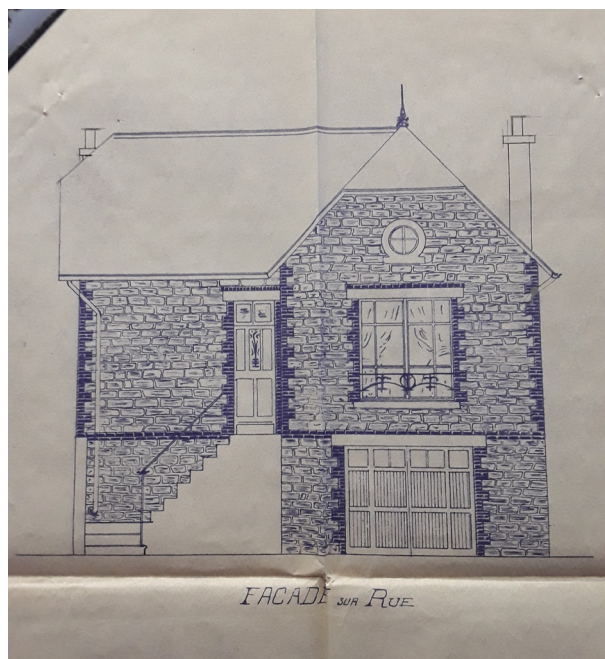


Fig. 106 : Façade 4 rue Linné, 1930.

Un autre exemple, présenté ci-dessus, daté de 1921, peut s'apparenter aux maisons C1. Mais, à la date à laquelle est publié ce plan, huit maisons de modèles C1 ont déjà été construites, avant la Première Guerre mondiale, ce n'est donc pas cet article qui a importé ce modèle dans le quartier Villeneuve.

Nous nous sommes également interrogés sur l'hypothèse selon laquelle certains entrepreneurs ou architectes rennais seraient à l'origine des typologies. L'étude des maisons a révélé qu'aucun entrepreneur n'avait de typologie spécifique et qu'ils construisaient entre 5 et 10 typologies différentes. Lors du dépouillement des archives, nous avons été confrontés à deux types de plans, la majorité était des copies réalisées par diazographie⁹⁸, mais une petite partie d'entre eux sont des originaux dessinés à la main.

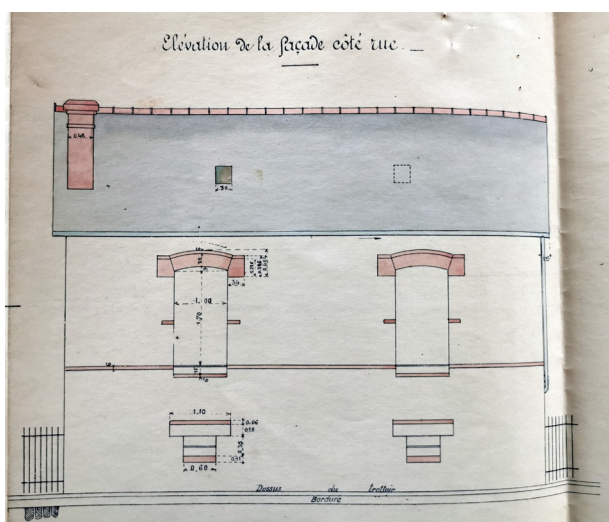


Fig. 109 : Maison 54 rue du Général Margueritte, Rallé, 1914.

En cherchant la « paternité » des typologies, nous avons comparé la date de réalisation du plan original d'un constructeur aux dates de construction de la typologie concernée, et il s'est avéré que certains bâtiments étaient édifiés avant la réalisation du plan dessiné à la main. Nous pouvons citer l'exemple de la maison A1 du 54 rue du général Margueritte, dont les plans ont été dessinés à la main par l'entrepreneur Rallé, en 1914. En comparant avec les autres maisons de cette typologie, 11 autres ont été construites avant 1914.

98 La diazographie fut employée durant tout le XX^e siècle afin de reproduire des plans en conservant l'échelle de dessin. Ces plans sont reconnaissables par leur fond bleu et le dessin en blanc. Cet aspect était dû à l'utilisation de dérivés d'ammoniaque dans le tirage au diazo dit « tirage au bleu ».

Nom de r	Numéro de la maison	Date de construction	Typologie	Entrepreneur	Architecte	Commanditaire
Ginguené	29	1910	A1	Bourdin		Perrault
Lobineau	55	1910	A1	Poulard		Guepin et
Lobineau	57	1910	A1	Poulard		Guepin et
Dolet	26	1910	A1	Brunet		Charuel
Bouchart	50	1911	A1	Rallé		Tirel
Bouchart	62	1911	A1		Perrin	Le Dantec
Lobineau	61	1911	A1	Colin	Depais	Fortin
Ginguené	62	1912	A1	Moncarré		Legué
Villeneuve	9	1912	A1		Depais	Filoux
Dolet	18	1912	A1	Moncarré		Lesage
Dolet	37	1912	A1			Lebourdais
rue Margueritte	54	1914	A1	Rallé		Hamel
Palissy	9	1913	A1	Moncarré		Boittin
Villeneuve	7	1913	A1	Le Cocq		Hochard
Lobineau	43	1913	A1		Hyacinthe	Hervé
Lobineau	73	1913	A1	Adam	Archeray	Lebreton
Comte	9	1914	A1	Avignon		Renoult

Fig. 110 : Tableau de typologie A1 avec exemple surligné.

Le dépouillement de quelques archives de sociétés d'HBM n'a pour l'instant pas révélé de catalogues de plans-types⁹⁹. Toutefois, dans certains permis de construire du quartier, des mentions évoquent l'existence de ces catalogues. Voici les trois exemples relevés, sur l'ensemble des constructions du quartier :

- le plan du 13 rue Hector Berlioz, construite en 1922 par l'entrepreneur Périgault. Il présente l'annotation « Société Anonyme de Crédit Immobilier d'Ille-et-Vilaine modèle A »¹⁰⁰,
- le plan du 72 rue du Général Margueritte, construite en 1923. Il est écrit « Plan en série »¹⁰¹,
- le plan du 50 rue du Général Margueritte, construite en 1925 par l'entrepreneur Macé. Il y est inscrit « Maison économique en série, Plan n°1 bis »¹⁰².

Ces exemples confirment l'hypothèse de l'utilisation de catalogues de plans-types (répondant aux normes HBM) fournis aux commanditaires et aux entrepreneurs par les Coopératives ou les SACI. Il est donc probable que des exemplaires de ces catalogues présentant différents modèles de typologies employés sur le quartier Villeneuve, et plus largement dans le bassin rennais, soient conservés, par exemple dans les archives de la SACI d'Ille-et-Vilaine ou dans les archives de la société coopérative *Ma Maison*. Ces dernières, ayant directement fourni des plans, exercent un contrôle sur les constructions.

99 AD35, 3 X 679 : Certificat de salubrité, visite de maisons, plans (1910-1933), procès-verbaux de visites de maisons (1921-1924) ; 3 X 709, 3 X 711 et 3 X 714 : Société d'HBM Ma Maison, dossiers de sociétaires pour la construction de pavillons par la société Ma Maison, 1910-1945.

100 Archives de Rennes, 744 W 16 : Permis de construire de la rue Hector Berlioz, 1908-1953.

101 Archives de Rennes, 762 W 8 : Permis de construire de la rue du Général Margueritte, 1922-1932.

102 Archives de Rennes, 762 W 8 : Permis de construire de la rue du Général Margueritte, 1922-1932.

Pour confirmer les hypothèses concernant les typologies avec leur origine et leurs périodes d'utilisation, une analyse groupée des constructions des quartiers Villeneuve, Sainte-Thérèse ou encore les Mottais pourrait être réalisée. Bien que le quartier Villeneuve comporte un nombre important de maisons, un panel plus important de constructions permettrait de définir plus précisément la fréquence et les périodes d'utilisation des typologies dans la ville de Rennes durant la première moitié du XX^e siècle. Ainsi, avec davantage d'exemples, il serait possible de confirmer si les lois et les programmes de construction (HBM) ont produit un effet sur l'utilisation, la création, la modification ou l'abandon, de certains modèles au profit ou au détriment d'autres modèles. Les plans et les descriptions des permis de construire des maisons des autres quartiers pourraient mentionner ou indiquer des pistes de recherches pour trouver l'origine des modèles.

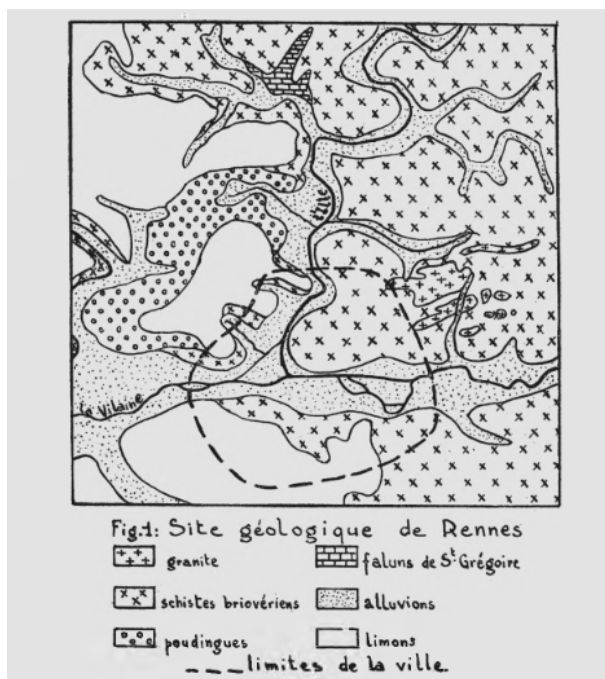
En dehors des formes des maisons, l'homogénéité du quartier et le style bassin rennais se caractérisent aussi par les mises en œuvre. Les matériaux et les décors des constructions de Villeneuve reflètent le contexte historique et stylistique dans lequel est né ce quartier.

C - LES MISES EN OEUVRE

1 - Les matériaux

Le quartier Villeneuve se caractérise notamment par l'homogénéité de son bâti, comme nous venons de le présenter. Cela est notamment dû aux matériaux utilisés pour la construction de ce nouveau quartier du début XX^e siècle jusqu'à la Seconde Guerre mondiale. Nous avons identifié une dizaine de matériaux de constructions récurrents au sein du quartier Villeneuve. Pour chacun d'eux, nous présenterons leur provenance, les qualités pour lesquelles ils ont été sélectionnés, et les raisons de leur présence dans le quartier.

Mais, en premier lieu, revenons sur quelques éléments historiques qui peuvent nous éclairer sur cette question des matériaux de construction à Rennes.



Le site de Rennes est habité depuis l'Antiquité. Des chantiers archéologiques ont mis au jour les traces d'un oppidum gaulois qui, après la conquête des Gaules, se transforme en vallum (palissade de défense) romain. Lors de cette occupation, on relève les premières traces de bâti utilisant la brique et la pierre.

La brique est très utilisée à Rennes depuis cette époque jusqu'à aujourd'hui, le sous-sol rennais étant en effet composé de schiste vert de l'ère briovérienne dont la décomposition crée une argile se prêtant bien à la production des briques.

Fig. 111 : Les différents matériaux de construction utilisés à Rennes.

Malgré la faible présence de calcaire dans le bassin rennais, des fours à chaux romains ont été retrouvés aux alentours du *vallum*, à Saint-Grégoire et à la Chaussairie (sud de Rennes). Une portion de mur mise à jour en 1958, entre le quai Duguay-Trouin et la rue Saint-Yves, nous indique que d'autres matériaux étaient alors utilisés, comme du granite, du grès et des blocs de faluns¹⁰³ de Saint-Grégoire, ainsi que du tuffeau provenant de la vallée de la Loire.

A l'époque médiévale, le bois, disponible en abondance grâce aux forêts voisines de la ville, est très employé pour la construction des maisons à pans de bois et torchis, avec soubassement en moellons de schiste vert briovérien de Rennes et parfois des marches de seuil en granite. Le schiste vert provient des carrières locales, comme celle du Bourg-l'Evêque située entre les actuels 49 et 65 de la rue de Brest, ou la carrière de Blays, située, au XV^e siècle, au niveau des actuels 102 à 110 boulevard de la Duchesse-Anne. Ce schiste vert est une « pierre ardoisine » qui s'altère rapidement.

Avec la construction des écluses entre 1539-1542, la Vilaine devient navigable, désenclavant ainsi la ville. En France d'une manière générale, grâce à l'aménagement des cours d'eau, le commerce fluvial prend une grande ampleur et l'on peut désormais acheminer facilement les matériaux de construction d'un point à l'autre du pays. C'est ainsi par exemple, que du tuffeau de la vallée de la Loire et du calcaire de Charente ont pu être utilisés pour la construction du palais du Parlement de Bretagne, construit entre 1618 et 1655 à Rennes.

En décembre 1720, un incendie ravage une partie de la ville de Rennes, marquant fortement les esprits pendant des années. Dans la nuit du 22 décembre, l'incendie démarre dans un atelier de menuiserie dans la rue Tristin (aujourd'hui rue de l'Horloge), puis s'étend de bâtiment en bâtiment, détruisant la majeure partie de la ville haute. Le palais du Parlement de Bretagne est toutefois épargné. L'incendie s'est développé très rapidement pour plusieurs raisons : la proximité des bâtiments entre eux, les matériaux de construction employés, les stocks de bois et de graisse destinés au chauffage et hautement inflammables. Il semblerait également que le régiment d'Auvergne en poste à Rennes se livra à des pillages lors de l'incendie et que les habitants se sont plus préoccupés de sauver leurs meubles et leurs biens plutôt que de tenter d'enrayer l'incendie. Les autorités sont également lentes à réagir, le coupe-feu n'est décidé que lorsque le feu menace de se répandre dans la ville basse.

La reconstruction de la ville va marquer durablement l'architecture rennaise. L'ingénieur militaire Isaac Robelin (1660-1728), formé par Vauban, est envoyé par le roi Louis XV, alors sous la régence du Duc d'Orléans, pour coordonner la reconstruction de la ville. Il souhaite

103 Roche sédimentaire détritique, mal consolidée, blanche, grise ou rougeâtre, composée de très nombreux débris coquilliers dans une matrice sableuse, que l'on utilise pour l'amendement des sols.

reconstruire Rennes selon un plan orthogonal, comprenant également une restructuration de la ville basse non atteinte par l'incendie et canaliser la Vilaine. Cependant, son projet est jugé trop ambitieux et surtout très coûteux, il est ainsi congédié par la municipalité.

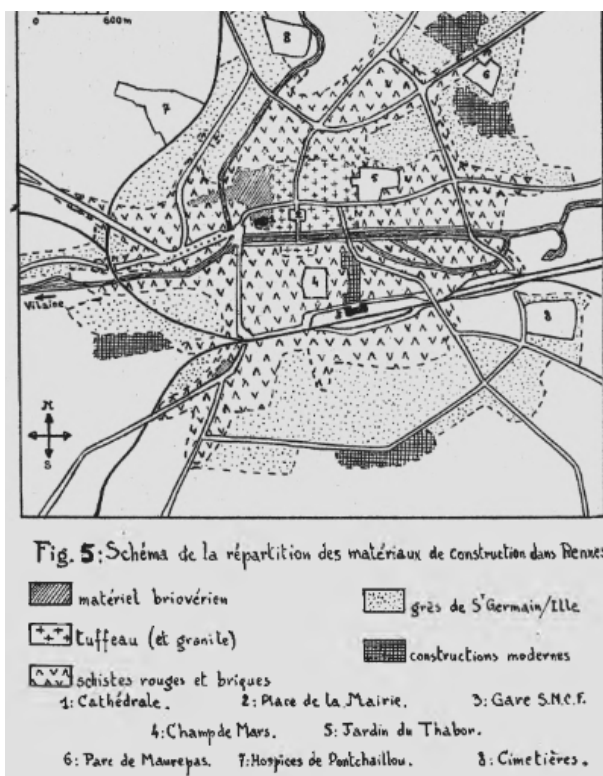
C'est Jacques V Gabriel (1667-1742), qui deviendra en 1734 Premier Architecte du Roi, qui prend sa suite. Ce dernier reprend le plan d'Isaac Robelin, mais en le limitant à la partie détruite. Une exception est faite pour la place du Parlement, la place royale, afin d'en faire un espace à l'architecture et au style inspiré de la place Vendôme à Paris, permettant ainsi de mettre en valeur la statue équestre de Louis XIV.

Les bâtiments compteront désormais deux étages et trois étages sur les places, avec le rez-de-chaussée en granite, les étages en tuffeau de la vallée de la Loire et des toits à la Mansart. Les murs intérieurs restent souvent construits en schistes vert, mais l'on voit désormais l'apparition des schistes rouges du sud de Rennes, les schistes de Pont-Réan et Pont-Péan. Le sable utilisé depuis cette période est le sable des carrières de Beaumont, situées à l'ouest de Rennes, sur la commune actuelle de Mordelles, et les chaux proviennent de Chartres de Bretagne, au sud de Rennes et de Quenon, au nord de Rennes près de Saint-Germain-sur-Ille. Les toitures sont en ardoises (schiste silurien) provenant des environs de Pierric, Derval et Grand-Fougeray, communes situées entre l'Ille-et-Vilaine et la Loire-Atlantique.

Suite à ce grand chantier de reconstruction, qui voit également la canalisation de la Vilaine selon les plans de Robelin, les schistes rouges deviennent le matériau de construction le plus courant. Au XIX^e siècle, il est notamment employé dans les faubourgs de la ville, donnant ainsi une apparence plus sombre aux bâtiments. Afin de contrebalancer ce phénomène, on voit apparaître à partir de 1890 l'utilisation du grès de Saint-Germain-sur-Ille. Ce sont des grès ordoviciens, généralement clairs, car altérés en front de taille, mais d'un bleu noir en profondeur, avec une forte présence de pyrite. L'usage du granite s'intensifie à partir des années 1930 sur l'ensemble de la ville de Rennes. Il est désormais utilisé pour la réalisation des façades principales, mais également, plus ponctuellement, pour les façades latérales et arrières.

En parallèle, suite à la loi du 5 avril 1884 sur l'organisation municipale¹⁰⁴, la municipalité rennaise instaure un code de police faisant office de règlement sanitaire. Ce dernier traite des constructions et des alignements de maisons, et a également pour objectif d'éradiquer les bâtiments insalubres et dangereux, et de lutter contre les incendies. Ainsi, certains matériaux sont préconisés et d'autres proscrits, l'usage de la pierre, et plus tard du béton, est encouragé, et chaque nouvelle construction devait obtenir l'aval du commissaire de police.

104 Loi du 5 avril 1884 relative à l'organisation municipale.



La loi relative à la protection de la santé publique du 15 février 1902¹⁰⁵, qui est à l'origine du code de santé publique, vient le compléter et le remplacer. Le bureau d'hygiène municipal devient obligatoire pour les villes de plus de 2000 habitants et celui de Rennes est créé en 1907. Cette loi renforce également les pouvoirs de la municipalité en matière de salubrité de l'habitat, et un permis de construire devait obligatoirement être délivré par la mairie, pour les villes de plus de 10000 habitants. Certains types de mises en oeuvre sont désormais prohibés, comme les doubles parois en briques, dont il sera question ultérieurement.

Fig. 112 : Les différents matériaux de construction utilisés à Rennes.

Après ce rappel historique général sur l'usage des matériaux à Rennes, voyons maintenant plus précisément quels matériaux caractérisent le quartier Villeneuve.

Le schiste

Comme nous l'avons indiqué plus haut, la ville de Rennes utilise énormément de schiste dans son architecture. Pour le quartier Villeneuve, on trouve le schiste vert briovérien issu du sous-sol de rennais, mais également plusieurs types de schistes rouges :

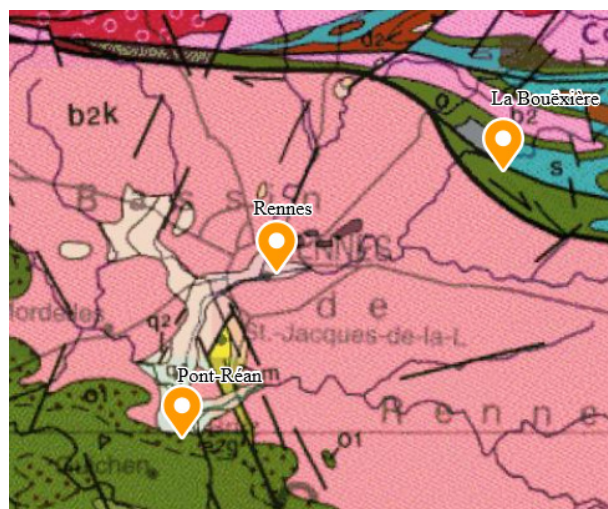


Fig. 113 : Carte géologique du bassin de Rennes.

- Le schiste de Pont-Réan et de Pont-Péan (Ille-et-Vilaine) (pélites cambriennes, dures) : il est d'une couleur rouge lie-de-vin. Principalement utilisé sous forme de moellons, il est mis en oeuvre pour les soubassements et pour les façades non visibles depuis la rue.
- Le schiste de la Bouëxière (Ille-et-Vilaine) : d'une couleur grise ou beige, il est plus fin et plus dense que le schiste de Pont-Réan. Il est utilisé sous forme de moellons pour les façades.

105 Loi du 15 février 1902 relative à la protection de la santé publique.

Le schiste est utilisé pour pratiquement toutes les constructions étudiées dans le quartier Villeneuve.



Fig. 114 : 6 rue de Villeneuve, 1923.



Fig. 115 : 64 rue du général Margueritte, 1935.

Le grès

Le grès de Saint-Germain-sur-Ille est de couleur jaune clair. Il peut également donner un effet rouille, car il est riche en pyrite qui s'oxyde à l'air libre. Il est utilisé sous forme de moellons pour les façades principales, notamment dans une recherche d'esthétique par rapport aux matériaux de couleur sombre comme les schistes rouges de Pont-Réan et de Pont-Péan, mais également le schiste vert briovérien. Les maçonneries en grès présentent souvent un soubassement réalisé dans un autre matériau, car le grès conduit l'humidité. Il est souvent utilisé dans le quartier Villeneuve en appareillage régulier et assises réglées.

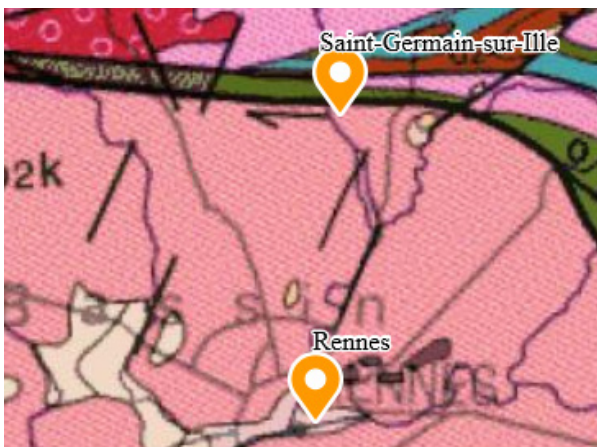


Fig. 116 : Carte géologique du bassin rennais.



Fig. 117 : 13 rue Alain Bouchart, 1913.

Le granite

C'est un matériau que l'on rencontre moins dans le quartier Villeneuve que dans le reste de la ville. On le retrouve utilisé pour des marches ou pour des seuils, des appuis ou des linteaux de fenêtres, plus rarement en soubassement ou en façade. Le granit de Tremblay (Ille-et-Vilaine) a d'abord été utilisé puis, à partir des années 1930, il est remplacé par le granit bleu de Lanhélin (Ille-et-Vilaine).

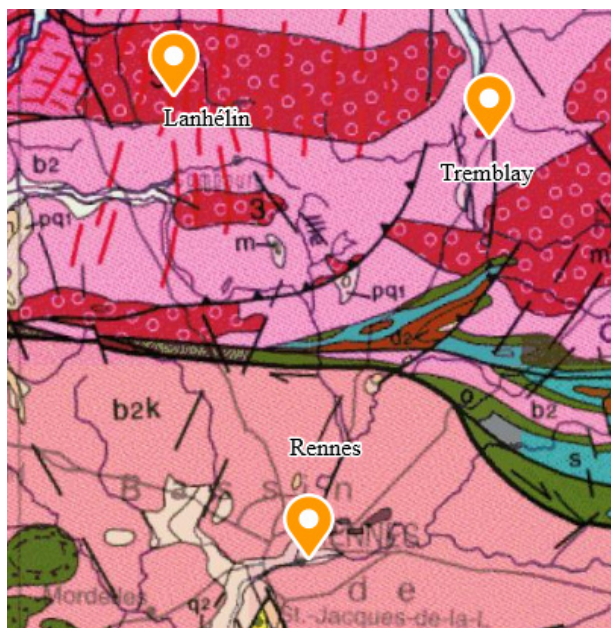


Fig. 118 : Carte géologique.

Fig. 119 : 19 rue Désilles, 1911.

Les briques



L'usage des briques à Villeneuve est davantage décoratif que structurel¹⁰⁶. La plupart des baies, portes et fenêtres, présentent un encadrement ou un arc en brique.

Ce sont des briques rouges qui prédominent d'abord, puis il y a usage d'une alternance de brique rouge et jaune, et enfin les briques jaunes prennent l'ascendant.

Fig. 120 : 21 rue du général Margueritte, 1914.

¹⁰⁶ Voir partie II.C.2 Les décors et les styles page 126.

Le ciment

Le ciment est un liant hydraulique nécessaire à la fabrication du béton. Le ciment moderne apparaît dans la seconde moitié du XIX^e siècle. Sa production à l'échelle industrielle à partir de la fin du XIX^e siècle va marquer l'histoire du bâti. Ce matériau, très peu coûteux à produire, devient un des matériaux de construction les plus utilisés au début du XX^e siècle. Il est utilisé en enduit sur les façades des maisons du quartier, sur les soubassements, mais également pour réaliser les agrafes et sommiers des arcs de portes ou de fenêtres¹⁰⁷, ou encore en enduit sur les appuis de fenêtres réalisés en béton.



Fig. 121 : 19 rue Villeneuve, 1937.



Fig. 122 : 48 rue Alain Bouchart, 1909.

Le béton

Au sein du quartier Villeneuve, trois types de béton ont été utilisés. Le béton de ciment simple ; le béton armé dans lequel sont insérées des armatures de métal ce qui « arme » le béton et le rend plus solide ; et le béton de mâchefer. La production industrielle du ciment permet également de réduire fortement les coûts du béton. De plus en plus de constructions aux États-Unis, en France, en Angleterre et en Allemagne sont réalisées en béton. Lors de la Première Guerre mondiale, le béton armé, inventé en France, prouve sa robustesse. Durant l'Entre-deux-guerres, ce matériau se démocratise et permet de construire rapidement, à moindre coût, notamment grâce à la préfabrication.

Il est utilisé pour les appuis de fenêtres, les linteaux (béton armé), les agrafes et sommiers de baies, ainsi que pour les escaliers menant à un rez-de-chaussée surélevé. Le béton commence à être utilisé en ossature pendant les années 1920-1930 à Villeneuve (exemple du 53 rue Blaize : agrandissement de 1933 construit en poteaux et poutres de béton armé remplis de briques de 0.25cm d'épaisseur (demande de dérogation au Code de Police)).

¹⁰⁷ Voir partie III. C.2 Les décors et les styles page 126.

Le mâchefer



Fig. 123 : 15 rue Alain Bouchart.

Le mâchefer est le résidu de la combustion de la houille ou du coke (qui est une pyrolyse de houille) en présence d'un liant comme la chaux. C'est un matériau peu coûteux mais aussi peu esthétique. Il a ainsi été particulièrement utilisé en France entre 1880 et la Reconstruction après la Seconde Guerre mondiale. Dans le quartier de Villeneuve, il est utilisé pour les murs de clôture, à l'intérieur des murs ou en remblai non visible.

Le métal

Dans le quartier Villeneuve, le métal est souvent utilisé pour les linteaux sous forme d'IPN (poutrelle en I à profil normal).



Fig. 124 : 56 rue Alain Bouchart, 1910.

Certains portent la mention « Longwy » ou « Denain-Anzin », deux aciéries ayant notamment produit pour les chemins de fer. Les rivets de ces linteaux sont souvent cachés par des fleurs de métal, dans un souci esthétique. On trouve également le métal sous la forme de tirants.

Les ardoises

Les toitures du quartier sont composées d'ardoises dites « d'Angers ». Ce sont des schistes siluriens provenant du nord de la Loire-Atlantique, ici de Pierric.

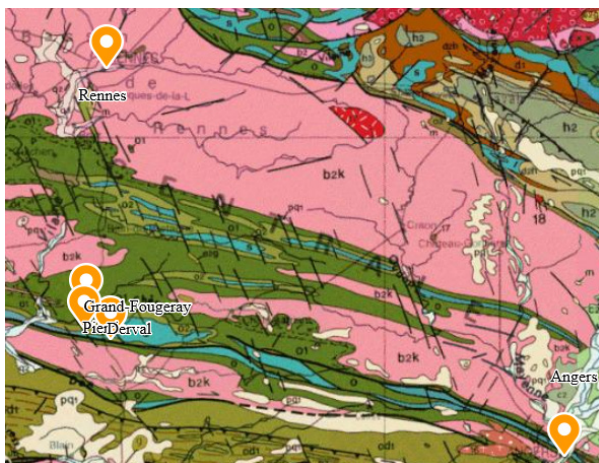


Fig. 125 : Carte géologique.



Fig. 126 : 24 rue Bernard Palissy, 1926.

Le sable et les chaux

Le sable provient des carrières de Beaumont (Ille-et-Vilaine) et les chaux proviennent de Chartres de Bretagne (Ille-et-Vilaine) et Quenon (Ille-et-Vilaine).

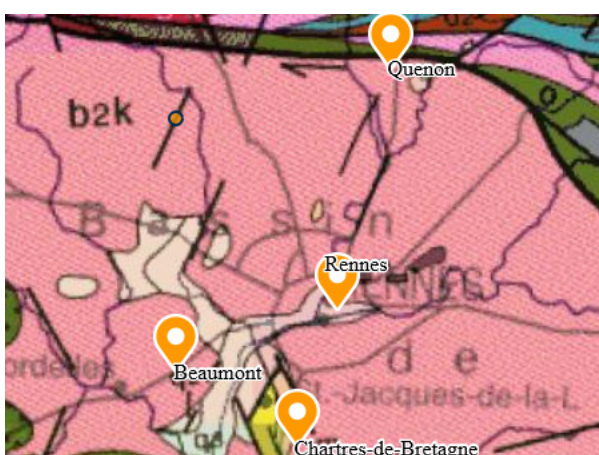


Fig. 127 : Carte géologique.



Fig. 128 : 7 rue André Désilles, 1911.

Les cas particuliers du quartier Villeneuve

Dans le quartier Villeneuve, nous avons relevé deux cas spécifiques de construction. A partir des années 1920, l'entrepreneur Périgault brevète la *Maison monolythe*, en ciment armé et pressé breveté SGDG.

Plusieurs exemplaires de ces maisons ont été construits dans le quartier de Villeneuve : en 1922, au 13 rue Berlioz ; en 1923 au 51 et 62 rue du général Margueritte ainsi qu'au 53 rue Lobineau puis, en 1933, au 51 rue Lobineau. C'est le premier système de préfabriqué et de processus standardisé observé dans le quartier.

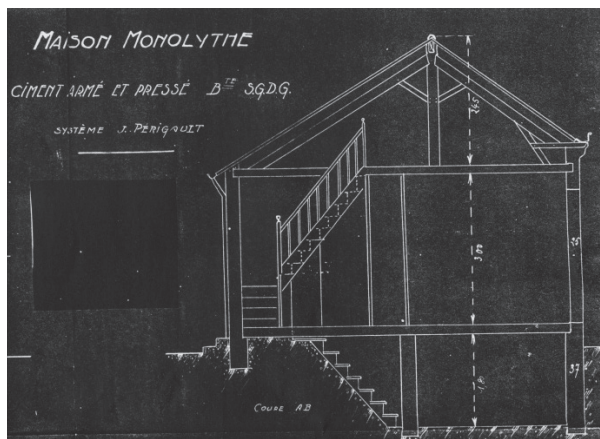


Fig. 129 : Maison monolythe système Périgault en ciment armé et pressé breveté SGDG.



Fig. 130 : 51 et 53 rue Lobineau, 1933.

Nous avons également relevé une technique particulière de construction mise en œuvre au 20 rue Comte (1920) et au 20 rue Villeneuve (1927). Ces maisons ont été réalisées en doubles parois de briques enduites.



Fig. 131 : 20 rue Villeneuve, 1927.

La crise du logement dans les années 1920 conduit l'architecte de la Ville à autoriser la construction de ces bâtiments, contrairement aux principes de constructions autorisés par le code de police et le code sanitaire de la Ville, car il y a urgence à loger la population.

2 - Les décors et les styles

La décoration d'un édifice comprend l'ensemble des ornements d'architecture, peinture, sculpture, etc. mis en place dans l'objectif de l'embellir¹⁰⁸. Certains décors sont représentatifs de styles architecturaux. Les décors présents sur les bâtiments du quartier Villeneuve sont en grande partie homogènes. Il est ainsi possible d'analyser leurs principales caractéristiques. Cependant, plusieurs maisons arborent des décors particuliers.

Le jeu des matériaux, des formes et des couleurs



Fig. 132 : 46 rue Alain Bouchart, 1909.

Le choix des matériaux, leur mise en œuvre et leur couleur, peut constituer un premier niveau de décoration des façades. Une grande partie des parements en pierre présentent un appareil irrégulier (246) ou régulier (139) comme l'exposent respectivement la maison d'habitation du 46 rue Alain Bouchart et la maison-immeuble du 6 rue Etienne Dolet. Il s'agit d'une mise en œuvre traditionnelle dans le bassin rennais.

Toutefois, 25% des édifices recensés présentent, pour partie ou pour leur totalité, un appareil polygonal, c'est-à-dire disposé telle une mosaïque. La maison d'habitation du 22 rue Général Margueritte l'illustre par le parement de son pignon.



Fig. 133 : 6 rue Etienne Dolet, 1913.



Fig. 134 : 22 rue Général Margueritte, 1926.

108 Définition du mot « décoration » par le Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales (CNRTL).



À cela s'ajoutent les enduits ciment qui recouvrent eux aussi une partie ou totalement les façades sur rue. L'emploi de l'enduit concerne un peu moins de la moitié des bâtiments recensés dont l'immeuble du 27 rue Lobineau est un exemple. L'alternance des matériaux et de leur mise en œuvre procure un effet décoratif particulier aux façades.

Fig. 135 : 27 rue Lobineau, 1908.

La couleur des matériaux permet de jouer sur la polychromie, ou à l'inverse, la monochromie des façades. Les matériaux les plus employés pour les parements et les encadrements d'ouvertures des bâtiments du quartier Villeneuve, c'est-à-dire le grès, le schiste, la brique, le béton et le ciment facilitent ces jeux de couleurs. En effet, chacun de ces matériaux ont une couleur et un aspect différent.



Les maisons d'habitation du 38 rue Lobineau et du 35 rue Ange Blaize, illustrent très bien l'effet polychrome qu'induit l'utilisation de ces différents matériaux. À l'inverse, plusieurs édifices ne présentent pas une telle recherche, comme le prouve la maison d'habitation au 24 rue Villeneuve. De même, pour un même matériau plusieurs teintes existent, comme pour le grès dont la couleur peut aller d'un gris anthracite à un ocre très clair. Il est possible de faire une nouvelle fois référence à la maison d'habitation au 22 rue Général Margueritte, qui incarne la diversité colorimétrique du grès, utilisée ici avec l'intention d'animer la façade.

Fig. 136 : 38 rue Lobineau, 1902.



Fig. 137 : 35 rue Ange Blaize, 1911.



Fig. 138 : 24 rue Villeneuve, 1933.

La prédominance de la brique dans l'animation des façades

Au-delà des parements et des enduits, les décors en brique sont les ornements privilégiés pour agrémenter les façades du quartier Villeneuve (290). Ces décors consistent en des bandeaux, des corniches, des tables d'allèges.... Ils sont le plus souvent employés pour délimiter les niveaux d'habitation. Différentes variantes de bandeaux ont été identifiées : (simple frise de brique ; en dents d'engrenage (88) ; verticale (41) ; en arête-de-poisson (9). De même, la brique est régulièrement utilisée pour l'encadrement des ouvertures et les chaînages d'angle. La brique rouge est la plus couramment utilisée, mais la brique jaune est, elle aussi, bien présente dans le quartier.



Fig. 139 : Façades présentant des décors en brique au sein du quartier Villeneuve dans la première moitié du XX^e siècle.

Des décors en ciment sont présents, mais en moins grande quantité. Ils sont limités aux encadrements d'ouvertures et particulièrement les linteaux (94), les sommiers (114) et les agrafes (143). La maison d'habitation du 40 rue Alain Bouchart est représentative des décors qu'arborent la majorité des bâtiments du quartier. Néanmoins, il est possible de rencontrer ponctuellement des ornements et des motifs particuliers en brique ou en ciment. L'immeuble au 44 rue Etienne Dolet regroupe ces singularités.



Fig. 140 : 40 rue Alain Bouchart, 1908.



Fig. 141 : 44 rue Etienne Dolet, 1912.



Fig. 142 : Détail des décors en partie supérieure du 44 rue Etienne Dolet, 1912.



Fig. 143 : Détail sur le motif des anneaux moulés dans le ciment du 44 rue Etienne Dolet, 1912.

La prédominance des décors en brique pour rythmer les façades est due à la simplicité de mise en œuvre de ce matériau, qui permet la création de motifs. De plus, comme cela a été expliqué plus haut¹⁰⁹, depuis le début du XIX^e siècle, l'industrialisation de la fabrication de la brique favorise son emploi en grande quantité. À cela s'ajoute un autre facteur : l'Ille-et-Vilaine est dotée de nombreuses briqueteries, ce qui facilite l'approvisionnement des chantiers de construction et réduit par la même occasion les coûts. Le ciment, quant à lui, est un matériau plus récent. Il peut être moulé, ce qui permet la création d'ornements et de motifs plus fins. La maison d'habitation du 81 rue Général Margueritte présente, sur la partie supérieure de sa façade, un décor exceptionnel de ciment moulé en forme de coquillages (coquilles Saint-Jacques).

109 Voir Partie II.C.1 Les matériaux, page 116.



Fig. 144 : 81 rue Général Margueritte, 1920.



Fig. 145 : Détail des décors en partie supérieure du 81 rue Général Margueritte, 1920.

Les éléments de décor plus discrets : la ferronnerie, l'épi de faîtage, l'inscription et la céramique architecturale

D'autres éléments de décor, plus discrets, ponctuent les bâtiments du quartier Villeneuve. Il s'agit principalement de ferronneries (149) et d'épis de faîtage (92). Plus ponctuellement, il y a aussi des inscriptions (26) et des céramiques architecturales (23) qui sont présentes sur les façades. Néanmoins, il faut nuancer ces résultats puisqu'il est possible que certains de ces décors n'apparaissent plus sur les édifices et qu'ils n'ont pas été dessinés sur les plans des permis de construire. Ainsi, ces chiffres sont sûrement à revoir à la hausse. Ces décors permettent d'ajouter du relief aux bâtiments mais aussi de les personnaliser, puisque les modèles et les méthodes de construction sont communs à un bon nombre d'entre eux à l'échelle du quartier et plus largement du bassin rennais durant la première moitié du XX^e siècle¹¹⁰.



Le fer forgé est employé pour les portails, les garde-corps, les barres d'appui, les grilles de fenêtre et de clôture. La ferronnerie emprunte souvent des formes au monde végétal. Le motif de la corbeille de fruit revient à plusieurs reprises, comme par exemple pour l'immeuble du 63 rue Ginguené. De même, plusieurs clôtures sont identiques, laissant penser que le choix des commanditaires s'est fait à partir de catalogues de modèles.

Fig. 146 : Portail en fer forgé du 63 rue Ginguené, 1929.

110 Voir Partie II.A.2. Architecture et typologies et Partie II.C.1. Les matériaux, pages. 96 et 116.



Fig. 147 : Façades présentant des éléments en fer forgé au sein du quartier Villeneuve dans la première moitié du XX^e siècle.

Les épis de faîtage sont présents sur d'un quart des bâtiments, leur usage restait donc assez courant dans la première moitié du XX^e siècle. Cet élément, d'abord fonctionnel car utilisé pour assurer l'étanchéité de la toiture, est devenu ensuite décoratif. Dans le quartier Villeneuve, ils sont en majorité en terre cuite, plus rarement en métal. Cela pour la même raison que celle évoquée pour les des briques. Les bâtiments qui arborent un ou plusieurs épis de faîtage appartenaient aussi bien à des ouvriers qu'à des personnes ayant une profession intermédiaire. Ainsi, même la population moins aisée pouvait se permettre un tel décor, particulièrement grâce à sa production industrielle qui en réduit le coût. Cependant, du fait de la production industrielle, il y a une faible diversité des épis de faîtage. Il y a tout de même quelques cas originaux, plus grands, avec plus de détails décoratifs, comme l'épi de faîtage de la maison d'habitation du 13 rue Auguste Comte. Dans les plans du permis de construire, celui-ci devait être encore plus original car il était prévu qu'il prenne la forme d'un oiseau.



Fig. 148 : Présence des épis de faîtage sur les toitures des bâtiments au sein quartier Villeneuve dans la première moitié du XX^e siècle.



Fig. 149 : 13 rue Auguste Comte, 1931.

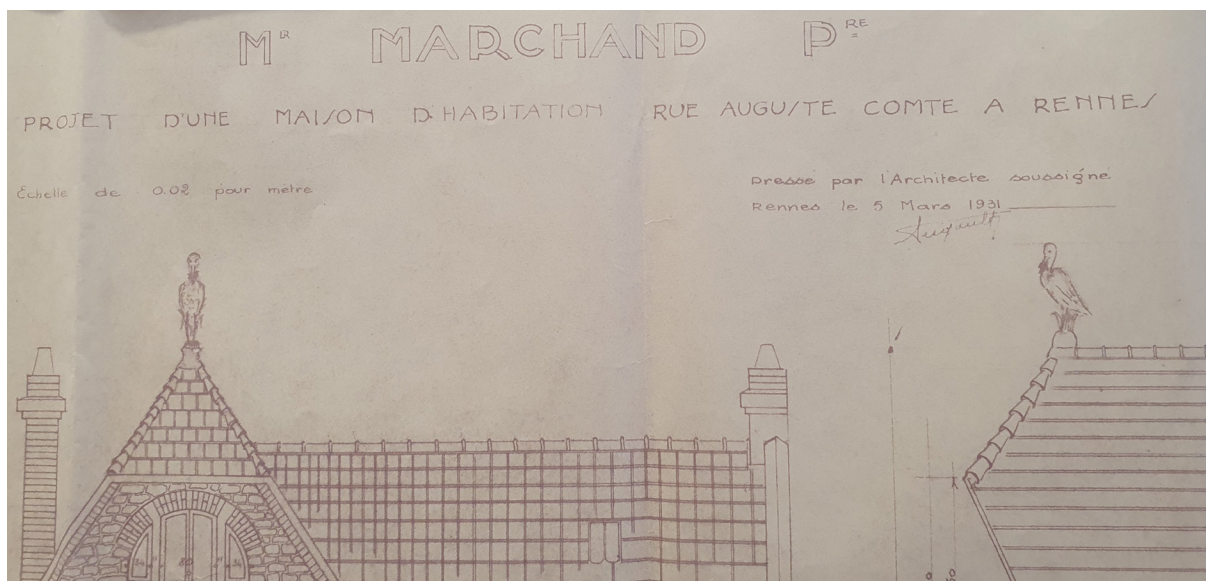


Fig. 150 : Détail du permis de construire du 13 rue Auguste Comte, 1931.

Les inscriptions sur les façades sont présentes en petites quantités. Ces inscriptions font référence soit à l'usage du bâtiment, soit à sa date de construction, au numéro de la rue ou encore à un prénom. Cette dernière pratique est fortement liée à l'architecture balnéaire. Pourtant, les maisons surnommées ne présentent pas un vocabulaire architectural évoquant l'architecture présente sur les côtes, comme le montre la maison d'habitation au 5 rue Linné. Les inscriptions sont apposées soit sur une plaque dont la matière peut différer, soit directement sur la façade par incision et rehaut de couleur, ou encore par ajout d'une autre matière, comme c'est le cas de la Crèche municipale du 41 rue Alain Bouchart (mosaïque).



Fig. 151 : 5 rue Linné, 1928.



Fig. 152 : Détail du 41 rue Alain Bouchart, 1925.



Fig. 153 : Présence d'inscriptions dans le quartier Villeneuve dans la première moitié du XX^e siècle.

Enfin, quelques décors en céramique animent les façades du quartier Villeneuve. Si cela concerne seulement 23 bâtiments, ces derniers sont très souvent couverts de plusieurs céramiques architecturales. Elles prennent la forme d'une fleur, d'un motif géométrique ou d'un simple cabochon. Elles se retrouvent sur les maisons d'habitation par exemple au 33 rue Ginguené et au 22 rue Louis Tiercelin. Les céramiques sont placées au niveau des soubassements, mais aussi près des ouvertures, ou encore sous la ligne de toit, donc à des endroits plus ou moins visibles. Néanmoins, elles sont très colorées ajoutent un effet de polychromie ou de relief sur les façades, permettant de capter davantage l'attention. La plupart des maisons arborant ces décors ont été construites par des ressortissants de la classe moyenne, avant la Première Guerre mondiale, et sont situés à l'ouest du quartier, sur les rues importantes et plus anciennes. Cette observation indique que c'est une mode qui ne rentre plus dans les préoccupations de la classe moyenne présente à Villeneuve après la Première Guerre mondiale.



Fig. 154 : Façades présentant des céramiques architecturales au sein du quartier Villeneuve dans la première moitié du XX^e siècle.



Fig. 155 : Détail du 37 rue Ginguéné, avant 1919.

Fig. 156 : Détail du 22 rue Louis Tiercelin, 1907.

Les styles

À l'inverse du quartier des Mottais, les bâtiments de Villeneuve ne présentent pas un corpus de styles architecturaux très éclectique. En effet, seule une quinzaine de constructions font référence à un style dont le néo-breton, le néo-gothique, l'anglo-normand et le balnéaire. Cela est dû au profil sociologique des commanditaires et des habitants du quartier Villeneuve, qui sont moins aisés que ceux des Mottais. Ainsi, la fracture nord/sud de Rennes est, ici aussi, visible.



Fig. 157 : Les styles présents au sein du quartier Villeneuve dans la première moitié du XX^e siècle.

Le style néo-breton est représenté par la maison d'habitation du 63 rue Général Margueritte : un volume massif, une façade-pignon, une chevronnière débordante, et l'usage du granite en sont des caractéristiques.

Le style néo-gothique est représenté par l'église des Sacrés Coeurs : des fenêtres à lancette avec des arcs brisés, des voûtes d'ogives, etc. font partie des caractéristiques.

Le style anglo-normand est représenté par la maison d'habitation du 33 rue Ginguené : une maison en retrait avec de la végétation, un garde-corps en bois, un faux pan-de-bois avec enduit dans la partie supérieure, une toiture à demi-croupe débordante avec coyaux et des épis de faîtage en sont des caractéristiques.

Le style balnéaire est représenté par la maison d'habitation du 2 rue Etienne Dolet : une pergola, une baie d'angle, une baie en anse de panier, un balcon et une toiture à demi-croupe débordante font partie des caractéristiques.



Fig. 158 : 63 rue Général Margueritte, 1951.



Fig. 159 : 33 rue Ginguené, 1924.



Fig. 160 : Église des Sacrés Coeurs, 1909.



Fig. 161 : 2 rue Etienne Dolet, 1937.

La grande majorité des autres édifices se rattachent à un seul et même style qui a lui aussi été repéré dans le quartier des Mottais ainsi qu'autour de Rennes, et qui a été dénommé à cette occasion « style du bassin rennais »¹¹¹.

Bien qu'il existe différentes typologies de bâtiments, la plupart d'entre eux s'insèrent dans des caractéristiques communes, ou du moins récurrentes. Ce langage architectural est principalement utilisé par une population ouvrière et moyenne. Les caractéristiques de ce style reprennent en grande partie les décors qui ont été fréquemment identifiés précédemment dans le quartier Villeneuve. Néanmoins, en voici le profil complet :

- Une façade sur rue en grès,
- Des façades latérales en schiste,
- Des encadrements d'ouvertures en briques (rouges ou jaunes),
- Des agrafes et des sommiers en ciment (fréquemment),
- Des arcs surbaissés ou des linteaux pour le couvrement des ouvertures,
- Des décors simples avec un ou plusieurs bandeaux en briques,
- Une toiture à deux pans ou à demi-croupe.

Le quartier Villeneuve est ainsi très représentatif de ce style urbain présent à Rennes et ses alentours. Il est possible de citer la maison d'habitation du 50 Boulevard Voltaire, qui est identique aux maisons de typologie A1¹¹² du quartier de Villeneuve, ou encore la maison d'habitation du 335 rue de Nantes, à Saint-Jacques-de-la-Lande, qui fait écho à la typologie B1¹¹³.



Fig. 162 : 50 Boulevard Voltaire, sans date.



Fig. 163 : 335 rue de Nantes, Saint-Jacques-de-la-Lande, sans date.

111 Voir partie II.A.2 Architecture et typologies, page 99. // Le quartier des Mottais a fait l'objet d'une étude par le Master 2 REPAT de l'Université de Rennes 2 en 2020-2021, en partenariat avec l'Inventaire du patrimoine culturel de la Région Bretagne et Rennes Métropole.

112 Voir Annexe 33, page 91.

113 Voir Annexe 27, page 85.

1176 Rennes - La Rue Lobineau



E. Ma. v. Rousselière édit. Rennes



III :

UN QUARTIER HABITÉ ET INVESTI

Fig. 164 : Rue Lobineau, début du XX^e siècle.

Fig. 165 : Un quartier habité.

Par définition, un quartier désigne un espace urbain pourvu d'une identité commune sur le plan architectural, fonctionnel et social. Ce sont ces caractéristiques socioculturelles qui définissent pleinement l'identité du quartier.

L'idée de quartier ressort de l'imaginaire de ses habitants, c'est l'espace urbain dans lequel se situe leur logement, dans lequel ils consomment, ils se promènent et utilisent les équipements publics. L'objectif de cette étude est donc de comprendre les données socioculturelles qui caractérisent le quartier Villeneuve. Pour le comprendre sur le plan social, il faut d'abord s'intéresser aux habitants, qui sont ceux qui investissent et qui résident dans le quartier. La vie du quartier se définit aussi par la manière d'habiter le logement et de le faire évoluer. Un quartier est animé par ses équipements publics, ses commerces et ses personnalités, qui font vivre l'espace urbain en favorisant les interactions sociales, économiques et culturelles.

L'étude prend pour référence quatre dates de la période de l'Entre-deux-guerres : 1921, 1926, 1931 et 1936¹¹⁴. Ces dates correspondent aux recensements de population réalisés pour le canton sud-est de Rennes. Ils nous permettent de croiser les informations nécessaires à l'étude socioculturelle et socioprofessionnelle des habitants, à savoir le nombre de ménages et de personnes par logement, leur origine, leur genre, leur métier, etc. Cette étude a été réalisée à plusieurs échelles : celle de chaque rue et celle du quartier, afin de dégager à la fois des généralités mais aussi de faire ressortir, le cas échéant, les singularités propres à cet espace.

114 Archives de Rennes, 1 F 106, Recensement de population de 1921 : liste nominative (canton sud-est : ville et banlieue) ; 1 F 110, Recensement de population de 1926 : liste nominative (canton sud-est : ville et banlieue) ; 1 F 114, Recensement de population de 1931 : liste nominative (canton sud-est : ville et banlieue) ; 1 F 118, Recensement de population de 1936 : liste nominative (canton sud-est : ville et banlieue).

A - RÉVÉLER L'IDENTITÉ SOCIALE DU QUARTIER : LE PROFIL DES HABITANTS

1 - Densification du quartier

L'arrivée de nouveaux habitants

Comme nous l'avons évoqué précédemment, la densification des faubourgs est liée à une progression démographique qui s'opère pour la ville de Rennes entre les années 1830 et le début du XX^e siècle. Celle-ci est visible à l'échelle du quartier Villeneuve, avec l'arrivée progressive de nouveaux habitants, perceptible par l'étude des recensements de population.

En 1921, il y a 1976 habitants à Villeneuve, puis 2252 habitants en 1926, 2482 en 1931 et enfin 2405 en 1936. Cette arrivée de 429 nouveaux habitants sur une période de 15 ans peut paraître anodine, mais elle a pour conséquence une modification du quartier qui, pour accueillir cette nouvelle population, se densifie¹¹⁵.

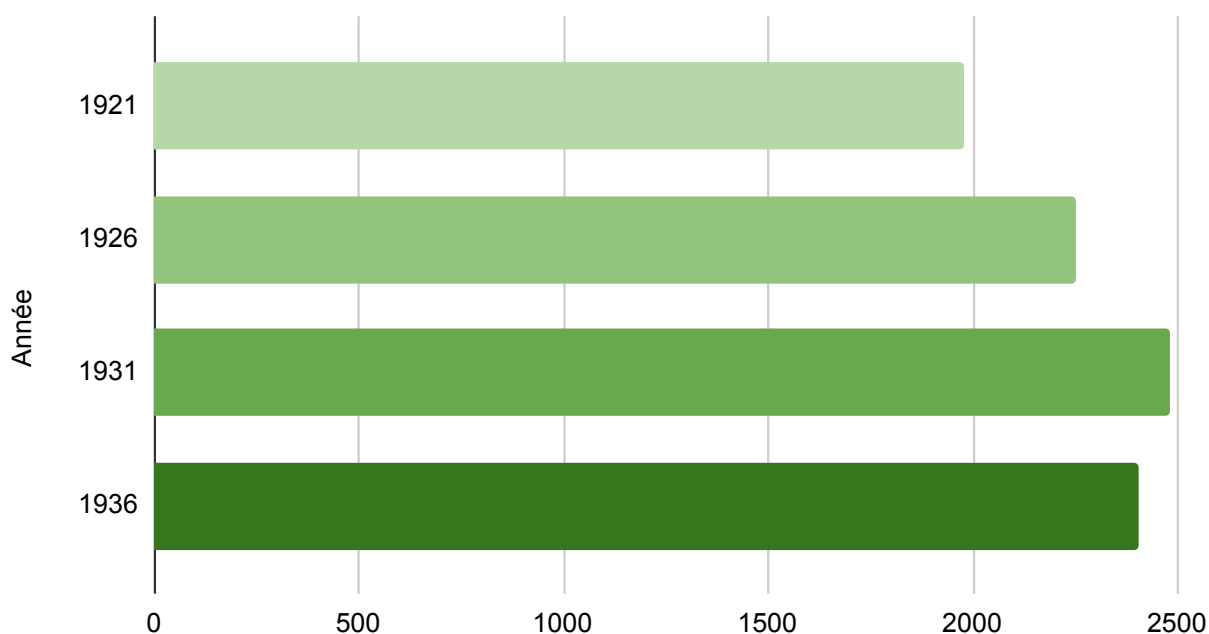


Fig. 166 : Nombre total d'habitants du quartier Villeneuve, 1921-1936.

115 Voir Partie I.A, La création du quartier, page 15.

Ce qui paraît anodin à l'échelle du quartier, est particulièrement visible à l'échelle des rues. Il y a trois types d'évolution démographique selon la rue considérée : l'évolution démographique constante, l'évolution démographique croissante et l'évolution démographique décroissante.

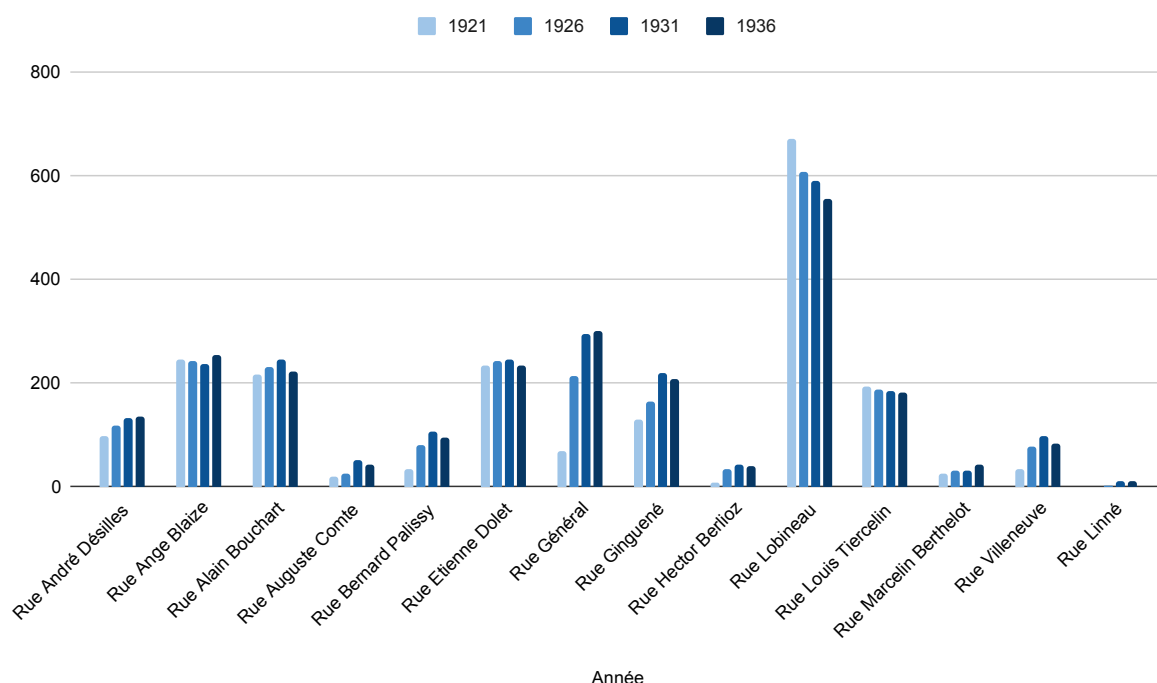


Fig. 167 : Nombre d'habitants par rue et par année, quartier Villeneuve, 1921-1936.

L'évolution démographique constante ne concerne que la rue Etienne Dolet qui, bien qu'elle présente un pic de population de 244 habitants en 1931, présente le même taux d'occupation en 1921 comme en 1936, avec un total de 234 habitants.

L'évolution démographique croissante concerne la majeure partie des rues, avec différents taux d'augmentation :

- augmentation de 3.1% du nombre d'habitants pour la rue Alain Bouchart, qui passe de 216 à 223 habitants ;
- augmentation de 3.5% du nombre d'habitants pour la rue Ange Blaize, qui passe de 244 à 253 habitants ;
- augmentation de 26.8% du nombre d'habitants pour le rue André Désilles, qui passe de 98 à 134 habitants ;
- augmentation de 37.9% du nombre d'habitants pour la rue Ginguéné, qui passe de 129 à 208 habitants ;
- augmentation de 43.1% du nombre d'habitants pour la rue Marcelin Berthelot, qui passe de 25 à 44 habitants ;

- augmentation de 58.1% du nombre d'habitants pour la rue Auguste Comte, qui passe de 18 à 43 habitants ;
- une augmentation de 58.3% du nombre d'habitants pour la rue Villeneuve, qui passe de 35 à 84 habitants ;
- augmentation de 63.8% du nombre d'habitants pour la rue Bernard Palissy, qui passe de 34 à 94 habitants ;
- augmentation de 76.6% du nombre d'habitants pour la rue Général Margueritte, qui passe de 70 à 300 habitants ;
- augmentation de 76.9% du nombre d'habitants pour la rue Hector Berlioz, qui passe de 9 à 39 habitants ;
- sans oublier la rue Linné : qui passe de 0 habitants en 1921 pour arriver à 11 habitants en 1936.

Enfin, l'évolution démographique décroissante concerne deux rues. La rue Louis Tiercelin présente une baisse de 6% du nombre d'habitants, qui passe de 194 à 183 ; et la rue Lobineau présente une baisse de 17.1% du nombre d'habitants, qui passe de 670 à 555. Cette diminution est à mettre en relation avec un phénomène de décohabitation que va connaître le quartier, et qui sera expliqué ultérieurement.

Durant notre période d'étude, les rues les plus peuplées sont donc la rue Lobineau, la rue Général Margueritte et la rue Ange Blaize. Leur taux élevé de peuplement est à mettre en relation avec la taille de ces rues mesurant environ 500 mètres pour les deux premières et 350 mètres pour la troisième. Pour autant, il est intéressant de constater, qu'à l'exception de la rue Général Margueritte, les rues les plus peuplées ne sont pas celles qui présentent les augmentations démographiques les plus marquées. En effet, le quartier étant au début du siècle majoritairement construit à l'ouest, les rues qui ont tendance à se densifier au cours de la période sont les rues situées à l'est, à l'instar de la rue Général Margueritte, de la rue Auguste Comte ou de la rue Bernard Palissy.

Dans ce contexte d'évolution démographique, il est intéressant de comparer la démographie de Villeneuve avec celle de la ville de Rennes. D'après les chiffres présentés dans une notice publiée par l'Ecole des hautes études en sciences sociales ¹¹⁶, la ville de Rennes accueille 82241 habitants en 1921, 83418 habitants en 1926, 88659 habitants en 1931 et 98 538 habitants en 1936. À ce titre, le quartier Villeneuve représente respectivement 2.40%, 2.70%, 2.80% et 2.44% de la population rennaise. Ces taux ne sont pas négligeables pour un quartier d'environ seulement 19 hectares comparé à l'échelle de la ville de Rennes.

116 École des hautes études en sciences sociales, *Notice communale de Rennes* [en ligne].

Ces nouveaux habitants, pour la plupart venus à Rennes pour trouver du travail, vont alors influencer la manière de construire le quartier Villeneuve. Cette nouvelle population n'induit pas seulement la modification urbaine du quartier, mais également la création d'un environnement social aux diverses caractéristiques. Dans ce sens, pour comprendre le quartier Villeneuve, il est nécessaire de savoir qui l'habite et de quelles manières.

Origine des habitants du quartier Villeneuve

Nous pouvons nous demander d'où vient cette nouvelle population : s'agit-il de Rennais, de Bretons ? Rennes bénéficie-t-elle de sa double identité bretonne-française pour drainer une population originaire d'autres régions ?

Pour analyser l'origine géographique des habitants du quartier, et comme pour les autres analyses sociologiques, nous avons choisi d'étudier le recensement de population de l'année 1931, relativement centrale au sein de notre période d'étude, et plus complète en matière d'informations.

Avant de s'intéresser aux résultats de l'analyse, il faut prendre en compte le fait que le recensement de population renseigne sur le lieu de naissance des habitants, mais ne précise pas les différents déménagements qu'ils ont pu connaître, ni la période à laquelle ces derniers ont eu lieu. En ne prenant en compte que le recensement de 1931, il ne nous est donc pas possible de savoir si une personne née en dehors de Rennes, mais habitant le quartier Villeneuve à cette date, y habite depuis longtemps ou est venue s'y installer récemment pour des raisons professionnelles.

Il faut aussi prendre en compte le fait que les enfants, souvent nés à Rennes, sont comptabilisés au même titre que les actifs. Enfin, il existe un nombre important d'inconnues, liées à l'absence des habitants à leur domicile lors de la réalisation du recensement, à la lisibilité du recensement (difficulté à déchiffrer certaines données en raison d'une écriture illisible) ou encore à l'absence de précisions pour certaines villes homonymes ou lieux-dits. Le lieu de naissance de 2041 habitants a été pris en compte, sur les 2482 habitants répertoriés par le recensement de population en 1931. Cette analyse des origines géographiques demeure donc incomplète et présente une marge d'erreur. Elle dessine néanmoins une tendance et peut être croisée avec les autres analyses sociologiques.

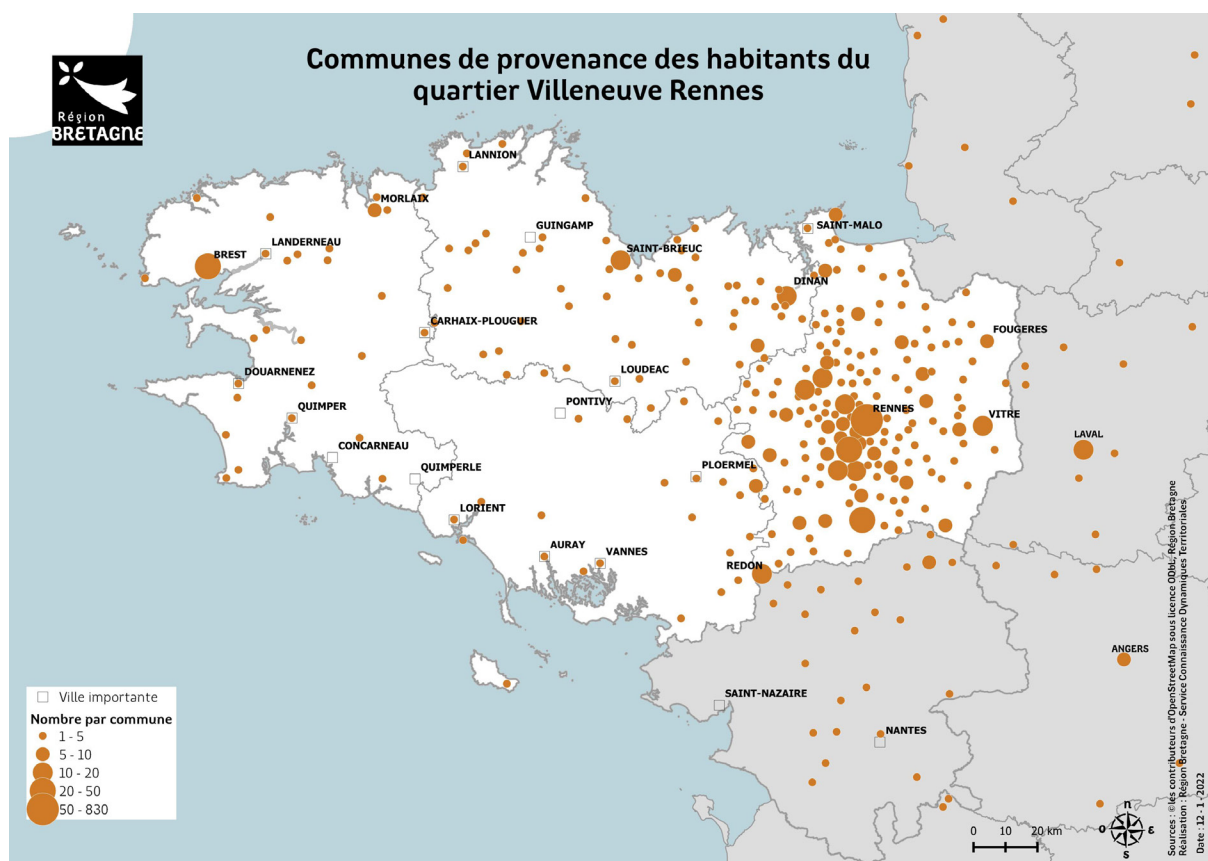


Fig. 169 : Carte présentant l'origine des habitants du quartier Villeneuve, à l'échelle de la Bretagne, 1931.

En s'intéressant aux 1476 personnes originaires du département de l'Ille-et-Vilaine, on constate que plus de 56% d'entre elles (830 habitants) sont nées à Rennes, pour près de 43% (646 habitants) nées dans d'autres communes du département. Parmi celles-ci, il s'agit pour beaucoup de communes rurales concentrées autour de Rennes, en particulier au sud-ouest et au nord-ouest de Rennes. Parmi les communes récurrentes du bassin rennais, nous pouvons citer Bruz (27 habitants), Bain-de-Bretagne (21 habitants), Guichen (12 habitants), Laillé (11 habitants), Pacé (16 habitants) ou Romillé (11 habitants).

Le recensement de population révèle également la présence de quelques étrangers à Villeneuve. On en dénombre huit en 1931 : un Grec (tailleur) rue André Désilles, un Espagnol (contremaître) rue Ange Blaize, deux Italiens (cimentiers) rue Général Margueritte, un Allemand rue Bernard Palissy, un Belge (préparateur en pharmacie) rue Ginguené, un Canadien (employé) rue Lobineau, une Brésilienne rue Auguste Comte. À titre de comparaison, nous avons identifié trois étrangers en 1921, trois en 1926, et sept en 1936. Nous avons imaginé la possibilité d'une présence plus forte d'immigrés au sein du quartier. En effet, l'immigration s'accélère en France dans les années 1920 pour répondre à une demande de main-d'œuvre

non-qualifiée toujours plus importante. En 1936, 2499 étrangers sont ainsi recensés en Ille-et-Vilaine¹¹⁸. Les chiffres de Villeneuve sont donc bas au regard du total départemental et d'un quartier considéré à première vue comme ouvrier.

Ces étrangers sont généralement mariés à un ou une Français.e et/ou sont plusieurs à être issus d'une même fratrie. Les femmes étrangères ne travaillent généralement pas et les hommes sont majoritairement ouvriers, dans le secteur du bâtiment ou dans le secteur industriel. Ces professions correspondent aux secteurs de recrutement des immigrés durant l'Entre-deux-guerres.

Les précédentes analyses montrent donc que le quartier s'est principalement construit par et pour les Rennais et habitants des communes alentour.

« Comme d'autres villes, elle [Rennes] subit une montée du logement pavillonnaire, qui débute dans les années vingt et s'accroît dans les années trente, avec l'arrivée d'une importante population venue des campagnes. De nombreuses personnes convergent vers la ville par une combinaison de phénomènes : une attirance due au mythe urbain, l'exode rural, les démobilisés ou encore un changement de vie »¹¹⁹.

Cette citation, qui concerne l'échelle de la ville de Rennes, peut s'appliquer au quartier Villeneuve, qui se construit dans un contexte de croissance urbaine et démographique. Malgré les incertitudes liées à l'étude du recensement de population, nous pouvons supposer que les résultats précédemment exposés sont révélateurs d'un exode rural qui concerne principalement des communes du département de l'Ille-et-Vilaine, et particulièrement du sud-ouest et du nord-ouest de Rennes, souvent proches géographiquement du quartier Villeneuve. Au-delà de la ville de Rennes, du bassin Rennais, et plus généralement du département de l'Ille-et-Vilaine, aucun territoire n'est particulièrement représenté à Villeneuve. En effet, les habitants sont majoritairement originaires de l'ouest de la France, et plus spécifiquement de Bretagne et des départements limitrophes de l'Ille-et-Vilaine, à l'exception de la région parisienne. Nous ne notons pas de concentration particulière d'une même origine au sein d'une rue, la répartition dans le quartier étant, à première vue, plutôt homogène.

Il pourrait être intéressant de comparer ces résultats avec d'autres années de recensement de population pour constater s'il y a ou non une évolution des origines géographiques durant la période de l'Entre-deux-guerres et au-delà de cette période.

118 Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances, *Histoire et mémoire de l'immigration en Bretagne*, tome 1, 2007, p. 50 [en ligne].

119 Sabatier Benjamin, *Urbanisme et architecture à Rennes dans la première moitié du XIX^e siècle. De Jean Janvier à François Chateau, maires (1908-1944)*, Thèse de Doctorat d'histoire de l'art sous la direction de Jean-Yves Andrieux, Université Rennes2, vol. 1, 2009, p.7.

2 - Un quartier par et pour la classe moyenne et la classe populaire

L'étude des groupes socioprofessionnels des commanditaires et des habitants est importante pour comprendre le profil de ceux qui investissent dans le quartier et/ou y habitent, participant ainsi à en définir l'identité. Les recensements de population ont permis de connaître le métier de chaque habitant du quartier. Six groupes socioprofessionnels¹²⁰ se dégagent :

- ouvriers
- employés
- professions intermédiaires
- artisans et commerçants
- cadres, professions intellectuelles supérieures et chefs d'entreprise
- autres : retraités, étudiants, apprentis.

Un nombre important d'inconnues demeure toutefois, comme nous l'avons évoqué plus haut. D'autre part, l'utilisation de la nomenclature actuelle des groupes socioprofessionnels a, certes, permis d'uniformiser et de faciliter le regroupement des métiers recensés, mais l'anachronisme qui en résulte, dû au fait que les métiers de l'époque et leur statut ne sont pas ou plus les mêmes qu'aujourd'hui, augmente les marges d'erreur.

Afin d'être au plus proche de la réalité et du contexte de l'époque de l'Entre-deux-guerres, nous avons regroupé ces groupes socioprofessionnels en trois classes sociales différentes :

- la classe populaire représentée par les ouvriers ;
- la classe moyenne regroupant les employés, les artisans et les commerçants¹²¹ ainsi que les professions intermédiaires ;
- la classe aisée constituée des cadres, des professions intellectuelles supérieures et des chefs d'entreprise de 10 salariés ou plus.

Cette étude donne lieu à diverses conclusions qui permettent de déterminer et de comprendre l'identité du quartier, notamment sur le plan social.

120 Les groupes socioprofessionnels ont été déterminés à partir de la nomenclature la plus récente de l'INSEE pour faciliter le regroupement des divers métiers recensés. Seuls les chefs d'entreprise de 10 salariés ou plus, actuellement regroupés, par l'INSEE, dans le groupe socioprofessionnel « Artisans, commerçants et chefs d'entreprise », ont été ici rassemblés avec le groupe socioprofessionnel « Cadres et professions intellectuelles supérieures » puisqu'il s'agit généralement de directeurs dont nous supposons qu'ils ont un statut social plus élevé que les employés par exemple.

121 Certains artisans et certains commerçants ont un statut social qui peut être considéré comme élevé. Toutefois, le recensement de population ne permet pas de déterminer clairement le statut social de chacun. Le choix a donc été d'inclure, de manière générale, ce groupe socioprofessionnel au sein de la classe moyenne.

La Révolution industrielle a fait croître de manière fulgurante le nombre d'ouvriers en France. Ces derniers sont souvent dans une situation de grande précarité, qui est notamment perceptible au niveau du logement.

Alors que la propriété est considérée « comme un droit naturel et imprescriptible de l'homme » dans la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen¹²², elle demeure un critère social. Le logement populaire se développe en périphérie des villes, parfois sous forme de logements insalubres en raison du coût des loyers. Ces logements s'accompagnent de conditions de vie difficiles en termes d'hygiène et de santé (promiscuité, accès limité aux équipements, etc.).

Dès le milieu du XIX^e siècle, des réflexions autour de la condition ouvrière émergent et animent les premiers débats républicains. Des propositions novatrices voient le jour en matière d'habitat ouvrier, celles de Charles Fourier, Victor Considérant ou encore Eugène Sue par exemple. Toutefois, les premières réalisations qui voient le jour dans la seconde moitié du XIX^e siècle, sur l'initiative de quelques patrons philanthropes, restent très anecdotiques et localisées : en région parisienne, dans le Nord et l'Est de la France (la famille Menier à Noisiel, Jean-Baptiste André Godin à Guise, les réalisations de la société mulhousienne des cités ouvrières...).

C'est la création de la Société française des habitations à bon marché (SFHBM) en 1889 qui relance la question du logement ouvrier et de l'accession à la propriété des classes populaires. L'objectif est double : protéger l'ouvrier et lui permettre d'accéder à des conditions de vie décentes mais, bien plus qu'un remède à la précarité, il s'agit de répondre à un projet, celui de la propriété ouvrière, comme le souligne Alexandre Ribot en 1908, lors de la présentation du texte de la loi qui portera son nom : « Nous voulons fermement et sincèrement que la propriété soit à la portée des plus pauvres »¹²³. La multiplication des stratégies de protection des travailleurs et d'encouragement à la propriété permet de faciliter l'accès durable des classes populaires à un logement salubre, tout en leur permettant de se constituer un patrimoine. Les diverses lois promulguées à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle (Loi Siegfried, loi Strauss, loi Ribot ou encore loi Loucheur) incitent à la construction de logements destinés à être loués ou vendus aux foyers modestes et notamment aux « ouvriers ou employés vivant principalement de leur travail ou de leur salaire »¹²⁴.

Le quartier Villeneuve est tout à fait représentatif de ce contexte d'accession à la propriété des classes moyennes et populaires. En effet, sur les 55% des groupes socioprofessionnels des commanditaires du quartier qui ont pu être identifiés, la moitié correspondent à la

122 Article 17, Déclaration des droits de l'homme et des citoyens, 1791.

123 GROUX Guy et LEVY Catherine, *La possession ouvrière : du taudis à la propriété, XIX^e-XX^e siècle*, Paris, Les Editions de l'Atelier, 1993, p. 54.

124 Article 1er, Loi Siegfried relative aux «Habitations à bon marché», votée le 30 novembre 1894.

classe moyenne, 41,7 % à la classe populaire, et seulement 2,1% à la classe aisée. En prenant uniquement en compte les ouvriers et les employés, indépendamment des trois classes sociales déterminées, ils représentent 69,4% de l'ensemble des commanditaires du quartier.

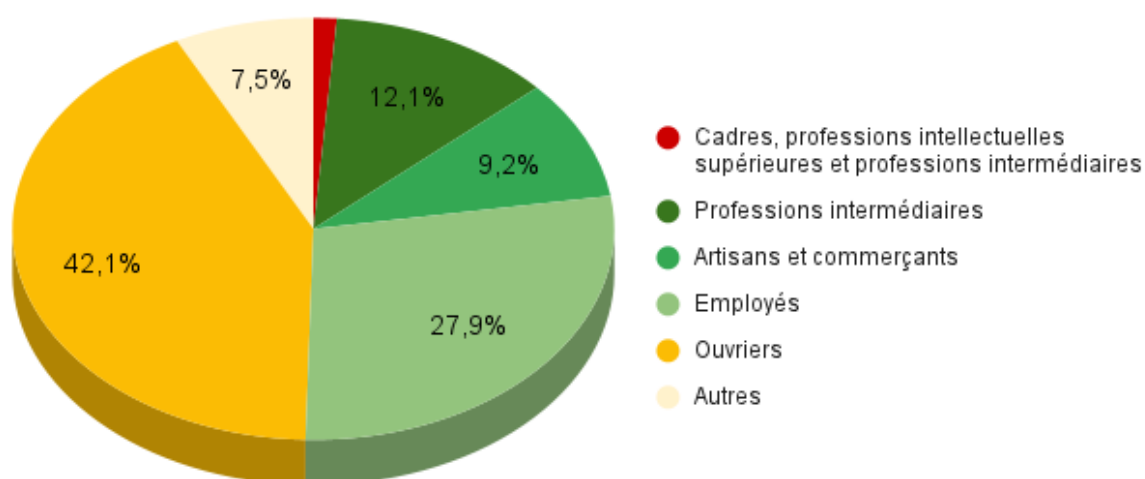


Fig. 170 : Groupes socioprofessionnels des commanditaires du quartier Villeneuve.

Jusqu'alors, les ouvriers se définissaient pour l'essentiel par rapport au travail et surtout au travail à l'usine mais, au début du XX^e siècle, la propriété foncière se démocratise. Elle devient l'une des caractéristiques sociales de cette population qui ne fait que « demander à la société le moyen de fonder un foyer et d'être [libre et indépendante] »¹²⁵. Alors qu'il y a moins d'un siècle, elle était le privilège d'une part restreinte de la population, elle devient accessible aux classes sociales les moins aisées. Les diverses politiques menées à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle ont permis de « repousser les frontières du marché de l'accession pour atteindre les familles aux revenus les plus modestes qui, jusque-là, restaient marginalisées par rapport à la propriété »¹²⁶. En devenant ainsi propriétaires, les personnes issues des classes moins aisées se voient octroyer un droit républicain - le droit de propriété - dont devrait disposer tout homme libre.

Un quartier pour la classe populaire et la classe moyenne

La démocratisation de la propriété s'accompagne aussi de la multiplication du nombre d'habitants issus des classes moins aisées dans les nouveaux quartiers qui se développent au cours du XIX^e siècle. Ainsi, si l'on s'intéresse aux profils socioprofessionnels des habitants¹²⁷ qui

125 Intervention d'Alexandre Ribot, républicain modéré se situant au centre-gauche, lors du débat sur la loi de 1912 au Sénat, séance du 10 décembre 1912.

126 GROUX Guy et LEVY Catherine, « Le patrimoine ouvrier. Le droit, le titre et la valeur », dans *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 65, 1993, p. 26.

127 75% des groupes socioprofessionnels des habitants ont pu être identifiés.

s'installent dans le quartier Villeneuve, nous remarquons, qu'à l'image de ceux qui investissent en construisant, ce sont les parts de la classe populaire et de la classe moyenne qui sont les plus importantes. Entre 1921 et 1936, ils représentent entre 89% et 97,5% de l'ensemble de la population du quartier. Si l'on distingue les deux classes, on constate que la classe populaire qui comprend les ouvriers représente entre 34,8% et 49,7% (selon les années), tandis que la classe moyenne représente entre 43,4% et 54,5%. Il semble important de souligner la part plus spécifique des employés au sein de la classe moyenne, puisqu'ils représentent entre 28,6% et 39,3% de l'ensemble de la population du quartier, a contrario des parts des professions intermédiaires et des artisans et commerçants, qui sont moins significatives tout au long de l'Entre-deux-guerres. Elles sont tout de même notables (entre 14,7% et 16,3%).

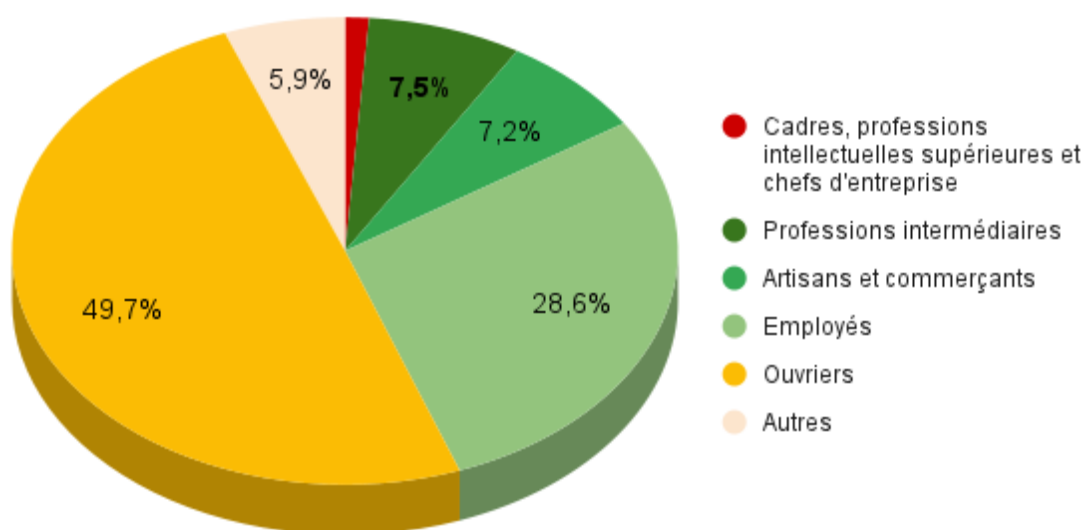


Fig. 171 : Groupes socioprofessionnels des habitants du quartier en 1921.

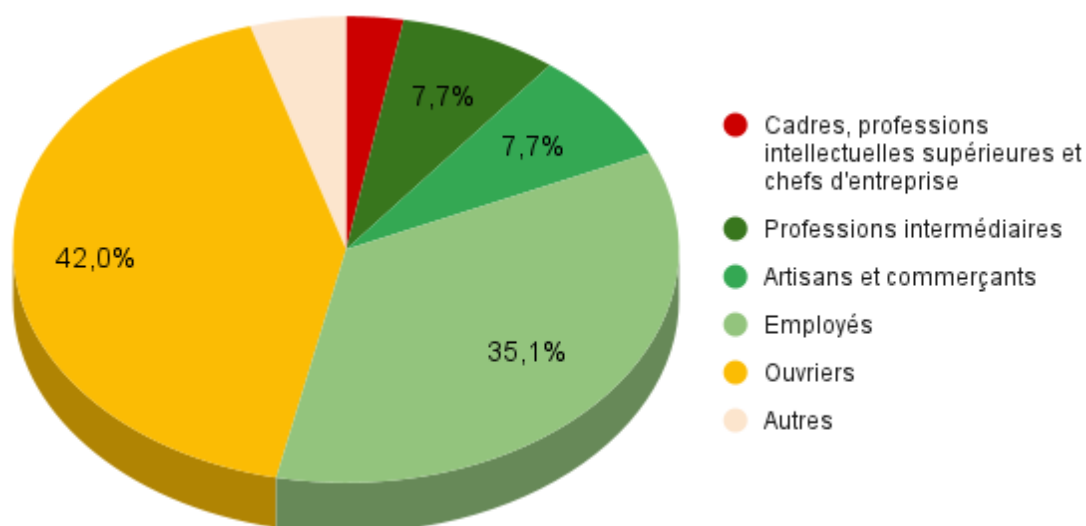


Fig. 172 : Groupes socioprofessionnels des habitants du quartier en 1926.

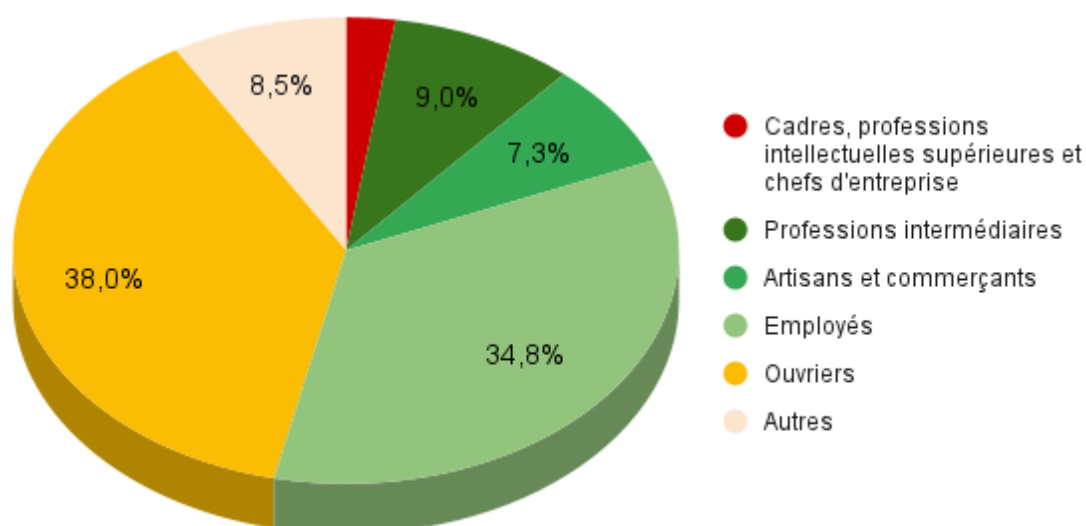


Fig. 173 : Groupes socioprofessionnels des habitants du quartier en 1931.

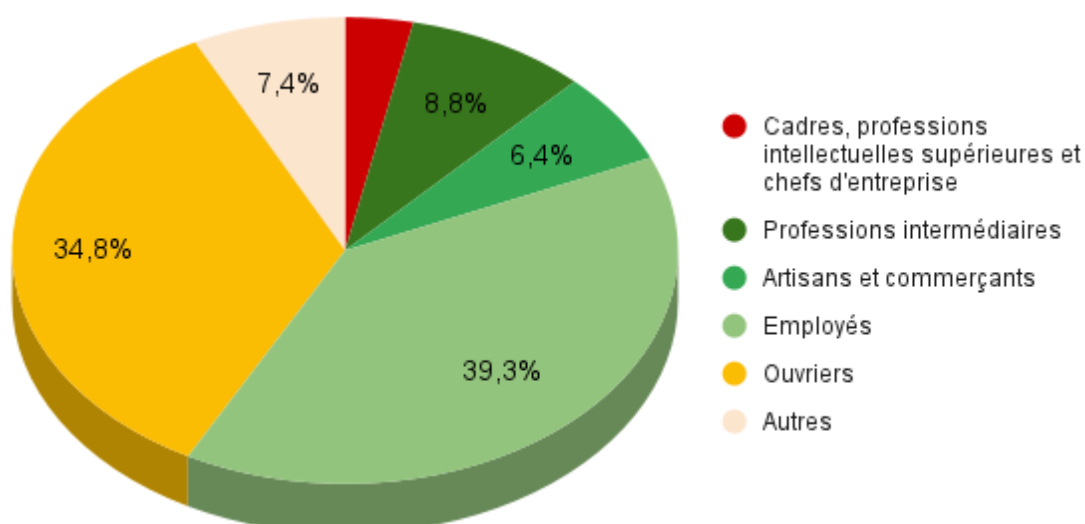


Fig. 174 : Groupes socioprofessionnels des habitants du quartier en 1936.

Au-delà de ces constats, il semble essentiel de déterminer si des évolutions ont lieu, et de comprendre les raisons de ces changements. Lorsque l'on compare les différents graphiques ci-dessus, nous pouvons constater une évolution, notamment au niveau des parts des ouvriers et des employés. Tandis que la part des employés tend à augmenter entre 1921 et 1936, passant de 28,6% à 39,3% (soit une augmentation de 10%), celle des ouvriers diminue, passant de 49,7% en 1921 à 34,8% en 1936 (soit une diminution de 15%). La diminution du nombre d'ouvriers au profit de l'augmentation du nombre d'employés et de professions intermédiaires s'expliquent par le phénomène de tertiarisation du monde du travail qui caractérise les années 1930, et que l'on saisit, au niveau du quartier, notamment par l'analyse des grands employeurs que l'on évoquera par la suite.

La part du nombre de professions intermédiaires, d'artisans et de commerçants, constituant eux aussi la classe moyenne, ainsi que la part désignée « autres » (les étudiants, les retraités et les apprentis) sont plutôt constantes tout au long de la période de l'Entre-deux-guerres. Enfin, bien que la classe aisée ne représente qu'une petite part de la population du quartier (en moyenne 2,4%), il faut noter qu'elle triple sur la période de l'Entre-deux-guerres, passant alors de 1,2% en 1921 à 3,3% en 1936.

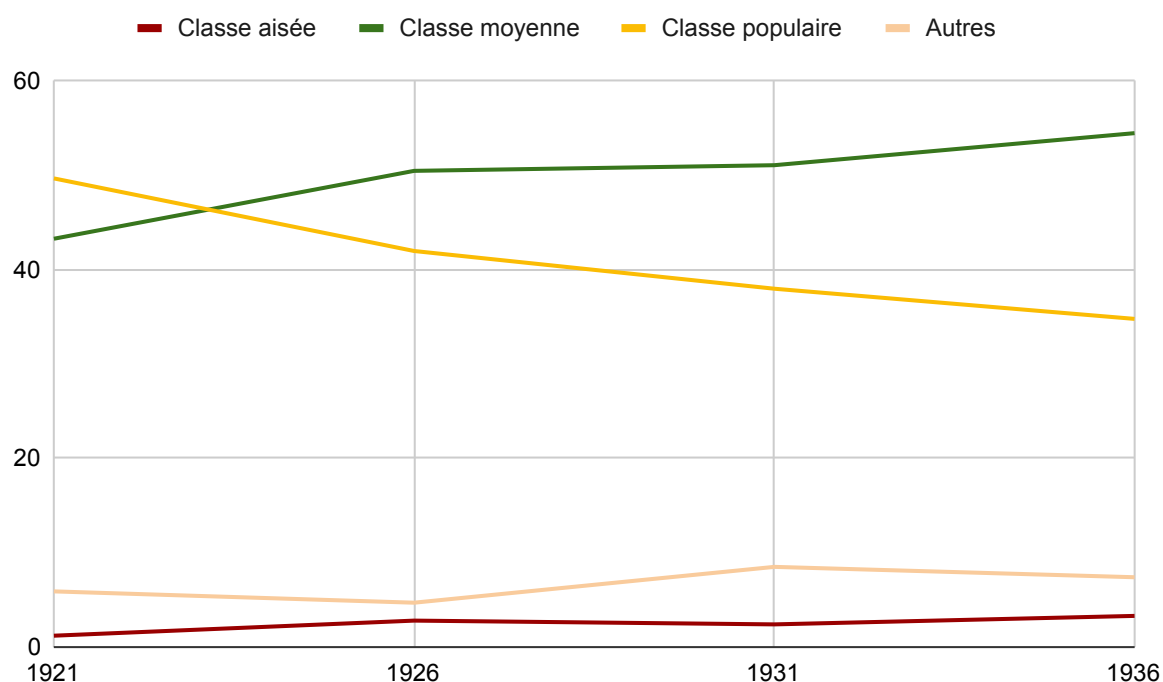


Fig. 175 : Evolution des classes sociales au sein du quartier Villeneuve (1921-1936).

Le quartier Villeneuve est donc un quartier construit par et pour la classe moyenne et la classe populaire. Son développement et son identité témoignent de l'évolution sociale marquant le XX^e siècle, notamment en matière de logement mais aussi concernant les caractéristiques des différentes classes sociales. L'accession à des logements plus dignes et salubres pour la classe populaire est l'un, voire « le meilleur des remparts contre la misère »¹²⁸. Le développement des quartiers rendu possible par les politiques publiques du logement, permet aux classes moins aisées de se loger dans des habitations de bonne qualité, respectant les règles d'hygiène, et constituant ainsi un « chez soi ».

¹²⁸ Castel Robert, *Les métamorphoses de la question sociale. Une chronique du salariat*, cité dans Frouard Hélène, « Tous propriétaires ? Les débuts de l'accession sociale à la propriété » dans *Le Mouvement social*, no 239, 2012, p. 114.

3 - La place de la femme au sein du quartier

Afin de comprendre comment le quartier Villeneuve s'est développé et a évolué depuis sa création et notamment pendant l'Entre-deux-guerres, il nous a semblé indispensable d'étudier sa population globale, mais également de nous attarder sur quelques groupes d'individus, de manière à faire ressortir les caractéristiques et les spécificités sociales de ce quartier au sein de la ville de Rennes et en comparaison avec d'autres quartiers ou villes de la même époque. L'étude de la place des femmes, dans ce nouveau quartier usinier, militaire et industriel, permet à la fois de mettre en avant leur rôle et leur participation à l'activité économique, politique et sociale, mais également de les mettre en perspective avec le contexte national, notamment au sortir de la Première Guerre mondiale.

Le dépouillement du recensement de population du quartier Villeneuve entre 1921 et 1936 permet de percevoir la proportion de femmes présentes, leur situation familiale, leur lieu de vie, leur secteur d'activité, leur métier, donc leur groupe et catégorie socioprofessionnels. Ces données sont indispensables pour une compréhension fine du fonctionnement et de la vie du quartier.

Place des femmes au sein du foyer

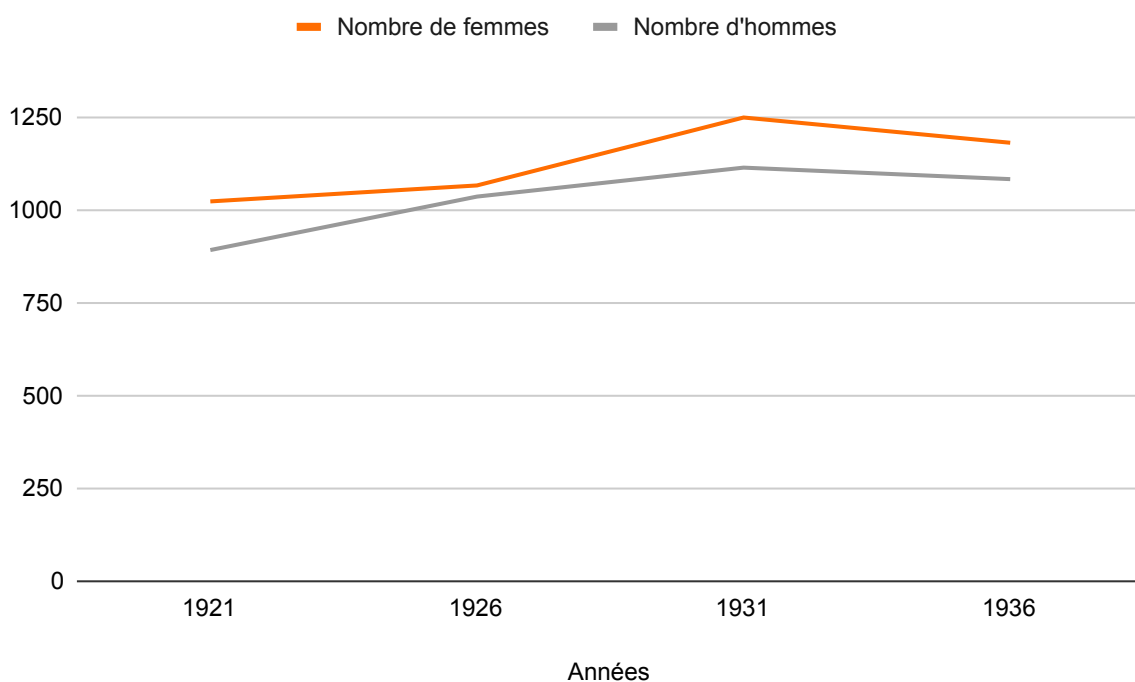


Fig. 176 : Courbe de l'évolution du nombre de femmes et d'hommes dans le quartier Villeneuve entre 1921 et 1936.

Il apparaît au regard de cette étude, qu'entre 1921 et 1936, la proportion de femmes à Villeneuve est supérieure à celle d'hommes. Plus précisément, nous notons une augmentation du nombre de femmes à partir de 1921 (51% des habitants), qui atteint son maximum en 1931 (53% des habitants). Ces chiffres prennent en compte aussi bien les femmes adultes que les jeunes filles, ce qui peut parfois fausser les résultats.

L'une des principales explications de ce déséquilibre hommes/femmes se trouve être la Première Guerre mondiale. Elle met en suspens la constance des différenciations et des rôles sexués, particulièrement prégnants dans ces années, et redonne ainsi une place importante aux femmes, tout d'abord au sein même des foyers.

En effet, les hommes sont envoyés au front ou réquisitionnés et ils ne reviennent pas toujours. Comme le disait Eugène Lebreton en 1925 dans *L'Ouest-Éclair*, après la Première Guerre mondiale, la population française se retrouve face à « une carence en époux »¹²⁹, prouvant par la même occasion le regard très conservateur encore porté sur les femmes à l'époque. Dans les villes, les mariages sont donc moins nombreux au sortir de la Grande Guerre, avec une chute dès 1921¹³⁰.

A Villeneuve, nous retrouvons de nombreuses femmes seules, parmi lesquelles des veuves, souvent avec des enfants à charge, qui endossent le rôle de cheffe de famille afin de subvenir à leurs besoins. Elles représentent une part importante de la population du quartier puisqu'en ne considérant que les chefs au sein des foyers nous notons, qu'entre 1921 et 1936, 20% à 28% sont des femmes, prouvant ainsi l'évolution lente du rôle attribué aux femmes dans la société.

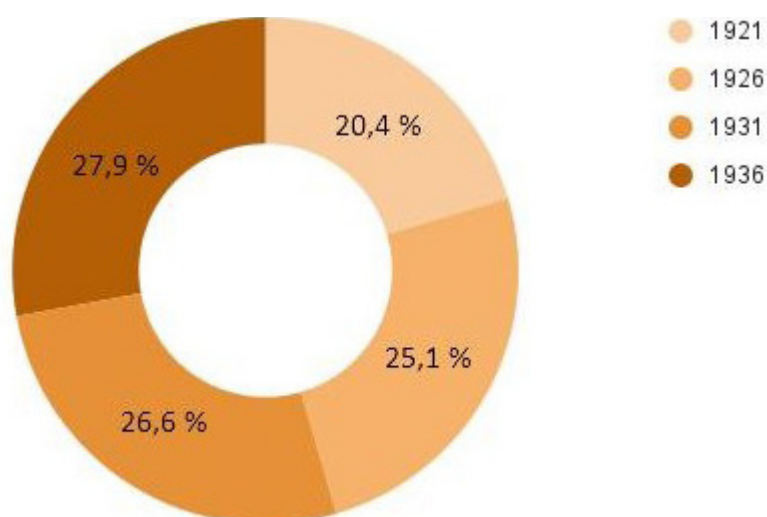


Fig. 177 : Proportion des cheffes de famille parmi l'ensemble des chefs de famille du quartier de Villeneuve entre 1921 et 1936.

129 LE BRETON Eugène, « Oui, donnez le droit de vote aux femmes », dans *L'Ouest Éclair*, 4 mars 1925 [en ligne].

130 LEJEUNE Dominique, *Les femmes en France dans l'entre-deux-guerres*, Besançon, 2019, p. 24, [en ligne]. Voir annexe 48 page 108.

La Première Guerre mondiale initie donc une évolution des mentalités, et une volonté d'indépendance est manifestée par les jeunes femmes. Celles-ci prouvent qu'elles peuvent se gérer et s'occuper seules de leur famille. Certains érudits mettent ainsi en avant la nécessité que « la jeune Française soit mise en état de se passer, le cas échéant, du mariage [...] il faut que la femme puisse vivre, non plus seulement comme une ménagère et mère mais, au besoin, tout simplement comme un homme ¹³¹ ». Cette émancipation progressive des femmes implique donc de nouveaux besoins, notamment en équipements. À Rennes, dès la fin du XIX^e siècle et le mandat du maire Auguste Lajat à partir de 1897, la création des crèches fait partie de la politique municipale. Néanmoins, dans le quartier Villeneuve qui se développe progressivement, il faut attendre 1925 pour qu'Emmanuel Le Ray, alors architecte de la Ville, construise la première crèche du quartier, au 41 rue Alain Bouchart.

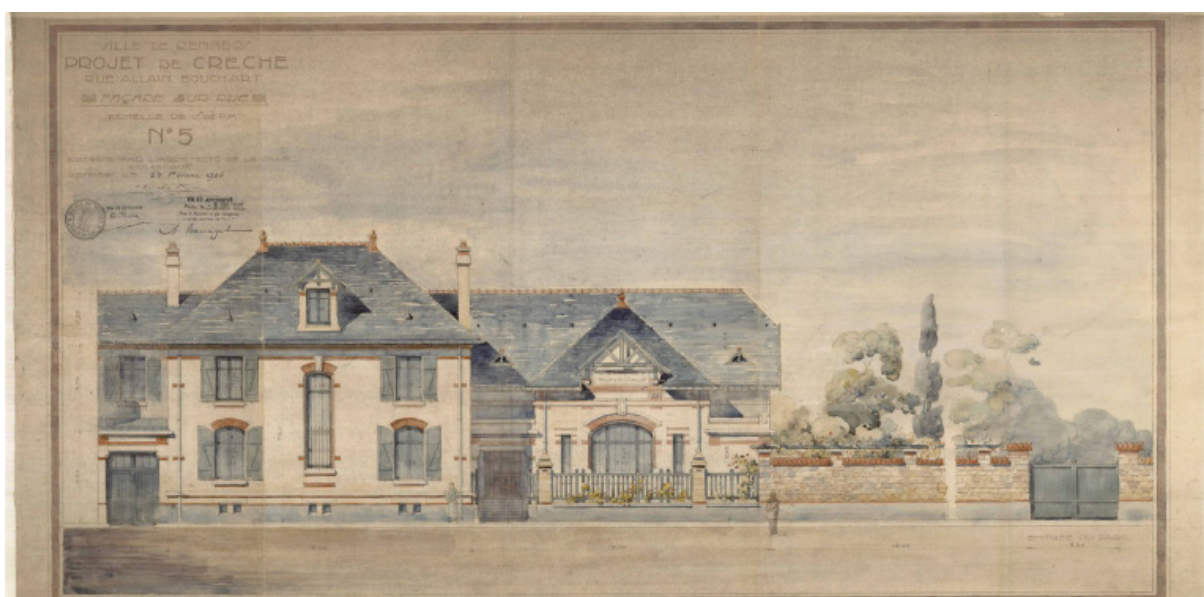


Fig. 178 : Illustration de la façade sur rue de la crèche municipale au 41, rue Alain Bouchart.



Fig. 179 : Vue de la salle de bain de la crèche. Crèche municipale, 41 rue Alain-Bouchart.

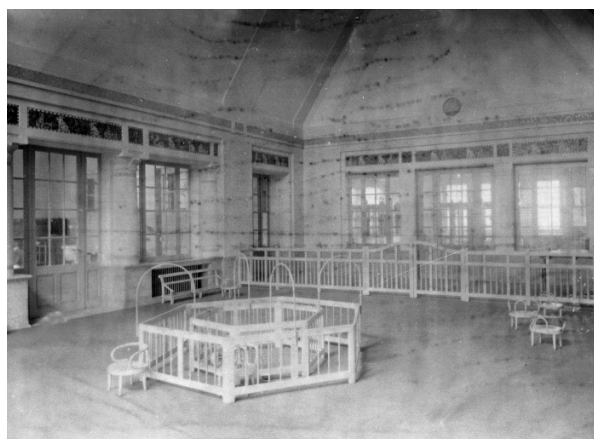


Fig. 180 : Vue de la salle de jeux de la crèche. Crèche municipale, 41 rue Alain-Bouchart.

131 LE BRETON Eugène, op. cit. Eugène Le Breton est un éditorialiste du quotidien *L'Ouest Éclair*.

Cet établissement permet à ces mères, ces cheffes de famille, de se libérer du temps pour subvenir à leurs besoins, donc d'améliorer leurs conditions de vie et celles de leurs enfants et ainsi de s'affranchir progressivement des normes familiales et sociétales. Les cheffes de familles sont tout à fait enclines, sur le plan de l'habitation, à posséder leur propre « chez soi ». Elles vivent notamment le long des axes historiques du quartier, et principalement de la rue Lobineau, au nord-ouest. Se trouvant à proximité de nombreux commerces et équipements, notamment de la crèche municipale citée précédemment, cette rue est particulièrement prisée.



Fig. 181 : Carte de localisation des cheffes de famille en 1921.



Fig. 182 : Carte de localisation des cheffes de famille en 1936.

Enfin, cette progression du statut des femmes passe également par une émancipation intellectuelle. La période de l'Entre-deux-guerres marque par exemple la première vague d'adhésion des femmes aux sociétés savantes d'archéologie et d'histoire de Bretagne, ce qui leur ouvre les portes de groupes autrefois principalement composés d'hommes¹³². Ces moyens politiques, intellectuels ou sociaux utilisés pour refuser les anciennes assignations sur le genre servent également la lutte pour le droit de vote¹³³ et aboutissent en 1938 à la loi abrogeant l'article 213 du code Napoléon, selon lequel « la femme doit obéissance à son mari »¹³⁴. Cette dernière peut donc être un facteur de l'augmentation du nombre de femmes seules.

132 Congrès « du Centenaire » de la SHAB, Rennes, 2-5 novembre 2021, Résumés des communications, sur *Société d'Histoire et d'Archéologie de Bretagne* [en ligne].

133 Voir annexe 49 page 108.

134 ROCHEFORT Florence, « Laïcisation des mœurs et équilibres de genre. Le débat sur la capacité civile de la femme mariée (1918-1938) », *Vingtième siècle, revue d'histoire*, n° 87, 2005, pp. 129-141.

Par ailleurs, cette étude de l'émancipation des femmes ne serait pas complète sans la prise en compte de leur arrivée massive dans le monde du travail dans ces années de guerre et d'après-guerre. En effet, le contexte historique et politique explique encore une fois ce phénomène et ce, aussi bien à l'échelle nationale, que locale. La mobilisation générale et le besoin de main-d'œuvre permet aux femmes de trouver une place de travailleuse. Ce qui marque particulièrement ce quartier, c'est un taux d'activité féminin très élevé, si on le compare à la moyenne nationale puisque, sur la totalité de la population féminine du quartier, plus de 62% d'entre elles ont un emploi en 1921, contre 42,3% à l'échelle de la France¹³⁵. De plus, nous pouvons relever qu'entre 1921 et 1936, toutes les cheffes de famille du quartier travaillent, soulignant encore une fois qu'elles subviennent aux besoins de leur famille.

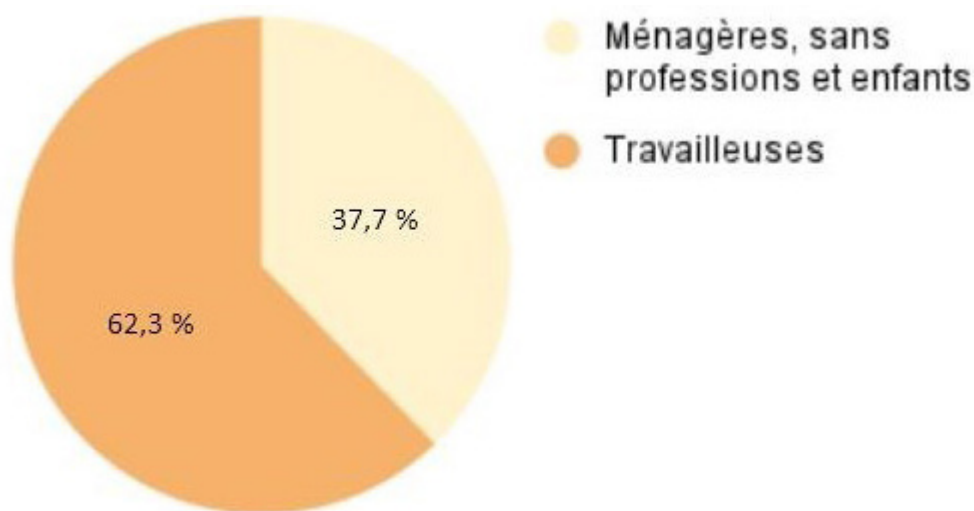


Fig. 183 : Proportion de travailleuses parmi l'ensemble des femmes du quartier en 1921.

Puis, de 1921 à 1926, une légère baisse du nombre de travailleuses et une augmentation du nombre de ménagères s'opèrent, peut-être suite au retour de certains hommes du front et de la reprise des habitudes d'avant la guerre. C'est également le cas à l'échelle de la France, où la proportion de travailleuses descend à 37,5% en 1926¹³⁶. Du fait du poids du secteur primaire dans le quartier, notamment avec l'Arsenal, les Chemins de fer ou les différentes usines (notamment du secteur textile), en 1921 et après 1926, plus d'un tiers des travailleuses le sont chez ces grands employeurs en tant qu'employées ou ouvrières. Cette période marque donc un certain renouveau au regard de la figure féminine des années 1920, généralement associée au soin, à la lutte contre la maladie et la mort¹³⁷. On retrouve donc toujours des sages-femmes, des infirmières, des lingères, des garde-malades néanmoins, la majorité des

¹³⁵ LEJEUNE Dominique, *op. cit.*, p.25.

¹³⁶ *Ibid.*

¹³⁷ C'est notamment le rôle des infirmières de la Croix-Rouge pendant la Première Guerre mondiale.

travailleuses du quartier Villeneuve, entre 1921 et 1931, sont des confectionneuses, des piqueuses, des repasseuses, des couturières, des culottières, des modistes, des casquettières, etc.

Les différents aménagements réalisés au sein du quartier Villeneuve et le nombre grandissant de travailleuses, créent un climat favorable à l'évolution des mentalités et montrent bien qu'il existe des liens de causalité entre, d'une part, les enjeux urbains d'une ville comme Rennes au début du XX^e siècle (croissance démographique, urbaine, lutte contre l'insalubrité) et, d'autre part, le climat sociologique des quartiers et, par conséquent, sur la place des femmes dans la société. Cela est d'autant plus vrai que la guerre implique la prise de fonction de « femmes qui, à Rennes, remplacent, les conducteurs au front »¹³⁸, et ainsi accèdent à certains emplois auparavant exclusivement réservés au sexe dit « fort ». Cette vague d'employabilité des femmes à des métiers dits « d'hommes » est de plus en plus fréquente. Ainsi, les « munitionnettes » représentent près de 37% de la masse salariale de l'Arsenal de Rennes à la fin de la guerre. Ce phénomène, même s'il n'est pas systématique, est progressif et atteint son paroxysme à la fin des années 1920, avec 13% de femmes occupant ce type de poste normalement plutôt « masculin » en 1921, pour près de 25% en 1928¹³⁹.

Peu à peu, les femmes se rendent indispensables, comme mécaniciennes, gardiennes de prison, soudeuses, manutentionnaires, mineuses, électriciennes, principalement en tant qu'ouvrières peu qualifiées, mais aussi parfois à des postes de direction et de gestion¹⁴⁰. Ce sont d'ailleurs des femmes qui s'essaient les premières au Taylorisme¹⁴¹.

Par ailleurs, à l'échelle du quartier comme sur l'ensemble de la France, l'évolution des secteurs d'activité entre 1921 et 1936, a une influence sur la place des travailleuses¹⁴². Nous remarquons que lorsque les besoins en ouvriers et en employés augmentent, notamment au sortir de la Grande Guerre ou dans les années 1930, la part de femmes sans emploi ou domestiques diminue notablement, confirmant les hypothèses précédemment élaborées pour Villeneuve. De plus, à l'échelle de la France de l'Entre-deux-guerres, le partage de la

138 *L'Ouest Éclair*, 17^e année, n° 5887, 29 août 1915, p. 3.

139 Voir annexe 50 page 109.

140 Voir annexe 51 page 109.

141 COGO-STERNBERG Virna, *Chapitre 12, « La femme dans L'Ouest Éclair entre les deux guerres »*, dans : *L'Ouest Éclair : Naissance et essor d'un grand quotidien régional* [en ligne], Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2000. Méthode d'organisation du travail industriel dont les caractéristiques principales sont la division horizontale et verticale du travail ainsi que le salaire au rendement.

142 Voir annexe 52 page 109.

main-d'œuvre hommes/femmes en parts presque égales dans les trois secteurs d'activités, laisse place à l'augmentation du salariat chez les femmes et donc à la diminution du nombre de petites patronnes et travailleuses isolées¹⁴³.

Néanmoins, c'est cette dernière catégorie qui va justement différencier l'évolution du quartier Villeneuve par rapport à la tendance nationale. En effet, en 1921 nous comptons six patronnes sur l'ensemble du quartier, ce qui n'est pas très conséquent rapporté aux 208 travailleuses de cette époque. Cependant, ce n'est pas leur nombre mais leur rôle qui a une importance.

Ces patronnes, à la différence des cheffes de famille, ne sont plus forcément seules, veuves, divorcées, ni des femmes travaillant chez de grands employeurs, par nécessité, comme cela a été expliqué en amont. Parfois en association avec leur mari, elles se retrouvent sur un certain pied d'égalité dans la gestion du travail et du commerce qu'elles possèdent. Ces patronnes sont généralement des commerçantes de proximité, notamment dans le secteur alimentaire. En 1921, nous comptons ainsi une débitante, qui travaille avec son époux, à l'angle de la rue Ginguené et de la rue Alain Bouchart, une couturière seule à l'angle de la rue Ange Blaize et de la rue Lobineau, une bouchère associée à son mari à l'angle de la rue Ange Blaize et de la rue Étienne Dolet, une coiffeuse avec son mari au 40 rue Étienne Dolet, une épicière seule au 27 rue Alain Bouchart et enfin une marchande de légumes à l'angle de la rue Lobineau et de la rue Louis Tiercelin, anciennement rue Vaudois.

Ces patronnes répondent ainsi à un besoin de commerces divers, du fait de la création du quartier dans un secteur peu urbanisé, donc dépourvu de toutes facilités, puisqu'il est éloigné du centre et donc des halles, marchés, magasins, etc.



Fig. 184 : L'immeuble de rapport du 13 rue Lobineau, à l'angle de la rue Louis Tiercelin.



Fig. 185 : L'immeuble de rapport du 50 rue Ange Blaize, à l'angle de la rue Étienne Dolet.

143 BATTAGLIOLA Françoise, « V / L'entre-deux-guerres : les femmes à la conquête du tertiaire », dans : Françoise Battagliola éd., *Histoire du travail des femmes*, Paris, La Découverte, 2008, pp. 57-70.

Par ailleurs, ces patronnes peuvent également être de petits artisans indépendants sans aucune association masculine, notamment dans le secteur textile. À défaut d'être employées dans les grandes usines, elles mettent leur travail au service des habitants du quartier. En fonction des cas, cela peut témoigner d'une volonté de liberté, mais également d'une situation familiale (célibat, veuves, etc.) ou professionnelle (mari travaillant dans un autre secteur). Néanmoins, de manière générale, nous ne sommes plus complètement face à l'image de la femme qui s'occupe des enfants et du foyer pendant que l'homme travaille. L'ensemble de ces patronnes participe de manière active à la vie économique, à la dynamisation et à la diversification du quartier et de ses infrastructures.



Fig. 186 : Carte de localisation des patronnes au sein du quartier Villeneuve en 1921.

Au début des années 1920, ces patronnes se situent très souvent le long des axes historiques et structurants du quartier, à savoir les rues Lobineau, Ange Blaize et Ginguéné. Ces dernières deviennent donc les plus commerçantes du secteur, avec l'implantation de boutiques à usage quotidien, indispensables au bien-être des habitants. C'est un phénomène assez caractéristique au quartier Villeneuve puisque la création de ces commerces indépendants tenus par des femmes ne semble pas être impactée par le développement des Grands Magasins depuis la fin du XIX^e siècle. Alors qu'au niveau national, on note une diminution progressive de ces commerces de proximité, notamment dans les grandes villes et métropoles.



Dans le quartier Villeneuve, le nombre de ces femmes patronnes ne cesse d'augmenter entre les années 1920 et 1930 et atteint un pic en 1931 avec 37 patronnes sur l'ensemble du quartier, soit près de 15% des travailleuses. De nouvelles professions apparaissent comme confectionneuses, lingères, coiffeuses, mais aussi gérantes de café, loueuses de voitures ou mécaniciennes, ce qui diversifie l'offre commerciale et marque l'entrée des travailleuses indépendantes dans des domaines encore peu féminisés. Cela peut s'expliquer en partie par une volonté de pallier la Grande Dépression suite au krach boursier de 1929, qui renforce les besoins professionnels, fait évoluer de manière générale les conditions de travail avec la naissance du Front Populaire et renforce les pensées féministes, donc cette volonté d'indépendance¹⁴⁴. Cette expansion du nombre de petits commerces vers le début des années 1930 s'explique aussi en partie par la volonté publique de développer les quartiers périphériques de la ville, mais d'une manière plus marquée à Villeneuve qu'à Sainte-Thérèse par exemple qui, lui, est moins commerçant.

Fig. 187 : Maison à l'angle du 35 rue Ginguéné et du 39 rue André Désilles.

Fig. 188 : Immeuble de rapport à l'angle du 35 rue du Puits-Jacob et du 66 rue Lobineau.

144 DUPUY Marthe, « La femme après la guerre », *Une de L'Ouest Éclair*, 28 avril 1916.

Enfin, entre 1932 et 1936, le développement exponentiel des activités tertiaires et la conjoncture économique des années 1930, entraînent un renouvellement de l'emploi et de la population des classes moyennes, donc de la place des femmes travailleuses. Le quartier Villeneuve se distingue encore puisque les patronnes ne représentent plus que 11% des travailleuses en 1936, tandis qu'au niveau national nous remarquons une légère augmentation. Ce phénomène peut probablement s'expliquer par le fait que la crise de 1929 touche plus tardivement les régions françaises.



Fig. 189 : Carte de localisation des patronnes au sein du quartier Villeneuve en 1936.

À ce phénomène, s'ajoute une nouvelle évolution des secteurs d'activité dans les années 1930. A Villeneuve, il y a une chute du nombre d'ouvrières, au profit des emplois dans le secteur des services et de l'administration. Cette tertiarisation du monde du travail est en partie due à la hausse du niveau de vie, à l'accroissement du temps libre (instauration des congés payés en 1936, semaine des quarante heures et augmentation des salaires) et à la généralisation du travail des femmes.

D'ailleurs, dès 1925 certains estiment que, « plus dociles que les hommes, de caractère plus souple, et en raison de leur état d'esprit essentiellement pratique, les femmes sont tout à fait aptes à jouer le rôle d'excellents fonctionnaires, attentifs et disciplinés ¹⁴⁵».

C'est dans les villes comme Rennes que l'essor des services est le plus considérable, notamment du fait de l'urbanisation croissante et très rapide qui engendre de nouveaux besoins. On retrouve beaucoup de femmes dans l'Administration des Postes, Télégraphes et Téléphones (P.T.T), en tant que secrétaires, rédactrices ou même parfois voyageurs de commerce. Elles ne sont donc plus uniquement dactylographes ou sténographes, comme l'étaient 10% des travailleuses de Villeneuve en 1921¹⁴⁶. Les postes occupés par ces femmes évoluent ensuite rapidement, notamment du fait de l'automatisation et de la mécanisation de leurs emplois précédents, leur donnant ainsi accès à des postes d'employées de bureaux, notamment dans le secteur bancaire. Entre 1931 et 1936, près de 25% des femmes du quartier Villeneuve occupent un emploi relevant du secteur tertiaire.

Enfin, dès 1936, il y a une diminution du nombre de femmes à Villeneuve, ce qui soulève donc plusieurs questionnements. Vont-elles s'installer dans des quartiers plus proches de leur lieu de travail et/ou correspondant mieux à leur nouveau mode de vie et à leurs besoins ? L'émancipation par le travail, mais également par le développement du voyage, poussent-elle ces femmes à quitter leur ville ou leur pays natal pour travailler à des postes rarement accessibles aux femmes en province, comme la cuisine, l'art ou la justice ? Est-ce un réel départ ou simplement une diminution liée à la faible natalité de l'Entre-deux-guerres ?¹⁴⁷. Malheureusement, le manque d'informations sur ce sujet ne permet pas de confirmer ou d'infirmer ces hypothèses.

Ainsi, dans l'Entre-deux-guerres, le quartier Villeneuve se place dans un élan national d'émancipation des femmes. Une importance particulière est donnée aux cheffes de famille et aux patronnes, qui participent activement, non pas seulement à l'effort de guerre et au patriotisme généralisé de cette période, mais aussi au développement économique global à l'échelle de leur quartier. De ce fait, au-delà des aspects négatifs qui peuvent être assimilés au long processus de professionnalisation des femmes, cela leur permet d'acquérir une réelle indépendance, de découvrir une solidarité, d'appartenir à une communauté, mais également d'être fières de leur travail, qui leur fournit désormais une certaine importance sociale au-delà d'une simple source de revenus et qui ouvre le pas à de nombreuses luttes, dont le droit de vote et d'éligibilité, obtenus en 1944.

145 TAMAGNE Florence, « Juliette Rennes, Femmes en métiers d'hommes. Cartes postales 1890-1930. Bleu autour, Saint-Pourçain-sur-Sioule, 2013, », dans *Travail, genre et sociétés*, vol. 39, n° 1, 2018, pp. 215-218.

146 LE MARSIS Henry, « Brévigraphes ! Sténographes ! Encore une nouvelle méthode », *L'Ouest Éclair*, n° 7291, 22 novembre 1920, p. 1.

147 PAGES Louis-Alfred, « Les quarante heures », *L'Ouest Éclair*, 38e année, 14462, 11 juin 1936.

4 - Les personnalités atypiques du quartier Villeneuve

Après un portrait général des habitants du quartier, il nous a semblé pertinent de mettre en avant quelques personnalités « atypiques » ayant habité ou travaillé dans le quartier Villeneuve pendant la période de l'Entre-deux-guerres. Ces quelques personnalités sont recensées en annexe¹⁴⁸. Il s'agit d'une liste non exhaustive établie notamment par l'étude des recensements de population de la période, ainsi que de l'annuaire officiel de 1929.

Ces personnalités, presque exclusivement issues d'une classe sociale aisée, montrent que le quartier Villeneuve n'était pas seulement habité par des ouvriers ou une population de la classe moyenne. Bien que plus rare, nous y trouvons une population issue de la petite bourgeoisie qui fait construire à Villeneuve pour y habiter et parfois même y travailler.

Parmi ces personnalités, on trouve trois homéopathes¹⁴⁹. Afin de développer cette pratique de la médecine alternative, le choix d'un quartier nouveau où la médecine généraliste n'est pas encore implantée n'est peut-être pas un hasard. Ce groupe fait en effet l'objet de dénonciations régulières pour « mensonges » ainsi que « crimes physiques et moraux »¹⁵⁰. Enfin, on note la présence de deux abbés, l'abbé Jallier¹⁵¹ et l'abbé Chaupitre¹⁵², au sein d'un quartier qui comprend, dès les années 1910, un presbytère où habitent déjà en 1921 un curé et trois vicaires.

148 Voir Annexes 53 à 60 pages 110-120.

149 Voir Annexes 54 à 56 pages 111-114.

150 PIERRE Julien, « Biographie de l'abbé Chaupitre » dans *Revue d'histoire de la pharmacie*, 80^e année, n° 292, 1992. pp. 109-114. [en ligne].

151 Voir Annexe 53 page 110.

152 Voir Annexe 54 page 111.

5 - Les grands employeurs

A Villeneuve, durant l'Entre-deux-guerres la plupart des habitants sont ouvriers ou employés. Pour comprendre l'histoire du quartier et de ses habitants, il est donc nécessaire de s'attarder sur leurs employeurs.

Afin de présenter ces employeurs, une carte interactive accessible en ligne accompagne cette étude. Elle permet de localiser, dans Rennes, les grands employeurs des habitants du quartier Villeneuve, et de découvrir en quelques mots leur histoire et leur lien avec le quartier¹⁵³. Des fiches employeurs ont été placées en annexe et reprennent l'intégralité des données diffusées sur ces fiches en ligne¹⁵⁴. La sélection de ces employeurs s'est faite en fonction de leur récurrence au sein des recensements de population des années 1921, 1926, 1931 et 1936. Elle exclut, par conséquent, les ateliers artisanaux, les petites entreprises du secteur du bâtiment ou encore les petits commerces qui emploient pourtant de nombreux habitants de Villeneuve.

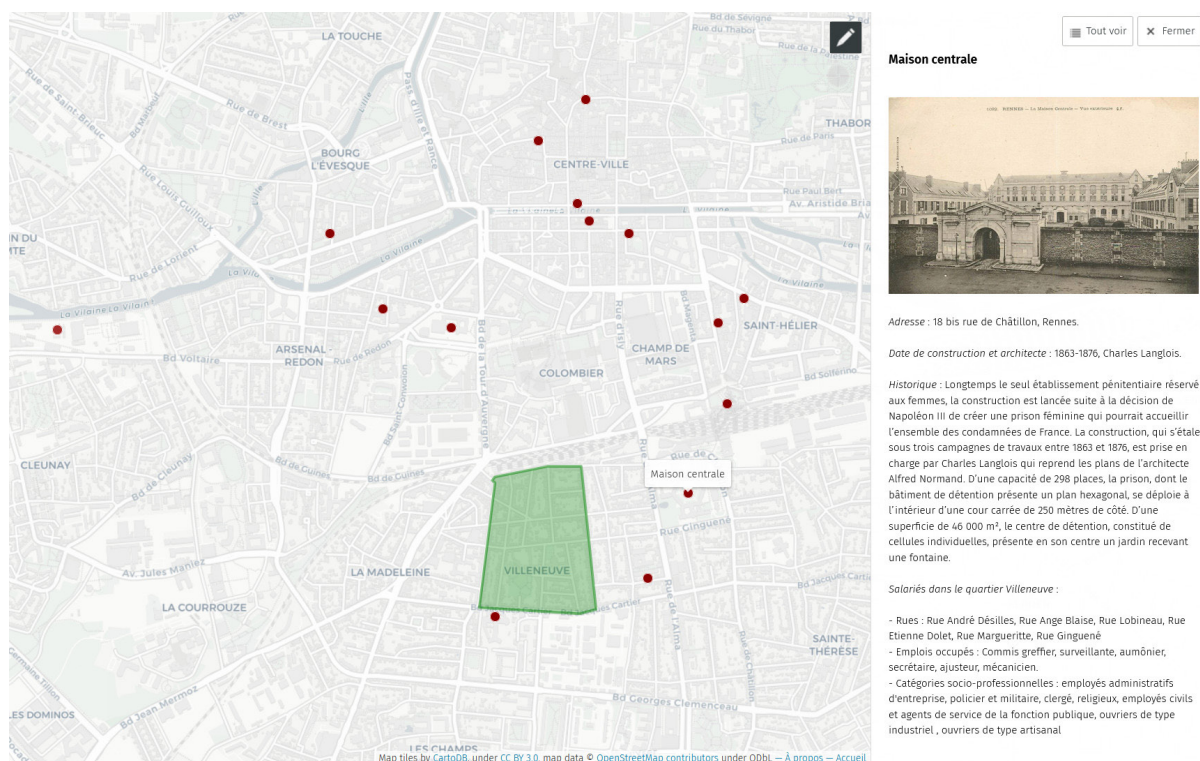


Fig. 190 : Carte interactive des grands employeurs des habitants du quartier Villeneuve.

153 Accessible via : https://umap.openstreetmap.fr/fr/map/carte-employeurs-quartier-villeneuve_729250#14/48.0993/-1.6761

154 Voir annexes 61 à 77 pages 121-140.

Afin d'offrir un aperçu des grands employeurs des habitants du quartier Villeneuve, une distinction entre le secteur industriel et celui des services s'impose. En effet, les recensements de population montrent qu'il y a presque autant d'ouvriers travaillant dans le domaine de l'industrie, que d'employés dans le secteur des services (secteur bancaire, fonction publique, commerces, etc.) entre 1921 et 1936. Ce constat s'inscrit dans un contexte national de transformation du monde du travail ; la société industrielle du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle, se mue progressivement en société de services au cours du siècle¹⁵⁵. Le quartier Villeneuve témoigne de cette mutation.

Par ailleurs, une distinction entre le secteur public et le secteur privé est peu pertinents. En effet, la notion de « secteur public », comme le souligne Alain Chatriot, est complexe puisque « sous le même terme, on peut trouver aussi bien des fonctions régaliennes traditionnelles (diplomatie, armée, police), des secteurs semi-marchands (éducation, santé) ou des activités à caractère marchand (énergies, transports, communications) »¹⁵⁶.



En l'occurrence à Villeneuve, de nombreux employés, mais aussi des ouvriers, travaillent dans le « secteur public » (chemins de fer, arsenal, P.T.T., Ville de Rennes, Compagnie du gaz, etc.), indépendamment du secteur d'activité.

Fig. 191 : Ouvriers des Ateliers de Rennes (chemins de fer), 1914.

Secteur industriel

Le dépouillement des recensements de population a montré qu'une grande proportion d'habitants travaille dans le secteur industriel. Il s'agit principalement d'ouvriers, qualifiés ou non, et plus rarement d'employés de bureau.

Le premier employeur du quartier est le chemin de fer, situé à proximité. L'arrivée du train au sud de Rennes a permis, à partir du milieu du XIX^e siècle, de développer ce secteur géographique autant économiquement que démographiquement. Les cheminots s'installent spécifiquement à Villeneuve, si bien que le quartier est qualifié de « quartier des cheminots »¹⁵⁷ par Benjamin Sabatier. Le 26 avril 1857, la première ligne desservant Rennes est ouverte, amenant la création de plusieurs postes de chefs de gare ou de conducteurs. Mais c'est avant tout l'atelier de construction dédié à l'entretien du réseau et des machines qui offre le plus de postes.

155 HARMUT Kaelble, « Le changement structurel de l'emploi en Europe aux XIX^e et XX^e siècles » dans BARIOT Dominique et BUSSIERE Éric (dir.), *Histoire, économie et société*, 1998, 17^e année, n°1 « Industrialisation et société en Europe Occidentale (1880-1970) : nouveaux aperçus », pp. 13-37 [en ligne].

156 CHATRIOT Alain, « Les transformations des services publics français au XX^e siècle : quelques repères », dans *Regards croisés sur l'économie*, vol. 2, n° 2, 2007, pp. 55-63 [en ligne].

157 SABATIER Benjamin, *op. cit.*, vol. 1, p. 73.



Des corps de métier très variés s'y côtoient, afin d'assurer le bon fonctionnement des services et la maintenance des équipements : mécaniciens, chaudronniers, peintres, bourreliers, tapissiers, etc. En 1909, l'Administration des chemins de fer de l'État rachète le réseau de la Compagnie des chemins de fer de l'Ouest et prend alors en charge les cheminots rennais.

Fig. 192 : Façade principale de la gare de Rennes, vers 1870.

L'autre employeur majeur du quartier est l'Arsenal, situé dans l'ancien faubourg de la Croix-Rocheron proche de Villeneuve. L'Arsenal de Rennes ou ARS de Rennes, produit et stocke des armes et des munitions pour le compte de l'Armée française depuis 1793.

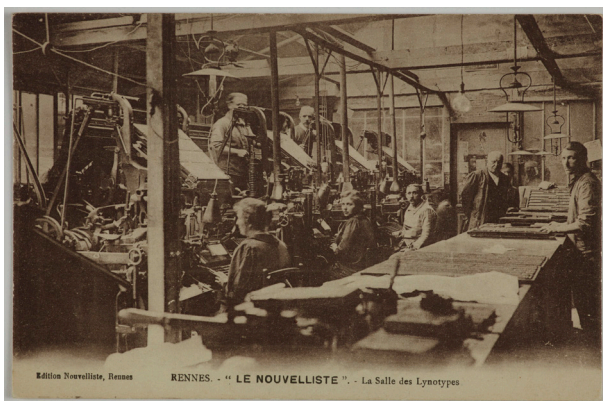


Au cours du XX^e siècle, il s'est progressivement spécialisé dans la déformation à froid et dans la production de douilles. Il n'est pas étonnant de voir l'activité de l'Arsenal s'intensifier à partir de 1914 et employer de nombreux ouvriers des quartiers alentour. Ainsi, en 1917, l'Arsenal emploie plus de 12000 personnes, dont presque 40 % sont des femmes¹⁵⁸.

Fig. 193 : Ouvrières de l'Arsenal, triant les douilles usagées, 1914-1918.

En dehors de ces deux gros employeurs, la mention de plusieurs imprimeries est récurrente dans les recensements de population. Elles emploient principalement des linotypistes et quelques employés de bureau. Citons l'imprimerie Oberthür, située rue de Paris, qui emploie beaucoup de typographes, tout comme les imprimeries Simon. Deux quotidiens régionaux emploient également de nombreux habitants : *l'Ouest Éclair*, ancêtre du quotidien *Ouest-France*, et *le Nouvelliste de Bretagne*. Outre des ouvriers (typographes, linotypistes, mécaniciens) qui font tourner les presses, ces quotidiens emploient aussi quelques journalistes et employés de bureau.

158 CUCARULL Jérôme, « Des obus de 75 aux portes de la ville », dans *Place Publique Rennes*, Dossier 14-18 : Rennes, ville de l'arrière, juillet-août 2014, p. 49.



Afin de répondre à la demande croissante d'impressions et donc de papier, les Papeteries de Bretagne sont fondées en 1927 par le *Ouest Éclair*. La récurrence de ces employeurs dans les recensements de population atteste de leur bonne santé économique durant l'Entre-deux-guerres.

Fig. 194 : La salle des linotypistes au Nouvelliste de Bretagne, sans date.

Le secteur textile procure également de nombreux emplois aux habitants de Villeneuve. L'usine de confection Ariès et Compagnie, par exemple, est située à quelques rues du quartier.



Fig. 195 : Publicité pour Ariès et Cie, 1935.

Renommée Société du Mont Saint-Michel en 1929, elle s'est spécialisée dans les vêtements de travail. Une autre usine textile, celle de Strauss-Vimont, (qui devient la bonneterie-mercerie Brohan) est fondée en 1858. Elle s'installe avenue du Mail en 1927, dans des locaux de style Art-Déco conçus par l'architecte Hyacinthe Perrin. La filature Porteu, quant à elle, est située rue Saint-Hélier, et emploie autant des employés de bureau que des ouvriers. Bien que les grandes usines textiles de la fin du XIX^e siècle soient toujours présentes à Rennes, ce sont plutôt des petites entreprises qui marquent le paysage rennais au milieu du XX^e siècle. Ainsi, des ateliers de confection plus modestes emploient de nombreux ouvriers, et notamment des ouvrières.

Deux autres employeurs du secteur industriel doivent être mentionnés : la fonderie Thuau et la compagnie du Bourbonnais. La fonderie créée en 1852 est cependant fermée en 1936. Pendant la Première Guerre mondiale, elle participe à l'effort de guerre en fabriquant des obus et des grenades. Quant à la Compagnie du Bourbonnais, elle fournissait le gaz et l'électricité à la majeure partie de la ville de Rennes. La Compagnie reprend en fait, en 1920, l'usine de production de gaz puis d'électricité créée en 1880, le long de la Vilaine par la société anonyme du Gaz de Rennes.

Enfin, à l'échelle de Rennes, quatre secteurs industriels principaux se distinguent au tournant du XX^e siècle : la tannerie, l'industrie textile, la fonderie associée à la construction mécanique et enfin, l'imprimerie¹⁵⁹. L'étude des employeurs de Villeneuve montre la survivance de ces grands secteurs durant la première moitié du siècle, à l'exception de la tannerie.



Fig. 196 : Imprimeries Oberthür, sans date.

Cependant, l'étude du quartier montre qu'aux côtés des imprimeries, des usines textiles ou de construction mécanique, et de la fonderie (laquelle ne perdure pas après 1936), d'autres secteurs d'activité sont des employeurs importants, comme ceux de l'énergie, ou de l'armement.

Les Services



Fig. 197 : Le Palais du Commerce, vers 1938.

Pour autant, comme nous l'avons vu, le quartier Villeneuve n'est pas seulement un quartier d'ouvriers et d'employés du secteur industriel. Les Postes et Télégraphes (P.T.T.) notamment, emploient également de nombreux habitants de Villeneuve. Le siège rennais se situe au Palais du Commerce, inauguré en 1929 après les travaux qui ont suivi l'incendie de 1911.

De même, les banques sont de gros employeurs. À la fin du XIX^e siècle, le secteur bancaire est en plein essor et de nombreuses agences s'installent en ville. Néanmoins, l'Entre-deux-guerres est globalement une période peu faste pour les banques qui limitent leurs investissements en raison de la crise économique des années 1930. Il n'en est pas moins qu'une grande variété de banques emploient les habitants de Villeneuve comme comptables ou employés de bureau : le Crédit agricole, le Crédit lyonnais, le Comptoir national d'escompte, la Caisse d'épargne, etc. Ces banques appartiennent à des groupes nationaux et ont supplanté les petites banques locales.

159 SABATIER Benjamin, *Urbanisme et architecture à Rennes dans la première moitié du XX^e siècle*. De Jean Janvier à François Château, maires (1908 – 1944), thèse de Doctorat d'histoire de l'art sous la direction de Jean-Yves Andrieux, Université Rennes 2, vol. 1, 2009, p. 396.

De manière moins flagrante mais notable, plusieurs employés de commerce sont recensés. Ils travaillent pour de grandes enseignes comme les Magasins modernes, ouverts en 1925 dans le centre-ville de Rennes, mais aussi pour de plus petits commerces de mercerie ou d'alimentation. Des ateliers artisanaux se dotent parfois de boutiques et emploient ainsi à la fois des employés de commerce et des ouvriers. C'est le cas par exemple de la chapellerie F. Congar & Fils, située boulevard de la Liberté.

De manière moins flagrante mais notable, plusieurs employés de commerce se rencontrent aussi. Ils travaillent dans de grandes enseignes comme les Magasins modernes ouverts en 1925 dans le centre-ville de Rennes, mais aussi pour de plus petits commerces de mercerie ou d'alimentation. Des ateliers artisanaux se dotent parfois de boutiques et emploient ainsi à la fois des employés de commerce que des ouvriers. C'est le cas par exemple de la chapellerie F. Congar & Fils, situé boulevard de la Liberté.



Fig. 198 : Comptoir national d'escompte de Paris, agence de Rennes, sans date.



Fig. 199 : Employés des Magasins modernes, 1932.

Autres secteurs

Notre étude des employeurs du quartier Villeneuve serait incomplète si nous n'évoquions pas les entreprises privées, hors secteur industriel. Leur présence témoigne du dynamisme de la période, ainsi que de la diversité des emplois occupés par les habitants du quartier.

Plusieurs employeurs appartiennent au secteur du bâtiment. C'est le cas de nombreuses « Maisons » à propos desquelles nous avons parfois peu d'informations : la Maison Tomine (entreprise de gros-œuvre à partir de 1927) ; la Maison Métraille (entreprise de menuiserie ou de transport routier) ; la Maison Paul Picard, etc. Citons aussi l'entreprise Novello, spécialisée dans les travaux en ciment et béton, et qui est très active à Rennes durant l'Entre-deux-guerres. La brasserie Graff emploie quelques chauffeurs et manœuvres habitant Villeneuve. Cette brasserie renommée a été fondée en 1833 et installée dans le faubourg Saint-Hélier. En dehors de cette entreprise et de quelques autres (beurrerie Brétel Frères notamment), le secteur agro-alimentaire emploie cependant très peu d'habitants de Villeneuve.

... Et des employeurs de proximité

Si une majorité des habitants de Villeneuve travaille pour de grands employeurs rennais, une autre partie de la population travaille au sein même du quartier.

Il y a tout d'abord les patrons artisans et les commerçants, qui exercent à leur compte. Leur nombre à Villeneuve double entre 1921 et 1931. En 1921, 19 patrons et 6 patronnes habitent au sein du quartier, soit 25 personnes. En 1926, il y en a 55 : 35 hommes et 20 femmes. En 1931 ce chiffre augmente encore, passant à 60 (33 patrons et 27 patronnes), puis baisse à 50 (28 patrons pour 22 patronnes) en 1936. S'il ne représente qu'un faible pourcentage de la population, une partie de ces patrons et patronnes sont aussi de petits employeurs à l'échelle du quartier. L'étude croisée des recensements de population et de l'annuaire de 1929, montre que plusieurs de ces patrons emploient un à trois salariés. Ces employeurs sont principalement des artisans et commerçants du secteur alimentaire (boulangers, bouchers, épiciers), du secteur textile (tailleur, fabrique de linge) ainsi que des petits patrons du secteur du bâtiment.

Il s'agit parfois de petites entreprises familiales, comme la famille Chevet. Le chef de famille est Émile Chevet, tailleur et commerçant au 43 rue Dolet. Il emploie plusieurs tailleurs au sein de son propre ménage. Du début des années 1920 au début des années 1930, il compte aussi parmi ses salariés une giletière domiciliée rue Lobineau, deux couturières habitant rue Général Margueritte, une apprentie domiciliée rue Ange Blaize et une culottière résidant rue Ginguéné.

Il existe aussi des phénomènes de cohabitation entre employeurs et employés. En témoigne la boulangerie du 16 rue Alain Bouchart. Le couple de boulanger Bellouard en 1921, puis le couple Bocquel qui lui succède en 1926, emploient chacun trois personnes au sein de leur boulangerie. Ces salariés résident à la même adresse : dans le logement de leur patron et sur leur lieu de travail.

Il y a, à Villeneuve, un certain nombre de domestiques qui habitent également chez leur employeur. Ces femmes travaillent pour des ménages appartenant à des catégories socioprofessionnelles différentes, généralement à la classe moyenne ou aisée. À titre d'exemple le couple Brisorgueil, qui tient une boucherie au 50 rue Ange Blaize, emploie une domestique de 1921 à 1931.

Nous pouvons aussi citer parmi ces employeurs de proximité la fabrique de linges Tolédo, située au 37 rue André Désilles et qui emploie en 1931 et 1936 des lingères, repasseuses et confectionneuses domiciliées rues Lobineau, André Désilles, Ange Blaize et Auguste Comte.

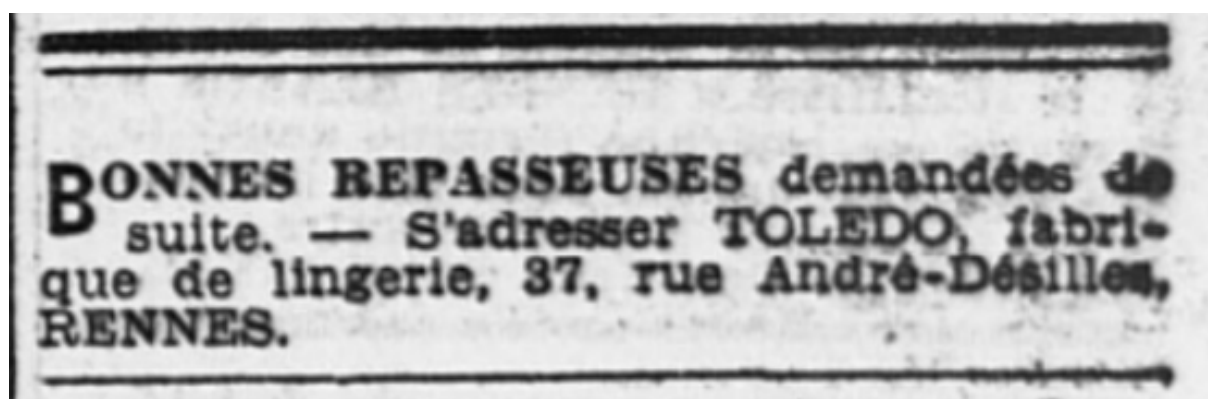


Fig. 200 : Annonce de la fabrique Tolédo dans *le Ouest-Eclair* du 25 août 1932.



Fig. 201 : Publicité fabrique Tolédo dans l'annuaire officiel d'Ille-et-Vilaine de 1929.

Avec la lettre des ouvriers de 1885 revendiquant leur droit au logement, et en constatant le poids important des gros employeurs de la ville, nous pourrions penser que le quartier Villeneuve fait office de quartier-dortoir pour des travailleurs rennais. Cette position est cependant à nuancer.

B - DES HABITANTS ET DES BESOINS : OCCUPATION ET ÉVOLUTION DU BÂTI

Habiter un lieu, c'est s'approprier une entité spatiale, l'adapter et l'aménager pour répondre à des besoins spécifiques liés aux modes de vie, aux attentes, aux envies et aux goûts personnels, mais aussi aux moyens financiers. L'aménagement du quartier et son évolution dépendent des manières de vivre et des besoins des personnes qui l'habitent. Portés par le désir de consommation et de divertissement, mais aussi par la recherche de confort, d'hygiène et d'espace, les résidents du quartier Villeneuve vont aménager, transformer et faire évoluer leur habitat. Ces transformations du bâti répondent à des besoins, à des manières de vivre et à un contexte particulier.

1- Un tissu commercial et artisanal dense

Durant l'Entre-deux-guerres, le quartier est animé par une vie commerciale qui répond aux besoins spécifiques des habitants. En plus de faire du quartier un lieu de vie et de consommation quotidienne, cette dernière joue un rôle qui influence sensiblement l'aménagement et le bâti du quartier Villeneuve. L'analyse du tissu commercial et artisanal renforce ainsi la connotation populaire et ouvrière du quartier qui est conçu, dès le départ, non seulement pour loger, mais aussi pour nourrir, éduquer et divertir les habitants. Cette autonomie quasi totale confère au quartier Villeneuve un caractère tout à fait singulier.

Pour mener cette analyse, nous avons croisé plusieurs sources d'information, dont les données du recensement de la population entre 1921 et 1936, les données des archives municipales (permis de construire...), les données renseignées dans les 443 fiches d'Inventaire réalisées, mais aussi les données de l'annuaire officiel départemental des adresses de Rennes de 1929¹⁶⁰.

Le commerce et l'artisanat

Afin d'étudier la place de la vie artisanale et commerciale du quartier, nous avons classé les artisans et commerçants en différents secteurs, et de la même manière les ateliers et commerces qui leur sont associés. Le secteur « Alimentaire » rassemble les commerces alimentaires (épicerie, marchand de légumes et de fruits, boulangerie, boucherie), tandis

¹⁶⁰ Archives des Champs Libres de Rennes, annuaire du département d'Ille et Vilaine, almanach des adresses de Rennes, 1929.

que le secteur « Boisson » regroupe les débitants, cabaretiers, distillateurs et marchands de vins. Le secteur « Commerce » concerne les commerçants qui ne rentrent pas dans les autres catégories (fleuriste), ou les marchands dont la spécialité n'est pas précisée dans le recensement de population. Le secteur « Services de proximité » comprend les charrons, les coiffeurs ou encore balanciers. Le secteur « Textile » mêle les bonnetières, modistes, caillotières, couturières, lingères, tricoteuses, ainsi que les métiers du cuir. Le secteur « Bâtiment » est celui des artisans du bâtiment (maçons, plâtriers, couvreurs, zingueurs, menuisiers, etc.). À noter que pour la carte des commerces, les menuisiers sont comptés dans une catégorie à part, du fait de leur rôle au sein de la vie commerciale du quartier, sur lequel nous reviendrons. Le secteur « Transport et automobile » regroupe les garagistes, les chauffeurs ou encore un loueur de voiture. Enfin, le secteur « Divers » comprend quelques métiers « inclassables » comme les courtiers.

La première carte montre la localisation des artisans et des commerçants au sein du quartier Villeneuve, entre 1921 et 1936. Elle a été réalisée grâce à l'analyse des recensements de populations des années 1921, 1926, 1931 et 1936.

L'année 1921¹⁶¹ compte peu d'artisans et de commerçants dans le secteur alimentaire et seulement un débitant. L'année 1926¹⁶² marque l'arrivée des débitants et des commerces alimentaires. L'année 1931¹⁶³ est caractérisée par une concentration plus forte d'artisans et de commerçants du secteur du bâtiment et du secteur textile. Ces deux secteurs sont beaucoup moins présents en 1936¹⁶⁴. Sur toute la période, on observe la permanence des artisans et commerçants du secteur alimentaire et des débitants à la même adresse.

La seconde carte illustre la localisation des commerces et des ateliers durant cette même période, elle résulte d'un croisement des recensements de populations, de l'annuaire de 1929 et des plans retrouvés dans les archives. Il faut garder en tête que durant cette période, plusieurs commerces appartenant à des secteurs différents peuvent se succéder au sein d'un même bâtiment. Il existe aussi, mais plus rarement, des doubles devantures, qui induisent donc deux types de commerces à une même adresse. La carte de localisation des devantures de commerces, qui s'appuie sur toute la période, présente donc une marge d'erreur.

161 Voir annexe 78 page 141.

162 Voir annexe 79 page 142.

163 Voir annexe 80 page 143.

164 Voir annexe 81 page 144.

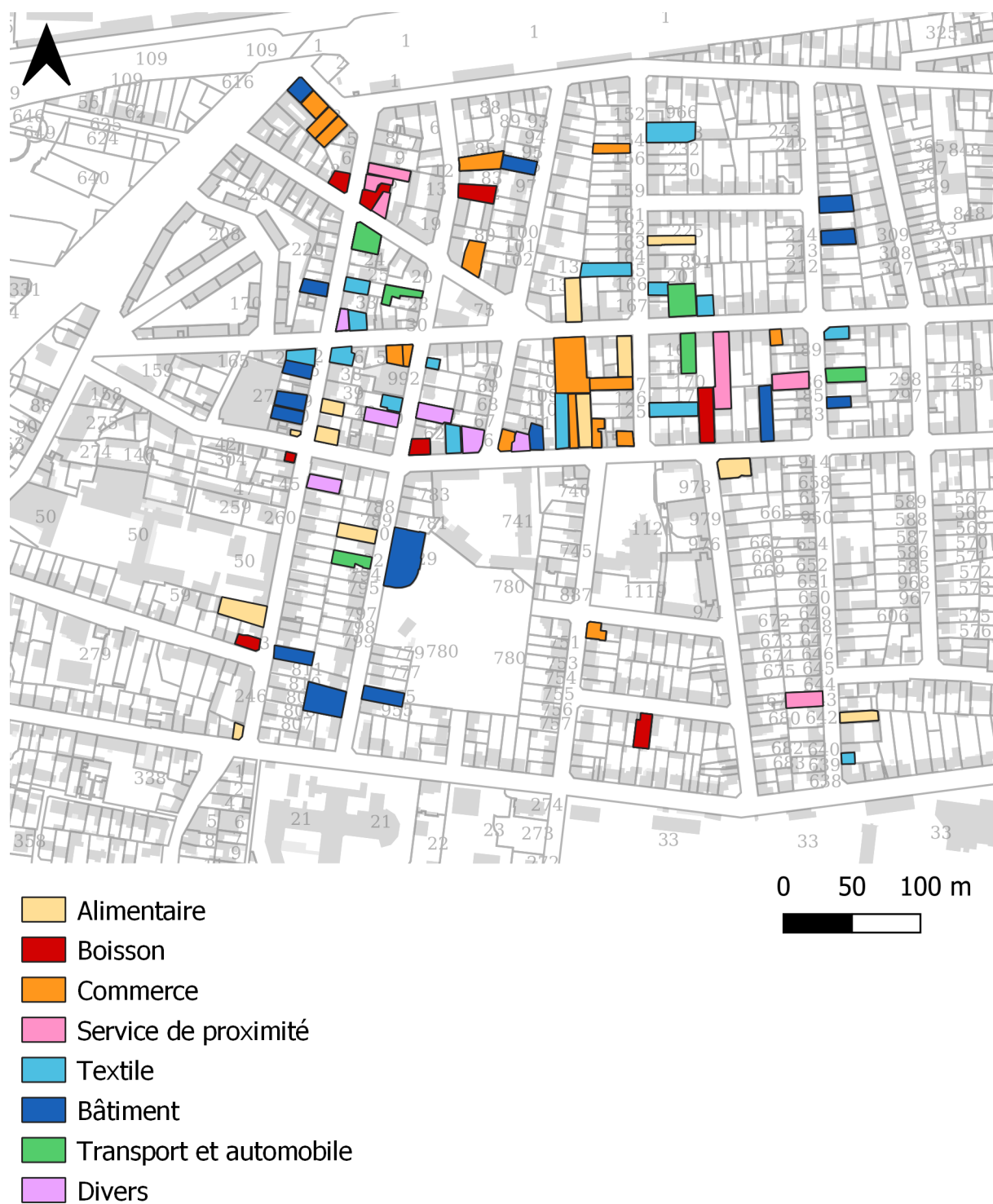


Fig. 202 : Localisation des commerçants et des artisans au sein du quartier Villeneuve de 1921 à 1936.



Fig. 203 : Localisation des commerces et ateliers au sein du quartier Villeneuve de 1921 à 1936.

On remarque une concentration des commerces et des ateliers dans la partie nord du quartier, autour des premiers axes créés (rues Ginguené, Lobineau, Alain Bouchart, Ange Blaize). Cette concentration s'explique par la proximité de ces rues avec des quartiers déjà existants, comme le faubourg de la Madeleine ou le quartier de la gare. Au sein de ces commerces et de ces ateliers, le secteur alimentaire est dominant, suivi par celui de la boisson.

Nous avions comme hypothèse première que les commerces se trouvent sur des parcelles d'angle, ce qui se révèle être partiellement vrai : cette hypothèse se vérifie particulièrement pour les débits de boisson. On trouve également des ateliers et des commerces du secteur

textile, des garages ou des épiceries. Cependant, beaucoup de commerces se développent sur des parcelles rectangulaires et majoritairement sur des parcelles en lanière. Les dimensions de ces parcelles, ainsi que les plans des constructions, révèlent des petits espaces dont nous parlerons par la suite dans le recensement des devantures.

Enfin, la mise en parallèle de ces cartes montre qu'une grande majorité des artisans et des commerçants travaillent et vivent à la même adresse, à l'exception des artisans travaillant dans le bâtiment.

Ces deux cartes mettent en relief la vie artisanale et commerciale de Villeneuve. Celle-ci fait travailler le quartier, le nourrit, révèle ses besoins ainsi que ses modes de vie tout en prenant des formes variées que nous allons étudier.

La diversité commerciale et artisanale et des relations d'interdépendance

L'analyse de la vie commerciale et artisanale du quartier rend compte de la diversité des métiers et de leur interdépendance. Pour les cas où nous n'avons pas réussi à déterminer, malgré nos recherches, la spécialité du commerçant, le terme générique de « magasin » ou la mention « non précisé » ont été utilisés pour qualifier le secteur d'activité.

Le graphique ci-dessous montre la diversité des métiers présentant une devanture ou disposant d'une maison à boutique ou d'un atelier ou d'une usine.

Les maisons à boutique peuvent être classées en plusieurs catégories¹⁶⁵. Nous retrouvons ainsi le secteur textile, le secteur automobile, une catégorie de marchands de matières premières, des débitants cabaretiers, des épiceries, des menuiseries, des boulangeries et des boucheries, mais aussi de nombreux métiers comme des cordonniers, des coiffeurs ou encore des primeurs.

¹⁶⁵ Voir annexe 82 page 145.

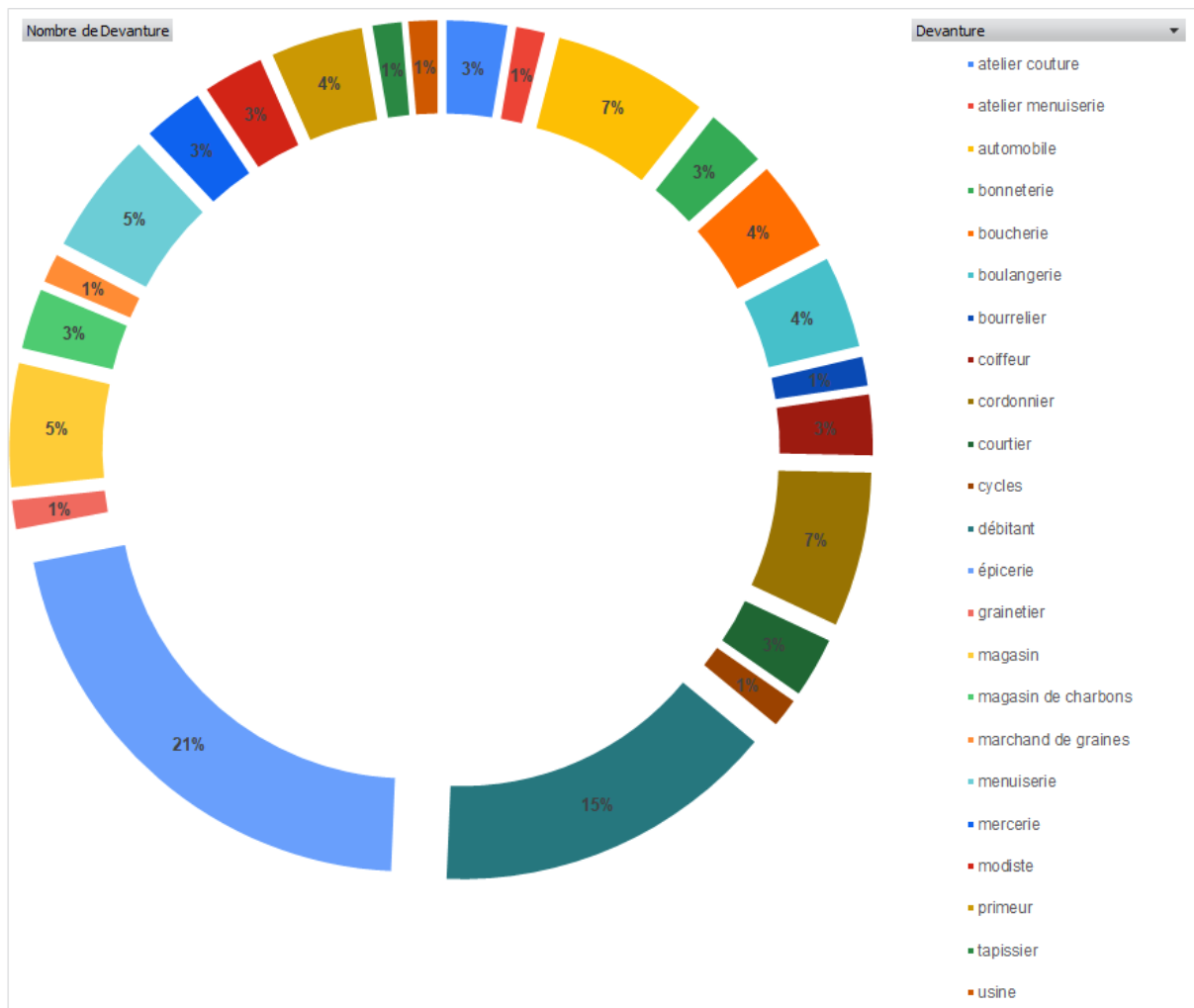
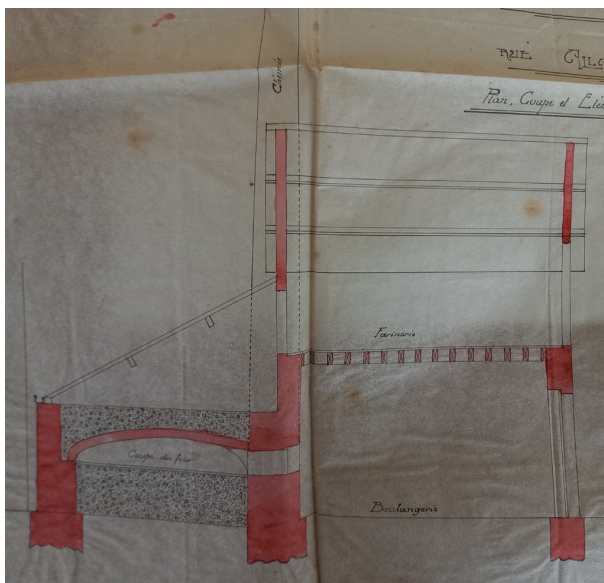


Fig. 204 : Spécialités des devantures.



Nous retrouvons un exemple de boulangerie au 16 rue Alain Bouchart¹⁶⁶ qui disposait de toute son unité de fabrication du pain. La boulangerie était encore présente en 2008, elle a été détruite depuis et transformée en habitation.

Fig. 205 : Boulangerie 16 rue Alain Bouchart.

166 Archives de Rennes, 743 W 10, Permis de construire, rue Alain Bouchart (1908-1955).

La vie commerciale du quartier est dense, circulaire et spatiale, et fonctionne de manière circulaire. Cela est renforcé par le fait qu'il y a une complémentarité des commerces dans les modes de distribution. Les commerces ne pouvaient fonctionner que grâce à la solidarité entre clients et commerçants, fondée sur une dépendance économique et matérielle. Dans la diversité des commerçants de l'époque, nous avons alors les propriétaires et les locataires, les indépendants et les succursales, les commerçants par héritage et les commerçants par activité additionnelle.

Le quartier Villeneuve bénéficie donc d'une infrastructure commerciale suffisamment développée pour le rendre autonome, notamment sur le plan de la consommation¹⁶⁷. À la différence du quartier des Mottais, le quartier Villeneuve est un microcosme au sein de la ville, dans le sens où il répond à l'essentiel des besoins de ses habitants, que ce soit pour l'approvisionnement, ou pour les réseaux relationnels, familiaux, amicaux et professionnels. À ce titre, le quartier acquiert une identité et une vie qui lui sont propres, presque indépendante du reste de la ville.

Des épiceries et des débitants cabaretiers en grand nombre

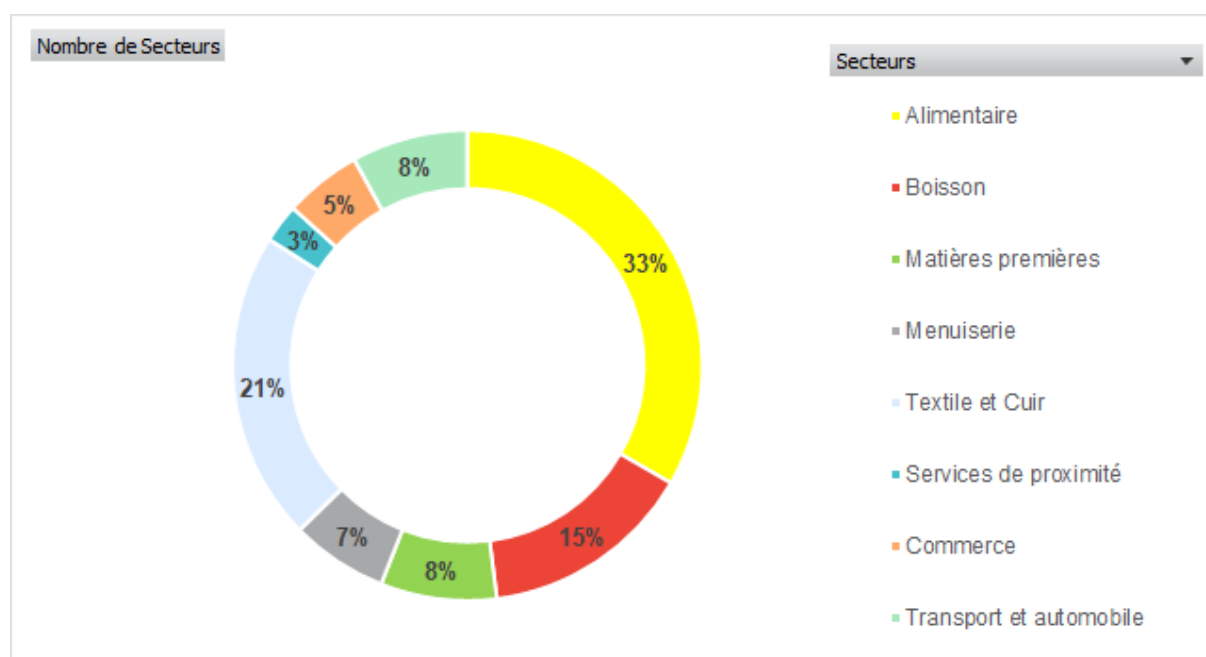


Fig. 206 : Graphique des secteurs d'activités des magasins.

Comme l'indique le graphique ci-dessus, le secteur de l'alimentaire qui rassemble les épiceries, et le secteur de la boisson qui comprend les débitants cabaretiers, représentent près de 50% des magasins du quartier.

167 Archives de Rennes, *Quand le commerce se raconte*, documents de l'exposition, 2013.

Avant la Seconde Guerre mondiale, le nombre conséquent de cafés, à Rennes, ne permet pas aux annuaires d'en donner une liste complète, à l'inverse des autres commerces. Seuls les 32 cafés principaux de la ville sont mentionnés. Le nombre important de cafés ne s'explique pas seulement par une consommation élevée de boissons (notamment du cidre). Le café est avant tout un lieu de sociabilité et de proximité¹⁶⁸.



Sur la photographie ci-contre représentant le Café de la Duchesse Anne situé à l'angle de la rue Ange Blaize, on voit sur la façade droite, la forme en fer à cheval au-dessus de la porte, dispositif utilisé pour manipuler les lourds fûts de cidre. Nous voyons également la trace du store mécanique.

Fig. 207 : Café de la Duchesse Anne rue Ange Blaize.

Pendant la période étudiée, il y a un foisonnement d'épicerie dans le quartier Villeneuve. En effet, plus de 16 épicerie ont été recensées, certaines étant très proches les unes des autres. Ces épicerie sont essentiellement des épicerie populaires à la différence des épicerie fines situées dans le centre-ville. Deux types d'épicerie sont présents dans le quartier : les épicerie dites indépendantes et les épicerie succursales.



Les épicerie indépendantes sont souvent modestes et disposent d'une devanture en bois sans décor et sans vitrine. Le magasin est constitué d'une petite pièce au sein de laquelle les produits sont disposés à même le sol, sans conditionnement. Le rationnement est quotidien et l'épicerie ne dispose pas de stock.

Fig. 208 : Photographie d'une épicerie modeste présente dans la Ville de Rennes et représentative des devantures des petites épicerie que nous pouvions retrouver dans le quartier Villeneuve, à savoir sans ornementation et en coffrage bois exclusivement.

168 CROIX Alain et VEILLARD Jean-Yves (dir.), *Dictionnaire du patrimoine rennais*, Rennes, Editions Apogée, 2004.



Fig. 209 : Carte de la localisation des épiceries au sein du quartier Villeneuve.



La devanture de l'épicerie en gros Bodin, située au 77 du Général Margueritte¹⁶⁹, s'avère relativement modeste. Elle occupe le rez-de-chaussée d'une maison.

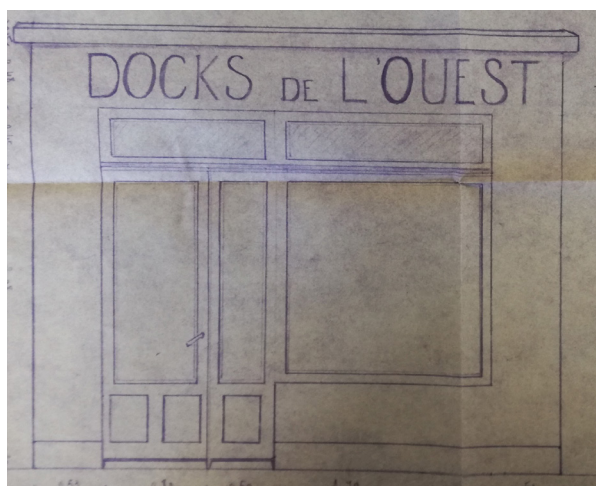
Fig. 210 : Epicerie en gros Bodin.

¹⁶⁹ Archives de Rennes, 122 W 54, Autorisations de construire, rue du Général Margueritte (1923) ; 762 W 9, Permis de construire, rue du Général Margueritte (1932-1958).

Il y a également dans le quartier Villeneuve, des épiceries succursales détenues par la « Société Économique de Rennes ». Ce type de commerce apparaît dès 1912, avec la « Société Économique », fleuron local du succursalisme. Ces commerces alimentaires ont la particularité d'être présents, selon le même modèle et sous la même enseigne, à plusieurs endroits et dans différents quartiers de la ville. Les devantures sont plus soignées, avec une vitrine, des décors et une enseigne.



Fig. 211 : La photographie d'une devanture « Docks de l'Ouest », dans un autre quartier de Rennes, illustre le travail plus soigné réservé aux devantures de ce type d'épicerie succursale.



C'est le cas de l'épicerie « Docks de l'Ouest », présente dans le quartier Villeneuve, au 27 rue du Général Margueritte¹⁷⁰. Les archives montrent que la maison comportait un bar, avec la présence d'une salle à café, avant d'être transformée en épicerie.

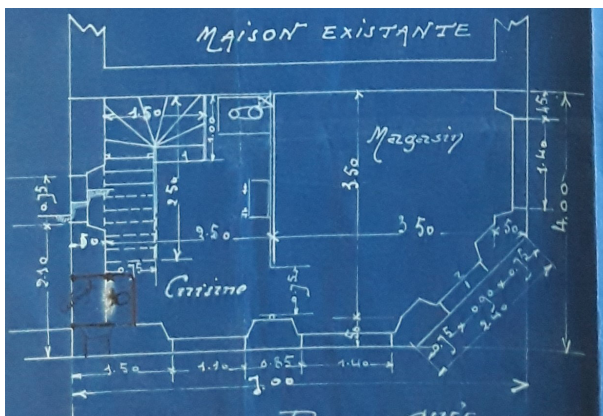
Fig. 212 : Epicerie « Docks de l'Ouest » rue du Général Margueritte.

170 Archives de Rennes, 122 W 25, Autorisations de construire, rue du Général Margueritte 1914 ; 762 W 9, rue du Général Margueritte (1952).

2 - L'empreinte du secteur commercial et artisanal sur le bâti

Une organisation simple et fonctionnelle des magasins

Le magasin est le plus souvent constitué d'une seule pièce, parfois de deux pièces. Les commerçants vivent majoritairement sur place, soit directement à l'arrière du magasin, soit à l'étage. En matière d'aménagement de l'espace, les configurations sont diverses.



Sur les plans de l'épicerie Deniaux, située au 44 rue Lobineau¹⁷⁴, on peut voir que le rez-de-chaussée se compose du magasin et d'une cuisine, le reste du logement était à l'étage.

Fig. 214 : Plan du rez-de-chaussée, épicerie Deniaux, 44 rue Lobineau.

Pour le 26 rue André Désilles¹⁷⁵, débitant cabaretier Vettier et magasin de chaussures, il y a deux magasins, une cuisine et une salle à manger au rez-de-chaussée.

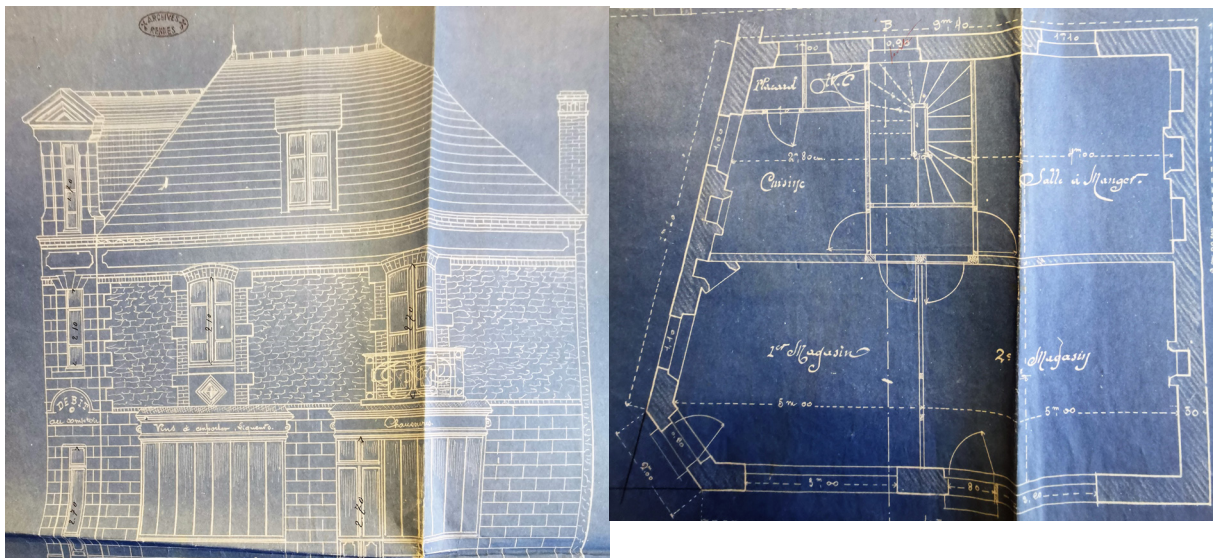


Fig. 215 : Élévation et plan du rez-de-chaussée du 26 rue Désilles.

174 Archives de Rennes, 769 W 25, rue Lobineau (1908-1960).

175 Archives de Rennes, 743 W 47, Permis de construire, rue André Désilles (1937-1970) ; 743 W 49, Permis de construire, rue Ange Blaize (1910-1971) ; 122 W 11, Autorisations de construire, rue Ange Blaize (1911).

Au 40 rue Étienne Dolet¹⁷⁶, qui accueille un coiffeur et un fruitier, on observe que le rez-de-chaussée accueille le magasin, qui se compose de deux pièces séparées par un couloir, ainsi que deux chambres situées à l'arrière.



Fig. 216 : Elévation et plan du rez-de-chaussée du 40 rue Dolet.

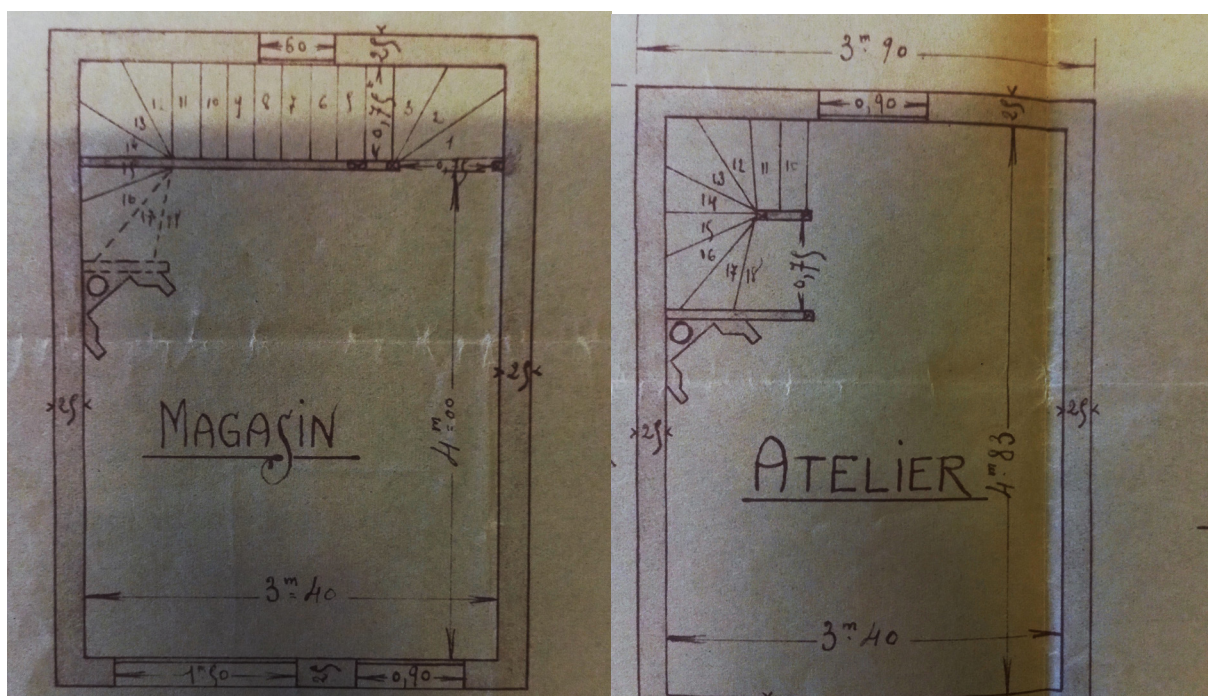


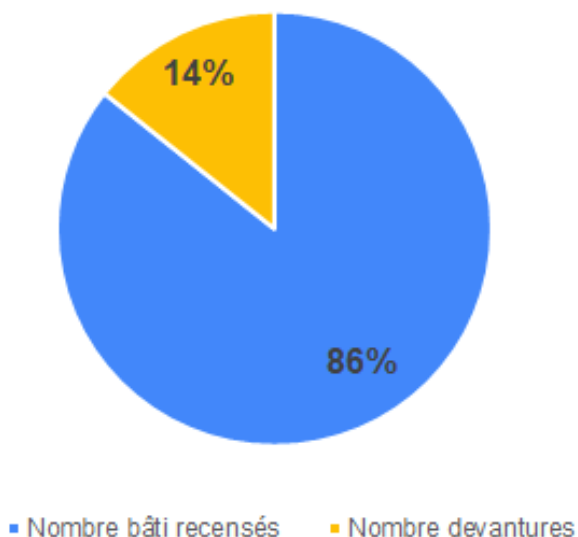
Fig. 217 : Plan du rez-de-chaussée et de l'étage de l'atelier du 29b rue Etienne Dolet.

176 Archives de Rennes, 750 W 30, Permis de construire, rue Etienne Dolet (1908-1953).

Au 29b de la rue Étienne Dolet¹⁷⁷, Mademoiselle Chapon a construit, sur la parcelle voisine de son habitation, son magasin au rez-de-chaussée et son atelier de couture à l'étage. Plus tard, un laboratoire est créé à l'arrière du bâtiment.

De nombreux magasins disposent d'une entrée indépendante avec une vitrine accolée. Les baies sont larges avec l'utilisation de linteaux IPN métallique. Au 37 rue Ange Blaize¹⁷⁸, l'épicerie Lefeuvre dispose ainsi de sa propre entrée indépendante pour accéder directement au magasin, à côté de la porte d'entrée de l'immeuble. Ces entrées indépendantes en rez-de-chaussée d'immeubles sont encore visibles aujourd'hui.

Les devantures : des motifs architecturaux et urbains à part entière¹⁷⁹



Pour la période de l'Entre-deux-guerres, 75 devantures ont été recensées, ce qui représente 14% du bâti du quartier. Ces devantures concernent des magasins, des ateliers de fabrication de menuiserie et de couture, mais également une usine de textile. Il s'agit d'une vitrine ou d'une façade présentant et illustrant l'activité réalisée au sein du bâti.

Fig. 218 : Graphique de la part du tissu commercial dans le tissu bâti.

Le plus souvent, les devantures sont pensées lors de la conception des édifices par l'entrepreneur ou l'architecte, mais elles peuvent aussi parfois être apposées a posteriori. La devanture apparaît donc souvent dans les projets et les permis de construire, comme en témoignent les archives.

L'implantation commerciale est en rapport direct avec la vie du quartier : elle la génère et en dépend. La devanture s'installe donc sur rue pour donner à voir et être visible de l'habitant et du passant.

177 Archives de Rennes, 750 W 30, Permis de construire, rue Étienne Dolet (1908-1953).

178 Archives de Rennes, 743 W 49, Permis de construire, rue Ange Blaize (1910-1971).

179 Voir en annexe la liste exhaustive et comparative des devantures pendant l'Entre-deux-guerres et aujourd'hui. Voir annexe 83 pages 146-171.

La période de construction la plus importante des devantures se situe dans les années 1911-1913. Les axes commerciaux les plus importants sont la rue Lobineau et plus spécifiquement le nord de la rue, comme nous pouvons le voir sur la carte ci-dessous. La concentration des devantures sur cette rue se confirme par la suite. Un deuxième pôle commercial se situe à proximité immédiate de l'église, le long de la rue Ginguéné, près des équipements publics, scolaires et religieux. À partir de 1920, nous assistons à un net recul de la construction des commerces.



Fig. 219 : Evolution des constructions de devantures entre 1900 et 1926.

Sur la carte ci-dessous, nous pouvons voir une part importante de devantures localisées sur des parcelles d'angle. En effet, améliorant la visibilité pour le commerçant et facilitant l'aménagement intérieur de sa boutique, la parcelle d'angle est plébiscitée. Ainsi, 29 % des maisons à boutique et ateliers sont localisées sur des parcelles d'angle pendant la période étudiée.



Fig. 220 : Localisation des devantures pendant l'Entre-deux-guerres, notamment sur les parcelles d'angle.

Parmi les autres particularités identifiées, il y a la relative densification des devantures, certaines jumelées, d'autres étant collées les unes aux autres. Il est intéressant de constater que les 75 devantures commerciales recensées se situent sur 51 parcelles. Cette donnée tend à démontrer alors l'existence de doubles devantures, attestant de la présence de plusieurs commerces au sein d'un même bâtiment. Un immeuble du quartier peut ainsi accueillir au rez-de-chaussée deux à trois magasins différents.

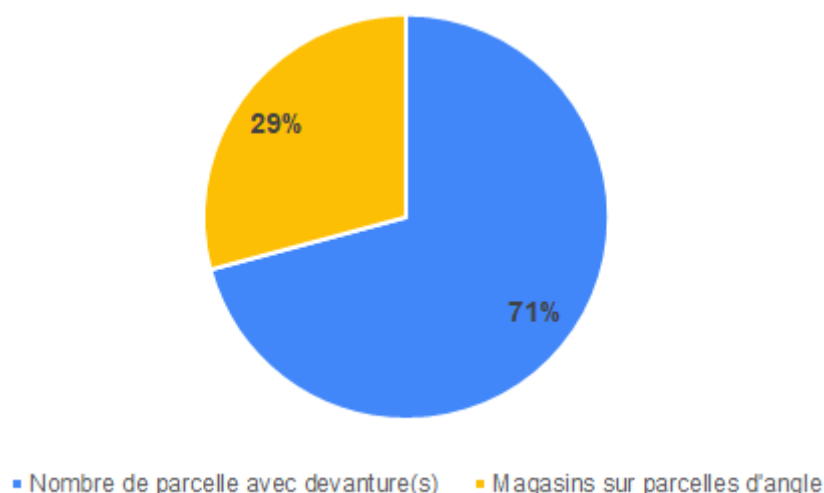


Fig. 221 : Graphique part des magasins dans les parcelles d'angle.

L'architecture des devantures

Les devantures ne sont pas traitées de la même manière sur l'ensemble des maisons à boutiques¹⁸⁰. Ces différences résultent des statuts divers des commerçants. Certains plus modestes, d'autres plus aisés, et une autre partie s'enrichit au cours de la période étudiée.

On trouve des devantures en bois en applique¹⁸¹ dont le matériau, omniprésent dans les années 1930, est souvent fourni par les menuisiers du quartier. Alors que ces devantures sont disposées en saillie sur le mur, d'autres devantures vont, quant à elles, modifier la structure du bâtiment¹⁸². Constituées par des poutrelles métalliques, elles exigent alors la suppression partielle du mur porteur et l'ouverture de baies. Enfin, certaines devantures sont traitées comme de véritables présentoirs¹⁸³, expression du statut social et d'une certaine notoriété du commerçant. Ainsi ces dernières sont souvent plus travaillées (cartouches, enseignes, inscriptions du nom du commerçant, etc). Ces différents types de devantures font l'objet d'une étude plus approfondie présentée en annexe de ce rapport.

Finalement, le commerce et l'artisanat se positionnent comme une pierre angulaire dans l'urbanisme du quartier et dans la vie de ce dernier. Résultat d'une demande et de besoins liés à la vie quotidienne, mais aussi à des besoins liés plus spécifiquement à la sphère professionnelle des habitants du quartier, l'implantation de commerces et de maisons à boutique influencent le bâti, à la fois sur le plan social, architectural et urbain.

180 GOULM Françoise, *Façades commerciales à Rennes. 1900-1970*, mémoire de Master, sous la direction de Xavier Barral I Altet, Université Rennes 2, 1992.

181 Voir annexe 84 page 172-173.

182 Voir annexe 85 page 174.

183 Voir annexe 86 page 175.

3 - L'hygiène et le confort au sein du quartier Villeneuve

Le quartier Villeneuve présente, durant la première moitié du XX^e siècle, des aménagements et des équipements dédiés à l'hygiène et au confort de ses habitants. Cela est à mettre en parallèle avec le développement des théories hygiénistes au XIX^e siècle. Dans ce contexte, pouvons-nous considérer Villeneuve comme un quartier hygiénique ? Pour répondre à cette question, plusieurs paramètres sont à prendre en compte et notre analyse portera sur les différents équipements sanitaires et de confort, publics et privés, au sein de la zone étudiée.

Au XIX^e siècle, déjà, les rapports entre la configuration urbaine et la santé sont établis. La multiplication des épidémies pousse les municipalités à questionner la salubrité de leur ville. A Rennes, le sujet-clé en matière d'hygiène est l'eau : sa captation, sa gestion, sa distribution. La ville en elle-même est construite autour de l'eau, avec la ville haute installée sur la rive nord de la Vilaine, et la ville basse au sud. C'est dans cette même Vilaine que les eaux sales sont déversées tout au long du XIX^e siècle. Les maires du XIX^e et du début du XX^e siècle vont avoir comme préoccupation l'amélioration des réseaux d'eau et des équipements d'hygiène. Des propositions sont faites pour améliorer l'hygiène de la ville. Déjà en 1892, l'ingénieur Edmond Philippe propose un projet de piscine qui, par la présence de douches, permettrait aux habitants de se laver. Celui-ci qui est dans un premier temps approuvé, puis refusé par le maire Vincent Morcel, par manque de financement. D'autres dispositions sont, elles, mises en place, tel qu'un réseau d'alimentation en eau, mais celui-ci est peu fonctionnel et réservé à la ville haute et aux populations rennaises les plus riches.

Les premières tentatives d'amélioration des réseaux et équipements publics sont gelées lors de la Première Guerre mondiale. Mais, dès la fin de celle-ci, la question de l'hygiène devient motrice dans la façon d'aménager la ville de Rennes. Ainsi, les préoccupations hygiénistes sont prises en compte dans le projet d'application de la loi du 14 mars 1919, dite loi Cornudet, instituant les Plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension (PAEE)¹⁸⁴. Le maire Jean Janvier va profondément marquer la ville par une politique de grands travaux. Après un rééquilibrage des finances de la municipalité, de nombreuses mesures hygiénistes sont adoptées, mais le quartier Villeneuve, qui voit le jour à la fin de l'ère Janvier, amène à nuancer le constat.

184 Loi du 14 mars 1919, dite loi Cornudet, relative au Plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension.

La problématique de l'accès des habitants à une eau propre et celle de l'évacuation des eaux usées constituent un enjeu majeur pour les pouvoirs publics rennais à partir du milieu du XIX^e siècle. Le taux de mortalité, dans la ville basse notamment, ne cesse d'inquiéter. Le professeur Adolphe Toulmouche (1798-1876), membre du comité d'hygiène publique de Rennes, établit le lien entre l'insalubrité de l'eau et les maladies¹⁸⁵. En 1880, l'un des premiers aménagements en faveur d'un accès facilité à l'eau potable pour les Rennais, est un système d'adduction d'eau permettant d'acheminer de l'eau de source jusqu'au coeur de la ville¹⁸⁶. Cette installation s'accompagne de l'inauguration d'un réseau d'égout et de collecteurs¹⁸⁷.

Les eaux usées

Néanmoins, ce réseau d'égout est très peu développé dans les années qui suivent. En 1908, seuls 33 kilomètres sont en service à Rennes et ne permettent le rattachement que de 40% de la ville¹⁸⁸. Les quartiers sud-gare, à l'exception de la rue de Nantes et de la rue Saint-Hélier, sont les oubliés de ce réseau principalement dédié aux quartiers les plus riches de la ville. Les seules dispositions mises en place dans la ville basse consistent en des puisards ou caniveaux plus ou moins fonctionnels.

Ainsi, au début du siècle, des projets tendent à améliorer les réseaux de la ville, avec la construction de 10 nouveaux kilomètres d'égouts entre 1908 et 1913. Pour autant, ceux-ci ne permettent pas d'empêcher le déversement des eaux sales dans la Vilaine, ce qui a pour conséquences le développement d'épidémies telle que la typhoïde. La municipalité de Jean Janvier va permettre la construction, entre 1908 et 1925, d'un nouveau réseau d'égouts de 70 kilomètres, dont les branchements concernent des zones jusqu'alors écartées. Après avoir relié l'ouest et l'est de la ville, le sud de Rennes est finalement intégré au réseau.

Malheureusement, malgré la prolongation du nouveau réseau, de nombreuses maisons du quartier Villeneuve, construites avant la Première Guerre mondiale, ne sont toujours pas rattachées à l'égout. Par manque de financement, certains projets ne prévoient que l'installation d'une fosse septique, d'autres ne prévoient même pas de fosse morte. Aucune réglementation n'impose d'ailleurs l'obligation de rattachement. Ce constat est d'autant plus

185 MEYNIEL Gwendoline, *Œuvrer pour le corps social. Entre la science et le politique, les travaux du médecin rennais Adolphe Toulmouche (Nantes, 1798-Rennes, 1876)*, mémoire d'histoire sous la direction de Pierre KARILA-COHEN (dir.), Histoire, Université Rennes 2, 2013, pp. 245-261 [en ligne].

186 « Dès 1880, un système d'adduction d'eau est mis en place, avec la captation de sources éloignées grâce à l'aqueduc de la Minette et aux réservoirs des Gallets. Avec 42 kilomètres de canalisations et 32 mètres de dénivelé, l'eau peut être acheminée jusqu'à Rennes. » Archives de Rennes, « Rennes en archives », sur le *site des Archives de Rennes* [en ligne].

187 *Ibid.*

188 Archives de Rennes, 1 0 557, Voirie urbaine, projet de construction d'une station d'épuration et d'extension du réseau d'égouts.

étonnant qu'un casier sanitaire est dressé sur le quartier entre 1912 et 1913. À l'échelle du quartier Villeneuve, le réseau connaît une lente augmentation du nombre de raccordements entre les années 1900 et les années 1940.



- Avant-guerre (1900/1913) : Branchement à l'égout.
- Première Guerre mondiale (1914/1919) : Branchement à l'égout.
- Entre-deux-guerres (1919/1938) : Branchement à l'égout.
- Seconde Guerre mondiale et après-guerre (1939/1950) : Branchement à l'égout.
- Bâti recensé

Fig. 222 : Evolution des branchements à l'égout, quartier de Villeneuve.

Ainsi, le rattachement est pris en compte pour :

- 26% des nouvelles constructions pour la période avant la guerre (1900-1913) ;
- 26% des nouvelles constructions durant la Première Guerre mondiale (1914-1918) ;
- 51.1% des nouvelles constructions durant la période de l'Entre-deux-guerres (1919-1938) ;
- 40% des nouvelles constructions durant la Seconde Guerre mondiale et durant la période d'après-guerre (1939-1950).

En parallèle, les mentions de fosses septiques ou fosses d'aisance dans les permis de construire sont encore moins nombreuses : 21 mentions sur toute la période étudiée (1900-1953). Elles concernent principalement des permis de construire datés entre 1900 et 1913. Ce constat ouvre plusieurs hypothèses : soit l'installation des fosses est implicite ; soit le raccordement à l'égout est implicite ; soit les foyers n'étaient dotés d'aucun système d'évacuation des eaux usées. La consultation du casier sanitaire dressé pour les rues Étienne Dolet, Ginguené, Vaudois, André Désilles et Lobineau permet de pencher pour l'une de ces hypothèses¹⁸⁹. En effet, alors que les permis de construire n'en font pas mention, la présence presque systématique de fosses d'aisance est attestée grâce au casier sanitaire. Dès lors, nous pouvons supposer que la grande majorité des foyers du quartier Villeneuve étaient dotés a minima de fosses d'aisance au début du XX^e siècle.

L'eau potable

La question de la gestion des eaux usées s'intensifie donc durant l'Entre-deux-guerres, et s'accompagne du raccordement des foyers à l'eau courante. Si de l'eau de source est bien acheminée en ville à partir de 1880, sa distribution au sein des foyers est peu commune avant l'Entre-deux-guerres. Le quartier Villeneuve ne fait pas exception et présente peu de signes d'installation de l'eau courante au sein des foyers, et ce, tout au long de la période étudiée. Cependant, nous notons un progrès notable durant l'Entre-deux-guerres. D'environ 5% de raccordement des constructions neuves avant la Grande Guerre, nous passons à environ 24% entre 1919 et 1938. Les permis de construire des années 1930 à 1938 se distinguent nettement sur ce point avec environ 44% de permis de construire mentionnant l'accès à l'eau potable. Les permis de construire des années suivantes demeurent muets sur le sujet, mais on peut supposer que le raccordement s'intensifie au cours du siècle.

189 Archives de Rennes, 7 W 1, Registre du casier sanitaire des immeubles, 1912-1913.



Fig. 223 : Évolution du raccordement à l'eau courante des constructions neuves du quartier Villeneuve entre 1900 et 1938. Aucune construction n'est raccordée sur les périodes de la Première Guerre mondiale et après 1938.

Pour autant, ces statistiques demeurent bien en dessous des statistiques nationales à en croire le rapport de 1954 de l'INSEE. Ce dernier souligne que seuls deux tiers des foyers rennais ont accès à l'eau courante, alors que la moyenne pour les grandes villes françaises est de 80%¹⁹⁰. Le quartier des Mottais, qui voit le jour environ en même temps que celui de Villeneuve mais qui est composé d'habitants plus aisés, présente encore moins de raccordements à l'eau courante (25% des constructions neuves au cours des années 1939-1950). La ville de Rennes,

190 SABATIER Benjamin, *op. cit.*, vol.1, p. 225.

avant le mandat d'Henri Fréville (1953-1977), est donc particulièrement en retard en ce qui concerne la distribution de l'eau potable, et ce phénomène touche de nombreux quartiers, et pas seulement celui de Villeneuve.

Les équipements d'hygiène à l'échelle du foyer

La question de la gestion des eaux usées et de l'alimentation en eau courante, amène à étudier l'équipement des foyers en matière d'hygiène. En effet, les infrastructures publiques s'accompagnent de dispositions à l'échelle du foyer.

Les WC

Concernant les water-closet tout d'abord, 70,6% des projets prévoient leur installation, et ce, dès le début du XX^e siècle. Avant la guerre, déjà 77,2% des permis de construire mentionnent l'intégration de WC dans les habitations. Le taux descend après les deux guerres, pour autant, c'est toujours plus de la moitié des constructions qui prévoit l'installation de cet équipement. Certains permis de construire témoignent également d'un ajout de WC *a posteriori*.

Au sein du quartier, nous observons une mixité entre WC intérieurs et WC hors-œuvre, ces derniers représentant 29,6% des WC recensés sur la période d'étude. À ce titre, le quartier Villeneuve se singularise par un taux relativement bas de WC hors-œuvre par comparaison avec le reste des quartiers rennais. En effet, d'après le rapport de l'INSEE¹⁹¹ environ 42% des constructions de la ville ne sont pas dotées de WC intérieurs en 1954. Le quartier se démarque ainsi par une recherche d'hygiène et de confort qui se traduit par l'intégration de WC au sein des habitations dès leur construction.

191 MEYER Jean (dir.), Histoire de Rennes, Toulouse, Privat, 1972, p.446.

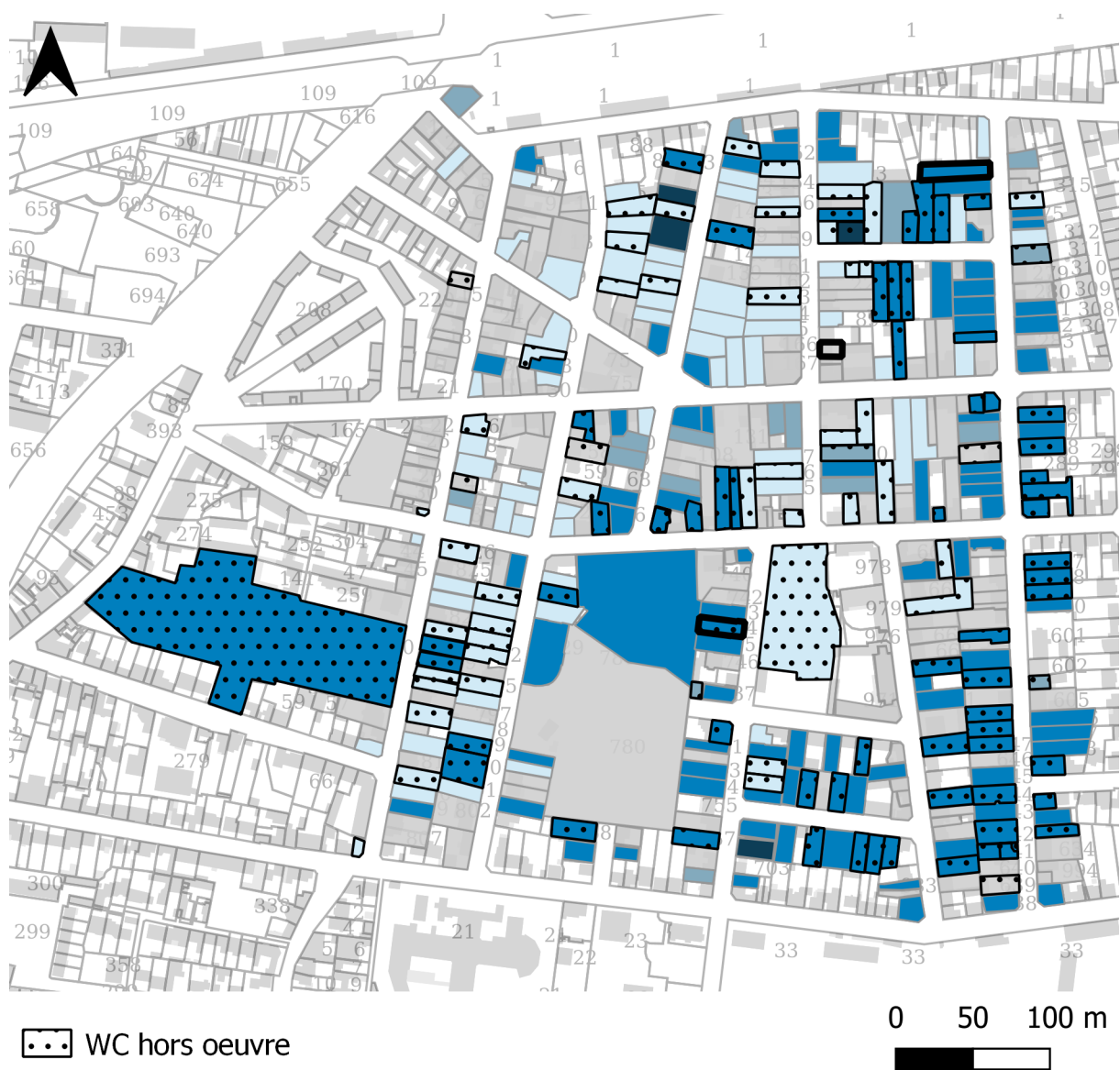


Fig. 224 : Evolution de la présence de WC dans les habitations du quartier de Villeneuve.

Les pièces dédiées à l'hygiène

À l'inverse, le nombre de pièces liées à l'hygiène, comprenant les salles de bain, salles d'eau et cabinets de toilette, est relativement peu élevé. En effet, l'installation de ces pièces ne concerne que :

- 17,6% des nouvelles constructions avant la guerre (1900-1913) ;
- 8,7% des nouvelles constructions durant la Première Guerre mondiale (1914-1918) ;
- 23,7% des nouvelles constructions durant l'Entre-deux-guerres (1919-1939) ;
- 40% des nouvelles constructions durant la Seconde Guerre mondiale et durant la période d'après-guerre (1939-1945).



- Avant-guerre (1900/1913) : Salle liée à l'hygiène.
- Première Guerre mondiale (1914/1919) : Salle liée à l'hygiène.
- Entre-deux-guerres (1919/1938) : Salle liée à l'hygiène.
- Seconde Guerre mondiale et après-guerre (1939/1950) : Salle liée à l'hygiène.
- Bâti recensé

Fig. 225 : Evolution de la présence de pièce liée à l'hygiène dans les habitations du quartier Villeneuve.

À l'échelle de la période étudiée, c'est seulement 21,1% du bâti neuf qui prévoit une pièce liée à l'hygiène. Ce taux peu élevé est à mettre en relation avec les habitants du quartier. Comme évoqué précédemment, le quartier Villeneuve est un quartier créé pour et par les classes populaire et moyenne, qui n'ont pas les moyens d'installer ce genre de pièce au sein de leur foyer et se tournent donc vers des équipements publics. En effet, la mise en place de lieux publics dédiés à l'hygiène, comme les bains-douches, devient un des axes majeurs de la réflexion sur l'amélioration de l'hygiène à Rennes durant l'Entre-deux guerres.

Au XIX^e siècle, il n'existe à Rennes que des bains-douches privés et payants : les bains Saint-Georges rue Gambetta et les bains de la Prévalaye boulevard Sébastopol, ce qui limite leur accès aux classes populaires. Sous l'impulsion du maire Jean Janvier, le développement d'équipements publics pallie l'absence d'équipements spécifiques au sein des foyers. Deux nouveaux bains-douches sont construits à Rennes entre les années 1908 et les années 1934. Situés rue Thiers et rue des Polieux, ils sont conçus spécifiquement pour les ouvriers. En effet, considéré comme un « devoir social¹⁹² », les bains doivent permettre, selon les pouvoirs publics, tant la diminution de la consommation d'alcool que l'amélioration de l'hygiène des ouvriers¹⁹³. Dans le même temps, la piscine Saint-Georges est bâtie, rue Gambetta, entre 1923 et 1926. Celle-ci, construite dans un contexte de développement des pratiques sportives répond aussi, par la présence de douches, aux mêmes attentes de démocratisation de l'hygiène que les bains-douches. Certains de ces équipements sont situés à proximité du quartier Villeneuve, comme les bains-douches rue Thiers, situés à environ 2 kilomètres au nord. Ces structures sont néanmoins délaissées au cours du XX^e siècle et, à l'exception de la piscine Saint-Georges encore en activité, ferment leurs portes après plusieurs décennies d'utilisation, attestant de la généralisation des équipements domestiques liés à l'hygiène durant l'Entre-deux-guerres.

L'étude du quartier des Mottais, dont les habitants appartiennent à une catégorie sociale plus aisée, révèle à ce titre un plus grand nombre de pièces dédiées à l'hygiène qu'à Villeneuve. Environ 35% des constructions en sont dotées avant la Seconde Guerre mondiale, et ce taux augmente jusqu'à 62,5% entre 1939 et 1950.

192 Archives de Rennes, 1 M 141, Bains-douches et dispensaire, rue Thiers, projet de construction sous la direction d'Emmanuel Le Ray.

193 SABATIER Benjamin, *op. cit.*, vol.1, p. 192.

Les équipements de confort à l'échelle du foyer

L'étude de la présence de pièces dédiées à l'hygiène au sein des foyers du quartier Villeneuve permet de dépasser la notion d'hygiène pour approcher celle du confort. En effet, la présence de ces pièces, de même que celle d'équipements sanitaires, laisse supposer une meilleure qualité de vie au quotidien. La notion de confort naît au cours du XX^e siècle et est souvent corrélée à celle de modernité, comme en attestent les salons des arts ménagers. Les éléments de confort mis en place au sein des habitations peuvent également traduire la recherche d'un certain statut social.

Concernant la question du chauffage, les permis de construire de 1900 à 1953 ne mentionnent presque pas d'autres types de chauffage que les foyers de cheminées. Seules sept habitations, construites entre 1923 et 1939, disposent d'un calorifère ou d'une chaufferie. Le quartier des Mottais en présente davantage, mais sans que cela soit généralisé (seuls 10,53% des villas et hôtels particuliers en sont dotés). Ces équipements semblent donc être réservés aux habitations plus cossues et mis en place davantage à la fin de la période ici étudiée qu'au début du siècle.

Ensuite, la présence de certaines pièces dites de « réception », c'est-à-dire qui ne sont pas dédiées à une fonction proprement utilitaire, indique une certaine recherche, sinon de confort, tout au moins de sophistication. Selon Guénolée Milleret, le salon distingue ainsi l'habitat ouvrier de celui des classes plus aisées. Il est donc le marqueur d'un statut social, ou de sa revendication. En effet, « cet espace est étranger au mode de vie des classes populaires pauvres¹⁹⁴ », écrit-elle dans *Dessin d'architecture & habitat moderne, 1850-1920* (2014). À Villeneuve, seules 17 habitations disposent d'un salon lors de leur construction sur l'ensemble de la période d'étude (1900-1953), soit moins de 4% du bâti.

En comparaison, sur la même période, le quartier des Mottais présente 19% de maisons qui sont dotées d'un salon. Cet écart confirme les analyses de Guénolée Milleret quant à l'interprétation sociale qu'elle donne du salon. Pour autant, son ouvrage traite avant tout du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle. À partir des années 1920, on observe une augmentation générale du nombre d'habitations disposant d'un salon.

De même, la mention de salle à manger sur les plans des permis de construire étudiés témoigne d'une volonté de séparer les espaces de réception des espaces de l'intimité familiale. Près de 30% des constructions neuves sont dotées d'une salle à manger avant la guerre 14-18, et plus du double à la fin de l'Entre-deux-guerres (62% des habitations construites entre 1930 et 1938 possèdent une salle à manger).

194 MILLERET Guénolée, *Dessin d'architecture & habitat moderne : 1850-1920*, Paris, Eyrolles, 2014, p. 46.



Fig. 226 : Évolution du nombre des constructions neuves du quartier Villeneuve dotées d'une salle à manger, 1900-1953.

La présence d'une cuisine au sein des habitations est, quant à elle, fréquente (58% des constructions neuves sur la période étudiée), mais non systématique. L'Entre-deux-guerres voit cependant une augmentation significative de la part d'habitations dotées d'une cuisine (d'environ 60% des constructions avant 1929, à plus de 80% par la suite). s'ajoutent les cuisines

installées dans un second temps¹⁹⁵, grâce à l'extension de la maison par exemple. Les permis de construire dépouillés présentent 21 extensions de ce type, dès 1911 et jusqu'en 1937. Dédier une pièce à la cuisine apparaît ainsi comme un besoin récurrent pour les habitants de Villeneuve, davantage que de dédier une pièce à la réception.



Fig. 227 : Évolution du nombre des constructions neuves du quartier Villeneuve dotées d'une cuisine, 1900-1953.

195 Il s'agit des 69, 64, 51, 33, 31, 27 et 29 rue Lobineau, des 21, 18 bis, 6 et 5 rue Alain Bouchart, du 35 rue André Désilles, du 10 rue de Villeneuve, des 20 et 19 rue Etienne Dolet, des 23 et 13 rue Bernard Palissy, des 60, 41 et 32 rue du général Margueritte et enfin du 45 rue Ginguené.

La présence plus importante de cuisines au sein des foyers du quartier des Mottais (73,7% des constructions neuves en sont dotées entre 1900 et 1950) permet de supposer que la cuisine, en plus d'être un besoin de confort, est aussi une forme de marqueur social. Comme le montre le sujet des cuisines, les extensions de bâtiments et les aménagements ultérieurs nous renseignent parfois sur le désir de modernité et de confort des habitants du quartier Villeneuve. De la même manière, l'ajout de nombreux garages et passages charretiers au cours de notre période d'étude (parfois quelques années à peine après la construction de l'habitation) témoigne d'une adaptation des habitants et de leur habitat au mode de vie moderne. Il s'agit d'ailleurs de l'une des transformations du bâti les plus fréquentes au sein du quartier. Ces aménagements sont communs à l'ensemble de la ville de Rennes, qui voit ses premiers garages apparaître au cours des années 1930 en même temps que la démocratisation de l'automobile¹⁹⁶. Ils se multiplient de manière importante à partir de 1950.

L'amélioration de l'hygiène au sein des foyers du quartier Villeneuve suit l'évolution des dispositions municipales et du désir de confort de ses habitants, et s'accélère donc à partir de la Grande Guerre. Cependant, ce progrès sanitaire demeure insuffisant, si bien qu'en 1954, l'INSEE présente des statistiques à l'échelle de la ville qui nous permettent de contextualiser le quartier Villeneuve. En prenant pour exemple le branchement au réseau d'égouts, en 1954, seulement 65% de la ville est concernée, taux déjà considéré comme peu élevé par Benjamin Sabatier¹⁹⁷. Le quartier Villeneuve, caractérisé par 40,7% de constructions neuves rattachées au réseau d'égouts de la ville sur l'ensemble de la période 1900-1953, apparaît dans ce sens en retard. Cette faible proportion s'explique par le fait que les habitants du quartier sud gare, alors principalement des ouvriers et employés, n'ont pas des revenus leur permettant un branchement au réseau d'égouts. Cette analyse doit cependant être nuancée car nos données prennent uniquement en compte les raccordements à l'égout lors de la construction de l'habitat. Des aménagements ultérieurs ont certainement été menés au cours de la période et augmenteraient dès lors le taux effectif de raccordement en 1950.

Toujours est-il qu'à Rennes, un certain retard sur cette question est notable. En témoigne le projet de station d'épuration, mis en place pour permettre le nettoyage des eaux usées des égouts. Alors que le projet est évoqué dès 1904, il ne sera réalisé qu'entre les années 1941 et 1950. Cette disposition était pourtant rendue obligatoire par la loi du 15 janvier 1902 relative à la protection de la santé publique¹⁹⁸. Le quartier Villeneuve, s'il présente ponctuellement un équipement individuel plus important que le reste de la ville, notamment en ce qui concerne les WC, ne se distingue pas spécifiquement comme un quartier modèle concernant sa salubrité. En effet, malgré l'implantation de certains équipements publics et

196 SABATIER Benjamin (dir.), *op. cit.*, vol.1, p. 483.

197 *Ibid.*, p. 225.

198 Loi du 15 janvier 1902 relative à la protection de la santé publique.

privés au sein du quartier, celui-ci est marqué dans sa globalité par des taux d'équipement inférieurs à ceux de la ville de Rennes en 1954. Malgré cela, le quartier Villeneuve s'inscrit au cours du XX^e siècle dans une lente démarche d'assainissement des rues et des logements, afin d'améliorer les conditions de vie des habitants. Les dispositions mises en place, alors relativement hétérogènes à l'échelle du quartier, seront renforcées sous la mandature du maire Henri Fréville, dès les années 1950.

4 - Habiter, cohabiter

Un quartier résidentiel et collectif

Au début du XX^e siècle, malgré le développement et la poussée en hauteur du parc immobilier par la construction d'immeubles de logements, la construction de maisons individuelles demeure une réalité dans les villes françaises. Ce constat est tout à fait perceptible au sein du quartier Villeneuve qui, tout au long de la période qui nous intéresse, est marqué par une présence importante de maisons individuelles¹⁹⁹.

Cela tient tout d'abord à l'importance d'un héritage rural des classes populaires qui ne s'efface pas au sein des quartiers se développant en périphérie des villes. Archétype de la ruralité, la maison individuelle s'impose comme le modèle idéal de l'habitat populaire. En effet, la classe populaire et la classe moyenne, majoritaires au sein du quartier, accordent une importance symbolique et pratique à l'habitat individuel. Signe de liberté (liberté de modifier, d'ajouter, de cultiver un jardin, etc.) et « emblème le plus visible de la possession du lieu où l'on vit »²⁰⁰, la maison individuelle caractérise la propriété populaire. Le caractère individuel du logement se comprend également dans la volonté de l'ouvrier, et de manière plus générale, de la classe populaire et de la classe moyenne, en quête de reconnaissance sociale, de se détacher de l'usine, du monde industriel et du travail.

199 En 1921, 121 habitations correspondent à des maisons individuelles, sur un total de 231 habitations recensées. En 1926, 191 habitations correspondent à des maisons individuelles, sur un total de 318 habitations recensées. En 1931, 204 habitations correspondent à des maisons individuelles, sur un total de 346 habitations recensées. En 1936, 219 habitations correspondent à des maisons individuelles, sur un total de 371 habitations recensées. La moyenne utilisée dans l'analyse a été calculée à partir de ces chiffres. Il faut toutefois noter que la moyenne prend donc en compte les évolutions du mode d'habitat (collectif ou individuel) que peuvent connaître les habitations au cours de la période de l'entre-deux-guerres.

200 GROUX Guy et LEVY Catherine, « Le patrimoine ouvrier. Le droit, le titre et la valeur », in *Les Annales de la recherche urbaine*, n°65, 1994, p. 32.

Ainsi, on remarque que, sur l'ensemble des habitations construites par les commanditaires²⁰¹ issus de la classe populaire et de la classe moyenne, 76,30% des constructions correspondent à des maisons individuelles.

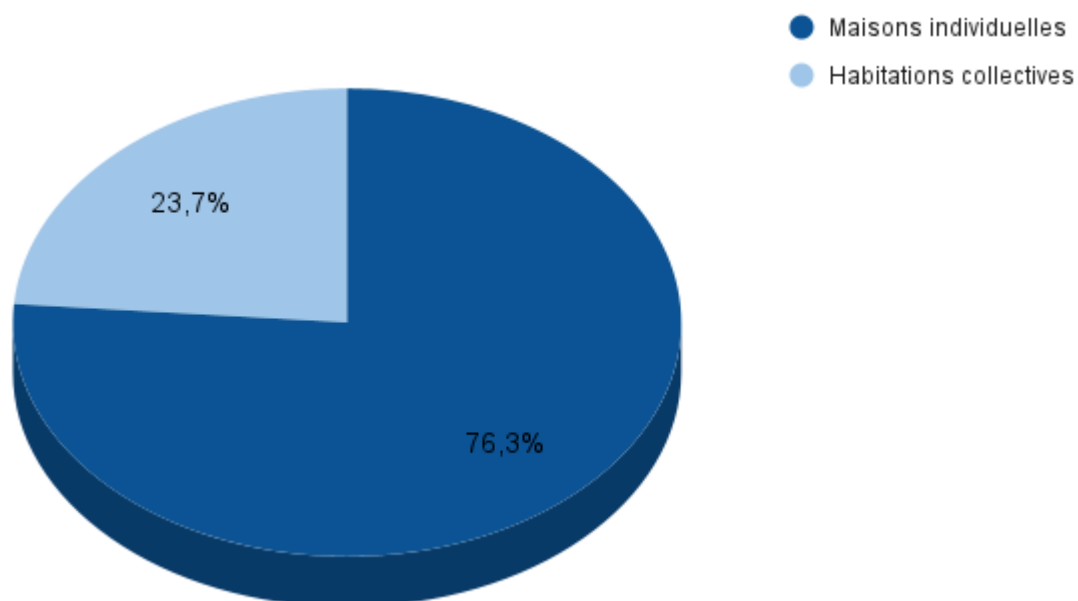


Fig. 228 : Répartition des maisons individuelles et des habitations collectives construites par des commanditaires issus de la classe populaire et de la classe moyenne.

L'étude de la manière de vivre et d'habiter ne peut toutefois s'arrêter à ce premier constat. Ce serait omettre un caractère important du quartier Villeneuve qui est, à part relativement égale, autant marqué par l'habitat individuel que l'habitat collectif. Ainsi, le quartier Villeneuve est caractérisé par la construction de logements collectifs dès sa création. En comparaison, le quartier des Mottais, pourtant contemporain, apparaît comme un quartier essentiellement résidentiel, composé d'un habitat individuel.

Ce besoin en logements collectifs s'explique, d'abord, par la nécessité de pallier la crise du logement engendrée par la guerre ; en témoigne le nombre important de nouveaux ménages dans le quartier puisque nous notons une augmentation de 26,5% entre 1921 et 1931. Le quartier s'urbanise, se construit et s'adapte en même temps que la population s'accroît. D'autre part, le développement des logements collectifs a bénéficié des impulsions suscitées par les lois sur le logement populaire et la création des HBM.

201 Le propos prend pour appui les mêmes commanditaires qui sont analysés dans la partie « L'accession à la propriété de la classe populaire et de la classe moyenne ». Pour rappel, 55% des groupes socioprofessionnels des commanditaires du quartier ont pu être identifiés.



Fig. 229 : Répartition des maisons individuelles et des habitations collectives dans le quartier Villeneuve.



Fig. 230 : Le Foyer Rennais.

En raison de sa proximité et de son histoire émanant de préoccupations sociales identiques à celles qui ont marquées la naissance du quartier Villeneuve, le Foyer Rennais illustre cette tendance. Premier ensemble immobilier de l'Office municipal d'Habitation à Bon Marché, créé en 1919, il est d'abord conçu comme associant logements individuels et logements collectifs. Lorsqu'Emmanuel Le Ray reprend le projet en 1928, il opte pour le tout collectif.

Le projet s'inspire des cités-jardins, avec la construction de 160 logements au sein d'immeubles collectifs, 8 magasins, 10 garages et des espaces verts. La création du Foyer Rennais répond à l'objectif premier de loger décentement les ouvriers et leurs familles. La création de ce foyer démontre alors le besoin en logements à la fois accessibles financièrement et confortables dans le premier tiers du XX^e siècle.

Bien que nous remarquons l'attachement de la classe populaire à une identité rurale caractérisée par la maison individuelle, les habitants qui logent dans les immeubles collectifs du quartier Villeneuve sont eux aussi majoritairement issus de la classe populaire et de la classe moyenne. Malgré les encouragements à l'accession à la propriété, l'entièreté de la classe populaire ne bénéficie pas de la possibilité de devenir propriétaire ou locataire d'une maison individuelle. Il est également intéressant de noter que, dans le quartier Villeneuve, un nombre important de commanditaires construisent un logement collectif dans lequel ils habitent en même temps que d'autres foyers. C'est ainsi que le couple Bodin construit, en 1923, une maison au 77 rue du Général Margueritte dans laquelle il vit en cohabitation avec la famille Marcillé. De la même manière, la famille d'ouvriers Lehagre construit, en 1913, une maison-immeuble au 26 rue Alain Bouchart, dans laquelle elle loge avec la famille Leray, le couple Moudon et la famille Jamet. La mise en location des autres logements au sein de l'habitation offre une source de revenu pour le propriétaire-cohabitant.

Un mode d'habiter qui évolue

Un phénomène d'évolution du bâti et du mode d'habiter témoigne du caractère collectif qui définit le quartier Villeneuve. Sur l'ensemble des années de référence, 51 maisons individuelles sont marquées par une évolution, notamment par des surélévations, des extensions et/ou des aménagements. Ces évolutions traduisent l'accueil de nouveaux ménages, soit issus de la même famille que le propriétaire, soit totalement étrangers. Ainsi, nous remarquons de nombreuses surélévations de maisons, des aménagements de combles, ou encore des extensions à l'arrière de la maison avec l'ajout d'une cuisine et cela bien souvent rapidement après la construction initiale.



Fig. 231 : Habitations ayant subi des transformations suite à l'évolution de la manière d'habiter : de la maison individuelle au logement collectif.



Ainsi, la famille Georget fait construire, dans le premier quart du XX^e siècle, une maison au 5 rue André Désilles dans laquelle elle habite. En 1923, leur habitation est surélevée pour accueillir deux nouveaux ménages, la famille Ridou et la famille Bréand, avec lesquelles elle cohabite.

Fig. 232 : Façade actuelle du 5 rue André Désilles.

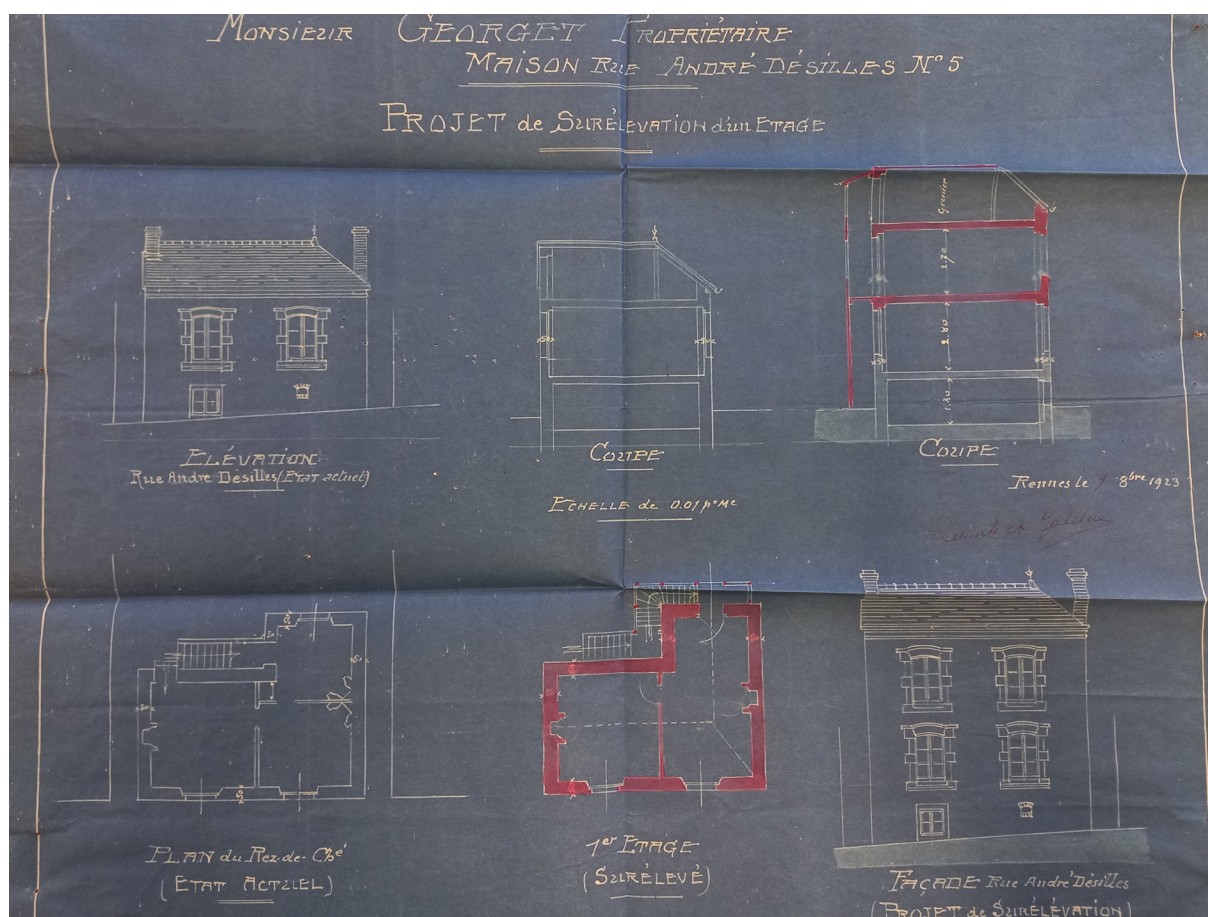


Fig. 233 : Plan de la surélévation du 5 rue André Désilles, 1923.

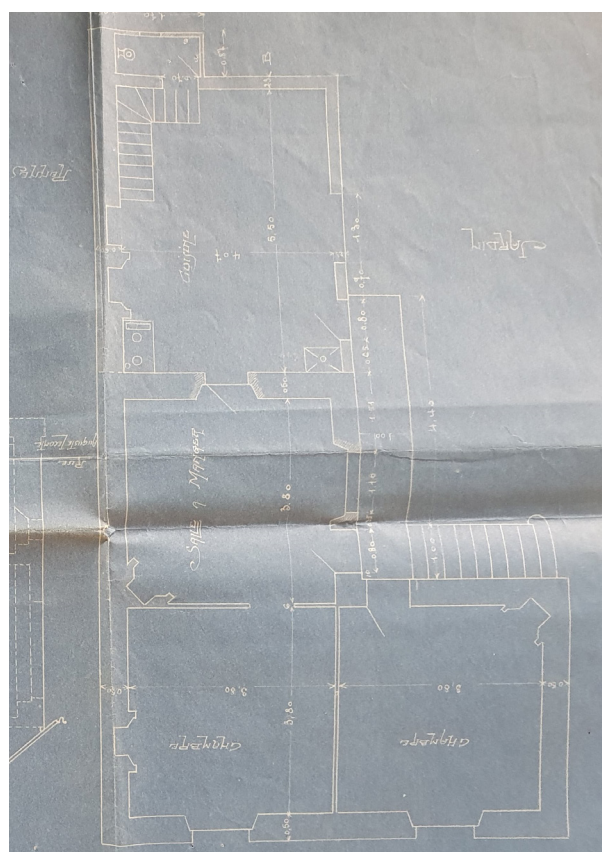


Fig. 234 : Plan de l'extension du 10 rue Auguste Comte, 1921.

Fig. 235 : Plan de l'état originel du 10 rue Auguste Comte, 1914.

De même, en 1914, la famille Mainguy fait construire une habitation au 10 rue Auguste Comte, qu'elle donne en location à un ménage, la famille Philouze. La maison est agrandie en 1921 avec notamment l'ajout d'une cuisine. Cette extension s'accompagne de l'accueil de deux nouveaux ménages.

Par ces divers aménagements, nous constatons que les maisons du quartier sont marquées par un phénomène de division des logements permettant l'accueil de nouveaux ménages.

À partir de 1931, le nombre de ménages tend à stagner. En effet, à de rares exceptions près, toutes les parcelles du quartier sont à présent bâties. A partir de cette date, on note également un recul du caractère collectif, avec une tendance à l'individualisation de l'habitat au sein du quartier. Des maisons à l'origine marquées par la présence de plusieurs ménages au sein de logements différents, n'accueillent plus qu'un seul et unique foyer. L'habitat (re) devient donc individuel.

Durant l'Entre-deux-guerres, le quartier Villeneuve est marqué aussi bien par le logement individuel que le logement collectif. Le mode d'habiter connaît néanmoins des évolutions qui marque le bâti qui est alors transformé, modifié et adapté aux besoins notamment pour l'accueil de nouveaux ménages. L'évolution de la maison individuelle vers l'habitat collectif est particulièrement marquante dans les années 1920-1930, et va perdurer jusque dans les années 1950.

Les années 1960 vont précipiter un changement qui se manifeste déjà durant l'Entre-deux-guerres : la tendance à l'individualisation du logement. C'est notamment à la suite de la circulaire « relative à la maison familiale et à l'urbanisme », signée par le ministre de la Construction Pierre Sudreau le 15 mars 1962, que le retour à l'habitat individuel est particulièrement perceptible, compte tenu de « la préférence d'une grande partie du public [pour] la maison individuelle²⁰² ».

202 Circulaire du 15 mars 1962 relative à la maison familiale et à l'urbanisme, Journal officiel de la République française du 28 mars 1962.

5 - Focus sur les parcelles en lanière

Après l'étude du quartier et de ses habitants, nous avons eu envie d'étudier la manière d'habiter certaines des parcelles en particulier. Nous avons déjà évoqué les parcelles d'angle et nous traiterons ici des parcelles en lanière, qui présentent également des particularités intéressantes. Tout d'abord, nous pouvons les étudier du point de vue sociologique. En effet, les hypothèses énoncées dans la partie I sur l'origine rurale et modeste des habitants des parcelles en lanière²⁰³, peuvent être confirmées ou infirmées grâce à l'étude des groupes socioprofessionnels des habitants du quartier en 1936.

La carte ci-dessous permet de localiser les différents groupes socioprofessionnels vivant sur les 77 parcelles en lanière présentes dans le quartier Villeneuve. Cinq groupes y sont représentés en 1936. Contrairement à l'hypothèse émise en partie I, nous y retrouvons une légère supériorité des employés comparés aux ouvriers, qui représentent donc les deux catégories majoritaires. C'est une donnée qui est bien représentative de la globale supériorité numérique de ces deux groupes à l'échelle du quartier. Notre hypothèse quant à l'installation de ces deux groupes socioprofessionnels sur les parcelles en lanière tiendrait au fait que ces employés et ouvriers cherchent à conserver des habitudes rurales. En effet, comme nous l'avons dit, grâce aux parcelles en lanière, employés et ouvriers peuvent posséder un jardin voire un potager en fond de parcelle. L'étude des recensements de population de 1936 montre en effet, que les habitants sur les parcelles en lanière sont nés à la campagne, principalement dans le département de l'Ille-et-Vilaine et/ou des Côtes-du-Nord, dont certaines communes reviennent régulièrement, comme Iffendic, Broons, Meillac, Romagné, la Mézière, Cancalle, Quévert, etc. Sur les 43% d'habitants du quartier nés en Ille-et-Vilaine, majoritairement dans ces communes rurales²⁰⁴, près d'un tiers d'entre eux vit sur une de ces parcelles en lanière. Ainsi, l'hypothèse d'une corrélation entre origine rurale et installation sur une parcelle peut être interrogée.

De plus, il est également possible d'émettre des hypothèses sur les rapports entre la présence de ces groupes socioprofessionnels sur des parcelles en lanière et les typologies des constructions qui y sont bâties.

203 Voir partie I.B.2. L'implantation des bâtiments dans les parcelles page 53.

204 Voir partie III.A.1. Origine des habitants du quartier Villeneuve page 147.



Fig. 236 : R+répartition des GSP sur les parcelles en lanières en 1936.

Sur l'ensemble des parcelles en lanière du quartier Villeneuve, les bâtiments les plus représentés sont les typologies A (42%). Nous relevons également six immeubles de rapport ou typologie D. Les typologies B et C, qui correspondent respectivement aux maisons-pignon et aux « villas », sont toutes deux au nombre de 15 sur les parcelles en lanière du quartier. Ces résultats montrent bien qu'il existe dans l'ensemble un habitat modeste sur ces parcelles en lanière, avec des logis peu coûteux, simples dans leur mise en œuvre, presque standardisées, mais répondant aux besoins des habitants qui y vivent. Néanmoins, les multiples typologies recensées sur ces parcelles soulignent aussi une diversité du bâti que nous ne soupçonnions pas. Il semble donc pertinent de se questionner sur l'origine de cette diversité et sur son évolution selon les années, notamment avant la Première Guerre mondiale, entre 1900 et 1913, puis dans l'Entre-deux-guerres, de 1919 à 1936.



Fig. 237 : Répartition des typologies sur les parcelles en lanières en 1936.

En comparant les constructions réalisées pendant ces deux périodes sur les parcelles en lanière, nous observons une progressive transformation et diversification des typologies qui y sont implantées. Entre 1900 et 1913, plus de 46% des constructions sur appartiennent à la typologie A, ce qui confirme l'hypothèse que ce sont celles qui sont privilégiées par les nouveaux habitants du quartier. Néanmoins, cette proportion descend à 39% dans l'Entre-deux-guerres. De même, la proportion d'immeubles de rapport de typologie D passe de 29% avant la Grande Guerre à 6% jusqu'en 1936. Cette diminution semble donc être compensée, durant l'Entre-deux-guerres, par une augmentation de la construction de maisons plus cossues sur ces mêmes parcelles en lanière et non plus majoritairement sur les parcelles d'angle. En effet, les maisons de typologie B passent de 8% à près d'un tiers des constructions après la guerre, tandis que les villas ou typologies C stagnent autour de 25%. Ce phénomène correspond

d'ailleurs également à une augmentation entre les deux périodes du nombre d'habitants ayant une profession intermédiaire et vivant sur ces parcelles en lanière (6% avant la guerre et 11% dans l'Entre-deux-guerres).

Ainsi, l'hypothèse d'une corrélation entre le bâti de ces parcelles en lanière et le contexte historique et social est cohérente et témoigne probablement aussi d'une évolution des besoins des habitants vivants sur ces parcelles, tout en leur laissant la possibilité d'aménager un espace de verdure à l'avant ou à l'arrière de leur terrain.



Fig. 238 : Typologies construites sur les parcelles en lanière avant la Première Guerre mondiale.

CONCLUSION

L'étude menée sur le quartier Villeneuve nous a permis de poser un regard pluridisciplinaire sur l'architecture et l'urbanisme rennais de l'Entre-deux guerres.

D'un point de vue urbanistique, il a été intéressant de constater que le quartier s'est développé en prolongement et extension de la ville, en lieu et place de terres agricoles. Ce quartier naît d'initiatives privées, par la vente des terres du Manoir de Villeneuve à des entrepreneurs, et sous la pression de la crise du logement. La nécessité de loger les travailleurs à proximité immédiate des bassins d'emplois va stimuler la structuration du quartier. Face à l'arrivée massive d'une population rurale venant travailler en ville, les entrepreneurs et les architectes vont proposer des logements adaptés à leurs modes de vie. D'origine rurale, ouvrière et populaire, les habitants vont être propriétaires ou locataires de leur logement. Les maisons, dotées d'un confort modeste, sont le plus souvent alignées à la rue, avec un jardin à l'arrière de l'habitation. L'analyse des typologies de bâti démontre un certain pragmatisme, avec des maisons évolutives, modulables, extensibles pour accueillir d'autres ménages.

A la différence du quartier des Mottais, le quartier Villeneuve avait une vie commerciale et artisanale dense, on y trouvait par exemple de nombreuses épiceries. L'Eglise était également présente et fédérait la vie du quartier, en proposant des fêtes (fête Dieu, fête de la fleur) et des équipements (écoles, cinéma) qui venaient compléter l'offre de la Ville (square, crèches).

Nous avons aussi pu étudier la place importante des femmes au sein de ce quartier, avec beaucoup de cheffes de familles et de « travailleuses », occupant des emplois dans le secteur de l'industrie ou des services.

Pour ce qui est de ses caractéristiques architecturales, le quartier Villeneuve se démarque par son homogénéité, que ce soit par la nature du bâti, les matériaux employés ou les décors mis en oeuvre. Vingt-deux typologies architecturales ont été identifiées. Les quelques immeubles de logements collectifs furent édifiés avant la Première Guerre mondiale, lors de la naissance du quartier, afin de répondre à un besoin urgent de logements. Mais ils demeurent peu nombreux. Le quartier se distingue plutôt par la prédominance de la maison individuelle. Ces maisons avec jardins furent édifiées selon des modèles, et ont été réalisées, selon leur catégorie, par une diversité d'architectes et d'entrepreneurs.

Bien que peu de permis de construire portent la mention « HBM », les programmes nationaux d'encouragement et d'aide à la construction (loi Siegfried, loi Ribot, loi Loucheur) ont eu un impact dans le quartier. On y retrouve des maisons inspirées de modèles-types et répondant aux exigences techniques, sanitaires et économiques imposées par les lois.

Tous ces bâtiments, avec leurs matériaux et leurs décors, forment l'identité architecturale du quartier Villeneuve et plus largement des lotissements de cette période, construits en périphérie du centre historique de Rennes, et au-delà. Le travail réalisé par Anastasia Chernyaeva, étudiante en Master 2 REPAT en 2020-2021, lors de son stage à Rennes Métropole, a mis en lumière l'utilisation de ces typologies dans de nombreuses communes du bassin rennais et a également permis l'identification d'autres modèles, moins présents à Villeneuve.

Ces habitations, initialement péri-urbaines et à présent pleinement intégrées au tissu urbain rennais, constituent le patrimoine de ces quartiers. Tout comme les maisons à pans de bois du centre historique de Rennes, ces maisons sont nombreuses à être conservées, mais elles ne répondent plus aux besoins actuels, certaines sont donc détruites ou largement remaniées. Le travail d'étude et d'inventaire que nous venons de réaliser permet une nouvelle mise en lumière de cette architecture, et, nous l'espérons, pourra constituer un premier outil dans le cadre d'un processus de patrimonialisation, de préservation et de valorisation de ces quartiers.

Quartier pour se loger, quartier pour et à vivre, le quartier Villeneuve avait la particularité d'offrir une vie de village, une vie où tout était proche, rien n'était loin, tout était disponible pour les besoins du quotidien. La faible emprise foncière laissant une bonne place aux jardins en fond de parcelles, la modularité du bâti se transformant parfois au fil des années pour accueillir de nouveaux ménages, impressionnent tant ils questionnent notre patrimoine et notre modernité. L'analyse du quartier tend à nous démontrer que la crise du logement, que la densité, ne sont pas des notions nouvelles. Et cela nous laisse à penser que la densité nécessite d'être travaillée, pensée et partagée pour que, demain, les nouveaux quartiers soient aussi bien-pensés et plaisants que le quartier Villeneuve.

LES SOURCES

A - SOURCES MANUSCRITES ET TAPUSCRITES

1 - Archives départementales d'Ille-et-Vilaine, Rennes

Série X. Assistance et prévoyance sociale de 1800 à 1940.

Sous-série 3 X. Assistance sociale.

Comité départemental de patronage des HBM

3 X 679 : Certificat de salubrité, visite de maisons, plans (1910-1933), procès-verbaux de visites de maisons (1921-1924).

Société d'HBM Ma Maison

3 X 709 : Dossiers Allain (1910-1919), André (1928-1937), Bardet - Drouet (1911-1933), Berrier (1913-1920), Biou (1926), Bignon (1923-1931), Caradeux (1914-1923), Caillard (1922-1933), Chahurel (1925-1936), Cordelier (1926), Cottrel - Perrinet (1911-1919), Dayot (1924-1936), Duault (1913-1918).

3 X 711 : Dossiers Fer (1928-1935), Fontaine (1924-1936), Hubert (1911-1919), Jumel (1922), Labé (1924-1935), Lebreton (1922), Lejard (1923-1935), Lina (1926), Marpineau (1914-1923), Méheust (1926-1934), Morin (1924-1935), Moïse-Frizé (1925-1938), Pacquier (1926-1935), Piron (1926). Assurances temporaires (1920-1934) ; garantie d'emprunts à la ville de de Rennes (1921-1926) ; marchés (1926) ; baux (1913-1932).

3 X 714 : Dossiers de sociétaires pour la construction de pavillons par la société Ma Maison : Mr Girard (1931-1934), Gommeriel (1924-1934), Gouriou (1923-1940), Gros (1923-1936), Guégo (1923-1934), Guespin (1925-1935), Guillou (1923-1939), Hamel (1928-1946), Horbette (1928-1943), Josse (1929-1943), Judéaux (1929-1940), Lasquellec (1929-1948), Lefeuvre (1926-1945)), Lemaître (1924-1945).

2 - Archives de Rennes, Rennes

Série C. Bibliothèque administrative.

Sous-série 3 C : Police municipale.

3 C 13 : Code de police de la ville de Rennes contenant en outre les lois, décrets et règlements les plus usuels, 1883.

Série F. Population, économie sociale, statistiques.

Sous-série 1 F : Population.

1 F 106 : Recensement de population de 1921. Liste nominative du canton sud-est : ville et banlieue.

1 F 110 : Recensement de population de 1926. Liste nominative du canton sud-est : ville et banlieue.

1 F 114 : Recensement de population de 1931. Liste nominative du canton sud-est : ville et banlieue.

1 F 118 : Recensement de population de 1936. Liste nominative du canton sud-est : ville et banlieue.

Série G. Contributions, administrations financières.

Sous-série 1 G. Cadastre et remembrement.

1 G 250 : Cadastre des propriétés bâties et non bâties, canton sud-est, impasse Linné, 1926-1970.

Série M. Édifices communaux, monuments et établissements publics.

Sous-série 1 M. Édifices publics.

1 M 141 : Bains-douches et dispensaire, rue Thiers, projet de construction sous la direction d'Emmanuel Le Ray, 1908-1910.

Sous-série 4 M. Édifices à usage d'établissements d'enseignement, de sciences et d'art.

4 M 64 : Ecole primaire de filles de Villeneuve, rue Ginguené, 1916-1926.

4 M 65 : Ecole primaire de filles de Villeneuve, rue Ginguené, 1927-1942.

Série O. Travaux publics, voirie, moyens de transport, régime des eaux.

Sous-série 1 O. Travaux publics et voirie générale.

Voirie urbaine

1 O 202 : Canton sud-est, rue Alain Bouchart, 1901-1928.

1 O 208 : Canton sud-est, rue André Désilles, 1909-1914.

1 O 210 : Canton sud-est, rue Ange Blaise, 1887-1935.

1 O 295 : Canton sud-est, rue Paul Féval, 1887-1925.

1 O 557 : Projet de construction d'une station d'épuration et d'extension du réseau d'égouts, 1907-1919.

Voirie privée

1 O 321 : Lotissement de terrains, canton sud-est, 1886-1938.

Série W. Archives contemporaines, permis de construire.

Sous-série 7 W. Bureau d'hygiène, 1852-1967.

7 W 1 : Registre du casier sanitaire des immeubles, 1912-1913.

Sous-série 100 W. Arrêtés de construction, 1895-1909.

100 W 1 : Arrêtés de construction, juillet 1896.

100 W 3 : Arrêtés de construction, mai 1898.

100 W 4 : Arrêtés de construction, mai 1899.

100 W 5 : Arrêtés de construction, avril-août 1900.

100 W 7 : Arrêtés de construction, février-septembre 1902.

100 W 8 : Arrêtés de construction, février-novembre 1903.

100 W 10 : Arrêtés de construction, août 1904.

100 W 13 : Arrêtés de construction, mars-avril 1906.

100 W 14 : Arrêtés de construction, octobre-novembre 1906.

100 W 15 : Arrêtés de construction, mai 1907.

100 W 16 : Arrêtés de construction, décembre 1907.

100 W 17 : Arrêtés de construction, janvier-avril 1908.

100 W 18 : Arrêtés de construction, juin-décembre 1908.

100 W 19 : Arrêtés de construction, janvier-mai 1909.

100 W 20 : Arrêtés de construction, juin-août 1909.

100 W 21 : Arrêtés de construction, octobre-novembre 1909.

100 W 22 : Demande d'alignement, clôtures (créations, modifications, réparations), 1910.

Sous-série 122 W. Autorisations de construire, de restaurer et de modifier la configuration des bâtiments ou de la voirie, classés par années, 1910-1965.

- 122 W 1** : Autorisations de construire, janvier-février 1910.
- 122 W 2** : Autorisations de construire, mars-avril 1910.
- 122 W 3** : Autorisations de construire, mai-juin 1910.
- 122 W 4** : Autorisations de construire, juillet-août 1910.
- 122 W 5** : Autorisations de construire, septembre-octobre 1910.
- 122 W 6** : Autorisations de construire, novembre-décembre 1910.
- 122 W 7** : Autorisations de construire, janvier-février 1911.
- 122 W 8** : Autorisations de construire, mars-avril 1911.
- 122 W 9** : Autorisations de construire, mars-juin 1911.
- 122 W 10** : Autorisations de construire, juillet-septembre 1911.
- 122 W 11** : Autorisations de construire, octobre-décembre 1911.
- 122 W 12** : Autorisations de construire, janvier-mars 1912.
- 122 W 13** : Autorisations de construire, avril-juin 1912.
- 122 W 14** : Autorisations de construire, juillet-août 1912.
- 122 W 15** : Autorisations de construire, septembre-octobre 1912.
- 122 W 16** : Autorisations de construire, novembre-décembre 1912.
- 122 W 17** : Autorisations de construire, janvier-février 1913.
- 122 W 18** : Autorisations de construire, mars-mai 1913.
- 122 W 19** : Autorisations de construire, juin-août 1913.
- 122 W 20** : Autorisations de construire, septembre-octobre 1913.
- 122 W 21** : Autorisations de construire, novembre-décembre 1913.
- 122 W 22** : Autorisations de construire, janvier-février 1914.
- 122 W 23** : Autorisations de construire, mars-avril 1914.
- 122 W 24** : Autorisations de construire, mai-juin 1914.
- 122 W 25** : Autorisations de construire, juillet-novembre 1914.
- 122 W 26** : Autorisations de construire, 1915.
- 122 W 27** : Autorisations de construire, 1916.
- 122 W 28** : Autorisations de construire, 1917.
- 122 W 29** : Autorisations de construire, 1918.
- 122 W 30** : Autorisations de construire, janvier-août 1919.
- 122 W 31** : Autorisations de construire, septembre-décembre 1919.
- 122 W 32** : Autorisations de construire, janvier-mars 1920.
- 122 W 33** : Autorisations de construire, avril-juillet 1920.
- 122 W 35** : Autorisations de construire, octobre-décembre 1920.
- 122 W 36** : Autorisations de construire, janvier-mars 1921.
- 122 W 37** : Autorisations de construire, avril-juin 1921.

122 W 38 : Autorisations de construire, septembre-décembre 1921.
122 W 39 : Autorisations de construire, janvier-février 1922.
122 W 40 : Autorisations de construire, mars 1922.
122 W 42 : Autorisations de construire, juin-juillet 1922.
122 W 43 : Autorisations de construire, août-septembre 1922.
122 W 44 : Autorisations de construire, octobre-novembre 1922.
122 W 45 : Autorisations de construire, décembre 1922.
122 W 46 : Autorisations de construire, janvier 1923.
122 W 47 : Autorisations de construire, février 1923.
122 W 48 : Autorisations de construire, mars 1923.
122 W 49 : Autorisations de construire, avril 1923.
122 W 50 : Autorisations de construire, mai 1923.
122 W 51 : Autorisations de construire, juin 1923.
122 W 52 : Autorisations de construire, juillet 1923.
122 W 53 : Autorisations de construire, août-septembre 1923.
122 W 54 : Autorisations de construire, octobre-novembre 1923.
122 W 56 : Autorisations de construire, janvier 1924.
122 W 57 : Autorisations de construire, février 1924.
122 W 58 : Autorisations de construire, mars 1924.
122 W 59 : Autorisations de construire, avril 1924.
122 W 60 : Autorisations de construire, mai-juin 1924.
122 W 61 : Autorisations de construire, juillet 1924.
122 W 62 : Autorisations de construire, août 1924.
122 W 63 : Autorisations de construire, septembre 1924.
122 W 64 : Autorisations de construire, novembre-décembre 1924.
122 W 65 : Autorisations de construire, janvier-février 1925.
122 W 66 : Autorisations de construire, mars 1925.
122 W 67 : Autorisations de construire, avril 1925.
122 W 68 : Autorisations de construire, mai-juin 1925.
122 W 69 : Autorisations de construire, juillet 1925.
122 W 70 : Autorisations de construire, août-septembre 1925.
122 W 71 : Autorisations de construire, octobre 1925.
122 W 72 : Autorisations de construire, novembre 1925.
122 W 73 : Autorisations de construire, décembre 1925.
122 W 74 : Autorisations de construire, janvier 1926.
122 W 75 : Autorisations de construire, février 1926.
122 W 76 : Autorisations de construire, mars 1926.
122 W 77 : Autorisations de construire, avril 1926.
122 W 78 : Autorisations de construire, mai 1926.

122 W 79 : Autorisations de construire, juin 1926.
122 W 80 : Autorisations de construire, juillet-août 1926.
122 W 81 : Autorisations de construire, septembre 1926.
122 W 82 : Autorisations de construire, octobre 1926.
122 W 83 : Autorisations de construire, novembre-décembre 1926.
122 W 84 : Autorisations de construire, janvier-février 1927.
122 W 85 : Autorisations de construire, mars-avril 1927.
122 W 86 : Autorisations de construire, mai-juillet 1927.
122 W 87 : Autorisations de construire, août-décembre 1927.
122 W 88 : Autorisations de construire, janvier-juin 1928.
122 W 89 : Autorisations de construire, juillet-décembre 1928.
122 W 90 : Autorisations de construire, janvier-juin 1929.
122 W 91 : Autorisations de construire, juillet-décembre 1929.
122 W 92 : Autorisations de construire, janvier-juin 1930.
122 W 93 : Autorisations de construire, juillet-décembre 1930.
122 W 94 : Autorisations de construire, janvier-juin 1931.
122 W 95 : Autorisations de construire, juillet-décembre 1931.
122 W 96 : Autorisations de construire, janvier-juin 1932.
122 W 97 : Autorisations de construire, juillet-décembre 1932.
122 W 98 : Autorisations de construire, janvier-juin 1933.
122 W 99 : Autorisations de construire, juillet-décembre 1933.
122 W 100 : Autorisations de construire, février-juin 1934.
122 W 101 : Autorisations de construire, juillet-décembre 1934.
122 W 102 : Autorisations de construire, janvier-août 1935.
122 W 103 : Autorisations de construire, septembre-décembre 1935.
122 W 104 : Autorisations de construire, janvier-avril 1936.
122 W 105 : Autorisations de construire, mai-août 1936.
122 W 106 : Autorisations de construire, septembre-novembre 1936.
122 W 107 : Autorisations de construire, décembre 1936.
122 W 108 : Autorisations de construire, janvier-mars 1937.
122 W 110 : Autorisations de construire, octobre-décembre 1937.
122 W 111 : Autorisations de construire, janvier-avril 1938.
122 W 112 : Autorisations de construire, mai-août 1938.
122 W 113 : Autorisations de construire, septembre-décembre 1938.
122 W 114 : Autorisations de construire, janvier-avril 1939.
122 W 115 : Autorisations de construire, mai-juin 1939.
122 W 116 : Autorisations de construire, juillet-décembre 1939.
122 W 117 : Autorisations de construire, 1940.
122 W 353 : Autorisations de construire, 1924.

122 W 534 : Autorisations de construire, 1927.
122 W 355 : Autorisations de construire, 1929.
122 W 356 : Autorisations de construire, 1932.
122 W 357 : Autorisations de construire, 1934.
122 W 358 : Autorisations de construire, 1936.
122 W 359 : Autorisations de construire, 1938.

Sous-série 689 W. Dossiers et arrêtés d'alignement, 1886-1981.

689 W 14 : Dossiers et arrêtés d'alignement, 1886-1979.

Sous-série 743 W. Permis de construire, classement par rue.

743 W 10 : Permis de construire de la rue Alain Bouchart, 1908-1955.
743 W 11 : Permis de construire de la rue Alain Bouchart, 1921-1971.
743 W 46 : Permis de construire de la rue André Désilles, 1908-1969.
743 W 47 : Permis de construire de la rue André Désilles, 1937-1970.
743 W 49 : Permis de construire de la rue Ange Blaise, 1910-1971.
743 W 50 : Permis de construire de la rue Ange Blaise, 1928-1953.
743 W 80 : Permis de construire de la rue Auguste Comte, 1914-1963.

Sous-série 744 W. Permis de construire, classement par rue.

744 W 16 : Permis de construire de la rue Hector Berlioz, 1908-1953.

Sous-série 745 W. Permis de construire, classement par rue.

745 W 1 : Permis de construire de la rue Bernard Palissy, 1914-1951.

Sous-série 750 W. Permis de construire, classement par rue.

750 W 30 : Permis de construire de la rue Étienne Dolet, 1908-1953.

Sous-série 762 W. Permis de construire, classement par rue.

762 W 8 : Permis de construire de la rue du Général Margueritte, 1922-1932.
762 W 9 : Permis de construire de la rue du Général Margueritte, 1933-1958.
762 W 23 : Permis de construire de la rue Ginguéné, vers 1908-1929.
762 W 24 : Permis de construire de la rue Ginguéné, 1929-1938.

762 W 25 : Permis de construire de la rue Ginguené, 1939-1954.

Sous-série 765 W. Permis de construire, classement par rue.

765 W 1 : Permis de construire du boulevard Jacques Cartier, 1909-1930.

765 W 2 : Permis de construire du boulevard Jacques Cartier, 1925-1930.

Sous-série 769 W. Permis de construire, classement par rue.

769 W 25 : Permis de construire de la rue Lobineau, 1908-1960.

Sous-série 777 W. Permis de construire, classement par rue.

777 W 3 : Permis de construire de la rue Marcelin Berthelot, 1918-1970.

Sous-série 799 W. Permis de construire, classement par rue.

799 W 173 : Permis de construire de la rue Villeneuve, 1909-1971.

Sous-série 1721 W. Assainissement. Étude et travaux.

1721 W 235 : Quartier de Villeneuve, construction d'égouts, 1913-1915.

3 - Autres

BAUDRY Marie-Pierre, *Récit historique et identité du patrimoine de Rennes Métropole*. Rapport d'analyse - phase 1, 2017.

Ville de Rennes, Direction de l'architecture, du foncier et de l'urbanisme, mission plan d'occupation des sols, *Etude de morphologie urbaine secteur Villeneuve-Sainte Thérèse*, 1996, 2 vol.

B - SOURCES ICONOGRAPHIQUES

1 - Archives départementales d'Ille-et-Vilaine, Rennes

Série P. Finance, cadastre et poste.

Sous-série 3 P. Cadastre.

3 P 5616 : Rennes, tableau d'assemblage, 1809.

3 P 5616 : Rennes, section E1 du Faubourg de Nantes, parcelles 1-1025, 1809.

Rennes G/2 : Rennes, Tableau d'assemblage, 1842.

Rennes G/2 : Rennes, section C1 du Colombier, parcelles 1-59, 1842.

Rennes G/2 : Rennes, section C2 du Colombier, parcelles 60-194, 1842.

Rennes G/2 : Rennes, section Q1 de Bréquigny, parcelles 1-183, 1842.

2 - Archives de Rennes, Rennes

Série Fi. Documents figurés autres que ceux contenus dans les autres séries et entrés à titre de dons ou achats.

Sous-série 1 Fi. Plans urbains.

1 Fi 109 : Plan d'extension en noir et blanc de la ville [de Rennes] en conformité de la loi du 14 mars 1919, 1928.

1 Fi 162 : Plan en couleurs de la partie sud de la ville de Rennes, 1919.

1 Fi 175 : Planche A8 du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, service des plans topographiques, 1946.

1 Fi 176 : Planche A9 du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, service des plans topographiques, 1946.

1 Fi 178 : Planche A11 du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, service des plans topographiques, 1946.

1 Fi 179 : Planche A12 du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, service des plans topographiques, 1946.

Sous-série 2 Fi. Bâtiments.

2 Fi 2099 - 2154 : plans numérisés de la crèche municipale rue Alain Bouchart, 1925-1927 (3 M 13, 3 M 14, 3 M 16, 3 M 17).

Série O. Travaux publics, voirie, moyens de transport, régime des eaux.

Sous-série 1 O. Travaux publics et voirie générale.

Voirie urbaine

1 O 13 : Plan d'alignement et de nivellement de la ville, ouverture de voies privées par des particuliers et leur classement dans la voirie urbaine : plans, état des voies privées, 1879-1952.

C - SOURCES IMPRIMEES

1 - Journaux et périodiques

Ouest Éclair

« À Radio-Rennes », dans *L'Ouest Éclair*, 28 novembre 1930. p. 4 [en ligne]. URL : <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k6583809/f4.item> [consulté le 15 avril 2022].

« Au conservatoire », dans *L'Ouest Éclair*, 06 juillet 1930, p. 4 [en ligne]. URL : <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k6582355/f4.item> [consulté le 12 avril 2022].

« Carnet mondain », dans *L'Ouest Éclair*, 14 octobre 1931, p. 5 [en ligne]. URL : <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k658700s/f5.item> [consulté le 15 avril 2022].

« Dons aux sinistrés », dans *L'Ouest Éclair*, 15 mars 1943. p. 3 [en ligne]. URL : <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k662909d/f3.item> [consulté le 20 avril 2022].

DUPUY Marthe, « La femme après la guerre », dans *L'Ouest Éclair*, 28 avril 1916 [en ligne], URL : <https://books.openedition.org/pur/16266?lang=fr> [consulté le 2 avril 2022].

LE BRETON Eugène, « Oui, donnez le droit de vote aux femmes », dans *L'Ouest Éclair*, 4 mars 1925 [en ligne]. URL : <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k647934f.texteImage> [consulté le 10 avril 2022].

LE MARSI Henry, « Brévigraphes ! Sténographes ! Encore une nouvelle méthode », dans *L'Ouest Éclair*, no 7291, 22 novembre 1920, p. 1 [en ligne]. URL : <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k646371j/f1.image.langFR> [consulté le 10 avril 2022].

L'Ouest Éclair, 17e année, no 5887, 29 août 1915, p. 3 [en ligne]. URL : <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k492966n> [consulté le 20 avril 2022].

« M. Chaupitre le célèbre homéopathe rennais est mort à Naples », dans *L'Ouest Éclair*, 27 avril 1934, p. 4 [en ligne]. URL : <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k659626q/f4.item> [consulté le 18 avril 2022].

« Médailles d'honneur aux ouvriers et employés », dans *L'Ouest Éclair*, 30 janvier 1929, p. 5 [en ligne]. URL : <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k6577130/f5.item> [consulté le 18 avril 2022].

« M. Le chanoine Jallier curé-doyen de Saint-Sulpice », dans *L'Ouest Éclair*, 12 août 1941, p. 4 [en ligne]. URL : <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k6624149/f4.item> [consulté le 15 avril 2022].

PAGES Louis-Alfred, « La femme mariée ne sera plus incapable », dans *L'Ouest Éclair*, 39e année, n°14 773, 20 avril 1917, p. 2 [en ligne]. URL : <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k6450610> [consulté le 10 avril 2022].

PAGES Louis-Alfred, « Les quarante heures », dans *L'Ouest Éclair*, 38e année, 14462, 11 juin 1936 [en ligne]. URL : <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k660555t> [consulté le 10 avril 2022].

« Pour le plus beau Rennes », dans *L'Ouest Éclair*, 39e année, n° 14 526, 14 août 1936, p. 8 [en ligne]. URL : <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k500801v> [consulté le 12 avril 2022].

« Une séance mémorable au conseil municipal », dans *L'Ouest Éclair*, 20 mai 1929 [en ligne]. URL : <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k657823n/f1.item> [consulté le 16 avril 2022].

2 - Annuaires

Annuaire du département d'Ille-et-Vilaine, 1911.

Annuaire du département d'Ille-et-Vilaine, 1912.

Annuaire du département d'Ille-et-Vilaine, 1913.

Annuaire du département d'Ille-et-Vilaine, 1929.

D - SOURCES NUMÉRIQUES

1 - Portail de l'Inventaire du patrimoine culturel de la Région Bretagne

« Ancien chemin vicinal n° 78, actuellement rue Lobineau (Rennes) », *Inventaire du Patrimoine Culturel de Bretagne* [en ligne], dossier IA35023825, 1999. URL : <http://patrimoine.bzh/gertrude-diffusion/dossier/ancien-chemin-vicinal-n-78-actuellement-rue-lobineau/e98b0d02-586d-4812-86c2-e3e6ccbbb4e0> [consulté le 9 avril 2022].

« Ancien manoir, dit de Villeneuve ou du Bourgneuf, puis école primaire, actuellement groupe scolaire Villeneuve, 38 rue Ginguéné (Rennes) », *Inventaire du Patrimoine Culturel de Bretagne* [en ligne], dossier IA35023814, 1999. URL : <http://patrimoine.bzh/gertrude-diffusion/dossier/ancien-manoir-dit-de-villeneuve-ou-du-bourgneuf-puis-ecole-primaire-actuellement-groupe-scolaire-villeneuve-38-rue-ginguenne-rennes/8b0aa58f-9094-4a51-87d1-e6bec7185825> [consulté le 9 avril 2022].

« Caserne, dite Quartier Margueritte, boulevard Jacques-Cartier (Rennes) », *Inventaire du Patrimoine Culturel de Bretagne* [en ligne], dossier IA35023622, 1999. URL : <http://patrimoine.bzh/gertrude-diffusion/dossier/caserne-dite-quartier-margueritte-boulevard-jacques-cartier-rennes/e44bf034-c565-4975-8210-1370bee1ed5f> [consulté le 9 avril 2022].

« Cité jardin, dite Foyer Rennais, rue de la Paix, rue Charles-Bougot, rue Ange-Blaise (Rennes) », *Inventaire du Patrimoine Culturel de Bretagne* [en ligne], dossier IA35023741. URL : <http://patrimoine.bzh/gertrude-diffusion/dossier/cite-jardin-dite-foyer-rennais/24a5e398-22c5-482f-967d-02dede1ed3ca> [consulté le 20 avril 2022].

« Crèche municipale, 41 rue Alain-Bouchard (Rennes) », *Inventaire du Patrimoine Culturel de Bretagne* [en ligne], dossier IA35024790, 2000. URL : <http://patrimoine.bzh/gertrude-diffusion/dossier/creche-municipale-41-rue-alain-bouchard-rennes/273d96d9-0669-451d-926f-d8eb9f6de95a> [consulté le 9 avril 2022].

« École Saint-Joseph et ancien cercle Jeanne-d'Arc puis cinéma Villeneuve, 5 rue Marcelin-Berthelot ; 12 rue Bernard-Palissy (Rennes) », *Inventaire du Patrimoine Culturel de Bretagne* [en ligne], dossier IA35024813, 2000. URL : <http://patrimoine.bzh/gertrude-diffusion/dossier/ecole-saint-joseph-et-ancien-cercle-jeanne-d-arc-puis-cinema-villeneuve-5-rue-marcelin-berthelot-12-rue-bernard-palissy-rennes/75da0ad5-6f5c-43e0-8025-3cac2a6083e3> [consulté le 9 avril 2022].

« Église paroissiale Sacrés-Coeurs, rue de Villeneuve (Rennes) », *Inventaire du Patrimoine Culturel de Bretagne* [en ligne], dossier IA35019960, 1992. URL : <http://patrimoine.bzh/gertrude-diffusion/dossier/eglise-paroissiale-sacres-coeurs-rue-de-villeneuve-rennes/cd72a1e7-6d70-42d2-8160-3a8d6c931332> [consulté le 9 avril 2022].

« Les maisons à Rennes », *Inventaire du Patrimoine Culturel de Bretagne* [en ligne], dossier IA35022381, 1998. URL : <http://patrimoine.bzh/gertrude-diffusion/dossier/les-maisons-a-rennes/5a6f7756-8974-43ed-b942-e346022996c1> [consulté le 21 avril 2022].

« Quartier Villeneuve (Rennes) », *Inventaire du Patrimoine Culturel de Bretagne* [en ligne], dossier IA35022560, 1999. URL : <http://patrimoine.bzh/gertrude-diffusion/dossier/quartier-villeneuve-rennes/69354036-3f4b-4d66-8a2b-d38316de723b> [consulté le 9 avril 2022].

« Square de Villeneuve, rue Alain-Bouchard ; rue Marcelin-Berthelot ; rue Linné (Rennes) », *Inventaire du Patrimoine Culturel de Bretagne* [en ligne], dossier IA35024805, 2000. URL : <http://patrimoine.bzh/gertrude-diffusion/dossier/square-de-villeneuve-rue-alain-bouchard-rue-marcelin-berthelot-rue-linne-rennes/4f84372c-dbcd-488c-b861-d8906cdfef6b> [consulté le 9 avril 2022].

2 - Cassini EHESS

École des hautes études en sciences sociales, *Notice communale de Rennes*. URL : http://cassini.ehess.fr/fr/html/fiche.php?select_resultat=28930# [consulté le 18 avril 2022].

3 - Légifrance

Loi du 15 février 1902 relative à la protection de la santé publique, Journal officiel de la République française du 19 février 1902 [en ligne]. URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000692884/> [consulté le 20 avril 2022].

Loi du 12 avril 1906 modification et complément à la loi du 30 novembre 1894 qu'elle abroge et remplace, Journal officiel de la République française du 15 avril 1906 [en ligne]. URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000874224> [consulté le 10 mars 2022].

TABLE DES ILLUSTRATIONS

[Hors documents REPAT, qui ont été réalisés par l'ensemble de la promotion REPAT 2021-2022 : Younès Atif, Marianne Caradec, Anne-Lise Chereil, Alex Cornet, Zéphie Doiteau, Emma Goacolou, Valentine Guillevic, Olivier Malmonté, Maryse Méchineau, Margot Moineau, Damien Pereira, Claire Piatkowski, Ludivine Pineau].

Fig. 1 : Quartier Villeneuve, Construction de l'église des Sacrés-Coeurs en 1900, Le Déley, carte postale, archives de Rennes	p.13
Fig. 2 : Nouveau quartier de Villeneuve, début du XX ^e siècle, Anonyme, carte postale, [en ligne], Disponible sur : delcampe.net.	p.13
Fig. 3 : Rennes, logements ouvriers, Rue Nantaise, « Baraques », deuxième moitié du XX ^e siècle, Léon et Lévy, carte postale, Archives de Rennes.	p.17
Fig. 4 : La caserne Margueritte au début du XX ^e siècle, carte postale, Musée de Bretagne.	p.21
Fig. 5 : L'Arsenal, début du XX ^e siècle, Musée de Bretagne.	p.21
Fig. 6 : Le manoir de Villeneuve, vers 1834, Bunel Théophile, vue de l'ancien manoir de Villeneuve, eau-forte, d'après un dessin de 1834, Musée de Bretagne.. . . .	p.22
Fig. 7 : Le manoir de Villeneuve, date inconnue, Archives municipales de Rennes, Collection Yves- Robert Glorot.	p.23
Fig. 8 : Le colombier du manoir, 1 ^{er} quart XX ^e siècle, Lecouturier Auguste, photographie, Archives départementales d'Ille-et-Vilaine.	p.23
Fig. 11 : Carte des rues du quartier Villeneuve en 1914, Musée de Bretagne.	p.32
Fig. 13 : Prison départementale vue depuis la rue Alain Bouchart, début du XX ^e siècle. Anonyme, carte postale, Editions Germain fils Aîné, Editions E. Mary-Rousselière, Saint-Malo, Rennes.	p.36
Fig. 14 : Caserne Margueritte, début du XX ^e siècle. Anonyme, carte postale, éditions La Cigogne, Rennes. Musée de Bretagne.	p.36
Fig. 15 : Église des Sacrés-Coeurs en construction, début XX ^e siècle, Anonyme, carte postale. Musée de Bretagne.. . . .	p.37
Fig. 19 : Square Villeneuve, 1963, Charles Barmay, carte postale, Rennes. Musée de Bretagne.	p.39

Fig. 20 : Square Villeneuve, 1965, Charles Barmay, carte postale, Rennes.

Musée de Bretagne **p.39**

Fig. 21 : Projet de crèche rue Alain Bouchart, 1925, Emmanuel Le Ray, papier, Rennes. Archives de Rennes, série M, 3 M 13, 3 M 14, 3 M 16, 3 M 17, Crèche municipale rue Alain Bouchart, Rennes (1925-1927). **p.40**

Fig. 22 : Crèche rue Alain Bouchart, vers 1930, Georges Nitsch, carte postale. Musée de Bretagne. **p.40**

Fig. 23 : Projet de petite salle d'asile, 1926, Arthur Regnault, papier, Rennes. Archives de Rennes, série W, 769 W 25, permis de construire, rue Lobineau (1908-1960). . **p.41**

Fig. 24 : Façade principale de l'école Saint-Joseph, 1935, Derrouch et Rual, papier, Rennes. Archives de Rennes, série W, 777 W 3, permis de construire, rue Marcelin Berthelot (1918-1970). **p.42**

Fig. 26 : Anonyme, Pensionnat privé Sainte-Geneviève, 1959, carte postale, éditions Mesny, Rennes. Musée de Bretagne. **p.42**

Fig. 27 : Projet d'aménagement de la CAF, 1947, Prevos, papier, Rennes. Archives Municipales de Rennes, série W, 769 W 25, permis de construire, rue Lobineau (1908-1960) **p.43**

Fig. 28 : Derrouch et Rual, Projet de façade antérieure 12 rue Désilles, 1961, papier, Rennes. Archives de Rennes, série W, 743 W 47, rue André Désilles (1937-1970). . . . **p.44**

Fig. 82 : Loi Ribot, *Revue Lecture pour Tous*, « Tout le monde propriétaire ! » 1911, page 170 **p.90**

Fig. 83 : Loi Loucheur, Demaizières architecte, *Ma Petite Maison*, mars 1929. **p.91**

Fig. 84 : Dossier du 35 rue Alain Bouchart. **p.92**

Fig. 85 : La maison Caradeuc, rue du Général Margueritte, 1914, Archives de Rennes, 762W8. **p.93**

Fig. 88 : Les typologies, quartiers Villeneuve et Sainte-Thérèse, étude de 1994, Pontant Stratégie, Vol II, planche 28, 1994. **p.96**

Fig. 107 : Habitation d'employé, plan et descriptif d'une maison réalisée par la Société coopérative de l'Abri Familial en accession à la petite propriété. Edition L. Lesueur 1908. **p.112**

Fig. 108 : Modèle de maisonnette à Ris-Orangis publié par J. Bourniquel en 1921, dans « Pour construire sa maison ». Recueil de construction édifiées d'après les plans et devis. **p.112**

Fig. 111 : Les différents matériaux de construction utilisés à Rennes, Yvonne Babin, *Promenade géologique dans Rennes*. Penn ar Bed, Société pour l'étude et la protection de la nature en Bretagne, 1960, pp.229-236. **p.116**

Fig. 112 : Les différents matériaux de construction utilisés à Rennes , Yvonne Babin, <i>Promenade géologique dans Rennes</i> . Penn ar Bed, Société pour l'étude et la protection de la nature en Bretagne, 1960, pp.229-236.	p.119
Fig. 113 : Carte géologique du bassin rennais, Géoportail	p.119
Fig. 116 : Carte géologique du bassin rennais, Géoportail.	p.120
Fig. 118 : Carte géologique, Géoportail.. . . .	p.121
Fig. 125 : Carte géologique, Géoportail.. . . .	p.124
Fig. 127 : Carte géologique, Géoportail.. . . .	p.124
Fig. 150 : Détail du permis de construire du 13 rue Auguste Comte, 1931. Archives de Rennes, 743 W 80, permis de construire, rue Auguste Comte (1914-1963)..	p.134
Fig. 164 : Rue Lobineau, début du XX ^e siècle , Editions E. Mary-Rousselière (1874-1929), Rennes	p.141
Fig. 165 : Un quartier habité, BARNAY Charles, <i>Voiture</i> , Janvier 1963, Rennes.	p.141
Fig. 178 : Illustration de la façade sur rue de la crèche municipale au 41, rue Alain Bouchart, Crèche municipale, 41 rue Alain-Bouchart (Rennes) - Façade sur rue, E. Le Ray, 1925 (A.C. Rennes 2 Fi 2102). Rennes, Archives municipales de Rennes..	p.159
Fig. 179 : Vue de la salle de bain de la crèche. Crèche municipale, 41 rue Alain-Bouchart - La crèche Alain Bouchart, vue de la salle de bain. Photographie par Auguste Lecouturier, 1er quart 20e siècle. (A.D. Ille-et-Vilaine).	p.159
Fig. 180 : Vue de la salle de jeux de la crèche. Crèche municipale, 41 rue Alain-Bouchart (Rennes) - La crèche Alain Bouchart, vue de la salle de jeux. Photographie par Auguste Lecouturier, 1er quart 20e siècle. (Archives départementales d'Ille-et-Vilaine).	p.159
Fig. 191 : Ouvriers des Ateliers de Rennes (chemins de fer), 1914, Musée de Bretagne.	p.171
Fig. 192 : Façade principale de la gare de Rennes, vers 1870, Musée de Bretagne.	p.172
Fig. 193 : Ouvrières de l'Arsenal, triant les douilles usagées, 1914-1918, musée de Bretagne.	p.172
Fig. 194 : La salle des linotypistes au Nouvelliste de Bretagne, sans date, musée de Bretagne.	p.173
Fig. 195 : Publicité pour Ariès et Cie, 1935, musée de Bretagne.	p.173
Fig. 196 : Imprimeries Oberthür, sans date, musée de Bretagne.	p.174
Fig. 197 : Le Palais du Commerce, vers 1938, musée de Bretagne.	p.174
Fig. 198 : Comptoir national d'escompte de Paris, agence de Rennes, sans date, Wikimédia.	p.175
Fig. 199 : Employés des Magasins modernes, 1932, musée de Bretagne.	p.175
Fig. 200 : Annonce de la fabrique Tolédo dans <i>le Ouest-Eclair</i> du 25 août 1932.. . . .	p.177

- Fig. 201 : Publicité fabrique Tolédo dans l'annuaire officiel d'Ille-et-Vilaine de 1929. . . **p.177**
- Fig. 207 : Café de la Duchesse Anne rue Ange Blaize, Rennes café de la Duchesse Anne, marque du Domaine Public Rennes café de la Duchesse Anne Négatif sur verre Numéro d'inventaire : 991.0078.25 Création Anonyme (Photographe). **p.185**
- Fig. 208 : Photographie d'une épicerie modeste présente dans la Ville de Rennes et représentative des devantures des petites épiceries que nous pouvions retrouver dans le quartier Villeneuve, à savoir sans ornementation et en coffrage bois exclusivement, Christophe Besler, Jean Pierre Blay, *Rennes il y a 100 ans, en cartes postales anciennes*, Éditions patrimoines & médias, 2007, photographie, p.139 **p.185**
- Fig. 210 : Epicerie en gros Bodin, Archives de Rennes, 122 W 54, Autorisations de construire, rue du Général Margueritte (1923) ; 762 W 9, Permis de construire, rue du Général Margueritte (1932-1958). **p.186**
- Fig. 211 : La photographie d'une devanture « Docks de l'Ouest », dans un autre quartier de Rennes, illustre le travail plus soigné réservé aux devantures de ce type d'épicerie succursale, AUBERT Gauthier (dir.), *Rennes les vies d'une ville*, Rennes, Musée de Bretagne, 2018.. . . . **p.187**
- Fig. 230 : Le Foyer Rennais, 1930, Collection du Musée de Bretagne, 1998. **p.210**
- Fig. 233 : Plan de la surélévation du 5 rue André Désilles, 1923, Archives de Rennes, 122 W 54, Autorisations de construire, rue André Désilles (1923). **p.213**
- Dernière et ultime image : Vue de la rue Etienne Dolet depuis le proche de l'église des Sacrés-Coeurs, vers 1900, Anonyme, photographie, Musée de Bretagne.

TABLE DES MATIERES

Remerciements.	p.5
INTRODUCTION.	p.9
I : Historique, origine du quartier et périodes de construction	p.13
A - La création du quartier	p.15
1 - Bref rappel du contexte national.	p.15
2 - Le quartier de Villeneuve, à Rennes.	p.18
3 - Un nouveau quartier sur d'anciennes terres agricoles	p.22
4 - Une construction urbaine	p.25
5 - Des témoins de l'identité rurale du quartier	p.32
B - La morphogénèse du quartier	p.35
1 - L'implantation des habitations et des équipements au sein du quartier Villeneuve.	p.35
2 - L'implantation des bâtiments dans les parcelles	p.53
II : Une architecture homogène représentative de la première moitié du XX^e siècle dans le bassin rennais	p.71
Introduction	p.73
A - Les acteurs de la construction	p.79
1 - Les bâtisseurs/constructeurs.	p.79
2 - L'action des pouvoirs publics.	p.89
B - Architecture et typologies	p.94
1 - Nature du bâti au sein du quartier.	p.94
2 - Architecture et typologies	p.96
3 - Utilisation et répartition des typologies.	p.109
4 - L'origine des modèles.	p.112
C - Les mises en oeuvre.	p.116
1 - Les matériaux	p.116
2 - Les décors et les styles	p.127

III : Un quartier habité et investi	p.141
A - Révéler l'identité sociale du quartier : le profil des habitants.	p.144
1 - Densification du quartier	p.144
2 - Un quartier par et pour la classe moyenne et la classe populaire	p.151
3 - La place de la femme au sein du quartier.	p.157
4 - Les personnalités atypiques du quartier Villeneuve	p.169
5 - Les grands employeurs	p.170
B - Des habitants et des besoins : occupation et évolution du bâti	p.178
1 - Un tissu commercial et artisanal dense	p.178
2 - L'empreinte du secteur commercial et artisanal sur le bâti	p.189
3 - L'hygiène et le confort au sein du quartier Villeneuve	p.195
4 - Habiter, cohabiter.	p.208
5 - Focus sur les parcelles en lanière	p.215
CONCLUSION	p.221
Les sources	p.225
Tables des illustrations	p.239

Le quartier Villeneuve, situé au sud de la gare de Rennes a été construit au début du XX^e siècle. Il est caractéristique des modes d'habiter et des techniques constructives de cette période. Pendant un an, les étudiant.e.s du Master 2 Restauration et Réhabilitation du Patrimoine Bâti de l'Université Rennes 2, ont étudié ce quartier, ont inventorié chaque bâtiment selon la méthode de l'Inventaire culturel de la Région Bretagne et ont fait des recherches en archives afin de l'analyser sous des aspects historiques, urbanistiques, architecturaux et sociologiques. Ainsi, il s'agit de comprendre qui et comment était habité le quartier Villeneuve au début du XX^e siècle.

Younès Atif, Marianne Caradec, Anne-Lise Cherel, Alex Cornet, Zéphie Doiteau,
Emma Goacolou, Valentine Guillevic, Olivier Malmonté, Maryse Méchineau,
Margot Moineau, Damien Pereira, Claire Piatkowski, Ludivine Pineau

