

## LES GARDEN CITIES ET L'ENTASSEMENT DE DOMICILES

Ebenezer Howard\*

*Este texto presentado por Howard al VIII congreso de casas baratas de Londres se refiere al problema del hacinamiento sólo como un argumento o una preocupación universal que justificaría sobradamente la oportunidad de la ciudad jardín. Howard es aquí claro y conciso y centra directamente todos sus esfuerzos en describir las diferentes fórmulas posibles de gestión económica en la ciudad jardín y demostrar -las más de las veces sobre los hechos- su viabilidad.*

A parler généralement il n'y a possible que quatre moyens pour traiter le problème de l'entassement de domiciles, en rapport d'une grande ville. On peut construire les domiciles additionels qui sont évidemment nécessaires dans l'aire de la grande ville soi-même; ou, on peut les construire justement en dehors son aire -c'est à dire, dans ses faubourgs; ou, on peut les construire en d'autres villes déjà en existence, à lesquelles une partie de la population de la grande cité s'éloigne; ou, enfin, une partie de la population existante peut être attirée loin de la ville entasée, et peut y être établie avec leur travail, leurs domiciles, leurs salles de divertissements et d'amusements, leurs écoles, leurs églises et leurs temples - les magasins, l'alimentation d'eau, la force hydraulique et l'éclairage- en un mot, avec tous les moyens de la civilisation -en les aires tout à fait nouvelles, lesquelles au commencement de l'entreprise étaient presque abandonnées par leurs habitants.

Le quatrième moyen se nomme, à ce moment, le "Garden City" moyen; et ici, à Letchworth, on l'a essayé avec succès -quoiqu'il faut se souvenir qu'il est le premier effort vrai d'un caractère complet qu'on a encore essayé. Bournville et Port Sunlight étaient des "Garden Villages", pionniers magnifiques et sans leur création, le "Garden City" de Letchworth probablement n'aurait jamais existé. Mais le "Garden City" projet ne comprends pas la construction d'un nouveau joli village tout près d'une grande ville comme Birmingham ou Liverpool, mais la construction d'une ville tout à fait nouvelle dans un district entièrement agricole - dont la ville voisine est Hitchin, une cité pittoresque et fort intéressante. Si cette

---

\* HOWARD, Ebenezer.- "Les Garden Cities et l'entassement de domiciles", en *Papers submitted to the VIII<sup>th</sup> Congrès International des Habitations a Bon Marché, held in London, August, 1907*. London: National Housing Reform Council, [1907] [Bibliothèque du Musée Social de Paris 7414].

“Garden City” qui est autour de vous, est le premier effort, et d’un genre si ambitieux, que sera le résultat d’un deuxième et d’un troisième effort, plus audacieux, et meilleur organisé?.

Permettez-moi, sans faire plus de préface, de vous donner une description (brève et imparfaite) d’une “Garden City”, spécialement dans l’intention de logements des ouvriers.

A Letchworth on a obtenu assez des terrains (3,818 acres) pour la construction d’une ville complète, avec une population approximatif de 32,000 habitants, qui occupent 1,300 acres à peu près, et qui sont entourés par son ceinturon agricole (2,500 acres à peu près). Environ 411 acres dans ce ceinturon sont déjà louées pour les “small holdings”, lesquels, établis près d’une ville croissante avec rapidité, avec une demande pour les fruits et les légumes, devaient avoir des occasions spéciales pour le succès complet.

On a obtenu ces terrains (le timbre, les bâtiments -ces derniers calculés pour l’assurance contre l’incendie à la somme de £84,170- y compris) au prix moyen de £40 pour l’acre. Les habitants, en grande partie, auraient le bénéfice de l’accroissement qui a déjà eu lieu, et l’accroissement plus grand qu’on en peut espérer dans l’avenir proche. On a souscrit dans actions en “First Garden City, Limited”, pour les fonds pour acheter tous les terrains, et aussi pour son amélioration; et ces actions, par le memorandum d’association, donnent droit à une dividende de 5% cumulative. En outre les fonds capitaux (£153,839 et fermement croissants), on a levé £126,600 par des emprunts à 4% et moins. Tout le bénéfice surplus sera employé pour l’amélioration de la ville, et plus tard, on établira un crédit public pour se charger de l’entreprise de la Compagnie, pour le bienfait des habitants. Ce moyen d’obtenir l’accroissement du valeur des terrains pour les projets publiques est soi-même une source d’attraction à l’Etat, et c’est, par conséquent, aussi pour l’intérêt des actionnaires.

La Compagnie retient tous ses franc-fiefs, mais elle donne les terrains à bail ordinairement pour le terme de 99 ans, mais quelquefois sous certaines conditions pour le terme de 999 ans. On a projeté la ville en totalité avec beaucoup de peines et de préméditation, et elle est le plus grand exemple en Angleterre de l’élément si important -si essentiel en vérité pour la salubre accroissement des villes- le tracé des plans pour les villes. Les clairières publiques sont, naturellement, un trait caractéristique de notre projet. Nous avons réservés 65 acres un peu au nord de la gare et près le centre de la ville; en outre il y a des clairières plus petites dans l’aire de la ville, aussi bien que les sites mis à coté pour le “cricket” et pour d’autres jeux dehors tout près, lorsque le ceinturon agricole de 2,500 acres environne tout, dans lequel est un parc naturel de 70 acres avec les “golf links”.

L’entassement de domiciles sur les terrains est absolument empêché: on ne permet jamais plus de 12 chaumières par acre. Par ces moyens il y a toujours beaucoup de l’air et de la lumière.

Dans la propriété on a spécialement mis de côté une partie pour les usines et les ateliers, parce que c'est un trait essentiel du projet dont Monsieur Aneurin Willians a déjà traité. Ce n'est pas déplacé de mentionner que, quoique certaines industries ne peuvent pas réussir excepté à un port de mer ou près d'un grand fleuve, il y a beaucoup d'autres qui dépendent principalement d'une provision suffisante de bons ouvriers. Il est par conséquent, le grand but et l'objet des Directeurs de la "Garden City" autant que possible de faire les vies des ouvriers et de leurs enfants saines et heureuses, et à mesure qu'ils le font, attireront-ils les ouvriers efficients et dignes de confiance.

La première "Garden City" Compagnie, cependant, ne pourvoit pas des logis. Mais elle pourvoit le premier essentiel -les terrains sur lesquels on peut construire les logements; et aussi le deuxième groupe d'essentiels- les chemins, les arbres au bord de la route, les égouts, l'aliment d'eau, l'éclairage. Donc, après avoir défrayé le frais pour établir ces services, elle loue les terrains pour les emplacements aux chaumières; l'emplacement avec espace pour un bon petit jardin coûtant environ 25/-, 30/-.

Les logements des ouvriers ont été construits par diverses Agences.

Premièrement: par l'entrepreneur spéculateur de bâtiments (qui est beaucoup, et souvent injustement accusé), quelquefois aidé par l'Association Ouvrière pour les Constructions Permanents. (On peut voir un bon exemple de ce genre de bâtiments dans "Station Road" -trois groupes de chaumières, quatre en chaque groupe- les plus petites sont louées à 6/- par semaine, les taux compris.) On a bâti bien d'autres chaumières en cette manière, et elles ont été achetées plus tard par les amis de cette entreprise, qui ont ainsi fait des placements solides et rémunératives, et au même temps on les a louées aux loyers raisonnables.

Deuxièmement: Les amis, désirant aider l'entreprise, ont fait bâtir sur commande les chaumières. Par exemple, quelques unes d'une rente de 5/-, les impôts inclus, se trouvent à Green Lanes à l'orient de la ville, et tout près des usines. D'autres (en groupe de six ou de quatre chaumières) se trouvent à l'ouest de Ridge Road.

Troisièmement: Les chaumières qui ont été bâties par les fabricants pour leurs employés. Messieurs Dent, ont presque fini la construction de vingt-quatre chaumières avec un jeu de boule. Elles sont à Green Lanes et tout près de leur usine.

Quatrièmement: La Compagnie anonyme de la "Garden City" a fait bâtir des chaumières. Ceci est une société ouvrière, qui a fait bâtir un grand nombre de chaumières excellentes; il y en a beaucoup à "Bird Hill", près de ces usines, quelques unes à Norton, la plupart à Eastholm et Westholm Greens. Les rentes des chaumières varient; la moindre étant à peu près 4/6 en outre les impôts.

Cinquièmement: Les chaumières qui ont été bâties pour l'Exposition des Villas de Bon Marché en 1905, et pour l'Exposition des Villas Urbaines et des Domiciles Rurales en 1907. (Voyez le catalogue)

Sixièmement: Les chaumières qui ont été bâties par la Compagnie Anonyme nouvellement constituée à Letchworth pour faire bâtir les villas. Cette Compagnie aspire premièrement à faire bâtir les logements pour les ouvriers et pour d'autre avec une petit salaire. Beaucoup de chaumières de ce caractère sont sur le point d'être bâties sur la site de l'Exposition de 1907 et des autres seront construites entre Common View et Glebe Road. Les actionnaires de préférence de cette Compagnie sont garanties 4% par la première Compagnie Anonyme de "Garden City", qui pour la sécurité certaine des actionnaires, souscrit aussi 15% du capital, prenant les parts ordinaires. Une chaumière, coûtant £150, y compris les honoraires de l'architecte et les profits des constructeurs et qui consiste de trois chambres à coucher, une assez grande salle à manger, un lavoir de cuisine et une salle de bains, etc., et qui peut être loué pour 5/2 par semaine, les impôts inclus; les chaumières moins commodes et moins grandes seront bâties, on croit, par cette Compagnie, et elles seront louées seulement aux petites familles.

La population de la propriété a augmenté en moins de quatre ans de 400 jusqu'à 4,000 (on fait l'achat en Septembre 1903); mais elle augmenterait davantage tout de suite si plus de chaumières furent construites. Beaucoup de la population au fin de la journée quittent la propriété à pied, a bicycle, en charettes, ou par le chemin de fer, car il n'y a pas assez de domiciles sur la propriété.

Pour résumer: Le moyen de la "Garden City" est la méthode la plus effective, économique et lucrative pour obtenir le bien-être, la commodité, la santé et la beauté des domiciles de la population ouvrière.

Tout était parfait au commencement, et une ville, presque entièrement nouvelle, étant bâtie sur un désert, la "Garden City" peut sans doute résoudre beaucoup de problèmes chez son aire, et aussi elle peut aider, en venant à bout avec succès ses projets, à résoudre d'ailleurs les problèmes similaires, mais sur une plus grande échelle, en vérité sur une échelle nationale et même du monde entier.

Les résultats de cette entreprise dépendront de trois grands agents. Ils dépendront de la dextérité, l'énergie, le dévouement et la capacité des Directeurs, des fonctionnaires et les collaborateurs de la Compagnie, de la bonne volonté et de la coopération des habitants; et de l'appui des citoyens de ce pays, loyal et clairvoyant, de même, peut-être, que d'autres, pour rendre cette entreprise si heureuse qu'elle conduira l'humanité ici et par tout le monde civilisé par une leçon des objets, plus loin vers le but de l'efficacité industrielle et sociale et le bien-être de l'homme.