

**DE LA CITÉ OUVRIÈRE**

**LA CITÉ  
AGRICOLE  
DE  
CHAMPIGNY  
-EN-  
BEAUCE**

**À LA CITÉ AGRICOLE**

Vue aérienne de la cité agricole : au premier plan, l'asile des Deux-Frères, réalisé par François-Philibert Dessaignes entre 1865 et 1866 suite au décès de ses deux fils. Au centre, la rue de la Cité (rue Neuve de l'Asile), le long de laquelle sont implantées les habitations dont on distingue les toitures en tuiles, ouvre sur le paysage agricole. À droite de l'image, les habitations changent d'orientation de faîtage et s'articulent autour de l'allée des Tilleuls, qui s'apparente à une petite place publique plantée d'arbres.

On distingue nettement l'implantation spécifique de la Cité, à la fois reliée au centre du bourg mais répondant à une volonté forte de différenciation à travers la réalisation d'un nouveau quartier.







**La condition ouvrière — 8**

**La vie rurale — 11**

**Les cités ouvrières sous Napoléon III — 12**

**La cellule familiale et l'habitat individuel — 15**

**François-Philibert Dessaignes, personnage politique — 18**

**La cité agricole — 20**

**Une approche urbaine et architecturale de la cité agricole — 24**

**Quelle architecture naît de l'approche sociale de Dessaignes ? — 28**

**Les matériaux de la Cité — 31**

**Le succès du projet, l'avenir de la Cité — 35**

**Notes — 39**



**A**u début du XIX<sup>e</sup> siècle, la cité peut se définir comme une agglomération de pavillons et de jardins tirant son unité soit de sa situation à l'abri d'une clôture, en retrait d'une grande artère, soit de sa destination en faveur d'un groupe particulier de personnes.<sup>1</sup>

L'histoire de l'avènement de la cité industrielle est connue et largement documentée. De nombreux historiens ont mis en évidence le processus de paupérisation d'un monde rural vidé de ses forces vives condamnées à s'entasser à la lisière des cités carbonifères<sup>2</sup>. De la société industrielle est né un modèle de ville marchande à l'urbanisme réglé, d'où émergent de nouvelles églises : bourses du commerce, banques, sièges sociaux... Les usines ceinturent les faubourgs, se développant le long des voies de chemin de fer et des canaux. Dès la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, le machinisme s'étend dans les campagnes d'Europe et entraîne le remplacement des anciens palais par des usines. La machine envahit l'espace, allant jusqu'à modifier l'architecture des châteaux pour accueillir des manufactures, qui deviennent à leur tour les *châteaux de l'Industrie* dans le Nord de la France.

La transformation des pavillons de Marly en filatures de coton en 1799 et, plus proche de Champigny, celle du château de Chaumont-sur-Loire en manufacture de céramique pendant la seconde moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle ou bien encore le château de Fougères-sur-Bièvre transformé en filature en 1814, illustrent l'essor d'un modèle qui, au fil de l'évolution de la machine à vapeur, quitte progressivement le monde rural après y avoir occupé tous les espaces disponibles, pour finalement se concentrer dans les villes.

C'est dans un contexte de transformations sociales liées à l'exode rural qu'émerge la cité agricole de Champigny-en-Beauce, bâtie au cours de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle par la volonté de François-Philibert Dessaignes, homme politique, agronome et philanthrope blésois.

# LA CONDITION OUVRIÈRE

8

Définitivement coupé de sa terre, le paysan, devenu prolétaire, ne bénéficie plus d'aucune sécurité. À la rudesse des conditions de travail (rappelons que la première loi limitant le travail des enfants date de 1841 et qu'elle a été adoptée après une longue lutte) il faut ajouter l'insalubrité du logement et les conditions d'hygiène des familles. Les constats ne manquent pas. Dès le début du XIX<sup>e</sup> siècle, de nombreux médecins, hygiénistes ou économistes font état de la situation alarmante des quartiers ouvriers et des risques de propagation de maladies contagieuses, le choléra comme le typhus n'ayant que peu de considération pour les limites entre les quartiers riches et pauvres.

Citons Adolphe-Jérôme Blanqui<sup>3</sup>, économiste (et frère du révolutionnaire) : « L'agglomération extrême des populations dans les villages, l'insalubrité des logements, la contagion de l'exemple, les abus du régime manufacturier, l'incertitude du travail, l'abandon des enfants, caractérisent généralement les grands centres de fabriques et se trouvent réunis à plus haut degré d'intensité dans la Seine-Inférieure [...]

On n'entre dans ces maisons que par des allées basses, étroites et obscures, où souvent un homme ne peut se tenir debout. Les allées servent de lit à un ruisseau fétide chargé des eaux grasses et des immondices de toute espèce qui pleuvent de tous les étages [...]

J'ai étudié avec une religieuse sollicitude la vie privée d'une foule d'ouvriers, et j'ose affirmer que l'insalubrité de leurs habitations est le point de départ de toutes les misères, de tous les vices, de toutes les calamités de leur état social... »

Ou bien un extrait du tableau dressé par le médecin Louis René Villermé<sup>4</sup> concernant les ouvriers du textile : « On conçoit que, pour éviter de parcourir deux fois chaque jour un chemin aussi long, ils s'entassent, si l'on peut parler ainsi, dans des chambres ou pièces petites, malsaines, mais situées à proximité de leur travail. J'ai vu à Mulhouse, à Dornach et dans des maisons voisines, de ces misérables logements, où deux familles couchaient chacune dans un coin, sur de la paille jetée sur le carreau et retenue par deux planches. Des lambeaux de couverture et souvent une espèce de matelas de plumes d'une saleté dégoûtante, voilà tout ce qui recouvrait cette paille. »

Nous pourrions continuer longtemps la litanie des rapports alarmants qui finissent tout de même par inquiéter la bourgeoisie : après tout, la productivité de l'ouvrier à un rapport avec sa santé et l'armée de prolétaires a perdu un grand nombre de soldats (Selon une étude du docteur Guépin publiée en 1835, la mortalité à Nantes est six fois plus importante dans les quartiers pauvres que dans les quartiers riches). Les maux sont identifiés, les revenus sont insuffisants pour que les ouvriers puissent à la fois se nourrir et se loger. Une réglementation minimale suggérée par Villermé s'impose au patronat : « Si pour l'industrie un ouvrier n'est qu'un instrument, comme l'est un métier ou un outil, et ne peut être autre chose, si elle a le droit de l'exploiter dans un intérêt privé, la société a bien le droit aussi d'intervenir dans l'intérêt général, et de poser des conditions et des limites à cette exploitation. »

Dans un monde industriel dont l'essor engendre à la fois exode rural et mal logement urbain au sein du prolétariat naissant, plusieurs personnages incarnent une pensée progressiste soucieuse de prendre en compte, dans une certaine mesure, les conditions de vie des ouvriers.

Les premiers socialistes posent les bases d'une doctrine qui sert de morale à la bourgeoisie, en réponse aux affres de la société industrielle. Charles Fourier, philosophe et économiste, publie plusieurs ouvrages décrivant la société parfaite, harmonieuse et communautaire organisée autour d'un phalanstère qui ne verra jamais le jour (la colonie sociétaire de Condé-sur-Vesgre fonctionnera quatre ans, entre 1832 et 1836).

De l'autre côté de la Manche, Robert Owen, industriel philanthrope, propose des formes d'organisation destinées à effacer les problèmes sociaux nés de la révolution industrielle. Au début du XIX<sup>e</sup> siècle, dans son usine de New Lanark située en Écosse, il permet aux enfants d'être scolarisés, limite la durée du travail, institue la gratuité des soins médicaux, développe un fond communautaire pour les vieillards, garantit des logements spacieux... « prouvant que les dépenses sociales contribuent à l'efficacité pérenne de l'ère industrielle en favorisant la cohésion et la fraternité. »<sup>5</sup>

Oscillant entre paternalisme et socialisme, ces nouveaux industriels issus du socialisme utopique, pensent l'espace de production et l'habitat dans un ensemble bâti qui posera les

bases des grands complexes industriels du XIX<sup>e</sup> siècle. Le monde industriel se couvre de manufactures et laisse le monde agricole sans bras, les journaliers abandonnant les travaux des champs pour rejoindre les usines. Les penseurs de l'utopie sociale n'ont pas véritablement imaginé le monde agricole autrement qu'en l'associant à la cité industrielle au sein d'un vaste complexe de production.

**« LES DÉPENSES SOCIALES  
CONTRIBUENT À L'EFFICACITÉ  
PÉRENNE DE L'ÈRE  
INDUSTRIELLE EN FAVORISANT  
LA COHÉSION ET LA  
FRATERNITÉ. »**

# LA VIE RURALE

Le *rêve paysan* serait celui d'un village de petits propriétaires vivant au sein d'une communauté équitable et autonome. La réalité est plus sombre, tant il est impossible de dissocier la révolution industrielle de celle, moins visible, qui a bouleversé le monde agricole dès la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle à travers la réorganisation des moyens de production. Initiée en Angleterre, elle atteint la France avec un demi-siècle de retard et provoque une mutation des structures traditionnelles.

La modernisation de l'agriculture est en marche depuis la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle. Une école royale agronomique est fondée en 1826 à Grignon, près de Versailles, sous l'impulsion de Charles X. Les exploitations agricoles de Beauce sont, pour la plupart, de taille moyenne à grande, ce qui explique la présence d'un prolétariat agricole important. En 1852, le prolétariat beauceron représente près des trois quarts des actifs agricoles et encore la moitié en 1892. Sur le plan technique, la révolution agricole qui consiste à remplacer les jachères par des prairies (et des troupeaux), permettant d'augmenter les rendements, est pratiquement achevée au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle.

Les engrais chimiques font également leur apparition et sont utilisés sous le Second Empire pour accroître la production. L'outillage se modernise (remplacement du bois par le métal), et de nouveaux outils apparaissent (semoir, pulvérisateur...). En se limitant aux moissons, Jean-Claude Farcy<sup>6</sup> distingue trois évolutions notables au cours du XIX<sup>e</sup> siècle. Le passage de la faucille à la faux au début du siècle, l'utilisation de

machines à battre en remplacement du fléau puis, à partir de 1870-1880, l'adoption de la moissonneuse.

L'exode rural est indissociable de la modernisation de l'agriculture : les gains de productivité engendrent une concentration des exploitations agricoles dont le nombre diminue à mesure que les surfaces cultivées augmentent.

# LES CITÉS OUVRIÈRES SOUS NAPOLEÓN III

12

Le prince Louis-Bonaparte connaît les idées de Saint-Simon, de Cabet ou de Fourier. Passionné par les innovations, grand promoteur des expositions universelles, il lit, étudie et souhaite développer « un programme socialiste dans une société impériale ». Devenu Napoléon III, il impose la construction d'une cité ouvrière permettant de loger 600 personnes rue Rochechouart à Paris, achète des terrains et présente à l'Exposition universelle de 1855, des maisons modèles pour familles ouvrières. La caserne Napoléon n'est pas exempte de critiques, le regroupement d'une importante population ouvrière en un même lieu étant source de subversion. De cette première démarche naissent de nombreuses initiatives parisiennes de logements groupés qui se poursuivent pendant la Troisième République sous forme de HBM (habitations à loyers modérés), même si ces projets ne font pas l'unanimité, souvent considérés comme des foyers potentiels d'insurrections (la révolution de 1848 n'est pas loin).

Le regroupement par famille est jugé préférable, au sein d'une maison individuelle ou bien sous forme d'habitat groupé permettant à chaque foyer de préserver son autonomie de vie. La cellule familiale est au centre de la politique patronale du logement ouvrier, associée au jardin. « L'idéal serait que les occupants accèdent à la propriété, ce qui attacherait, dans tous les sens du mot, la famille à l'entreprise. »<sup>7</sup>

En 1867, lors de l'Exposition universelle, un prix est créé pour récompenser les « établissements modèles où règnent, au plus haut degré, l'harmonie sociale et le bien-être des

ouvriers ». Parallèlement aux logements collectifs destinés aux ouvriers apparentés à des casernes, qui sont progressivement abandonnés, des tentatives de logements individuels émergent donc également, comme les 41 pavillons de la cité ouvrière de la rue Daumesnil, réalisés selon des plans dessinés par l'Empereur.

Précisons qu'il n'existe aucune catégorie permettant de distinguer la cité agricole de la cité ouvrière. Elles sont représentées ensembles dans la section consacrée aux habitations ouvrières, au sein du groupe représentant l'économie sociale lors de l'Exposition universelle de 1889. Concernant la cité de Champigny, il y est uniquement fait mention d'une cité de maisons d'ouvriers agricoles.

La cité édiflée à Mulhouse entre 1853 et 1897, sous l'impulsion de Jean Dollfuss, patron libéral Alsacien associé au saint-simonisme et dessinée par l'architecte ingénieur et constructeur Émile Muller, est constituée de 1243 logements unifamiliaux en accession à la propriété.

Le modèle proposé par Eugène Schneider, l'usine ville du Creusot, intègre à la fois cités et lotissements pour composer une ville avec son école, son hospice... posant les bases de l'urbanisme patronal qui sera dignement fêté lors de l'Exposition de 1867. D'autres exemples constituent des références en matière de logements, les cristalleries Baccarat, les usines Menier à Noisiel... qui loge gratuitement ou sur la base d'un loyer réduit leur personnel. L'enquête menée à



l'occasion de l'Exposition de 1889 révèle que 20 000 familles sont logées par leur entreprise, essentiellement dans le Nord et à l'Est. Le patronat éclairé, quelle que soit son obédience (motivations religieuses, sociales, libérales...), « entend fixer, contrôler et améliorer la main d'œuvre avant que l'État ne s'en mêle. »<sup>8</sup>

Le familistère de Guise (Ain), inspiré du phalanstère de Fourier, regroupe 500 appartements construits à partir de 1859 par Jean-Baptiste André Godin et permet d'accueillir entre 1500 et 2000 personnes.



Vue de la cité ouvrière de Noisiel parue dans *Menier, usine de Noisiel [...] Exposition universelle de 1889, 1889*.

Lithographie. Collection Familistère de Guise.

Dépôt conseil départemental de l'Aisne.

Plans de maisons de la cité ouvrière de Noisiel parus dans *Menier, usine de Noisiel [...] Exposition Universelle de 1889, 1889*.

Lithographie. Collection Familistère de Guise.

Dépôt conseil départemental de l'Aisne.

**« CE N'EST NI LA VIE  
BON MARCHÉ,  
NI LA SPORTULE,  
NI LA LOI AGRAIRE,  
NI LE DROIT AU TRAVAIL  
QUI PEUVENT ÉTEINDRE  
LE PAUPÉRISME,  
C'EST LE RETOUR  
À LA VIE DE FAMILLE  
ET AUX VERTUS DE  
LA FAMILLE. »**

# LA CELLULE FAMILIALE ET L'HABITAT INDIVIDUEL

« Ce n'est ni la vie bon marché, ni la sportule, ni la loi agraire, ni le droit au travail qui peuvent éteindre le paupérisme, c'est le retour à la vie de famille et aux vertus de la famille. »

La déclaration de Jules Simon (1814-1896), philosophe et homme politique influent, témoigne d'une pensée dominante au sein de la bourgeoisie philanthrope. Chargé d'organiser une enquête sur les réalisations en matière de logements ouvriers, il émet plusieurs constats autour de la disparition de la cellule primordiale constituée par le noyau familial. Le monde ouvrier continue de se déliter (l'espérance de vie d'un ouvrier au début du XIX<sup>e</sup> siècle est de 22 ans), l'exode a profondément modifié les structures de la société rurale traditionnelle et la cellule familiale ne joue plus son rôle « protecteur ».

L'idée d'un habitat ouvrier individuel vient en partie de cette crainte que l'entassement excessif, la promiscuité des corps et des idées, l'absence d'hygiène soient à l'origine de foyers de contamination aussi bien idéologique que microbienne. L'organisation d'un nouveau mode de vie au sein du foyer familial sera à l'origine des premières notions d'habitat : « Valoriser au sein d'un espace restreint des relations inter-individuelles privées excluant tout regard extérieur, instaurer un nouvel ordre domestique, deviennent ainsi la pierre angulaire d'une moralité assainie. Pour ce faire, femmes et enfants seront exclus du travail, réintégreront le foyer et s'en feront les gardiens. »<sup>9</sup>

L'église se joint aux efforts des mouvements syndicaux pour

promouvoir le retour au foyer, sans établir de distinction particulière entre la cité ouvrière et la cité agricole.

Parmi les personnages qui influencent durablement la politique menée sous Napoléon III en matière de logements, il faut citer Frédéric Le Play, auteur de nombreuses études comparatives sur les ouvriers en Europe, véritable théoricien de la condition ouvrière. Conseiller d'État puis sénateur d'Empire, il bénéficie de la bienveillance de Napoléon III qui lui permet de diffuser ses idées. En 1867, il crée la section de l'économie sociale lors de l'Exposition universelle, qui recense, au sein de la section sur les habitations ouvrières, l'ensemble des projets présentés en matière de logement. La section est reconduite en 1889 et le rapport final rédigé par Georges Picot explicite les choix des attributions des prix du jury, incluant une notice concernant la cité agricole de Champigny-en-Beauce.

On retrouve chez Le Play, les grands principes qui guident les actions menées par Dessaignes, en particulier lorsqu'il postule que la division excessive du travail sape les stabilités des fondements sociaux des sociétés agricoles :

« Les familles étaient fécondes. Leurs membres et leurs serviteurs se tenaient groupés sous l'autorité du père tant qu'ils pouvaient être abrités et nourris au foyer domestique. Le régime déplorable des locations était interdit par les mœurs en sorte que l'incorporation d'une famille à une paroisse rurale ou à une commune urbaine était inséparable de la propriété d'un foyer. »<sup>10</sup>

Retour à la cellule familiale et accession à la propriété constituent les fondements d'une pensée sociale que souhaite promouvoir le groupe de l'Exposition, en charge de la section sur les habitations ouvrières. Les rapports rédigés par le groupe, sur la base de nombreuses enquêtes, constituent une base passionnante pour mieux comprendre à la fois le choix de mettre en valeur les logements individuels, prémices de l'habitat pavillonnaire et la distinction reçue par le projet de Champigny.

Les liens sont évidents, certaines formules auraient pu figurer sur la notice rédigée par François-Philibert Dessaignes pour expliquer sa démarche. La citation d'André Siegfried est à rapprocher de celle du fondateur de la cité agricole qui évoque la nécessité de mettre la main à l'œuvre et d'agir pour l'exemple, les idées nouvelles devant être montrées plutôt qu'enseignées.

« Mon père, dont je connaissais bien la pensée, avait une conception magnifique du rôle de l'individu. Il attachait le plus grand prix à l'initiative privée. Mais il n'était pas prisonnier des doctrines ; ce qu'il désirait avant tout, c'était d'aboutir. Il faisait passer les réalisations avant les formules. »<sup>11</sup>

**« MON PÈRE, DONT JE  
CONNAISSAIS BIEN LA PENSÉE,  
AVAIT UNE CONCEPTION  
MAGNIFIQUE DU RÔLE  
DE L'INDIVIDU.  
IL ATTACHAIT LE PLUS GRAND  
PRIX À L'INITIATIVE PRIVÉE.  
MAIS IL N'ÉTAIT PAS PRISONNIER  
DES DOCTRINES ; CE QU'IL  
DÉSIRAIT AVANT TOUT,  
C'ÉTAIT D'ABOUTIR. IL FAISAIT  
PASSER LES RÉALISATIONS  
AVANT LES FORMULES. »**



# FRANÇOIS-PHILIBERT DESSAIGNES PERSONNAGE POLITIQUE

François-Philibert Dessaignes traverse le XIX<sup>e</sup> siècle et ses soubresauts politiques : il naît sous l'Empire en 1805, fait ses études de droit sous la Restauration, devient député de Loir-et-Cher sous la monarchie de Juillet (il est élu entre 1846 et 1848), quitte son office notarial à Paris (il est notaire à Paris entre 1832 et 1850) pendant la seconde République, est élu à Champigny-en-Beauce pendant le Second Empire, en 1852, puis maire (1859-1870 et 1878-1897), jusqu'à sa mort, sous la Troisième République.

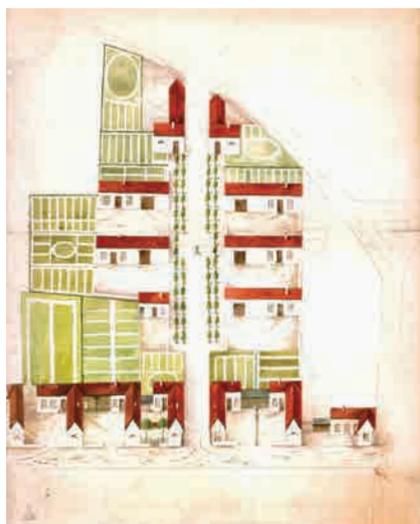
Réformateur modéré lorsqu'il exerce un mandat parlementaire, il fréquente les salons parisiens et n'ignore pas les idées sociales de son temps. Les travaux de modernisation du pays sont en cours. Prenant exemple sur Paris, qui se transforme sous la direction de Haussmann, de nombreuses villes connaissent des bouleversements importants pour s'adapter à la modernité : percement de voies, construction de lignes de chemins de fer, création de boulevards sur les anciens fossés... qui effacent une partie des structures de la ville médiévale. Eugène Riffault, notaire et ami d'Haussmann, maire de Blois à partir de 1852, initie des travaux importants dans sa commune. Dessaignes connaît Riffault, tous deux sont d'importants propriétaires terriens à Champigny et font partie de la bourgeoisie influente. Ils n'ignorent nullement que la clef d'une politique de développement agraire réside dans la maîtrise foncière. La pensée sociale, même modérée, n'est pas totalement absente d'un milieu aisé ayant fait le constat de la condition ouvrière et désireux de s'illustrer par des actes. Avec ce *retour au pays*, Dessaignes, qui n'a pas triomphé

politiquement à Paris, souhaite accomplir une grande œuvre dont il a une maîtrise complète, à commencer par la propriété de la terre.

Élu maire de Champigny-en-Beauce après avoir été membre du conseil municipal, il achète un terrain destiné à l'établissement d'un nouveau cimetière, qu'il offre à la commune. Cette première action philanthropique sera suivie de la fondation de l'asile des Deux-Frères en 1865, asile destiné aux vieillards issus des familles paysannes et sans ressources. Pour Alan Baker, c'est bien la conjonction du deuil de ses fils et de ses échecs politiques qui l'incitent à se lancer dans l'aventure de la cité agricole.



20



Ci-dessus : carte postale représentant la rue Neuve au niveau du bureau de poste et télégraphe. La succession de pignons identiques recouverts de tuiles mécaniques et reprenant les mêmes écritures architecturales : harpage d'angle en pierre de taille, enduit, encadrement des baies en briques, renforcent le caractère urbain de la cité agricole, qui prend des allures de cité ouvrière. Il faut également noter la présence d'une voirie aménagée de façon moderne : largeur suffisante pour le passage des charrettes, caniveau, trottoir...

Ci-contre : plan aquarellé de la cité agricole au niveau de l'allée des Tilleuls. On distingue les 6 habitations implantées perpendiculairement à la place (pignon sur rue). En dehors de la maison de veuve (la plus petite), chaque maison possède une grange.

# LA CITÉ AGRICOLE

Lorsqu'il quitte Paris en 1850 et vend son étude pour retourner sur ses terres familiales, Dessaignes retrouve la propriété de la Fontaine, sorte de ferme imposante qu'il va agrandir jusqu'à ce qu'elle prenne l'apparence du château actuel. Au fil des acquisitions, il réunit un vaste ensemble de terres qu'il va s'employer à cultiver. À partir de 1873, il est membre de la Société des agriculteurs de France (SaF), organisation très active qui regroupe de grands propriétaires fonciers qui oeuvrent à la modernisation de l'agriculture et c'est à ce titre qu'il initie les travaux de la cité agricole.

François-Philibert Dessaignes évoque succinctement les motivations qui le conduisent à consacrer une partie de sa fortune à l'édification de la cité de Champigny, dans une notice rédigée pour l'Exposition universelle<sup>12</sup>. Il y exprime le constat alarmant de la désertification des villages de la Beauce blésoise, l'exiguïté et le manque d'hygiène des logements. Il mentionne la nécessité de repenser les logements des ouvriers agricoles où « toutes les conditions de convenance, d'hygiène, de salubrité, y sont négligées. »

Le préambule de la notice est bref mais Dessaignes prend la peine de mentionner ce qui, selon lui, contribue à l'insalubrité des logements : la stagnation des parties liquides, eaux ménagères, purin, fumier... Il précise également que les méthodes nouvelles doivent être montrées plutôt qu'enseignées, ce dont témoigne le projet. La fin de la notice éclaire également sur l'approche économique du projet. Les habitations sont louées à hauteur de 2% du capital dépensé

pour la construction et des parcelles de terres labourables peuvent y être attachées. Le locataire peut se rendre acquéreur « à des conditions de paiement échelonnées, suivant les bases empruntées aux tables d'amortissement du Crédit foncier de France. »

Mais la principale innovation n'est pas là. D'autres avant lui ont su développer un sens de l'évergétisme autour de la mise en œuvre de projets d'habitations destinées aux ouvriers, à des échelles bien supérieures. Ce qui confère à la Cité sa singularité et vaut des honneurs à son fondateur, réside dans le caractère rural de la démarche. Dessaignes est passionné d'agriculture et participe localement aux progrès en matière de production, par le biais de la réorganisation de sa ferme. Convaincu de la possibilité de développer une vie rurale active, il est en adéquation avec les enseignements prodigués par C. Coussin, qui publie un manuel de catéchisme agricole en 1862 organisé comme une longue liste de questions auquel l'auteur répond : « Quel est le plus sûr moyen pour arrêter l'émigration des campagnes vers les villes ?

C'est de créer, dans la circonscription d'une ou de plusieurs communes, une cité agricole où la famille du cultivateur indigent puisse trouver, dans une vie modestes, toutes les commodités possibles et les moyens nécessaires aux besoins de son existence (...) Une cité agricole doit toujours être placée à l'endroit le plus central, le plus peuplé, le plus fertile et le mieux exposé de chaque circonscription. »<sup>13</sup>



Vue de l'ancien bureau de poste et télégraphe avec son pan coupé supportant une trompe cylindrique. Cette particularité ornementale se retrouve dans chaque construction marquant les angles de la Cité.



Champigny-en-Beauce (1900)  
L'école de Champigny-en-Beauce. L'édifice de l'école est l'œuvre de l'architecte  
Eugène Laviolle pour Louis-Philippe de France.

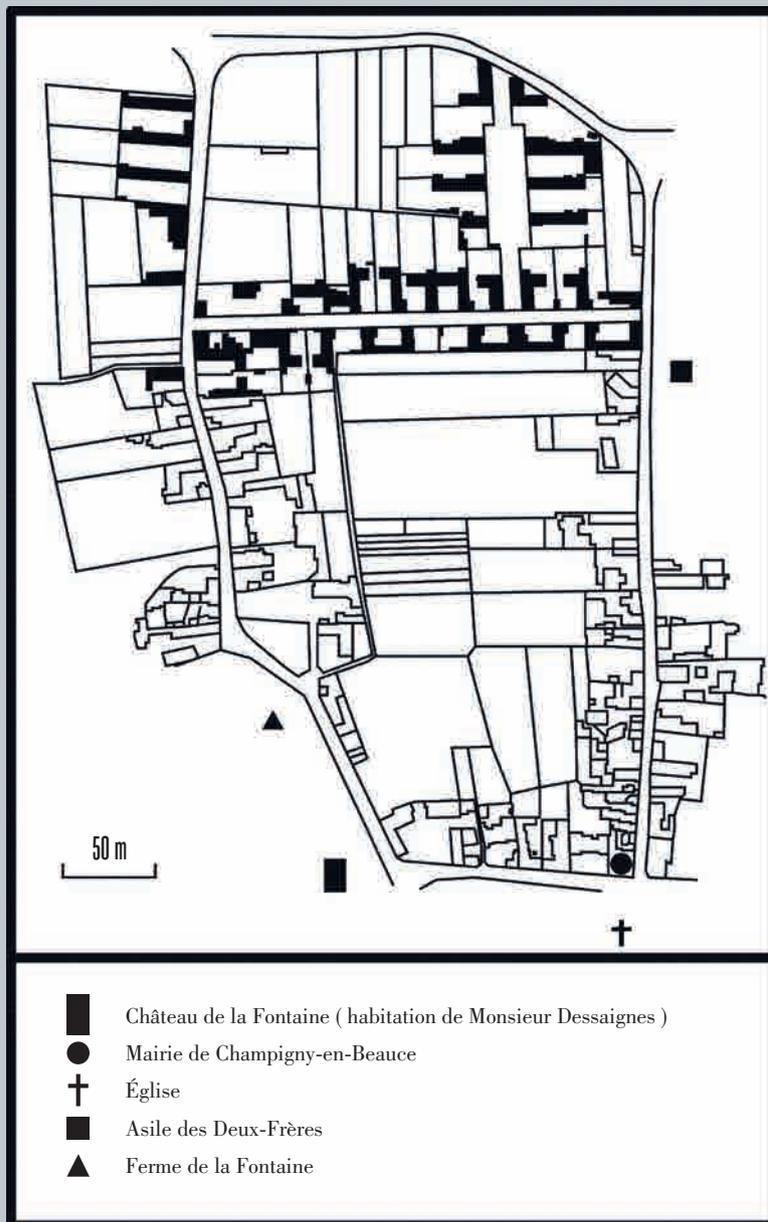


Champigny-en-Beauce - 1888



Différentes cartes postales anciennes représentant successivement (de gauche à droite) : l'asile des Deux-Frères, le lavoir, l'hôtel, la vue d'une habitation et la place de l'église (ancien cimetière).





Plan masse de l'ensemble du bourg de Champigny-en Beauce (1934), avec, en noir, les habitations de la cité agricole et les différents services (poste, boulangerie, docteur, régisseur). À la mort de Dessaignes, 33 maisons ont été réalisées.

La rue de la Cité, première rue réalisée, assure le raccordement des rues du bourg et permet de délimiter le nouveau quartier.

# UNE APPROCHE URBAINE ET ARCHITECTURALE DE LA CITÉ AGRICOLE

Pour le visiteur non averti, le vocable de *cité* pourrait sembler exagéré tant le projet développé par Dessaignes s'éloigne de la définition initiale et ne peut se comparer à aucune autre initiative de la même période. La cité de Champigny est plus modeste par sa capacité d'accueil et sa superficie que la plupart des projets philanthropiques de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle (rappelons que la première cité ouvrière permet de loger 600 personnes, que celle édifiée par Dollfuss est composée de plus de 1000 pavillons et que le phalanstère fouriériste Godin   Guise abrite 1170 personnes). Il faut chercher ailleurs les particularités qui lui permettent d'obtenir une médaille d'or en 1889, dans la prise en compte des conditions de vie de l'ouvrier agricole, ce qui n'a jamais été fait en France auparavant. Le rapporteur Picot, qui rédige le rapport explicitant le choix du jury, précise que ce type de proposition existe en Angleterre. De l'autre côté de la Manche, d s 1825, un groupe d'intellectuels connu sous le nom de *Société pour l'amélioration des conditions de vie de la classe ouvrière*, à laquelle participent Benjamin Wills et l'architecte John Hall, publie un ouvrage de dessins de maisons rurales et d'écoles destinées aux pauvres du monde rural.

Il faut 30 ans à Dessaignes pour réaliser son œuvre, avec l'aide non avérée (aucun plan n'est signé) de deux architectes, Félix Duchatelet et Georges Baleyg ier. La première réalisation, qui pose les bases de la cité agricole, est liée à la mort des deux fils a n s de Dessaignes. L'asile des Deux-Frères, destiné aux ouvriers agricoles âgés et sans ressources, se compose d'un corps principal abritant les

dortoirs, la pharmacie et la bibliothèque, flanqué de deux bâtiments annexes, l'un accueillant une  cole et le second une buanderie et une petite  table. La construction dure un peu plus d'un an, entre 1865 et 1866 et annonce le début d'une œuvre architecturale   caractère social destinée à améliorer le sort des ouvriers agricoles : peu après, le projet de cité agricole commence, au fil des acquisitions foncières commencées à la fin des années 1860. Les terrassements sont achevés avant la guerre de 1870 et les constructions débutent en 1872. Elles prennent fin à la mort de Dessaignes, en 1897, mettant un terme à l'extension d'une cité composée alors de 38 habitations. Laurent Leroy a consacré un article à l'étude de la cité agricole<sup>14</sup>, en utilisant comme base de travail les rapports des deux Expositions universelles, celle de Bruxelles en 1876 et celle de Paris en 1889 qui permettent de suivre l'évolution du projet. Lors de la présentation de 1876, 9 habitations sont réalisées et occupées.

Les recherches effectuées par Alan R. H. Baker<sup>15</sup> permettent de mieux comprendre la progression du chantier : lors du démarrage des travaux de construction des premières habitations, dans la partie sud du projet, les travaux de viabilisation de l'ensemble sont déjà achevés. Le plan masse s'organise autour d'un axe structurant : la rue Neuve ou rue de la Cité. D'un gabarit de 8 mètres de large adapté au déplacement des charrettes, elle relie deux rues du bourg (actuellement la rue Chevre re et la rue de la Fontaine) et permet de conserver une liaison entre la réalisation de la Cité et le bourg, historiquement, concentré autour de l' glise.

Deux architectes ont supposément accompagné Dessaignes pour établir les plans et suivre le chantier d'édification de la cité agricole :

Félix Duchâtelet est architecte à la ville de Paris et professeur à l'école centrale des arts et manufactures pendant 22 ans. Il est le concepteur du château de la Fontaine.

Georges Balleyguier qui entre aux Beaux-Arts en 1873 et qui devient architecte en chef des monuments historiques en 1913.

M. Duchâtelet et M. Dessaignes semblent avoir entretenu des relations amicales suffisamment fortes pour que M. Dessaignes soit retenu comme parrain de Mélanie Duchâtelet (qui deviendra la femme de Félix Balleyguier). Félix Balleyguier aménagera le sanatorium de Champigny.

L'un a certainement commencé le projet de la cité agricole et le second aura suivi en « entrant » dans la famille.

Le bourg de Champigny a déjà lancé une opération de travaux destinée à améliorer les conditions de vie des habitants : construction d'un lavoir, d'un nouveau cimetière (sur des terrains donnés par Dessaignes) et transformation de l'ancien en jardin public, réfection et pavage de la chaussée de la rue principale, mise en place du chauffage à l'école... L'initiative de Dessaignes s'inscrit donc dans un mouvement général d'amélioration du bourg, largement subventionné par le généreux donateur.

Suite à la première phase de viabilisation, une deuxième et dernière voie est percée, perpendiculairement à la première. L'allée des Tilleuls, plus courte, présente la particularité de s'élargir dans sa partie centrale, passant de 10 à 22 mètres, pour se transformer en place publique aux allures de mail, plantée de tilleuls. Partant de la rue de la Cité, elle s'ouvre vers le paysage agricole de la Beauce en reliant l'actuelle rue du Haut Buisson. Les deux voies sont ensuite classées comme chemins vicinaux.

Concernant les habitations, la notice rédigée pour l'Exposition de 1889 (reprise de celle de 1876) donne une description précise de leur construction :

« M. Dessaignes, ancien député, maire de Champigny, a construit une cité pour loger convenablement les ouvriers qu'il emploie dans une ferme modèle. Il espère que son exemple sera suivi et que la population de nos campagnes, trouvant dans les exploitations agricoles les mêmes avantages que dans

les manufactures, le mouvement d'émigration qui pousse les paysans vers les centres industriels s'arrêtera. Comparées aux habitations des communes voisines, composées uniquement d'une seule chambre où père, mère et enfants de tous âges et de tous sexes sont accumulés, où l'aération est insuffisante, où les eaux ménagères, les fumiers et les purins infestent le sol sur lequel repose l'habitation, les maisons de M. Dessaignes sont des véritables modèles. Chacune d'elles se compose d'une chambre à coucher et d'une cuisine. Un escalier permet de monter facilement à un grenier spacieux ; une petite cave voûtée existe sous la maison. Les dépendances sont : une écurie, une étable, une petite grange, un toit à porcs, un poulailler et un jardin.

Les habitants ont la jouissance d'une pompe et d'un four ainsi que de privés bien disposés.

La Cité se compose de trente-quatre maisons, dont l'une est destinée à un médecin, une deuxième à un vétérinaire, une troisième à une boulangerie et une quatrième à un bureau de postes et télégraphes. Pour décider l'État à établir un bureau de poste à Champigny, M. Dessaignes lui a concédé la jouissance gratuite, pendant dix-huit ans, de la maison qu'il a agencée spécialement pour ce service. Les maisons de la Cité sont desservies par deux rues qui ont respectivement huit mètres et dix mètres de largeur. Une place plantée d'arbres se trouve au milieu de la Cité, elle a une superficie de vingt mètres de large sur soixante-treize mètres de long.

Le niveau de l'eau, fournie par les puits, est à une distance

de deux mètres du sol. Chaque maison revient en moyenne à 5000 francs ; elle est louée à raison de 100 francs, ce qui représente un revenu brut de 2 % du capital engagé.

M. Dessaignes a consacré un capital de plus de 200 000 francs à son œuvre, qui comprend, outre les maisons pour agriculteurs valides, une maison de retraite pour les vieux ouvriers agricoles, une salle d'asile et diverses autres institutions. »<sup>16</sup>

# QUELLE ARCHITECTURE NAÎT DE L'APPROCHE SOCIALE DE DESSAIGNES ?

28

Dessaignes ne fait pas partie des penseurs de l'utopie sociale. Il n'est pas question de regrouper les ouvriers et de bâtir une cité modèle. Il n'est pas plus question d'avoir recours à un architecte pour projeter le dessein du mécène. Cette *architecture sans architectes* naît de l'expérience et de l'observation de l'habitat rural de la Beauce, associées au désir de mener à bien un ouvrage modeste mais efficace à l'échelle de la commune de Champigny-en-Beauce.

La séparation par famille est imposée dès l'origine, comme une garantie de la bonne moralité du projet. Les maisons proposées par Dessaignes possèdent un jardin et, sur la base d'un constat d'usages concernant les parties communes de certaines habitations de Beauce, plusieurs maisons jumelles sont prévues avec cours, passages et entrées communes.

Au final, *6 maisons jumelles* sont prévues, ainsi que *12 maisons seules*, *3 maisons de plus petite culture*, *2 maisons de petit ménage avec une vache*, *4 maisons de veuves d'ouvriers agricoles*, une boulangerie, un bureau de poste, une maison pour ouvrier d'État, 2 maisons bourgeoises « pouvant convenir à vétérinaire et médecin », une maison de régisseur et 1 maison de bourgeois, soit 34 habitations au total (en 1889 et 38 en 1897).

Parmi cette énumération, Dessaignes justifie la présence de la boulangerie et des maisons bourgeoises destinées aux professions médicales par l'éloignement de la Cité par rapport au centre bourg, pourtant située à 300 mètres de l'église.

À cet ensemble, il faut ajouter un bureau de poste et télégraphe.

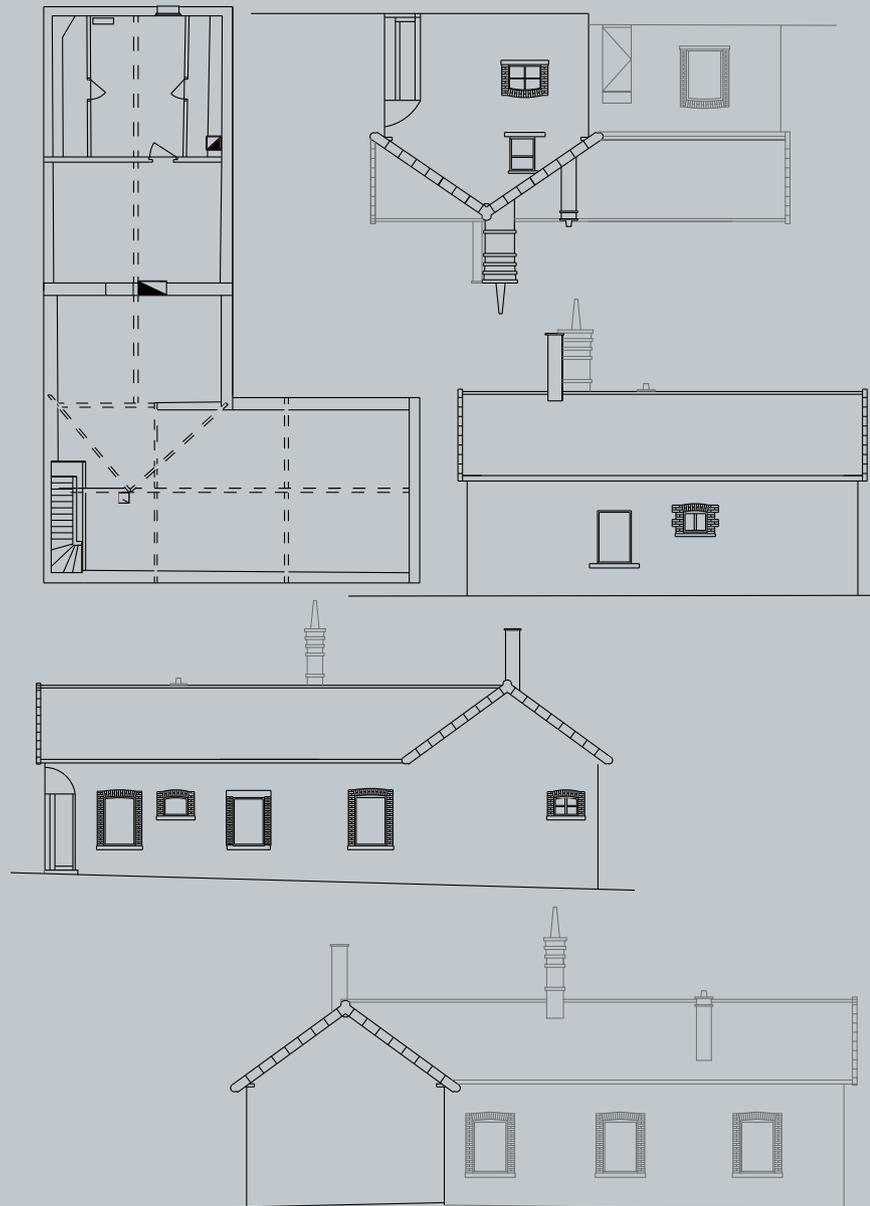
Les logements sont loués à 2% du capital dépensé pour la construction et peuvent être associés à des terres labourables. Le locataire peut se rendre acquéreur de son logement.

Chaque typologie est basée sur le mode de vie des ouvriers du monde rural et de leurs besoins, reproduisant, en l'adaptant, le modèle de la ferme : dans la maison jumelle, chaque habitation possède une cuisine communiquant avec une chambre à coucher. Le grenier est accessible via un petit escalier, en remplacement de l'échelle, situé dans une alcôve de la cuisine et une porte intérieure permet d'accéder à un bâtiment lié à l'activité agricole (étable, écurie). À cet ensemble sont additionnés une grange, un *toit à porc* et un poulailler.

C'est à partir de ce modèle, le plus élaboré, que se déclinent les autres types présents au sein de la Cité, à quelques nuances près : la *maison seule* possède un bûcher à proximité de la chambre à coucher tandis que le four est commun aux deux logements dans le cas de la maison jumelle... Et l'habitation destinée aux veuves n'est composée que de deux pièces et d'un escalier menant au grenier.

La configuration des lieux est directement liée aux activités agricoles et permet aux occupants de cultiver des *terres détachées*, qui contribuent à améliorer les conditions de ressources des ouvriers agricoles.

Plan et élévations de la poste.  
En 1882, la commune n'ayant pas  
de bureau de poste, Dessaignes décide,  
à ses frais, de la construction d'un  
bureau et d'un logement.  
Il assure également le coût d'installation  
des poteaux de la ligne télégraphique.



**CETTE « ARCHITECTURE  
SANS ARCHITECTES » NAÎT  
DE L'EXPÉRIENCE ET DE  
L'OBSERVATION DE L'HABITAT  
RURAL DE LA BEAUCE,  
ASSOCIÉES AU DÉSIR DE  
MENER À BIEN UN OUVRAGE  
MODESTE MAIS EFFICACE.**

# LES MATÉRIAUX DE LA CITÉ AGRICOLE

Les premiers travaux d'aménagement concernent la voirie et les trottoirs. Les cartes postales anciennes renseignent sur le soin apporté au traitement des espaces publics, similaire aux travaux réalisés dans les bourgs importants : bordure en calcaire lacustre de Beauce (pierre dure), pavage destiné aux caniveaux, descentes facilitant l'accès aux porches...

De facture simple, l'architecture de la Cité fait appel à des matériaux locaux, à l'exception des tuiles de toiture qui proviennent d'une tuilerie de Saône-et-Loire (Montchanin), jugées de meilleure qualité.

La modénature architecturale est simple, les volumes sont recouverts d'une toiture à deux pans. Les seuls ornements résident dans l'encadrement des baies en brique (jambage et linteau) et les tuiles de rives qui confèrent à la toiture une certaine présence. Les maisons ont peu de fenêtres, l'impôt sur les portes et les fenêtres imposant au maître des lieux un usage modéré des ouvertures.

Parmi les quelques éléments esthétiques, citons la présence de pans coupés surmontés d'une trompe, destinés à marquer les deux bâtiments abritant respectivement la boulangerie et la poste, que l'on retrouve également au bout de la rue de la Cité. Mentionnons également la présence de voûtes en similitude de panier à l'arrière des granges de la rue des Tilleuls, que l'on retrouve sur les bâtiments de la ferme modèle en remplacement des traditionnelles ouvertures en demi-lune.

Les bâtiments sont implantés environ 40 cm au dessus du niveau de la rue, mettant hors d'eau les rez-de-chaussée des habitations et garantissant une bonne ventilation des caves.

Les murs sont réalisés en moellons calcaires de Beauce, d'extraction locale, associés à une chaux issue de la combustion du même calcaire. Elle sert pour le mortier, mélangée avec la terre du pays.

Les briques sont également de fabrication locale, selon un procédé simple adapté au montage de fours sur site donnant l'appellation de *brique belge*.

Les charpentes sont en peuplier (actuellement, présence de sapin) et les menuiseries en chêne.

La répétition d'un modèle similaire, ayant une trame d'implantation, une orientation unique avec pignon sur rue, muret et appentis, produit, depuis l'extrémité de la rue de la Cité, une impression de monumentalité mêlée d'austérité. La perspective semble se prolonger à travers la plaine, conférant à l'ensemble une allure de caserne.

Si l'on compare aux ensembles ouvriers réalisés à proximité des industries au Creusot, à Noisiel et même au Grand-Hornu, considéré comme la première cité ouvrière et regroupant 450 logements, l'œuvre de Dessaignes est modeste.



La Cité présente une architecture sobre mais certains ornements caractéristiques la distinguent et mettent en évidence une modénature particulière.

Page 32, de gauche à droite et de haut en bas :  
porte de grange avec voûte en brique en anse de panier et jambages en calcaire de Beauce ; angle à pan coupé supportant une trompe cylindrique ; tuiles de rives moulées avec ornement ; encadrement de fenêtre en appareillage de brique avec appui en calcaire de Beauce.

Elle ne rivalise pas par son échelle et l'approche théorique limitée à la simple notice rédigée pour les deux expositions universelles ne permet pas non plus d'en faire un modèle de rhétorique. Il faut chercher sa singularité ailleurs, dans l'obstination de son concepteur à mener à bien l'idée originelle et à s'atteler à endiguer la désertification des bourgs, le conduisant à établir un parallèle entre l'ouvrier industriel et agricole, le premier étant inféodé à un patron et le second vendant sa force de travail alentours. Il faut surtout rendre compte de la production d'un nouveau modèle d'habitat qui renouvelle la longue tradition de l'architecture rurale : une maison modeste associée à quelques apprentis, grange, étable... qui, par leurs modénatures, leurs matériaux renseignent sur les habitants d'un pays (au sens de terroir), l'organisation sociale, le modèle économique. Cette architecture nouvelle permet de retranscrire en plan, selon le modèle choisi, la fonction sociale de son habitant. En ce sens, la cité agricole préfigure le modèle pavillonnaire du XX<sup>e</sup> siècle et démontre que la notion de forme urbaine ne naît pas d'une juxtaposition d'éléments disparates mais de la matérialisation d'un dessein.



# LE SUCCÈS DU PROJET L'AVENIR DE LA CITÉ

Alan Baker a montré que le projet de Dessaignes a permis, au moins momentanément, d'endiguer le phénomène d'érosion démographique local, renforcé par l'absence de gare de chemin de fer, qui passe à quelques kilomètres de là. En 1851, la population est de 700 habitants. Elle atteint 800 âmes en 1886 pour ensuite décliner lentement, passant sous le seuil de 550 habitants en 1921, attestant de l'essor du bourg pendant toute la période d'expansion de la cité agricole.

En 1891, la Cité est composée de 34 habitations assurant le logement de 120 personnes parmi lesquelles figurent 8 cultivateurs, 6 journaliers, 3 laboureurs, 2 rentiers, un boulanger, un menuisier, un régisseur, un berger, un épicier, un voiturier, un maçon... regroupant 15% de la population totale de la commune.

Ce qu'Alan Baker évoquait en 1992, un siècle après la disparition du fondateur, reste d'actualité. La Cité est encore lisible, sa structure, la voirie, l'espace public et les typologies de logements mais la plupart des habitations a subi d'importantes modifications, additions de construction, ouvertures, ravalements... qui interrogent quant à l'opportunité de protéger ce patrimoine rural.

La cité agricole n'a pas l'échelle des cités ouvrières intégrées aux grands complexes industriels. Elle n'en a pas non plus la monotonie. Elle ne possède pas de langage ou d'ornementation architecturale remarquable, la simplicité et la sobriété constituant les bases du projet. Elle est de dimension

modeste mais l'ordonnement des bâtiments, les différentes typologies qui matérialisent une approche sociologique de l'architecture rurale, le choix des matériaux qui l'ancrent dans son paysage, la singularité de la démarche qui associe avec un certain talent un projet d'une étonnante *urbanité* à une structure de bourg rural, font de cet ensemble bâti un projet remarquable. Sa compréhension, sa préservation et sa transmission sont donc essentielles.

Vue aérienne de la cité agricole avec, au premier plan, la ferme-modèle de la Fontaine, réalisée entre 1858 et 1863. Cette construction importante témoigne l'intérêt que porte Dessaignes à l'amélioration de la production agricole.







# NOTES

- 1 *Dictionnaire culturel en langue française*, Le Robert, sous la direction d'Alain Rey, 2005.
- 2 Terme utilisé par l'historien Lewis Mumford.
- 3 Cité par Michel Ragon, *Histoire de l'architecture et de l'urbanisme moderne*, Vol 1, Idéologies et pionniers, 1800-1910, Ed. Seuil, 1991, p 40.
- 4 Louis René Villermé, tableau de l'état physique et moral des ouvriers employés dans les manufactures de coton, de laine et de soie, 1840.
- 5 Alain Chenevez in *Robert Owen, À la recherche de la cité idéale*, Ed. Institut Claude-Nicolas Ledoux, 2000, p 96.
- 6 Jean-Claude Farcy, *Le monde rural face au changement technique, le cas de la Beauce au XIX<sup>e</sup> siècle*, Histoire économie et société, année 1983, Volume 2.
- 7 Denis Woronoff, *Histoire de l'industrie en France, du XVI<sup>e</sup> siècle à nos jours*, Ed. du Seuil, 1994, p303.
- 8 Denis Woronoff, op. cit. p306.
- 9 In *Il était une fois l'habitat*, Pierre Guinchat, Marie-Paule Chaulet, Lisette Gaillardot, Ed. du Moniteur, 1981, p39.
- 10 *Le principe et les moyens du salut en France*, Correspondance des Unions de la Paix Sociale, N°5, juin 1873, in *La politique pavillonnaire*, Maurice-Geneviève Dezès, Ed. L'Harmattan, 2001, p. 57.
- 11 André Siegfried parlant de son père, Jules Siegfried, industriel membre du « groupe de l'Exposition », in *La politique pavillonnaire*, op. cit. p. 149.
- 12 Dessaignes, François-Philibert. Exposition universelle de 1889... Exposition d'économie sociale. Notice sur une cité de maisons d'ouvriers agricoles, fondée à Champigny-en-Beauce (Loir-et-Cher), par M. Dessaignes, 1889.
- 13 In *Catéchisme agricole* (2<sup>e</sup> édition), C. Coussin, Ed. Crugy, Bordeaux, 1864, p 151.
- 14 Leroy Laurent, *François-Philibert Dessaignes et la cité agricole de Champigny-en-Beauce*, in *Mémoires de la Société des sciences et lettres de Loir-et-Cher*, Autour de Denis Papin, Tome 68, 2013, p 149 à 179.
- 15 Baker, R. H. Alan. *Le paysage rural, héritage socio-culturel : la cité agricole de Champigny-en-Beauce à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle*. in : *L'avenir des paysages ruraux européens. Entre gestion des héritages et dynamique du changement*. Colloque de Lyon, 9+13 juin 1992.
- 16 *État des habitations ouvrières à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle ; étude suivie du Compte rendu des documents relatifs aux petits logements qui ont figuré à l'Exposition universelle de 1889*, par Émile Cacheux, 1891. Bibliothèque nationale de France.

Cet ouvrage est édité par le CAUE de Loir-et-Cher,  
avec la participation de la direction des Affaires culturelles du Centre-Val de Loire.  
Mis en page par Romain Bigot / mMomus ; imprimé à Blois par Rollin Imprimeur.  
Images : © CAUE Loir-et-Cher ; vues aériennes © Flyway Drone.

CAUE 41  
34, avenue Maunoury, 41000 Blois.  
T. 02 54 51 56 50 – F. 02 54 51 56 51 – [contact@caue41.fr](mailto:contact@caue41.fr)

