



HAL
open science

Recherche sur les méthodes d'analyse de l'habitat ancien dans la perspective de sa réhabilitation

Patrick Anghinolfi, Bernard Bonhomme

► To cite this version:

Patrick Anghinolfi, Bernard Bonhomme. Recherche sur les méthodes d'analyse de l'habitat ancien dans la perspective de sa réhabilitation. [Rapport de recherche] 189/83, Ministère de l'urbanisme et du logement / Secrétariat de la recherche architecturale (SRA); Association grenobloise pour la recherche architecturale (AGRA). 1983. hal-01886881

HAL Id: hal-01886881

<https://hal.science/hal-01886881>

Submitted on 10 Oct 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

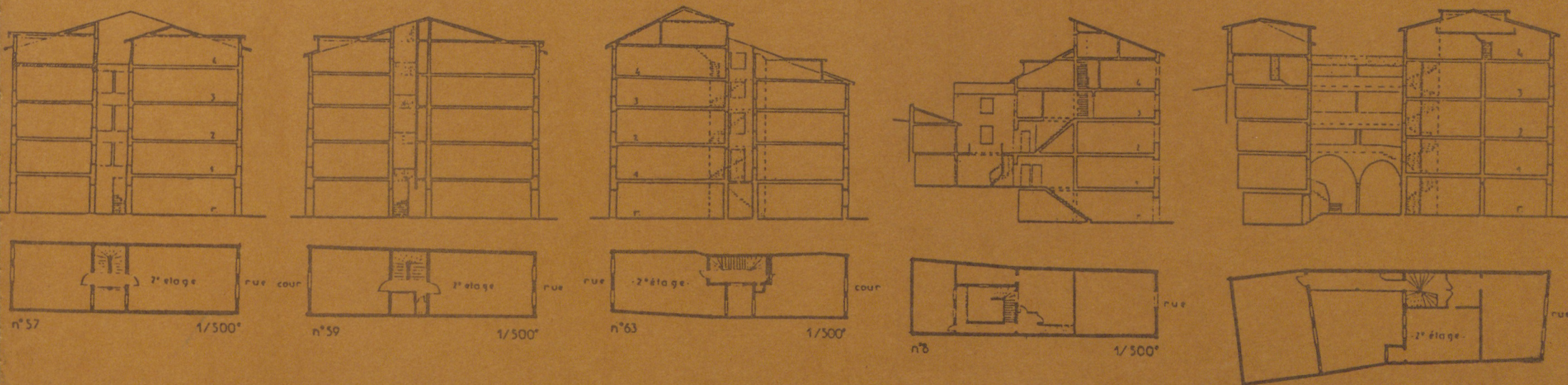
L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

189

MINISTERE DE L'URBANISME ET
DU LOGEMENT . SECRETARIAT A
LA RECHERCHE ARCHITECTURALE
PLAN CONSTRUCTION . Marché
n° 77 61 078 00 223 75 01

PATRICK ANGHINOLFI BERNARD BONHOMME

RECHERCHE SUR LES METHODES
D'ANALYSE DE L'HABITAT
ANCIEN DANS LA PERSPECTIVE
DE SA REHABILITATION



MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT
SECRETARIAT À LA RECHERCHE ARCHITECTURALE
PLAN CONSTRUCTION
MARCHE N° 77 61 078 JO 223 75 01

Rédaction :

Patrick ANGHINOLFI
Bernard BONHOMME (responsable de la recherche)

Etudiants ayant participé aux études : R. FARAJ
W. FLORIET
P. HAUTSON
C. MICOLLET

RECHERCHE SUR LES METHODES
D'ANALYSE DE L'HABITAT ANCIEN
DANS LA PERSPECTIVE DE SA REHABILITATION

S O M M A I R E

	pages
INTRODUCTION	5
<u>PARTIE I : ETUDE HISTORIQUE DU QUARTIER ST-LAURENT A GRENOBLE</u>	9
1 - Introduction géographique et histoire	10
1.1 - Site et origine du quartier	10
1.2 - Le quartier du Moyen-Age	12
a - La renaissance du quartier	12
b - Protection et fortifications du quartier Saint-Laurent ..	14
c - L'évolution du bâti	15
2 - Historique du bâti et de son occupation du XVII ^e et XIX ^e siècle ...	17
2.1 - Rappel sur la situation socio-économique de Grenoble	17
2.1.1.- Le rôle de Grenoble	18
2.1.2 - La manufacture et le développement du Grenoble	18
2.1.3 - Le développement de la ganterie	20
2.2 - La position du quartier Saint-Laurent dans la ville	21
2.2.1 - Le quartier manufacturier	21
2.2.2 - La population du quartier	22
2.2.3 - Les casernes de Saint-Laurent	30
2.3 - Le bâti - présentation générale	32
2.3.1 - Tissu urbain et structure du bâti	32
2.3.2 - Modes de construction	33
2.3.3 - L'espace habitable	34
2.4 - Les modes d'occupation du bâti	37
2.4.1 - Les modes d'occupation du bâti par les artisans	37
2.4.2 - Les modes d'occupation du bâti par les bourgeois	40
2.4.3 - Les modes d'occupation du bâti par les ouvriers	43
2.4.4 - La juxtaposition des groupes sociaux dans les immeubles	46
2.5 - Genèse et transformation du bâti	51
2.5.1 - La transformation du bâti au XVII ^e siècle	55
2.5.2 - La transformation du bâti au XVIII ^e siècle	57
2.5.3 - La transformation du bâti au XIX ^e siècle	63
3 - La situation actuelle du quartier Saint-Laurent et de son bâti	77
3.1 - L'obsolescence sociale du quartier Saint-Laurent	77
3.1.1 - Le contexte	77
3.1.2 - L'obsolescence du quartier et ses conséquences	78
3.1.3 - Le repeuplement du quartier Saint-Laurent	80

3.2 - Transformation et état du bâti	84
3.2.1 - Le maintien du bâti	84
3.2.2 - L'amélioration du confort des logements	84
3.2.3 - L'entretien des immeubles	86
3.3 - Les interventions sur l'espace du quartier	88
3.3.1 - Les projets d'embellissement et d'assainissement du XIX ^e siècle	88
3.3.2 - Les premiers projets de rénovation du XX ^e siècle ...	89
3.3.3 - Saint-Laurent, quartier "pittoresque"	90
3.3.4 - L'expérience d'autorestauration	91
3.3.5 - La Z.A.D.	91
4 - Conclusions	93
4.1 - Les déterminants de la production du bâti	93
4.2 - Valeur de généralité du cas étudié	94
4.3 - Situation actuelle du quartier et problématique d'intervention	96
 <u>PARTIE II</u> : MODALITES DE TRANSFORMATION DE L'ESPACE BATI	98
1 - Acteurs et stratégies de transformation de l'espace bâti	100
2 - Objet et lieu de la transformation	102
2.1 - L'habitation	102
2.2 - L'immeuble	104
2.3 - L'îlot	105
2.4 - Le secteur urbain - la ville	106
3 - Conclusion	108
 <u>PARTIE III</u> : ANALYSE DU BATI DANS UNE PERSPECTIVE DE REHABILITATION ..	109
A - CLASSIFICATION TYPOLOGIQUE DES IMMEUBLES	109
1 - Fondements de l'analyse typologique des immeubles	110
1.1 - La notion de type	110
1.2 - Objectifs de l'étude et application au terrain	111
2 - Définition du terrain étudié	114
2.1 - L'immeuble	114
2.2 - Délimitation de l'objet d'étude	115
2.3 - Désignation des immeubles	116

3 - Description des immeubles	117
3.1 - La situation des immeubles dans l'espace urbain	117
3.2 - Caractéristiques constructives des immeubles	123
3.2.1 - La structure constructive des immeubles	124
3.2.2 - Structure constructive et morphologie générale des immeubles	125
3.3 - Occupation de l'espace	126
4 - Morphologie des immeubles - classification	128
4.1 - Introduction	128
4.2 - Généralités	129
4.3 - Les espaces de distribution de l'immeuble	130
4.3.1 - Généralités	130
4.3.2 - Caractéristiques physiques et spatiales des escaliers	132
4.3.3 - Régularité des escaliers	136
4.3.4 - L'allée	137
4.3.5 - Les WC collectifs	137
4.4 - Les cours intérieures	138
4.4.1 - Cours intérieures et parties habitables	138
4.4.2 - Cours intérieures et escaliers	140
4.4.3 - Les cas particuliers	141
4.4.4 - Eclairage et ventilation des escaliers	142
4.5 - Morphologie des espaces habitables - classification des éléments	143
4.5.1 - Analyse de logements comportant une alcôve	143
4.5.2 - Définition de l'élément	146
4.5.3 - Critères et principes de classification des éléments	147
4.6 - Classification des immeubles	160
4.6.1 - Principe de classification	160
4.6.2 - Cas des immeubles à travée unique	162
4.6.3 - Cas particuliers	164
4.6.4 - Cas des immeubles à travée multiple	167
5 - Constitution historique du bâti et des types	173
5.1 - Constitution historique des types définis	174
5.1.1 - Immeubles des groupes A et C	174
5.1.2 - Immeubles du groupe B	176
5.2 - Processus de transformation des immeubles	178
6 - Conclusion	180

B - ANALYSE DES POTENTIALITES D'AMENAGEMENT D'UN ELEMENT DE VARIETE Eb 2 + 1	182
1 - Introduction	182
2 - Démarche	185
2.1 - Caractéristiques de l'exemple choisi	185
3 - Analyse des potentialités d'aménagement d'un élément	187
3.1 - Problématique de l'aménagement de l'élément	187
3.2 - Analyse des caractéristiques d'environnement de l'élément étudié	190
3.3 - Analyse des potentialités d'habitabilité de l'élément ...	193
3.3.1 - Principes d'analyse	193
3.3.2 - Application à l'exemple étudié	197
3.4 - Analyse des potentialités de la structure de l'élément ..	200
3.5 - Conclusions	203
4 - Analyse des habitations existantes	204
4.1 - Analyse du logement du 4ème étage	205
4.2 - Analyse du logement du 3ème étage	207
4.3 - Analyse du logement du 1er étage	216
4.4 - Les limites et les spécificités de la transformation des logements par les habitants	221
5 - Quelques exemples d'aménagement	224
5.1 - Aménagement de l'élément étudié	224
5.2 - Problèmes de dimensionnement	225
5.3 - Prolongements de l'étude	230
<u>CONCLUSION</u>	231
<u>BIBLIOGRAPHIE</u>	235
<u>ANNEXES</u>	245
Annexe 1	246
Annexe 2	255
Annexe 3	264

L'essai d'élaboration de méthodes d'analyse de l'habitat ancien a été engagé à partir de quelques préalables qu'il faut rappeler :

- La réhabilitation du parc immobilier ancien, souvent visée, plus rarement atteinte, mérite, pour qu'on puisse lui consacrer une réelle investigation, d'être posée davantage comme objectif que comme processus alternatif de la rénovation.
- Le choix de poser la réhabilitation comme objectif procède directement d'une autre option dans laquelle la réalité urbaine constituée par les centres et les quartiers anciens est considérée comme un patrimoine socio-culturel collectif fondamental (1). C'est cette réalité urbaine présente et ses multiples composantes qu'il s'agit d'aborder afin d'y réinscrire un nouveau moment de l'évolution de la ville.

En conséquence notre travail cherchera moins à déboucher sur des diagnostics alternatifs concernant l'espace bâti existant (maintien/démolition) que sur l'inventaire des dimensions positives de ce bâti, à savoir ses potentialités qui peuvent fonder des actions de réhabilitation.

Néanmoins, même si cela n'entre pas directement dans notre propos, cette analyse peut éclairer des prises de décisions dont la rénovation n'est pas exclue.

DEMARCHE

Il s'agit de voir comment un secteur urbain donné, présentant une homogénéité typologique des constructions peut être analysé, dans son évolution et son état actuel, afin de dégager les modalités de sa transformation en fonction d'une demande contemporaine d'aménagement d'un espace bâti existant.

Evolution du secteur urbain analysé

Une première partie de ce travail a été de reconstituer la genèse de cet espace bâti ; ceci non pour céder à un historicisme incontrôlé, mais afin :

- de mettre à jour les mécanismes de production et de transformation de l'espace étudié qui peuvent seuls expliciter valablement son état actuel,
- d'établir les transformations engendrées par la demande actuelle dans une continuité évolutive dont elles représentent une nouvelle étape qui ne remette pas en cause la pérennité du fait urbain.

(1) Cf Avant-propos de J. Castex
in "Eléments d'analyse
urbaine", p. 7 à 10 - A.A.M.
Paris.

Nous constatons en effet que, dans les sites urbains denses, anciennement constitués, cohabitent des éléments de permanence très forts et des éléments d'une certaine plasticité, d'une transformabilité du phénomène urbain. Dans les éléments de la permanence nous trouverons (mis à part les éléments géographiques) :

- . le tracé urbain : les voies, l'implantation des flots,
- . le parcellaire attaché à la vocation des constructions qui l'occupent, et qui sont le plus souvent des immeubles d'habitation, des édifices religieux ou militaires. La permanence du parcellaire se fonde sur le droit de propriété.
- . à un degré moindre, le bâti ; celui-ci présente une forte permanence mais donne lieu à des actions de substitution qui le renouvellent alors que le parcellaire reste intact.

Dans les éléments de la transformabilité, de la plasticité, nous trouverons à un degré variable :

- . le bâti, qui fait l'objet de substitution mais aussi d'adjonction de sur-élévations...
- . les espaces creux (cours, jardins) susceptibles d'aménagement.
- . les espaces habitables internes qui se prêtent bien au jeu du réaménagement qui respecte la structure enveloppe.
- . la diversité des statuts d'occupation et des propriétaires.

C'est dans la connaissance (sans nécessairement s'y soumettre) de l'importance de ces éléments de permanence et ces éléments de transformabilité de l'espace bâti urbain que nous estimons devoir situer une action de transformation. Nous ne voudrions pas perdre de vue que les stratégies actuelles opèrent sur un milieu urbain dont les fondements peuvent être explicités et pour lesquels les conséquences d'une telle rencontre doivent pouvoir être évaluées.

L'étude de l'évolution historique du secteur urbain analysé nous a permis également de mettre à jour les modalités de sa production et de sa transformation.

Il était très important pour nous de repérer et de comprendre les stratégies qui agissent à l'origine de la constitution de l'espace urbain et de les relier à sa production. Ceci nous a permis de relativiser le rôle de certains acteurs et des médiations qu'ils empruntent pour agir sur l'espace.

Au travers de l'étude de la genèse du bâti, nous avons pu voir ressurgir les facteurs économiques, sociaux et culturels qui imprègnent la production de l'espace bâti, dans les moments de l'évolution urbaine où, n'étant plus impliqués, notre lecture pouvait se dégager de notre propre investissement dans les processus de transformation urbaine actuels.

Ceci a contribué à nous fournir une vision claire des acteurs, des stratégies et des enjeux de l'espace urbain, et surtout d'en repérer la trace, l'écriture, la construction, dans l'espace bâti que nous avons sous les yeux.

Analyse du bâti et problématique de réhabilitation

L'étude historique a été une sorte de prologue, une étape visant à l'intelligence du lieu urbain avant d'en aborder l'analyse dans la perspective de le transformer.

Le secteur que nous avons retenu présente une réelle homogénéité concernant la typologie du bâti. Il s'agit d'immeubles édifiés depuis le XVI^e siècle sur un parcellaire datant du Moyen-Age ou plus, qui a enfermé les constructions dans une forme caractéristique qu'on peut appeler médiévale : façade sur rue étroite (5m env.), immeuble profond avec murs mitoyens avec les immeubles contigus. Bien sûr, ces immeubles ont évolué et fait l'objet de transformations, voire de substitutions. Néanmoins ils présentent une suffisante homogénéité pour que nous les prenions comme corpus de notre étude.

En effet, quel est l'objet de notre démarche ?

Il s'agit de chercher les traits communs à un ensemble d'immeubles de même type qui vont nous permettre de généraliser des solutions de transformation qui soient à même d'exploiter les potentialités habitationnelles de ce type. Bien entendu, ces traits communs définissant un type doivent être clairement distingués de l'identité qui peut exister entre différents exemplaires d'un même modèle. Le secteur urbain sur lequel nous travaillons présente de nombreux exemples diversifiés de types d'immeubles (nous en avons distingué deux). C'est à la fois l'élaboration et l'application d'une méthode d'analyse les concernant que nous avons voulu mener. Notre hypothèse de départ consiste à dire qu'à partir du moment où un certain nombre d'immeubles présentent des similitudes morphologiques et techniques qui permettent de les classer en un même type, nous pouvons chercher les solutions de transformation qu'ils peuvent partager. Ces solutions devront, bien entendu, tenir compte de la variabilité des immeubles, c'est-à-dire du fait que nous ne sommes pas devant un modèle unique mais devant des variantes du type dont les diverses caractéristiques (distributives, dimensionnelles) varient suivant une certaine amplitude.

En fait ce seront les critères de la demande d'aménagement que nous retiendrons qui vont nous permettre d'opérer cette classification des variantes. Le modèle d'habiter qui nous est apparu comme le plus cohérent à tester étant celui du logement social aidé (comme étant le plus proche de la vocation du quartier), nous avons été amenés à repréciser l'analyse du bâti en introduisant un nouveau découpage rapprochant le bâti et les modes d'occupation : l'élément.

L'élément représente en quelque sorte un espace plus apte à la transformation que l'immeuble dans la mesure où il en constitue une sous-partie quasiment indépendante de la structure . Il va donc nous conduire, en dernière analyse, à le proposer comme

structure-support des projets de transformation de l'espace habitable existant, soit qu'il soit considéré isolément, soit qu'il fasse l'objet d'assemblages pour constituer des habitations plus vastes. De tels assemblages pourront d'ailleurs déborder le cadre physique de l'immeuble pour exploiter les contiguités entre immeubles à condition bien entendu que les modes de propriété le permettent. A l'évidence ce sont certains organismes para-publics qui semblent les mieux habilités à exploiter ces possibilités. Nous reprendrons ce point dans nos conclusions.

C'est donc finalement l'élément qui sera l'objet de l'analyse la plus développée en ce qui concerne ses potentialités d'habitabilité. Deux types d'exploitation peuvent prolonger cette démarche :

- l'une consistera à proposer des options d'aménagement de l'espace habitable existant dans les immeubles anciens tenant davantage compte des qualités et des limites de la structure existante,
- l'autre portera sur les choix plus globaux concernant un secteur urbain donné. Les connaissances du bâti développées par l'analyse de l'élément devraient permettre d'établir des diagnostics de réhabilitation tenant compte des critères qualitatifs de l'espace habitable, de l'étroite imbrication de cet espace dans la réalité urbaine contemporaine de manière à pondérer les critères purement techniques trop souvent déterminants.

PARTIE I :

ETUDE HISTORIQUE DU QUARTIER
SAINT-LAURENT A GRENOBLE

1 - INTRODUCTION GEOGRAPHIQUE ET HISTORIQUE

1-1 SITE ET ORIGINE DU QUARTIER

Pour le visiteur qui découvre Grenoble, la spécificité du quartier Saint-Laurent apparaît d'emblée : alors que la ville, aussi bien ancienne que moderne s'est largement développée sur la rive gauche de l'Isère, le quartier Saint-Laurent est isolé sur la rive droite, serré entre les pentes raides du Rabot et la rivière.

L'origine du quartier remonte à la naissance même de la bourgade gallo-romaine de Cularo. L'ancienneté de l'occupation de ce site étroit résulte des conditions géographiques qui lui sont propres.

Depuis Albertville, l'Isère dérive tout au long d'une vallée alluvionnaire plate ; autrefois, ses eaux formaient des méandres, des brassières (faux-bras) et changeaient souvent de lit. L'Isère ne présentait pas de point de franchissement fixe pour une voie importante si ce n'est à Grenoble où son affluent, le Drac, l'enserme entre son cône de déjection et le mont Rachais. Ainsi, "Grenoble était jadis le seul point fixe d'Albertville à Saint-Gervais où l'on pût passer l'Isère, où la route de Lyon aux Alpes, la route du Montgenèvre pût franchir la rivière. Des origines à la fin du XVI^e siècle, Grenoble a été purement et simplement la ville du Pont". (1)

Par contre, l'endroit était soumis aux inondations fréquentes des deux rivières confluentes. Seuls deux sites y échappaient, offrant des conditions favorables à l'implantation des hommes ; ils furent les premiers habités :

- sur la rive gauche, un tertre correspondant au noyau médiéval de la ville (plus particulièrement, la place aux Herbes)
- sur la rive droite, un replat alluvionnaire, site de l'actuel quartier Saint-Laurent, où se rencontraient les routes de Lyon et Vienne qui débouchaient par la montée de Chalemont, celle de la Savoie et Genève par la rive droite de l'Isère et la route d'Italie par Montgenèvre.

Mais le développement urbain de la rive droite fut limité par l'étroitesse du site et l'impossibilité de le défendre. Quand vers 260 après J. C., la ville dût être fortifiée, seul les quartiers de la rive gauche reçurent une enceinte.

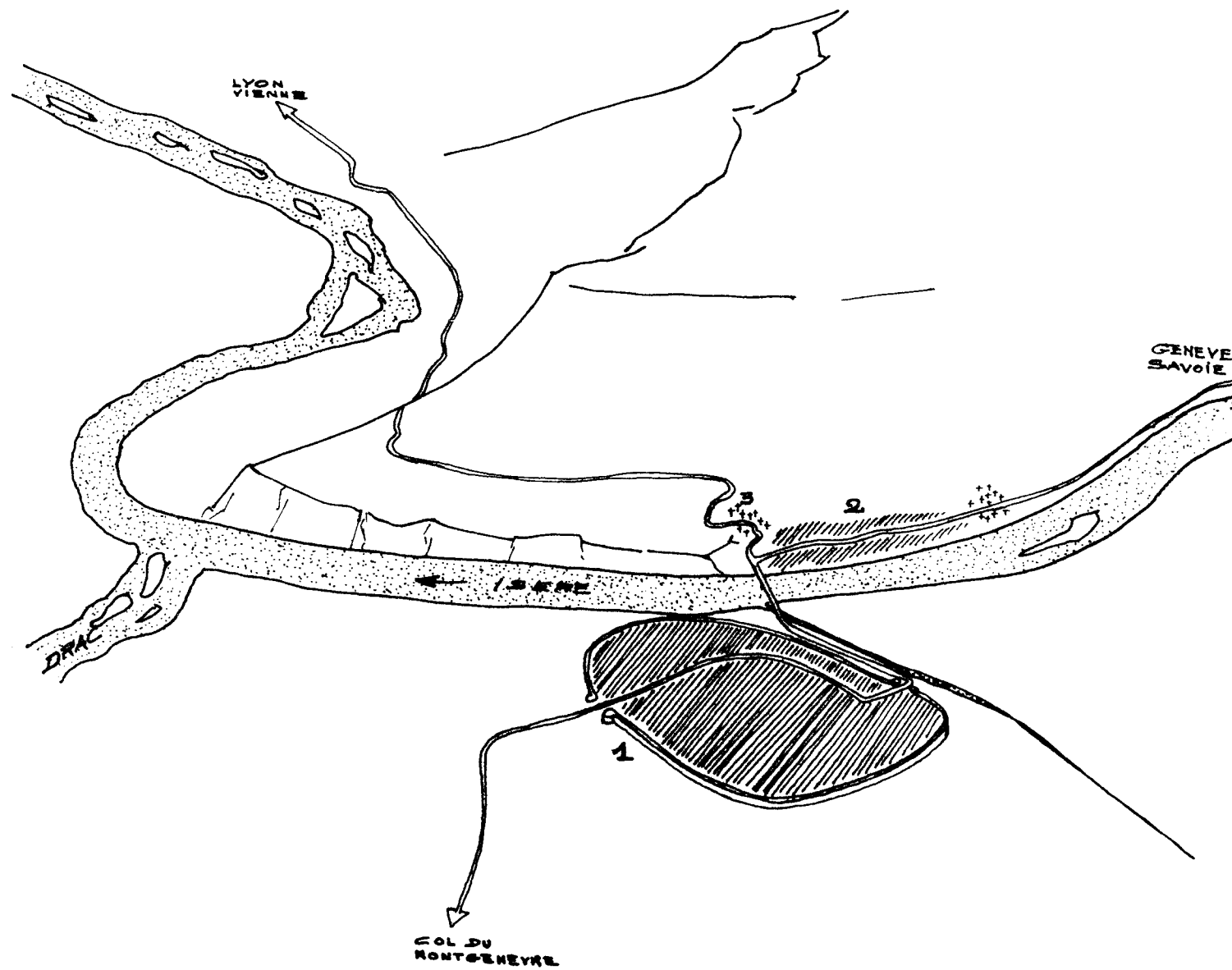
Le quartier de la rive droite ne conserva que des fonctions religieuses trouvant leurs origines dans les nécropoles situées aux sorties du quartier, dans la montée de

(1) Raoul BLANCHARD - Grenoble, étude de géographie urbaine - Didier et Richard - Grenoble 1935

PLANCHE I

SITE ORIGINEL DE GRENOBLE ET DU
 QUARTIER SAINT-LAURENT

- 1-Cularo et son enceinte
 2-Le faubourg de la rive droite
 3-Montée de Chalemont
 ††† Nécropoles



Chalemont et surtout en direction de La Tronche. Il constitua un embryon "de faubourg sacré" avec sa basilique accompagnée de tout un ensemble cultuel et funéraire (1). La toponymie religieuse de Grenoble, imitant celle de Rome, la basilique fût dédiée à Saint-Laurent (hors-les-murs). (2)

1-2 LE QUARTIER AU MOYEN-AGE

a- La renaissance du quartier

Au Moyen-âge, les transformations de l'espace urbain grenoblois redonnent une nouvelle vie au quartier Saint-Laurent.

En 1012, l'évêque Humbert cède aux bénédictins de Saint-Chaffre la basilique ruinée de Saint-Laurent ; ceux-ci la relèvent de ses ruines et en font un prieuré prospère qui attire de nombreux pèlerins. D'après A. Prudhomme, c'est cet afflux des foules qui au début du XIIe siècle aurait déterminé l'évêque Saint-Hugues à faire reconstruire le pont sur l'Isère.

Le pont redevient un élément primordial pour les communications entre l'Italie et la vallée du Rhône et dès lors, il devient le pôle de développement des nouveaux faubourgs de la ville.

Entre le débouché du pont sur la rive gauche et la vieille ville, le faubourg de l'île apparaît à la fin du XIIe siècle, intégré à la cité, lors de la construction d'une enceinte. On y trouve concentrés la place du marché, la boucherie de la ville, les moulins et la maison communale.

Parallèlement, le quartier Saint-Laurent se développe à partir du XIIIe siècle, sur l'autre rive. La Charte octroyée par le comte et l'évêque de Grenoble en 1244 précise qu'elle concerne "tous les hommes qui habitent maintenant et qui habiteront à l'avenir dans la ville de Grenoble ou dans les faubourgs de cette ville, c'est-à-dire dans le bourg au-delà du pont, dépendant de la paroisse Saint-Laurent" (3).

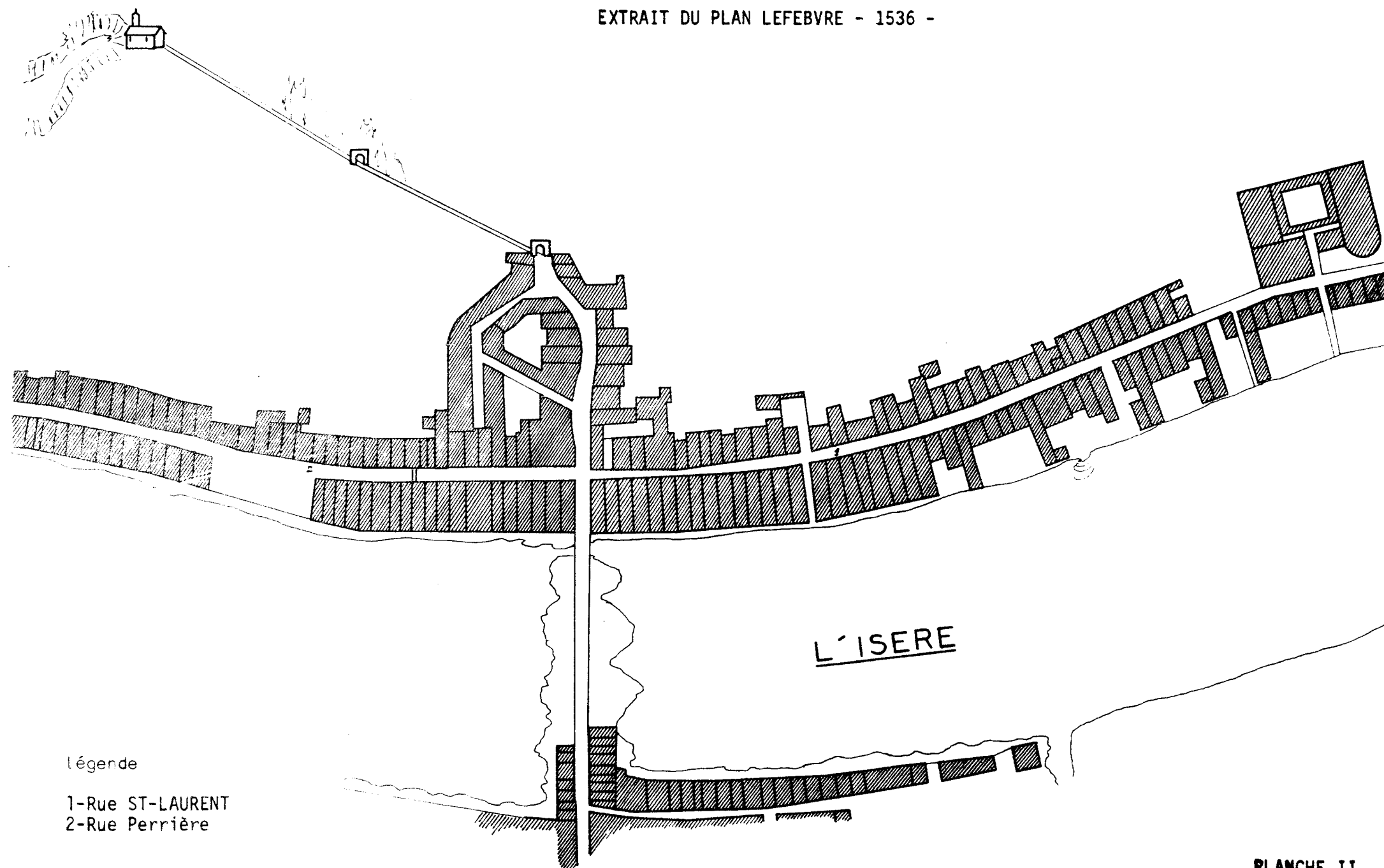
Le quartier se présente alors comme une longue rue qui s'étend entre deux pôles : l'un mineur, constitué par le prieuré Saint-Laurent et bientôt la porte de la ville, et l'autre, majeur, constitué par le pont, sa rencontre avec les routes de Chambéry (la rue en étant le tronçon principal), de Lyon (qui empruntait encore la difficile montée de Chalemont) et le chemin nouveau qui, le long de l'Isère, conduit au port fluvial de la Roche, situé en aval de la colline du Rabot. La file des maisons entre la rue et les basses-pentes de la montagne, couvertes de

(1) Ensemble dont il subsiste la chapelle Saint-Oyand du VIIIe siècle, crypte de l'actuelle église Saint-Laurent.

(2) Pierre DAVID - Les monastères du diocèse de Grenoble à l'époque mérovingienne. Didier et Richard. Grenoble 1930.

(3) J.J.A. PILOT DE THOREY - Histoire municipale de Grenoble. Gratiot - Grenoble, 1843.

EXTRAIT DU PLAN LEFEBVRE - 1536 -



légende

- 1-Rue ST-LAURENT
- 2-Rue Perrière

vignes, n'est interrompue que par l'impasse du Four (la présence d'un four banal est attestée dès 1213) ; tandis que l'autre rangée de maisons située entre la rue et l'Isère est coupée par d'étroits passages communs ou aiguiers qui drainent les eaux de la rue vers la rivière.

Si l'aspect du bâti et sa faible densité conféraient alors au quartier une physionomie toute différente de celle que nous lui connaissons, il apparaît par contre que la structure viaire qui restera la sienne jusqu'au milieu du XIXe siècle (et qui existe encore pour l'essentiel) s'est mise en place dès le XIIIe siècle. On peut penser qu'à cette époque s'établit le découpage en lanière des parcelles constructibles (parcelles rectangulaires ayant une largeur sur rue de 4,50 mètres minimum et une longueur déterminée par la proximité de la montagne ou de la rivière allant de 15 à 35 mètres selon le cas.)

b- Protection et fortification du quartier Saint-Laurent

Dès lors se pose à nouveau le problème de l'intégration du quartier Saint-Laurent dans l'enceinte de la ville. Cette enceinte doit assumer aussi bien une fonction militaire qu'une fonction de protection contre les épidémies de peste en interdisant l'entrée de la ville aux étrangers arrivants des régions contaminées. Le problème est d'autant plus crucial pour le quartier Saint-Laurent, qu'il constitue le principal quartier d'accueil de Grenoble (sept auberges sur les neuf que comptent Grenoble en 1588) (1), alors que son site en bas de pente ne se prête guère à l'édification d'une véritable enceinte.

En 1381, le quartier est doté de portes fortifiées (portes Perrière, de Chalemont et Saint-Laurent) mais pour les relier entre elles, les consuls se contentent de prendre des dispositions réglementaires afin que la rangée des maisons situées du côté de la montagne ne comporte pas d'ouverture à l'arrière.

Ce système est remis en question par le développement de l'artillerie qui nécessite que soient ouvertes des brèches dans les murs arrière, ce qui est inconciliable avec les exigences de la protection contre les épidémies. Au cours du XVIe siècle se succèdent les dispositions contradictoires selon que se font plus menaçants les soldats ou la peste.

Le problème n'est résolu qu'au début du XVIIe siècle. Les diguières qui disposait d'un nouveau type d'artillerie a pu faire lui-même l'expérience de la faiblesse de l'enceinte de la rive droite et ainsi s'emparer de la ville. Devenu gouverneur de la province, et le rôle stratégique de Grenoble s'étant affirmé face à la Savoie, il fait édifier la vaste enceinte qui englobe les quartiers Saint-Laurent et Perrière et s'élève au travers de la montagne jusqu'au fort de la Bastille (1601 puis 1611-1619).

(1) Archives municipales.
Série CC 13.

c- L'évolution du bâti

Durant la même période, les techniques de construction changent. Jusque là, pour la construction courante, le matériau dominant était le bois comme le font supposer certaines indications, notamment le parcellaire de 1642 qui indique encore l'existence de quelques maisons "entièrément construites d'ais" (planches), le long des rues principales.

La technique de mise en oeuvre n'était pas celle des structures à pans de bois, telles qu'on les trouve au Nord de la France mais relevait sans doute de techniques plus sommaires utilisées dans les régions alpines : construction pièce sur pièce et construction à planches jointives.

Pour les constructions plus importantes, enceintes, églises, le matériau utilisé était la brique (selon les techniques d'origine romaine).

A partir du XIVe siècle, le matériau dominant devient la pierre, abondante dans la région. D'abord réservée aux travaux les plus importants (notamment les travaux d'enceinte de 1381) son emploi se généralise au XVe siècle (maison Delphinale en 1423). Parallèlement, les essendoles (tuiles de bois) sont remplacées par les tuiles de terre cuite (1).

Cette mutation relève sans doute de raisons multiples. Cependant, elle a eu un caractère local qui correspond aux actions spécifiques que les consuls de Grenoble développent dès le XIVe siècle, d'une part pour lutter contre les risques d'incendies, d'autre part pour limiter le déboisement et réserver le bois pour le chauffage.

d- L'extension du quartier

Cette mutation des procédés constructifs a un effet indirect sur l'évolution du quartier.

L'utilisation accrue de la pierre aboutit au développement des premières carrières qui s'installent au plus près de Grenoble, le long du chemin qui mène au port de la Roche. L'exploitation de ces carrières (en dauphinois : pereyri) permet l'élargissement du chemin qui, au milieu du XVe siècle, devient la nouvelle route de Lyon, en remplacement de la montée de Chalemont. Puis les carrières se transportant plus en aval, des maisons sont construites de part et d'autre de la nouvelle rue Perrière qui devient le quartier jumeau de Saint-Laurent (réédification de la porte Perrière à l'entrée du quartier en 1533).

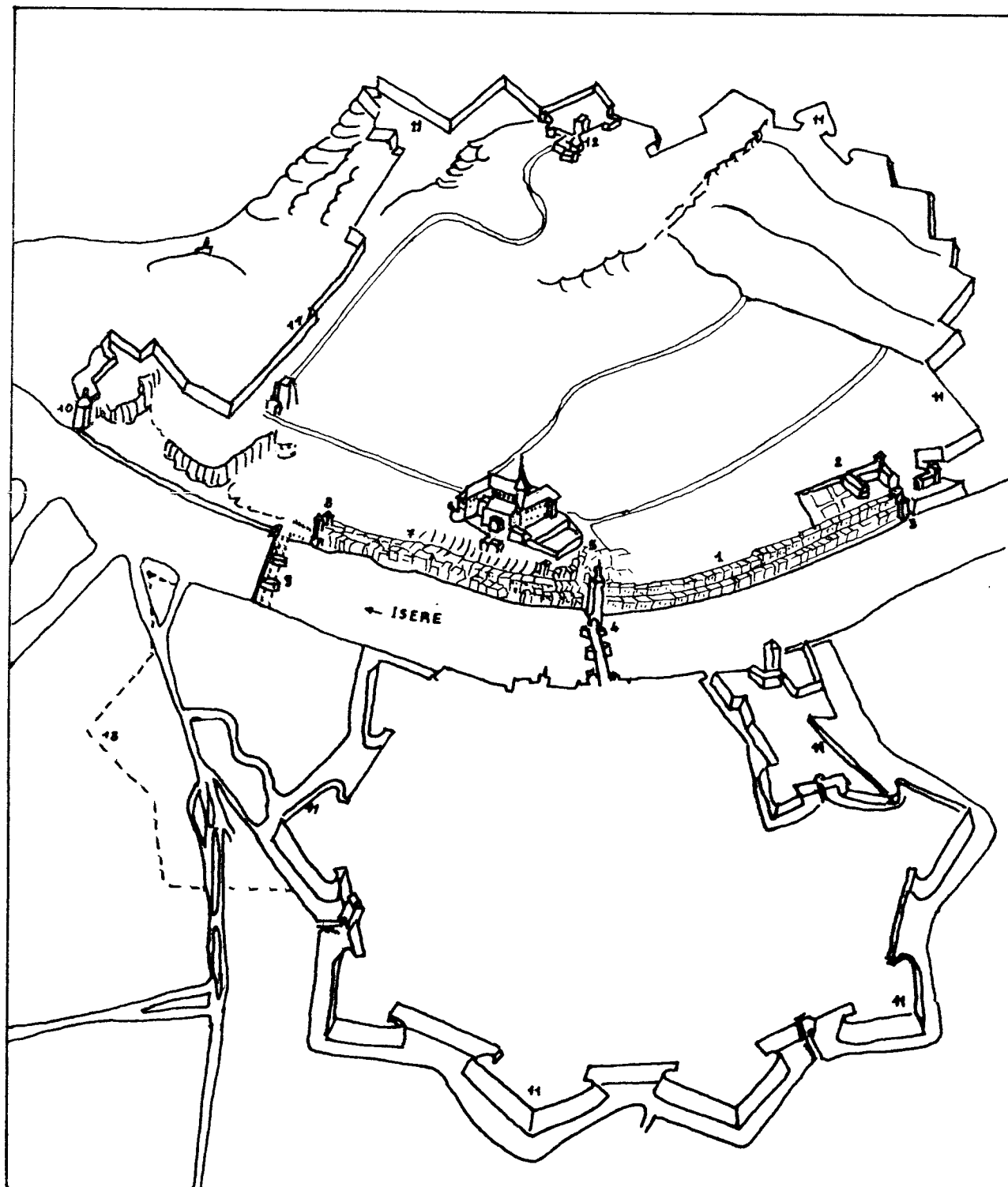
(1) Pour la première fois, en 1490, lors de la construction de l'Hotel de Marc, 22 rue Barnave, le plus ancien immeuble privé conservé à Grenoble.

PLANCHE III

-GRENOBLE vers 1630-

D'après le document de la Bibliothèque Nationale Va 419c.

- 1-Quartier Saint-Laurent
- 2-Prieuré Saint-Laurent
- 3-Porte Saint-Laurent (1406)
- 4-Pont de pierre et tour du Pont
(disparus en 1651)
- 5-Montée de Chalemont
- 6-Couvent Sainte-Marie- d'en-haut
(fondé en 1619)
- 7-Quartier Perrière
- 8-Porte Perrière (1533)
- 9-Nouveau pont de pierre
(terminé en 1670)
- 10-Porte de France (1620)
- 11-Enceinte Lesdiguières (1600-1619)
- 12-Fort de la Bastille (1600-1619)
- 13-Projet d'extension de l'enceinte
(réalisée en 1670)



2 - HISTORIQUE DU BATI ET DE SON OCCUPATION DU XVII^E AU XIX^E SIECLE

L'étude la période s'étendant du XVII^e au deuxième tiers du XIX^e siècle est particulièrement importante pour le quartier Saint-Laurent car c'est au cours de cette période qu'a été édifié le bâti actuel du quartier et qu'il a subi ses principales transformations (1).

Si on peut noter diverses péripéties dans cette évolution, cette période est très homogène du point de vue de l'histoire économique de Grenoble.

Après avoir rappelé quelle était la situation socio-économique de la ville et la place qu'y occupait le quartier Saint-Laurent, seront abordés les conditions et les mécanismes qui sont à l'origine du bâti du quartier et de ses transformations.

Une description sommaire en fera apparaître les caractéristiques générales et notamment, les conditions techniques de sa production.

Puis seront analysés les modes d'occupation du bâti. Il est difficile de se prononcer sur la manière dont les modes d'occupation du bâti ont influencé sa production dans la mesure où celle-ci était déterminée par d'autres facteurs (modes de construction, respect de la trame foncière). Par contre, l'évolution de la structure socio-économique de la population et donc celle de l'importance relative des différents modes d'occupation du bâti apparaissent comme l'un des facteurs directs et déterminants de la transformation du bâti.

Enfin seront analysées les différentes phases de cette transformation, leur nature, leurs modalités (acteurs et mécanismes) à partir des renseignements provenant des différentes archives concernant le quartier.

(1) Cette remarque vaut pour tous les quartiers centraux anciens de Grenoble.

2-1 RAPPEL SUR LA SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE DE GRENOBLE

2-1-1 Le rôle de Grenoble

Au début du XVII^e siècle, Grenoble n'est plus seulement une ville-pont. Au cours du moyen-âge, elle a acquis un rôle de capitale provinciale. La présence du Parlement, des représentants du pouvoir royal, d'une magistrature nombreuse et d'un clergé important fait vivre une population bien définie : maître d'armes, domestiques, imprimeurs, commerces de luxe...

Cet état de fait disparaît à la Révolution.

Depuis Lesdiguières, Grenoble est aussi une place forte importante. Elle abrite une garnison qui passe de quelques centaines d'hommes sous Louis XIII à près de 2 000 hommes à la veille de la Révolution.

Mais ce qui caractérise le développement de Grenoble à partir du début du XVII^e siècle, c'est l'apparition d'activités artisanales s'adressant à des marchés extérieurs à la ville : peignage et tissage du chanvre, mégisserie (1) et ganterie, fabrication de cartes à jouer.

Ces activités font exclusivement appel à l'habileté du travailleur et ne nécessitent aucune énergie mécanique ; elles donnent des produits onéreux et légers, donc peu grévés par les coûts de transports.

Elles sont donc adaptées à une ville comme Grenoble qui restera enclavée et privée de ressources énergétiques jusqu'à la deuxième moitié du XIX^e siècle. Elles caractérisent la phase manufacturière du développement de la ville, phase homogène qui dure jusqu'au dernier quart du XIX^e siècle.

2-1-2 La manufacture et le développement de Grenoble

Les activités pré-citées connaissent un développement rapide et constant au cours du XVII^e siècle. La population de Grenoble passe de moins de 10 000 habitants au début du siècle à 22 800 habitants en 1685. Ni l'enceinte Lesdiguières, ni son extension de 1670 ne suffisent à abriter cette population. En 1692, Vauban préconise de doubler la superficie habitable contenue par l'enceinte, projet qui n'est réalisé qu'en 1835.

Le XVIII^e siècle est une période de stagnation. La population de la ville reste stable : 24 380 habitants en 1789. La fabrication de la carte à jouer, lourdement taxée, disparaît. Les mégisseries ont des difficultés. L'activité des tisser-

1. Le peignage est une méthode de tissage produisant les nids qui servent à la ganterie.

trands et des peigneurs de chanvre décroît peu à peu et disparaît au XIXe siècle.

Seule la ganterie se détache de ce tableau, s'imposant progressivement comme l'activité dominante puis pratiquement unique de Grenoble et des campagnes environnantes.

Au XVIIIe siècle, la ganterie se développe (1) :

	Maîtres gantiers	Ouvriers coupeurs	Couseuses	Production Nombre de douzaine/an
Début XVIIIe siècle	12	130	1 000	15 000
1789	64	380	3 900	160 000

Après la difficile période de l'Empire, l'essor de l'entreprise de Xavier Jouvin qui vient d'inventer des procédés simplifiés de découpe des gants rend sa première place à Grenoble dans la ganterie française (1844). Quand en 1849, ses brevets deviennent publics, l'essor est général. La production atteint son apogée en 1867 après le rattachement de Grenoble au réseau ferroviaire (1858) et les traités libre-échangistes (1860).

Dates	Maîtres gantiers	Ouvriers Apprentis	Couseuses	Production Nombre de douzaine/an
1817		120	1 500	30 000
1851	60	800 + 700	13 000	400 000
1867	170	2 000	30 000	900 000

(1) Pour les effectifs :
Ferdinand BOUILLON - Notice historique
sur la ganterie à Grenoble - Bandolet
Grenoble 1876
Roux - 1880 - 1881 - 1882

La croissance de Grenoble est le reflet du développement de la ganterie, passant de 20 000 habitants en 1801 à 45 000 en 1876 avec un taux d'accroissement maximum entre 1851 et 1872 (1).

2-1-3 L'organisation de la ganterie

Au départ, la ganterie avait une structure strictement artisanale, de maîtres-gantiers travaillant avec un petit nombre de compagnons. Mais l'évolution de la ganterie ne s'est pas faite sans vicissitudes et adaptations.

La ganterie a d'abord bénéficié de l'Edit de Nantes qui élimine le centre concurrent de Grasse. Mais elle subit l'échec de son organisation corporative qui visait à garantir la qualité de la production grenobloise mais aussi à s'en réserver le monopole en empêchant les compagnons d'aller exercer dans d'autres villes ; finalement au cours du XVIIIe siècle, d'autres centres mieux placés pour desservir Paris s'imposent.

Les gantiers réagissent en s'attaquant aux marchés internationaux (Allemagne, Angleterre, Etats-Unis) mais ce, au prix d'une organisation nouvelle : désormais le maître-gantier, l'artisan, se distingue de plus en plus du marchand-gantier, du "commissionnaire", capitaliste qui prend le contrôle des circuits commerciaux de la peau (matière première) et des gants (vente). Les commissionnaires accroissent tant leur contrôle sur les artisans qu'au XIXe siècle ceux-ci ne sont plus que des "contremaîtres au rabais grévés d'un capital-machine qu'il faut utiliser à tout prix" (2).

Parallèlement, Xavier Jouvin crée un nouveau type d'entreprise, les grandes maisons qui contrôlent leur propre circuit commercial et fournissent du travail à un grand nombre d'ouvrier, élargissant le système du salariat et donc accélérant le processus de réduction du travailleur artisanal à sa force de travail.

Cependant, même ces entreprises qui comptent jusqu'à 470 ouvriers (Xavier Jouvin) ne se manifestent pas par de grands ateliers. C'est que la phase principale de la fabrication des gants reste techniquement dépendante de l'habileté individuelle des ouvriers coupeurs (3) qui, jaloux de leur "indépendance", continuent de travailler à domicile (ce que permet la rémunération aux pièces).

Les patrons y trouvent leur compte en mobilisant cette force de travail, là où elle s'est constituée, dans les anciens quartiers artisanaux.

(1) GETUR - Production et transformation de l'habitat insalubre. Tome I : La production de l'obsolescence sociale de certaines unités urbaines. GETUR - Grenoble 1974 - p.19

(2) Pierre LEON - La naissance de la grande industrie en Dauphiné. PUF - Paris 1954.

(3) s'ils ne découpent plus la peau, ils continuent à la "doler" pour lui donner la forme qui convient.

Ainsi, à la fin du XIXe siècle les ouvriers coupeurs, employés d'une grande maison et les artisans gantiers, généralement anciens contremaîtres qui se sont mis à leur compte, dépendant des commissionnaires, continuent à travailler dans des conditions matérielles proches de celles de l'organisation artisanale du XVIIe siècle.

L'évolution de la manufacture marquée aux XVIIIe et XIXe siècle par l'instauration de rapports de productions capitalistes s'effectue sans que soit modifié le procès de production qui reste "éclaté dans une multitude d'individus ayant un rapport individuel avec leur travail"(1).

Ceci explique que la production de l'espace grenoblois, telle qu'elle apparaît à partir du XVIIe siècle, reste sensiblement la même jusqu'à la fin du XIXe siècle. "La ville s'est agrandie à plusieurs reprises mais sans que soit fondamentalement changée sa structure interne, si bien que le "paysage urbain" de Grenoble n'est pas bouleversé comme il le sera à la période suivante" (2).

2-2 LA POSITION DU QUARTIER SAINT-LAURENT DANS LA VILLE

2-2-1 Un quartier manufacturier

Très tôt, le quartier Saint-Laurent devient un des lieux principaux de l'activité manufacturière de Grenoble et singulièrement de la ganterie.

Un anonyme écrit vers 1760 : "Le long de l'Isère sont quantités de manufactures (et le lieu) n'est peuplé que d'ouvriers en chanvre, tanneurs, gantiers, pelleterie, seuls commerces qui soient dans Grenoble et qui y fassent effectuer quelque argent..."(3) et un bourgeois, Mr Reynaud-Lagardette, note en 1789 : "Le gros commerce de la ganterie, chanvre, etc... se fait presque tout dans un quartier de Grenoble séparé par la rivière d'Isère, qui en fait comme deux ville différentes ; là, n'habite aucun magistrat, aucun homme d'affaire (4) et celui-ci fréquente rarement le commerçant..." (5)

La comparaison de la répartition des maîtres-artisans du quartier par branche d'activité telle qu'on peut l'établir à partir de la "visite générale des habitants de Grenoble" effectuée en 1726 (6) et du décompte des maîtres établis pour toute la ville en 1729 par le syndic général des corporations (tableau I) confirme la vision des auteurs du XVIIIe siècle : la concentration de l'activité des gantiers, chamoiseurs et tisserands sur le quartier en ressort clairement. (Les peigneurs de chanvres travail-

(1) GETUR - op cité - p 12

(2) idem - p 20

(3) Bibliothèque Municipale. R 7365
Procès des Cordeliers à propos des alignements.

(4) Hommes d'affaires : avocats, procureurs, etc...

(5) Imprimé dans : EGRET - Le parlement en Dauphiné et les affaires publiques. Arthaud. Grenoble 1940.

(6) Archives municipales - CC 171

laient plutôt faubourg Très-Cloître). Les cordonniers et savetiers (professions s'adressant au marché local) qui par le nombre des artisans semblent être la principale occupation du quartier, n'y présentent pas plus de concentration que les commerces alimentaires : boucheries, boulangeries.

Deux raisons à cette concentration des activités artisanales : la présence de la rivière nécessaire aux tanneurs et aux peigneurs de chanvre et la faible valeur contributive des terrains (cf infra p.42).

Ni le quartier, ni même la ville ne peuvent contenir la croissance des activités manufacturières et notamment de la ganterie qui vers 1870 utilise largement la main-d'oeuvre des campagnes environnantes. Mais le quartier conserve un rôle prééminent.

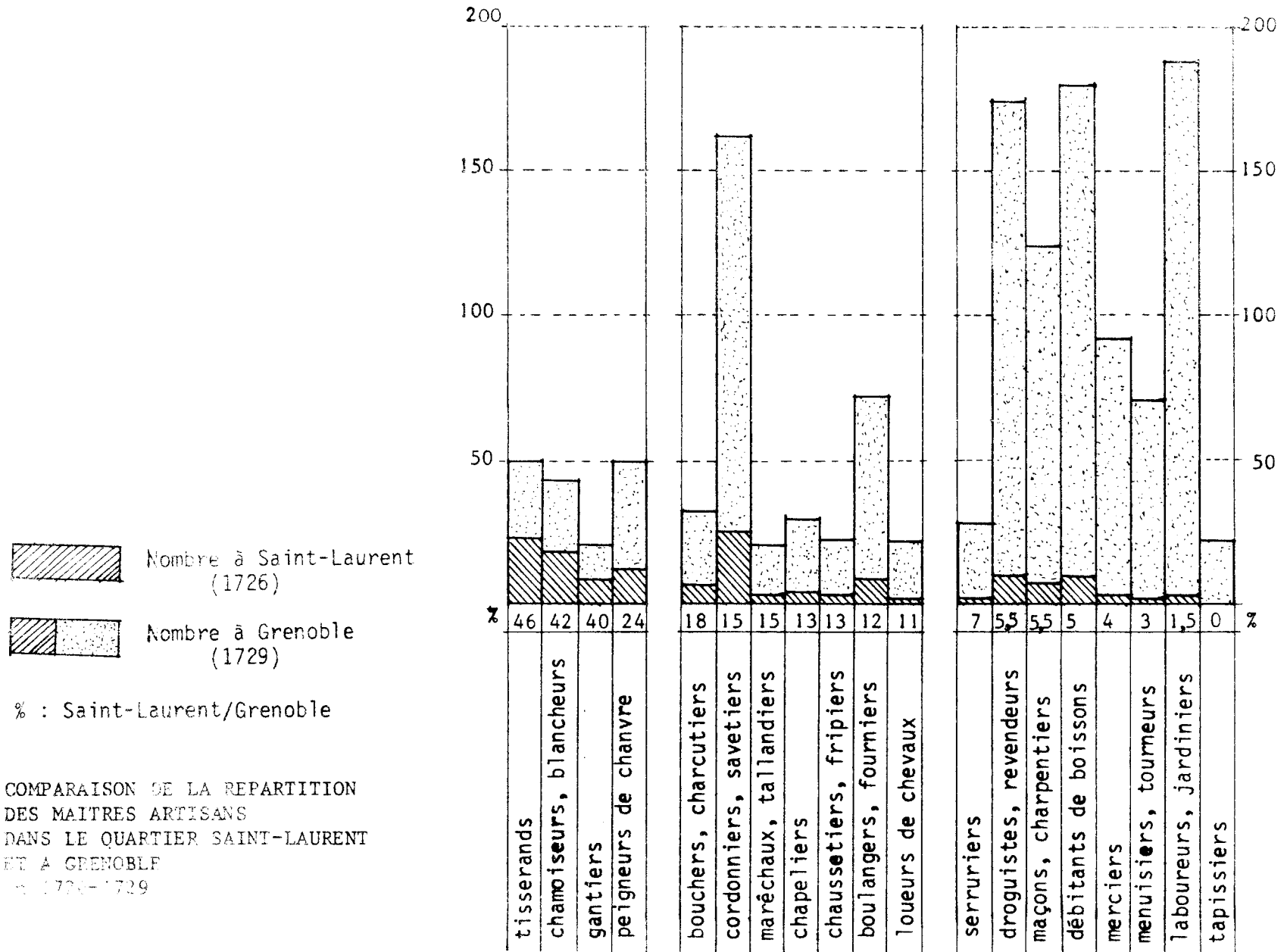
Au XVIIIe siècle, cette prééminence est symbolisée par les Bovier, la principale famille de marchands gantiers de la ville, organisatrice du commerce vers les Etats-Unis mais également liée à l'histoire municipale et culturelle de Grenoble. Au début du XIXe siècle, c'est André Chevalier, un ouvrier gantier de la rue Saint-Laurent qui fonde le plus ancien syndicat français (1). Puis c'est Xavier Jouvin, lui-même de modeste origine, qui grâce à ses inventions, développe son entreprise située au 2 rue Saint-Laurent. C'est la bourgeoisie du quartier qui, lorsque les brevets Jouvin deviennent publics, développe la plupart des grandes maisons : les Rouillon (223 ouvriers en 1849), Moriquand (81 ouvriers gantiers, 41 ouvriers mégissiers en 1849), Calvat, Navizet, Rochat, le coloriste Vinsard (2).

2-2-2 La population du quartier

L'examen du recensement de 1726 montre que si les activités liées à la ganterie et au tissage concerne directement un quart de la population (tableau II''a) le quartier abrite un grand nombre d'autres activités; mais la plupart ont un caractère artisanal : on peut distinguer les activités proprement artisanales où domine la fabrication d'un produit : ganterie, mégisserie, tissage, savetiers, cloutiers, chapeliers, charpentiers, etc..., les activités commerciales où la vente (service) à plus d'importance que la fabrication et dont l'impact est plus local : bouchers, boulangers, revendeurs, fripiers, aubergistes, etc...; les activités de service : bateliers, chirurgiens, maîtres d'armes, etc...

(1) En remplacement de la Confrérie de Charité de Saint-Laurent dissoute à la Révolution.

(2) LAFETTIN - Histoire contemporaine de Grenoble et de la région dauphinoise. Edition Gratier - 1900 Grenoble.



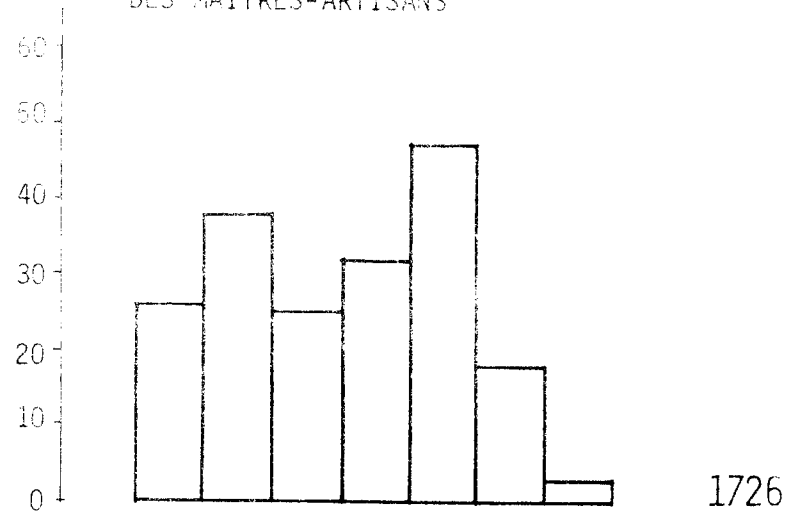
COMPARAISON DE LA REPARTITION
 DES MAITRES ARTISANS
 DANS LE QUARTIER SAINT-LAURENT
 ET A GRENOBLE
 en 1726-1729

TABEAU I

POPULATION DU QUARTIER
SAINT-LAURENT
EN 1726 ET EN 1773

	1726						1773					
	Nombre de personnes exerçant l'activité	Dont nombre de femmes	Dont nombre de chefs de famille	Total de personnes concernées (parents domestiques,	Dont domestiques	Dont ouvriers	Nombre de personnes exerçant l'activité	Dont nombre de femmes	Dont nombre de chefs de famille	Total de personnes concernées	Dont domestiques	Dont ouvriers
- Bourgeois (bourgeois, avocats, notaires).....	17	0	17	63	10	1	11	0	11	58	8	0
- Petits offices (employés de l'octroi, etc...).....	17	1	17	49	1	1	12	0	12	42	0	0
- Gens de la Monnaie.....	11	0	11	48	5	0	-	-	-	-	-	-
- Maîtres gantiers	8	0	8	39	2	8	16	0	16	82	0	0
.ouvriers gantiers.....	16	0	8	31	-	-	27	0	27	129	-	-
.couseuses de gants.....	15	15	9	16	-	-	27	27	27	56	-	-
- Chamoiseurs.....	10	0	10	42	3	4	13	0	13	48	0	0
.ouvriers chamoiseurs....	9	0	4	14	-	-	10	0	9	27	-	-
- Pareurs de peaux.....	7	0	7	26	-	3	11	0	11	34	0	0
.ouvriers pareurs	7	0	4	15	-	-	1	0	1	3	-	-
- Coloristes.....	1	0	1	5	0	0	3	0	3	17	-	-
.ouvriers coloristes.....	1	0	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL MAITRES..	(26)		(26)	(112)			(43)		(43)	(181)		
TOTAL OUVRIERS..	(48)		(26)	(78)			(65)		(64)	(215)		
- Maîtres tisserands	23	2	23	83	0	8	14	1	14	62	0	10
.ouvriers tisserands.....	24	0	16	43	-	-	30	0	20	63	-	-
- Maîtres peigneurs	12	0	12	48	-	7	10	0	10	33	0	0
.ouvriers peigneurs	15	0	8	33	-	-	15	0	15	52	-	-
.cardeurs de laines	3	0	3	7	0	0	6	0	6	28	0	0
.fileuses	16	16	13	20	-	-	21	21	21	38	-	-
TOTAL MAITRES... (38)			(38)	(138)			(96)		(86)	(276)		
TOTAL OUVRIERS.. (55)			(37)	(96)								
- Cordonniers, galochers, savetiers.....	25	0	25	94	0	8	15	0	15	57	0	0
.ouvriers cordonniers....	13	0	5	16	-	-	5	0	5	11	0	0
- Artisans divers.....	32	0	32	153	1	6	27	0	27	110	0	0
.ouvriers correspondants.	10	0	4	18			16	0	16	53		
- Commerçants (marchands, bouchers, boulangers, épiciers, aubergistes, etc	57	15	47	174	15	1	56	21	41	209	2	0
- Services (bateliers, chirurgiens, etc.....	18	2	18	56	1	1	22	7	22	67	0	0
.ouvriers correspondants.	6		5	12	0	0	9	0	9	36	-	-
- Agriculteurs (vignerons).	3	0	3	11	-	-	4	0	4	13	1	0
- Journaliers.....	82	28	72	212			28	2	28	94	-	-
- Clergé.....	9	3	6	15	3	-	6	2	6	14?	3	-
- Filles seules et veuves sans professions.....	65	65	63	141	2	-	53	53	53	121	2	-
- Divers.....	13	2	13	41	-	-	12	0	12	27	0	1
A soustraire (chef de ménage ayant 2 professions).....			4	12								
TOTAL GENERAL..	467		460	1515					482	1583		

REPARTITION PAR ACTIVITES
DES MAITRES-ARTISANS



REPARTITION PAR ACTIVITES
DES OUVRIERS (sauf les journaliers)

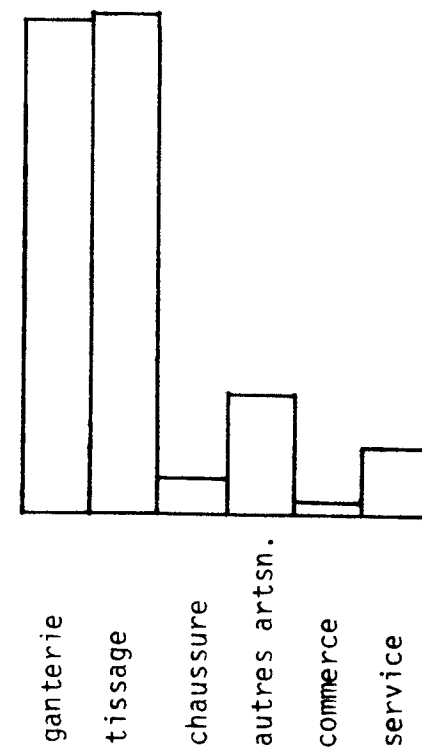
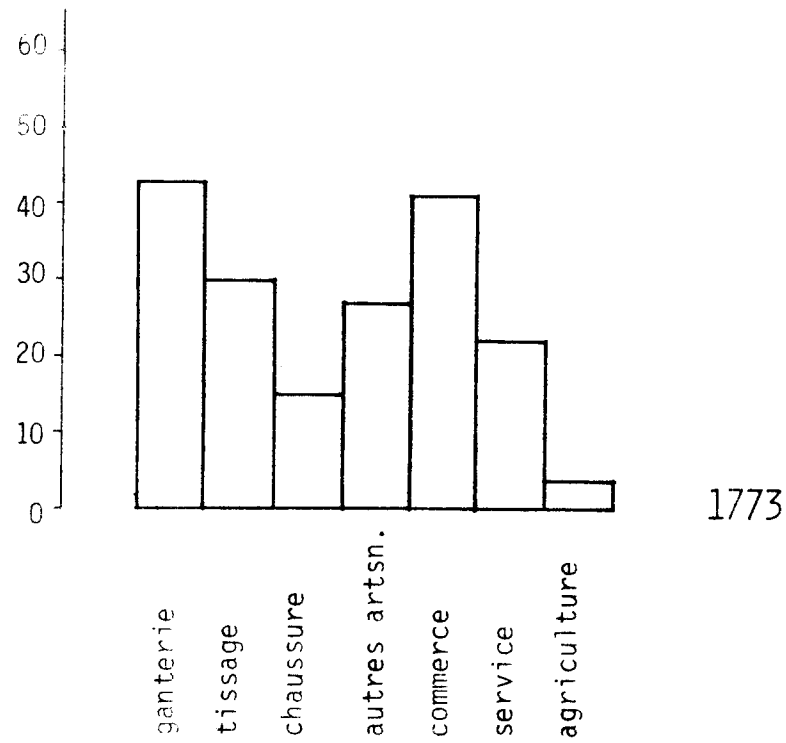
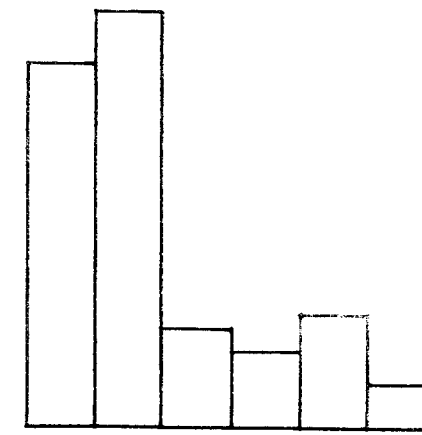
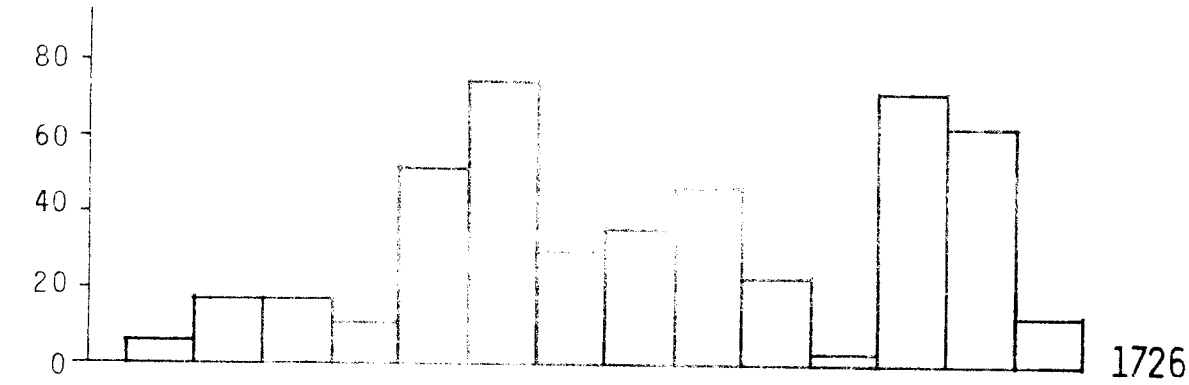


TABLEAU II b

REPARTITION DES CHEFS DE MENAGE
PAR ACTIVITES



REPARTITION DES CHEFS DE MENAGE
PAR GROUPE SOCIAL

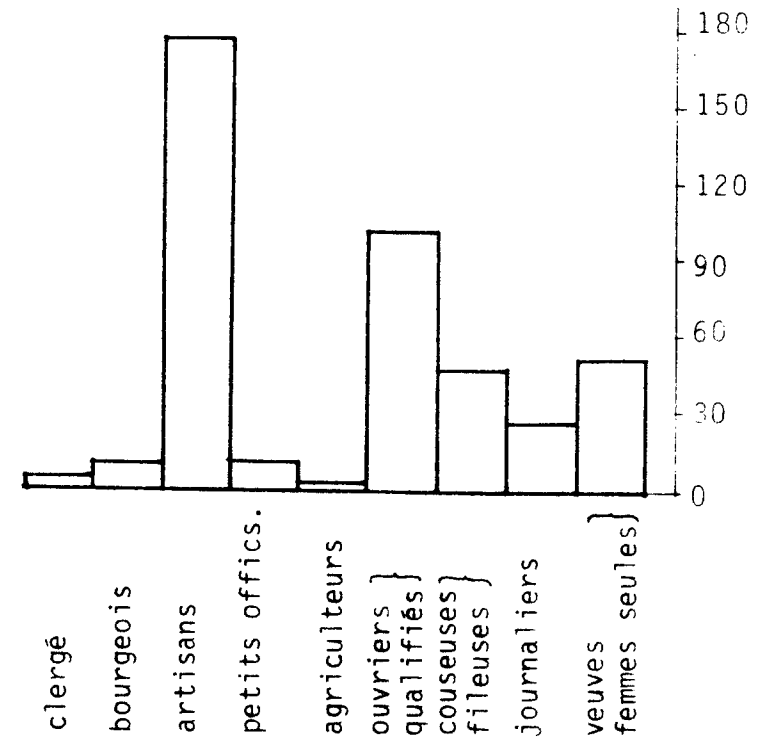
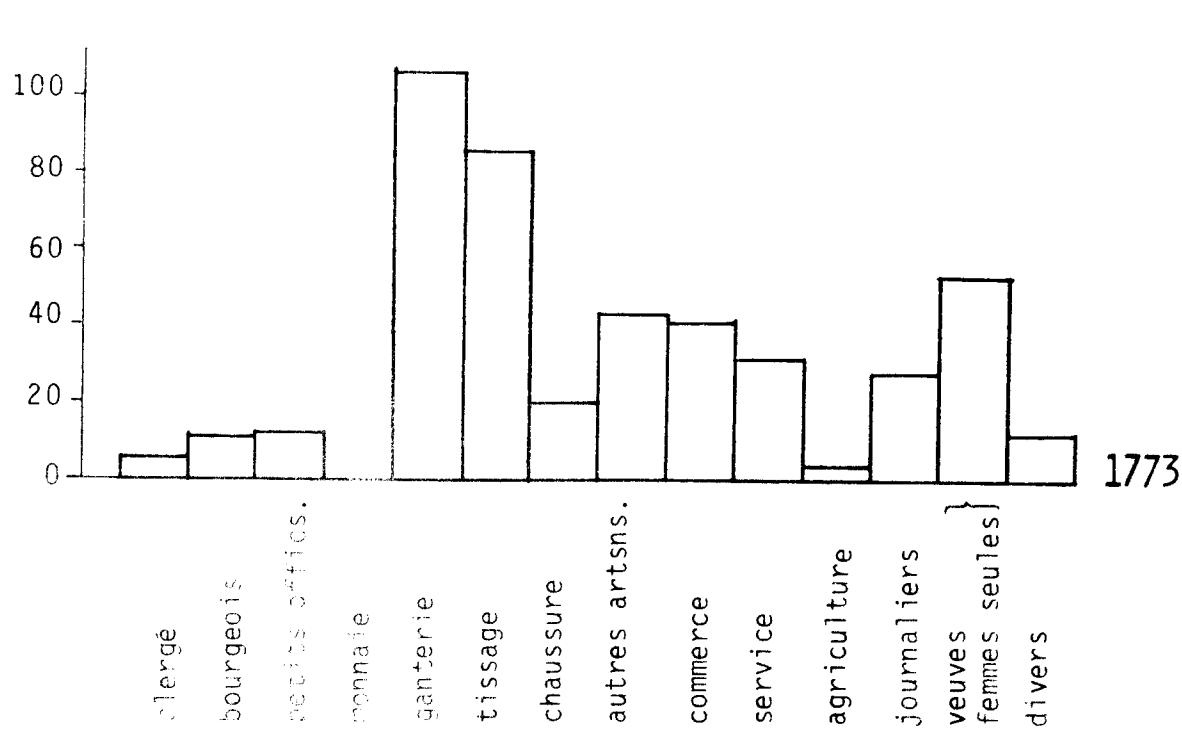
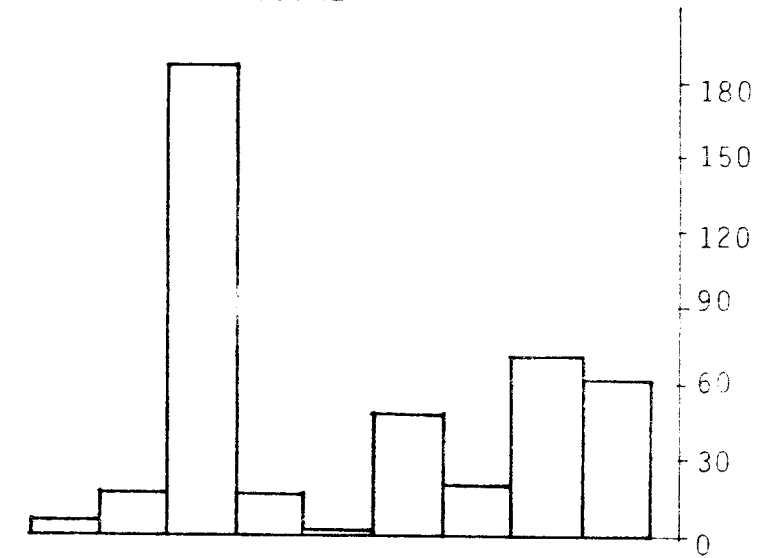


TABLEAU II c

De cet ensemble se détachent quelques activités plus originales :

- l'Hôtel des Monnaies qui, s'il pratique une activité de fabrication, à un caractère institutionnel. Son personnel est hiérarchisé (du directeur à l'ouvrier-fondeur), "fonctionnarisé" et est logé dans l'Hôtel lui-même (situé 99 rue Saint-Laurent).

- les bourgeois de robes : avocats, notaires, procureurs ; les détenteurs d'offices plus modestes : employé de l'octroi, tambour de ville, clergé, etc...

- les agriculteurs, les vigneron qui s'occupent des vignes situées au-dessus du quartier (propriétés du clergé, des familles parlementaires et de quelques riches marchands).

Une des caractéristiques de cette population, c'est qu'au moins, en apparence, elle mêle toutes les couches sociales (tableau IIc) à l'exception de la noblesse, situation qui se perpétue durant la plus grande partie du XIXe siècle : marchands, maîtres-gantiers et chamoiseurs, bourgeoisie de robe (en fait issue de la bourgeoisie marchande du quartier), toute une population d'artisans et de commerçants dont la fortune est très diverses, ouvriers.

Parmi les ouvriers, il convient de distinguer les ouvriers sans qualifications qui se louent à la journée (journaliers) et les ouvriers qualifiés intégrés dans le système corporatif (compagnons, ouvriers et apprentis).

On note aussi le rôle de la ganterie et du tissage dans le développement d'une classe ouvrière (tableau IIb et IIc)

Par comparaison avec le recensement précédent, le recensement de 1773 (tableau IIa, IIb et IIc) montre la part croissante de la ganterie qui concerne directement le quart de la population. Au XIXe siècle, cette proportion atteint près du tiers de la population si l'on considère uniquement la profession des chefs de famille (tableau III), beaucoup plus si on considère qu'environ la moitié des femmes habitants le quartier travaillaient à la couture des gants.

Enfin, il est important de noter les variations de population qu'a connu le quartier (tableau IV). Au XVIIIe siècle, la population reste stable (1 515 habitants en 1726-1 586 en 1773). Au XIXe siècle, elle s'accroît fortement sans doute à partir de 1820. Elle atteint environ 2 300 habitants en 1830, 2 613 en 1851, 2 797 en 1861 et après une période de baisse due à la construction des quais, 3 100 habitants pour l'ensemble du quartier en 1881 (2 583 habitants rue Saint-Laurent proprement dit). C'est la plus forte densité de population atteinte par le quartier. A titre de comparaison, il faut rappeler que lorsqu'au plus fort de la vague d'immigration italienne, en 1931, la population du quartier a atteint 2 664 habitants (2 279 rue Saint-Laurent), on a considéré que le quartier était gravement suroccupé et on a comparé cette suroccupation à des taux records atteints à Paris (1). Ceci rend compte de la pression qui s'est exercé sur le bâti au cours du XIXe siècle et notamment durant la période de l'apogée de la ganterie.

(1) Patrick LOTHÉLLIER - *Grandeur et décadence du quartier Saint-Laurent. TER de géographie urbaine. Grenoble 1972 - p 18*

XIXe siècle:
 ACTIVITES DES CHEFS DE MENAGE
 Statistiques portant sur huit
 immeubles du quartier.

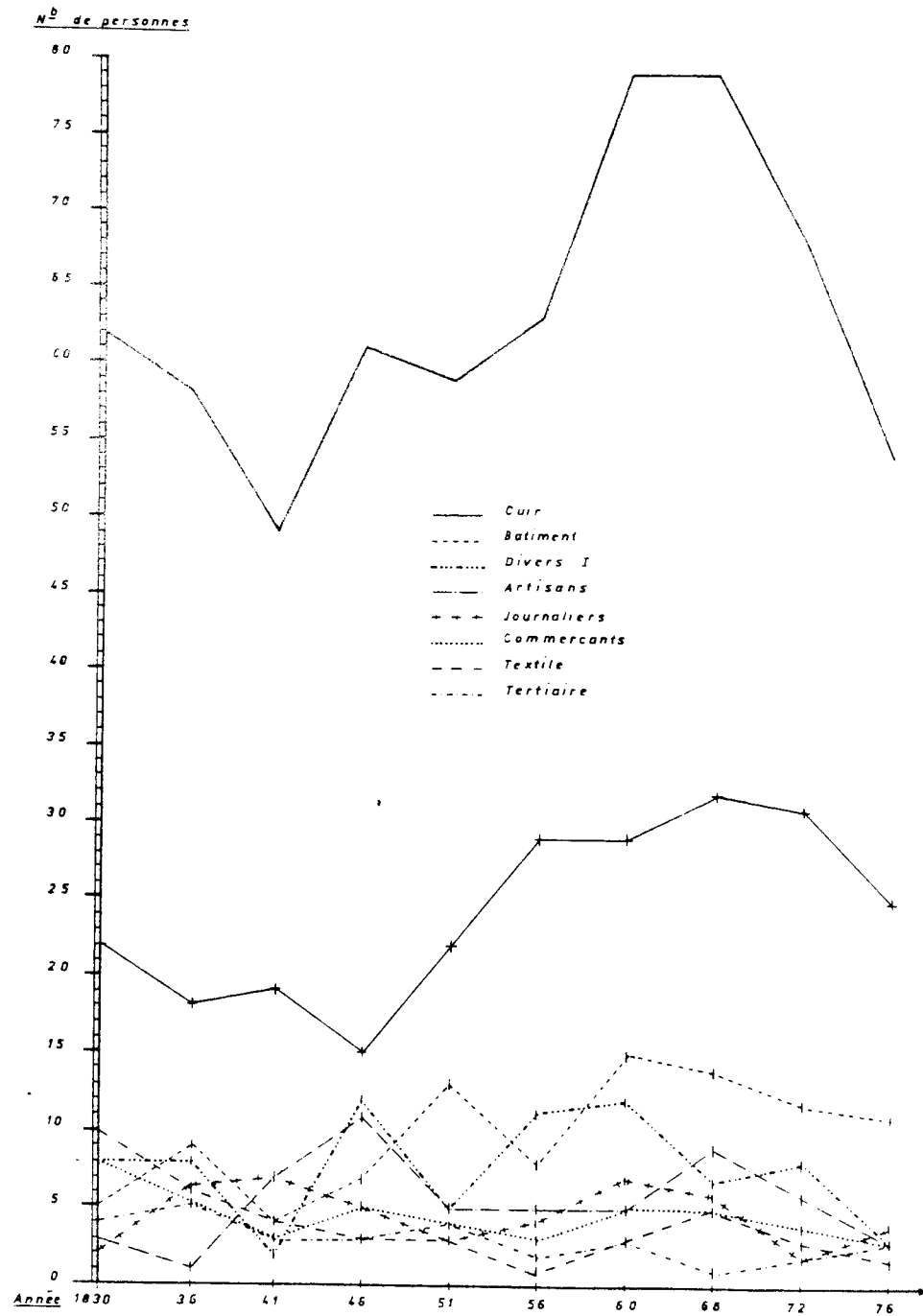
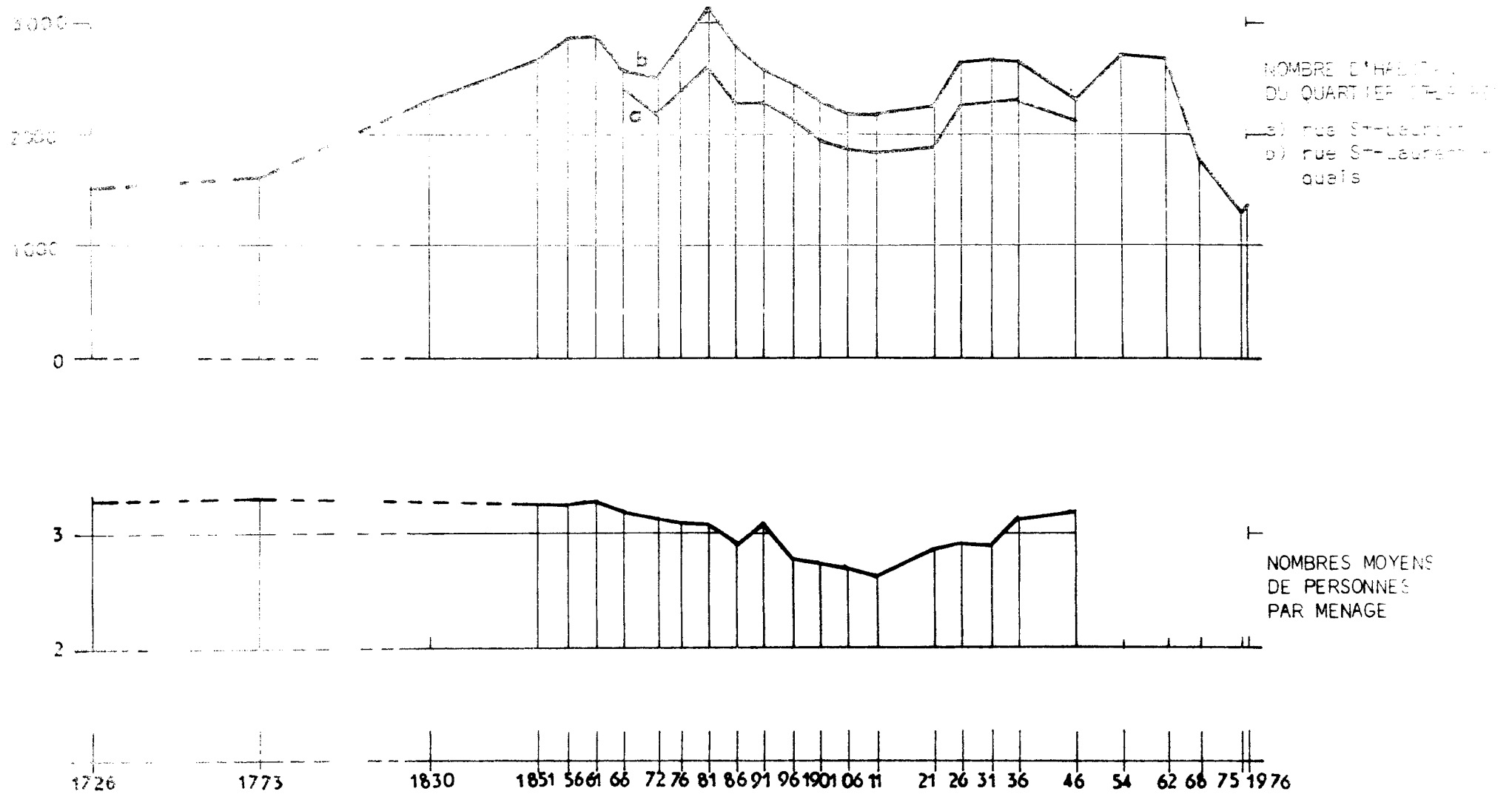


TABLEAU III



EVOLUTION DE LA POPULATION DU QUARTIER

TABEAU IV

2-2-3 Les casernes de Saint-Laurent (1)

Au XVIII^e siècle, le quartier Saint-Laurent n'a pas été seulement le cadre du développement de la manufacture. Jusqu'au début du XVIII^e siècle, le logement de la garnison se fait chez l'habitant. En 1715, le roi accorde à la ville le droit de caserner les troupes. La construction des casernes de Bonne est tout de suite commencée mais en attendant, les consuls décident d'affecter à cet usage des immeubles qu'ils louent. Leur choix se porte sur les quartiers de la rive droite, rue Perrière et rue Saint-Laurent. Sans doute que plusieurs raisons se conjugent dans ce choix :

- la faible valeur locative des immeubles du quartier
- l'isolement relatif de la rive droite par rapport à l'ensemble de la ville
- la non-présence des classes dominantes : nobles et magistrats.

Ainsi, dès 1716, les consuls de Grenoble louent un immeuble situé rue Saint-Laurent auquel en 1720 viennent s'ajouter sept nouveaux immeubles dans la rue, un dans la rue Perrière et un dans la montée de Chalemont. Cette situation prend fin vers 1730, à l'achèvement des casernes (cf. planche IV).

Mais dès lors la situation se répète chaque fois qu'une troupe de passage devra loger dans la ville : ainsi, au début de l'année 1744, puis en 1768-1769, la ville doit louer une douzaine d'immeubles.

Enfin, en 1786, la garnison est augmentée de deux bataillons. La caserne ne suffit plus pour les accueillir et cinq immeubles de la rue sont réquisitionnés (2). Aucune initiative n'étant prise pour la construction de nouvelles casernes, l'administration militaire n'hésite pas à entreprendre des travaux dans les "nouvelles casernes de la rue Saint-Laurent". Néanmoins, ces travaux dont les mémoires ont été conservés n'affectent pas fondamentalement le bâti : il s'agit de travaux de restauration (consolidation des escaliers, construction de parties de plancher ou de certaines cheminées, nouveaux revêtements) et de transformations limitées (destruction des escaliers secondaires, agrandissement de portes, condamnation de fenêtres, destruction de cloisons gênantes, pose de rateliers).

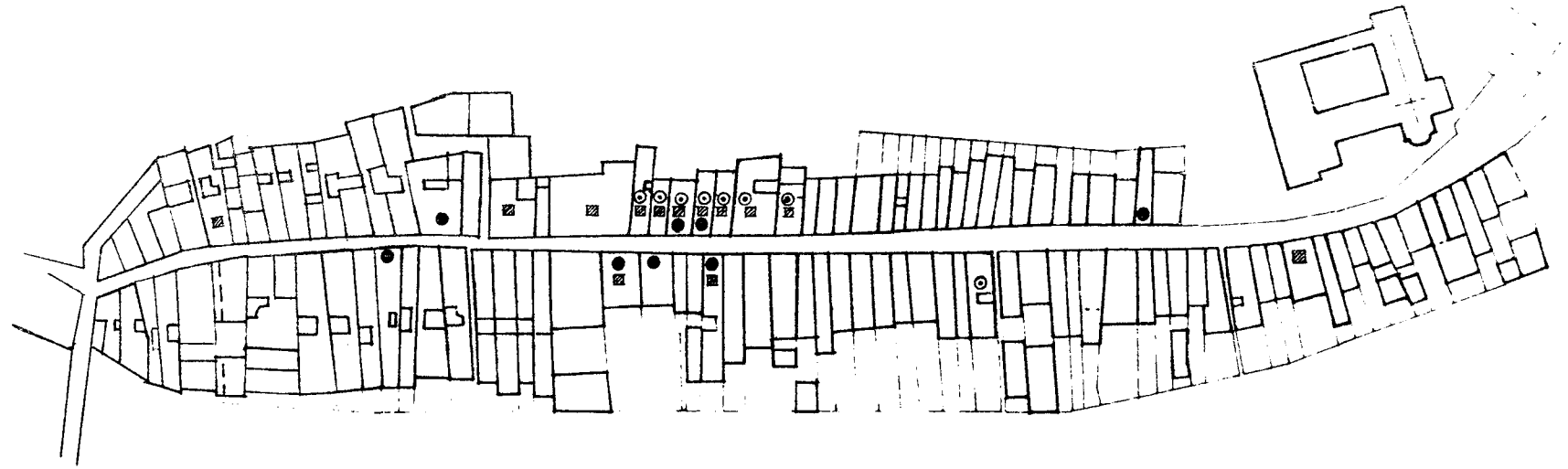
Malgré ces travaux, les casernes de la rue Saint-Laurent constituent une solution bien peu satisfaisante, la troupe s'y trouvant à l'exigu. Ainsi, le n° 32 de la rue qui, en temps habituel abrite 13 habitants (au contrôle de la population de 1773) reçoit en 1768, 23 lits ce qui, à deux soldats par lit (3), fait 46 occupants pour l'immeuble. Le bâti est soumis à une forte usure ; les "casernes" réparées en 1786 doivent l'être de nouveau en 1788 (4).

(1) Archives municipales -
EE 61-62-63 Construction et entre-
tien des casernes (1715-1726).
EE 68-69-70 Casernes de Grenoble.
(1750-1786).

(2) Ordonnance de l'Intendance du
10 février 1786. in AM EE 81.

(3) Archives municipales - EE 81
Ustensiles et lits militaires -
(1780-1788).

(4) Archives municipales - EE 47
Logements des troupes -
(1787-1788).



LES CASERNES DE LA RUE SAINT-LAURENT

Légende

- de 1720 à 1730
- de 1760 à 1769
- ⊙ de 1786 à 1789

PLANCHE IV

Ech. 1/2000*

A la Révolution on ne fera plus appel à la location d'immeubles civils. Ce seront les nombreux couvents qui, vidés de leur population, seront appropriés par l'Armée qui s'y installe.

2-3 LE BÂTI : PRESENTATION GENERALE

Préalablement à l'étude des modes d'occupations du bâti, de ses transformations et des mécanismes de celles-ci, il est nécessaire de rendre compte des caractéristiques principales de ce bâti. Celui-ci n'a jamais cessé d'évoluer entre le début du XVII^e siècle et 1870. On en fixera donc une image de référence qui rende compte de ses traits fondamentaux et de son état au XVIII^e siècle.

L'étude de son évolution et des différentes transformations qu'il a subi sera abordée au chapitre 2 - 5. La description particulière et détaillée de chacun des immeubles et l'analyse de leurs variations constituera l'un des fondements de l'étude typologique (I^ee partie et annexe 2).

2-3-1 Tissu urbain et structure du bâti

La trame qui organise le tissu bâti est le découpage parcellaire hérité du moyen-âge, d'un type tout à fait courant dans les villes anciennes : parcelles en lanière, perpendiculaires à la rue, larges de 4m. au minimum et d'une profondeur variant entre 15 et 35 m.

L'immeuble est construit au contact de la rue et détermine donc deux espaces en dehors de lui : à l'avant, la rue que l'on peut justement caractériser comme la totalité de l'espace laissé libre entre deux rangées de façades ; à l'arrière, un espace libre. Dans le cadre d'un îlot traditionnel se refermant sur lui-même, cet espace n'a pas toujours le caractère d'un jardin mais celui d'une cour. Dans le cas particulier du quartier Saint-Laurent, les immeubles n'ayant pas de vis-à-vis à l'arrière, même lointain puisque donnant sur la montagne ou sur l'Isère, le caractère de jardin de cet espace est plus affirmé et dans certain cas, s'est conservé jusqu'à nos jours.

Mais la principale caractéristique de ces immeubles est leur structuration par

le découpage parcellaire puisque à la limite entre parcelles contigües correspondent des murs mitoyens qui reliés aux suivants par des poutres et pannes perpendiculaires soutenant planchers et toitures constituant la base du système porteur.

Ce mur porteur se terminant en pignon pour recevoir les pannes (les immeubles ne comportant que rarement des fermes charpentées), les lignes de pente des toitures sont donc orientées vers la rue d'une part, vers l'arrière d'autre part.

Ce système constructif remarquablement simple, adapte donc totalement la structure de base de l'immeuble au découpage urbain existant (même lorsqu'un immeuble est réédifié en réunissant plusieurs parcelles contigües puisque les refends les plus extrêmes sont mitoyens).

Ce type d'immeuble ne peut se développer que vers l'arrière, en utilisant la profondeur de la parcelle : principalement par construction d'un élément semblable qui engendre une cour intermédiaire sur laquelle donne l'escalier qui distribue les deux éléments, soit directement, soit au moyen d'une galerie.

2-3- 2 Modes de construction

Au XVIIIe siècle, les intervenants principaux dans le bâti se limitent aux maçons, charpentiers, plâtriers et serruriers. La maîtrise d'oeuvre est sans doute le fait des maîtres-maçons (qui ne prennent le titre d'architecte qu'à partir du moment où ils exercent des fonctions particulières - expertise -)

Les immeubles sont édifiés selon les techniques éprouvées de l'époque, assez proches de celles décrites par Bulet (1) pour les immeubles de Paris, mis à part le recours aux matériaux proposés par la région :

- les moëllons bruts extraits des carrières de la Porte de France sont utilisés seuls ou avec de la brique en vrac pour constituer les murs de façades (édifiés à fruit et à retrait), les murs de refends et les cages d'escaliers. Ces murs sont enduits de mortier à l'extérieur, de plâtre à l'intérieur.

- les pierres taillées de calcaire dur des carrières de la Porte de France ou de Sassenage sont utilisées pour les assises des murs, les encoignures, l'encadrement des arcs de boutiques et les autres ouvertures du rez-de-chaussée, pour les marches des escaliers et certains dallages de cour.

- les pierres taillées de molasse tendre sont utilisées pour les contrefeux des cheminées, les éviers et principalement pour l'encadrement des baies situées en étage. En 1720, la plupart des fenêtres sont encore des fenêtres à meneaux ("croisée à croise-

(1) Pierre BULLET - *Architecture pratique* - 1891 -

ret") remplacée ensuite par des fenêtres à la française. De même, les carreaux de verre viennent remplacer les chassis à papier.

- les lauzes de grès vert provenant de Fontaine servent au dallage des allées et des boutiques au rez-de-chaussée.

- les briques sont utilisées mêlées aux moëllons pour les murs, en remplissage de voute (caves et galeries), en arc de décharge des fenêtres, pour les cheminées (conduits, voutes de sécurité...), en carrelage et surtout pour les "gippes", parois de briques enduites de plâtres qui constituent l'essentiel des cloisons intérieures. Certaines de ces parois de briques renforcées par une ossature de bois ont parfois été utilisées comme mur extérieur : il s'agit de parties rajoutées à l'immeuble et édifiées à la fin du XVIIIe siècle et le plus souvent au XIXe siècle.

- le sapin, bois le plus répandu, est utilisé pour les planchers, la charpente, des cloisons intérieures en planches ("tranchées d'ais"), la menuiserie et pour les grandes galeries de bois superposées reliant entre eux les différentes parties de l'immeuble.

- parfois, le chêne se subsiste au sapin.

- le noyer est un bois de luxe dont la réputation dépasse le cadre local. Il est plus apprécié que le sapin pour les menuiseries.

- la tuile canal est le seul matériau de couverture utilisé.

2-3-3 L'espace habitable

Généralement, l'immeuble du XVIIIe siècle comporte des locaux au rez-de-chaussée servant de boutiques et d'ateliers d'artisans. Les locaux situés au contact de la rue s'ouvrent sur celle-ci par des arcs servant de devanture aux boutiques (cf. planche XIII: devanture traditionnelle). Une allée conduit de l'entrée à l'escalier qui dessert les étages.

Ces étages sont pour l'essentiel, constitués d'un certain nombre d'espace sommaires nommés chambres. Ce type d'immeuble le plus simple et le plus petit (variété A 11) comportait deux chambres par étages, l'une éclairant sur la rue, l'autre sur l'arrière.

a- Les "chambres"

La surface moyenne des "chambres" est a priori difficile à préciser. Les immeubles sont en effet de surface assez variable car s'ils sont de longueur relativement constante (les immeubles de variété A11 mesurent de 12 à 15 mètres - rapport 1 à 1,25), leur largeur est dépendante de la largeur de la parcelle sur laquelle ils sont construits (soit de manière courante, entre 4 et 6 mètres - rapport de 1 à 1,5- avec des portées atteignant 8 mètres - rapport de 1 à 2).

Néanmoins, on peut se fier à l'état actuel du bâti ou les appartements ne comportant qu'une pièce principale que l'on peut observer ont une surface de 27 à 32 m². Les "chambres" du XVIIIe siècle avaient vraisemblablement une surface du même ordre.

Cette surface pouvait comprendre un certain nombre d'espaces annexes que l'on retrouve encore : les alcôves situées du côté aveugle de la chambre, destinées à recevoir un lit et se fermant par des portes (avec éventuellement une porte latérale pour l'accès à la ruelle), les cabinets situés du côté de la façade et comportant une fenêtre ; les "souillardes", grand placard renfermant l'évier.

Les descriptifs des casernes contiennent de nombreux états des lieux de ces chambres dont voici un exemple :

"A la suite de cette chambre, une autre chambre toujours sur le devant, attenante à un vestibule séparé par une gippe. Dans cette gippe, on a pratiqué une porte pour la chambre, le cadre de cette porte est de bois blanc, la fermeture aussi, garnie d'une serrure, loqueteau, penture et gonds, le tout ainsi que la gippe plus que mi-usé.

Cette chambre prend jour sur la rue par deux fenêtres dont les croisées avec impostes sont de bois blanc garni de papier fermant avec des targettes de bois en médiocre état.

Le plancher inférieur est en brique. Le manteau de la cheminée est en plâtre le foyer et contre-feu sont en molasses en médiocre état (1)."

(1) Descriptif de la maison du Sr Mollard en 1786.
A.M. EE 72.

b- Les équipements

Le seul élément de confort constant est la cheminée. La lutte contre les in-

cendies ayant été un des principaux objectifs des consuls, ceux-ci ont pratiquement réussi à imposer la construction d'une cheminée dans chaque pièce (1). La construction et l'utilisation de celle-ci fait l'objet d'une réglementation précise réactualisée par le Parlement en 1750 (cf. annexe 1).

Les autres équipements que l'on trouve dans les immeubles sont les latrines et les éviers mais leurs caractéristiques sont conditionnées par l'absence d'alimentation en eau courante des immeubles. Le quartier est desservi par trois fontaines installées au début du XVIIe siècle. Ce ne sera qu'à la fin du XVIIIe siècle que des particuliers demanderont à bénéficier d'alimentation individuelle (2).

Cette absence d'eau crée surtout des contraintes au niveau de l'évacuation des effluents.

Les éviers, qui sont des pierres de molasse creusées, sont situés soit dans les chambres, soit dans un local commun, éventuellement le même local que les latrines, soit directement sur le palier de l'escalier. Ils s'écoulent par des cheneaux de bois sur la cour ou vers la rue.

Les latrines sont obligatoirement situées à l'extérieur des chambres. Ces latrines collectives sont isolées dans un cabinet à chaque étage ; les immeubles comportant peu d'étages, n'ont qu'une latrine située au rez-de-chaussée.

Les immeubles situés le long de l'Isère sont privilégiés puisque leurs latrines s'évacuent dans la rivière soit par l'intermédiaire de canalisations, soit qu'elles soient situées directement au bord de la rivière et éventuellement reliées à l'immeuble par une galerie couverte.

Certains immeubles du côté de la montagne disposent aussi de canalisations d'évacuation vers la rivière, mais la plupart se contentent de fosses parfois de qualité douteuse : "au-dessus de la dite cour, il y a une voute qui reçoit la matière fécale n'y ayant aucun pavé dessus" (3).

Au XVIIIe siècle, cet état de fait ne constitue pas un sujet de préoccupation : les famines des siècles précédents laissent un souvenir qui font des problèmes de nutrition une priorité (luttés contre le détournement des grains au profit des armées, etc.). Dans le domaine de la salubrité, l'action de la municipalité s'entient à l'entretien des fontaines et à la régulation de leur alimentation en eau.

(1) *Archives Municipales - BB 69*
Règlement interdisant de faire du
feu dans les maisons où il n'y a
pas de cheminées.

(2) *Requête des frères des écoles*
chrétienne pour prendre l'eau à la
conduite qui passe devant leur por-
te. 1774 - A.M. GG 238.

(3) *Description de la maison*
Ferriche - Archives Municipales
EE 62.

2-4 LES MODES D'OCCUPATIONS DU BATI

(1) *les recensements contenant des précisions sur l'occupation du bâti (étage habité, nombre de pièces dont dispose le ménage, parfois montant du loyer) sont les suivants :*

Pour le XVIIIe siècle :
visite générale des habitants de 1726. A.M. CC 471
contrôle général des habitants de 1752. A.M. CC 475. id 1735, A. M. CC 479, id 1739. A. M. CC 483. id 1743, A.M. CC 487. id 1449, A.M. CC 491. id 1753, A.M. CC 495. id 1773, A.M. CC 502.

Pour le XIXe siècle :
recensement de 1830. A.M. IF 33. id 1836, A.M. 1 F 35.
tables de mutations de 1836 à 1840. A.M. 1F 40.
de 1859 à 1863. A.M. 1F 46.

Le présent chapitre aborde la relation habitant/bâti dans sa dimension spatiale : à travers la reconnaissance des structures sociales qui conditionnent la relation au bâti (famille simple, famille élargie à la parenté ou à la domesticité) ; à travers la manière dont se localisent les différents groupes sociaux dans l'espace, l'usage qu'ils ont de cet espace (propriétaire ou locataire) et l'usage qu'ils en font (atelier, habitation) ; à travers la manière dont ces différents groupes sociaux cohabitent.

Une des caractéristiques déjà signalée de l'organisation manufacturière du travail est la non-séparation des lieux de travail et d'habitation. L'analyse qui suit suppose donc que le type des lieux occupés et le mode d'occupation ne sont pas seulement dépendant du rang social de l'utilisateur mais également de son activité.

Les différents recensements contenant les précisions nécessaires pour analyser l'occupation du bâti sont concordants (1).

Le plus ancien, celui de 1726, est le plus intéressant dans la mesure où il conserve la trace de modes d'occupations du bâti qui ont très vite disparus par la suite et qu'il permet donc de mieux comprendre les conditions de l'évolution du bâti du quartier. Son intérêt est accru par le fait qu'il est le plus riche en renseignements sur la condition des habitants et sur l'état du bâti occupé. Son analyse constitue donc la base du présent chapitre.

2-4-1 Les modes d'occupation du bâti par les artisans

En 1726, une grande partie de la population du quartier est composée d'artisans et de commerçants. Leur situation est très variée : la condition de certains comme les cardeurs de laine ne diffère guère de celle des ouvriers ; d'autres, dont le rôle a déjà été évoqué (marchands, mégissiers, gantiers) constituent une bourgeoisie fortunée qui peut accéder à la magistrature et aux charges municipales.

La différence est donc grande entre ces bourgeois qui peuvent occuper plusieurs étages d'un immeuble et les artisans les plus modestes dont l'espace atelier/logement se réduit à une boutique ou à une chambre.

L'analyse des types d'espaces occupés par ces artisans et ces commerçants (tableau V) fait apparaître une autre différence entre :

- les artisans qui n'occupent pas d'atelier ou de boutiques situés au rez-de-chaussée et se contentent de locaux situés en étage (catégorie I du tableau V)
- les artisans qui disposent d'un atelier ou d'une boutique au rez-de-chaussée (catégorie III). (1)

Cette utilisation d'un local situé au rez-de-chaussée répond à deux sortes de nécessités. Il s'agit :

- d'une part, des artisans et des commerçants qui s'adressent directement à la clientèle locale (épiciers, bouchers, boulangers, merciers, débits de boissons, etc...) qui ont donc besoin d'un local (une boutique) directement au contact de la rue.

- d'autre part, d'artisans qui comme ceux de la catégorie I, n'ont pas besoin de contact avec la rue mais qui par contre ont besoin de locaux professionnels ne s'accommodant pas d'une situation en étage, qu'ils s'agissent d'une simple remise (charretier) ou d'ateliers comme ceux des tisserands (qui doivent accueillir de 2 à 6 métiers volumineux) ou des mégissiers (directement au contact de l'Isère).

Ces deux types d'utilisations des rez-de-chaussée ne s'adressent pas aux mêmes espaces et ne sont donc pas concurrents : les boutiques occupent le devant des immeubles, la zone donnant sur la rue. Les ateliers sont situés à l'arrière des immeubles, soit que les loyers soient moins élevés, soit que la proximité de la rivière leur soit nécessaire (chamoiseur), soit qu'il s'y trouve la place nécessaire (jardin) pour l'installation de locaux spéciaux (chamoiseur, fondeur).

Pour de nombreux artisans et commerçants, le local du rez-de-chaussée constitue à la fois le lieu de travail et d'habitation, répartis entre la boutique et l'arrière boutique (29 % de ceux qui occupent un local au rez-de-chaussée) situation encore fréquente au XIXe siècle. Cependant, la plupart d'entre eux dispose d'un local autre que la boutique ou l'atelier : il s'agit en général d'une seule chambre (c'est-à-dire de l'espace de 27-32 m² décrit précédemment) mais les plus aisés disposent de plusieurs pièces. Quelque soit leur importance, ces locaux ont pour caractéristiques d'être situés directement au-dessus du rez-de-chaussée, au premier étage.

On peut avancer qu'en dehors des artisans qui n'ont pas besoin de rez-de-chaussée et de ceux dont l'habitat se limite à la boutique, le mode d'occupation normal et dominant du bâti par les artisans est l'utilisation d'un local situé au rez-de-chaussée et d'une chambre (ou plusieurs) située au premier étage, immédiatement

(1) Pour les artisans de la catégorie III qui n'ont pas de boutique, le recensement indique en général qu'il s'agit de personnes âgées (n'exerçant plus). Par contre les savetiers et peigneurs (catégorie II) utilisent indifféremment locaux en étage ou boutique en rez-de-chaussée.

1726:
LES TYPES D'ESPACE
OCCUPES PAR
LES ARTISANS
ET LES COMMERCANTS

	Plusieurs chambres	Une seule chambre	Boutique seule	Boutique + une chambre	Boutique + plusieurs chambres
I					
Gantier	1				
Pareur/peaux Blancher		1			
Matelassier		1			
Cordeur		1			
Batelier		1			
Tailleur d'habits		1	1		
II					
Savetier		1	1	1	
Peigneur		1	1	1	1
Chapelier			1	1	
Boucher Charcutier		1	1		
Boulangier		1	1	1	
Vendant vin		1	1		
III					
Revendeuse		1	1		
Cordonnier		1	1	1	
Marchand		1	1	1	1
Artisan du Métal		1	1	1	
Tisserand		1	1	18	
Maçon Charpentier		1	1	1	
Mégissier		1	1	1	1
Aubergiste					1
Divers	1	1	1	1	1
Nombre total	16	41	38	68	24

TABLEAU V

REPARTITION PAR ETAGE
DES GROUPES SOCIAUX-PROFESSIONNELS

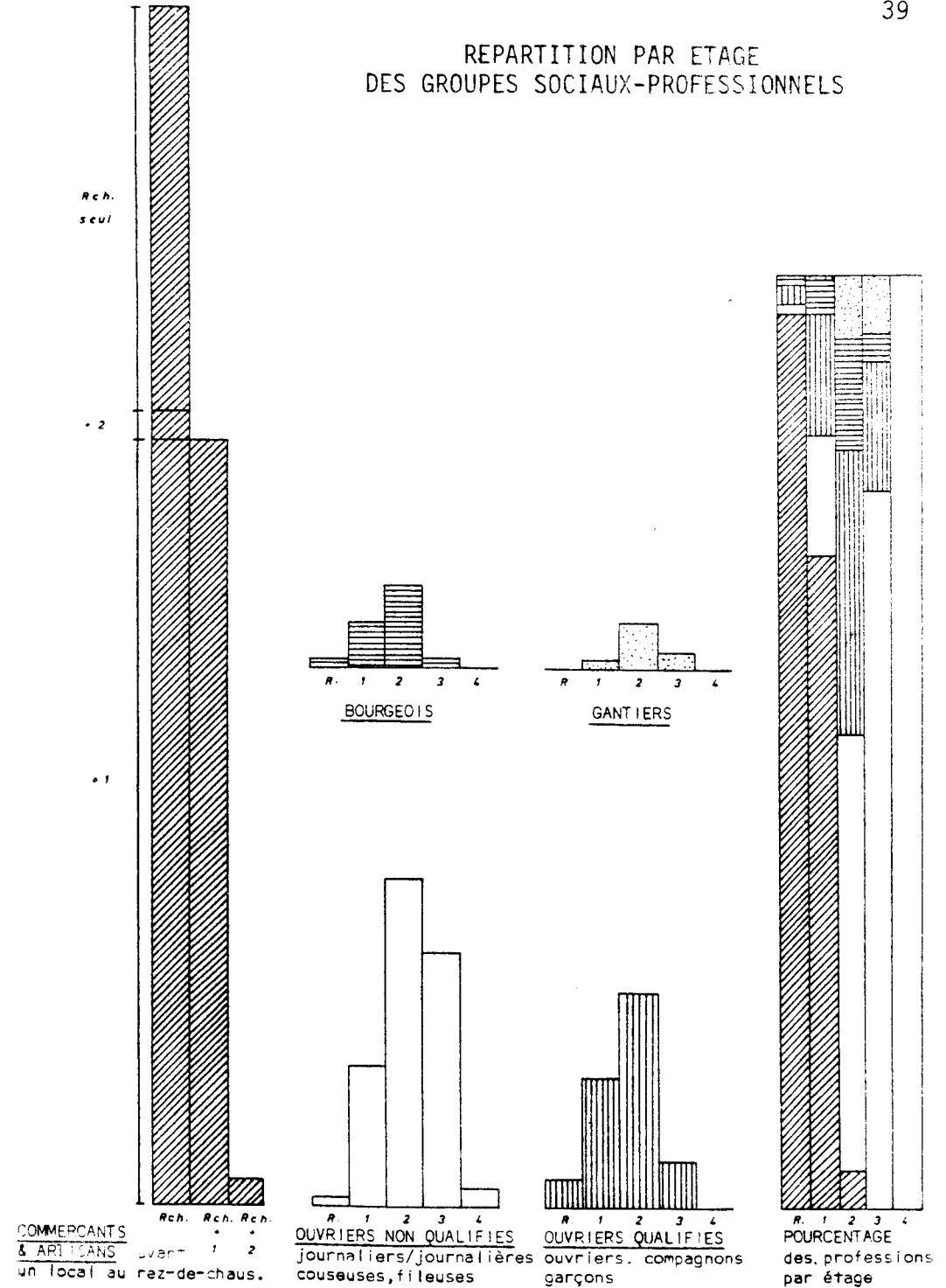


TABLEAU VI

au-dessus du local.

Ce mode d'occupation de l'espace se traduit parfois par une adaptation spécifique : l'escalier particulier en bois reliant la boutique à la chambre, adaptation rapportée par les descriptifs des casernes ("dans le plancher de cette chambre, on a pratiqué un petit escalier en bois pour communiquer à la boutique au-dessous"). (1)

2-4-2 Les modes d'occupation du bâti par les bourgeois

Certaines activités artisanales ne sont pas soumises aux contraintes commerciales ou techniques qui imposent l'occupation d'un local au rez-de-chaussée; ainsi les gantiers et les cardeurs de laines qui n'utilisent qu'un outillage très simple, les premiers destinant leur production à des marchés extérieurs, les seconds à d'autres artisans.

La plupart de ces artisans vivent et travaillent dans une seule chambre. Leur condition ne diffère pas de celle des ouvriers.

Les gantiers se distinguent par l'occupation d'appartements réunissant plusieurs chambres, caractéristique commune aux couches les plus fortunées de la population. Ce groupe social est difficile à cerner selon des critères précis; on peut y réunir les gantiers, la plupart des chamoiseurs, quelques marchands et ceux regroupés dans la catégorie "bourgeois" au tableau II (bourgeois, avocats, notaires).

L'importance des appartements occupés par ces bourgeois est variable, mais généralement il s'agit d'un appartement occupant tout l'étage, appartement d'une surface moyenne de 120 m² (appartement du Sieur Cochet bourgeois, propriétaire, à l'avant du 2^e étage du 62; appartement de Mr Gueynieu, procureur du baillage, locataire, tout le 2^e étage du n° 103, etc...). Mais l'appartement peut-être encore plus vaste, occupant plusieurs étages ou même mordant sur plusieurs immeubles.

Ainsi, les Bovier qui en 1776 ont fini par joindre deux immeubles dont ils occupent le 2^e et 3^e étage et qui occupent en sus le 2^e étage du n° 60, appartement qui faisait 300 m² au minimum.

Il est intéressant de considérer la situation de ces appartements dans le quartier et dans l'immeuble, en partant de l'hypothèse que cette situation repère les zones les plus valorisées de l'espace.

Les marchands et les mégissiers occupent des appartements situés directement au-dessus de leur atelier ou de leur boutique, situation qui n'est qu'une variante

(1) *Descriptif de la maison MOLLARD*
A. M. EE 72.

De tels escaliers existent aux n° 17
et 42 rue Saint-Laurent.

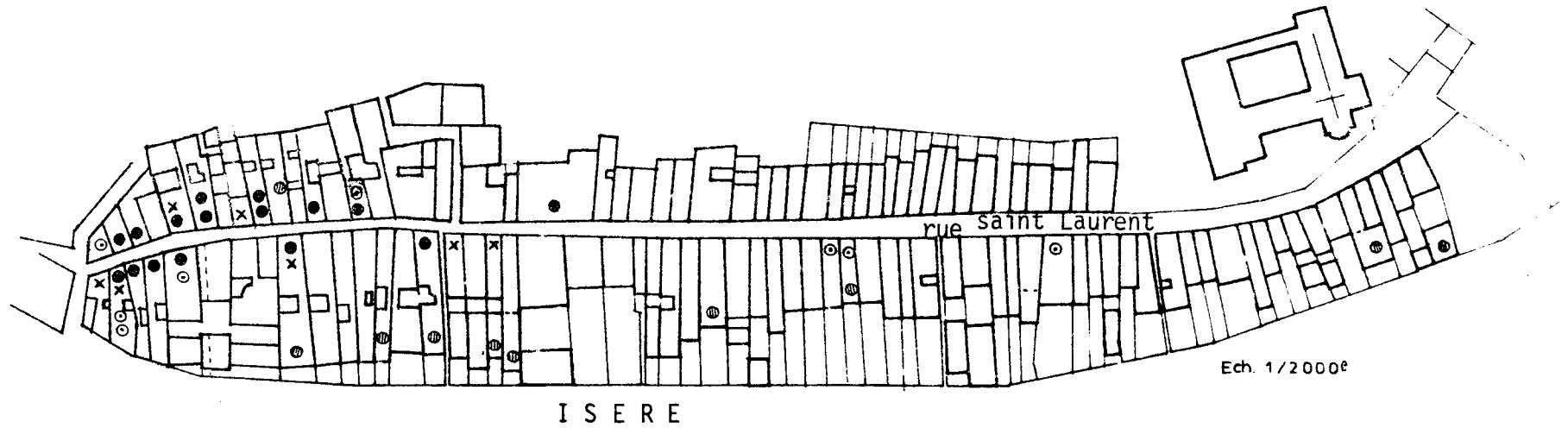


PLANCHE V

REPARTITION DES BOURGEOIS DANS LE QUARTIER EN 1726

Légende

- bourgeois, avocats, etc...
- x grands marchands
- ⊙ gantiers
- ⊖ chamoiseurs

du mode d'occupation de l'espace selon le schéma "local au rez-de-chaussée et chambres au le étage".

Par contre, on remarque :

- dans le quartier, les bourgeois sont concentrés dans la zone la plus proche du pont (planche V). Ceci s'explique par l'importance du pont et la proximité du centre ville qui valorisent cette partie du quartier. Le parcellaire de 1642 témoigne de cette valorisation en distinguant au plan fiscal :

- . la zone la plus vaste, comprenant les immeubles situés entre la porte Saint-Laurent et l'Impasse du Four : elle est imposée aux taux les plus bas de la ville (huitième et neuvième prix)

- . la zone allant de l'Impasse du Four au pont, zone où les terrains sont imposés aux septième et huitième prix et dans laquelle il faut inclure les quatre immeubles situés près du pont, imposés au sixième prix (le taux pratiqué normalement dans la ville).

- dans l'immeuble, les gantiers et les bourgeois habitent majoritairement au 2e étage, de la même manière que les ouvriers qualifiés (tableau VI). Ce phénomène a deux origines :

- . la superposition fréquente dans un même immeuble d'appartements bourgeois (par exemple, le n° 62 rue Saint-Laurent était habité en 1747 par un procureur au 1er étage et un bourgeois au 2e étage).

- . la renonciation par le bourgeois (généralement propriétaire de son immeuble) à occuper le premier étage afin de le louer en même temps que le rez-de-chaussée à un commerçant - ainsi en 1726, au 54 de la rue Saint-Laurent, l'avocat Reynaud habite au 2e étage et loue le rez-de-chaussée et le premier étage à un boulanger ; au 7, le gantier Giroud occupe, outre le deuxième et troisième étage, qu'une partie du premier étage, louant la boutique et une chambre du premier étage à un épicier -). Cette circonstance fait donc apparaître la prééminence du mode d'occupation du bâti selon le schéma "local au rez-de-chaussée, chambre au premier étage" par les artisans et les commerçants prééminence qui s'accompagne du rejet vers les étages supérieurs des autres types d'occupation de l'espace : les appartements bourgeois au même titre que les chambres des ouvriers.

On peut penser qu'il s'agit d'une situation conflictuelle car dans le modèle des immeubles classiques, le premier étage (qui a la plus grande hauteur sous plafond) devrait constituer l'étage noble. La situation des bourgeois au deuxième étage a donc des conséquences architecturales.

Au XVIIIe siècle, apparaissent, au deuxième étage, des transformations ostentatoires du bâti : transformation des fenêtres à meneaux en fenêtres à la française, installations de balcons, etc... Mais un immeuble de la rue, le n° 40, porte la marque d'une évolution plus radicale : l'étage le plus haut est le deuxième étage.

Pour les immeubles construits à Grenoble dans la première moitié du XIXe siècle, cette évolution aboutit à l'adoption et au succès d'un type d'immeuble venu de Paris avec : "la mezzanine destinée aux commerçants logés au-dessus des magasins ; au premier étage, le logement le plus luxueux puis, plus on s'élève, plus diminue les dimensions et la valeur des logements ainsi que le niveau social des habitants" (1) - (2).

2-4-3 Les modes d'occupation du bâti par les ouvriers

La population ouvrière se répartie entre les ouvriers qualifiés, intégrés au système corporatif (compagnons, apprentis, ouvriers) et les ouvriers non qualifiés, c'est-à-dire effectuant des tâches de manœuvres (journaliers) ou des tâches déqualifiées exercées par des femmes (couseuses dans la ganterie, fileuses dans le tissage). A cette catégorie on peut joindre un autre groupe de misérables, celui des veuves sans profession signalée, relativement nombreux pendant le XVIIIe siècle (tableau II).

Les ouvriers qualifiés se répartissent eux-mêmes en deux groupes différents : 55 d'entre eux sont des chefs de famille qui disposent d'une habitation indépendante, une chambre en étage. Presque autant, 49 d'entre eux sont des célibataires qui logent chez leur patron (tableau II).

Ces deux modes d'occupation témoignent de deux types opposés d'organisation sociales (même si dans la réalité du quartier, la situation n'était pas aussi tranchée).

a- La cohabitation maîtres artisans-ouvriers

La cohabitation maîtres artisans-ouvriers célibataires perpétue le mode de vie médiéval qui entend des relations de dépendance entre le maître et le serviteur ou l'ouvrier. Le serviteur est considéré comme faisant partie de la famille; il loge avec celle-ci. Il s'agit d'une communauté solidaire où le dépendant est "entretenu" même en cas de crise économique, où l'argent ne constitue pas le moyen de médiation sociale : les gages ne sont que des récompenses. C'est le modèle idéal de la société médiévale où les enfants quittaient tôt leur famille pour devenir serviteur, apprentis, page chez un maître (1), des corporations ouvertes où chacun, après avoir été apprenti, compagnon pouvait espérer devenir maître.

La cohabitation des ouvriers qualifiés avec leur maître au début du XVIIIe siècle n'est plus qu'une survivance de cette organisation, une habitude qui a été conservée et qui se perd : un demi-siècle plus tard, en 1776, il n'y a plus

(1) Carlo AYMONINO, Gianni PABERI, Angelo VILLA, *Les villes-capitales du XIXe siècle, Paris et Vienne*. Officina Edizioni. Roma 1975. Page 103.

(2) *Sont ces immeubles à mezzanine, l'immeuble de la place de la Comaïse (n° 16) qui furent construits vers 1840 et des immeubles des n° 57 et 59 (1776) qui furent construits vers 1870*

(1) cf. Philippe ARCI, *Enfant et la vie familiale sous l'Ancien Régime*. Editions du Seuil 1978. Pages 28-29.

que les tisserands qui pratiquent encore ce type de cohabitation.

Cette organisation achève de se dégrader face aux développements des nouveaux rapports sociaux qui privilégient un autre mode d'occupation du bâti par l'ouvrier : l'occupation (la location) par l'ouvrier d'une chambre indépendante de l'atelier. Cela suppose que l'ouvrier devient un "travailleur libre" et mobile, qu'il soit salarié, que sa force de travail devient une marchandise qu'il échange contre de l'argent.

L'examen de ces cas de cohabitation maître-ouvrier (tableau VII) montre que celle-ci n'a pas de conséquences sur l'occupation du bâti par ces artisans : ceux-ci occupent les mêmes espaces, qu'ils habitent ou non avec leurs compagnons.

On retrouve toutes les caractéristiques du tableau V : les gantiers qui utilisent plusieurs chambres, le mégissier un atelier et plusieurs chambres, les tisserands, serruriers et cloutiers : une boutique et une seule chambre au-dessus. De même pour les cordonniers dont l'habitant se réduit parfois à la boutique tandis que le chapelier et le bergamier n'occupent qu'une seule chambre. Les conditions d'occupation du bâti par les compagnons apparaissent donc strictement contraintes par la manière dont les maîtres-artisans occupent (ou peuvent occuper) le bâti.

b- L'occupation des chambres par les ouvriers

L'habitat des ouvriers qualifiés qui ne cohabitent pas avec leur patron et des ouvriers non-qualifiés consiste en une chambre située dans les étages des immeubles.

Cette chambre qui est l'espace sommaire décrit page 35, parfois divisée par une alcove ou un cabinet, abrite une famille en général d'importance assez modeste : les parents et un ou deux enfants (moyenne du nombre de personnes par ménage : 3,29. Cette moyenne reste constante jusqu'en 1872 - tableau IV -). Les couseuses et les fileuses qui sont recrutées parmi les "filles seules" partagent souvent une chambre à deux ou à trois.

Mais ouvriers qualifiés et non-qualifiés n'occupent pas tout à fait les mêmes espaces. C'est à propos des ouvriers non-qualifiés que le recensement comporte des mentions significatives : "petite chambre au 2e étage, derrière ; chambre au gale-tas ; chambre dans le corridor ; chambre prenant jour sur l'escalier, etc..."

Et la confrontation de la répartition par étage des deux groupes fait apparaître un phénomène de stratification sociale par étage (tableau VI) : les ouvriers qualifiés se concentrent au premier et deuxième étage, de la même manière que les artisans et les bourgeois alors que les ouvriers non-qualifiés sont pratiquement les seuls à occuper le troisième étage (et à fortiori, le quatrième, mais cas peu nombreux).

N°	PROFESSION	COMPOSITION DU GROUPE FAMILIAL				ESPACE OCCUPE	P
		F	E	D	O		
70	Chirurgien	/	/	1	1	Boutique-chambres au-dessus	
52	Gantier (1)				1	le 2e étage devant	X
D1	Gantier	X	3	1	1	partie du 1er étage, 2e et 3e étage	X
107	Gantier	X	2	/	2	le 2e étage	
35	Gantier	X	2	1	3	le 1er étage + 1 chambre au 37	
89	Chamoiseur	X	1	1	2	boutique-arrière boutique 1er et 2e étage	X
D2	Chamoiseur	X	1	/	2	boutique arrière-1 ch. au 2e étage + 1 ch. au 3e étage	
15	Chamoiseur	X	1	/	1	RDC + 2 chambres au-dessus	
52	Pareur de peau	X	/	/	2	2 chambres sur l'arrière	
36	Boulangier	X	1	1	1	boutique, 1er étage, écurie	
16	Peigneur	X	/	/	3	toute la maison	X
27	Peigneur	X	/	/	2	boutique, 1 ch. au-dessus, galetas	
20'	Peigneur	X	1	/	1	boutique et 1 chambre	
24	Peigneur	X	/	/	1	boutique et 1 chambre au-dessus	X
52	Cloutier	X	2	/	2	boutique et 1 chambre au-dessus	
46	Cloutier	X	/	/	3	boutique et 1 chambre au-dessus	
58	Serrurier	X	4	/	1	boutique et 1 chambre au-dessus	
19	Serrurier	X	1	/	1	Boutique et 1 chambre au-dessus	
D3	Tisserand	/	1	/	4	boutique derrière-1 ch. au-dessus	
D4	Tisserand	X	/	/	2	boutique derrière-1 ch. au-dessus	
61	Tisserand	X	1	/	2	boutique derrière-1 ch. au-dessus	
85	Cordonnier	X	2	/	5	boutique et 1 chambre au-dessus	
28	Cordonnier	X	2	/	1	boutique et 1 chambre au-dessus	X
101	Cordonnier	X	4	/	1	boutique	
55	Cordonnier	X	2	/	1	boutique	
48	Chapelier	X	1	/	1	1 chambre au 1e devant	
32	Bergamier	X	2	/	1	1 chambre au 2e devant	

OCCUPATION DU BATI
PAR LES ARTISANS HABITANT
AVEC LEURS OUVRIERS
EN 1726

(1) Les BOVIER - 8 personnes.

F - femme

O - ouvriers

E - enfants

P - propriétaire

D - domestiques

D1, D2... immeubles n'existant plus.

TABLEAU VII

2-4-4 La juxtaposition des groupes sociaux dans les immeubles

Le cas le plus simple est celui où l'immeuble n'est habité que par un seul ménage.

Ce cas d'occupation monofamiliale des immeubles qui existe dans le quartier jusqu'à la fin du XVIIIe siècle n'est en fait qu'une survivance des anciennes structures sociales au même titre que la cohabitation artisan/ouvrier. Il est caractérisé par la qualité de propriétaire de l'occupant, sa fonction d'artisan ou de commerçant et la petite taille de l'immeuble (généralement un immeuble d'environ 65 m² comportant un ou deux étages) - cf. tableau VIII. C'est l'ancien mode d'occupation dominant du bâti par les artisans : l'artisan possédant et habitant avec sa famille et ses ouvriers un petit immeuble à leur seul usage, inclu dans le tissu urbain, donnant sur la rue d'un côté, le jardin de l'autre.

En 1726, cet état de chose ne concerne plus que huit familles, mais l'occupation préférentielle par les artisans d'un local au rez-de-chaussée et d'une ou plusieurs chambres situées directement au-dessus apparaît comme une perpétuation de cet ancien mode d'occupation du bâti.

L'analyse de l'occupation des immeubles ne comportant qu'un seul étage (au-dessus du rez-de-chaussée) - tableau VIII - montre trois modes de répartition dans l'espace de l'immeuble :

- l'occupation monofamiliale de l'immeuble qui concerne 4 immeubles sur 12 (30 % des cas).

- le partage vertical de l'immeuble entre deux artisans, chacun d'eux disposant d'un local au rez-de-chaussée et de chambres au-dessus, ce qui constitue une extension du mode d'occupation mono-familiale à des immeubles de grande surface (près de 100 m²).

- une stratification horizontale lorsqu'il s'agit d'immeubles loués de surface moyenne : un artisan occupant la boutique et éventuellement une chambre au-dessus, le restant étant divisé en chambres habitées par des familles modestes.

Pour les immeubles de deux étages (au-dessus du rez-de-chaussée), on retrouve quelques cas d'occupation monofamiliale de l'immeuble (4 cas pour 68 immeubles, soit 6 % des cas) mais le mode de répartition dominant devient la stratification horizontale qui reste proche du modèle des immeubles R + 1.

La hiérarchie se complexifie lorsque l'immeuble atteint trois étages (sur rez-de-chaussée). Le n° 24 de la rue Saint-Laurent en donne un exemple pour 1726 :

. boutique-chambre au 1er étage	: marchand de vin	- 3 personnes
. chambre au 2e étage	: compagnon tisserand	- 3 personnes
. chambre au galetas	: veuve journalière	- 2 personnes
. chambre au galetas	: journalier	- 2 personnes

N° de l'immeuble	Nombre d'étages au-dessus du R.d.C.	Surface au parcellaire de 1707 (en m2)	Profession de L'occupant	Propriétaire	Espace occupé
51	2	94	Boulangier	x	Toute la maison
3	1	54+76	Chamoiseur	x	Toute la maison
20'	1	54	Veuve	x	Toute la maison
			Revendeuse		
16'	1	58	Peigneur	x	Toute la maison
20	1	67	Veuve	x	Une chambre. Le R.d.C. vide
32	2	68	Peigneur	x	Toute la maison
39	2	61	Peigneur	x	Toute la maison
	2	86	Peigneur	x	Boutique - 1 chambre - reste vide
59	1	98	Boulangier		Boutique - 1 chambre au dessus
			Tisserand		Boutique sur l'arrière - 1 chambre
16	1	54+42	Charpentier		Boutique et 1er étage au-dessus
			Boulangier		Boutique
7	1	97	Consignateur	x	Boutique - chambre au-dessus
			Tisserand		Boutique sur l'arrière - chambre au-dessus
20'	1	61	Chapelier		Boutique
			Matelassier		Chambre au 1er étage
1	1	76+61	Chamoiseur		Boutique - chambre au-dessus
			Pareur de peau		1 chambre au 1er étage
49	1	63	Charpentier		Boutique - chambre au-dessus
			Veuve		1 chambre au 1er étage
1'	1	45	Cordeur		1 chambre au 1er étage) R.d.C.
			Veuve		1 chambre au 1er étage) vide
1''	1	77	Cordonnier	x	Boutique
			Peigneur	x	Le 1er étage devant
			2 Veuves		1 chambre derrière
			1 Veuve		1 chambre derrière

OCCUPATION MONOFAMILIALE
DU BATI
ET OCCUPATION DES IMMEUBLES R+1
EN 1726

Ce cas met en évidence une stratification sociale par étage : l'artisan ou commerçant occupant le rez-de-chaussée et le premier étage, la personne de condition moyenne le deuxième étage, les plus pauvres (ouvriers non qualifiés) les étages supérieurs.

Ce mode de répartition n'a toutefois qu'une valeur statistique. Le mécanisme qui constitue le fondement de cette répartition par étage des groupes sociaux : la correspondance entre l'effort locatif moyen dont est capable chaque groupe social et la valeur attribuée à chaque étage, est perturbée au niveau de chaque immeuble :

- par les phénomènes déjà expliqués de localisation des bourgeois au deuxième étage résultant de l'occupation d'un même immeuble par plusieurs familles bourgeoises et de l'importance du mode d'occupation du rez-de-chaussée - chambre au-dessus par les artisans.

- par la multiplicité des situations individuelles, redevable en particulier à l'éventail assez large des revenus dans une même profession.

Les tableaux IX et IX' montrent cette hiérarchie des efforts locatifs selon la profession de l'occupant en 1836 et 1859 et l'éventail de cet effort au sein de chaque profession.

Quand à la valeur décroissante des étages, en témoignent :

- les taux d'impositions pratiqués au parcellaire de 1642 : en sus du taux appliqué aux rez-de-chaussée bâti, supplément de 2 sols pour un premier étage, de 2 sols également pour un deuxième étage, de 1/2 sol pour le troisième étage, 1/4 de sol pour le quatrième étage, 1/6 de sol pour une chambre jacobine ayant une cheminée.
- les indemnités versées pour la partie arrière du n° 105 rue Saint-Laurent, lors des expropriations de 1862 :

. derrière magasin (rez-de-chaussée)	: 1 800 francs
. appartement au premier étage	: 1 200 francs
. appartement au deuxième étage	: 900 francs
. appartement au troisième étage	
. appartement au quatrième étage	1 200 francs l'ensemble

EFFORT LOCATIF ET TAILLE DES LOGEMENTS
SELON LA PROFESSION DE L'OCCUPANT
Statistiques portant sur huit immeubles

EN 1836

PROFESSIONS	NOMBRE DE PIECES				
	1	2	3	4	> 4
Cordonnier	30				
Apprêteur de chanvre	30				
Serrurier	30				
Ouvrière lingère	30				
Raccommodeuse	30				
Infirmier	30				
Voiturier	30				
Ouvrier (?)	30				
Ouvrier matelassier	35				
Ouvrier peingneur	30/30/40				
Couturière	30/30/30/40/50				
Journalière	25/30/30/40/65				
Ouvrier tisserand	35/40				
Journalier	30/40/45				
Manoeuvre	40				
Boueur	40				
Ouvrier mègeissier	40				
Ouvrier menuisier	40				
Marbrier	40				
Ouvrier charpentier	40				
Ouvrier Blancher	50				
Ouvrier peintre	50				
Ouvrier cordonnier	60				
Maçon	60				
Tailleur	60				
Militaire en retraite	40/70				
Raccommodeur de parapluies	65				
Ouvrier coloriste	70				
Ouvrier gantier	35/40/40/45	50/70/80			
Chapelier		75			
Blanchisseuse		80			
Maître tisserand	70/100				
Propriétaire	80/80/100				
Matelassier	110				
Géomètre arpenteur		110			
Maître plâtrier		120			
Maître gantier			120		
Cabaretière en retraite	125				
Menuisier	140				
Boulangier		150			
Ouvrier serrurier		150			
Rentier/rentière	100	200	200		
Ingénieur				200	
Epicier		60/300			
Boucher		60/300			
Cafetier		300			
Maître coloriste					400

TABLEAU IX

EN 1859

PROFESSION	NOMBRE DE PIECES					
	CAB :	1	2	3	4	5
Veuve		30				
Journalière	15	40/40/40				
Journalier		30/35/40/40/				
		45				
Ouvrier dresseur/gants		45				
Ouvrier maçon		35/40/50				
Ouvrier chapelier		50				
Revendeuse		50				
Couseuses de gants		30/40/40/40/	60			
		40/45/50/55/				
		60/60/60				
Voiturier		60				
Ouvrier charpentier		20	70			
Ouvrier coloriste		40/40/50/50/				
		70/70/70				
Ouvrier mègeissier		45/50/60/70				
Ouvrier cordonnier		50/70/70				
Ouvrier menuisier		50/60	70			
Chiffonier			70			
Blanchisseuse		70				
Jardinier		40	75			
Ouvrier tailleur de pierre		35/50/60	80/80			
Ouvrier scieur		60	85			
Modiste		90				
Ancien tanneur		100				
Ancien coloriste			100			
Cordonnier		130				
Ouvrier gantier		35/40/50/60/	70/100/	140		
		60/60/65	100			
Ouvrier plâtrier				150		
Employé de l'octroi			100/120/	150		
Maître gantier			160			
Epicier			160			
Appl. bithume				195		
Fruitiier			200			
Debit liqueur			220			
Menuisier					260	
Fripier		100			270	
Propriétaire		60/60/70	100		280	
Rentier		50/50/60		200	260	300
Fabriquant de chapeaux			350			
Mègeissier					220/350	
Charcutier					450	
Commissionnaire					200/520	
Boulangier				400	700	

TABLEAU IX'

IMMEUBLE	OCCUPANT	A N N E E							
		1725	1732	1735	1739	1743	1749	1754	1773
N° 10	Famille MEYER avocat - propriétaire	x	x	x	x	x	x	x	x
N° 64	Famille FELIX marchand - propriétaire	x	x	x	x	x	x	x	x
N° 64	Famille GAMOND	x	x	x	x	x	x	x	x
N° 25	tisserand - propriétaire	x	x	x	x	x	x	x	x
N° 103	propriétaire	x	x	x	x	x	x	x	
N° 20	propriétaire	x	x	sa veuve	x	x	x		
N° 17	veuve/ Mrchde de toile	x	x	x	x	y sfrils pat's	x	x	
N° 34	veuve			x son mari	x	x	x	x	x
N° 103	veuve			x	x	x	x	x	
N° 101	veuve 1	x	x	x	x	x			
N° 101	veuve 2		x	x	x				
N° 20	veuve - couseuse			x					
N° 34	tambour de ville			x	x	x	x	sa fille	x
N° 103	garde des fermes	x	x	x	x	x			
N° 103	soldat des tailles		x	x	x				
N° 63	serrurier			x	x	x	x	x	
N° 34	voiturier			x	x	x	x	x	
N° 103	vendant en vin			x	x	x			
N° 63	tisserand	x	x	x	x				
N° 34	boulangier	x	x	x	x				
N° 20	pileur de moutarde	x	x	sa veuve	x				
N° 103	sellier			x	x	x	x		
N° 103	matelassier		x	x	x		x		
N° 63	chamoiseur		x	x	x				
N° 20	pareur de peaux		x	x	x				
N° 103	tailleur				x				
N° 103	tourneur				x				
N° 17	charcutier				x				
N° 17	arquebusier				x				
N° 20	couseuse de gant		x	x	x	x			
N° 20	mendiante		x	x	x				
N° 17	journalière			x	x				
N° 101	célibataires 2/couseuses			x	x				
N° 64	manoeuvre		x	x	x				
N° 34	compagnon peigneur			x	x				
N° 63	compagnon tisserand			x	x				
N° 101	journalier			x	x				
N° 64	journalier				x				
N° 17	journalier				x				
N° 17	cardeur de laine				x				

PERMANENCE DANS
L'OCCUPATION
DES LOCAUX
Statistique portant
sur les habitants
de huit immeubles
en 1739

TABLEAU X

En définitive le recensement de 1726 offre un panorama complet des différentes formes d'organisation sociales qui se sont succédées sur le quartier et des différents modes d'occupations du bâti qui en ont résulté entre le XVIIIe siècle et le deuxième tiers du XIXe siècle.

Il met en évidence les rapports entre l'évolution socio-économique, de l'artisanat "traditionnel" à la manufacture, le développement de nouveaux groupes sociaux : marchands et gantiers (commerçants et artisans délocalisés), ouvriers "libres" au dépend des artisans "locaux" et les modes d'occupation du bâti :

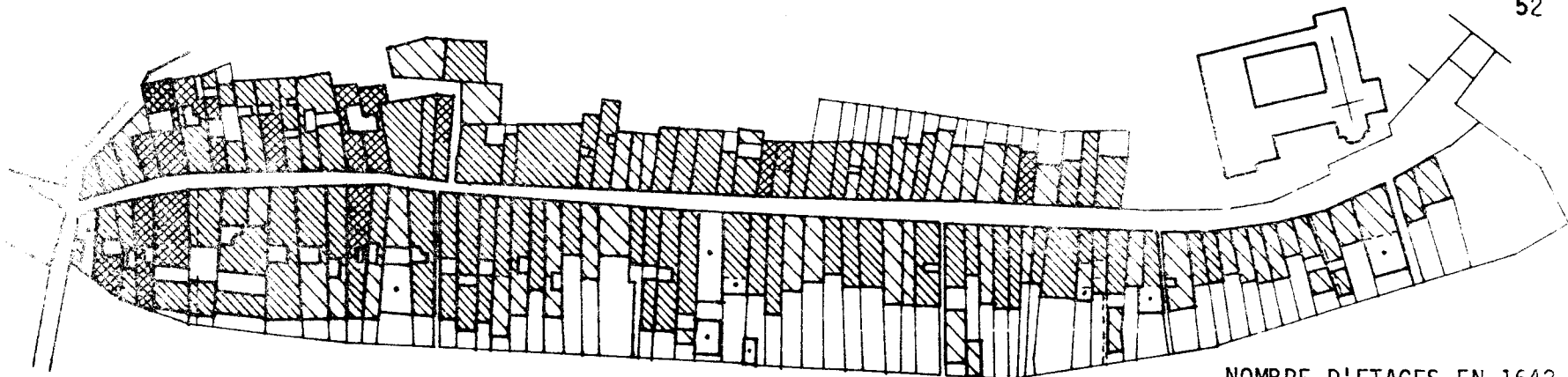
- mode d'occupation correspondant à l'ancienne structure artisanale : occupation monofamiliale d'un petit immeuble, cohabitation artisan/compagnon.
- mode d'occupation correspondant au développement de la manufacture : immeubles collectifs où s'organise une stratification sociale par étage : commerçants et artisans "locaux" au rez-de-chaussée et premier étage ; bourgeois disposant d'appartements et personnes de conditions moyennes occupant une seule chambre dans les étages centraux ; les plus pauvres occupant aussi une seule chambre, dans les étages supérieurs.

Ce nouveau mode d'occupation et d'organisation des immeubles se développant au détriment du premier, on peut avancer qu'il a été un des facteurs déterminants de la transformation du bâti durant cette période.

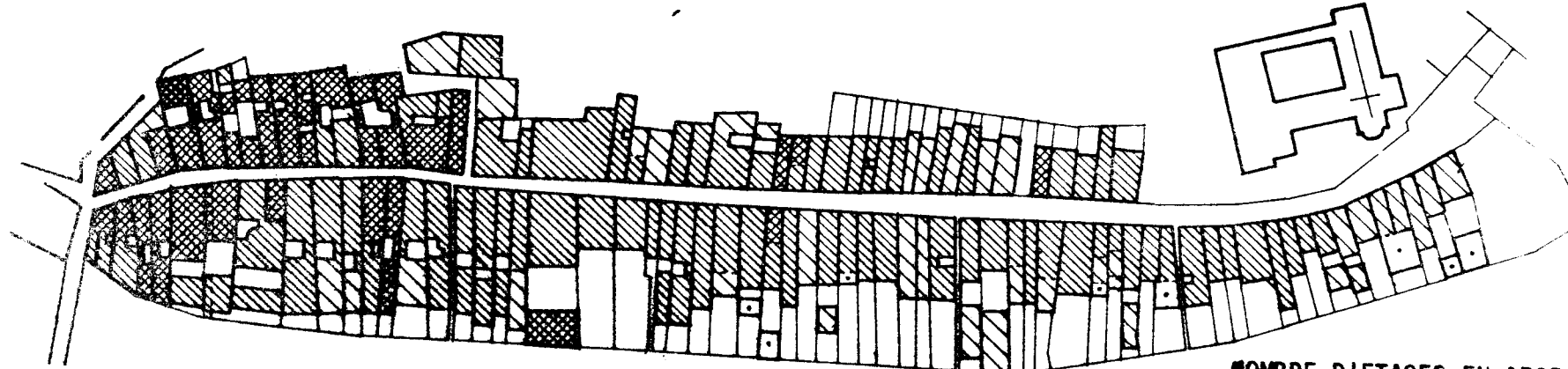
Une autre caractéristique importante de la relation des habitants au bâti est constituée par leur statut d'occupation, le pouvoir qui s'y attache, la durabilité d'occupation qui en résulte (cf. tableau X) : statut de propriétaire de l'immeuble qu'ils habitent (et parfois d'autres immeubles) en ce qui concerne les bourgeois et une partie des artisans et commerçants, statut de locataire pour les autres artisans et les ouvriers.

2-5 GENESE ET TRANSFORMATION DU BATI

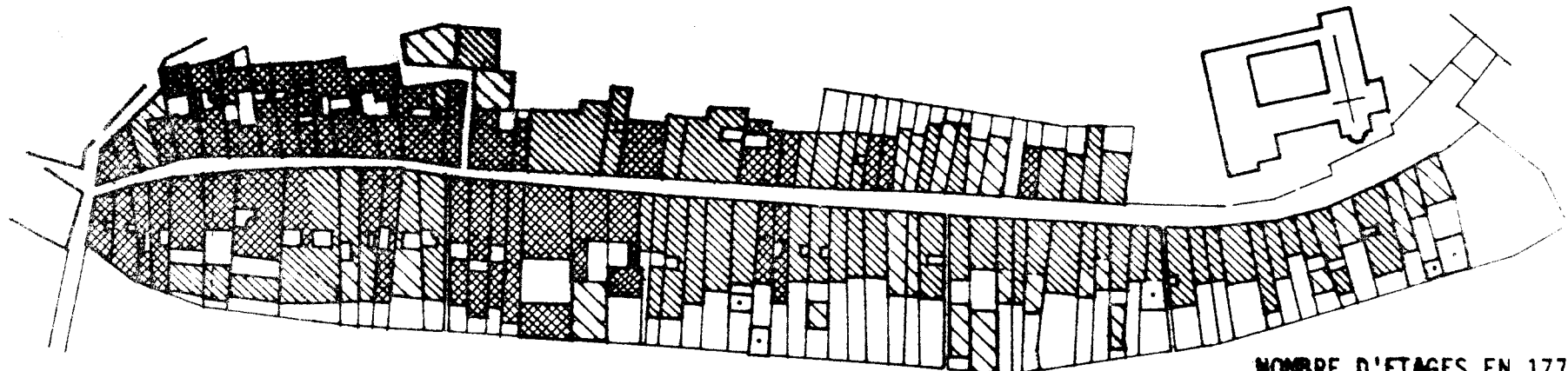
La comparaison des planches VIa et VIe (état du quartier en 1642 et à partir de 1900) fait apparaître d'emblée l'importance des transformations qui entre ces dates



NOMBRE D'ETAGES EN 1642
PLANCHE VIa









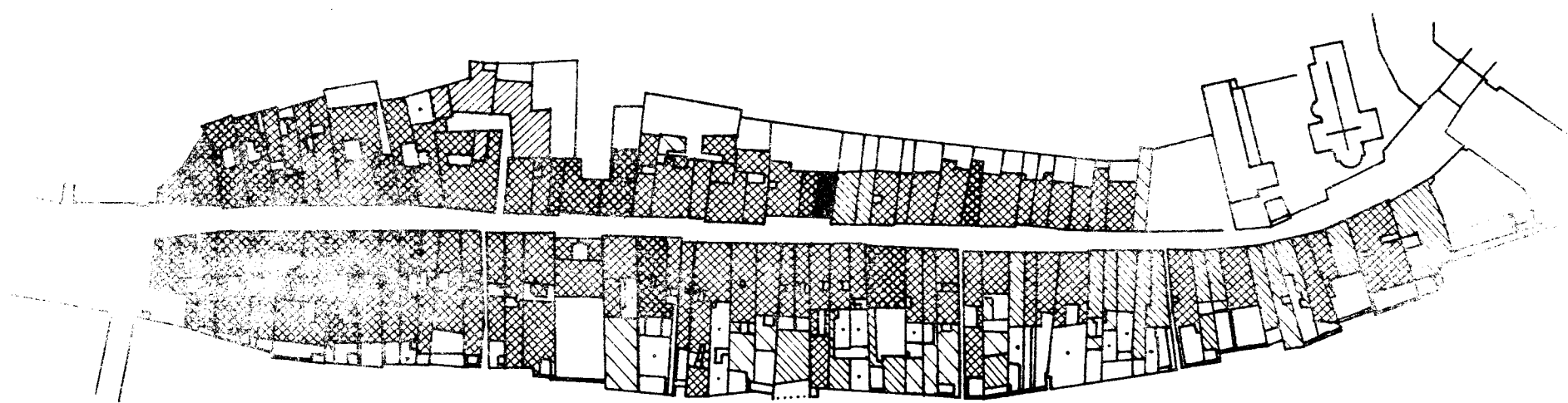
NOMBRE D'ETAGES EN 1707
PLANCHE VIb



NOMBRE D'ETAGES EN 1777
PLANCHE VIc







Echelle 1/2000

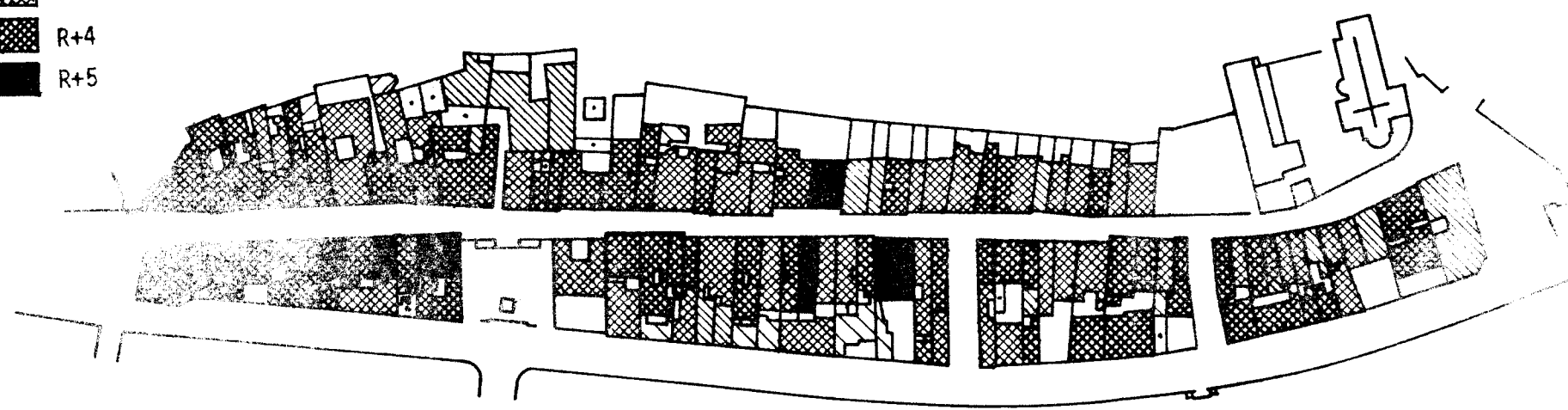
-  R
-  R+1
-  R+2
-  R+3
-  R+4
-  R+5



NOMBRE D'ETAGES EN 1955
PLANCHE VI d

Echelle 1/2000*

-  R
-  R+1
-  R+2
-  R+3
-  R+4
-  R+5



NOMBRE D'ETAGES EN 1960
(même état en 1900)
PLANCHE VI e

(1) Cette transparence du bâti grenoblois dès le XVII^e siècle résulte des circonstances politiques locales. A partir de la fin du Moyen-âge, les classes populaires du Dauphiné ont lutté pour que la taille personnelle (système d'imposition selon la qualité de noble ou de roturier des propriétaires de biens immobiliers) soit remplacée par la taille réelle (système d'imposition selon la nature noble ou roturière des biens immobiliers - fixée par le parcellaire indépendamment de la qualité du propriétaire). (Procès des Tailles). Ce dernier régime qui nécessite donc que soit connu l'état réel des biens immobiliers de chaque contribuable est finalement adopté en 1623. La rédaction des parcellaires en est la conséquence directe. Cette lutte s'est poursuivie au XVIII^e siècle, le Parlement, représentant de la réaction nobiliaire, réussissant à partir de 1730 à empêcher la réactualisation du parcellaire.

(2) Il faut des documents exceptionnels comme les descriptifs très détaillés des immeubles ayant servi de casernes, descriptifs établis de 1716 à 1786 pour disposer de quelques informations en ce domaine.

ont touché le bâti tant au niveau des immeubles, objet d'un processus relativement continu de densification qu'au niveau de la structure urbaine principalement affectée par la construction des quais.

On se propose de dégager les éléments de compréhension de ce processus de transformations, les facteurs qui l'ont conditionnés, les mécanismes qui l'ont régis et leurs effets globaux sur le bâti.

Les sources qui en permettent l'étude sont d'origines administratives. Pour Grenoble, les sources utilisables sont assez anciennes puisqu'on dispose d'informations exhaustives sur le bâti dès 1642 (premier parcellaire de Grenoble) et sur son occupation dès 1726 (Visite générale des habitants) (1).

Ces sources concernent directement le bâti lorsque les pouvoirs publics ont eu à mieux le connaître (parcellaires, descriptifs des casernes) ou à le contrôler et à y intervenir (registres des permissions de voirie) ; soit elles apportent des informations indirectes (c'est le cas des recensements de la population comportant des informations sur la nature des espaces occupés). La nature et la qualité des informations sont donc dépendantes des préoccupations des pouvoirs publics. Il en résulte certaines lacunes.

En particulier, ces préoccupations ne concernaient que des parties déterminées du bâti (les façades sur rue,...). A leur propos, on dispose d'informations tant pour les interventions directes des pouvoirs publics que pour les interventions privées qui dans ce cas étaient contrôlées. Par contre, il est difficile d'appréhender les processus de transformation portant sur des parties du bâti non soumises à un contrôle (2).

De plus, ces préoccupations et les dispositions qui s'en suivent ont variées au gré des circonstances historiques d'où des documents peu nombreux pour certaines périodes (Révolution et Empire) et des discontinuités dans la qualité des informations présentées par les documents (intérêt moindre des parcellaires dessinés du XIX^e siècle par rapport aux parcellaires écrits de la période précédente).

2-5-1 La transformation du bâti au XVII^e siècle

Les comparaisons des parcellaires établis entre 1642 et 1707 (1) permet d'analyser l'évolution du tissu bâti du quartier au cours de cette période.

Ces parcellaires établis rues par rues ne contiennent pas de représentations géométriques (plans) mais consistent en une description écrite de chaque parcelle. Le texte relatif à chaque parcelle, après avoir précisé l'identité du (ou des) propriétaires et la qualité noble ou roturière de la parcelle, la situe par rapport aux parcelles voisines, décrit la répartition des différents éléments qui la composent (corps de bâtiment, cours, jardins), en détaille l'emprise au sol (en toises) et indique le nombre d'étages que comporte chaque corps de bâtiment. Eventuellement, le texte comporte des indications sur l'état du bâti (récent, ruiné...) sur des particularités constructives (bâtiments en bois, couverture d'ardoises, escalier de molasse, etc..) sur la nature de la partie supérieure de l'immeuble (galetas, fenil, chambre jacobine) (2).

(1) Archives municipales :

CC 511. Parcellaire noble et roturier de 1642. CC 515. Parcellaire noble et ecclésiastique de 1707. CC 516. Parcellaire roturier de 1707.

(2) Les planches VI a et b traduisent graphiquement les indications des parcellaires concernant l'emprise au sol des immeubles et leur nombre d'étages. Elles ne prétendent pas être exacte au niveau de chaque immeuble mais elles ont pour but de visualiser la *physionomie* générale du quartier.

a- Le parcellaire de 1642

Le tissu bâti décrit par le parcellaire de 1642 (planche VIa) est remarquable parce qu'il est à la fois très proche et très différent du tissu bâti actuel :

- si l'on excepte les modifications dues à la construction des quais, il est très proche car il s'agit déjà d'un tissu urbain d'immeubles contigus les uns aux autres. Le découpage parcellaire et l'emprise au sol des bâtiments sont sensiblement ceux qui existent encore aujourd'hui : la totalité des parcelles actuellement bâties l'étaient déjà en 1642. La seule différence tient à l'existence de terrains encore non bâtis (jardins) à l'arrière des parcelles situées le long de la rivière.
- il est très différent par la faible hauteur des immeubles qui comportent seulement un ou deux étages au-dessus du rez-de-chaussée, rarement trois. On y trouve même deux immeubles de bois n'ayant d'un rez-de-chaussée.

Dans ce bâti, on peut distinguer deux zones que l'on peut délimiter en se référant au découpage fiscal établi par le parcellaire (cf. 2.4.2) :

- une zone "pont" allant du pont à l'impasse du Four et à l'ayguier qui lui fait face
- une zone "porte" allant de cette impasse à la porte de la ville (située près de l'église Saint-Laurent).

La zone "porte" est constituée d'immeubles de un ou deux étages (sur rez-de-chaussée) comportant un jardin à l'arrière. Dans la zone "pont" qui est la plus imposée et où habite la bourgeoisie, les parcelles sont plus vastes, de nombreux immeubles comportent trois étages (au-dessus du rez-de-chaussée) et les jardins sont inexistant, les immeubles s'appuyant contre la montagne ou s'avancant jusqu'au bord de l'Isère selon le cas.

b- Les transformations du bâti en 1707

L'essentiel de la transformation du bâti dont rend compte la comparaison des parcellaires de 1642 et 1707 est la reconstruction et la surélévation de 32 immeubles ce qui représente un renouvellement du 1/4 de la surface bâtie du quartier. Ces reconstructions se font soit dans le cadre de la parcelle existante, soit sur deux parcelles contigües réunies par un même propriétaire. Les parcelles profondes héritées du moyen-âge continuent donc à déterminer le processus d'insertion de l'immeuble dans le tissu bâti existant par le système du mur de refend porteur coïncidant avec la limite entre parcelles (même lorsque deux parcelles sont réunies, un mur refend continu à marquer l'ancienne limite - cf. infra p. 125).

Le processus de transformation accuse la différenciation entre les deux zones du quartier : la zone "porte" est désormais massivement constituée d'immeubles R + 2 mais dans la zone "pont" ce sont les immeubles R + 3 qui dominent.

Cette surélévation des immeubles ne constitue pas seulement l'amorce du processus de densification en hauteur des immeubles tel qu'il se poursuivra ultérieurement en réponse à des besoins d'extension de la forme bâtie existante : elle s'accompagne de la disparition de 17 des 33 immeubles R + 1 existant en 1642.

L'immeuble R + 1 est lié à l'occupation monofamiliale du bâti (un artisan-pro-

(1) *Appréciation qu'il convient de moduler en fonction de l'occupant : les ouvriers, locataires, d'une grande mobilité (cf. tableau X) ne peuvent guère marquer l'espace qu'ils occupent ; au contraire, les bourgeois propriétaires qui occupent le même appartement pendant plusieurs générations le marque fortement (balcons aux fenêtres, appropriation des galeries; etc...).*

(2) *Une comparaison des parcellaires permet d'analyser un phénomène annexe mais révélateur : au XVIIe siècle, de nombreux propriétaires d'immeubles appartiennent à la magistrature ou à la noblesse : 20 sur 91 dans la zone "porte" 21 sur 34 dans la zone "pont" soit 41 propriétaires au total. Ce nombre décroît très rapidement au début du XVIIIe siècle : 28 propriétaires nobles ou magistrats en 1707, 10 lors de la visite de 1726. Ce phénomène pourrait être imputé à un appauvrissement du quartier ; à l'accentuation de son caractère populaire. Dans ce cas précis, il faut plutôt l'interpréter comme la montée sur le quartier d'une bourgeoisie marchande puissante, capable de rivaliser avec les gens de robe pour l'acquisition des immeubles les plus valorisés.*

(3) *On peut exploiter les Contrôles de la population et les recensements faisant mention de l'étage habité par le recensé. Mais cette méthode ne donne pas de précision quand à l'emprise au sol des immeubles et au nombre exact d'étage (la nature du dernier étage habité n'étant pas précisée: étage courant, chambres jacobines gagnées sur les toits).*

propriétaire et sa famille, y compris domestiques et ouvriers). Au contraire, les immeubles comprenant plus d'un étage au-dessus du rez-de-chaussée se prêtent essentiellement au développement d'un habitat collectif, à la cohabitation de plusieurs ménages.

La densification en hauteur du bâti consacre donc la disparition de l'immeuble à usage monofamilial au profit de l'immeuble collectif. Elle coïncide :

- avec l'enfermement de la ville dans une enceinte bastionnée (très coûteuse à édifier et donc à élargir). C'est le facteur de densification que l'on rapporte généralement mais qui n'explique pas l'apparition de l'immeuble à usage collectif.

- avec le développement de la manufacture et sa conséquence, la croissance de groupes sociaux occupant le bâti d'une manière nouvelle (bourgeois et gantiers, ouvriers libres). C'est la croissance de ces groupes sociaux dont l'habitat et le lieu de travail ne sont grevés d'aucune contrainte de localisation qui permet l'édification d'immeubles comportant de plus en plus d'étages qui à l'exception du rez-de-chaussée ne sont plus qu'une succession d'espaces banalisés (1) en rupture avec l'espace de la rue.

En définitive, la densification du bâti sur le quartier Saint-Laurent au XVIIe siècle en réponse au développement de la manufacture ne traduit pas seulement un processus de développement quantitatif du bâti mais également un processus de transformation de la nature de ce bâti en fonction des nouveaux modes d'occupation qui s'y inscrivent ; cette transformation affecte les immeubles mais n'a pas de conséquences sur le tissu urbain (2).

2-5-2 La transformation du bâti au XVIIIe siècle

Pour le XVIIe siècle, les parcellaires permettent de constater l'évolution générale du bâti sans qu'il soit possible d'analyser concrètement le processus de transformation des immeubles (intervenants, nature et modalités des transformations). Pour le XVIIIe siècle, il n'existe pas de documents qui traduisent de manière précise l'évolution de la totalité du tissu bâti du quartier (3) ; par contre les archives du Bureau des Finances et les descriptifs des casernes permettent d'analyser les processus des interventions tant publiques que privées sur le bâti.

a- Le Bureau des Finances

Les trésoriers Généraux des Finances sont issus des anciens officiers royaux chargés de l'administration des domaines et des revenus du roi et placés à la tête de chaque province (généralité). Leur efficacité a été compromise par la multiplication de ces charges (quatorze par généralité). Pour y remédier, le pouvoir royal les dote d'abord d'un fonctionnement en assemblée délibérante, assemblée qui constitue le Bureau des Finances, puis en 1635, les remplace par les Intendants qui les dépouillent de leurs pouvoirs et ne leur laissent que des fonctions secondaires :

parmi celles-ci, la responsabilité de la Voirie.

Les Trésoriers Généraux avaient compétence depuis un édit de 1508 pour visiter les chemins et autres ouvrages du royaume et pour y faire effectuer les travaux nécessaires. Les Trésoriers Généraux n'étant mis en place dans le Dauphiné qu'en 1627, ils substituent leur autorité en cette matière au Parlement qui réglait la charge de "Commissaire à la visitation et réparation des chemins" pour la province et à Lesdiguière qui détenaient des pouvoirs spéciaux en ce qui concerne Grenoble.

Au XVIII^e siècle, le Bureau des Finances de Grenoble paraît avoir été le principal intervenant en matière de voirie dans l'étendue de la province et semble avoir accru sa compétence en ce domaine. Responsable de la partie administrative et contentieuse de la voirie il est assisté techniquement par des experts qu'il choisit lui-même et par l'ingénieur des Ponts et Chaussées directement nommé par Paris auprès de l'Intendant. Le Bureau lui-même paraît avoir été un auxiliaire fidèle de la politique des Intendants, s'exposant aux attaques constantes du Parlement.

b- Les alignements

Initialement, le champ d'intervention du Bureau des Finances concerne ce qui est du domaine du roi, à savoir dans le cas du quartier Saint-Laurent, la rue jusqu'aux façades des immeubles, ainsi que l'Isère et ses berges (et donc les parties de bâtiments jouxtant la rivière ou y amenant des effluants : digues, latrines, tanneries, etc...).

L'instrument principal qui permet au Bureau de gérer le rapport entre le domaine public et le domaine privé est le règlement d'alignement : celui-ci interdit à tout propriétaire de reconstruire la façade sur rue de son immeuble sans que le Bureau lui est indiqué l'alignement auquel il devra se conformer. De plus, il est interdit de modifier ou consolider les façades qui sont susceptibles d'être reculées. Le Bureau n'agit pas selon un tracé d'alignement précis mais dans le cas d'une rue soumise à un fort trafic comme la rue Saint-Laurent, le reculement au coup par coup des immeubles permet un élargissement progressif de la rue (1).

Le règlement d'alignement est remarquable par son adaptation à l'organisation urbaine dominante et la souplesse avec laquelle il utilise cette organisation : son application entend en effet que l'immeuble est nécessairement en contact avec la rue, que la façade n'a pas de fonction porteuse essentielle et peut donc être soumise à des modifications indépendamment du reste de l'immeuble, que les immeubles sont l'objet d'opération de substitution ou de surélévation ou du moins que les façades ont besoin d'être entretenues et donc que le Bureau aura toujours l'opportunité d'imposer ses projets.

(1) Notamment dans la partie centrale de la rue où le Bureau a profité de l'effondrement de plusieurs façades à la suite de l'inondation de 1733.

c- Le contrôle de la sécurité

A partir de ces prérogatives initiales, le Bureau des Finances a cherché à dé-

velopper de plus en plus ses moyens de contrôle tant sur son domaine propre, l'espace de la rue où sont progressivement réglementés toutes les formes de saillies en façades ainsi que les activités artisanales débordant sur la chaussée (1) - que sur le domaine privé, l'espace de l'immeuble.

En ce qui concerne cet espace de l'immeuble, la réglementation d'Ancien Régime est tout à fait étrangère aux préoccupations hygiénistes et normatives qui constituent la base de réglementations actuelles ; elle s'attache avant tout au contrôle de la sécurité des caractéristiques constructives du bâti (2). C'est sur ce terrain que le Bureau des Finances a étendue sa compétence.

A l'origine, le contrôle de la sécurité du bâti ne concerne que les immeubles dont la vétusté constitue une menace pour la voie publique. Le Bureau des Finances accroît ce contrôle par deux moyens :

- en utilisant le règlement d'alignement et l'obligation qu'ont les propriétaires de faire appel au Bureau des Finances pour les travaux concernant les façades. Les registres des Permissions de Voirie (3) montre notamment qu'en cas de demande de surélévation des immeubles, le Bureau des Finances prenaient la précaution de faire vérifier l'épaisseur et le fruit des façades.

- en utilisant également l'interdiction faite aux artisans d'empiéter sur la rue et donc l'obligation qu'ont les artisans du bâtiment de demander une permission au Bureau si ils sont dans la nécessité d'installer leur matériel dans la rue (l'artisan devant dans ce cas déclarer la nature des travaux qu'il doit effectuer même s'ils ne concernent pas la façade).

L'article XIX de l'Ordonnance de 1775 (4) ne fait que concrétiser cette compétence étendue: "il est défendu à toute personne de faire réparer aucun bâtiment, pan de mur, échoppe... et autres espèces de constructions sur rues, places, chemins publics sans avoir obtenu la permission du Bureau des Finances". Cette permission n'est désormais plus liée à la seule question de l'alignement, mais elle se limite toujours aux façades.

L'aboutissement de cette politique est l'ordonnance édictée au lendemain de l'effondrement des immeubles n° 52 et 54 de la rue Saint-Laurent (13 septembre 1776): "Art. IV -Il est inhibé et défendu à tous les habitants et propriétaires dans l'étendue du ressort du Bureau d'ouvrir aucun placard à mi-mur, placer aucune cheminée, ouvrir, élargir ou innover aucune porte ni fenêtre sans permission dudit Bureau..." (4) En sus du contrôle du bâti auquel elle a donné lieu (cf. planche VII), cette réglementation a été appliquée jusqu'en 1788.

d-Le Plan Général de la ville de Grenoble

Alors que les contrôles d'alignement et de sécurité impliquent une intervention au coup par coup sur le tissu bâti, le Plan Général de la ville de Grenoble de 1761 constitue une tentative du Bureau des Finances pour se donner les moyens d'une inter-

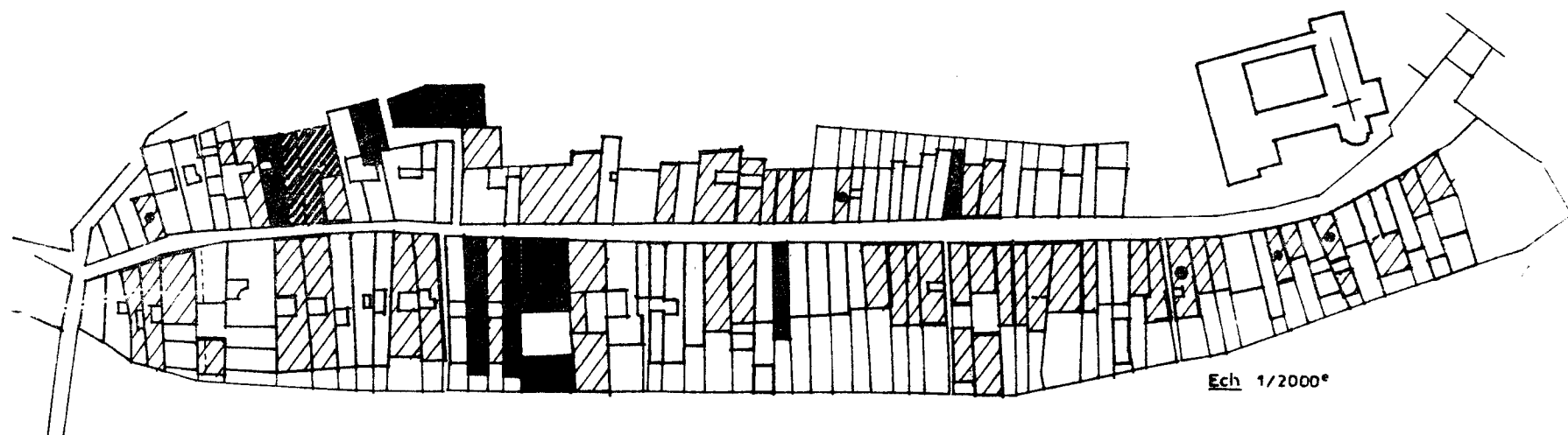
(1) Cf. annexe 1 : Ordonnance du Bureau des Finances de 1775.

(2) - La réglementation de sécurité qui empiète le plus sur le domaine privé est celle concernant les règles d'édification des cheminées. cf. Annexe 1. mais elle reste du ressort du Parlement et des consuls de la ville.

(3) Archives Départementales. Archives du Bureau des Finances (Série VII C) Permissions de Voirie 1727.1770. Cote 166 à 169.

(4) Cf. Annexe 1 : Ordonnance du Bureau des Finances de 1775.

CONTROLE DE L'ETAT DES IMMEUBLES DE 1776
 d'après le rapport d'expert établi à la suite
 de l'ordonnance du Bureau des Finances du 13/9/76



Ech 1/2000°

- Immeubles éffondrés le 12/9/76
- Immeubles à réparer
- mur mitoyen ou de face à réparer
- autres éléments de structure à réparer
 (escaliers, planchers, toitures)
- Immeubles à reconstruire

PLANCHE VII

(1) Ce Plan Général n'est pas le plus ancien projet d'urbanisme concernant Grenoble, il a été précédé, au début du XVIIIe siècle, par le plan d'embellissement de Lesdiguière.

(2) Bibliothèque Municipale 07146 - Arrêt du Conseil d'Etat du Roi qui homologue le plan général de la ville de Grenoble.

(3) Procès d'alignement des Cordeliers.

(4) A.D. Archives du Bureau des Finances (Série VII C) - Cours d'eau (cote 184-185) - Lettre du 7 août 1779.

(5) Archives Municipales - DD 138-139. Alignements - Minutes de la Taille de 1778.

(6) Les dispositions prises à la suite de l'accident de 1776 ont accéléré l'opération d'alignement mais la destruction d'une première série de façades avaient été réglée par une ordonnance du Bureau antérieure de quelques mois.

vention volontaire (1).

Il n'est possible de connaître ce plan qu'au travers de l'Arrêt (2) du Conseil d'Etat du Roi qui l'homologue et le confirme (Arrêt du 30 septbr. 1760) et des réalisations qui ont suivies. Cet Arrêt d'une part, confirme les pouvoirs traditionnels du Bureau des Finances en matière d'alignement (Art. I et II), et d'autre part, édicte de nouvelles dispositions réglementaires et financières afin que le Bureau des Finances puisse faire abattre les maisons situées rue Perrière, le long de l'Isère, entre la place de la Cimaïse et le Pont de bois (Art. III, IV, V).

Un projet de délibération contre ce Plan Général (3) fait savoir qu'outre la destruction des maisons rue Perrière, le plan contenait un projet précis d'alignement des rues de Grenoble et un projet d'élargissement du lit de l'Isère.

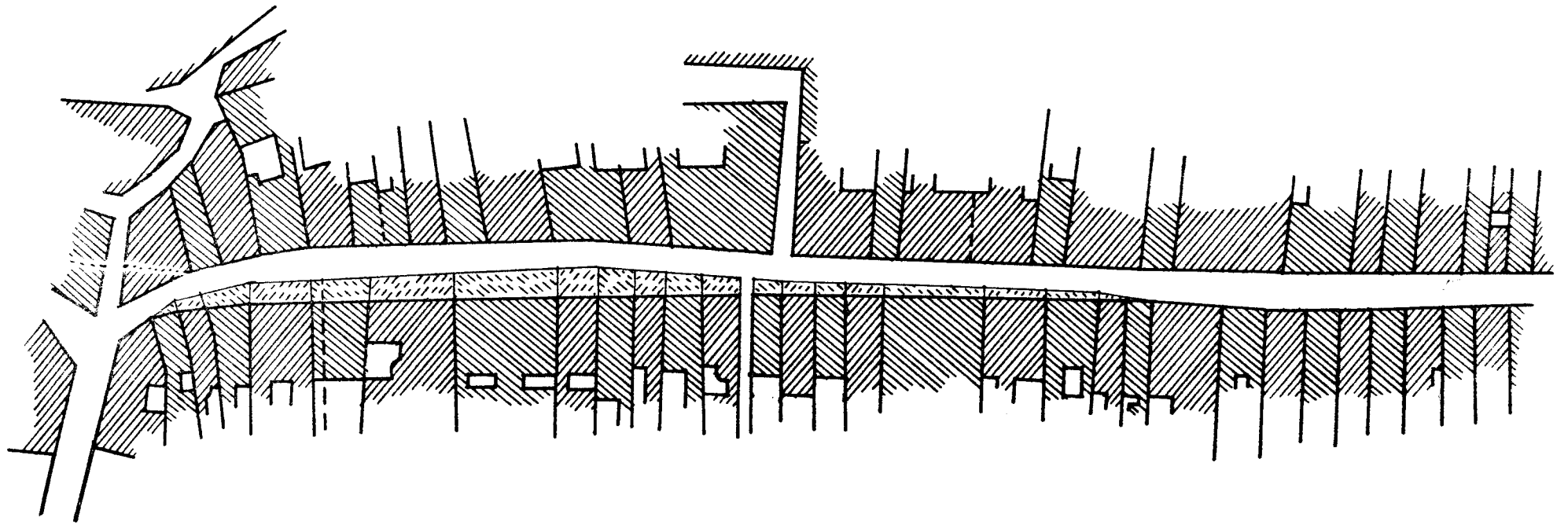
L'Arrêt du Conseil d'Etat ne donne pour motivation à ce plan que la volonté d'"embellissement" de la ville de Grenoble. Si pour l'élargissement du lit d'Isère, il est évident qu'il s'agit de lutter contre les inondations, pour la destruction des immeubles de la rue Perrière et pour le nouvel alignement des rues qui à l'expérience, concernait surtout la partie la plus étroite de la rue Saint-Laurent, les motivations véritables de ce plan sont révélées par une lettre du premier Consul de la ville: "les maisons de la rue Perrière qui sont celles qui occupent l'espace entre la petite place appelée la Cimaïse et le pont de bois, y en ayant plusieurs dont la démolition est ordonnée par le Bureau des Finances, sont dans cette partie où la rue se trouve le plus resserrée, deux voitures qui se rencontrent ne pouvant passer sans que l'une ou l'autre soit obligée de reculer ce qui rend la voie publique extrêmement incommode et même dangereuse non seulement pour les voituriers et les voyageurs, mais encore pour les habitants de ce quartier, et cet inconvénient se multiplie journellement par le grand passage des voitures de Provence et de Languedoc qui vont en Savoie, à Genève et en Suisse. La poste nouvellement établie sur cette route augmente encore le nombre des voyageurs et des voitures"(4).

Le Plan Général a provoqué une forte opposition et notamment celle du Parlement. Ni l'élargissement du lit de l'Isère (qui techniquement aurait été une erreur) ni la destruction des immeubles de la rue Perrière ne peuvent être menés à bien.

Par contre, une minute de la Taille de 1778 (5) rend compte des reculements réalisés ou en cours en application du Plan Général : soit 7 maisons dans 3 rues de la rive gauche, 5 maisons rue Perrière et surtout 19 maisons dans la rue Saint-Laurent correspondant aux actuels n° 69 à 107 (cf. plancheVIII). Ce reculement, dans sa partie centrale a atteint 2 toises 2 pieds (4,55 m) et a permis d'amener la rue d'une largeur de 4,50 m à une largeur de 9.m.(6)

e- La transformation des immeubles

Les transformations des immeubles au XVIIIe siècle ne consistent pas seu-



ALIGNEMENT DE 1776
échelle 1/1000°

PLANCHE VIII

lement dans le reculement de nombreuses façades. Les demandes de permissions de voirie déposées par les particuliers auprès du Bureau des Finances concernent essentiellement deux sortes de travaux, réunis dans cette requête : le Sieur Jean Tissot, gantier "représente qu'il possède en cette ville deux maisons rue Saint-Laurent du côté des vignes, étant jointes et contigües, il y en a une qui est plus basse d'environ six pieds que l'autre et dont les fenêtres sont à croiserets (meneaux) ; il lui est nécessaire pour faire valoir sa fabrique de faire élever la dite maison égale à l'autre et de faire mettre les fenêtres à la française pour avoir un plus grand jour".

La comparaison de la situation du bâti entre 1707 et 1775 (cf. planche VI b et c) permet de constater que le processus de surélévation du bâti conserve les mêmes traits qu'au XVIIIe siècle :

- remplacement des immeubles parcelles par parcelles (avec réunion parfois de deux parcelles)
- transformation des immeubles R + 2 en immeubles R + 3 vers le pont.
- disparition des immeubles R + 1 en immeubles R + 2 du côté de la porte.

Quand au remplacement des fenêtres à meneaux par les fenêtres à la française, le mouvement de "modernisation" apparaît dans les registres à partir de 1745 et paraît avoir eu une grande ampleur. Le propriétaire demande à refaire soit l'ensemble de la façade, soit le seul étage où il habite. Dans le cas du quartier Saint-Laurent, à l'exemple de M. Gaspard Bovier qui "représente qu'il possède en la rue Saint-Laurent de Grenoble, une maison à laquelle il désire faire faire des fenêtres à la française au second étage" (1), l'étage concerné est toujours le second étage (pour des raisons expliquées précédemment au chapitre 2-4-2).

La comparaison des descriptifs des immeubles devant servir de caserne de 1720 et 1786 montre également l'apparition des revêtements de sol constitués de parquets de bois. Mais les sols en briques restent la règle jusqu'à la fin du siècle (descriptif de la maison Navizet de 1786 qui note l'existence de planchers neufs en briques) (2).

Les ordonnances du Bureau des Finances ont eu également des conséquences au niveau des façades (interdiction des saillies, cheneaux métalliques obligatoires) (3).

2-5-3 LA TRANSFORMATION DU BATI AU XIXe SIECLE

a- Le processus de densification du bâti

Le processus de densification et de surélévation du bâti entamé au XVIIe siècle, modéré au XVIIIe siècle par le faible accroissement de la population est relancé au XIXe siècle par l'augmentation de cette population qui passe de 1583 habitants en 1773 à 3 097 en 1881.

(1) Permission de voirie du 20 mars 1772.

A. D. VIIC 169.

(2) Descriptif de la maison NAVIZET

A.M. EE 72.

(3) On peut aussi noter une évolution intervenue à la fin du XVIIIe siècle rapportée par les ouvrages de l'époque (BULLET) : le remplacement des conduits de cheminées droits construits en avancement des uns par rapport aux autres par les conduits de cheminées dévoyés permettant un moindre encorbrement de l'espace.

Cette densification se fait par la construction de nouveaux corps de bâtiments sur les terrains libres le long de l'Isère, processus annulé par la construction des quais en 1862, et surtout par l'accroissement du nombre d'étages des immeubles.

Grossièrement, on peut distinguer deux périodes, l'une s'étendant de 1773 aux années 1850, l'autre, s'étendant de 1850 à 1890, correspondant à l'essor de la ganterie et à l'accroissement maximal de la population.

a-1 Le processus de densification de 1773 à 1850 (1)

La période s'étendant de 1773 (dernière date à laquelle on puisse établir un état général du quartier au XVIIIe siècle) aux années 1850 est assez difficile à analyser en détail, les documents restant très lacunaires jusqu'en 1830. On peut, néanmoins, constater que les immeubles situés dans la zone du pont ont été surélevés de trois à quatre étages (au-dessus du rez-de-chaussée) dont un grand nombre dès 1776. Pour les immeubles situés du côté porte, disparaissent les derniers édifices de un étage au-dessus du rez-de-chaussée et la plupart sont surélevés à trois étages. Pour la zone la plus densément bâtie au XVIIIe siècle, c'est-à-dire les immeubles situés entre les n° 34 à 72 et 67 à 103 de la rue, il s'agit essentiellement de rajouts d'étages au bâti existant. Pour les autres immeubles (des n° 1 à 65 et n° 4 à 30) à ce mode de surélévation se joint également la reconstruction complète des immeubles les plus bas.

a-2 Le processus de densification après 1850 (2)

La période ultérieure à 1850 peut-être analysée grâce aux permissions de grande voirie (3). Le processus de surélévation du bâti durant cette période a été essentiellement lié au développement de la ganterie. Les demandes de permission de voirie peu nombreuses de 1840 à 1850 se multiplient à partir de cette date. Les requérants sont principalement les gantiers propriétaires de la plupart des immeubles.

Les demandes concernent essentiellement la construction de nouveaux étages sur des immeubles existants (4) qui sont ainsi surélevés d'un quatrième ou d'un cinquième étage (au-dessus du rez-de-chaussée). Ce processus de densification cesse d'affecter de manière différente les immeubles selon leur situation dans la rue.

Ce processus de densification du bâti est lié à la pratique du travail à domicile : cette pratique permet de mobiliser la force de travail directement là où elle s'est constituée, dans les anciens quartiers artisanaux comme Saint-Laurent ou Très-Cloîtres ou dans les zones où elle est disponible comme dans les campagnes entourant Grenoble. Elle permet aux gantiers, devenus les principaux agents économiques de la ville, de ne pas investir dans la construction nouvelle (5) et elle les invite au contraire à utiliser au mieux le bâti existant : la construction de logements situés aux quatrième et cinquièmes étages des immeubles existants et destinés presque par définition aux couches les plus modestes de la population, constitue une véritable production de logements ouvriers, permettant aux gantiers d'accroître les espaces qui leurs sont nécessaires au prix d'un investissement minimum. Cette ma-

(1) cf. planches VI c et d.

(2) Planches VI d et e.

(3) Archives Départementales : Archives des Ponts et Chaussées. Série IS3 234 à 243.

(4) Durant cette période, un seul immeuble sera reconstruit rue Saint-Laurent (n° 38).

(5) Les terrains libérés par l'extension de l'enceinte en 1835 restent peu construits.

nière d'utiliser le bâti existant trouve même son prolongement lors de la construction des premiers véritables ateliers de ganterie où les couseuses sont réunies dans un même local assez vaste, ces ateliers, notamment caractérisés par de larges baies, ayant été édifiés au sommet d'immeubles existants (1).

Ce caractère de production de logements ouvriers est encore accentué par les nouvelles modalités techniques et administratives régissant la surélévation des immeubles.

a-3 Les modalités du contrôle administratif

Le Bureau des Finances a été dissout dès 1788. La rue Saint-Laurent qui constitue la voie normale pour Chambéry, classée route nationale, impériale ou royale n° 90 est donc placée sous la tutelle des Ponts et Chaussées et fait l'objet du règlement de grande voirie (2).

Les Ponts et Chaussées ne font d'abord que reprendre les outils d'interventions élaborés par le Bureau des Finances : l'alignement au coup par coup et le contrôle de sécurité. Mais dans le cas de la rue Saint-Laurent, les Ponts et Chaussées basent leur intervention sur un nouveau tracé d'alignement établi antérieurement à 1820 (cf. planche IX) : il prévoit de porter la largeur de la rue à 9 m sur toute sa longueur mais également il prétend redresser la courbure de la rue Saint-Laurent en direction du pont, ce qui a pour conséquence de prôner la démolition de toutes les façades de part et d'autre de cette partie de la rue afin d'avancer les unes et de reculer d'autant celles d'en face.

Ce tracé a été utilisé au coup par coup lors de la reconstruction des immeubles en particulier pour l'ensemble des façades situées du n° 35 au n° 55 rue Saint-Laurent (et y compris lors de la reconstruction du n° 36 en 1871). Il a été appliqué autoritairement en 1821, pour obtenir le reculement des immeubles n° 67, 69 et 69' de la rue (3) et en 1837, dans le cadre de l'aménagement de la place de la Cimaise (alignement des n° 66-68-70).

Le moyen théorique d'imposer l'alignement des façades reste l'interdiction des travaux confortatifs en façade. Mais à partir de 1850, les Ponts et chaussées adoptent une attitude laxiste en déplaçant la notion de travaux confortatifs comme en témoigne cette permission de grande voirie de 1852 (4) qui concerne la surélévation du n° 41 rue Saint-Laurent : "considérant que le bâtiment est en dehors de l'alignement mais que les travaux prévus sont non-confortatifs, l'autorisation demandée est accordée à condition que l'encadrement des fenêtres soit en bois et qu'il n'y ait pas de travaux confortatifs dans les parties inférieures de la façade".

Le règlement de grande voirie de 1858 (5) ne fait qu'avaliser cette nouvelle pratique en autorisant notamment "l'exhaussement et l'abaissement des murs de façades" et en en définissant les conditions : "les linteaux de baies de portes batardes ou fenêtres à ouvrir seront en bois, ..." conditions qui seraient celles d'un bâti provisoire puisque "les travaux seront exécutés de manière qu'il n'en résulte aucune

(1) Partie arrière du 48 rue Saint-Laurent (ganterie Rochat) ; partie haute du 29 rue Saint-Laurent ; partie haute du 8 rue Servan, etc...

(2) Par opposition à la petite voirie concernant les voies communales.

(3) La raison avancée par les documents est l'insalubrité de ces immeubles. Cf. Archives Municipales. Dossier Saint-Laurent.

(4) Archives Départementales : Ponts et Chaussées. Série 103 n° 235.

(5) cf. annexe 1.

ALIGNEMENT DU XIX^{ème} siècle

- Partie réalisée
— position de la façade avant alignement
- - - partie non réalisée



Ech : 1 / 2000

PLANCHE IX

consolidation du mur de face" bien que "l'exhaussement des façades ne pourra avoir que dans le cas où le mur inférieur sera reconnu assez solide pour pouvoir supporter les nouvelles constructions".

Sous couvert d'autoriser la surélévation "provisoire" d'immeubles sans avoir à les aligner, les Ponts et Chaussées n'ont fait que codifier la production d'un bâti de mauvaise qualité et sont donc pleinement entrés dans les vues des propriétaires cherchant à édifier des surélévations destinées au couches les plus modestes de la population au moindre frais (1).

a-4 Les résultats de la surélévation du bâti

Les surélévations édifiées dans les conditions nouvelles de la deuxième moitié du XIXe siècle présentent des caractéristiques techniques et distributives bien différentes de celles des époques précédentes.

En observant les immeubles transformés durant cette première période, il est rare de pouvoir découvrir sans sondages les traces de ces transformations. Celles-ci s'effectuaient soit par la reconstruction totale de l'immeuble, soit par des surélévation et la reprise de différents éléments (façades, escaliers) au moyen des techniques et des matériaux qui avaient déjà prévalu lors de la construction de l'immeuble.

Par contre, les surélévations d'immeubles du XIXe siècle sont aisément réparables :

- au plan technique, de nombreuses parois porteuses ne sont constituées que de briques minces ossaturées par du bois ; les encadrement de fenêtres sont en bois ; de nombreux planchers ont été construits avec des épaisseurs insuffisantes.

- au plan de l'aménagement, la distribution des étages supérieurs se développe à partir des escaliers qui à l'origine desservaient les combles. Comme dans le cas de n° 17 (planche XXIX) l'escalier principal étant situé à l'arrière de l'immeuble, il fallait rejeter l'escalier desservant les combles dans la partie médiane (là où il y avait une hauteur suffisante sous les toits). Cette disposition est conservée pour les nouveaux étages, permettant de distribuer plus directement les petits logements, de continuer de desservir les combles et d'y aménager aussi des logements éclairés par des lucarnes à frontons.

De ce fait, le système distributif de la partie supérieure des immeubles est en général assez complexe.

Cette surélévation de l'immeuble a aussi des conséquences sur ses qualités d'ensemble. Auparavant, pour les immeubles qui s'étendaient en profondeur sur les parcelles, des cours intermédiaires éclairaient et ventilaient les espaces centraux. Les immeubles les plus hauts du quartier, ceux de la zone "pont" comportaient de grandes cours (2). Quand aux immeubles de un ou deux étages (au-dessus du rez-de-chaussée) il n'y avait pas de nuisances à ce que éclairage et ventilation soient assurés par

(1) Le règlement départemental de grande voirie concerne dans la traversée des villes en premier lieu Grenoble et à Grenoble, les grands quartiers manufacturiers : route nationale n° 90 par les rues Perrières et Saint-Laurent, route départementale n° 2 par les rues Très-Cloîtres et du Faubourg Très-Cloîtres.

(2) Par exemple celles des n° 50, 52, 62, 64 et 97 de la rue Saint-Laurent.

des courettes plus étroites.

La surélévation de ces immeubles au XIX^e siècle (1) rend inopérant la courette comme moyen d'éclairage des étages inférieurs tandis que l'habitude qui s'instaure de les couvrir par des verrières, met fin à leur fonction de ventilation et par manque d'entretien, obscurcit encore les cours. Dans les fractions centrales de ces immeubles se multiplient donc les locaux qui ne sont ni éclairés, ni ventilés.

b- La construction des quais

La transformation du bâti au XIX^e siècle ne s'est pas arrêté à la modification des immeubles ; la construction des quais a été l'occasion des plus importantes modifications du tissu urbain subi par le quartier Saint-Laurent.

b-1 Historique du problème des quais

Dans une ville soumise aux inondations comme Grenoble, la construction de quais servant de digues était une nécessité. Dès le XVII^e siècle, un projet d'endigement des deux rives existe.

A partir de 1670, le long des quartiers aristocratiques, le quai de la rive gauche est réalisé dans sa majeure partie. Mais les sections qui restent à édifier : la courte section de la rue du Boeuf au début de la rive gauche et toute la rive droite, le long des rues Perrières et Saint-Laurent, sont les parties de la ville où sont concentrés les ateliers des chamoiseurs et des tisserands. Dès lors, au XVIII^e siècle, malgré la fréquence des inondations, les projets de quai se heurtent à la nécessité de préserver les activités de la ville.

Le seul projet qui prenne de l'importance parce qu'il concilie la lutte contre les inondations et la préservation de la manufacture est un projet de détournement de l'Isère à l'extérieur des murs de la ville avec maintien d'un canal résiduel dans l'ancien cours de la rivière. Mais l'efficacité de ce projet en matière d'inondable était contestable et très onéreux (2).

Le Bureau des Finances, plus pratique, essaye de s'attaquer à un flot d'immeubles étroits entre la rue Perrière et l'Isère (3). Mais les opérations de destruction de ces immeubles se heurtent à des oppositions et se poursuivent encore entre 1789 et 1810 (4).

Finalement, c'est le maire Berriat dans le cadre de sa politique de grands travaux, qui fait détruire l'ensemble des immeubles de la rue Perrière, situés du côté de l'Isère et fait édifier un quai (1837).

A cette occasion, le carrefour où se rencontre le pont de bois, la rue Saint-Laurent, la montée de Chalemont et le nouveau quai Perrière, rebaptisé place de la Cimaise est entièrement modifié : le pont de bois est remplacé par une passerelle suspendue ; le tracé de la montée de Chalemont est modifié (édification de la fontaine du lion); les n^o 66, 68 et 70 de la rue Saint-Laurent sont mis à l'alignement;

(1) par exemple, les n^o 57, 59, 61 et 63 de la rue Saint-Laurent.

(2) Archives Municipales. Série DD 194 Inondations 1657-1754 : Mémoire dans lequel on démontre l'inutilité du canal de secours.

(4) Archives Municipales. Série DD 169 Démolition de diverses maisons sur la rive droite de l'Isère entre les deux ponts pour faciliter la construction d'un quai (1789-1810).

(3) cf. chapitre 2-5-2 d

976. Grenoble — Porte St-Laurent
l'Isère et les Toits

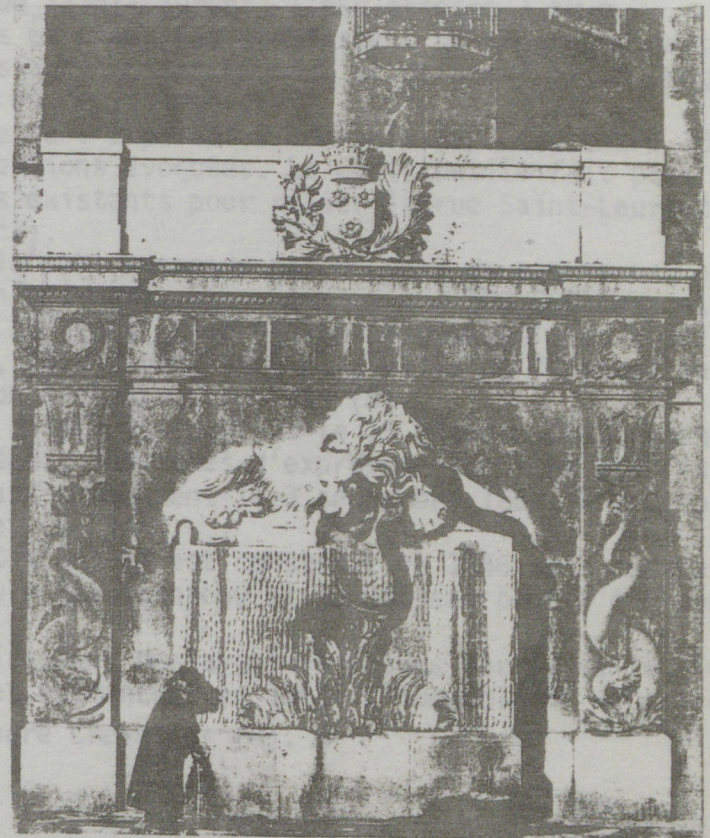


100. GRENOBLE — Les Quais et le St-Eynard - E.R.



1830-1840 : GRANDS TRAVAUX

- renforcement de l'enceinte (Haxo).
- aménagement du quai Perrière et de la place de la Cimaise, passerelle suspendue, fontaine du Lion.



(1) M. MORIQUAND, un des principaux mégissiers de la ville, qui habite rue Saint-Laurent et possède plusieurs immeubles, n'y a plus ses ateliers lors des expropriations de 1862.

(2) Archives Municipales, Dossier Saint-Laurent.

(3) ALBERTIN, op cité.

(4) A son premier passage à Grenoble (le 22 septembre 1852), il consacre une visite surprise au quartier Saint-Laurent.

(5) ALBERTIN, op cité.

(6) Le courrier de l'Isère, année 1862.

(7) Dans le même temps, cette entreprise construit le chemin de fer Grenoble-Montmélian.

(8) Archives Municipales, Dossier Saint-Laurent.

les n° 107 et 109 sont démolis et remplacés par un nouvel immeuble. Celui-ci ménage un espace libre du côté de l'Isère, constituant l'amorce d'un quai et révélant que, dès cette époque, existait un projet d'endiguement de l'Isère le long du quartier Saint-Laurent.

b2 - Edification des quais

Au milieu du XIXe siècle, le problème de la construction des quais ne se pose plus dans les termes du XVIIIe siècle : les tisserands ont disparus, les mégissiers et les coloristes, malgré l'essor de leurs entreprises ne sont pas indispensables à la ganterie qui se fournit également sur des marchés extérieurs (notamment Millat). Nombre de ces ateliers se sont installés à l'Est du Drac (Fontaine, Varcès). (1) Lors des expropriations de 1862, on ne trouve plus que 4 ateliers de coloristes (qui seront d'ailleurs fortement indemnisés)(2).

Le contexte politique est également favorable. De 1847 à 1857, les patrons gantiers se réunissaient au cercle de l'Industrie, le très républicain club des négociants de la rue Saint-Laurent (3). L'empereur Napoléon III veut se rallier toute cette classe d'industriels d'abord opposée à son régime (4).

Le 2 novembre 1859 se produit l'inondation la plus violente du XIXe siècle. Dans les parties basses de la rue Saint-Laurent, l'eau atteint 1,50 m.

Très rapidement, les Ponts et Chaussées établissent un programme de travaux comprenant les constructions des quais Saint-Laurent et du Boeuf et un programme de régulation des cours de l'Isère et de la Romanche.

Lors d'une nouvelle visite de l'Empereur à Grenoble (5/6 septembre 1860), il s'agit d'une des principales questions évoquées. La municipalité fait part de son intention d'élargir les ayguiers existants pour relier la rue Saint-Laurent au quai (coût prévu : 300 000 francs).

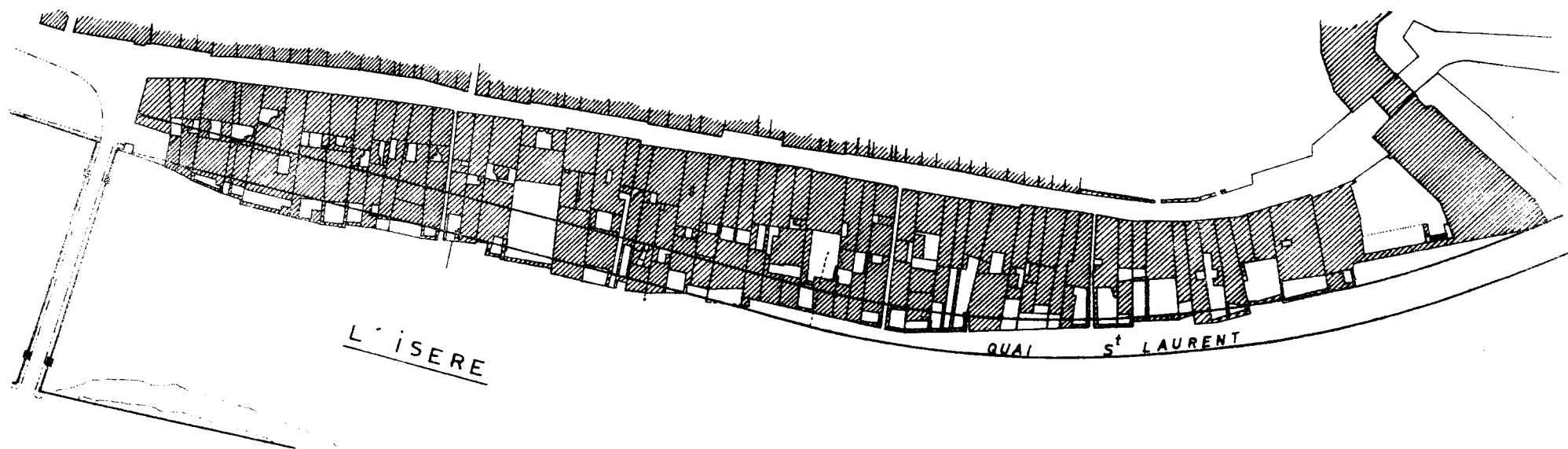
La décision de remplacer le pont suspendu par un pont de pierre est prise. Le coût des travaux de construction des quais étant évalué à 1 500 000 francs, la contribution de la ville est fixée au tiers. Sont également réglées les modalités d'un emprunt de 2 millions de francs, devant permettre à la ville de financer sa part des travaux ainsi que sa contribution à d'autres projets (5).

Les travaux sont déclarés d'intérêts publics le 15 octobre 1861. L'enquête publique est ouverte le 17 avril 1862, les actes d'expropriation sont établis le 12 juin de la même année. Les travaux commencent le 3 septembre 1862. L'entreprise adjudicataire est l'entreprise Clet (6-7).

Le pont de pierre (de la Citadelle) est construit en 1866 mais contrairement au projet initial, le pont suspendu a été maintenu et le nouveau pont a été construit en amont.

Quand aux travaux d'élargissement des ayguiers prévus par la ville, les procédures d'acquisition des immeubles commencent en 1862. L'immeuble n° 47 est abattu en 1865 pour la percée de la rue André Chevalier (8).

Ech: 1 / 2000



PROJET DES QUAIS 1862

PLANCHE X

Les travaux de percement à l'emplacement des immeubles n° 81 et 83 sont suspendus quand il s'avère que la future rue se trouvera en face du nouveau pont. Finalement, à la demande des habitants, c'est la construction d'une place (place Xavier Jouvin) qui est entreprise en 1869 à l'emplacement des immeubles n° 79 à 85 (1).

(1) Archives Municipales.
Dossier Saint-Laurent.

(2) ALBERTIN. *op cité*.

(3) Un projet "hausmannien" existait tout à fait contemporain aux travaux des quais puisque financés par le même emprunt : une "percée impériale ou voie centrale et monumentale" qui aurait reliée la préfecture à la mairie et aurait éventrée toute la vieille ville.

(4) Néanmoins, la municipalité évite de mettre le nouveau pont en relation directe avec la rue. L'espace intermédiaire, la place Xavier Jouvin ne communique avec la rue que par des escaliers.

(5) Au terme de la loi du 3 mai 1841 obligeant la puissance publique à acquérir l'ensemble d'une parcelle concernée par une expropriation si le propriétaire le demande.

L'élargissement du troisième ayguier prévu au n° 25 est marqué par une longue bataille de procédure de la propriétaire de l'immeuble. Finalement, le propriétaire du n° 23 demandant un prix moindre, c'est à l'emplacement de cet immeuble qu'est réalisée la rue Sappey (1889). (1)

b3 - Les conséquences de la construction des quais sur le bâti

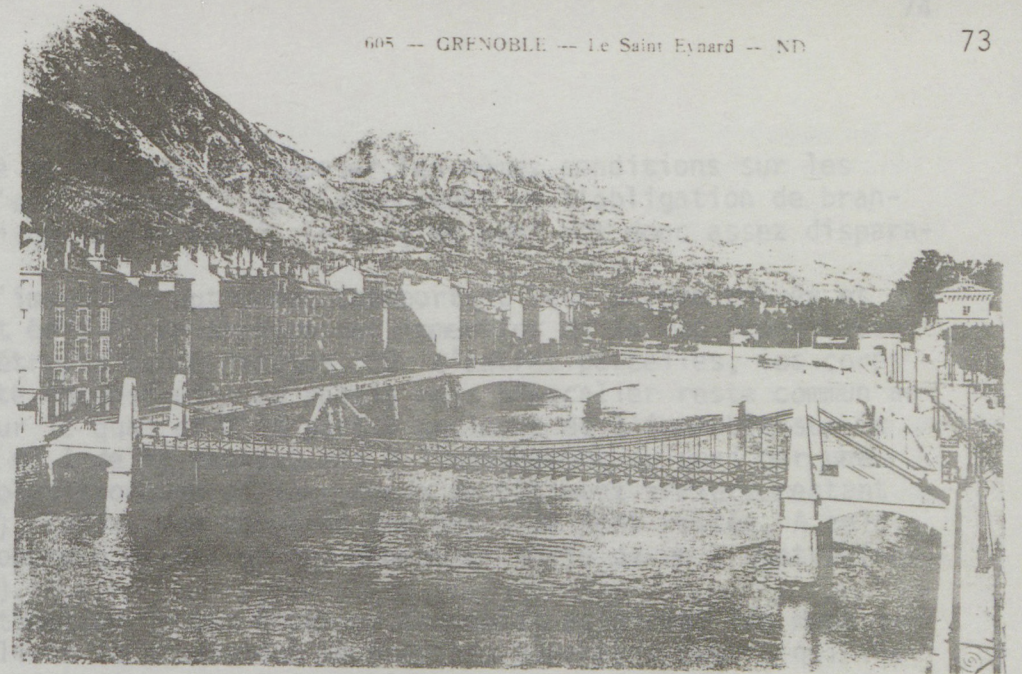
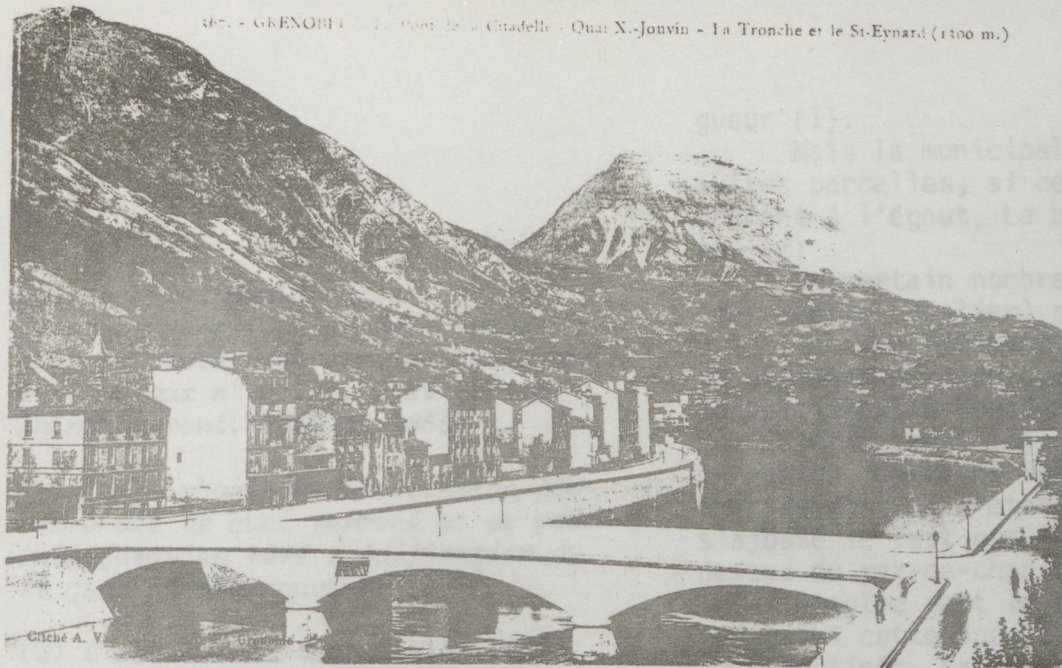
Dans une allocution du 2 juillet 1860, au Conseil Général de l'Isère, le préfet déclare : "un projet a été demandé aux ingénieurs pour mettre la ville de Grenoble à l'abri du fléau auquel elle se trouve exposée et la réalisation du projet qui comprend la construction des quais Saint-Laurent et du Boeuf, aura pour effet, en assurant la sécurité des habitants et des nombreuses industries atteintes par l'inondation, de contribuer en même temps à l'embellissement et à l'assainissement de tout un quartier où se presse une population nombreuse et active, digne d'un intérêt particulier" (2).

La construction des quais affirme donc un but de protection du bâti existant et de préservation de la structure sociale et économique du quartier. Les Ponts et Chaussées y trouvent également l'occasion de régler le problème de la traversée du quartier par la route de Chambéry.

Le projet n'est en rien comparable aux opérations hausmanniennes contemporaines (Sa réalisation à l'exacte mesure des objectifs avoués témoigne qu'il ne comportait pas de stratégie cachée : le tracé du quai contourne autant que possible le bâti existant (cf planche X) ; l'entreprise se contente d'édifier une large digue surmontée par une chaussée. Le soin de la reconstruction nécessaire des bâtiments éventrés est laissé à l'entière initiative des propriétaires si ce n'est que le quai comporte un égout et que le mur intérieur de la digue est prévu pour servir de soubassement aux façades des nouveaux immeubles.

L'action de la municipalité tente de compenser le caractère urbanistiquement sommaire de ce projet : le percement des rues transversales vise à établir une liaison plus facile entre les rues et les quais (4). Elle essaie également de contrôler les formes de la transformation du bâti aux abords du quai : ayant eu à acquérir des terrains au long de celui-ci (5), elle les revend en assortissant le cahier des charges de clauses particulières :

- "Art. 3. L'acquéreur sera tenu d'élever suivant l'alignement du quai un bâtiment ayant au moins trois étages au-dessus du rez-de-chaussée sur le quai et ce bâtiment devra être terminé dans le délai de trois ans. Cette condition est de vi-



1862 : édification des quais et du pont de la Citadelle - aménagement de la place Xavier Jouvin.

(1) Archives Municipales : Dossier Saint-Laurent. Cahier des charges pour la vente des terrains ayant appartenu aux n° 61.63.39 et 95 rue Saint-Laurent. 1863 et 1866.

(2) Cette phase de construction commence dès le quai terminé et se poursuit jusqu'en 1894 : édification du 24 quai Xavier Jouvin.

(3) C'est le cas des n° 5.51.69.71. 89.93.95 et 97 rue Saint-Laurent.

(4) C'est le cas des n° 91.99.101. 103.105.

(5) Patrick LOTHÉLIER souligne cette différence d'occupation des immeubles. op cité p. 15.

(6) Situation accentuée par la nouvelle morphologie en creux de la rue : le niveau moyen des quais se situe à trois mètres au-dessus de la rue (un étage de différence) sauf place Saint-Laurent et place de la Cimaise où la rue remonte au niveau des quais.

(7) Par exemple, le n° 10 quai Xavier Jouvin, immeuble de quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée est construit à l'arrière du n° 17, rue Saint-Laurent. Autrefois, la façade arrière (orientée au sud) du n° 17 couvrait sur...

gueur (1).

Mais la municipalité ne pouvait pas imposer les mêmes conditions sur les autres parcelles, si ce n'est le respect de l'alignement et l'obligation de branchement à l'égout. Le bâti qui a été édifié le long du quai est donc assez disparate. (2)

Un certain nombre d'immeubles autonomes (comportant leur propre entrée et leur propre escalier) sont édifiés en arrière des immeubles de la rue Saint-Laurent, à la place de bâtiments détruits ou de jardins. Sur d'autres parcelles, les corps de bâtiment arrière ont été reconstruits ou repris mais l'escalier reste commun au nouvel immeuble donnant sur le quai et à la partie ancienne de l'immeuble sur la rue Saint-Laurent (3). Le n° 1 de la rue est mis à l'alignement du quai par une extension. Certains immeubles tronqués de leur corps de bâtiment arrière restent pratiquement en l'état (4). Enfin, des terrains non bâtis le sont restés. A cela, s'ajoute le fait que le nombre d'étages de ces immeubles varie de un à quatre (au-dessus du rez-de-chaussée).

D'autre part la destination de ces nouveaux immeubles éclairent les modalités qui à cette époque relient la production de nouveaux espaces à ceux à qui ils sont destinés. La construction d'un nouvel immeuble suppose un investissement important et la recherche d'une rentabilisation : par conséquent, les immeubles des quais sont essentiellement destinés à une clientèle bourgeoise ou du moins solvable (5). Le système décoratif des façades est une marque du "standing" que l'on a voulu donner à ces immeubles.

Les immeubles des quais sont peu nombreux et leur population ne modifie pas la structure sociale de l'ensemble du quartier. Au contraire, la population, à dominante ouvrière, ne cesse de s'accroître malgré la diminution de la masse bâtie globale, consécutive à la construction des quais. Mais elle est rejetée dans les immeubles anciens, à l'intérieur de la rue (6). La conséquence en est l'intensification du processus de surélévation de ces immeubles.

S'opposent donc la création de logements bourgeois par construction de nouveaux immeubles et créations de logements ouvriers par densification du bâti existant.

De plus, les immeubles construits le long des quais ont accentués la dégradation des immeubles de la rue Saint-Laurent : nombre d'entre eux ont été édifiés en empiétant sur d'anciens espaces libres, obscurcissant les façades arrières des immeubles existants et créant de nouvelles courettes (7).

c- Les conditions d'occupations du bâti au XIXe siècle.

En apparence, les transformations du bâti au XIXe siècle ne font que prolonger le processus de densification des siècles précédents : mais la dégradation des qualités du bâti et les nuisances qui en résultent pour les habitants s'accroissent

... un jardin qui descendait jusqu'à l'Isère. Actuellement, elle donne sur un mur distant seulement de trois mètres.

(1) La rue Saint-Laurent n'est équipée d'égouts qu'à partir de la fin du XIXe siècle.

(2) Les ouvriers gantiers devaient se désaltérer fréquemment au cours de leur travail et étaient victimes de maladies pulmonaires.

(3) A cet égard, on retiendra qu'en 1861, le ministère du Commerce désigne Grenoble parmi les quinze villes de France ayant le plus d'ouvriers pauvres.

(4) Recourant au travail à domicile la ganterie attirait moins l'attention que les mines ou les aciéries.

(5) Adolphe JOANNE. Itinéraire historique et descriptif au Dauphiné. Paris. Hachette 1862.

considérablement. On passe de la transformation d'immeuble de un étage au-dessus du rez-de-chaussée en immeuble de deux ou trois étages à la transformation de ces mêmes immeubles, conservant la même trame au sol, en immeubles de quatre et même cinq étages (circonstance aggravée par l'utilisation - et même l'obligation d'utiliser - des matériaux de moindres qualités). Les conséquences en sont la dégradation des conditions d'ensoleillement et d'éclairément de tout le bâti, dégradation particulièrement sensible au niveau des courettes et l'utilisation des parties communes de l'immeuble par un plus grand nombre de personnes : tant les escaliers qui sont restés aussi raides pour monter jusqu'au quatrième étage que lorsqu'il s'agissait de monter un ou deux étages, que les équipements sanitaires restés aussi sommaires qu'aux époques précédentes : W. C. commun donnant sur l'escalier et parfois n'ayant pas d'autre moyen d'aération que la cage d'escalier, chutes de qualités douteuses aboutissant dans une fosse (1).

Escaliers vertigineux de la misère, logements étroits, sans eau, donnant parfois sur une courette sans lumière ou encore chambre empestée par la poussière organique issue du travail des gants (2) tels devaient être les conditions de logements d'une large partie de la population ouvrière (3), conditions qui rejaillissaient nécessairement sur une bourgeoisie qui ne disposait pas encore de ces quartiers spécifiques.

Néanmoins, cette situation de la classe ouvrière à Grenoble n'a fait l'objet d'aucune description exhaustive (4).

Les documents administratifs n'évoquent l'insalubrité du bâti que de manière localisée. Tout à fait circonstancielle, quand il s'agit de justifier l'action des pouvoirs publics : en 1827, pour le reculement des immeubles n° 67, 69 et 69' rue Saint-Laurent ; en 1837, pour justifier la démolition des derniers immeubles du quai Perrière. A plus juste raison, lorsqu'est ordonnée la fermeture par des barrières des ayguiers de la rue Saint-Laurent (1845) ou implicitement, lorsqu'à partir de 1830, est commencée la construction des égouts. Mais jamais aucune tentative n'est faite en direction de l'intérieur des immeubles, des logements : en ce domaine, la politique des Ponts et Chaussées se situe en recul par rapport à leurs prédécesseurs.

Symptomatiquement, ce sont les guides touristiques qui soulignent ce qu'était devenu le bâti grenoblois : "autant la nature est admirable, autant la ville déplaît justement aux étrangers. La vue et l'odorat ont trop à y souffrir. Il faut avoir été habitué dès l'enfance à de si dégoutants spectacles, à de si puantes odeurs pour pouvoir les supporter... Les maisons sont beaucoup plus malpropres que les rues ; la plupart des allées et des escaliers ressemblent à des dépôts d'immondices !..." (5) ce que confirme malgré lui, le jugement d'un natif de la ville, Stendhal, qui dans les Mémoires d'un touriste rapporte : "Ce que j'aime de Grenoble, c'est la physionomie d'une ville et non d'un grand village comme Reims, Poitiers, Dijon, etc... toutes les maisons y ont quatre ou cinq étages, quelquefois six. Cela est plus incommode et

moins salubre, sans doute ; mais la première condition de l'architecture, c'est de montrer de la puissance et l'on ne peut voir que du confortable vulgaire dans les petites maisons à deux étages de Reims et de Dijon".

3 - LA SITUATION ACTUELLE DU QUARTIER SAINT-LAURENT ET DE SON BATI

Jusqu'au deuxième tiers du XIXe siècle, le quartier Saint-Laurent s'est développé en tant que quartier manufacturier. Lorsque ce type d'activité entre en crise et est remplacé par la grande industrie dont les différentes manifestations spatiales s'implantent autour de la gare, nouveau pôle de développement de Grenoble, le quartier Saint-Laurent devient obsolète : ses activités périclitent, sa population diminue, le bâti cesse d'être transformé.

Depuis 1900 s'est donc posé la question de la transformation de ce quartier, c'est-à-dire la question du remplacement d'un tissu bâti correspondant à des structures socio-économiques en voie de disparition par un bâti nouveau correspondant aux formes urbaines générées par les nouveaux modes de production.

Cette transformation n'a jamais été amorcée, d'une part parce que le quartier Saint-Laurent s'est retrouvé à l'écart des nouvelles zones de développement de Grenoble, mais aussi parce que ce bâti ancien a eu son utilité, dans le nouveau contexte socio-économique de Grenoble : à partir de 1920, ce bâti vieilli devient une "zone de survie" pour le sous-prolétariat grenoblois, d'origine principalement italienne.

Cette nouvelle forme d'occupation du quartier Saint-Laurent ne pouvait constituer une fonction urbaine durable, d'une part parce qu'elle usait du bâti en tant que taudis, et d'autre part parce que depuis se sont modifiées les formes de localisation (et de logement) du sous-prolétariat.

On se propose donc ici de rappeler les grandes lignes de l'évolution socio-économique du quartier durant cette période (1), d'analyser l'évolution du bâti et le rapport que les habitants et les propriétaires ont avec lui, et enfin, les différentes tentatives d'interventions menées sur ce bâti, afin de préciser dans quels termes la question de la transformation du bâti se pose dans le quartier.

(1) L'évolution socio-économique et le vieillissement de certains quartiers ont été analysés en détails par le GETUR "Production et transformation de l'habitat insalubre : la production de l'obsolescence sociale de certaines unités urbaines". op cité. La situation démographique du quartier Saint-Laurent depuis 1881 a été étudiée par Patrick LOTHÉLIER : "Grandeur et décadence du quartier Saint-Laurent" op cité.

(2) GETUR. op cité - p 29.

3-1 L'OBSOLESCENCE SOCIALE DU QUARTIER SAINT-LAURENT

3-1-1 Le contexte

L'implantation en 1858 de la gare à l'ouest de la ville, au-delà des fortifications, à proximité des deux grandes avenues conduisant aux ponts sur le Drac, constitue le nouveau pôle de développement de la ville. C'est autour de ce pôle que va s'implanter "la forme d'activité qui va complètement transformer Grenoble : la grande industrie" (2).

Comme le souligne le GETUR " avec l'avènement de l'industrie, c'est la structure de l'espace urbain lui-même qui se trouve radicalement transformée. Non seulement, en

effet, celui-ci triple sa superficie, mais il est différencié socialement et organisé sur lui-même notamment en fonction de l'organisation et de l'accessibilité des différents flux qui le traversent et le constituent, et de la séparation qui s'établit entre lieu d'habitat et lieu de travail" (1).

Ainsi autour de la gare, s'implantent des secteurs urbains et des formes d'habitats bien différenciées selon leur destinations sociales : maisons ouvrières et établissements industriels au-delà de la voie ferrée (quartier Berriat-Saint-Bruno) ; immeubles de style haussmannien, destinés à la bourgeoisie, entre la gare et la ville ancienne; immeubles plus modestes destinés aux classes moyennes au sud (Championnet).

3-1-2 L'obsolescence du quartier et ses conséquences

Parallèlement à la mise en place de la grande industrie et à la croissance des nouveaux quartiers, les vieux quartiers entrent dans une période de déclin.

Comme le note le GETUR : "De même que le déclin de l'ancien centre urbain au profit du nouveau quartier haussmannien est le signe de la transformation des activités tertiaires induites par le passage d'un stade économique (la manufacture) à un autre (l'industrie) ; de même le déclin démographique des vieux quartiers populaires au profit de Berriat n'est que le signe du déclin de la manufacture comme mode de production dominant dans la ville et son dépassement par l'entrée de la ville dans sa phase industrielle" (2).

Les conséquences de l'obsolescence sociale du quartier Saint-Laurent se font sentir à tous les niveaux : celui de ses activités ; de sa population ; de la maîtrise des sols et du bâti ; des formes d'évolution de ce bâti.

a- Le déclin des activités du quartier.

Le déclin des activités manufacturières sur le quartier débute en 1871 lorsqu'éclate la crise de la ganterie (le crack le plus retentissant est celui de l'entreprise Jouvin). Dès lors, les gantiers comme les autres manufacturiers (chapelleries, papeteries, fabriques de boutons, etc...) réagissent en tentant par des efforts de concentration et de mécanisation de se donner une structure industrielle. Les nouvelles maisons qui se développent (ganterie Perrin, mégisserie Terray) installent leurs grands ateliers dans le quartier Berriat.

Moyennant quoi, le dépérissement de ces activités a été un temps ralenti : jusqu'aux années 30, la ganterie a donné l'illusion de rester la principale activité de Grenoble. Au côté des grandes maisons se maintiennent une myriade de petits ateliers "indépendants" encore proche de la structure artisanale ancienne (3).

Aussi le dépérissement de ce type d'activité n'a-t-il pas été soudain : il s'est prolongé durant tout un siècle. Pendant l'entre-deux-guerre, le quartier Saint-Laurent comptait encore de nombreuses ganteries. Mais en 1960, de l'ancienne structure manufacturière du quartier ne subsiste que la ganterie Rey-Jouvin (30 employés), les carton-

(1) GETUR. *op cité* - p 44

(2) GETUR. *op cité* - p 54

(3) *Ses ateliers dépendaient en fait des grandes maisons et leur servaient de volant de sécurité face aux aléas de la demande.*

nages Jean-Marc (17 employés) et la manufacture de chaussures et galoches Dupuy (10 employés), la dernière à disparaître (1974).

b- Le dépeuplement

Comme pour les autres rues populaires de la vieille ville : rue Très-Cloîtres, rue Brocherie, l'obsolescence économique du quartier Saint-Laurent entraîne simultanément son dépeuplement au profit du quartier Berriat. A partir de 1881, la population du quartier ne cesse de vieillir et de décroître (rue Saint-Laurent : 2 583 habitants en 1881, 1 846 en 1911 - cf. tableau IV) mouvement qui se poursuit jusqu'à ce que le parc logement du quartier trouve une autre affectation.

c- L'évolution de la propriété

Enfin, le quartier Saint-Laurent connaît une troisième mutation qui affecte plus directement le tissu bâti du quartier : la généralisation de la copropriété des immeubles. L'existence de la copropriété à Grenoble trouve son origine dans les particularités locales du droit féodal.

Néanmoins, on a souvent confondu l'ancienneté de ce phénomène et sa généralité.

Si, pour les périodes jusqu'ici analysées n'a été évoqué que le cas des propriétaires uniques (de la parcelle et de l'immeuble) c'est que jusqu'à la fin du XIXe siècle, la copropriété n'a jamais concerné plus du dixième du bâti (à Saint-Laurent).

De plus, la copropriété a pris diverses formes :

- copropriété "d'héritage" ou l'immeuble est réparti à la verticale, chacun des héritiers disposant d'une part de l'immeuble allant du sol aux galetas (en général une travée par héritier) et disposant en commun de l'escalier. Aux XVIIe et XVIIIe siècle, ce cas est le plus répandu.

- copropriété "répartie" : le commerçant du rez-de-chaussée possède sa boutique et son logement, le reste de l'immeuble appartenant à un autre propriétaire. Ce cas est fréquent au XIXe siècle; c'est également l'époque où le patronat forme le principal groupe de propriétaires.

- copropriétés "généralisée" : c'est le cas actuel où chacun des appartements de l'immeuble appartient à un propriétaire différent. On trouve cette forme de copropriété dès le XVIIe siècle, mais comme les autres formes de copropriété, elle a un caractère transitoire (souvent un propriétaire reconstitue à son profit une propriété unique). Ce n'est qu'à la fin du XIXe siècle qu'elle se développe et devient la forme dominante de propriété dans les quartiers anciens : son développement est la conséquence du retrait de l'ancienne classe des propriétaires (du patronat) qui n'a plus en intérêt à investir dans ces immeubles. Dès lors, afin de se débarrasser de ceux-ci et afin de trouver des acquéreurs, ils les ont cédés par logements, trouvant une clientèle parmi la frange la moins solvable des "accédants à la propriété" (1).

Le développement de la copropriété a des conséquences autant au niveau de la gestion de l'espace de l'immeuble (abandon des parties communes) qu'au niveau de la répar-

(1) L'opération a parfois été assurée par des intermédiaires spécialisés : par exemple, le n° 70 rue Saint-Laurent, immeuble ayant appartenu à M. ARNAUD, entrepreneur et député-maire de Grenoble puis à ses héritiers, a été racheté en 1921 par le cabinet PELLON et REBUFFET qui édicte un règlement de copropriété et dépèce l'immeuble en 4 lots différents revendus l'année même. Archives Municipales. Dossier Saint-Laurent. Immeubles insalubres.

tition des pouvoirs dans l'espace global du quartier (disparition d'une classe de propriétaires qui disposait de l'essentiel du pouvoir sur le bâti).

3-1-3 Le repeuplement du quartier Saint-Laurent

a- L'immigration italienne

A partir de 1914-1918, la ville connaît un fort développement industriel. Pour satisfaire ses besoins en main-d'oeuvre elle fait appel aussi bien à l'immigration française (pour les cadres et les ouvriers qualifiés) qu'à l'immigration étrangère en ce qui concerne les ouvriers non-qualifiés.

Cette immigration étrangère est essentiellement italienne.

Cette population s'installe dans les vieux quartiers abandonnés : rue Chenoise, rue Très-Cloîtres et la rive droite. Entre 1921 et 1926, la population de la rue Saint-Laurent passe brutalement de 1874 habitants à 2 246 habitants (accroissement de 20 % en cinq ans). Le quartier compte plus de 30 % d'italiens (dont la moitié originaires de Corato). La structure démographique de la population en est considérablement modifiée et pour un temps, le quartier Saint-Laurent se retrouve l'un des plus "jeunes" de la ville.

Cette irruption en masse des italiens a impressionné les contemporains qui ont insisté sur le surpeuplement résultant de l'installation de cette population dans les quartiers abandonnés, "certaines rues semblant même n'avoir jamais hébergées autant d'habitants qu'aujourd'hui" (1). Mais même si en 1931, le quartier Saint-Laurent est le plus densément peuplé de Grenoble avec 627 habitants à l'hectare, même si les cas de suroccupation des logements sont flagrants pour les Italiens structurés en familles élargies, le peuplement qui durant cette période se situe autour de 2 650 habitants pour l'ensemble du quartier (un peu moins de 2 300 habitants, rue Saint-Laurent) reste loin des sommets du XIXe siècle (2 600 habitants en 1851 avec un maximum de 3 100 en 1881).

De cette époque date également les descriptions soulignant une capacité particulière du bâti à attirer une population "méditerranéenne": "le site du quartier Saint-Laurent exerce sur les méditerranéens que sont les Coratins un attrait réel. Faisant face au sud, jadis couvert de vigne, isolé sur sa rive, Saint-Laurent n'est pas sans rappeler les villages du sud de l'Italie" (2).

En fait, cela n'a compté en rien dans le "choix" du quartier Saint-Laurent en tant que lieu d'implantation de la population d'immigrés italiens. On reprendra l'analyse faite par le GETUR lorsqu'il considère que ces quartiers auparavant vidés de leurs habitants et vieillis se sont révélés tout à fait adéquats pour recevoir "l'armée de réserve industrielle" nécessaire au patronat grenoblois : ils existent déjà, ils ne dépendent directement d'aucune entreprise ; leur localisation est quasi-centrale, ce qui facilite l'acheminement des travailleurs sur les lieux de travail ; leur habitat est très concentré, permettant la constitution de réseaux d'informations et d'entraides et reportant donc sur les communautés étrangères les charges de la mobilisation rapide de la force de travail et de l'entretien de la force de travail non utilisée ; sans confort, petits et

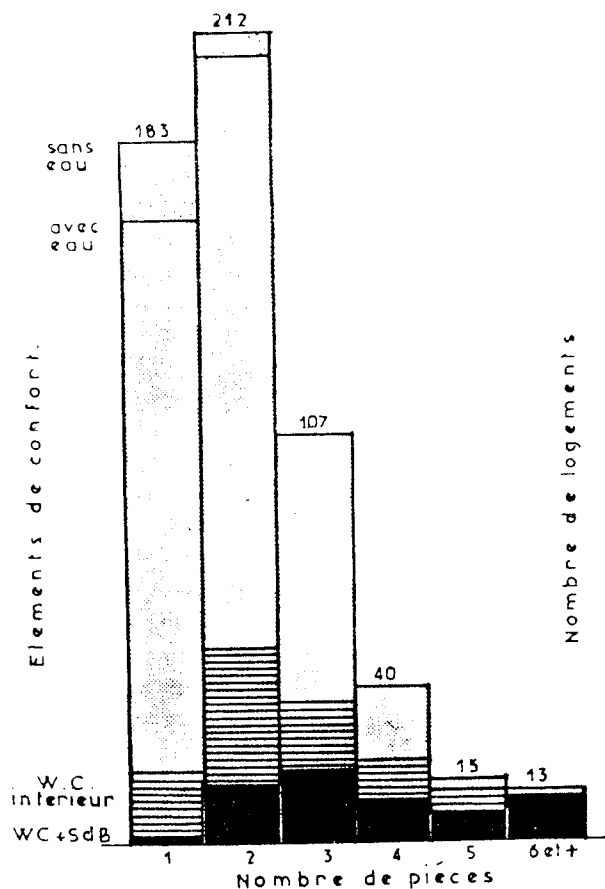


TABLEAU XIII': TAILLE ET CONFORT DES LOGEMENTS EN 1961

(1) Raoul BLANCHARD, *op. cit.*, p. 134
 (2) Patrick LOTHÉLIER, *op. cit.*, p. 21.

et non entretenus, les logements de ces quartiers sont bon marchés" (1) et il conclut que : "Ce phénomène est le résultat de la domination du capital industriel sur les formes urbanistiques de la croissance de Grenoble" (2).

b- L'évolution récente de la population du quartier

L'utilisation des quartiers anciens centraux ou péri-centraux en tant que "zone urbaine de survie", trop voyante, a progressivement été remise en cause et a conduit à la mise en place de nouvelles modalités de mobilisation de la main d'oeuvre étrangère (équipements urbains spécifiques : foyers gérés par les entreprises ou des organismes spécialisés) (3).

Ainsi le repeuplement du quartier Saint-Laurent a-t-il été un phénomène aussi éphémère que spectaculaire. Dans les années 50, le courant de l'immigration italienne se tarit alors que désormais se trouvent limitées les possibilités de remplacement de cet apport par d'autres nouveaux arrivants (4). Dans le même temps, la population du quartier dans sa partie la plus active (notamment, les jeunes ménages italiens ayant des enfants) affrontée à la vétusté du bâti, à l'inconfort des logements et souvent à leur exiguité (5) préfère se déplacer vers les nouvelles citées de la périphérie urbaine où elle peut trouver des conditions d'habitations mieux adaptées.

Tout en restant marqué par la présence italienne (30,5 % des habitants en 1962) et son caractère ouvrier (70 % de la population active de 1946 à 1968) le quartier connaît un processus de dépeuplement et de vieillissement (6).

A partir des années 70, la structure de cette population se modifie : les familles italiennes continuent à quitter le quartier, remplacées par de nouveaux groupes d'habitants. Le phénomène est visible dans les résultats du recensement de 1974 qui révèle un accroissement de 15 % de la population active du quartier par rapport à 1968 (alors que globalement, la population diminue) avec, corrélativement, un accroissement de la tranche d'âge des 20-40 ans, les 20-30 ans représentant à eux-seuls le quart de la population du quartier.

Deux origines distinguent les nouveaux occupants :

- maghrébins, constituant une population d'ouvriers célibatairisés ; absente du quartier en 1962, elle représente 5 % des habitants en 1968 et 9 % en 1974 (les Italiens ne comptant alors plus que pour 23 %).

- jeunes ménages appartenant aux classes moyennes intellectuelles liées au développement du tertiaire à Grenoble. Ainsi on note un accroissement de 150 % des professions libérales, 90 % des cadres moyens, 50 % des employés, 100 % du personnel de service entre 1968 et 1974, date à laquelle les étudiants représentent 8,6 % des ménages. Néanmoins, ce phénomène est limité en valeur absolue, (la population ouvrière constituant à elle seule 60 % des actifs du quartier) et représente un équilibre par rapport au reste de Grenoble (7).

(1) GETUR - op cité - p 93 à 96.

(2) Idem - p 99

(3) Cf GETUR- op cité- p 190.191

(4) Seuls les Algériens continuent à s'installer dans les quartiers anciens mais à Grenoble leur implantation s'est d'abord limitée au quartier Très-Cloîtres.

(5) Cf infra, chapitre 3.2.2

(6) Les tableaux XI et XII montrent ce processus de dépeuplement et de vieillissement, particulièrement sensible entre 1962 et 1968 (- 916 habitants ; diminution de 34 % de la population) ainsi que l'évolution de la structure de cette population à partir de 1968.

(7) En 1977, les professions libérales, cadres et commerçants comptaient pour 31,4 % de la population active de Grenoble, pour 22,5 % dans la ZAD centre, pour 18,4 % dans la ZAD rive droite (Saint-Laurent et Ferrière).

C.S.P.	1946		1954		1962		1968		1974	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Agriculteurs.....	9	0,58	1	0,13	4	0,35	1	0,14	6	0,74
Patrons industrie commerce	114	8,86	92	7,38	80	6,83	44	6,28	50	6,16
Cadres supérieurs Professions libérales....	12	0,95	9	0,72	26	2,22	17	2,42	43	5,30
Cadres moyens.....	30	2,43	26	2,08	53	4,52	31	4,42	58	7,14
Employés.....	159	12,36	138	11,08	123	10,50	63	8,99	90	11,08
Ouvriers.....	911	70,84	936	75,17	827	70,63	496	70,75	488	60,10
Personnes de Service.....	26	2,02	28	2,24	49	4,18	37	5,28	74	9,11
Armée - Police.....	12	0,95	8	0,64	4	0,35	3	0,42	/	0
Autres.....	<u>13</u>	<u>1,01</u>	<u>7</u>	<u>0,56</u>	<u>5</u>	<u>0,42</u>	<u>9</u>	<u>1,30</u>	<u>3</u>	<u>0,37</u>
Total.....	1 286	100,00	1 245	100,00	1 171	100,00	0 701	100,00	0 813	100,00
Actifs.....	1 286	48,47	1 245	43,78	1 171	43,50	0 701	39,50	813	58,02
Inactifs.....	<u>1 348</u>	<u>51,13</u>	<u>1 597</u>	<u>56,22</u>	<u>1 520</u>	<u>56,50</u>	<u>1 074</u>	<u>60,50</u>	<u>588</u>	<u>41,98</u>
	2 634	100,00	2 842	100,00	2 691	100,00	1 775	100,00	1 401	100,00

EVOLUTION PAR CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

TABLEAU XI

ANNEE	0-19 ans		20-40 ans		40-65 ans		+ de 65 ans	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
1946	926	35,15	736	27,94	749	28,45	223	8,46
1954	1 067	37,55	781	27,48	683	24,32	311	10,65
1962	889	33,11	833	30,90	687	25,50	282	10,50
1968	587	32,95	525	30,02	409	23,46	241	13,57
1974	318	22,00	542	37,60	348	24,10	235	16,30

POPULATION TOTALE PAR TRANCHES D'AGE

TABLEAU XII

Alors que les Maghrébins "choisissent" le quartier pour les mêmes raisons que les Italiens 40 ans plus tôt (c'est-à-dire en tant que bâti vétuste et non soumis à une forte demande, et donc investi en tant que zone de survie), les jeunes ménages s'installent dans le quartier pour des raisons relevant d'une toute autre logique : la pénurie de petits logements sur la ville alliée aux loyers et aux prix de vente relativement bas pratiqués sur le quartier, l'existence d'un marché ouvert, la proximité du centre et l'image positive de "village" attachée à Saint-Laurent (1) sont les raisons principales de la venue de ce groupe social sur le quartier.

On pouvait se demander si cette dernière catégorie de population n'allait pas conduire un processus d'appropriation du quartier débouchant à terme sur l'exclusion des groupes sociaux moins favorisés. Mais actuellement, le mouvement d'équilibrage de la population est remis en cause par l'instauration par la ville de Grenoble d'une procédure de ZAD. et l'affectation du quartier à la fonction de zone tiroir de l'opération de rénovation en cours du quartier Très-Cloîtres(2).

3-2 TRANSFORMATION ET ETAT DU BATI

3-2-1 Le maintien du bâti

La caractéristique première du bâti du quartier Saint-Laurent, en son état actuel, c'est que depuis 1890, il n'a subi aucune des interventions qui constituaient jusqu'alors le processus de transformation de ce bâti : modification d'un élément du bâtiment, adjonction, surélévations, reconstruction.

Les éléments structurants (gros-oeuvre) du tissu bâti du quartier sont les mêmes qu'il y a 90 ans. Les modifications se sont limitées aux éléments secondaires, extérieurs à la structure des immeubles eux-mêmes et à fortiori à la structure urbaine du quartier, ceci jusqu'à ces dernières années. Mêmes les interventions de la collectivité publique sur l'espace de la rue (bitumage, électrification, adduction d'eau, égouts, etc.) ont été désormais menées avec lenteur, avec "réticence". (3)

3-2-2 L'amélioration du confort des logements

Une enquête menée en 1961 par le BERU établissait qu'à cette date, seulement 17 % des logements possédaient une baignoire ou une douche et 27 % de W. C. intérieurs -cf. tableau XIII- (4). Utilisant les résultats de cette enquête pour apprécier l'insalubrité des immeubles, le BERU concluait à la nécessité de raser le quartier.

La critique que l'on peut faire sur une telle enquête est triple :

- elle fonde son diagnostic sur un élément de second oeuvre (plomberie-chauf-

(1) Cf. Jean-Claude POUTISSOU. *Perception d'un vieux quartier par ses habitants : une nouvelle approche. Grenoble UPAG, travail personnel de IIIe cycle, Juin 1978.*

(2) Cf. *infra*, chapitre 3-3-4

(3) *Les transformations importantes du quartier sont toutes récentes : démolition des n° 66-68-70, rue St-Laurent et des immeubles de la montée de Chalemont vers 1967. Reconstruction d'une maison de retraite à la place des n° 54-56-58-60 en 1977-78.*

(4) Cf. Patrick LOTHELIER - *op cité* - p 55 et suivantes.

CATEGORIE ET ETAT DU LOGEMENT EN 1961	Nombre de Logements	%	Nombre de personnes	%	Nombre total de pièces	Nombre moyen de pièces	Nombre de personnes par pièces	Nombre de personnes par logement	NOMBRE DE LOGEMENTS AYANT... PIECES						STATUT D'OCCU- PATION	
									1	2	3	4	5	+	P°	A°
: 1-Logements ordinaires.....	559	98,1	1666	99,1	1237	2,2	1,3	3,0	174	210	107	40	15	13	209	350
: A1- Avec cuisine.....	545	95,3	1578	93,6	1191	2,2	1,3	2,9	174	210	95	40	13	13	200	345
: B1- Avec l'eau courante.....	531	92,8	1561	92,6	1174	2,2	1,3	2,9	163	207	95	40	13	13	198	335
: C1- Avec WC intérieur.....	150	26,2	423	25,1	452	3,0	0,9	2,8	18	51	37	21	10	13	69	81
: D1- Avec douche ou baignoire.....	65	11,4	215	12,8	244	3,8	0,9	3,3	2	15	18	11	7	12	40	23
: D2- Sans douche ou baignoire.....	85	14,9	208	12,3	208	2,4	1,0	2,4	16	36	19	10	3	1	29	56
: C2- Avec WC extérieur.....	381	66,6	1138	67,5	722	1,9	1,6	3,0	145	156	58	19	3	/	129	252
: B2- Sans eau courante.....	14	2,4	17	1,0	17	1,2	1,0	1 2	11	3	/	/	/	/	2	12
: A2- Avec installation culin. dans 3 pièces ou plus.....	14	2,4	88	5,2	46	3,3	1,9	6,2	/	/	12	/	2	/	9	7
: 2-Pièces indépendantes.....	2	0,3	3	0,2	2	1,0	1,5	1,5	2	/	/	/	/	/	/	2
: 3-Chambres meublées.....	9	1,6	13	0,8	11	1,2	1,2	1,4	7	2	/	/	/	/	/	9
: Total résidences principales.....	570	100	1682	100	1250	2,2	1,3	2,9	183	212	107	40	15	13	209	361
: Logements vacants.....	27				70	2,6			7	8	1	11	/	/		
: Résidences secondaires.....	34				55	1,6			14	19	1	/	/	/		
: Ensemble.....	631		1682		1375				204	239	109	51	15	13		

° P - Propriétaires
A - Autres

TABLEAU XIII

(1) Cette exigüité explique en partie les mouvements récents de population : départ des familles italiennes ; arrivée de jeunes ménages.

(2) On se référera au rapport de : DENIAU C., POUTISSOU J.C., CHEVRIERE P., BONHOMME M. *Autorestauration à Saint-Laurent : une expérience de réhabilitation du bâti ancien dans un vieux quartier de Grenoble - M.P.T. Saint-Laurent, Grenoble, 1979.*

(3) Le cas du n° 63 rue Saint-Laurent donne une idée de ce qu'a été ce processus en près de vingt ans : en 1961, les sept logements de cet immeuble n'étaient équipés que d'éviers intérieurs et de W.C. communs sur les paliers. Actuellement, un logement est condamné (acheté par la ville) ; deux logements n'ont pas été transformés ; un logement a été équipé d'une douche ; un logement a été équipé d'une douche-lavabo et d'un W.C. ; un logement, équipé des mêmes éléments, a de plus été redistribué ; enfin un logement réunit deux logements antérieurs : l'un situé au n° 63, l'autre au n° 61 : il a été redistribué et équipé d'une salle de bain et d'un W.C.

fage) autrement dit le confort, sans examiner le gros oeuvre dont les lacunes sont beaucoup plus difficiles à résorber.

- elle ignore délibérément les qualités spécifiques de ce bâti (dimensions des pièces, acoustique...).

- elle s'appuie sur les normes de confort dans le logement neuf, normes suffisamment récentes à l'époque pour ne pas avoir encore influencé les actions d'aménagement des logements existants (les efforts ultérieurs des habitants iront, par contre, largement dans cette direction).

L'enquête du BERU ne renseigne pas sur l'insalubrité du bâti mais exprime les inadaptations des éléments de confort du logement à cette époque. Son analyse montre la nature de certaines de ces inadaptations et les conditions qui ont pu favoriser ou entraver le processus ultérieur de transformation des logements.

Il apparaît en effet que :

- les logements occupés par leurs propriétaires disposent d'avantage d'éléments de confort que ceux occupés par des locataires (parmi les premiers, 1/5 sont équipés contre 1/15 chez les seconds) - cf. tableau XIII -

- la proportion des logements équipés croît avec leur taille (tableau XIII'). Simultanément, les logements confortables sont les moins densément occupés (0,9 personnes par pièce).

L'amélioration des logements apparaît indirectement liée à leurs dimensions, l'exiguïté étant considérée comme un inconvénient majeur par les habitants. Plus que l'absence d'équipement sanitaire, c'est l'exiguïté qui constitue la première des inadaptations du logement (1).

Ainsi, la transformation des logements, à peine amorcée en 1961, a-t-elle porté sur l'équipement sanitaire mais également sur l'agrandissement d'un certain nombre de logements (par réunion de deux logements) (2).

3-2-3 L'entretien des immeubles

L'amélioration du confort des logements est loin d'être complète. Mais lorsque l'on considère l'immeuble dans sa globalité, il apparaît que les problèmes de vétusté concernent essentiellement tout ce qui est l'extérieur du logement, les parties communes (toitures, escaliers, façades, etc...).

La partition des immeubles en copropriété ne fait qu'aggraver le processus d'abandon des parties communes. On n'analysera pas ici les problèmes de la copropriété (3). On rappellera simplement qu'au contraire du propriétaire unique pour qui l'immeuble représente dans sa totalité un bien, le copropriétaire a tendance à limiter son intérêt à l'espace du logement et à considérer l'entretien des parties communes comme des charges "extérieures". De plus, si pour le propriétaire occupant, le

logement est un lien d'investissement privilégié, il devient un patrimoine improductif dès l'instant où le propriétaire n'en est plus l'occupant (1).

Quelques propriétaires peuvent bloquer l'entretien d'un immeuble et le conduire à sa ruine. En effet, des immeubles comme ceux du quartier Saint-Laurent, ayant déjà de 100 à 250 ans d'âge, restent, dans des conditions d'entretien normal, à l'abri d'un processus de vetustisation grave.

Mais en conséquence des caractéristiques techniques de ce bâti, il existe un seuil à partir duquel, si on n'y remédie pas d'emblée, il y a aggravation brutale des désordres et multiplication des coûts de restauration, processus conduisant dans des délais très courts à l'abandon de l'immeuble par ses occupants et à sa ruine (2).

(1) Du fait de la position de cet habitat au bas de la hiérarchie du marché des logements et donc de la modicité des revenus locatifs.

(2) Ainsi le n° 17 de la rue Saint-Laurent a-t-il été abandonné à la suite de la rupture d'une panne de toiture, tandis que le n° 5 a été abandonné en conséquence d'une rupture de poutre de plancher.

3.3 - LES INTERVENTIONS SUR L'ESPACE DU QUARTIER

Jusqu'à la fin du XIX^e siècle, le processus de production et de transformation du bâti a été le fait des propriétaires privés, maîtres de la parcelle et de l'immeuble. Nous avons vu qu'au XVIII^e siècle l'intervention des pouvoirs publics contrôlait et infléchissait ce processus (alignements, lutte contre l'incendie). Il n'en est pas de même au XIX^e siècle où il s'est trouvé à peu près libre d'entraves administratives.

3.31 - Les projets "d'embellissement" et d'assainissement du XIX^e siècle

C'est au XIX^e siècle que les pouvoirs publics renoncent progressivement à l'application des contraintes d'alignement face à la densification du bâti consécutive à l'essor économique et démographique de Grenoble. Par contre ils imposent peu après différents projets urbanistiques tels que l'aménagement des quais, de la place de la Cimaise, des rues transversales et de la place Xavier Jouvin (Second Empire).

La bourgeoisie au pouvoir va marquer l'espace urbain en aménageant les quais : création d'une nouvelle voie, digues en pierre de taille et front de façades qui les bordent, face à l'Isère et à la Vieille Ville. Du même coup le vieux quartier St-Laurent dont la rue cesse d'être la voie vers Chambéry, se trouve dissimulé, et rejeté dans une fonction de quartier populaire et ouvrier. La spéculation immobilière et l'exploitation locative vont pouvoir, du fait du surpeuplement, s'y exercer en toute prospérité : surélévation des immeubles existants, reconstruction d'immeubles comportant un maximum de logements de taille minimum, redécoupage des logements existants, en seront la traduction sur l'évolution du bâti.

On est bien en face d'une stratégie d'aménagement urbain de type hausmanien, constituant une trame urbaine large qui établit la nouvelle image urbaine et qui reçoit l'espace nécessaire pour se développer au détriment des quartiers existants, de leur structure, de leur bâti, de leur population.

De cette chirurgie urbanistique, on peut noter deux exemples concernant le quartier qui montrent l'incompatibilité des deux formes urbaines. Ils illustrent bien le fait que, de ce charcutage urbanistique, aucune osmose ne s'est opérée entre le quartier historique et les "embellissements" du XIX^e siècle.

- 1 - Plus d'un siècle après la construction des quais, les îlots qui les longent continuent à être traversés par une frontière invisible qui suit le point de jonction des deux tissus et qui sépare des groupes sociaux différents (classe moyenne sur les quais, classe populaire côté rue).
- 2 - La place Xavier Jouvin, dédiée au gantier inventif dont les brevets permirent aux grenoblois de s'enrichir, termine la perspective du nouveau pont de la citadelle, vers lequel la statue monumentale du gantier regarde. La statue est à l'échelle du pont, des quais. La place domine la rue St-Laurent. Le vieux quartier sert de toile de fond à la statue qui lui tourne le dos. La place, bruyante et inconmode, n'est qu'une brèche dans le quartier.
Un acte de justice urbaine serait de restituer cette place au quartier St-Laurent en l'établissant au niveau de la rue comme une placette calme et centrale, et d'en ôter la statue - mais ceci est une autre affaire.

3.32 - Les premiers projets de rénovation du XX^e siècle

Les projets de rénovation du quartier se succèdent dès le début du siècle. Vers 1900 un premier projet de rénovation de type haussmanien a traduit les objectifs du plan de Grenoble établi par l'architecte-voyer de la Ville : il comporte l'élargissement de la rue St-Laurent et des rues transversales, redessine tous les îlots et correspond à une destruction du bâti existant et à son remplacement par des immeubles sans doute destinés à la bourgeoisie.

En 1930, le banquier G. CHARPENAY propose un financement pour la reconstruction du quartier sous forme d'Habitations à Bon Marché, projet auquel la presse donne un certain retentissement (cf lettre, annexe 1).

Enfin en 1960, le plan d'urbanisme de Grenoble établi par l'architecte Henry BERNARD propose l'aménagement des pentes de la colline du Rabot en une "acropole" où serait transférée l'Université et préconise une politique immobilière de destruction des taudis.

A la suite de quoi, la municipalité MICHALLON fait appel au B.E.R.U. (1961) qui, après une étude détaillée du quartier, propose sa destruction et son remplacement par des immeubles de standing. Quant à l'architecte G. PAUL, qui étudie de manière plus détaillée un projet de campus, il y insère un plan de rénovation du quartier qui prévoit (dans un curieux retournement des anciens modes d'intervention) la conservation des façades et la démolition-reconstruction du bâti situé derrière.

Aucun de ces projets n'a abouti, leur seul effet étant de susciter l'inquiétude des propriétaires et des habitants du quartier, et donc de les dissuader d'entretenir le bâti, et par là, d'en accélérer la dégradation.

3.33 - Saint-Laurent, "quartier pittoresque"

Le bâti du quartier St-Laurent peut être considéré comme un bâti vétuste, mais également comme un quartier ancien où le "promeneur curieux" découvre des traits architecturaux des XVII^e et XVIII^e siècles.

C'est à l'occasion des Jeux Olympiques (1968) qu'est née l'idée d'utiliser le "potentiel pittoresque" (1) du quartier. Deux pôles devaient servir d'ancrage pour assurer le succès touristique du quartier .

- d'une part le secteur de la montée de Chalemont où tous les immeubles ont été détruits (y compris les 66, 68, 70 rue St-Laurent), et qui a été aménagé en un parc conduisant à l'ancien couvent de Sainte-Marie-d'En-Haut, entièrement restauré, et abritant un musée,
- d'autre part l'ensemble composé par l'église Saint-Laurent, sa crypte, la porte médiévale St-Laurent et les casemates de l'enceinte de 1830 où s'installent des boutiques de grand luxe.

Cette vision du quartier par des gens qui lui sont extérieurs traduit bien, sur le terrain, les stratégies et idéologies en présence : St-Laurent pôle touristique, dont on aménage les articulations avec la ville, sans se soucier de l'habitat et des habitants, si ce n'est comme toile de fond pour un commerce cherchant à exploiter le pittoresque de la misère.

Les commerçants, touchés par la dépopulation du quartier et la restructuration des circuits de distribution, ont mis leurs espoirs dans la revalorisation du cadre bâti et ont essayé de promouvoir l'intérieur du quartier. Réunis dans la "commune libre de St-Laurent et Rive-Droite", ils ont leur programme :

- "- rénover et protéger le patrimoine immobilier,
- donner au quartier une quadruple vocation : artisanale, artistique, culturelle et touristique,
- rendre au quartier son aspect d'autrefois" (2).

Programme qui revendique la transformation du quartier en vue de l'implantation de commerces et de logements de luxe. De nombreuses boutiques s'installent : artisan d'art, galeries, antiquaires, etc... (31 magasins de luxe en 1968) ; le mouvement est éphémère et l'habitat ne suit pas. De ce moment le quartier ne conservera qu'un certain nombre de commerces, particulièrement des restaurants dont le standing baisse mais qui continueront à toucher une clientèle provenant de l'extérieur du quartier qui le sort de la situation de faubourg ghetto qu'il avait connue.

(1) Cf Patrick *LOTHELIER*,
op. cit. p. 60.

(2) P. *LOTHELIER*, *op. cit.*
p. 69.

3.34 - L'expérience d'auto-restauration

A partir de 1975 un groupe de travail se constitue dans le cadre de la Maison pour Tous, afin de développer une action pour réagir contre la dégradation du bâti. Cette action va chercher à intéresser les habitants au processus développé, dans le but de lancer une dynamique qui puisse élargir et démultiplier le mouvement. La Municipalité, n'ayant pas de solution de rechange, adhère au projet dans lequel elle voit une solution d'attente opportune face à des procédures lentes à se mettre en place - et le finance-.

Pendant deux ans, le projet va progresser sur sa lancée et par un mécanisme simple qui consistait à n'intervenir que sur la demande des habitants et de n'avancer qu'avec leur accord, l'équipe va mener un certain nombre d'interventions sur les points les plus gravement touchés du bâti, contribuant à les sauver d'arrêts de périls rédhibitoires.

Simultanément un soutien aux syndicats de copropriété permettait de consolider les résultats obtenus sur le bâti en informant les habitants sur leurs droits et devoirs, et en leur procurant une aide technique et administrative.

Le développement discutable d'une coopérative chargée d'intervenir dans la réhabilitation du quartier précipita la fin d'une tentative dont le temps était, quoiqu'il en soit, compté : une procédure de ZAD -procédure lourde- incluant le quartier St-Laurent avait été mise en place et stérilisait le plus souvent la procédure légère de l'auto-restauration ; la nouvelle municipalité n'appréciait plus le mélange des genres : l'urbanisme ne devait pas être traité par les "socio-culturels", et certains membres de la Maison pour Tous étaient impatients de se notabiliser au prix que voudrait bien fixer la nouvelle municipalité. Celle-ci établit alors une équipe du Service Vieux Quartiers chargée de mener l'action de réhabilitation sans qu'aucun bilan sérieux ne soit fait de ce qui avait précédé, ce qui est regrettable.

L'expérience de l'auto-restauration a fait l'objet d'un rapport spécifique (1).

3.35 - La Z.A.D.

Depuis 197 , la Municipalité de Grenoble a obtenu le classement en Z.A.D. de certains quartiers centraux dont le quartier St-Laurent ; par là elle entendait :

- contrôler les poussées spéculatives,
- se donner les moyens d'agir sur l'habitat insalubre,
- contrôler les copropriétés.

(1) *Auto-restauration à Saint-Laurent : une expérience de réhabilitation du bâti ancien dans un vieux quartier de Grenoble (op. cit.).*

La ZAD a été instituée au moment où il était trop tard de quelques années pour entreprendre une politique de maintien des familles italiennes par l'amélioration du confort des logements, et alors que Saint-Laurent semblait devoir devenir un quartier d'accueil relativement polyvalent où s'installaient immigrant maghrébiens, jeunes ménages intellectuels, étudiants.

Le quartier entre dans un processus de peuplement/dépeuplement géré au niveau de la ville. Il devient un quartier tiroir de l'opération Très-Cloîtres sans que les implications en soient vraiment mesurées et maîtrisées. Simultanément une certaine pègre s'approprie les restaurants et les boîtes. Les conditions sont remplies pour mener une opération de type Très-Cloîtres : rénovations ponctuelles ou rénovation "à l'avancement", produisant un logement normé HLM mimant la forme urbaine antérieure.

En définitive, l'évolution du quartier Saint-Laurent et les différents projets qui l'ont concerné montrent que la question qui se pose depuis le début du siècle est celle de la transformation de la forme bâtie existante, correspondant à des modes de production et d'occupation disparus, caractérisés par la polyvalence des fonctions (habitat, production, échange), en une forme ne réalisant que quelques fonctions qui concernent le logement, condamnée à s'enterrer dans des modèles cristallisant la hiérarchie sociale (logement de standing, logement social, modèle populaire, modèle intellectuel, etc...).

L'alternative risque d'être entre

- la rénovation du quartier aboutissant selon le cas à un quartier de "standing" ou une cité ouvrière,
- l'affectation de l'ancienne forme bâtie au nouveau contexte socio-urbain en la spécialisant, en la "fonctionnalisant" : quartier tiroir pour d'autres opérations, "hiérarchisation" des appartements et du système de gestion assortie d'une muséification de la forme urbaine.

Le projet de la Maison pour Tous, visant à conserver au bâti sa diversité formelle, aux habitants leur diversité sociale, au lieu urbain son identité, reste l'image solidement utopique qui pourrait servir à mesurer le présent.

4 - CONCLUSIONS

En conclusion, on résumera quels ont été les principaux facteurs ayant conditionné la production et les transformations du bâti étudié ; on replacera le cas du quartier Saint-Laurent dans un contexte plus général ; on examinera en quels termes peut être posée la question de la transformation du bâti à l'issue de l'analyse historique.

4.1 - LES DETERMINANTS DE LA PRODUCTION DU BATI

Les facteurs ayant déterminé les caractéristiques urbanistiques, constructives et morphologiques du bâti sont essentiellement de quatre ordres :

- les déterminations résultant directement du contexte socio-économique,
- les influences exercées dans ce contexte par les modalités de l'action des pouvoirs publics,
- celles d'origine privée,
- les spécificités du secteur de la production du bâti (en tant que milieu porteur d'un savoir-faire concernant les types et les nouvelles technologies), spécificités qui apparaîtront mieux au terme de l'analyse détaillée du bâti.

4.11 - Le contexte socio-économique

L'histoire du quartier Saint-Laurent et de la genèse de son bâti est liée au développement local de la manufacture, aux évolutions sociales qui s'en sont suivies, aux transformations correspondantes du bâti. Pendant ce temps s'effectue le passage d'une société médiévale où domine l'artisan à l'activité localisée (boutique ou atelier au contact de la rue), à une société libérale où se développent la classe bourgeoise (marchands et entrepreneurs) et une classe ouvrière qui voit se dissocier le lieu de travail de l'habitat.

A partir du tissu primitif de "maisons individuelles" contiguës et ayant une façade sur rue, se développent des immeubles collectifs où cohabitent les différents groupes sociaux selon de nouveaux modes d'occupation. Ce développement aboutit à une densification progressive du bâti. On a donc préservation (ou reconduction) de la pré-structure urbaine existante : immeubles contigus sur parcelles profondes, et genèse d'une nouvelle forme d'aménagement interne : immeubles à usage collectif, étages répartis en logements, qui vont fonder l'organisation du bâti.

4.12 - Actions d'origine privée - actions des pouvoirs publics

On peut rapporter aux actions d'origine privée sur le bâti les interventions des propriétaires (notamment en fonction des droits dont ils disposent : nu-propriété, usufruit, co-propriété, etc...) qu'ils soient habitants ou promoteurs.

Le bâti étudié est marqué par le caractère fondamental de la propriété privée de la parcelle : la parcelle a constitué conjointement l'unité support de la propriété et de l'immeuble. Les propriétaires assumaient donc la gestion d'une portion cohérente de l'espace (de plus, jusqu'au début du XIX^e siècle, le propriétaire était l'occupant principal de l'immeuble).

Ceci étant, l'action des pouvoirs publics témoigne de la nécessité de s'adapter aux contraintes du parcellaire ainsi que de l'influence des propriétaires en tant que groupe social défendant ses intérêts particuliers.

Aux XVII^e et XVIII^e siècles, les propriétaires ne constituent pas une classe homogène (noble, bourgeois, ordres religieux) ; durant cette période, l'action des pouvoirs publics est adaptée à la structure en parcelles (procédure d'alignement au coup par coup) : elle tend à contrôler l'espace de la rue et à l'adapter aux nécessités du développement économique (alignements-élargissements ; interdiction des saillies), ainsi qu'à régler les conditions de la production du bâti et de sa densification (règlements d'incendie ; règlements de sécurité).

Durant la première moitié du XIX^e siècle, les propriétaires constituent une classe homogène (bourgeoisie) disposant du pouvoir politique. L'action des pouvoirs publics en matière d'urbanisme est marquée par le libéralisme, c'est-à-dire la soumission aux intérêts des propriétaires. Au niveau local (1) cette politique aboutit à la réglementation organisant la production d'un bâti de qualité médiocre.

Ainsi, les modalités successives de densification du bâti résultent directement des changements d'interventions des pouvoirs publics influencés par les propriétaires.

4.2 - VALEUR DE GENERALITE DU CAS ETUDIE

Le quartier Saint-Laurent n'est qu'un cas localisé du développement de la manufacture et des formes urbaines correspondantes. Il est à l'image de l'ensemble des zones urbaines de Grenoble antérieures à 1850 (et constituant maintenant les quartiers anciens centraux) ; la généralité du processus de densification à Grenoble du XVIII^e au XIX^e a été maintes fois soulignée et est perceptible dans l'état actuel du bâti des quartiers anciens. C'est ainsi que le bâti dense d'un quartier "périphérique" comme Très-Cloîtres s'est entièrement constitué au cours des XVII^e et XVIII^e siècles.

(1) Durant le II^e Empire, les représentants de la bourgeoisie locale (patronat manufacturier, avocats, etc. et les ingénieurs des Ponts et Chaussées siègent effectivement au Conseil Municipal de Grenoble.

Pour les quartiers préexistants (correspondants à la ville médiévale), on peut situer à la même période le processus de densification du bâti : les représentations de la ville du XVI^e siècle (vues axonométriques de la ville et gravures) indiquent encore un tissu d'immeubles contigus les uns aux autres, mais de faible élévation et bien individualisés ; les plans du XVIII^e siècle ne montrent plus qu'une structure en îlot.

Trois sortes de facteurs se sont conjuguées dans ce processus de densification : la présence de l'enceinte, limite à l'extension de la ville ; le développement de la manufacture qui concerne surtout les quartiers périphériques (Saint-Laurent, Ferrière, Très-Cloîtres) ; les phénomènes spéculatifs dans les quartiers centraux où les terrains avaient une plus grande valeur (Grande-Rue, Brocherie-Chenoise).

Le cas de Grenoble n'est pas particulier : on trouve des processus semblables de densification et d'apparition d'immeubles collectifs (immeubles de rapport) dans tous les centres urbains soumis à partir du XVII^e siècle aux mêmes conditions de développement. Mumford note que : "Au XVII^e siècle, on voit se généraliser un type d'immeubles comportant de nombreux étages : les vieilles maisons de Paris et de Genève comptent cinq ou six étages, celles d'Edimbourg, huit, dix et plus..." (1).

En comparaison, le processus grenoblois apparaît comme tout à fait "classique" (2), mais comme relativement modeste ou plutôt comme étalé dans le temps (avec une accentuation au XIX^e siècle).

On a indiqué que les techniques de construction des immeubles n'étaient pas très différentes de celles préconisées pour les immeubles bourgeois de Paris, mais leurs caractéristiques morphologiques et constructives sont surtout semblables aux immeubles contemporains des autres grandes villes de la région : Lyon, Genève, Vienne.

Ainsi, les solutions développées dans les immeubles en réponse à l'évolution de la structure socio-économique sont les solutions qui ont été utilisées pour toutes les zones urbaines soumises aux mêmes conditions de développement (au moins au niveau régional) (3).

Le bâti du quartier est donc le résultat d'influences diverses où se croisent :

- la tradition, c'est-à-dire le savoir-faire des maîtres d'oeuvre concernant les matériaux, leurs mises en oeuvre, l'exploitation de la forme de la parcelle,
- les innovations qui restructurent l'immeuble en fonction de nouvelles nécessités, innovations propres à Grenoble (développement des immeubles du groupe B -cf partie IV) ou externe (modèle parisien de l'immeuble à entresol),

(1) Lewis MUMFORD : *La cité à travers l'histoire*. Paris, Edition du Seuil, 1964, p. 158.

(2) On se reportera aux analyses de C. AYMONIO et A. VILLA (op. cit.).

(3) Il serait intéressant d'établir la parallèle entre les quartiers Saint-Laurent à Grenoble, quartier des gantiers, la Croix-Rouge à Lyon, quartier des Joyeux, St-Gervais à Genève, quartier des Horloges.

- les évolutions technologiques en fonction des matériaux nouveaux et de leurs techniques de mise en œuvre).

4.3 - SITUATION ACTUELLE DU QUARTIER ET PROBLEMATIQUE D'INTERVENTION

Les conditions et le processus de genèse du bâti : immeubles collectifs densifiés à partir d'un tissu urbain (parcelles étroites) et de modèles spatiaux et constructifs d'origine médiévale sont à la source des principaux défauts que l'on aura l'occasion de relever : carences au niveau des équipements ; logements de petite taille très profonds ; bâti dense comportant des courettes étroites.

A l'inverse, ces mêmes conditions ont conféré au bâti des qualités : simplicité du système porteur, épaisseur des murs, grande hauteur sous-plafond, variété des espaces intérieurs des immeubles, etc...

L'analyse des caractéristiques propres du bâti, de ses avantages et de ses carences, l'analyse des inadaptations dues à son inscription sur des parcelles étroites, l'insuffisance des équipements, n'expliquent pas le processus d'abandon du quartier qu'on trouve dans la transformation des structures économiques et la réorganisation de l'espace grenoblois.

Durant trois siècles, malgré les inadaptations que l'on relève aujourd'hui, cette forme bâtie a été la forme dominante et "normale" de Grenoble ; les propriétaires privés ont conduit la transformation en l'adaptant à la demande socio-économique. La structure foncière qui nous paraît contraignante s'imposait parce qu'elle constituait la base du pouvoir des propriétaires privés ; les interventions des pouvoirs publics se référaient à ce domaine privé.

Le problème Saint-Laurent naît au moment où se restructure l'espace urbain grenoblois : le quartier est abandonné par ses anciens propriétaires qui désinvestissent et laissent la place à des co-propriétaires, sans capitaux ni pouvoir. Il est également abandonné par les pouvoirs publics : au cours de la deuxième moitié du XIX^e siècle les opérations "hausmanniennes" menacent de destruction les quartiers anciens ; les projets foisonnent mais ne seront pas tous réalisés.

Enfin les techniques constructives se renouvellent : apparition du métal, abandon de la pierre ; plus tard, apparition du béton armé. Ceci contribuera fortement à l'obsolescence des quartiers tels que Saint-Laurent.

Trois points paraissent importants à prendre en compte à l'issue de cette analyse :

- 1 - Nécessité de redéfinir le contenu social, économique et urbain du quartier (les finalités politiques de l'opération) et des procédures d'intervention correspondantes. Ceci n'entre pas dans les objectifs de cette étude qui s'en tient à l'hypothèse de réhabilitation du bâti dans une perspective de préservation du parc de logements à vocation sociale.
- 2 - Nécessité de définir un nouveau niveau d'intervention pertinent (le logement, l'immeuble, l'ilot, le quartier) cohérent de la nouvelle demande sociale. Cette demande dépendant à la fois de l'agent de la transformation (propriétaire isolé ; copropriété "reconstituée" ; collectivité publique) et de la nature des transformations possibles sur le bâti. On consacrerà la partie III à ce point.
- 3 - Nécessité de redécouvrir les caractéristiques propres du bâti (caractéristiques constructives et spatiales) et d'élaborer des modalités de transformation prenant en compte ces caractéristiques (partie IV).

PARTIE II :
MODALITES DE TRANSFORMATION
DE L'ESPACE BATI

Avant d'aborder l'investigation sur les méthodes d'analyse du bâti ayant la réhabilitation pour objectif, il nous paraît nécessaire de situer la réhabilitation dans un processus plus général. En cela, l'étude historique portant sur la nature et les conditions de la transformation du quartier à partir de la fin du XVIIIème siècle nous a permis de dégager les composantes de la transformation dans laquelle vient s'inscrire la réhabilitation.

Disons tout de suite que nous abordons la réhabilitation de l'habitat existant non comme un phénomène singulier, mais comme une phase de transformation du bâti qui, tout en ayant ses caractéristiques propres, reste inscrite dans un processus historique de transformation permanente qui intéresse tout habitat et tout tissu bâti en général.

Deux observations nous semblent devoir être retenues :

- 1 - Toute transformation de l'espace bâti représente l'expression spatiale complexe d'une stratégie sociale qui, prenant l'espace simultanément comme médiation et comme objet, l'adapte à ses fins. Ajoutons que cette transformation va témoigner de la stratégie qui l'a produite, de ses moyens et de ses finalités. **Par là même**, au travers de ses caractéristiques, elle peut servir de lieu de lecture et d'évaluation de cette stratégie aux fins d'analyse.
- 2 - La dynamique de la transformation de l'espace bâti est fonction de l'écart qui sépare l'objet bâti du modèle d'habiter dont est porteuse la stratégie sociale qui engage cette transformation. Ce modèle, divers selon le type d'acteurs qui développe une telle action, engendrera une transformation d'autant plus forte que l'objet bâti sera plus éloigné, plus inadapté à l'accueillir.

1 - ACTEURS ET STRATÉGIES DE TRANSFORMATION DE L'ESPACE BÂTI

Les stratégies faisant de l'espace bâti leur objet, doivent, pour que leur action débouche concrètement sur une transformation spatiale, détenir un certain pouvoir sur l'espace qu'elles investissent. Elles peuvent être plusieurs à agir en un même lieu et vont alors se croiser, se renforcer ou se détruire ; elles pourront se heurter à la "résistance" du domaine bâti, ou, dans certains cas, y rencontrer une convergence avec leur propre logique.

L'analyse historique nous a montré que toute transformation sert les intérêts, réels ou supposés, de ses promoteurs et s'inscrit dans un rapport de forces qui témoigne du pouvoir qu'ils détiennent. La nature et l'ampleur de ces transformations donnent en quelque sorte la mesure de ce pouvoir.

On constate que la transformation du bâti renvoie à des actions très diverses allant de celle de l'occupant qui installe une salle de bain à celle des pouvoirs locaux ou d'Etat qui développent une opération d'urbanisme complexe.

Voulant mettre l'espace bâti au centre de la problématique de la transformation nous n'avons considéré, a priori, aucune de ces actions comme négligeable, pas plus que les résultats qu'elles ont produits, ni les motivations dont elles procèdent.

Nous distinguerons trois catégories d'acteurs intervenant dans la transformation de l'espace bâti en terme de programme, autrement dit comme étant porteurs d'objectifs.

- Il s'agit :
- . des habitants,
 - . des promoteurs privés et des banques qui les financent,
 - . des collectivités locales et des organismes qu'elles contrôlent (offices d'HLM, Agence d'Urbanisme).

A l'action de ces trois groupes vient se superposer celle du pouvoir central qui au travers des financements, de la législation et des réglementations et normes diverses, contribue largement à orienter les actions des acteurs cités.

À cela nous ajouterons l'ensemble des professionnels de la production de l'espace bâti (concepteurs, techniciens, praticiens, etc...) qui globalement donnent forme et matière à cette transformation et dont l'action concourt davantage au renforcement des stratégies des acteurs précités plutôt qu'à l'émergence de stratégies qui leur soient propres.

Dans le secteur urbain que nous étudions, nous constatons que les acteurs susceptibles de développer des actions de transformation sont d'une part les habitants et d'autre part la collectivité locale au travers de ses élus et techniciens. Il paraît d'ailleurs nécessaire de bien distinguer ces deux derniers types d'acteurs urbains dont les logiques ne se superposent qu'en partie.

L'action de chacun d'eux va s'exercer avec une spécificité propre qui va caractériser la transformation opérée. Nous en examinerons deux aspects qui nous paraissent déterminants, à savoir :

- . le lieu de la transformation,
- . le contenu.

2 - OBJET ET LIEU DE LA TRANSFORMATION

Nous distinguerons l'objet de la transformation qui est constitué par le support matériel sur lequel se réalise la transformation, et le lieu qui met l'objet en situation et l'établit dans un rapport social et culturel reconnu. Le lieu permet d'inscrire l'objet dans une gradation relative de ses diverses dimensions (privé/public, ouvert/fermé, rural/urbain, centre/banlieue, etc...) ; il témoigne de son existence -l'avoir lieu-.

Pris intrinsèquement, l'objet nous renseigne sur la dimension de la transformation. Il peut en permettre une classification qui recoupera d'autres caractéristiques (techniques, matériaux).

Nous examinerons successivement l'habitation, l'immeuble, l'îlot, le secteur urbain.

2.1 - L'HABITATION

L'objet habitation, susceptible de transformations va comprendre :

- le mobilier,
- l'appareillage (sanitaire, chauffage, électricité),
- les réseaux internes,
- les parois-enveloppes,
- les composants du second-oeuvre (portes, fenêtres),
- les parois (cloisons, murs, planchers)

Le lieu de l'habitation s'inscrit dans une double reconnaissance : reconnaissance par ses occupants en tant qu'espace de vie propre d'une part, et par l'ensemble des membres de la communauté qui en admettent la privatisation d'autre part. Dans le quartier étudié, le lieu du privé commence à la porte palière. Contrairement à ce qui se passe dans la maison individuelle où le lieu de l'habitation se confond avec l'objet habité, ici, dans un système de copropriété, seul le second-oeuvre et les faces du gros-oeuvre sont perçus comme objet constitutif de l'habitation ; les murs appartiennent à l'objet immeuble. Simultanément, le partage des parties communes prolonge l'habitation dans les espaces qui la relie à l'entrée sur rue, mais dans le cadre de l'immeuble et dans un statut collectif privé.

Les façades elles sont partagées avec l'espace collectif public et de fait perçues comme plus proches de l'objet habité car peut être la domination qui s'exerce à partir de l'espace collectif public est moins forte que celle de la copropriété sur les parties communes.

En tout état de cause, on va voir la localisation des pratiques de transformation coller au plus près au support bâti dans l'exacte proportion du pouvoir dont dispose l'habitant sur chaque objet constituant ce support.

A l'intérieur de l'habitation, le pouvoir sera "absolu" tant qu'on n'agit que sur les faces et l'équipement. Ce sera le lieu d'élection de la transformation, particulièrement du bricolage qui semble le mode de transformation le plus adéquat à l'habiter : peinture, tapisseries, doublages, carrelages, mais aussi salle de bain ou démolitions de cloisons.

Notons que lorsqu'il y a délégation de la mise en oeuvre (travail clandestin ou artisan), s'introduit un rapport marchand qui va à l'encontre de l'appropriation de la transformation.

Avec le maître d'oeuvre apparaissent les normes, les montages financiers, les impératifs techniques. Dès lors le lieu de l'habitation et l'objet habité divorcent. L'habitant perd le pouvoir de la transformation qui réfère alors à d'autres stratégies. Ce sera lui qui devra, peu ou prou, s'adapter à l'habitation transformée.

Dès qu'il s'agit des parties communes, la montée, la parcelle de pouvoir sur l'objet spatial est largement partagée avec les autres copropriétaires et interdit toute velléité de transformation.

En ce qui concerne les façades, les termes du partage sont différents : il se fait avec le domaine public anonyme (mais protégé par le système des permis de construire) face auquel un consensus des copropriétaires s'établit pour que chacun dispose de certains droits. Lorsqu'il va s'agir de passer des canalisations, agrandir ou percer une baie, créer un balcon, on va soit négocier avec les pouvoirs publics (en particulier côté rue), soit agir clandestinement (côté cour ou en toiture).

La transformation de l'habitation va donc porter avant tout sur l'enveloppe interne et l'équipement, ainsi que sur certaines façades dans les limites d'un rapport de forces avec les pouvoirs publics, où l'habitant a un pouvoir quasi-nul.

Le lieu de la transformation s'établit comme le lieu du pouvoir des acteurs de la transformation. Ce lieu est plus ou moins bien délimité selon qu'il est ou non objet de stratégies antagonistes (privé/public, individuel/collectif).

L'habitant ayant le statut de locataire verra son pouvoir se restreindre encore en regard de celui du propriétaire. Il ne pourra agir que sur l'enveloppe, l'interface de l'objet bâti (peinture) et le mobilier.

Notons également qu'à mesure que l'on institutionnalise la transformation (délégation à maître d'ouvrage, organismes financeurs, normes), au binôme HABITER-ETRE se substitue le binôme HABITER-S'ADAPTER.

Habitation et modèles culturels

On pourrait dire que chaque habitant interprète son logement pour en faire un habitat. Il va le lire et le parler à partir de son modèle pratique et symbolique, mais il va aussi peut être le modifier, le transformer (opérer des variations) afin de le mettre en harmonie avec ses goûts et aptitudes d'habiter. Notons que plus grand sera l'écart entre le modèle pratique et symbolique de l'habitant avec l'appartement où il se développe, plus nécessaire sera la transformation de cet appartement chargée de réduire cet écart, de réconcilier le modèle et le lieu. Cet écart fonde la dynamique de la transformation par l'habitant.

Les modèles existent également chez les autres intervenants possibles dans la transformation de l'appartement. Toutefois leur action a toutes chances de creuser l'écart dont nous parlions plus haut plutôt que de l'atténuer.

Selon les actions qui vont se développer pour promouvoir la réhabilitation, on va voir l'habitation devenir le lieu de confrontation de stratégies diverses et souvent antagonistes qui seront (outre celle de l'habitant) celles :

- . des artisans,
- . de la copropriété avec maître d'oeuvre et artisans,
- . des organismes chargés d'opérations (PACT, ARIM...),
- . des organismes financeurs (ANAH), etc...
- . de la collectivité locale par l'intermédiaire de ses organismes HLM ou Agence d'Urbanisme.

Chacun de ces acteurs va agir sur le lieu de l'habitation avec sa logique propre et la faire prévaloir compte tenu de ses droits ou du rapport de forces qu'il aura su établir. Au-delà même de ces diverses logiques, des modèles implicites vont être véhiculés et contribuer encore davantage à déposséder l'habitant de son pouvoir sur son espace habité. Souvent, les compromis indispensables pour aboutir à une solution appauvriront encore la proposition.

2.2 - L'IMMEUBLE

L'immeuble présente en tant qu'objet bâti, des possibilités de transformation portant sur des éléments qui étaient exclus de l'habitation. Il s'agit du gros-oeuvre, des réseaux communs, des façades, des parties communes. Toutefois dans le secteur urbain étudié, il n'est pas autonome, il partage également ses murs latéraux en mitoyenneté avec les immeubles contigus, ce qui limite les transformations possibles. L'immeuble, en tant qu'objet bâti, est également le lieu de différentes actions :

- . actions sur les parties communes propres à la copropriété,
- . action technique sur le gros-oeuvre et sur les réseaux communs (alimentation et évacuation),
- . action urbanistique sur les façades (ravalement).

Mais aussi action juridique ou administrative du fait du statut de l'immeuble dans le système de propriété. L'immeuble va être salubre ou non, frappé de péril, etc... dans son ensemble.

L'immeuble se révèle donc lieu de logiques très diverses : habitationnelles, techniques, juridiques et urbaines qui, suivant le rapport de forces qui sera instauré entre elles, donneront le jour à des transformations de types très différents.

Ainsi, suivant que l'accent sera mis sur l'urbain ou l'habitat, on pourra maintenir ou démolir un immeuble eu égard au rôle qu'on lui assigne dans le cadre de l'opération.

L'immeuble constitue le premier échelon du lieu technique qui va trouver son expression achevée dans l'îlot.

2.3 - L'ÎLOT

L'îlot est, dans le type de tissu bâti qui constitue le support de notre étude, le premier niveau offrant un objet bâti physiquement autonome, une entité construite cohérente et délimitée.

Sa transformation ne peut être abordée que par les pouvoirs publics ou de puissants groupes privés dont la logique sera dominante vis-à-vis des autres acteurs déjà cités. Il constitue l'élément de base de l'espace urbain ancien, l'objet bâti, qui n'empiète pas sur le domaine collectif de l'espace des rues et des places, mais néanmoins le constitue.

L'îlot n'a pas d'existence juridique ; il n'a pas non plus de réalité urbaine celle-ci s'articulant sur les creux - rues et places - mais il a une existence physique : il est fondamentalement un objet bâti aux formes et limites précises. Son absence de statut tant juridique qu'habitationnel ou urbain va l'établir en lieu "neutre", positionné à son niveau propre échappant simultanément à la stratégie de l'habiter et à la stratégie de l'urbain. Moyennant quoi, l'îlot va être le lieu privilégié de l'intervention technique. Qu'il s'agisse de financement, de périmètre d'opération, d'assainissement ou de réhabilitation, l'îlot est là pour offrir un support sur lequel l'ensemble de ces démarches vont pouvoir s'appliquer avec le moins de difficultés et d'antagonismes.

Il sera donc particulièrement sollicité par les équipes chargées d'opérations à la recherche de l'entité bâtie la plus abstraite possible.

Un modèle structurant sa transformation éventuelle a été élaborée dans la foulée et va souvent occulter toute réflexion sur la vocation de l'espace urbain : il s'agit du curetage central avec maintien de la couronne bâtie qui définit la rue. La mise en oeuvre de cette "image" simple pour ne pas dire simpliste, va libérer un espace dont on ne sait généralement pas s'il doit être affecté à l'habitat ou à l'urbain dont il se tient à égale distance à l'instar de l'îlot lui-même. On peut affirmer que l'îlot réalise le lieu le plus technique de la transformation de l'espace bâti mais que simultanément il exclut l'expression des stratégies de l'urbain et de l'habiter au profit d'une logique purement organisationnelle, et qu'en cela, les stratégies qui le prennent comme objet sont appauvrissantes. Son opérationnalité s'exerçant au détriment de ses capacités à accueillir la diversité des pratiques urbaines.

2.4 - LE SECTEUR URBAIN, LA VILLE

La transformation de l'espace urbain nous renvoie aux pouvoirs publics locaux qui vont en déterminer la nature.

L'espace urbain comprend simultanément le bâti et les espaces définis par ce bâti. Qu'il s'agisse de piétonnisation, de transports, de réalisation d'équipements d'intérêt général, de rénovation ou de ravalement, on se trouve devant une action susceptible d'être perçue par l'ensemble des urbains et qui va, peu ou prou, les concerner tous.

Les élus des collectivités locales aidés de leurs techniciens vont être à l'origine de ces stratégies de transformation urbaine. Celles-ci n'échappent pas aux modèles structurant qui évitent de réfléchir sérieusement à la manière de ne pas détruire la complexité et la richesse d'un lieu urbain au cours de sa transformation.

Concernant le quartier St-Laurent que nous étudions, on peut dire que "l'image" qui a longtemps organisé toute intervention était constituée par les deux pôles extrêmes du quartier : Chalemont et les Casemates, remarquables pour leur pittoresque, séparés par une zone abandonnée à ses habitants et dont on ne s'est soucié que bien plus tard.

Transformation, matériaux et techniques de mise en oeuvre

Les matériaux et techniques de mise en oeuvre sont très révélateurs du moment historique de la production de la transformation.

Il peut s'agir de matériaux anciens qui vont être supports de transformation ou de matériaux nouveaux qui apportent cette transformation.

Le support antérieur à la transformation est souvent anachronique par rapport à elle (escalier en pierre, dallage, etc... et les techniques de mise en oeuvre et même d'entretien sont oubliées. Projeté dans un présent où les techniques, l'outillage, le

type d'intervention s'inscrivent dans une toute autre logique, il va en résulter de multiples dégradations concernant les linteaux, les marches en pierre, etc...

Par contre, les matériaux modernes apportent souvent une facilitation de mise en oeuvre découlant des recherches de rentabilisation des chantiers au travers d'une mise en oeuvre facile par une main d'oeuvre peu qualifiée.

Dès lors, on a pu voir se développer des pratiques de transformation internes au logement où le bricolage peut résoudre des problèmes d'isolation, de cloisonnement ou d'équipement relativement complexes. Cette évolution a contribué à développer beaucoup le travail clandestin par la facilitation de mise en oeuvre offerte qui débouche sur une polyvalence de l'intervenant très appréciée. Elle a favorisé également les pratiques d'entraide.

Ces matériaux, partiellement élaborés en usine, apportent un type de finition valorisant pour celui qui en assure la mise en oeuvre. Ils sont donc de plus en plus largement employés, et marquent de plus en plus la transformation des habitations.

3 - CONCLUSION

La transformation de l'espace bâti existant s'opère à des niveaux très éloignés allant de l'habitation jusqu'à la ville ; elle est conduite par des acteurs ayant leur stratégie propre qui va caractériser la transformation et le nouvel espace bâti résultant.

La spécificité de l'espace bâti qui nous occupe est d'être habité et de constituer des segments urbains reconnus par les citadins. C'est à partir de ces deux faits, l'habitat et l'urbain, que doivent être posées les actions de transformation si l'on veut maintenir la ville présente. Il faut se garder de la réduction techniciste qui, sous prétexte d'opérationnalité, détruirait l'objet qu'elle prétend sauver.

Dans l'étude qui va suivre, nous allons examiner plus précisément le niveau de l'habitation, afin de voir comment peut s'opérer la transformation des espaces habités pour les réconcilier avec les modèles culturels que leurs occupants souhaitent y développer.

Nous nous appuyerons pour cela sur l'analyse des modes d'occupation correspondant à ceux que l'on rencontre le plus fréquemment dans le secteur étudié, et qui constitue en quelque sorte un modèle que nous avons codifié en le cadrant dans les normes du logement social contemporain, tant en ce qui concerne le niveau d'équipement que son dimensionnement.

Ce choix est cohérent de l'actuelle vocation du quartier, mais il est évident que d'autres tendances existent et que le même travail pourrait être mené avec d'autres modèles d'habiter (intellectuel, bourgeois, etc...).

PARTIE III :

ANALYSE DU BATI DANS UNE
PERSPECTIVE DE REHABILITATION

A - CLASSIFICATION TYPOLOGIQUE DES IMMEUBLES

I - FONDEMENTS DE L'ANALYSE TYPOLOGIQUE DES IMMEUBLES

1.1 - LA NOTION DE TYPE

On rappellera ici les concepts que recouvrent l'idée de type et les démarches auxquelles elle introduit.

C. DEVILLERS, définit ainsi la notion de type en architecture : "Si l'on regarde les maisons construites à une même époque dans une ville, on en distingue quelques espèces différentes reproduites en grand nombre avec des variantes individuelles que l'on peut considérer comme secondaires. On peut donc en faire une typologie au sens le plus général du terme, c'est-à-dire un classement suivant les caractéristiques communes qu'on a pu identifier".

Il ajoute : "le type n'est pas seulement une catégorie de l'analyse élaborée a posteriori par l'historien, mais d'abord un élément structurant la production du bâti... Le type a fourni globalement au maître d'oeuvre un principe d'organisation spatiale élaboré par l'usage et affecté de valeur sociale qui définit l'ordre, la nature et les relations des lieux construits en rapport avec l'espace urbain et, en même temps, un principe de réalisation incluant une technologie de la construction, l'usage de procédés formels (géométrie), et parfois de certains systèmes ornementaux" (1).

Le concept de type invite donc à reconnaître quels sont les traits fondamentaux et structurants d'un bâti -ces traits étant considérés, d'une part en tant qu'expression des conditions socio-économiques de la production de ce bâti, et d'autre part comme générateurs de classifications d'immeubles (ou d'autres unités bâties) en groupes homogènes.

Cette approche ouvre à une double démarche :

- une démarche "de l'amont" où l'on cherchera à situer l'existence de classes d'immeubles dans une perspective historique et donc à saisir le type comme facteur structurant dans la production des objets bâtis. Ceci n'est pas inutile dans un processus de réhabilitation conçu comme un "moment" de la transformation du bâti auquel est ainsi fourni un référend .
- une démarche "de l'aval" où le type, expression d'une classe d'immeubles, sera considéré comme un "objet abstrait, construit par l'analyse qui reproduit les propriétés essentielles d'une catégorie d'objets réels et permet d'en rendre compte avec économie" (2).

(1) Christian DEVILLERS :
*Typologie de l'habitat et
morphologie urbaine*
(Architectures d'Aujourd'hui
n° 174).

(2) CASTEX-PAILHARRE : *Le référentiel
à la barre - Paris.*

Ceci conduisant directement à la recherche de méthodes d'approche et de solutions spatiales et techniques où la prise en compte des caractéristiques déterminantes du type garantisse la possibilité de généralisation de ces solutions à tous les individus d'une même classe.

1.2 - OBJECTIFS DE L'ETUDE ET APPLICATION AU TERRAIN

L'analyse typologique des immeubles du quartier Saint-Laurent a été menée en fonction des préoccupations que nous rappelons :

- mise en évidence des caractéristiques structurantes du bâti de manière à reconnaître son potentiel en matière de restaurabilité et d'habitabilité,
- classification des unités bâties afin de disposer d'un support permettant l'étude systématique de leur transformabilité et la généralisation des solutions de réhabilitation qui pourront être proposées.

Dans cette perspective, l'analyse que l'on appliquera au bâti aura pour objectif principal de mettre en évidence les régularités existantes :

- . au niveau des caractéristiques constructives (structures, matériaux et technologie),
- . au niveau des caractéristiques morphologiques des espaces constitutifs du bâti (caractéristiques topologiques : dispositions des espaces et relations entre ceux-ci ; caractéristiques dimensionnelles : grandeurs et proportions).

La nature du bâti étudié a déterminé partiellement le mode d'analyse développé.

Comme l'a montré l'étude historique, ce bâti a été produit dans un contexte de continuité socio-économique et urbaine. Il présente une unité perceptible concernant l'organisation urbaine (immeubles contigus constituant un tissu continu de part et d'autre de la rue), le parcellaire (parcelles profondes), l'usage général des espaces (magasin au rez-de-chaussée, logements dans les étages) et le vocabulaire constructif (système de refends porteurs mitoyens sur limites de parcelles ; etc...).

Les immeubles présentent donc un certain nombre de caractéristiques communes. Leur reconnaissance (et en particulier le vocabulaire constructif) a de l'importance dans la perspective de la transformabilité du bâti, mais elle ne conduit pas à une classification des objets bâtis.

En effet, le bâti présente au niveau des immeubles une grande diversité morphologique, diversité qui résulte du nombre de solutions spatiales utilisées au moment de la construction, de l'évolution de ces solutions dans le temps, et des transformations ultérieures (extensions, surélévations) dont ces immeubles ont été l'objet.

C'est donc à ce niveau qu'il convient de reconnaître les régularités du bâti et de mettre en évidence les classes d'immeubles homogènes.

Deux manières de prendre en compte les transformations successives subies par les immeubles peuvent alors s'envisager :

- Soit une approche se situant dans une perspective historique où les transformations successives des immeubles seraient considérées comme des déformations de leur morphologie d'origine, et où la prise en compte de cette morphologie d'origine constituerait la seule base possible de classification ; cette approche conduisant à une démarche de restauration, de restitution de l'objet bâti origine.
- Soit une approche pragmatique où les transformations du bâti sont considérées comme acquises, la recherche des régularités topologiques et dimensionnelles s'appliquant alors aux immeubles considérés dans leur état actuel ; ces régularités étant évaluées en fonction de leur pertinence par rapport à la problématique de transformation du bâti telle que la conçoivent les acteurs de cette transformation.

Cette dernière approche est cohérente des objectifs définis précédemment dans la mesure où elle n'implique pas d'a priori idéologique distinguant entre un bâti valide (l'immeuble origine) et un bâti dévalorisé (adjonctions, surélévations).

Elle n'entraîne pas non plus d'a priori au niveau opérationnel entre une intervention légère respectueuse de l'existant et une intervention lourde modifiant fortement ou supprimant des éléments du bâti : corps de bâtiments, étages...

Dans le tissu bâti étudié, l'immeuble représente une unité dont le caractère pertinent est manifeste tant sur le plan foncier que spatial et structurel ; il semble donc pouvoir constituer la base de la classification.

Au cours de l'étude, il s'est révélé toutefois que cette unité n'était pas la plus appropriée pour étudier certaines régularités morphologiques du bâti étudié : nous avons alors introduit des sous-parties ayant leur propre cohérence au point de vue spatial et constructif, sous-parties que nous avons appelées ELEMENTS. Ces éléments se prêtent mieux que les immeubles à une comparaison de leurs caractéristiques dimensionnelles et topologiques. Une double classification a donc été élaborée :

- une classification des éléments considérés comme le plus petit objet bâti conservant son intégrité lors de l'analyse en terme de restaurabilité et d'habitabilité,
- une classification des immeubles considérés comme une organisation d'éléments entre lesquels s'établissent des relations fonctionnelles et spatiales.

Nous ferons dans un premier temps une description détaillée des immeubles en considérant la place de l'immeuble dans la structure urbaine, ses caractéristiques constructives, les espaces qui le constituent (locaux d'habitation, locaux de distribution, cours intérieures), leur morphologie, leur usage, les relations fonctionnelles existant entre ces différents espaces.

De cette description ressortiront les caractéristiques communes à l'ensemble des immeubles (et les particularités de certains d'entre eux), leurs caractéristiques régulières, non déterminantes au plan de la classification (nature des allées, nombre d'étages, etc...), et enfin leurs caractéristiques pertinentes dans notre classification. Ces dernières nous permettront d'établir les systèmes de classification des éléments et des immeubles.

2 - DEFINITION DU TERRAIN ETUDIE

2.1 - L'IMMEUBLE

Au cours de l'étude historique, on a déjà souligné que l'immeuble constitue l'unité de base du bâti étudié.

Cette unité est manifeste :

- . au plan constructif : l'immeuble est délimité par une enveloppe correspondant pour une majeure partie à la structure porteuse qui se superpose aux limites de la parcelle (limite sur rue ; limite avec les parcelles contigües) et ordonne le rapport de l'immeuble avec les espaces extérieurs à la parcelle (la rue, les immeubles mitoyens),
- . au plan foncier : correspondance entre l'immeuble (unité bâtie), la parcelle (unité foncière) et la propriété (unité juridique) (1),
- . au plan spatial fonctionnel : l'immeuble est constitué par un ensemble de volumes (logements, combles) distribué par un même escalier (2) relié à la rue par une seule allée qui dessert également les locaux du rez-de-chaussée (locaux commerciaux, caves, autrefois : atelier et écuries) à laquelle on accède par une porte unique.

Le bâti étudié présente néanmoins quelques distorsions à cette cohérence, exceptions résultant de l'histoire complexe de certaines propriétés ou des processus de surélévation du bâti. Il s'agit principalement :

- des immeubles présentant à partir d'un même système d'accès à la rue (allée, porche), plusieurs escaliers. Dans tous les cas existants, à chacun de ces escaliers correspond une portion de bâti autonome au point de vue constructif et spatial, portion de bâti que l'on peut donc considérer comme autant d'immeubles indépendants (aussi bien lorsqu'ils constituent deux copropriétés distinctes : n° 15.17, qu'une seule copropriété : n° 42.42', 48'.48", 69.69', 24.24'.24",
- des escaliers différents desservant des espaces superposés : (cas du n° 69.69' cf pl. XI page 118 ; l'escalier dessert celui-ci jusqu'au 3ème étage. A partir du 4ème étage cet immeuble est desservi par l'escalier du n° 69' (résultat d'une surélévation simultanée des deux immeubles). C'est également le cas du n° 48.48' (3).

(1) L'immeuble a constitué historiquement l'unité de propriété. Dans l'état actuel de la division de la propriété au niveau du logement, cette propriété ne peut se concevoir sans ses prolongements (et ses implications) au niveau de l'immeuble (la copropriété).

(2) Dans la perception du bâti par les habitants, l'escalier, "la montée", désigne l'immeuble.

(3) On notera également :

- une exception fréquente mais superficielle : le cas des logements situés dans deux immeubles à la fois ; ces exceptions ne perturbent ni la structure constructive, ni la limite entre propriété (le logement ayant un accès par chacun des montées),
- le cas des n° 50.50' : la partie sur rue du n° 50' constitue une copropriété, la partie arrière (distribuée par le même escalier) fait partie de la même copropriété que le n° 52 (disposant de son propre escalier),

(suite note page suivante)

Dans une étude de réhabilitation, on ne pourra dissocier de tels immeubles. Au niveau de l'analyse typologique où l'on essaie de mettre en évidence les éléments structurants du bâti, on les considérera par contre comme constituant des immeubles distincts.

On conviendra donc que l'IMMEUBLE est constitué par l'ensemble des volumes bâtis superposés desservis par la même séquence porte-allée-escalier, cette ensemble étant, sauf cas particuliers, cohérent de la structure constructive et du découpage foncier.

2.2 - DELIMITATION DE L'OBJET D'ETUDE

Sur la base de la définition précédente (une montée = un immeuble), le quartier Saint-Laurent compte 109 immeubles, en écartant les monuments (porte Saint-Laurent, casemates, église Saint-Laurent), les immeubles administratifs (l'ancienne école de garçons, 54 rue Saint-Laurent, la Maison pour Tous, 77 rue Saint-Laurent) et les deux immeubles très particuliers que sont le n° 2 de la rue Saint-Laurent (ancien prieuré et ancienne ganterie) et la demeure bourgeoise située à flanc de montagne, au-dessus du n° 42 (le "château") (1).

Parmi ces immeubles on peut distinguer deux ensembles distincts : d'une part les 90 immeubles qui constituent le tissu du bâti de part et d'autre de la rue Saint-Laurent ; d'autre part les 19 immeubles édifiés le long des quais, après la construction de ceux-ci.

Ces derniers diffèrent notablement de ceux de la rue Saint-Laurent :

- . ils ont été construits plus tardivement et n'ont pas subi les nombreuses transformations (surélévations, extensions, etc...) qu'ont connu les autres immeubles du quartier ; ils sont donc en bon état et homogènes du point de vue constructif,
- . ils ont été construits à l'intention d'une population "bourgeoise" ou du moins solvable ; ils conservent ce caractère d'immeubles bourgeois ; ils présentent donc également un niveau satisfaisant d'équipement et de confort (2).

Ces immeubles seront laissés en-dehors de l'objet de l'étude typologique car ils sont construits selon des principes différents -notamment sur la base de parcelles larges et peu profondes-, ils n'apprennent rien sur le type des immeubles constituant la rue. Par contre on prendra en compte les immeubles dont la partie arrière a été reconstruite dans les mêmes circonstances mais qui ont conservé leur partie sur rue "d'origine", (soit que cette partie comprenne l'escalier, cas des n° 9, 51, 69', 69", 89, 95 et 9 ; soit qu'un nouvel escalier ait été inclus dans la partie arrière : n° 87 et 93 (3).

Suite note 3 page précédente :

- le cas des n° 38.40 : les logements de la travée gauche du n° 38 sont desservis également par la montée du n° 40. , le 38 a "capturé" cette travée qui autrefois dépendait du n° 40.

(1) Le bâti est considéré tel qu'on en a fait le relevé alors qu'existaient encore les immeubles n° 54, 56, 58 et 60 de la rue.

(2) On notera également qu'ils ne participent pas à l'espace de la rue et qu'ils ont aveuglé l'orientation Sud de certains immeubles de la rue.

(3) Parmi les immeubles étudiés, certains d'entre eux n'ont pas pu être visités : les n° 13 et 65, les n° 14, 5', 104 et 60.

2.3 - DESIGNATION DES IMMEUBLES

Le numérotage actuel des immeubles de la rue offre la base d'un repérage commode de ceux-ci.

Lors de l'instauration de ce numérotage, vers 1845, les immeubles du quartier se présentaient suivant deux rangées continues de part et d'autre de la rue. Ils ont donc été numérotés selon la suite des chiffres impairs du côté Isère (du 1 au 109), et selon la suite des chiffres pairs du côté Montagne (du n° 2 au n° 70) (1).

On utilisera cette numérotation pour désigner les immeubles. Toutefois la numérotation comporte actuellement des "trous" correspondant à des immeubles détruits : n° 23, 47, 79 à 85, et des modifications dues à l'ouverture de certains immeubles sur les voies aménagées à la fin du XIX° siècle (le 21 devenu le 2, rue Sappey ; le 5 : 1 rue Sappey ; le 45 : 4 rue Chevalier ; le 87 : 1 place Jouvin ; le 93 : 4 quai Jouvin ; le 69 : 46 quai Jouvin ; le 93 : 4 quai Mounier ; le 101 : 12 quai Mounier ; le 103 : 12' quai Mounier ; le 107 : 16 quai Mounier).

(1) Ce numérotage a été complété si nécessaire par des indices (' ; ") selon un principe déjà existant (immeubles n° 22 et 22') afin de distinguer plusieurs immeubles rangés sous un même n° (cas des n° 42 et 42'). Les deux immeubles donnant sur l'impasse du Four seront nommés : 1F et 2F.

3 - DESCRIPTION DES IMMEUBLES (1)

3.1 - LA SITUATION DES IMMEUBLES DANS L'ESPACE URBAIN

a - l'espace du quartier

On a déjà souligné ce qu'a de particulier le site du quartier Saint-Laurent, site consistant en un replat de terrain entre la montagne et l'Isère.

A l'origine, la structure urbaine du quartier ne consistait donc pas en îlots se refermant sur eux-mêmes (immeubles sur le pourtour, cours ou jardins au centre) mais en deux rangées continues d'immeubles de part et d'autre de l'unique rue, délimitées par cette rue d'une part, et par une zone non constructible d'autre part (montagne, rivière).

La rangée d'immeubles côté montagne est restée proche de cette disposition (îlot A) (2). La rangée d'immeubles côté Isère a été transformée à la suite de la construction des quais au XIX^e siècle, et de l'élargissement des ayguiers ; elle se répartit désormais en îlots distincts.

L'îlot B ne comporte qu'une seule rangée d'immeubles traversant de la rue au quai. L'îlot D constitue de manière imparfaite un îlot se refermant sur lui-même avec une rangée d'immeubles du côté rue et une autre du côté quai, les cours intermédiaires au centre de l'îlot assurant la séparation entre les deux rangées d'immeubles. Les îlots C et E présentent les deux cas de figure : immeubles dos à dos et immeubles traversants de la rue au quai.

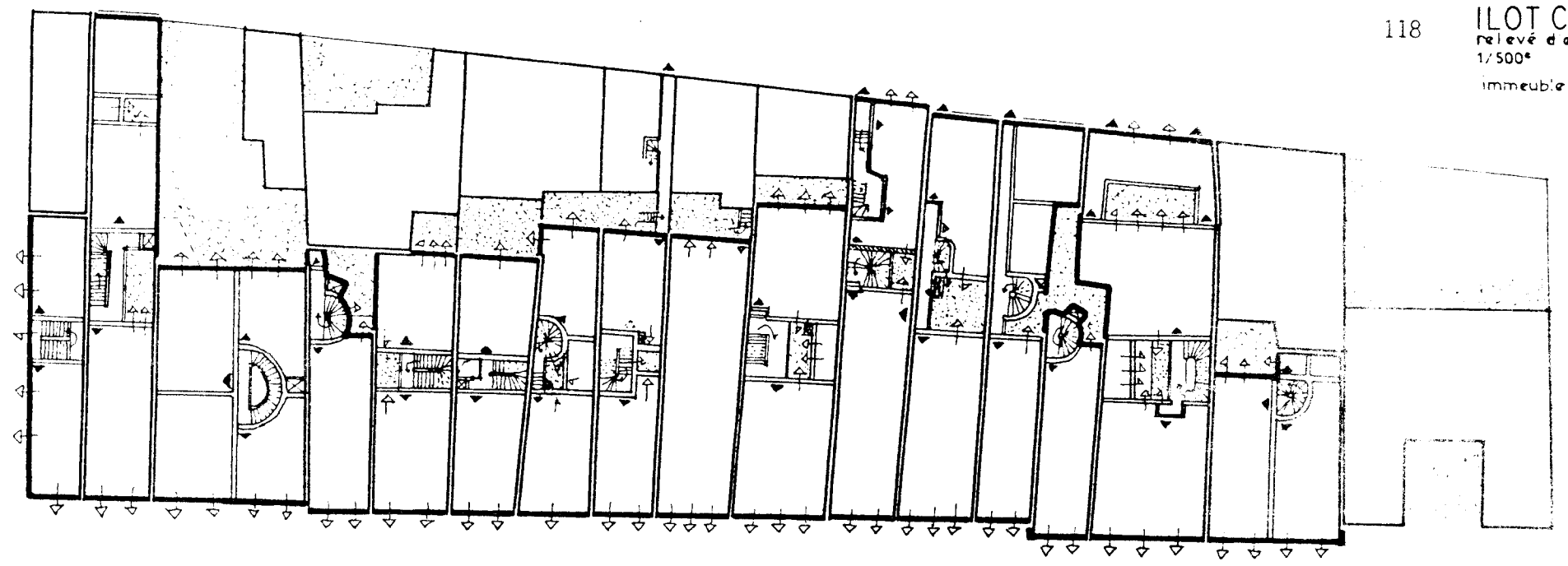
b - l'intégration de l'immeuble à l'espace urbain

Les immeubles participent à l'espace urbain, au tissu de l'îlot selon des modalités déterminantes pour leur structure et leur typologie : les terrains construits sont répartis en parcelles consistant en lanières perpendiculaires à l'axe de la rue.

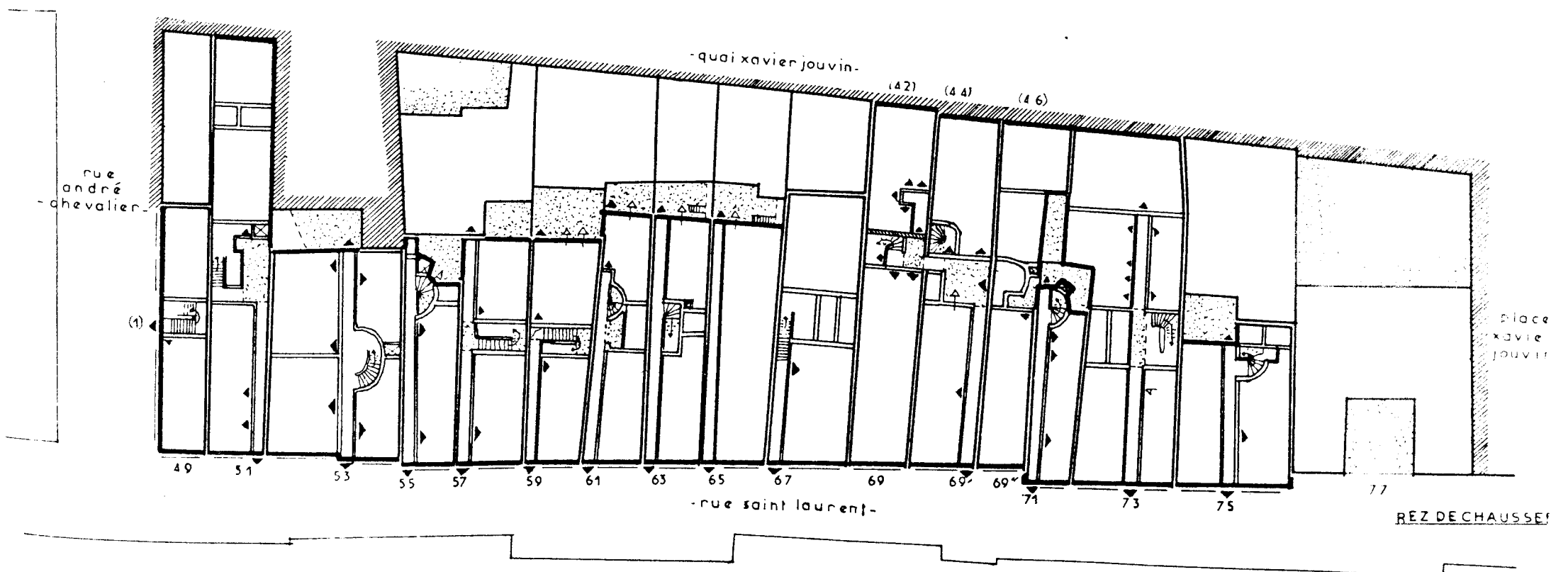
Les limites de l'immeuble coïncident avec trois des limites de la parcelle : au contact de la rue et au contact des parcelles construites : ainsi l'immeuble participe d'une rangée continue d'immeubles, rangée constituant directement l'espace de la rue, l'espace collectif urbain.

(1) On trouvera planche XI, XI' et XI'' le relevé complet de l'îlot C. Dans la mesure du possible ce concept. Les immeubles de cet îlot auquel on se référera comme exemple. Les relevés des autres îlots figurent à l'annexe 3.

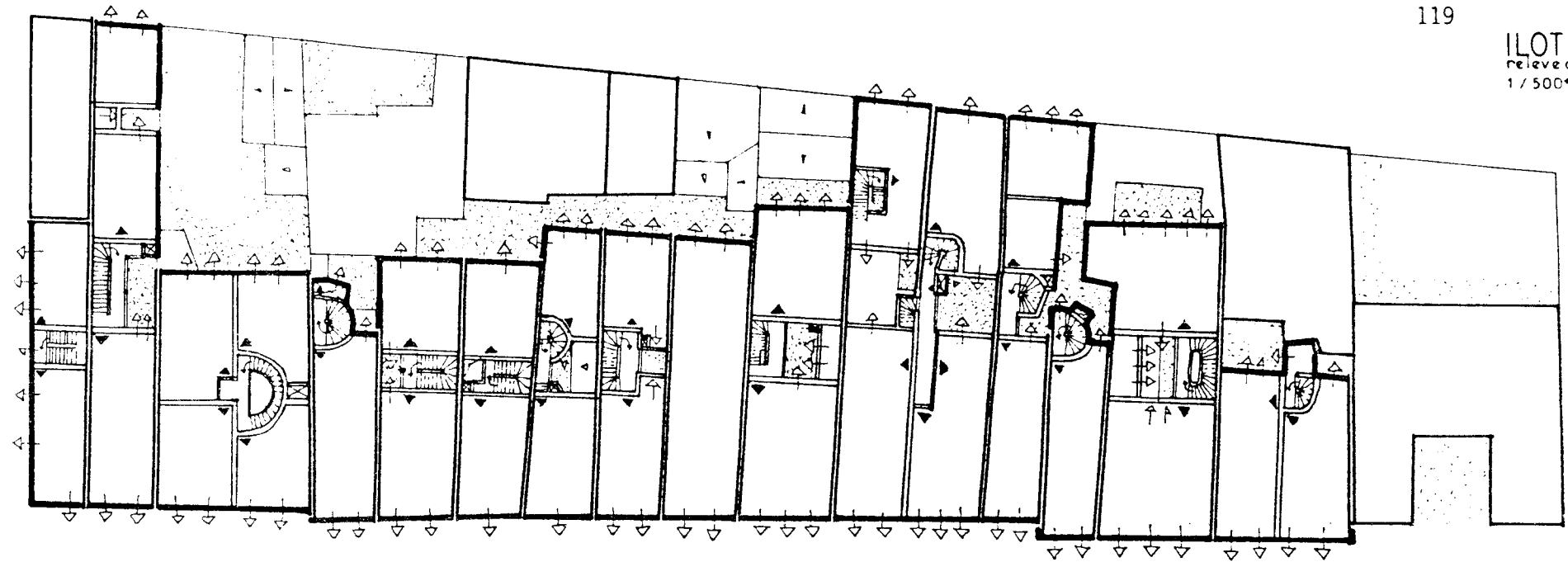
(2) Par commodité, on distinguera trois sous-îlots (A1, A2, A3).



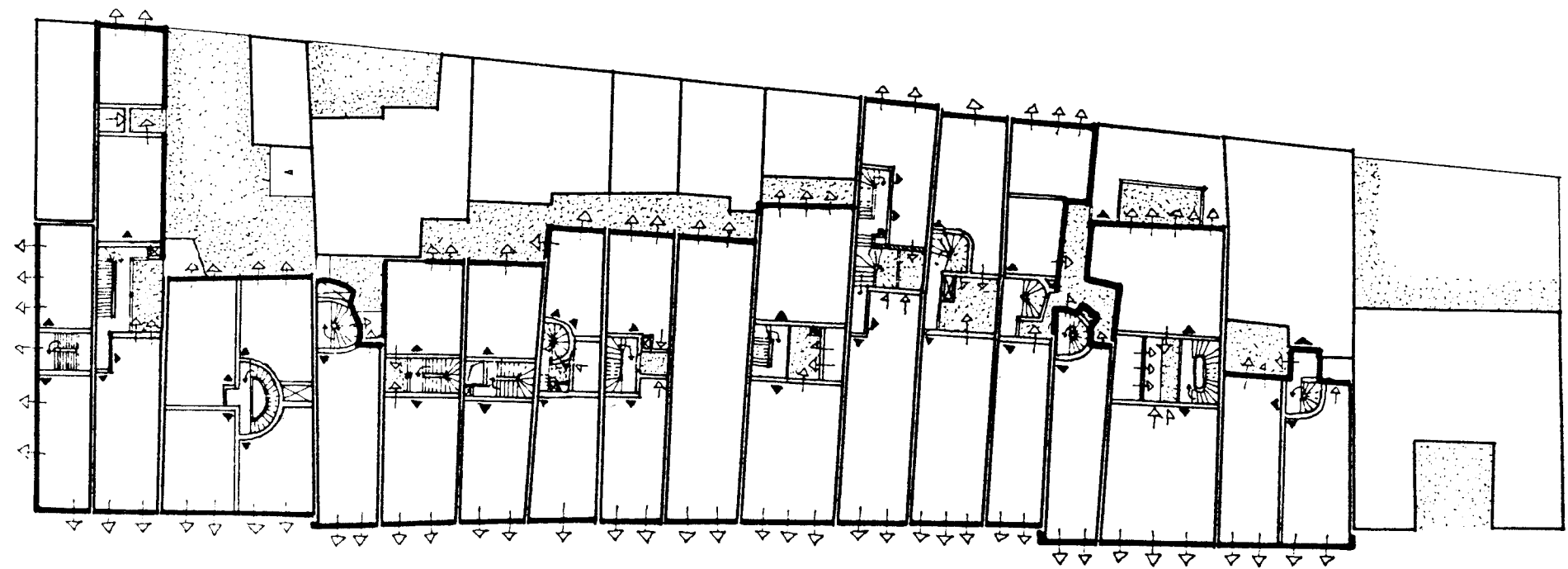
1^{er} ETAGE



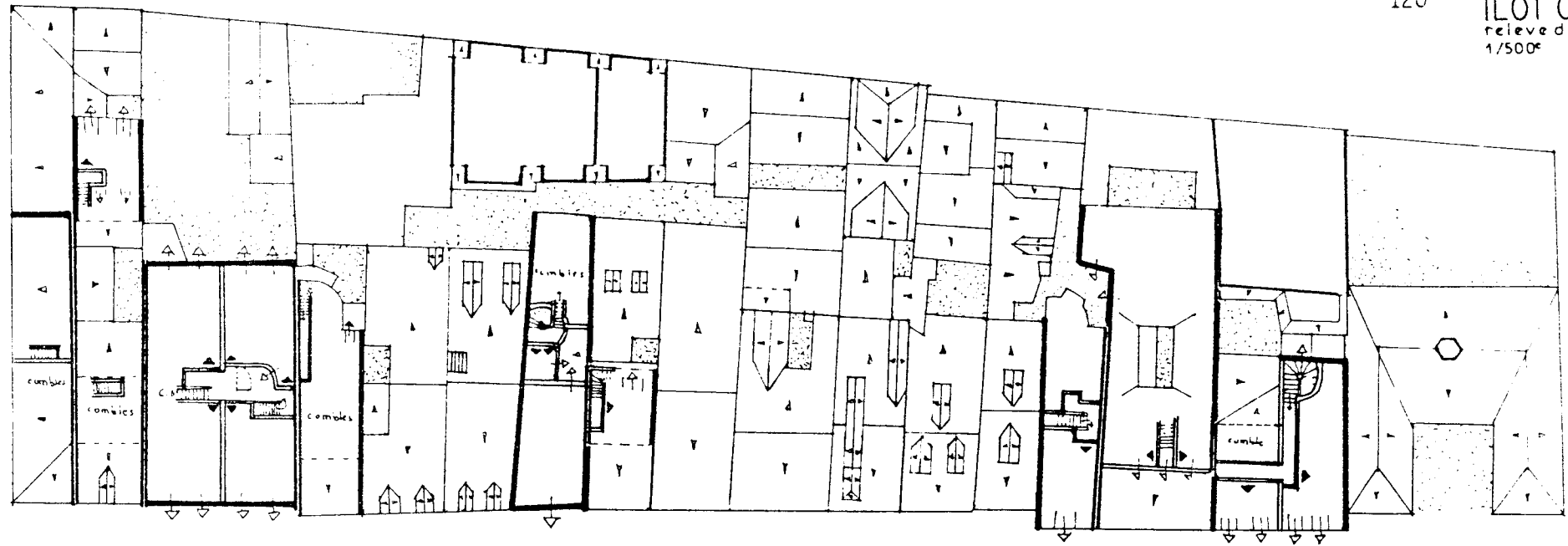
REZ DE CHAUSSE



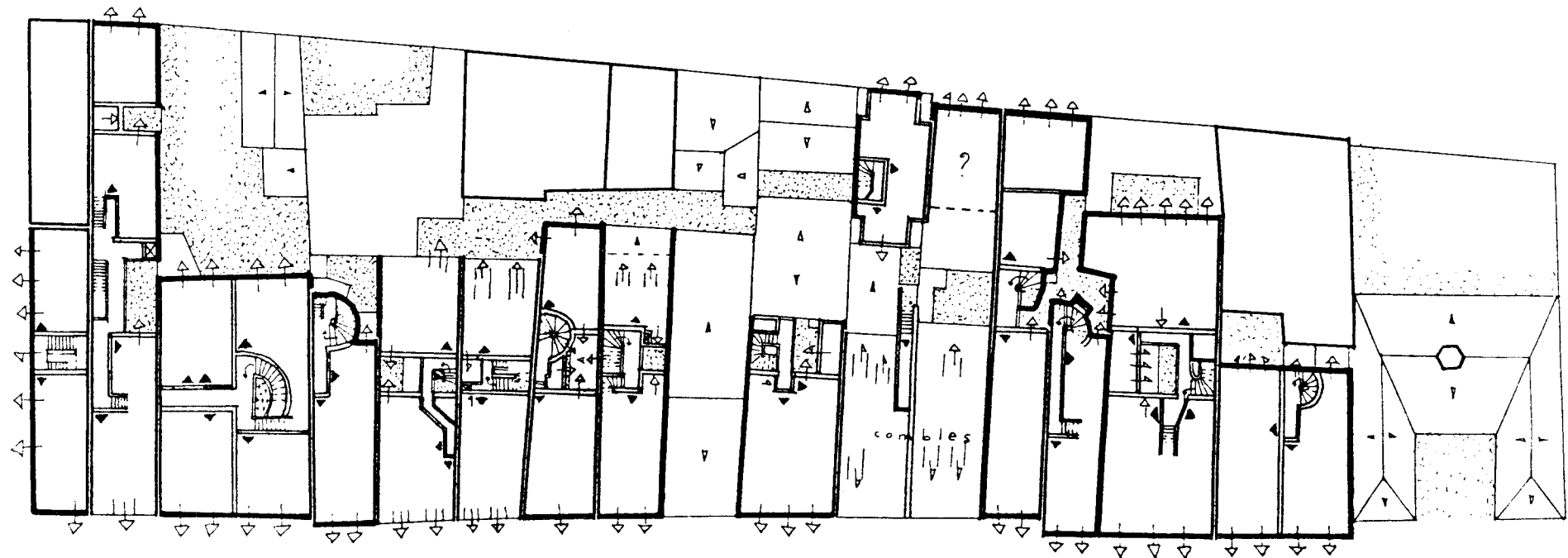
3^e ETAGE



2^e ETAGE



5^e ETAGE



4^e ETAGE

c - les espaces environnants de l'immeuble

La façade arrière de l'immeuble est orientée sur des espaces nettement différents des trois autres côtés de l'immeuble. Il peut s'agir d'un espace fermé :

- . l'immeuble étant mitoyen d'un autre immeuble à l'arrière (cas existant de part et d'autre de l'Impasse du Four pour les n° 44 et 46),
- . la façade arrière de l'immeuble s'encastrant dans la montagne (cas des n° 58, 60, 62, 64).

Plus généralement il s'agit d'un espace ouvert :

- . quai pour les immeubles traversants,
- . cour, espace non construit et non planté, séparant généralement deux immeubles dans les îlots C, D, E, et pour certains immeubles de l'îlot A (zone des n° 34, 36, 38 ; entre le 48' et 48"),
- . jardins, espace non construit et planté (situés soit en prolongement de certains immeubles des îlots C, D, E, et constituant donc un espace intermédiaire entre l'immeuble et le quai : n° 5, 7, 25, 37, 39, 53 ; soit en fond de parcelle, à l'arrière de la plupart des immeubles de l'îlot A) (1).

d - positions particulières de certains immeubles

Si les immeubles sont généralement situés au contact de la rue, entre deux immeubles mitoyens, il en existe quelques uns situés différemment.

On trouve dans l'îlot A des immeubles construits à l'arrière des immeubles bordant la rue. C'est le cas dans l'Impasse du Four où les immeubles 1F et 2F sont desservis par l'intermédiaire des allées des immeubles notés 24' et 48" qui bordent la rue.

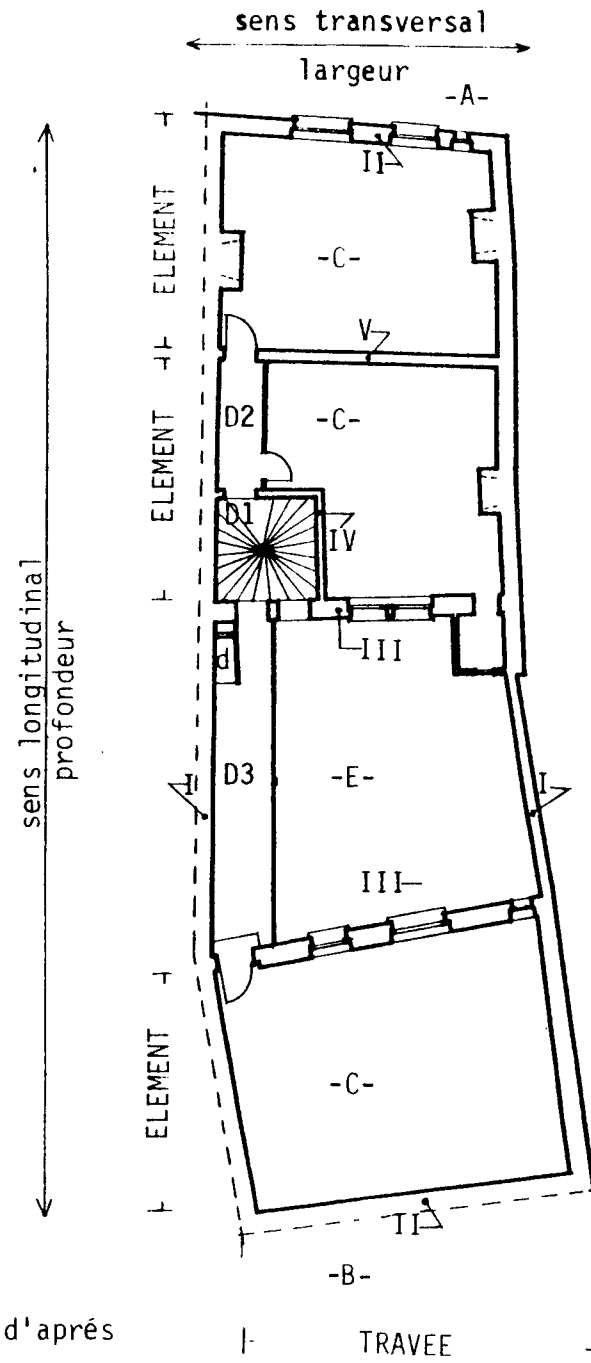
Ces immeubles ne participent pas directement à la constitution de l'espace urbain et donc échappent aux contraintes déterminant le type d'immeubles bordant la rue ; ils constituent donc au point de vue typologique des cas particuliers.

On trouve également des immeubles d'angle : débarrassés de l'immeuble mitoyen au profit d'une rue transversale, d'une place ou d'un jardin, ils disposent ainsi d'une façade latérale.

On notera une particularité propre du quartier : c'est qu'à l'exception des n° 107 (construit pour donner sur la place de la Cimaise) et des n° 46 et 48 (situés de part et d'autre de l'Impasse du Four), ces immeubles d'angle étaient à l'origine en situation de mitoyenneté ou étaient longés par un ayguier très étroit sur lequel ne donnait aucune baie, probablement pour des raisons d'hygiène. Les n° 4 et 64 ont conservé un mur latéral aveugle (2) et n'ont pas le caractère d'immeuble d'angle. Ce

(1) On désignera comme cour d'îlot l'espace plus ou moins résiduel situé entre deux immeubles et comme cour intérieure (ou courette) les espaces extérieurs internes à un immeuble. On parlera de la partie sur rue ou avant de l'immeuble (ou du côté rue) et par opposition de la partie arrière (dans la mesure où la façade arrière de l'immeuble aboutit sur des espaces tous ≠ les uns des autres) (nomenclature planche XII).

(2) Le mitoyen du n° 4 a été démoli vers 1861. Une fenêtre latérale a été percée en 1878 (4^e étage), 5 fenêtres sont en cours de percement (1^{er} et 2^e).



Exemple établi d'après
l'immeuble N°64.

Ech: 1/200*

LES ESPACES :

- A -Avant, rue.
- B -Arrière (cour d'ilôt, jardin, rue...)
- C -Espaces d'habitation.
- D -Espaces de distribution.
 - D1 -escalier, palier.
 - D2 -couloir.
 - D3 -coursive.
 - d -W.C. collectif (sur palier).
- E -Cour intérieure.

LES COMPOSANTS VERTICAUX DE LA STRUCTURE :

- I -Refends longitudinaux
(event. mitoyen, façade latérale, pignon)
- II -Façades extérieures
(principales ; sur l'avant ou sur l'arrière)
- III -Façades intérieures
(secondaire ; sur cour)
- IV -Murs d'escalier (cage).
- V -Refend transversal

PLANCHE XII :

NOMENCLATURE DE L'IMMEUBLE

caractère apparaît pour les n° 46, 48, 1, 21, 45, 49 et 105 (immeubles construits ou reconstruits en fonction de leur localisation en angle) ou pour les n° 25 et l'avant du 87 où le mur existant a été percé.

On considérera le cas de ces immeubles dans l'analyse typologique.

3.2 - CARACTERISTIQUES CONSTRUCTIVES DES IMMEUBLES

Dans l'étude historique nous avons exposé les principes constructifs et les matériaux couramment utilisés pour l'édification des immeubles. Nous avons souligné certaines évolutions de détail (remplacement des fenêtres à meneaux par des fenêtres à la française ; remplacement des sols en carrelages de briques par des parquets de bois ; abandon de la construction des conduits de cheminée superposés à partir du mur au profit des conduits dévoyés ; disparition des cloisons intérieures en planches de bois). Nous aurons également l'occasion de montrer l'évolution des techniques et des matériaux employés concernant d'autres éléments (aménagement intérieur des logements, escaliers, couverture des courettes).

Dans l'immédiat nous nous attacherons essentiellement aux caractéristiques principales des immeubles, à leur relation avec la morphologie des immeubles et à l'intégration de l'immeuble dans le tissu urbain.

3.21 - La structure constructive des immeubles

Les immeubles étudiés sont caractérisés par la simplicité de leur structure constructive de base. Elle comprend :

Les murs : murs en pierre de taille pour les soubassements, les chaînages, les jambes étrénières et les encadrements de baies, murs en moellons plus ou moins mêlés de briques pour le reste du mur (1).

On distinguera :

- Les murs de refend, perpendiculaires à la rue, généralement mitoyens à deux immeubles et qui portent la totalité des planchers et des toitures (à l'exclusion des sablières).
- Les murs de façades avant, arrière ou sur cour ; ce sont des murs autoportants recevant les pannes et poutres sablières ; ils constituent l'enveloppe et la paroi séparative intérieur/extérieur.
- Les refends parallèles à la rue, ayant uniquement fonction de contreventement et éventuellement contribuant à la distribution des pièces d'habitation.

(1) Les moellons de pierre sont mêlés de brique afin de limiter le coût du matériau. La façade du n° 22 constitue un cas extrême où le remplissage est exclusivement en brique.

Les planchers : bois, constitués de poutres disposées parallèlement aux façades, allant de refend à refend, qui reçoivent des solives portant le plancher bois (voir détail...).

Deux systèmes existent :

- . le plus répandu : poutres épaisses (sommiers) espacées de 2m à 2m50, retombées importantes supportant un solivage lourd,
- . poutres plus légères séparées de 1 à 1m50, supportant un solivage plus léger.

Les toitures, constituées par un système de pannes, porté de refend à refend, et recevant les chevrons placés perpendiculairement à la rue. On obtient ainsi un toit à deux pans, l'un se déversant côté rue, l'autre côté cour. Ce système de toiture élimine toute nécessité de fermes.

Face à ce système constructif de base, s'est répandu au XIX^e siècle l'utilisation des parois en briques pleines ossaturées par du bois et plus généralement l'usage de la brique et des encadrements de baies en bois (1).

Ces murs ossaturés ont été utilisés pour des extensions (arrière du n° 42 ; cour intérieure des n° 67, 73, 1, 62). Ils ont également été employés comme murs de cage de certains escaliers en bois (cf p. 67)

Ces murs de cage peuvent présenter des surplombs et des retraits suivant l'étage au moyen d'une poutre qui reporte la charge de la paroi sur les refends porteurs (cf coupes des n° 18 et 39 p. 261 et 257)

Des adjonctions en comble sous forme de lucarnes de dimensions parfois importantes utilisent également ce type de paroi. Toutefois ces parois à colombage ont été principalement utilisées pour surélever les immeubles dans les conditions que l'on a exposé (cf p. 64 et suiv. et règlement de 1858 à l'annexe 2). Pour ces surélévations deux techniques ont été employées :

- les refends porteurs étaient surélevés en moëllons de pierre tandis que les parois ossaturées servaient aux façades (ces façades pouvant être construites en retrait des façades existantes dans les mêmes conditions que pour les murs de cage : poutre reportant les charges sur les murs refends),
- dans quelques cas limites, les refends porteurs étaient également surélevés à l'aide de parois en briques ossaturés (l'arrière du n° 73, un demi-étage avant du n° 28, n° 49").

On peut considérer que tous les immeubles sont constitués suivant le même principe constructif compte tenu du fait que l'introduction de la technique des parois ossaturées brique + bois ne concerne que des additions au bâti existant (2).

(1) Aux XVII^e et XVIII^e siècles certains immeubles comportaient également des parties construites selon des techniques légères (notamment planches de bois) mais celles-ci n'ont pas survécu au temps et aux transformations ultérieures.

(2) On examinera au paragraphe 3.33 e l'importance qu'il convient de prêter à ces surélévations du point de vue de l'analyse morphologique.

3.2.2 - Structure constructive et morphologie générale des immeubles

Les poutres et les pannes portant entre refends longitudinaux, l'écart de ceux-ci sera tributaire de la portée économique de ces pièces de bois ; ceci va influencer la morphologie générale de l'immeuble.

La situation élémentaire est celle où l'immeuble est construit sur une parcelle étroite (4 à 6m de largeur). L'immeuble consiste alors en une travée unique : il est limité par deux refends longitudinaux entre lesquels portent les planchers et la toiture. Ces deux refends longitudinaux sont des mitoyens, c'est-à-dire qu'ils coïncident avec la limite parcellaire entre immeubles, ils séparent les espaces de ces immeubles et simultanément ils constituent des éléments porteurs verticaux communs à ces immeubles.

Dans le cas d'une travée unique, il y a cohérence complète entre l'insertion de l'immeuble dans la structure constructive, l'implantation sur la parcelle et la constitution de l'espace urbain de la rue : le refend porteur se superpose aux limites latérales de parcelles, le mur frontal constituant la façade urbaine continue de la rue se superpose à la limite propriété privée/propriété publique.

Lorsque la parcelle dépasse une certaine largeur (6 à 8m), la portée de mitoyen à mitoyen devient excessive et l'immeuble reçoit alors des refends intermédiaires, parallèles aux mitoyens, et comporte plusieurs travées contigües (jusqu'à 4 travées pour le n° 95).

L'analogie entre murs mitoyens et refends intermédiaires ne tient pas seulement à leur fonction porteuse : on rappellera que le parcellaire de 1642 consistait essentiellement en parcelles étroites et que nombre d'entre elles ont par la suite été réunies (cf planches VI).

Cependant le bâti actuel conserve presque dans son intégralité ce découpage initial : en effet, dans la plupart des cas, les refends intermédiaires correspondent à d'anciens mitoyens (1). Les immeubles comportant plusieurs travées résultent de la réunion de plusieurs immeubles à travées uniques.

L'adéquation d'origine entre le découpage parcellaire en lanières étroites de 4 à 6m, le mode d'implantation de l'immeuble sur la parcelle et le système constructif, ont donc conféré à l'ensemble des immeubles une structure spatiale relativement régulière (travée simple large de 4 à 6m).

La réunion des propriétés (des parcelles) a modifié ce système en permettant de constituer des immeubles à plusieurs travées desservis par un même escalier. Par contre les principes constructifs n'ayant pas changé, chaque travée constitue une unité constructive autonome dont la largeur reste déterminée par les portées que peuvent atteindre les poutres (2).

(1) Il existe quelques cas où des mitoyens ont été supprimés :

- l'immeuble n° 37 (à une seule travée) a été reconstruit à l'emplacement de deux immeubles très étroits ; de même la travée droite du n° 38,
- les immeubles détruits pour laisser place à des bâtiments administratifs (44, 77),
- le n° 107, lors de sa construction en 1837,
- les parcelles redessiné en le long des quais (notamment à l'arrière des n° 46, 47).

(2) On peut s'interroger sur l'origine du dimensionnement des parcelles : est-il réellement dicté par la portée possible des poutres ou bien par d'autres considérations d'ordre foncier ?

La distinction des travées composant l'immeuble constitue donc un facteur important de son analyse morphologique.

La principale distorsion que l'on relève au sujet de la division des immeubles en travées simples intéresse les immeubles implantés sur des parcelles larges de 6,5m à 8m : cette largeur, difficile à franchir d'une seule portée de poutre, est trop étroite pour que soient constituées deux travées de largeur suffisante du point de vue de l'habitabilité de la structure. Les solutions utilisées dans ce cas sont :

- l'augmentation des sections de bois permettant de franchir de telles portées (n° 5, 73, etc...) (1),
- l'utilisation combinée de tous les éléments porteurs verticaux disponibles, y compris les murs transversaux (par exemple pour la partie avant du n° 64, un demi-refend intermédiaire assure la reprise des charges entre mitoyens dans la partie arrière du corps de bâtiment, tandis que pour la partie avant, les poutres sont portées par un refend parallèle à la rue et le mur de façade.

De tels corps de bâtiment seront considérés dans ce qui suit comme des travées uniques dans la mesure où il n'est pas possible de leur appliquer un découpage en sous-éléments qui maintienne la cohérence constructive.

Font aussi exception quelques corps de bâtiment situés sur l'arrière des immeubles : la structure porteuse de l'immeuble est constituée par les façades et les travées sont donc perpendiculaires à leur orientation habituelle : cas des n° 48", 1F, 36', 38", et des parties arrières des n° 34, 87, 93-95, 99).

3.3 - OCCUPATION DE L'ESPACE

Tous les immeubles étudiés sont caractérisés par la présence d'un local commercial (boutique) au rez-de-chaussée, et l'utilisation des autres étages comme logements (à l'exception du n° 65, immeuble entièrement transformé pour les besoins d'une manufacture de galoches (2)).

Le local commercial occupe la partie du rez-de-chaussée en contact avec la rue. Actuellement ces locaux abritent effectivement une activité commerciale ou approchante (commerces alimentaires, restaurants, vitrines d'association, etc...) ou ont été transformés en garages.

On remarquera que si dans la situation actuelle du quartier le nombre des locaux commerciaux fermés, transformés en entrepôts ou en garages, augmente, cette double utilisation existait déjà au parcellaire de 1642, certaines boutiques y faisant usage de remise.

(1) Le n° 5 a été abandonné à la suite de la rupture d'une des poutres de plancher (7m de portée).

(2) A la différence du n° 77 (la Maison pour Tous, ancienne école maternelle) et du n° 62 (école), immeubles participant au tissu de la rue mais construits en fonction de leur destination, le n° 65 est le résultat de l'aménagement d'un immeuble existant. Il présente donc les caractéristiques communes aux autres immeubles, mais aussi des traits originaux : fenêtres larges au 1er étage, monte-charge, etc...).

A cette époque, le local commercial n'occupait en général que la partie côté rez-de-chaussée, la partie arrière de celui-ci étant affectée à des caves (1). Certains immeubles comportent également des caves souterraines.

Outre les logements occupant les étages courants, on trouve des logements aménagés dans l'espace des combles, sous les tois et éclairés par des lucarnes (combles aménagés).

Les parties non aménagées des combles font usage de grenier (galetas). L'ensemble des locaux (logements, boutiques, caves, combles aménagés ou non aménagés) constitue ce que l'on appellera les espaces habités. L'immeuble comporte également les espaces distributifs comprenant l'allée du rez-de-chaussée, l'escalier pour accéder aux étages et ses prolongements (coursives, couloirs). Un autre espace à caractère commun, le WC collectif, est étroitement associé au système distributif.

Certains immeubles incluent également des espaces extérieurs constitués par des cours et des courettes.

(1) Certaines de ces "caves"
servaient autrefois d'écurie.

4 - MORPHOLOGIE DES IMMEUBLES - CLASSIFICATION

4.1 - INTRODUCTION

Nous avons examiné les caractéristiques des immeubles concernant leur situation dans l'espace urbain, leur structure constructive et leur utilisation. A ces trois niveaux, les immeubles présentent des caractéristiques communes.

Outre le critère fondamental de distinction entre immeubles que constitue le nombre de travées, et les cas particuliers tels qu'immeubles d'angle ou immeubles reconvertis, c'est le niveau morphologique, c'est-à-dire le niveau des caractéristiques topologiques et dimensionnelles des espaces, compte tenu de leur affectation, qui va permettre de distinguer des classes d'immeubles pertinentes dans le cas de notre démarche.

On notera que les caractéristiques morphologiques d'un espace ne sont pas indépendantes de ses caractéristiques constructives dans la mesure où celles-ci entraînent des contraintes précises de forme et de dimension, ni bien sûr de l'usage qui est fait de cet espace.

Il existe une relation de convenance entre l'usage d'un espace et l'enveloppe qui détermine cet espace.

Cette enveloppe, qui a elle-même une réalité spatiale physique (la paroi), va à la fois constituer le lieu de l'usage et assurer les relations aux espaces et fonctions externes à ce lieu par l'intermédiaire de baies (accès, ventilation, éclairage...), des trémies (cheminées), ou des canalisations diverses.

La relation entre caractéristiques morphologiques, constructives et d'usage, peut être très forte dans le cas d'un espace monofonctionnel tel que l'escalier, dont le confort sera lié au dimensionnement souvent tributaire du système constructif ou au contraire cette relation peut être assez lâche dans le cas de certaines pièces de l'habitation qui peuvent être interprétées et exploitées diversement.

On s'intéressera successivement :

- aux caractéristiques morphologiques concernant l'ensemble de l'immeuble mais indépendant des caractéristiques de ses espaces constitutifs (répartition en étages, ordonnancement des façades),
- à l'analyse détaillée de la morphologie des espaces constitutifs de l'immeuble, l'analyse des locaux d'habitation permettant de dégager un premier niveau de classification, la classification par éléments,
- à l'analyse des relations liant les espaces constitutifs nous permettant d'établir des classes d'immeubles homogènes.

4.2 - GENERALITES

a - La hauteur des immeubles

La hauteur des immeubles étudiés va de 8,5 m pour le n° 11 (hauteur de la façade sur rue, à près de 20 mètres pour les immeubles à cinq étages (n° 32, 34, 61, 87) ; elle varie avec le nombre et la hauteur des étages.

En négligeant les logements situés dans les combles et en comptabilisant le nombre maximum d'étages côté rue, on dénombre 7 immeubles de deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (8,5% des immeubles), 27 de trois étages (33%), 42 immeubles de quatre étages (51%), et 6 immeubles de cinq étages (7,5%). Les immeubles de trois ou quatre étages constituent donc la majeure partie du tissu bâti (84%).

La hauteur des étages varie généralement de 2,40m à 3,20m (exceptionnellement 3,60M pour le deuxième étage du n° 1).

On trouve trois types de variations des hauteurs d'étage :

- . immeubles aux étages de même hauteur, à l'exception du dernier, moins haut (n° 64 : 1er, 2ème et 3ème étages de 3m de haut environ : 4ème étage de 2,4m de haut),
- . immeubles aux étages de hauteur décroissante (n° 63 : 3,15 au 1er étage, 2,85m au 2ème étage, 2,55m au 3ème étage, 2,40m au 4ème étage),
- . immeubles au 1er étage de hauteur réduite et qui se ramènent aux cas précédents à partir du 2ème étage (hauteurs constantes ou décroissantes). Le n° 107, immeuble à mezzanine, représente le cas le plus achevé mais on peut remarquer également les n° 55 et 61.

b - Les façades

Les façades sur rue traduisent bien l'usage fait des espaces qu'elles abritent : porte d'entrée et devantures de boutiques au rez-de-chaussée (à raison, généralement, d'une devanture par travée), fenêtres ordonnancées des logements aux étages.

La planche XIII résume les différentes caractéristiques des façades de rez-de-chaussée (arcs de pierre au XVII-XVIII^e siècle, linteaux bois et placards des boutiques au XIX^e siècle).

Les percements aux étages sont beaucoup plus divers ; malgré les nombreuses transformations subies par les façades (remplacement des fenêtres à meneaux par des fenêtres à la Française, surélévation, reculement), elles ont en général fait l'objet de réfections complètes, et sauf exception (n^o 24), chaque immeuble présente une façade homogène avec une disposition régulière des fenêtres, et une unité dans les tableaux.

La modénature est extrêmement simple : elle se limite à des tableaux de baie en léger retrait, parfois soulignés de blanc et aux appuis plus saillants et plus travaillés. Cela donne une certaine homogénéité aux façades qui diffère en ce qui concerne les dimensions des baies et le rapport des vides et des pleins.

La plupart des fenêtres ont de 1 à 1,20m de large, entre tableau ; leur hauteur peut varier de 1,40m pour une fenêtre normale, à 2,60m pour une porte fenêtre (1). Le rapport entre la surface des baies et la surface de l'ensemble de la façade (sans déduire l'emprise des planchers, murs, etc...) varie de 13% pour le n^o 19 à 30% pour le n^o 101. On peut estimer que pour la plupart des façades, la proportion s'établit entre 20 et 25% (2).

4.3 - LES ESPACES DE DISTRIBUTION DE L'IMMEUBLE

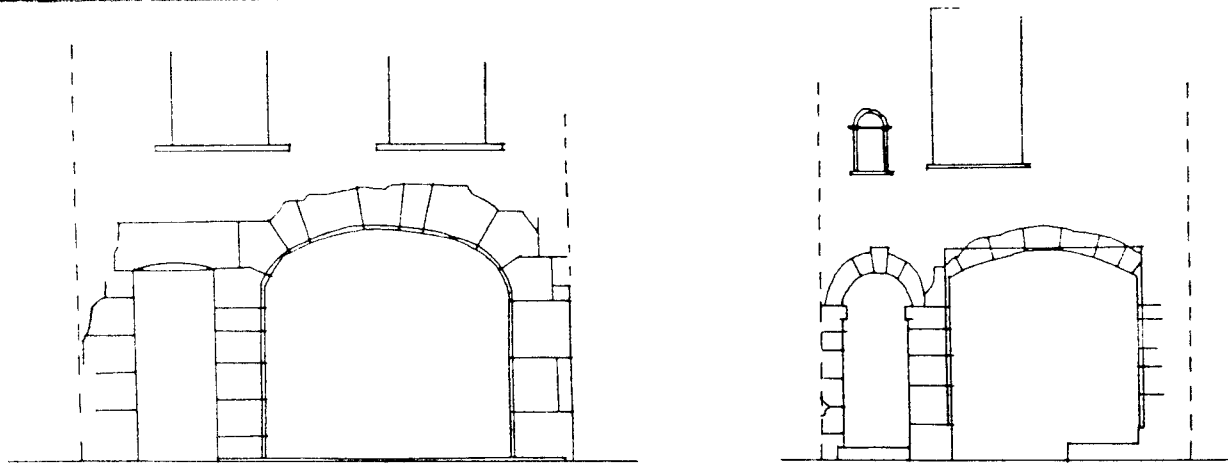
4.31 - Généralités

Le principal espace de distribution de l'immeuble est l'escalier qui donne accès aux différents étages. La desserte des appartements peut se faire :

- soit directement, la porte d'entrée du logement donnant sur un palier aménagé dans la cage de l'escalier,
- soit indirectement, par l'intermédiaire d'un couloir permettant la distribution de logements éloignés de l'escalier. Le couloir, privé d'éclairage naturel, n'est pas nécessairement répété à chaque étage ; sa présence dépend de la distribution des logements niveau par niveau,
- soit indirectement, par l'intermédiaire d'une coursive. La coursive apparaît pour relier deux corps de bâtiments séparés par une cour intérieure sur laquelle elle prend jour.

(1) On qualifie ici de porte-fenêtre, une baie s'ouvrant au niveau plancher. Ces portes-fenêtres ne débouchent pas sur un balcon mais sur un garde-corps situé dans l'épaisseur du tableau.

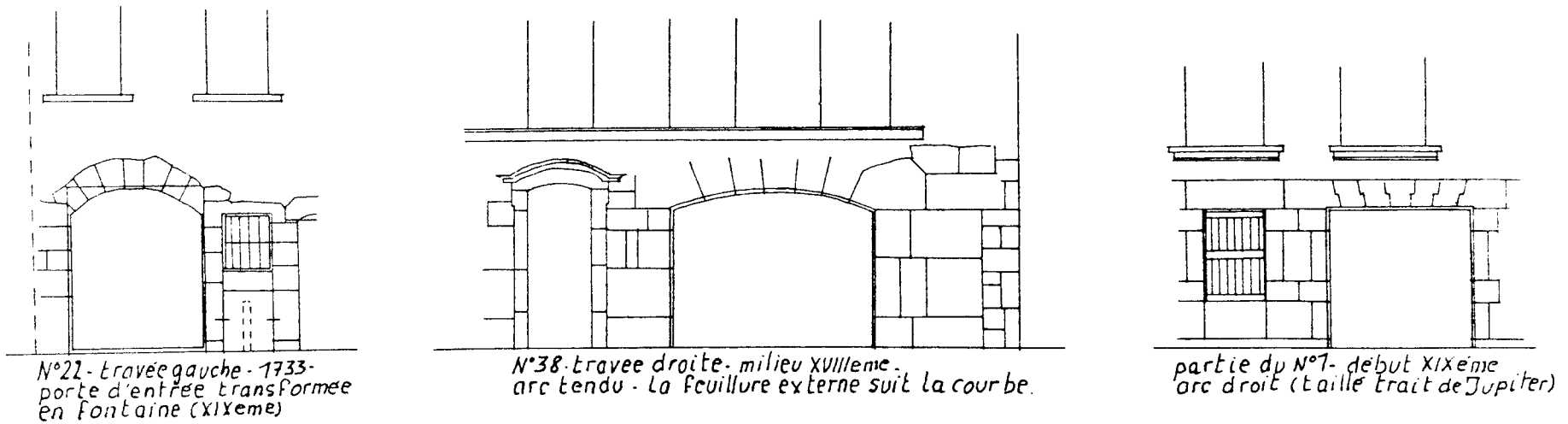
(2) Cette proportion est équivalente à ce que l'on peut trouver dans la construction actuelle, les problèmes d'éclairage que pose le bâti proviennent avant tout de la profondeur des logements, de leurs orientations et de la proximité des vis-à-vis.



N°40 - XVII^eme siècle -
 arc courbe - La feuillure externe suit la courbe

N°12 - daté 1666.
 arc tendu - feuillure externe rectangulaire.

< -XVII^e-XVIII^e siècle-

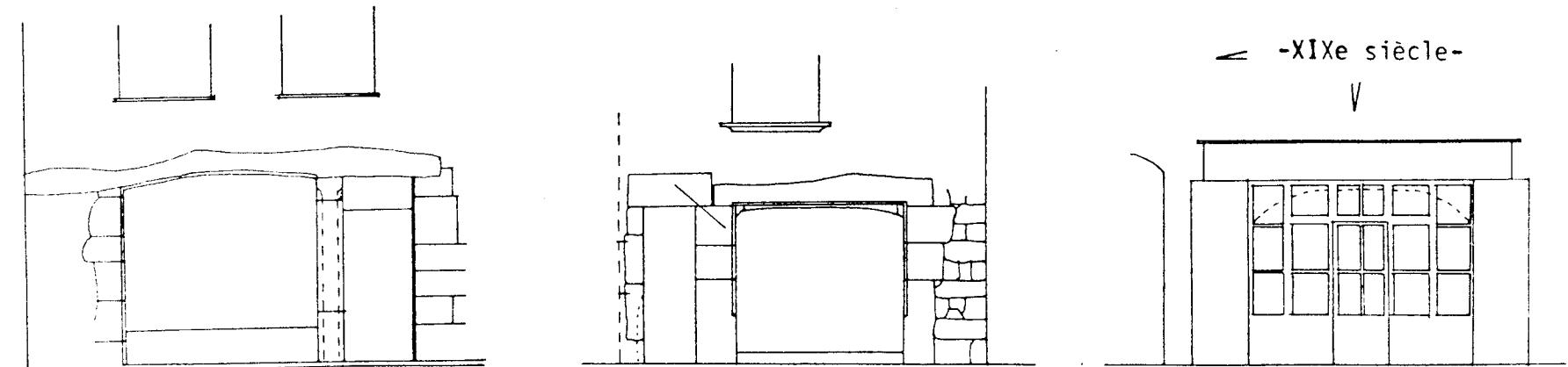


N°22 - travée gauche - 1733 -
 porte d'entrée transformée
 en fontaine (XIX^eme)

N°38 - travée droite - milieu XVIII^eme -
 arc tendu - La feuillure externe suit la courbe.

partie du N°7 - début XIX^eme
 arc droit (taille trait de Jupiter)

< -XIX^e siècle-



N°42' - arc détruit remplacé par un linteau
 en bois reprenant la forme en arc tendu.
 et comportant une feuillure externe.

N°21 - arc détruit
 un linteau bois externe comporte
 la feuillure - un linteau bois interne
 reprend la forme en arc tendu.

N°42.
 devanture en bois dissimulant
 l'arc de boutique.

Structurelle à l'immeuble, elle se répète à tous les niveaux. Elle permet l'économie d'un escalier.

L'escalier est relié à la rue par une allée ; il est souvent équipé de WC communs.

Les différentes positions occupées par l'escalier constituent une caractéristique déterminante de la morphologie de l'immeuble. Il peut se trouver :

- . à l'arrière de l'immeuble, opposé à la rue, et prendre jour sur une cour ou un jardin (cas des n° 55, 71, 75),
- . en position médiane (escalier central) ; il peut alors prendre jour sur une cour intérieure, ou être aveugle.

Il n'est pas de cas, sur les immeubles étudiés, d'escaliers en façade. On en trouve par contre rue Très-Cloîtres.

4.32 - Caractéristiques physiques et spatiales des escaliers

L'escalier peut être caractérisé par la structure, le matériau de construction et le dimensionnement.

Le tableau XIV répertorie les escaliers à cage existants dans le bâti étudié. La caractéristique commune à tous ces escaliers est d'être inscrit dans une cage constituée par des murs pouvant être des refends ou des murs de cage spécifiques (dans quelques cas : parois ossaturées). Les marches sont encastrées dans le mur pour les escaliers ; pour les escaliers de bois, les faux-limons et les poutres de paliers, sont encastrées.

On distinguera quatre types d'escaliers : selon que leur partie centrale (noyau) est pleine (escalier à vis ou à mur-noyau), ou creuse (comportant une lumière ou jour) et selon qu'il est totalement tournant (escaliers à vis, escaliers suspendus) ou qu'il comporte une volée droite (escaliers à volée double et escaliers à volée simple).

Cette distinction est fondée sur une pertinence technique (procédés de constructions différents entre escaliers à noyaux pleins et escaliers à noyaux creux) et spatiale (en escaliers tournants et escaliers droits : proportion des cages différente ; possibilités différentes de placer les ouvertures et les paliers).

On notera que les escaliers à volée double comportant une importante partie tournante, lorsqu'ils sont construits dans une cage de plan proche du carré et qu'ils présentent un noyau central très court, constituent, lorsque leur plan se rapproche du carré, des formes de substitution des escaliers tournants ; on les


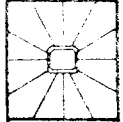
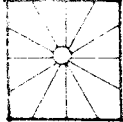
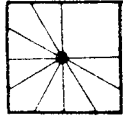
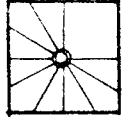
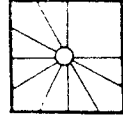
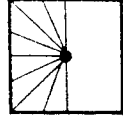
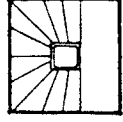
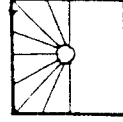
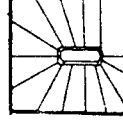
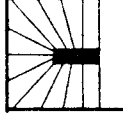
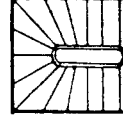
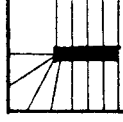
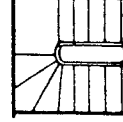

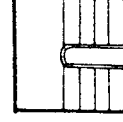
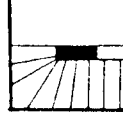
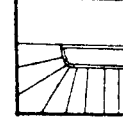
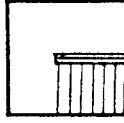
		NOYAUX PLEINS		NOYAUX CREUX	
		PIERRE		BOIS	PIERRE
ESCALIERS TOURNANTS & formes de substitution	à palier		immeubles n° 95 89 27 48 62 64		
	1/4		61 15 103 87 69 40 60 105 2 10 24'		
	1/2		7 3 55 25 26 17 71 69'' 97 69' 75		
	1/4				41
ESCALIERS DROITS	1/2		12 43 57 59		29 93 107 32
	1/2 + 1/4		35		42 30
	1/2 + 1/2		1 24'' 48' 52		5 49 99 101 36 20 22 16
	à palier de retour +0 ou +1/4		34 67 37 51		9 39 48'' 53 63 73
	à palier de retour +1/4+1/4				N. PLEINS-BOIS 6 38

TABLEAU XIV :
INVENTAIRE DES ESCALIERS

considérera comme tels (cas de l'escalier à noyau creux et quart de palier, n° 41 ; de certains escaliers à noyau plein et demi de palier, n° 57.59) (1).

Il existe également un cinquième type d'escalier ne figurant pas au tableau : les escaliers non répétitifs d'étage en étage (escaliers libres)

a - Escaliers à noyau plein

Le type le plus ancien (souvent antérieur à 1650) et le plus représenté dans le bâti étudié, est l'escalier tournant à noyau plein (escalier à vis ou en colimaçon).

Ce sont des escaliers en pierre sur plan circulaire. En principe le report des charges se fait d'une marche sur l'autre (effet de voûte).

Les paliers aménagés dans la cage de l'escalier sont d'importance très inégale. Ils peuvent même se réduire au seuil gagné dans l'épaisseur du mur de cage (n° 27) ou n'être autre que la marche dans le cas de grands escaliers (cas du n° 97). Ils peuvent également occuper jusqu'à la moitié de la cage (1/2 palier) ou deux quarts paliers séparés par une ou deux marches permettant de rattraper un léger décalage de niveau. Un même escalier combine ces différentes possibilités au gré des étages. La distinction effectuée au tableau XIV entre escaliers à palier 0,1/4 et 1/2 n'est donc qu'indicative.

La cage des escaliers tournants est généralement massive avec seulement des ouvertures réduites sur l'extérieur. Dans le cas des escalier à demi-palier, des poutres palières peuvent reporter les efforts, et "libérer" le mur latéral au palier pour y emménager de grandes ouvertures (2).

Le plan de cette cage peut être carré (cas du n° 25), ou circulaire. En général, il alterne les parois droites au droit des paliers et les parois courbes pour les parties montantes.

On remarquera que c'est à ce type d'escaliers que sont généralement associées les coursives.

Les escaliers droits à mur-noyau plein ont été "à la mode" à la fin du XVII^e siècle et au début du XVIII^e siècle (3). Ce sont des escaliers en pierre. Les marches sont encastrées entre le mur de cage et un mur-noyau central en pierre (ou pierre et brique). Ce dernier peut être ajouré pour permettre le passage de la lumière.

Lorsque le palier présente un palier intermédiaire, la partie longitudinale de ce palier peut ne pas comporter de mur de cage et ces escaliers peuvent donc disposer de grandes fenêtres sur l'extérieur (cas des n° 48', 57, 59).

Lorsque l'escalier comporte un palier de retour, il associe souvent la pierre pour la volée montante et le bois pour le palier en retour. Les escaliers à palier de retour remplacent l'ensemble escalier + coursive : le palier de retour relie les deux corps de bâtiment et comme la coursive, il est largement ouvert sur la cour intérieure.

(1) Le tableau ne rend pas compte des dimensions des escaliers et donc de leur confort (il les classe uniquement à partir des matériaux et de leur structure). Dans une même catégorie peuvent figurer des escaliers très raides ou très confortables (par ex. n° 27 et 35 pour les escaliers tournants à palier 0).

(2) Le seul cas existant à St-Laurent est l'escalier du n° 3. On notera qu'il a été remanié : il n'a conservé que sa cage et son noyau de pierre ; la volée d'accès au 1er étage a été refaite en béton ; les autres volées sont en bois soutenues chacune par un fer plat scellé entre le noyau et le mur de cage soutient chaque marche.

(3) L'escalier n° 46' est de la 2^{ème} moitié du XVII^e s., mais des n° 57 et 59 de 1710. Mais, cette observation est surtout fondée sur le cas du quartier Très-Cloîtres où les escaliers sont très répandus (le bâti de ce quartier s'est constitué vers la 2^{ème} moitié du XVII^e s.).

Les escaliers à volée droite présentent un accroissement de confort (marches plus régulières et pente plus faible), mais ils nécessitent une importante masse de matériau avec une mise en oeuvre délicate qui peut expliquer que l'on ait progressivement préféré construire des escaliers en bois.

b - Escaliers en bois et escaliers à noyau creux

Les escaliers en bois se sont substitués aux escaliers en pierre au cours de la deuxième moitié du XVIII^e siècle.

Néanmoins, il existe des escaliers en bois plus anciens, contemporains des escaliers à vis ; ce sont les escaliers libres (cas du n° 11 et des escaliers des étages inférieurs vers n° 8, 44 et 29). Ce sont des escaliers à simple volée, dont les marches portent sur un faux-limon encastré au mur de refend et sur un limon intégré à une cloison à ossature bois. Ces escaliers ne comportent donc pas de cage ; s'appuyant sur les murs de la structure existante, ils ne sont pas répétitifs d'un étage à l'autre. Ainsi, pour les n° 11 et 44, l'escalier se développe linéairement le long d'un refend depuis le rez-de-chaussée jusqu'au 2^{ème} étage, avec palier intermédiaire au 1^{er} étage. Au n° 29 un escalier sur massif de pierre conduit au 1^{er} étage, et un escalier longeant le refend conduit au second. Au n° 8 une allée montante conduit à 1^{er}, une volée droite en bois longe la façade arrière jusqu'au 2^{ème}, et une dernière volée droite longeant un refend conduit au 3^{ème}.

Ces escaliers étaient réservés aux immeubles les plus modestes : immeuble ne comportant qu'un ou deux étages ; immeubles où l'on fait l'économie de la technicité nécessaire à la mise en oeuvre de l'escalier à vis en pierre.

Les escaliers droits en bois les plus anciens existant dans le bâti étudié relèvent de techniques assez sommaires. Au n° 38 (construit vers 1750) et au n° 42¹ (début XVIII^e ?) (1), ils ne comportent que des pièces de menuiserie droites : les limons s'assemblent aux potelets d'angle des rampes (potelets soutenus par des poutres à chaque palier). Par contre, ces deux escaliers sont de bonne dimension, et ont une très faible pente. L'escalier en bois semble donc d'abord avoir été préféré lorsque le confort attendu aurait entraîné des solutions complexes et coûteuses en pierre.

L'escalier de bois se répand au cours de la deuxième moitié du XVIII^e siècle, en même temps qu'apparaissent les limons cintrés permettant d'inclure des parties tournantes, et donc de réduire l'encombrement. Les assemblages sur potelets restent néanmoins employés pour les escaliers sans partie tournante à volée double (n° 16, 20 et 22, construits vers 1840).

(1) L'escalier du n° 42 est un escalier à trois volées sur plan carré, imitant les escaliers monumentaux en pierre de l'époque.

Tous les autres cas sont des immeubles qui en pratique constituent des cas particuliers et doivent être traités en tant que tels :

- n° 11, dernier immeuble existant à escalier libre,
- n° 29, 8 et 44 : comportent un escalier libre aux étages supérieurs ; escalier régulier ensuite, suite à des surélévations (cf coupes des n° 29 et 44),
- n° 56 : deux types d'escaliers différents superposés.

Les n° 6 et 38 présentent des surélévations aussi importantes que le nombre initial d'étages (on les appellera immeubles composés).

4.34 - L'allée

L'allée relie l'escalier à la rue ; c'est un passage étroit (1m à 1,8m), réservé aux piétons, éventuellement aux chevaux (1). Dans deux cas (n° 42 et 52) elle a été élargie aux dimensions d'un porche permettant l'accès des voitures à la cour. L'allée dessert les locaux du rez-de-chaussée : boutique, caves, ainsi que la cour intérieure. En général elle se prolonge sur toute la longueur de l'immeuble ; quelle que soit la position de l'escalier, elle constitue un véritable passage couvert entre rue et espace arrière (actuellement souvent fermé). Elle peut être du même côté que l'escalier et le desservir directement, ou à l'opposé et le desservir par l'intermédiaire d'une cour.

Dans l'ilot A3, l'arrière des immeubles est souvent enterré d'environ 3m. La plupart des immeubles comportent ce que l'on peut appeler une allée montante, c'est-à-dire une allée + une volée d'escaliers donnant accès au premier étage, d'où part l'escalier régulier (2).

A l'origine, tous les immeubles comportaient une allée. Certaines ont été supprimées à la suite de la réunion de deux immeubles mitoyens (n° 15 et 17, n° 69 et 69bis), ou de l'élargissement des aiguiers en rues ou places. Au n° 99, l'allée reste utilisée pour l'accès direct au quai.

(1) Cas des n° 34 et 64 qui comportaient des écuries à l'arrière.

(2) Cas des immeubles n° 4, 6, 8, 12, 16, 22, 22', 28 et 30.

4.35 - Les WC collectifs

La plupart des locaux de WC communs subsistants se trouvent directement au contact de l'escalier :

- soit qu'il s'agisse d'une adjonction à la cage d'escalier (cas le plus fréquent, ex. : les n° 55, 59, 69", 71),
- soit qu'il dispose d'un local propre intégré dans le bâti de l'immeuble (cas des n° 25, 53, 107, 48),
- soit qu'il s'agisse d'une inclusion dans la surface de l'escalier (cas des n° 22 et 99).

Il existe un certain nombre de cas où le WC est séparé de l'escalier.

4.4 - LES COURS INTERIEURES

La cour constitue un espace vide, non couvert, interne au bâti. Elle reproduit un "dehors" qui assure l'éclaircissement, la ventilation et le rapport aux conditions atmosphériques des pièces ouvrant sur elle. Située en position médiane de l'immeuble, elle institue une partition entre les locaux habitables, répartis de part et d'autre, et qui constituent deux de ses façades (1). Un mur de refend mitoyen aveugle et la cage d'escalier (ou un système de coursive) constituent les autres façades.

Le tableau XV établit un inventaire des cours intérieures du bâti étudié et de leurs caractéristiques.

4.41 - Cours intérieures et parties habitables

La fonction principale des cours intérieures est d'assurer l'éclaircissement et la ventilation, et la mise en relation avec le "dehors" en général) des locaux d'habitation qui les bordent, et auxquels se posent également des problèmes de vis-à-vis.

La ventilation s'accomplit plus ou moins bien suivant les cours ; elle peut être réellement compromise par l'absence d'alimentation en air frais en partie basse. Cette alimentation était assurée généralement par l'allée qui prenait l'air sur la rue au moyen d'une imposte ajourée. Quand ce système fonctionne mal, on peut avoir excès d'humidité (2)..

L'éclaircissement est corrélatif des dimensions de la cour, les surélévations en ayant souvent augmenté l'insuffisance. Il est également fonction de la teinte des murs, mais n'a pas été retenu dans la classification car c'est aisément remédiable.

La surface des cours varie de 52 m² pour le n° 64, constituant un véritable espace extérieur sur lequel peuvent être orientées des pièces principales, à 2 m², tel le n° 42 qui n'est qu'une trémie de ventilation naturelle des pièces humides, pratiquement sans fonction d'éclaircissement, du moins en l'état.

Sur le plan de l'analyse typologique, il n'existe pas de seuil entre ces deux extrêmes, les plus petites cours assumant les mêmes fonctions que les plus grandes, mais de manière plus dévaluée et imparfaite.

Sur le plan qualitatif, on peut chercher à distinguer les cours disposant de bonnes conditions d'éclaircissement - à défaut d'ensoleillement - de celles présentant des conditions insuffisantes sur la base du rapport hauteur/largeur.

La cour constitue un espace vide, non couvert, interne au bâti. Elle reproduit un "dehors" qui assure l'éclaircissement, la ventilation et le rapport aux conditions atmosphériques des pièces ouvrant sur elle. Située en position médiane de l'immeuble, elle institue une partition entre les locaux habitables, répartis de part et d'autre, et qui constituent deux de ses façades (1). Un mur de refend mitoyen aveugle et la cage d'escalier (ou un système de coursive) constituent les autres façades.

Le tableau XV établit un inventaire des cours intérieures du bâti étudié et de leurs caractéristiques.

4.41 - Cours intérieures et parties habitables

La fonction principale des cours intérieures est d'assurer l'éclaircissement et la ventilation, et la mise en relation avec le "dehors" en général) des locaux d'habitation qui les bordent, et auxquels se posent également des problèmes de vis-à-vis.

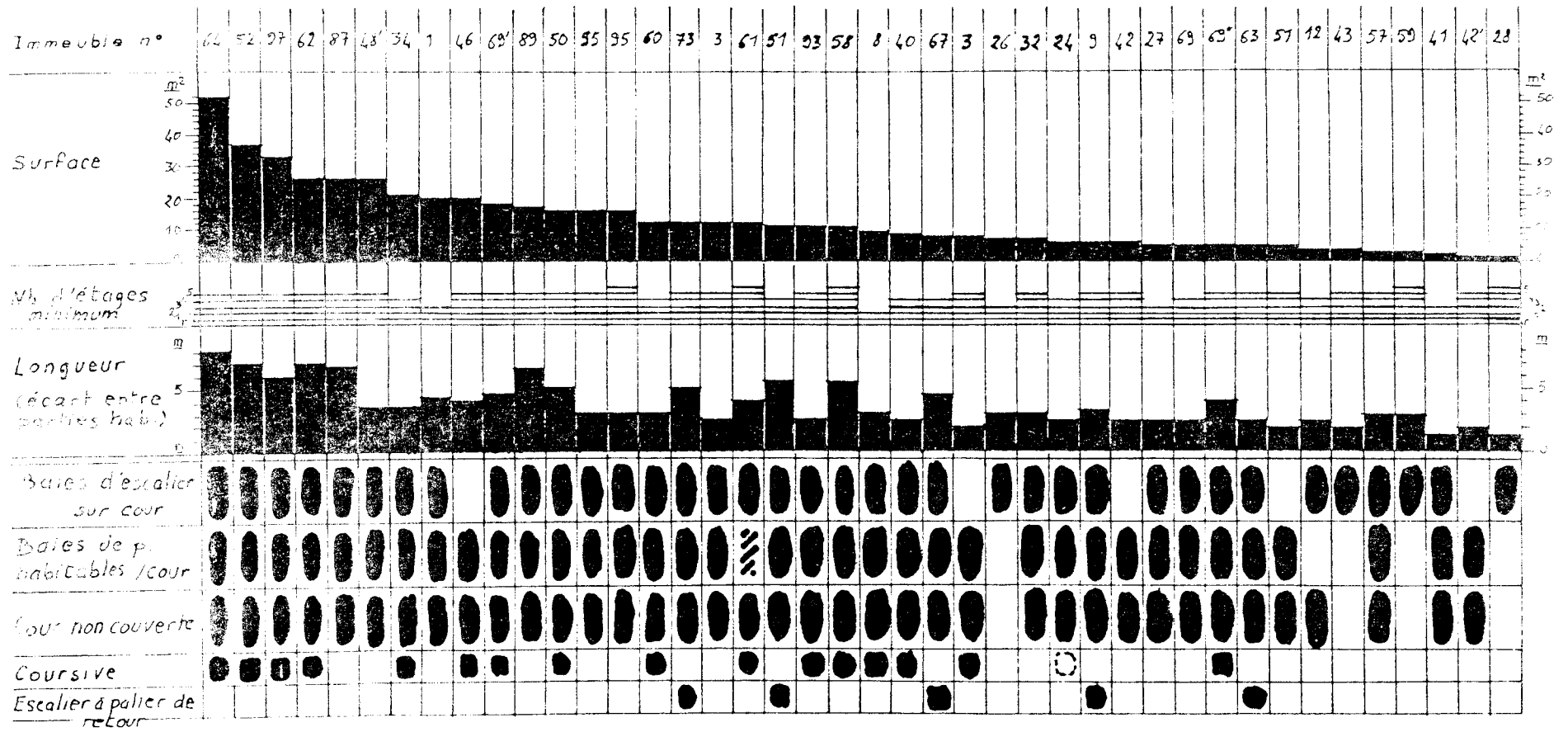
La ventilation s'accomplit plus ou moins bien suivant les cours ; elle peut être réellement compromise par l'absence d'alimentation en air frais en partie basse. Cette alimentation était assurée généralement par l'allée qui prenait l'air sur la rue au moyen d'une imposte ajourée. Quand ce système fonctionne mal, on peut avoir excès d'humidité (2)..

L'éclaircissement est corrélatif des dimensions de la cour, les surélévations en ayant souvent augmenté l'insuffisance. Il est également fonction de la teinte des murs, mais n'a pas été retenu dans la classification car c'est aisément remédiable.

La surface des cours varie de 52 m² pour le n° 64, constituant un véritable espace extérieur sur lequel peuvent être orientées des pièces principales, à 2 m², tel le n° 42 qui n'est qu'une trémie de ventilation naturelle des pièces humides, pratiquement sans fonction d'éclaircissement, du moins en l'état.

Sur le plan de l'analyse typologique, il n'existe pas de seuil entre ces deux extrêmes, les plus petites cours assumant les mêmes fonctions que les plus grandes, mais de manière plus dévaluée et imparfaite.

Sur le plan qualitatif, on peut chercher à distinguer les cours disposant de bonnes conditions d'éclaircissement - à défaut d'ensoleillement - de celles présentant des conditions insuffisantes sur la base du rapport hauteur/largeur.



TABEAU XV :
 CARACTERISTIQUES DES COURS INTERIEURES

Le seuil $L = \frac{H}{2}$ (L = longueur de la cour, H = hauteur de l'immeuble) peut servir

de point de référence, mais il paraît indispensable d'établir une norme propre au quartier étudié qui prenne en compte la largeur moyenne des rues, la hauteur des immeubles, les dimensions moyennes des cours, et qui précise un seuil minimum de manière à ne pas aboutir à des critères aberrants, sans cohérence avec la nature du secteur urbain.

4.42 - Cours intérieures et escaliers - éclairement des escaliers

a - A quelques exceptions près, les cours intérieures desservant les parties habitables, assurent également l'éclairage de l'escalier.

Dans les cours plus vastes, l'escalier est annexé à une des parties de l'immeuble (n° 64), ou comporte une cage d'escalier externe (n° 62) n'occupant qu'un coin de la cour(1).

Le franchissement de la cour est assuré par les coursives. Parfois l'ensemble escalier + coursive constitue un ensemble occupant tout un côté de la cour (escalier à palier de retour).

Lorsque la cour devient plus étroite (et plus petite), l'escalier peut occuper un côté de la cour, et assurer directement la liaison entre les parties habitables (cas du n° 57, 63, etc...).

b - Au plan de la morphologie de l'immeuble, on notera le seuil où la cour intérieure cesse de desservir les parties habitables pour n'assurer que la ventilation et l'éclairage de l'escalier.

Il existe cinq de ces cours dans le bâti étudié. Elles sont de petites dimensions (8m² pour le n° 26, entre 2 et 3,5m² pour les autres) ; quatre d'entre elles sont couvertes par une verrière. Elles font partie intégrante de la trémie de l'escalier qui n'occupe en fait qu'une partie de cette trémie.

Au n° 53 on a même un escalier semi-ovale, circulant autour d'une cour centrale de près de 3 m², surmontée à l'origine par une verrière (2) assurant l'éclairage zénithal de l'escalier. De fait il ne s'agit plus d'une cour, mais d'un système comprenant :

- une verrière à 4 pans, marquant le sommet de la toiture (existant aux n° 93, 105 ; ayant existé au n° 53 et 36), ou plus généralement à pente unique dans le plan de la toiture ; elle fournit l'éclairage zénithal,

(1) Les immeubles ayant les cours les plus vastes sont les n° 64, 52, 97, 62, 87 et 1 ; les plus longues : les n° 89 et 51.

(2) A la suite d'une surélévation, la verrière d'origine a été réduite, tandis qu'une grille ajourée était placée au plancher de l'étage rajouté, afin de concilier circulation et éclairage.

- un espace central constitué par la lumière ou noyau creux de l'escalier qui se trouve intégrée à la structure de celui-ci.

L'efficacité du système dépend essentiellement des dimensions du noyau creux qui peut varier de 3m² au n° 53 ou n° 37, assurant un éclairage suffisant de l'escalier jusqu'au rez-de-chaussée, à des écarts très faibles (n° 20 ou 29).

Au XIX^e siècle, l'escalier à noyau creux et à éclairage zénithal s'est généralisé systématiquement, et la construction des escalier en pierre abandonnée. Il est donc caractéristique de cette époque.

Ce système a été appliqué, parfois inutilement, à des escaliers bénéficiant d'un éclairage latéral direct (cas du n° 21 et n° 93).

Il a également été utilisé dans le cas de surélévation ; une petite lucarne zénithale suffit alors à éclairer la portion d'escalier intéressée (1).

4.43 - Les cas particuliers : immeubles n° 18, 39, 59, 61

Par rapport à la distinction que l'on a établie entre immeubles dont la courette assure l'éclairage des parties habitables, immeubles dont la courette assure uniquement l'éclairage de latéral de l'escalier, et immeubles où l'éclairage de l'escalier est assuré par éclairage zénithal au travers du noyau creux, et l'analyse que l'on a fait de chacun de ces cas, il existe quelques immeubles présentant des situations intermédiaires méritant une analyse particulière.

a - Immeuble n° 61 : la cour a été en partie occupée par une adjonction de bâtiment et diverses extensions qui en ont diminué la capacité d'éclairage des parties habitables.

b - Immeuble n° 59 : dans son état actuel il présente une cour intérieure n'assurant que l'éclairage de l'escalier et couverte par une verrière. Cet immeuble, reconstruit en 1720, de même que son voisin, le n° 57, avec lequel il présente une grande similitude de forme, a vu sa cour destinée à l'éclairage des parties habitables (2) comblée au cours de modifications : l'édification d'un WC collectif en

- édification d'un WC collectif en annexe de l'escalier qui a occulté les possibilités d'éclairage de la partie avant de l'immeuble,
- mise en place d'une verrière zénithale,
- surélévation de la toiture accentuant l'étroitesse de la partie laissée libre pour le W.C.

(1) Au n° 25 un éclairage zénithal s'ajoute à l'éclairage que prend l'escalier sur la rue du Sappey à chaque étage (cf fig. annexe 2).

(2) La façade sur cour à la partie arrière de l'immeuble conserve les traces de anciennes fenêtres.

c - Immeuble n° 18 : il associe dans un même système un escalier à noyau creux et à éclairage zénithal du rez-de-chaussée au 1er étage, et un escalier avec courette destiné à l'éclairage de parties habitables aux niveaux 2 et 3. La cage se termine par une verrière.

d - Immeuble n° 39 : pour cet immeuble on retrouve l'association entre escalier à éclairage zénithal (sous verrière) et cour assurant l'éclairage des parties habitables sous forme plus intégrée puisqu'ici à partir du 2ème étage la partie habitable arrière de l'immeuble prend jour sur l'escalier.

Ces quatre cas particuliers illustrent bien l'évolution du système escalier à vis plus courette vers un système qui tente de réorganiser au XIX^e siècle autour des nouveaux escaliers à noyau creux, non sans introduire divers dysfonctionnements concernant tantôt la ventilation, tantôt l'éclairage. On assiste donc à une réduction des potentialités du système escalier + cour, mais à un gain concernant le contrôle thermique qui est très présent dans les aménagements de l'habitat du XIX^e siècle (cheminées, alcôves), et parfois, va induire de nouveaux facteurs d'insalubrité.

4.44 - Eclairage et ventilation des escaliers

En résumé, lorsque l'escalier se trouve à l'arrière de l'immeuble, il prend jour directement sur l'espace arrière de l'immeuble (cour, jardin, quai) ; lorsqu'il est central, plusieurs cas se présentent :

- il est contigu à une cour intérieure qui assure son éclairage et devient en quelque sorte son prolongement,
- il bénéficie d'un éclairage zénithal associant une verrière en toiture et le noyau creux de l'escalier,
- il ne dispose d'aucune source d'éclairage naturelle, ce qui est un cas limite se présentant seulement pour deux immeubles : les n° 6 et 37 (1).

En définitive, il apparaît que la question de l'éclairage naturel de l'escalier, élément distributif central de l'immeuble, jalonne l'évolution des solutions adoptées pour la conception de l'immeuble.

(1) Cette situation ne concerne que les étages inférieurs (escaliers à noyau plein), les étages supérieurs bénéficiant d'un éclairage zénithal à la suite de surélévations.

4.5 - MORPHOLOGIE DES ESPACES HABITABLES - CLASSIFICATION DES ELEMENTS

Après avoir étudié la morphologie des espaces de distribution et des cours intérieures, il nous reste à analyser les espaces habitables.

Cette étude des parties habitables a permis de dégager une sous-partie constitutive de l'immeuble, l'ELEMENT, et de classer ces éléments selon leurs caractéristiques topologiques et dimensionnelles, cette classification étant importante dans une perspective de réhabilitation.

Aussi, cette partie se distinguera de l'étude des espaces de distribution et des cours, avant tout descriptive, par la mise en place d'une procédure d'analyse utilisable dans une démarche opérationnelle.

La classification des éléments constituera donc la partie où l'on étudiera les dimensionnements des parties habitables, leur relation avec la structure constructive de l'immeuble, leur relation avec les espaces extérieurs.

C'est de la mise en évidence des régularités dimensionnelles des éléments que nous voulons tirer la classification qui nous conduira à pouvoir généraliser des solutions d'aménagement.

En préalable à l'étude des éléments, on se propose d'examiner les agencements anciens de quelques logements, logements comportant des alcôves, afin de montrer que les régularités que l'on pourra faire apparaître relatives aux dimensions des parties habitables et à leur topologie n'est pas aléatoire, mais résultent pour une part des contraintes d'aménagements internes aux logements, ainsi que peuvent en témoigner des agencements anciens.

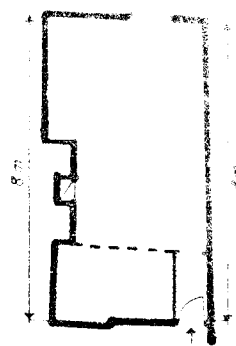
Cette étude permettra également d'illustrer l'intérêt de quelques uns des paramètres que l'on prendra en compte dans l'étude morphologique des éléments.

4.51 - Analyse de logements comportant une alcôve

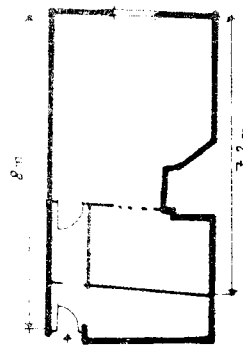
L'alcôve est l'espace annexe d'une pièce principale (chambre) destinée à recevoir un lit ; elle est située à l'opposé de la fenêtre, dans l'endroit le moins éclairé de la pièce, et le plus abrité du froid. Elle est souvent séparable de la pièce par une porte à deux vantaux. Elle comporte généralement une porte latérale étroite permettant l'accès à la ruelle du lit.

Il s'agit d'une forme d'aménagement relativement élaborée qui s'est développée essentiellement durant la première moitié du XIX^e siècle (1). Elle a l'avantage de

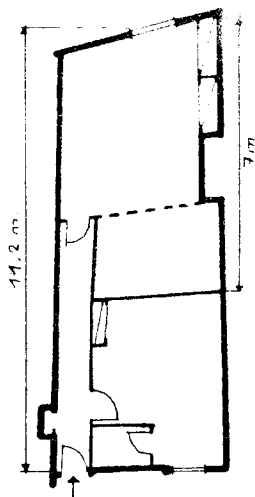
(1) Au XVIII^e siècle, les chambres décrites dans les descriptifs des casernes consistaient essentiellement en une pièce sans division interne, si ce n'est le "cabinet", petit local gagné sur la surface de la pièce donnant sur la façade, et disposant de sa propre fenêtre.



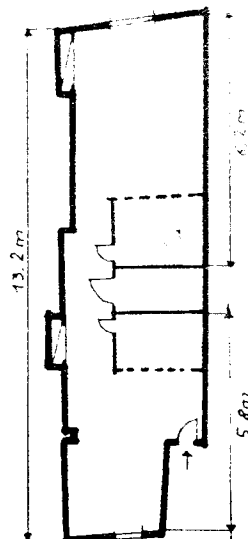
1. SL 173 G2



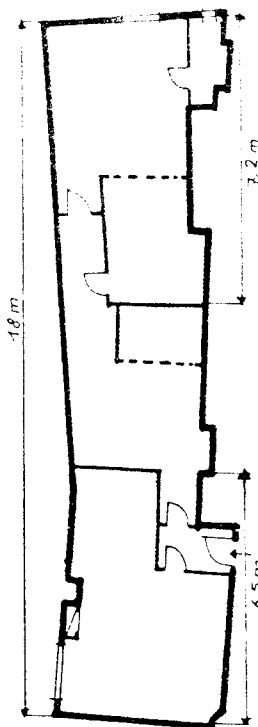
2. SL 173 D2



3. SE 111

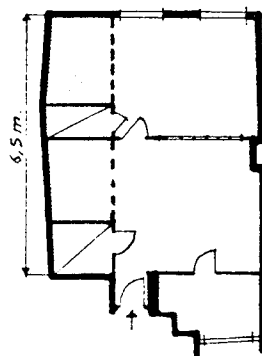


4. TC 234 G2

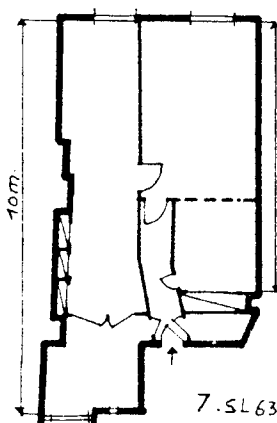


5. TC 234 G1

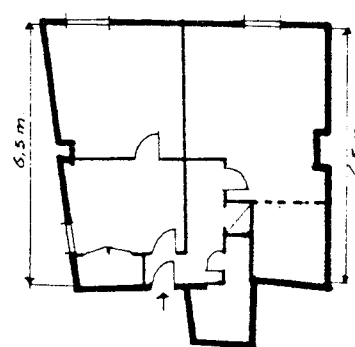
△
ETROIT - 14,5 m.



6. SL 632 G



7. SL 631 D



8. SL 253 G

△
LARGE - 17,5 m.

△
ORIENTATION SIMPLE

△
ORIENTATION DOUBLE

Provenance des relevés : SL : rue Saint Laurent - SE : rue Servan.
TC : rue Très-Cloîtres - C : rue des Clercs.

PLANCHE XIV :
LOGEMENTS A ALCOVE
Echelle 1/500ème

s'être conservée dans des logements existants (1), et de fournir un bon exemple des partis que l'on pouvait tirer de la forme des espaces intérieurs des immeubles.

On distinguera (planche XIV) les cas d'immeubles à simple ou double orientation (rue et cour), et les cas où la largeur des logements est inférieure à 4,5m ou supérieure à 4,5m, et donc ce dernier cas peut comprendre deux fenêtres.

Les logements étroits ne comportent qu'une seule pièce dans la largeur. Lorsqu'ils n'ont qu'une seule orientation (exemples 1 et 2), ils combinent une pièce principale dans la zone la plus proche de la fenêtre et l'alcôve située à l'opposé. L'exemple n° 2 comporte un espace résiduel aveugle à l'arrière de l'alcôve qui tient lieu de débarras.

L'ensemble pièce + alcôve constitue un espace de grande profondeur : 8m dans le cas n° 1, 7m dans le cas n° 2, ce qui correspond à une dimension que l'on retrouve pour les autres exemples.

Les logements 3 et 4 sont plus profonds ; ils disposent d'une double orientation. Ils comportent deux pièces principales : une pièce à alcôve + une pièce sans alcôve dans le cas du logement n° 3, de 11m de long, deux pièces à alcôve avec espace aveugle au centre servant de débarras dans le cas du n° 4, de 13m de long. Là aussi, le système pièce + alcôve permet l'utilisation d'un espace de grande profondeur pouvant atteindre 15m.

L'exemple n° 5 illustre l'existence de cette limite car il s'agit d'un logement obscur, atteignant une profondeur de 18m : il comporte trois alcôves, mais la troisième pièce est une pièce centrale aveugle.

Les exemples 6 à 8 concernent des logements larges comportant deux ouvertures par façade et deux séries de pièces côte à côte. Dans le cas du n° 6 on aura simplement deux pièces à alcôve côte à côte. Dans les cas 7 et 9, à double orientation, l'alcôve occupe l'espace situé le plus loin des baies.

En définitive, le cas des logements à alcôve propose à l'analyse un mode d'agencement dans son rapport au dimensionnement du logement et aux relations de l'espace habitable avec l'extérieur (orientations, nombre et disposition des fenêtres, accès).

L'ensemble pièce + alcôve ordonne l'espace à partir de sa proximité à la fenêtre. Cette solution permet l'utilisation d'espaces de grande profondeur. Elle tire un parti optimum d'un espace bénéficiant de sources d'éclairément restreintes. C'est donc une solution fournissant une illustration des possibilités d'utilisation d'une aire habitable donnée, de ses potentialités d'agencement.

(1) La conservation de ces agencements est relativement rare : outre des relevés effectués rue Saint-Laurent, nous avons dû utiliser des exemples pris dans d'autres quartiers de Grenoble.

4.52 - Définition de l'élément

L'étude de la morphologie des espaces habitables de l'immeuble prend en considération deux types de caractéristiques :

- caractéristiques DIMENSIONNELLES : longueur, largeur, hauteur, aire, volume, proportions,
- caractéristiques TOPOLOGIQUES : relation de la zone habitable avec les parois qui la déterminent, l'accès depuis les parties communes, le dehors au travers des baies et si nécessaire, les interactions de ces éléments entre eux.

L'unité de partition des espaces habitables qui s'impose en première approche est le logement. Mais on constate que le logement, dans un bâti ancien, a évolué dans le temps et, que, au gré des conditions socio-économiques, il induit des implantations dans l'espace très diverses qui ne correspondent pas nécessairement aux éléments invariants de la structure de l'immeuble (murs porteurs, planchers).

De fait, il est la résultante d'un programme s'inscrivant dans un bâti pré-existant, une reconversion en quelque sorte. En cela il ne se prête pas à la reconnaissance des régularités morphologiques de l'espace bâti.

- On est donc amené à définir une unité spatiale élémentaire caractérisée par :
- sa correspondance avec les composants permanents de la structure du bâti (murs, planchers),
 - son autonomie de fonctionnement : elle dispose d'un accès depuis les parties communes (escalier ou coursive) et d'une relation directe au dehors (baies),
 - la diversité d'utilisation interne de l'espace qu'elle constitue dans le respect des deux points précédents.

Nous appellerons cette unité spatiale un ELEMENT. L'élément constitue la plus petite unité au-delà de laquelle la structure de l'immeuble et les espaces mis à disposition, cessent d'être en corrélation.

L'élément est une unité d'espace considérée comme invariable ; il va constituer l'outil de base de l'étude des caractéristiques répétitives des espaces habitables. En pratique il sera constitué d'un volume compris entre deux murs de refend, deux planchers, un mur de façade et un mur opposé à la façade (refend ou façade arrière). Il dispose d'un accès qui le relie à l'escalier, ou à tout autre espace de distribution commun ou même à un autre élément (cas d'un élément commandé).

L'étage de référence retenu pour l'analyse sera le 2^{ème} étage, qui présente généralement la morphologie la plus régulière.

La travée, définie par l'espace limité par deux refends longitudinaux, se décompose en éléments ; dans certains cas l'élément peut constituer la totalité de la travée.

D'autre part le logement sera constitué par un nombre entier d'éléments (1, 2, 3 ou plus). Toutefois on peut rencontrer des exceptions où l'élément est scindé entre deux logements.

L'élément n'étant subdivisé par aucune paroi de structure, il constitue une unité homogène dont les potentialités d'aménagement seront déterminées par les caractéristiques de l'enveloppe : caractéristiques dimensionnelles du volume disponible, baies (nombre, localisation, dimensions, orientations).

L'élément constitue donc un niveau de partition structurel de l'immeuble qui va pouvoir recouper des sous-ensembles habitationnels. On pourra considérer l'étude de l'aménagement du logement comme l'exploitation des potentialités d'un élément, ou des potentialités du regroupement et de la combinaison de plusieurs éléments.

4.53 - Critères et principes de classification des éléments

a - Principes de la classification

- L'étude des régularités morphologiques des éléments présente un double intérêt :
- dégager des catégories d'éléments semblables et étudier leur relation avec la typologie des immeubles,
 - évaluer les caractéristiques d'habitabilité et les possibilités d'aménagements communes aux éléments d'une même catégorie.

Les critères de classification retenus devront rendre compte des caractéristiques morphologiques principales de l'élément, mais devront aussi en caractériser l'habitabilité.

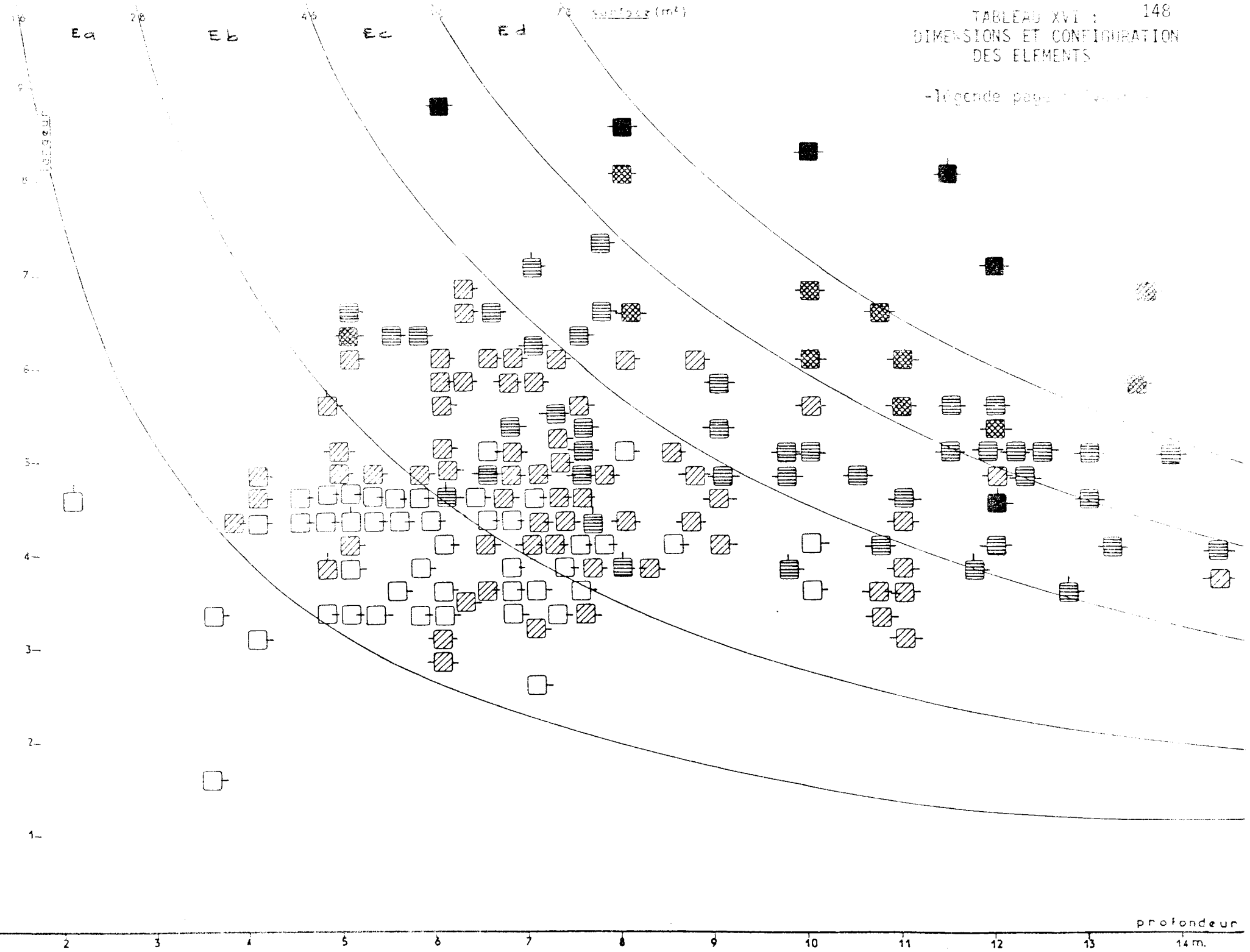
Concernant l'ensemble des éléments constituant le bâti du quartier, nous pouvons faire un certain nombre de constats :

- Dimension des éléments : les dimensions en plan des éléments étudiés varient pour la largeur de 3,5m à plus de 7m, pour la profondeur de 4 à 14m, pour la surface de 16 à 94 m². Il s'agit donc de variations très importantes. Nous allons, avant de les établir en critères, voir s'il y a des corrélations entre la surface et la disposition des baies de l'élément. L'analyse nous a conduit aux résultats suivants, qui apparaissent dans les tableaux XVI, XVI' et XVI", qui précisent ces corrélations :









TABLEAU XVI : 148
 DIMENSIONS ET CONFIGURATION
 DES ELEMENTS

- légende page 147 -

surface (m²)



surface TABLEAU XVI' : 149
 DIMENSIONS DES ELEMENTS
 A ORIENTATION SIMPLE

- LEGENDE :
 (tableaux XVI, XVI', XVII)
- élément comportant:
-  1 fenêtre
 -  2 fenêtres
 -  3 fenêtres
 -  4 fenêtres
 -  5 fenêtres & plus
- orientation:
-  orientation simple
 -  orientation double
 -  orientation latérale

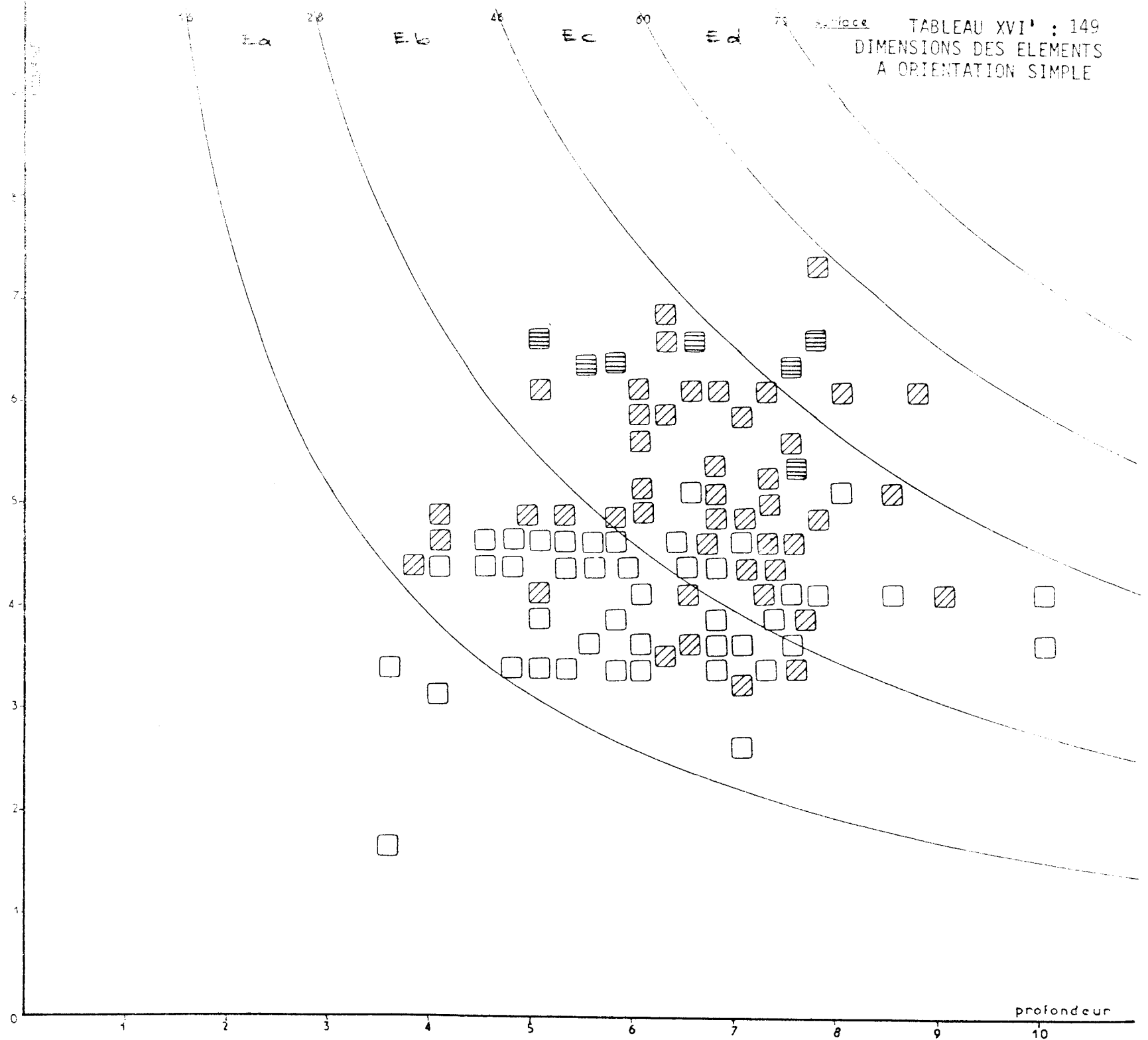
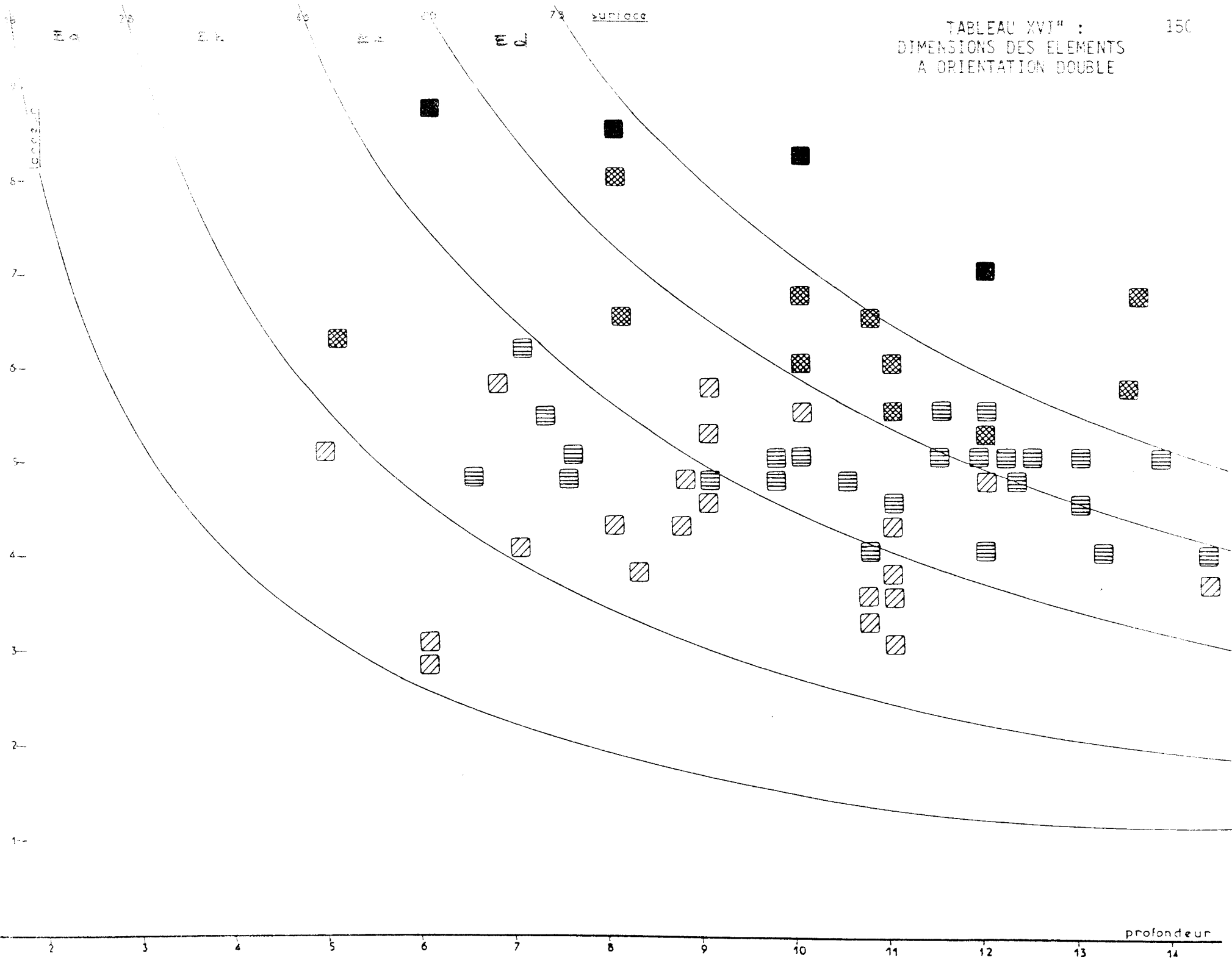


TABLEAU XVI" :
DIMENSIONS DES ELEMENTS
A ORIENTATION DOUBLE



- . la plupart des éléments à simple orientation ont une profondeur comprise entre 4 et 8m ; ceux à double orientation ont une profondeur comprise entre 7 et 14m,
 - . la plupart des façades de moins de 4,5m ne comportent qu'une fenêtre, celles au-delà, deux fenêtres. A partir de 6m, les façades à 3 fenêtres deviennent fréquentes (cf tableau XVI'),
 - . le nombre de façades larges de moins de 4,5m comportant deux fenêtres s'accroît en fonction de la profondeur de l'immeuble, ce qui indique un certain rapport entre accroissement de surface et accroissement du nombre des ouvertures.
- Mais il ne s'agit que de tendances, et il n'existe aucun seuil strictement déterminé permettant d'établir des catégories d'éléments caractérisées à la fois par des dimensions proches et une similitude concernant les ouvertures.
- Configuration des baies : cette configuration sera caractérisée par l'orientation et le nombre de baies, et leur répartition. L'élément étant limité par deux refends longitudinaux aveugles, il ne s'éclaire que par les faces transversales. Deux cas sont possibles :
 - . les deux faces reçoivent des baies : on a un élément à double orientation,
 - . une seule face est pourvue de baies: on est devant un élément à simple orientation.
- On peut avoir le cas (rare) de façades en retour percées (angles de rues). Cela entraîne toujours une facilitation de l'action de restauration, aussi nous nous bornerons à les citer sans en analyser la spécificité.
- Le nombre de baies par façade varie de 1 à 3 (ce dernier chiffre est rare) et est en corrélation avec sa largeur comme nous l'avons vu ci-avant.

b - Critères de classification

A ce stade de l'investigation, nous constatons la présence de régularités dans les éléments, mais les catégories que l'on pourrait en déduire resteraient trop centrées sur le bâti lui-même, alors que nous souhaitons nous placer dans une logique de réhabilitation des immeubles du secteur urbain étudié, ce qui sous-entend un programme concernant l'usage des espaces habitables.

Nous avons retenu en l'occurrence, de mettre en vis-à-vis des caractéristiques morphologiques de l'élément, la grille des surfaces de base des normes HLM (surfaces minimales en secteur locatif : T1 = 16m², T1bis = 28m², T2 = 46m², T3 = 60m², T4 = 73m², etc...).

Il est évident que d'autres choix sont possibles, et que cette grille ne représente qu'une hypothèse de travail qui nous paraît toutefois cohérente de la vocation actuelle du quartier et dans lequel nous souhaitons préciser la faisabilité de la réhabilitation dans le cadre du logement social.

En effet, cette grille se réfère aux normes minimales d'habitabilité (normes applicables à l'amélioration de l'habitat ancien par le secteur coopératives publiques, H.I.M., etc...), et il paraît important qu'elle apparaisse inscrite dans une problématique de restaurabilité d'un parc de logements vétustes.

Le tableau XVII montre comment se croisent les données reprenant la grille des surfaces minimales avec les spécifications des éléments repérés dans le tissu bâti du secteur urbain étudié.

On peut ainsi évaluer les possibilités d'aménagement, notamment en prenant en compte le nombre de baies existantes. Les solutions possibles s'accroissent dans l'hypothèse de programme où l'on aurait un coin cuisine éclairé en second jour.

Les éléments sont classés en catégories repérées de la façon suivante :

Un indice alphabétique désigne la fourchette de surfaces :

Ea	de 14m ² à 28m ²
Eb	de 28m ² à 46m ²
Ec	de 46m ² à 60m ²
Ed	de 60m ² à 75m ² .

On lui adjoint un indice de configuration

Cet indice de configuration rend compte du nombre total de fenêtres, permet de distinguer les sous-catégories d'éléments correspondant à l'orientation des baies (simple ou double).

Ainsi, les éléments d'indice 1, 2 et 3 seront respectivement les éléments à simple orientation disposant d'une, deux ou trois fenêtres. Les éléments d'indice 2+1, etc... désigneront les éléments à double orientation comportant respectivement deux fenêtres pour la première orientation, une pour la seconde. Les façades latérales sont repérées 1', 2', 3', etc...

Les configurations les plus fréquentes sont celles caractérisées par les indices 1 (44 cas), 2 (43 cas), 2+1 (27 cas).

Ceci sur 174 cas.

Cette classification appelle deux prolongements :

- . la vérification du fait qu'elle distingue bien des catégories d'éléments de morphologie homogène, eu égard aux critères retenus,
- . le développement d'une analyse de l'habitabilité des espaces étudiés afin d'apprécier les potentialités d'aménagements des éléments (question qui sera développée au chapitre 3.3 p. 193)

TABLEAU XVII :
PRINCIPES DE LA CLASSIFICATION DES ELEMENTS

	Ea 16 à 28 m ²	Eb 28 à 46 m ²	Ec 46 à 60 m ²	Ed 60 à 73 m ²	>73 m ²
		T1'			
			T2	T3	
				T4	

1- Base de la classification des éléments : possibilités d'aménagement en fonction de la surface et du nombre de fenêtres.

: aménagement possible seulement si la cuisine en annexe du séjour.

nb. fenêtres configuration	Ea 16 à 28 m ²		Eb 28 à 46 m ²		Ec 46 à 60 m ²		Ed 60 à 73 m ²		>73 m ²		total
	x	y	x	y	x	y	x	y	x	y	
1 1	30	1	12								43
2 2	11		30		2						62
1+1	3	1	11		4						
3 3			5		3						43
2+1			7	4	11	2	9				
4 4				1	1		4		1		13
2+2			2				3		1		
5 5					1	1			2	1	5
autres cas				3		2	1	1			7
total	48		75		27		18		5		173

2- Fréquence des éléments constitutifs du bâti du quartier Saint-Laurent en fonction des critères de classification.

x: éléments à façades "normales"
y: éléments à façades latérales

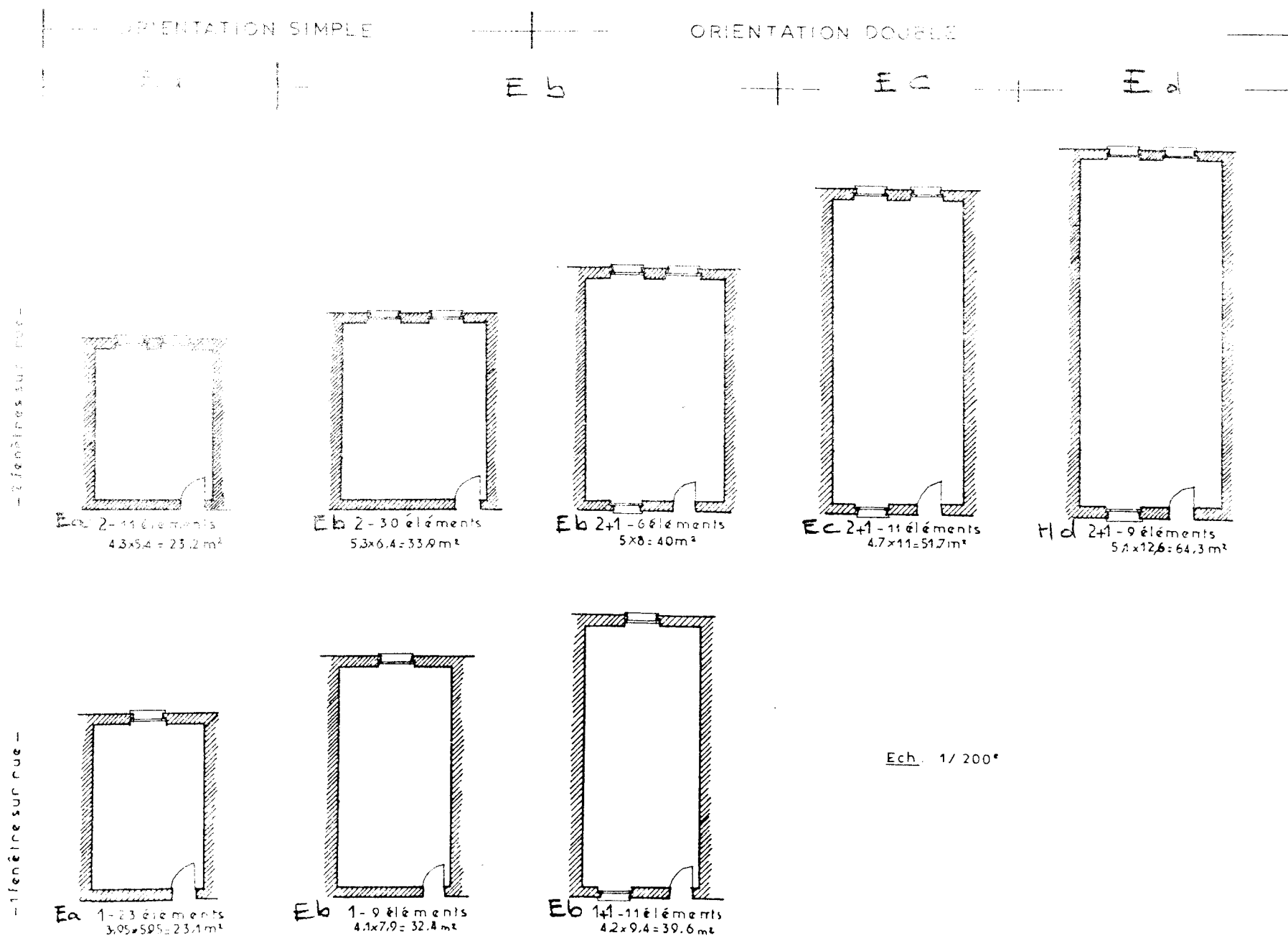


TABLEAU XVIII :
CARACTERISTIQUES MOYENNES
DES PRINCIPALES CATEGORIES
D'ELEMENTS

4.54 - Résultats de la classification

La classification a été appliquée à 174 éléments, éléments constitutifs des 2ème étage des immeubles figurant dans les classes A, B et C de la classification des immeubles (cf infra p163) (1).

Les planches XVa, b, c, rendent compte de cette classification où les éléments ont été rapprochés en fonction de la plage de surface à laquelle ils appartiennent, et de la configuration de leurs ouvertures.

De cette classification, il ressort des catégories principales (Ea1, Ea2, Eb1, Eb2, Eb1+1, Ec2+1 et Ed2+1, cf tableau XVIII) réunissant 60% des éléments (103 éléments), et de nombreuses catégories ne comportant qu'un petit nombre d'éléments. Les catégories correspondant soit :

- à des formes extrêmes des catégories principales (ex. façades à 3 baies)
- à des éléments comportant des baies latérales,
- à des éléments dont le nombre d'ouvertures varie avec l'étage.

Ces catégories secondaires représentent des variantes morphologiques et appellent éventuellement des solutions de réhabilitation individualisées. On s'attachera donc principalement à relever les similitudes entre éléments d'une même catégorie principale.

L'étude de ces similitudes appelle les remarques suivantes concernant les différents cas de figure qui se présentent.

a - Accès à l'élément

Le mode d'accès à l'élément présente plusieurs variantes :

- accès direct lorsque l'élément est en contact soit de l'escalier, soit de la coursive, avec passage direct de l'espace distributif à l'espace habitable,
- accès indirect lorsque l'élément est relié à un escalier ou coursive au travers d'un autre élément relié directement.

Ceci détermine trois sortes d'éléments :

- . les éléments commandés sans accès direct,
- . les éléments traversés : éléments avec accès direct et donnant accès à d'autres éléments,
- . les éléments autonomes : éléments comportant un accès direct de distribuant pas d'autres éléments.

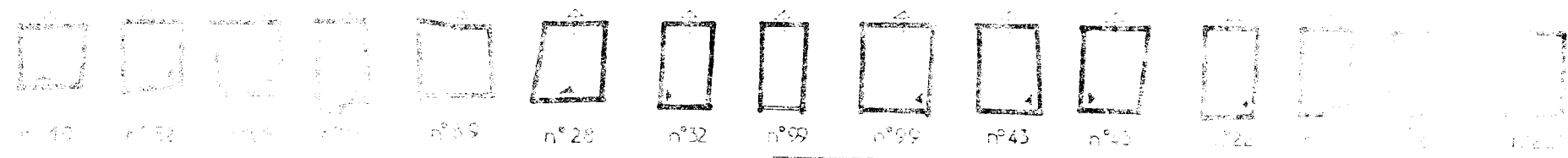
Eléments commandés et éléments traversés peuvent se rencontrer soit dans une même travée, soit lors que plusieurs travées disposent d'un seul escalier d'accès.

Si l'on compare les éléments à simple orientation selon qu'ils sont autonomes, commandés ou traversés, on constate que les éléments commandés ne diffèrent pas des éléments autonomes ; seuls sont différents les éléments traversés, dans la mesure où l'entrée se situe sur la même paroi que les fenêtres.

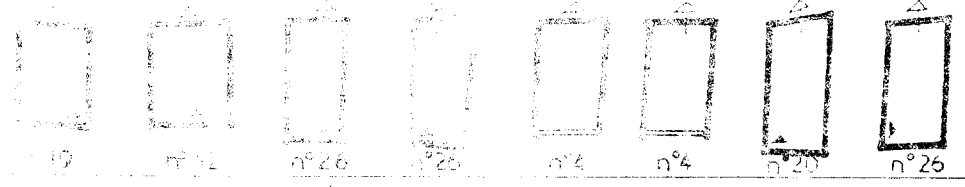
(1) Ont été écartés, les immeubles de classe D (immeubles composites où l'élément varie d'étage en étage) et de classe E (immeubles à plusieurs travées complexes).

éléments Ea
16 à 20m²

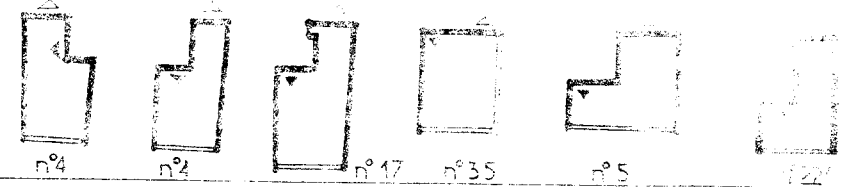
Ea 1



Ea 1 suite



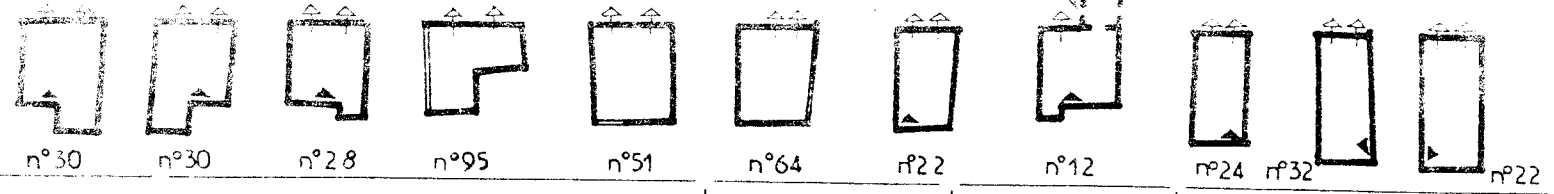
Ea1 traversés



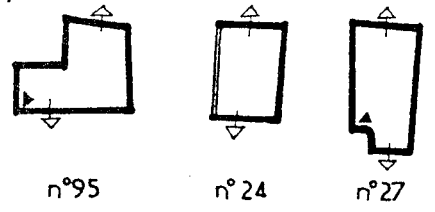
Ea 1'



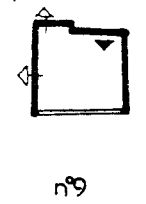
Ea 2



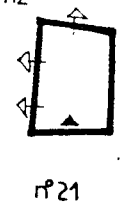
Ea 1+1



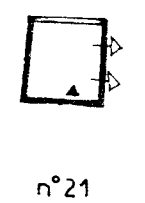
Ea1+1'



Ea 1+2'

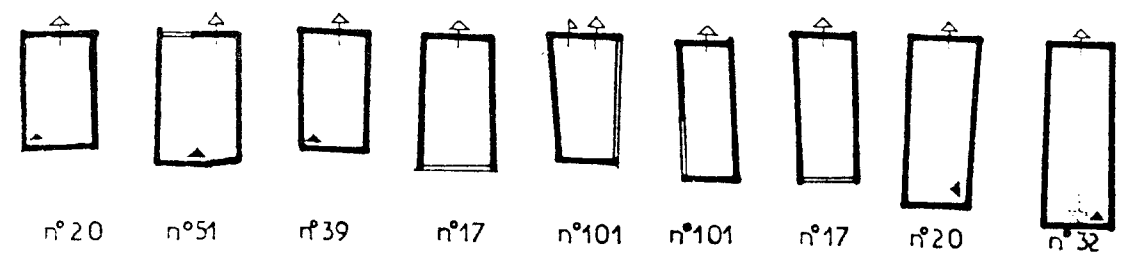


Ea 2'

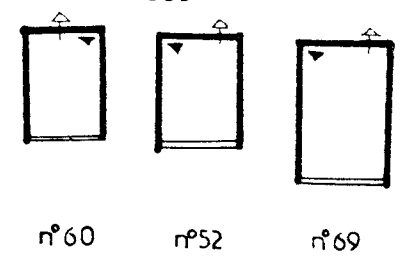


éléments Eb
28 à 46m²

Eb 1



Eb 1 traversés

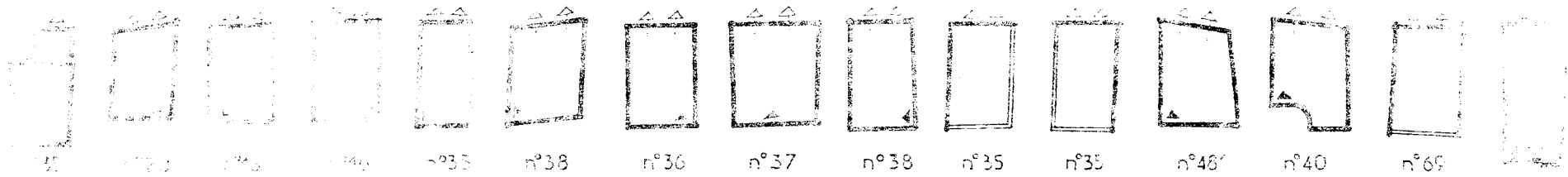
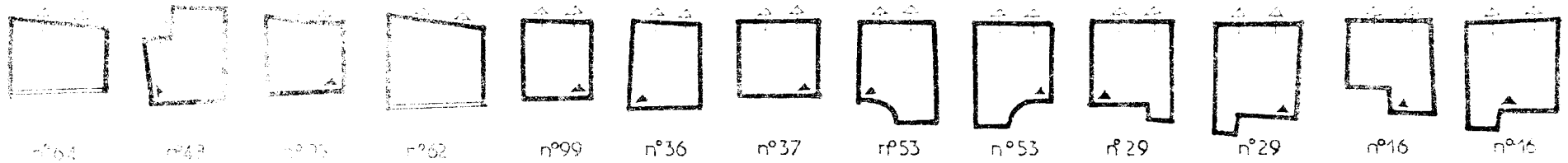


LEGENDE: → fenetre ▶ porte — limite de l'element
 = id. paroi traversée

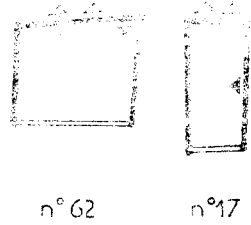
ECHELLE 1/500°

éléments Eb
 28 à 46 m²

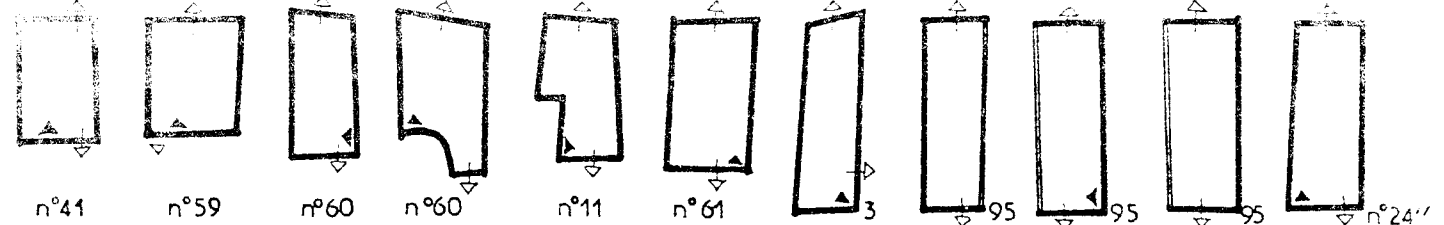
Eb 2



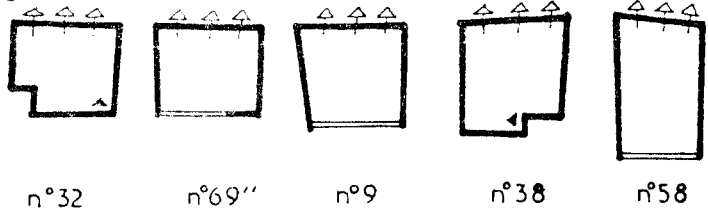
Eb 2 inv. versés



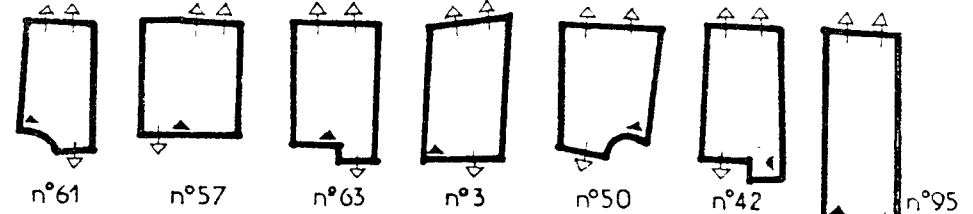
g14



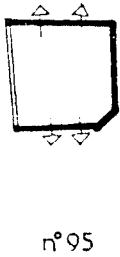
Eb 3



Eb 2+1



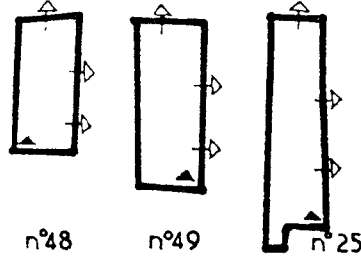
Eb 2+2



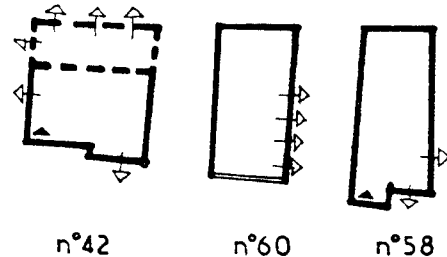
Eb 3'



Eb 1+2'



Eb 0



b - Forme de l'élément

La forme de l'ensemble des éléments a été assimilée à un rectangle. L'examen des planches XV valide cette approximation. Toutefois, il faut noter la déformation importante qui s'opère au droit de la cage d'escalier lorsque celle-ci constitue une inclusion dans le parallélogramme de l'élément.

c - Nature des orientations

La prise en compte des espaces sur lesquels s'ouvrent les éléments est importante dans la mesure où cela détermine des qualités de l'espace habitable (éclairage, vue) prises en compte dans les choix d'aménagement.

On conservera la distinction entre espaces dégagés ou masqués, ainsi que les types des cours intérieures (cf p140). On utilisera à titre indicatif le prospectif retenu pour les cours intérieures : $L < \frac{H}{2}$ pour les espaces masqués ; $L > \frac{H}{2}$ pour les espaces

ouverts, sachant qu'une définition plus fine devrait en être recherchée en fonction de la morphologie générale du bâti et du mode d'organisation des habitations.

On fera un certain nombre de remarques :

- la plupart des éléments à double orientation comportent une façade donnant sur un espace dégagé, et l'autre sur un espace fermé ; l'une d'elles est une façade principale donnant sur un espace ouvert (la rue), l'autre est une façade secondaire adjacente au système distributif (escalier ou coursière, etc) comprenant l'accès ; dans la plupart des cas, cette façade secondaire a moins d'ouvertures que la façade principale,
- certaines façades secondaires prenaient jour dès l'origine sur des espaces ouverts (n° 10, 42bis, 50, 62, 64), mais cette situation résulte des transformations de 1862 (suppression des parties arrières des immeubles n° 7, 89, 101, 103, 105). D'autres façades ont été masquées par la construction des quais (n° 57, 59, 61, 63).

En conclusion, nous nous trouvons en présence de deux sortes principales d'éléments : les éléments à simple orientation, et les éléments à double orientation. Les éléments à simple orientation sont des éléments courts (de 4 à 8m de profondeur, de surface réduite (de 16 à 46m²) - catégories Ea et Eb), disposant d'une façade ouverte sur un espace généralement dégagé et ayant l'accès à l'opposé de cette façade.

Critères morphologiques

La décomposition par travée, fournit une première distinction dimensionnelle dans la mesure où, comme nous l'avons vu, la majorité des travées sont de largeur voisine.

La décomposition de l'immeuble en éléments (courts ou longs, à double ou simple orientation) nous conduit à proposer des classes d'immeubles fondées sur la combinaison d'éléments similaires.

Les variations de dimensions de hauteur, relativement faibles, n'ont pas d'influence dans la classification.

Enfin, comme nous l'avons vu lors de l'étude de l'élément, certaines caractéristiques morphologiques et topologiques sont redondantes (ex. corrélation entre longueur et orientation).

Critères topologiques

Les critères topologiques nous intéressent particulièrement car ils fournissent des renseignements sur les potentialités d'aménagement et de transformation de l'immeuble.

Ils conduisent à établir un graphe qui informe sur les relations entre les composants spatiaux de l'immeuble et de son milieu.

Pour un immeuble courant, nous avons les composants spatiaux suivants :

I1 et I2 : espaces intérieurs habitables (aire de l'élément).

T : trémie d'escalier.

E1, E2, E3 : espaces extérieurs repérés à partir de la rue et comprenant les cours et courettes.

m1, m2 : murs de refends mitoyens.

Nous aurions également pu inclure les baies dans ce graphe mais cela aurait alourdi les schémas pour un apport secondaire dans la classification des immeubles.

Les relations qu'entretiennent entre eux les composants spatiaux que nous venons de citer vont être :

DIRECTES : composants contigus reliés sur le graphe par un trait ; ex. la trémie d'escalier et l'intérieur de l'espace habitable,

INDIRECTES : le passage d'un composant spatial à un autre, suppose d'en traverser un 3ème (ex. l'avant et l'arrière d'un immeuble séparés soit par la trémie d'escalier, soit par l'espace extérieur de la cour).

Le graphe représente un schéma structurel de l'immeuble dans lequel figurent les composants spatiaux fondamentaux de cet immeuble, les lieux extérieurs et les relations qu'ils entretiennent.

Les immeubles organisés sur un même schéma structurel, pourront être classés en séries qui présenteront, face à une démarche de réhabilitation, des potentialités et des problèmes semblables, qu'il s'agisse de distribution, d'orientation et d'éclairage ou d'extension d'une zone habitable dans une autre.

4.62 - Cas des immeubles à travée unique

On rencontre trois situations caractéristiques :


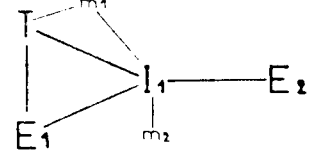
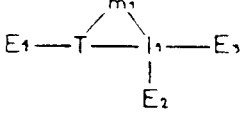

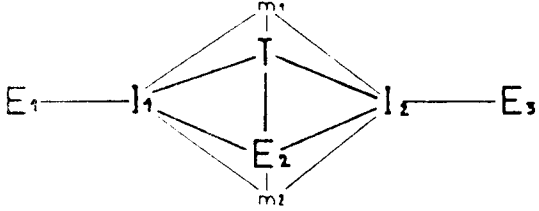
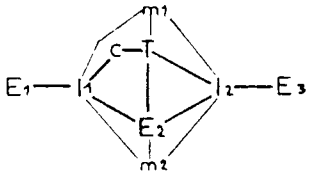
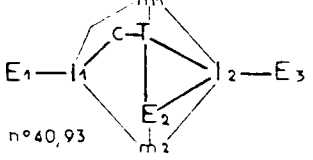
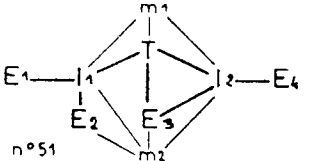
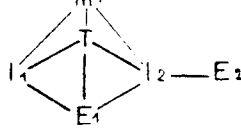
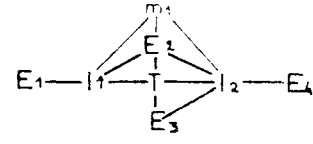

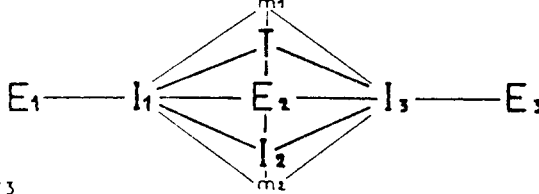
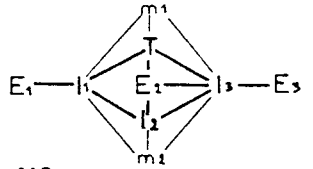
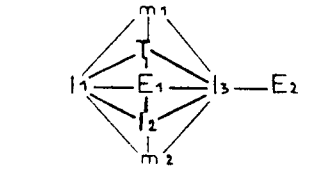
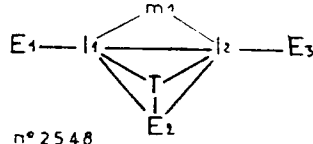

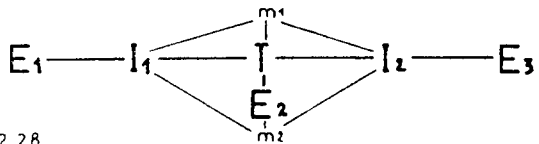

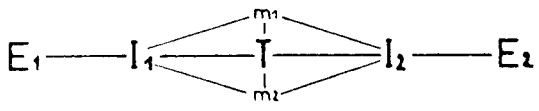

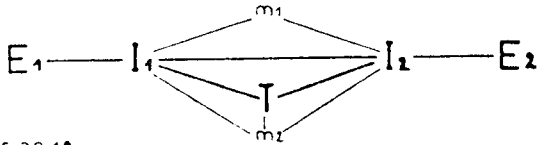
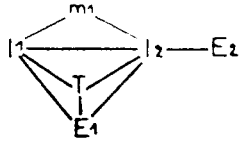
- a - l'escalier est en contact avec l'extérieur sur la façade arrière de l'immeuble sur laquelle il s'éclaire et se ventile, et qu'il partage avec les baies de l'aire habitable ; l'aire habitable est alors composée d'un élément à double orientation de catégorie Ed2+1 ou E 2+1.
Ces immeubles sont dits de classe A1.1 (1).
- b - l'escalier est en contact avec l'extérieur d'une cour sur laquelle il prend jour et ventilation ; l'escalier partage cette cour avec les façades secondaires des éléments constituant les travées avant et arrière de l'immeuble ; il peut arriver que ces façades soient aveugles.
Généralement la partie avant sera composée d'un élément à double orientation de catégorie Ea1+1, Ea2+1 ou Eb2+1.
Ces immeubles sont dits de classe A.1.2.1.
On remarque que la partie avant de la travée est similaire à un immeuble de la classe A.1.1. précédente.
L'immeuble de classe A.1.2.1 peut être assimilé à un immeuble de classe A.1.1 qui aurait reçu l'adjonction d'un nouvel élément en fond de parcelle. La profondeur de cet élément variant d'ailleurs avec celle de la parcelle. En réalité on rencontre des cas où il y a eu réellement adjonction ultérieure de la partie arrière (n° 27, 41...) et des cas édifiés d'une seule fois (n° 64, 69...).
Une variante de cette classe apparaît lorsqu'a été établie une liaison directe entre les aires habitables avant et arrière. Cette variante sera notée A.1.2c.1.
- c - l'escalier situé au centre de l'immeuble est couplé ou non avec une courette qui le prolonge et sépare les aires habitables avant et arrière. Généralement les parties avant et arrière sont constituées d'éléments Ea1 ou Ea2 de surface réduite.
Ces immeubles sont dits de classe B1.1.1, B.1.2.1.
Lorsqu'une liaison existe (d'origine ou par adjonction) entre les aires habitables avant et arrière, on est en face d'une variante qui sera notée B.1.1c.1.

(1) Code de la classification :

On distinguera les immeubles A et B en fonction de l'importance des aires habitables (nous y reviendrons)

L'indice numérique est composé ainsi :

- 1er chiffre : nombre de travées côté rue (1 pour une travée, 2 pour 2 travées...)
- 2ème chiffre : espace de liaison, 1 pour escalier seul, 2 pour escalier + cour; l'indice 3 indique la contiguïté entre les aires habitables avant et arrière,
- 3ème chiffre, nb de travées à l'arrière de l'espace de liaison (escalier).

PLAN-TYPE	GRAPHE DES RELATIONS	VARIANTES	IMMEUBLES D'ANGLE
<p>A11</p> 	<p>n° 22, 15, 24, 105, 71, 91, 103, 7, 10, 5, 69.</p> 		<p>n° 47</p> 
<p>A121</p> 	<p>n° 27, 41, 59, 57, 63, 89, 69, 9.</p> 	<p>n° 40, 93</p>  <p>n° 61, 50, 69, 58, 64</p>  <p>n° 51</p> 	<p>n° 49</p>  <p>n° 87</p> 
<p>A12c1</p> 	<p>n° 73</p> 	<p>n° 67</p>  <p>n° 62</p> 	<p>n° 25, 48</p> 
<p>B121</p> 	<p>n° 12, 28</p> 		
<p>B111</p> 	<p>n° 19, 39, 36, 37</p> 		
<p>B11c1</p> 	<p>n° 30, 29, 18</p> 		<p>n° 21</p> 

TABEAU XIX : GRAPHES DES RELATIONS CARACTERISTIQUES DU TYPE DES IMMEUBLES

En conclusion, nous avons été conduits à distinguer deux groupes essentiellement différents : les groupes A et B :

- le groupe A (immeubles de classe A 1.1, A 1.2.1 et 1 A.2c.1) comprend les immeubles composés d'un élément sur rue, à double orientation et de grande profondeur (ou d'un couple d'éléments aux caractéristiques équivalentes) . cet élément étant assorti d'une partie arrière aux caractéristiques morphologiques variables dans le cas des immeubles de classe A 1.2.1 et A 1.2c.1 (cf tableau XX),
- le groupe B (immeubles de classe B 1.2.1, B 1.1.1, B 1.1c.1) est caractérisé par le fait que les immeubles ne comportent que des éléments à simple orientation et de dimension réduite (cf tableau XX), éléments directement desservis par l'escalier autonome.

Les différences entre ces deux groupes ne s'arrêtent pas aux seuls niveaux analysés ici (relations topologiques et volumétrie) ; elles s'étendent aux éléments constructifs (par ex. les immeubles de groupe A sont les seuls à comporter des escaliers tournants - cf tableau XXI).

La différence entre les immeubles de chacun de ces groupes se confirme lorsqu'on étudie les possibilités d'aménagement et de transformation. En effet, les fourchettes dans lesquelles s'inscrivent les aires habitables, la possibilité ou l'impossibilité d'opérer leur liaison suivant la configuration de la partie centrale, vont déterminer les solutions possibles d'aménagement, et donc les choix possibles dès le niveau du programme. En cela ils peuvent constituer un premier niveau d'analyse utile pour établir le programme d'une opération en terme de dimensions des logements possibles compte tenu d'un bâti existant.

4.63 - Cas particulier des immeubles à travée unique

Un certain nombre de cas se révèlent plus difficiles à affecter à l'un ou l'autre groupe. Les immeubles n° 18, 39, 59 et 61 ont été classés dans le groupe A (A.1.2.1.) ; en effet, les ouvertures de l'aire habitable sur la cour ont été bouchées, et sont susceptibles d'être rétablies ; de plus, la dimension des éléments côté rue (10m environ) confirme l'appartenance au groupe A (cf. planches XVI a.b.c.d).

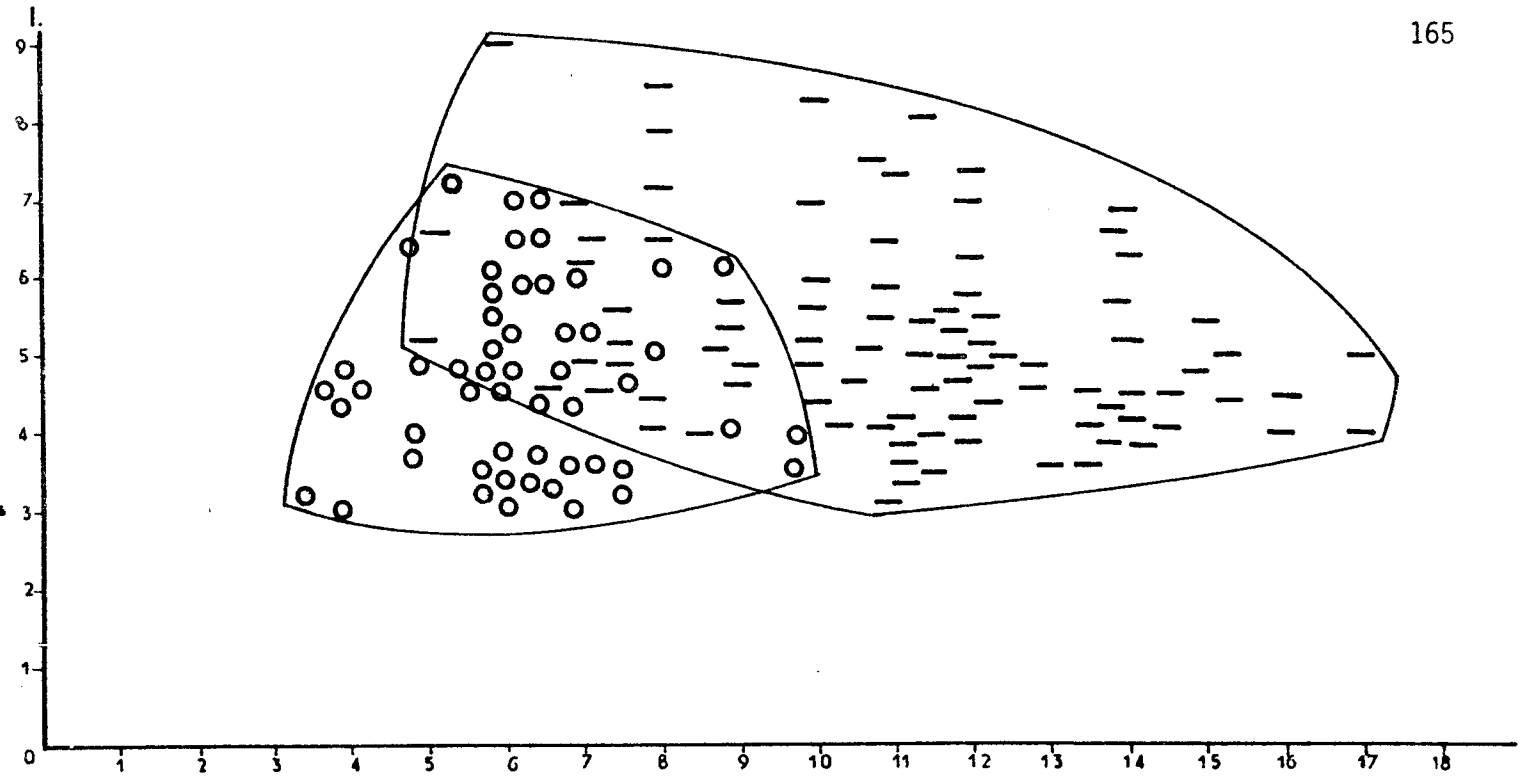
Le n° 39 a été classé dans le groupe B, malgré la dimension importante de l'élément arrière, du fait que la cage d'escalier est totalement séparative des deux aires habitables.

Les immeubles d'angles n° 21, 25, 45, 48 et 49 seront classés en fonction de la dimension de leurs éléments. Il ne sera pas tenu compte des baies extérieures dans la classification qui permettent une facilitation de l'aménagement mais non un changement fondamental.

LEGENDE:

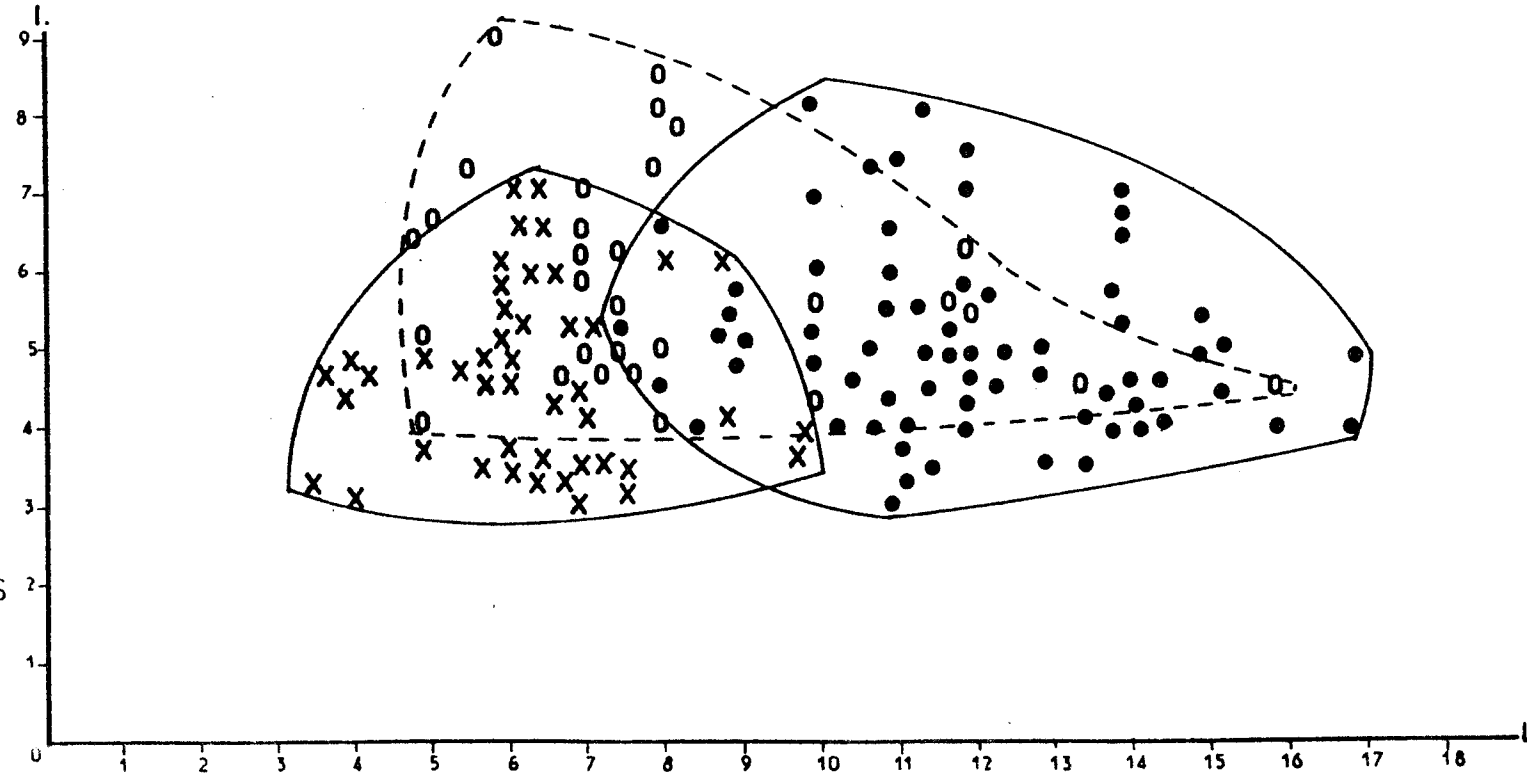
a- Dimensions des éléments
en fonction de leurs orientations

- orientation simple
- orientation double



b- Dimensions des éléments
en fonction
du type des immeubles

- x éléments constitutifs
d'immeubles de type B
- éléments avants
d'immeubles de type A
- éléments arrières
d'immeubles de type A



TABEAU XX :
NATURE DES ELEMENTS
CONSTITUTIFS DES IMMEUBLES
SELON LEURS TYPES.







TYPE DE L'IMMEUBLE		ESCALIER	C-D	A				B			
				1 travée		2 travée		1 travée	2 travées		2 travées non classés
				A11	A121-A21	A21	A222-A222	B111-B111-B21	B211 B212 B222		
libre			••••								
à noyau plein	1 volée tournant			•••••	•••••	••••	••••	•	••	•	
	2 volées			••	••	••	•			•	
	1 volée				••			•		•	
à noyau creux	1 volée tournant			••	••			••••		•	
	2 volées			•	••	••	••	••••	•••••	•	
	1 volée				•••			•	•		

TABLEAU XXI :
TYPE DE L'IMMEUBLE ET
CARACTERISTIQUES DE L'ESCALIER.

Immeubles irréguliers

Nous avons vu qu'il existe des immeubles totalement irréguliers ; on peut distinguer :

- le groupe C : immeubles comportant un escalier libre ; ex. n° 11 constitué d'un élément à double orientation Eb 1.1.,
- immeubles composites : immeubles présentant des morphologies différentes suivant l'étage ; nous les désignerons comme l'addition des groupes auxquels chacune de ces morphologie appartient : ex. N° 29, groupe C.B, n° 8, groupe A.B.

4.64 - Cas des immeubles à travées multiples

Les immeubles à travées multiples présentent une grande diversité de combinaison entre éléments, et au niveau des relations entre ces éléments et les autres espaces de l'immeuble (escalier et cours intérieures).

Ces immeubles résultent généralement de l'agrégation d'immeubles à travée unique. Dérivés de deux-ci, ils sont classifiables selon les mêmes critères :

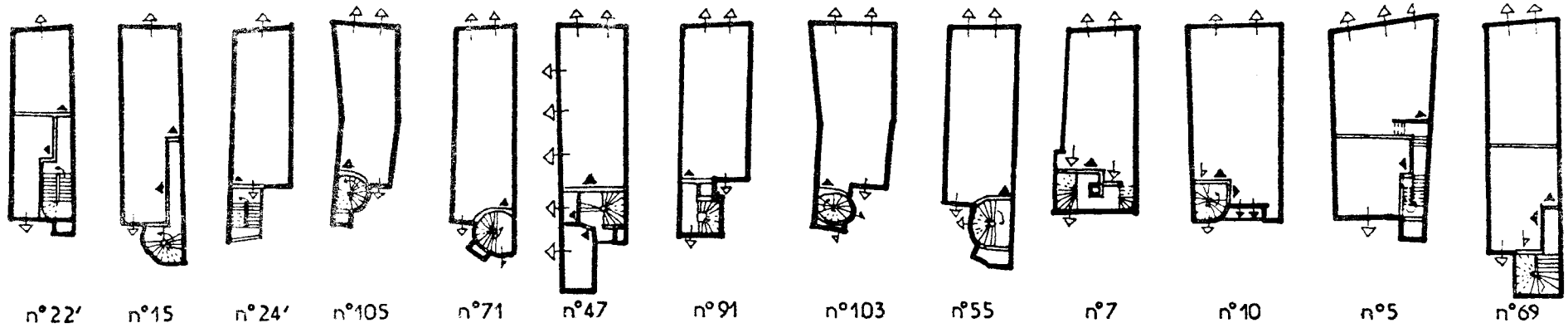
- 1 - Distinction entre les immeubles comportant des éléments sur rue à double orientation (groupe A) et les immeubles uniquement composés d'éléments à simple orientation autonomes (groupe B).
- 2 - Distinction de classes d'immeubles au sein des groupes compte-tenu des caractéristiques des cours et des escaliers.

Le caractère séparatif de l'espace de liaison ne sera pris en compte que lorsqu'il concerne la largeur totale de l'immeuble (et non une travée) dans la mesure où ce qu'il est intéressant de déterminer, c'est la possibilité d'aménagement d'un seul logement par étage.

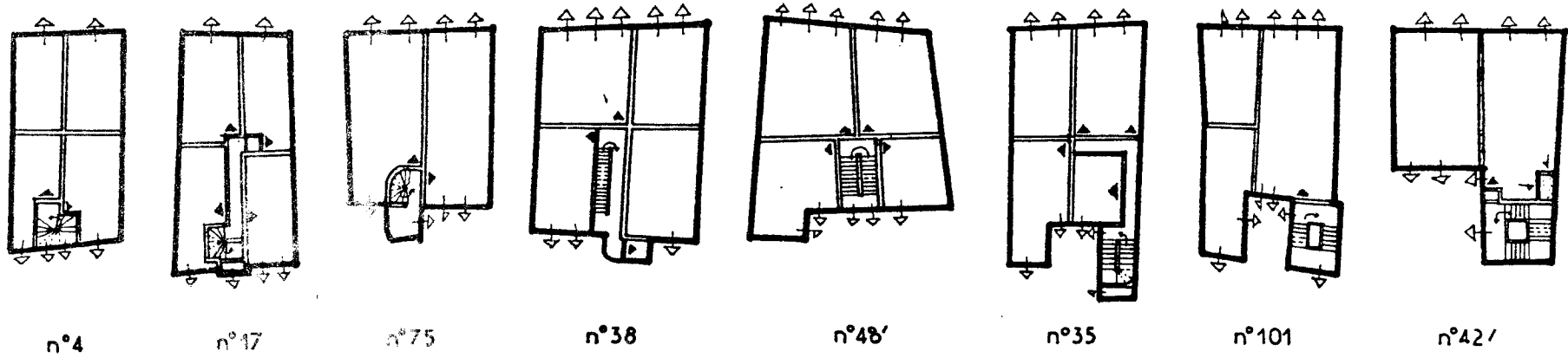
Les classes d'immeubles que l'on distingue sont (cf. planche XVI a.c.d) :

- 1 - Classe A 2.1 : immeubles composés de deux travées à double orientation avec escalier à l'arrière ; chacune des travées est composée soit d'un élément à double orientation, soit plus généralement d'un coupe d'éléments. Il s'agit de la forme à travées multiples de la classe A 1.1.
- 2 - Classe A 2.2.2. : immeubles comportant une partie habitable à l'avant à double orientation (composés de plusieurs éléments correspondant aux travées) assortie d'une partie habitable à l'arrière, ces deux parties étant entièrement séparées par l'escalier et les cours intérieures situées de part et d'autre de celui-ci. Cette classe donne lieu à des variations importantes en ce qui concerne le nombre des travées.

A11

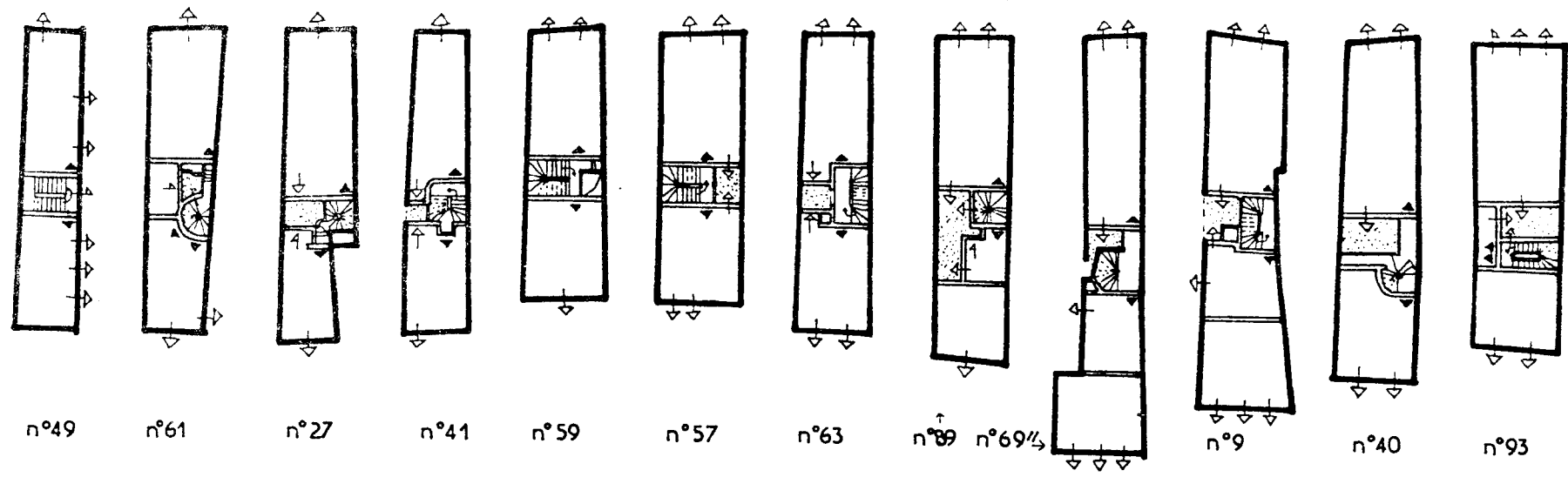


A21



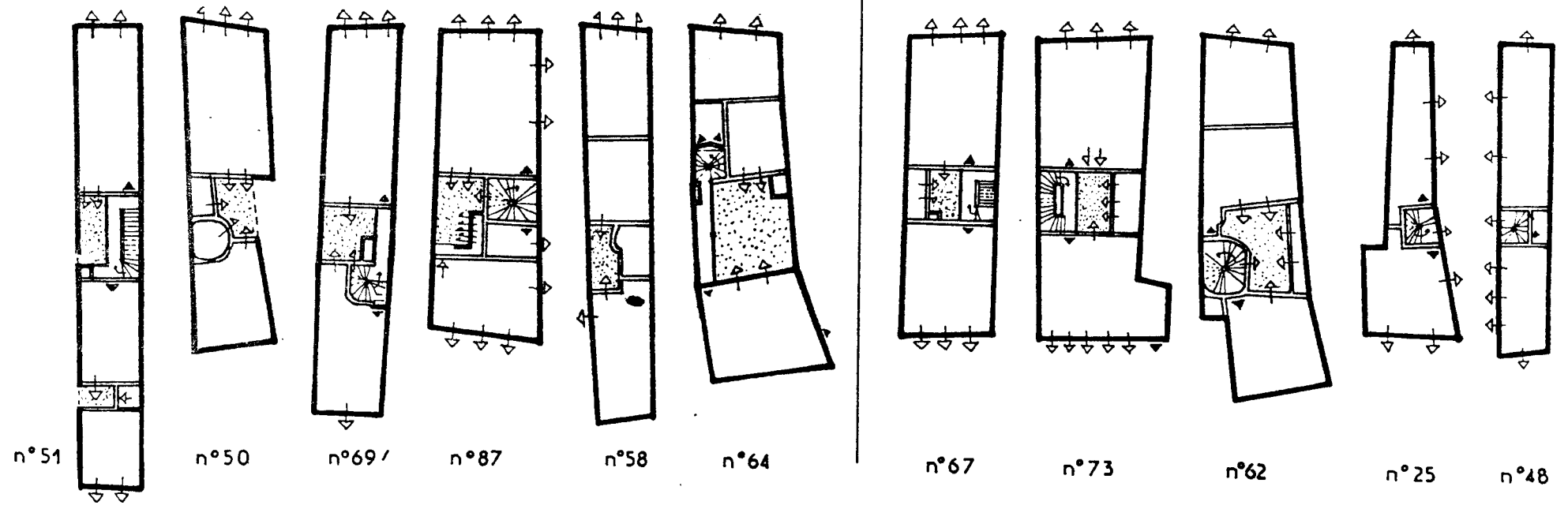
Echelle 1/500°

A121



A121-suite

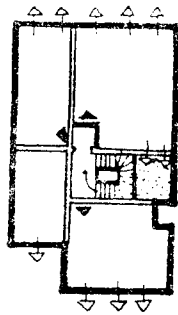
A12c1



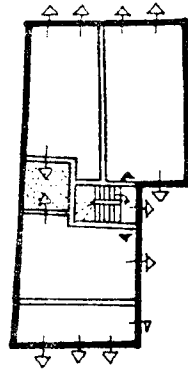
Echelle 1/500°

A 22c2

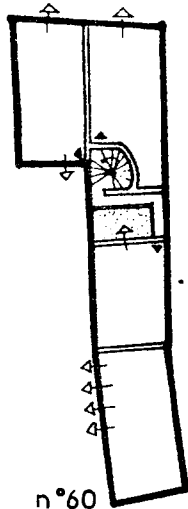
A 222



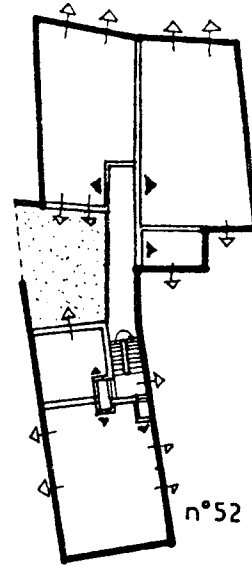
n°32



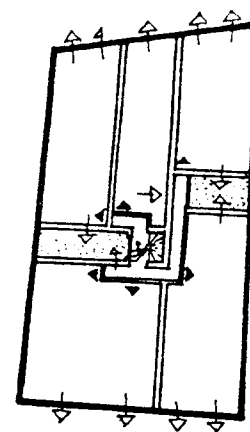
n°42



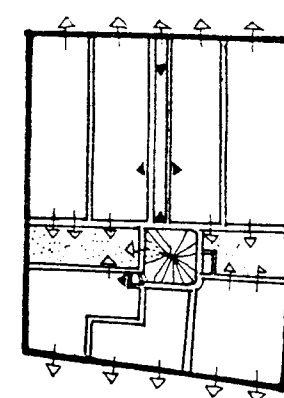
n°60



n°52

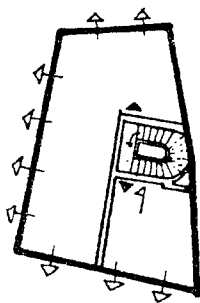


n°3

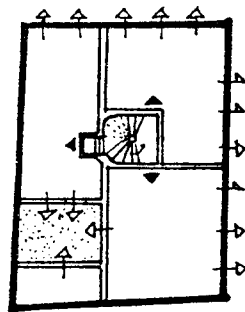


n°95

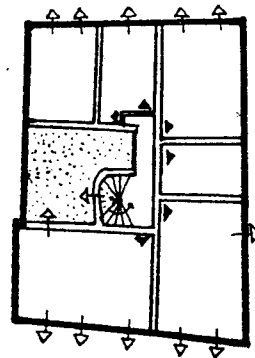
non classés



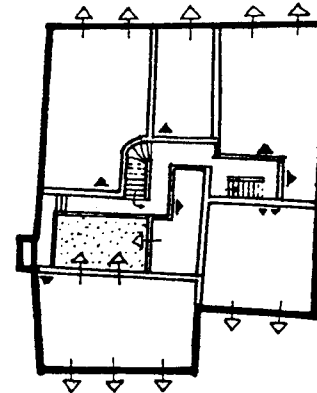
n°107



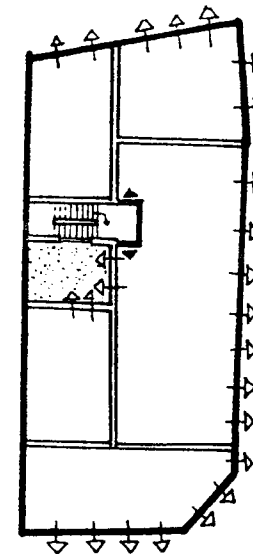
n°46



n°97



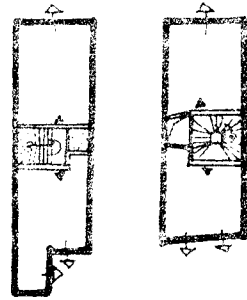
n°34



n°1

Echelle 1/500°

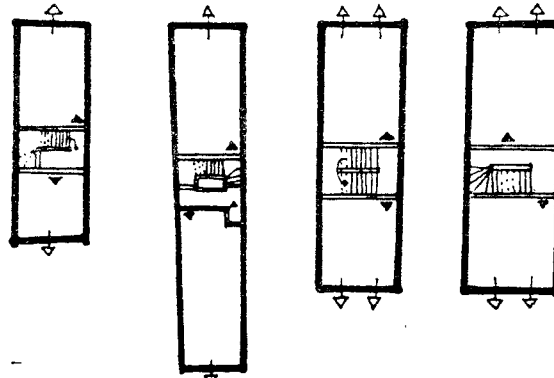
B 121



n°12

n°18

B 111



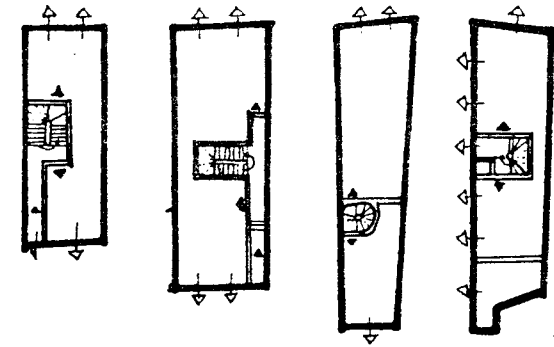
n°19

n°39

n°36

n°37

B 11c1



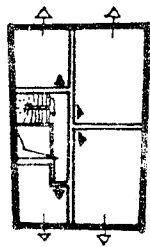
n°30

n°29

n°18

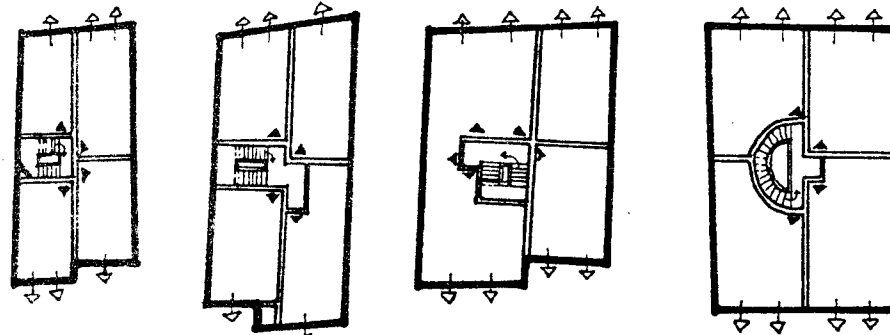
n°21

B 222



n°43

B 212



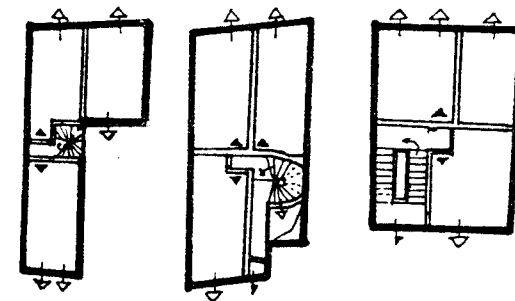
n°22

n°20

n°16

n°53

B 211



n°24

n°26

n°99

Echelle 1/500°

- 3 - Classe A 2.2c.2 : immeubles avec éléments à l'avant à double orientation, escalier central et espace de liaison non séparatif. Elle est représentée par le seul immeuble n° 32 composé d'une travée comportant l'escalier de morphologie A 1.2.1 et d'une travée latérale composée de deux éléments à simple orientation, contigus aux deux parties habitables de la première travée.
- 4 - Classe B 2.1.2 : immeubles composés d'éléments à simple orientation autonomes ; escalier central ; sans cour ; non séparatif.
Classe B 2.2.2. : idem mais escalier avec cour (un seul représentant : l'immeuble n° 43).

Tous ces immeubles sont composés d'une travée comportant l'escalier (et la cour) identique aux morphologies des immeubles B 1.1.1., B 1.1c.1 ou B 1.2.1 et d'une travée latérale constituée de deux éléments à simple orientation autonome orientée à l'inverse l'un de l'autre (l'un vers l'avant, l'autre vers l'arrière) contigus entre eux et contigus de part et d'autre aux éléments de la première travée.

- 5 - Classe B 2.1.1 : il s'agit de quelques immeubles comportant deux éléments à simple orientation à l'avant, un à l'arrière, l'escalier desservant directement ses trois éléments. Les immeubles sont assez différents entre eux (1).

Enfin, l'originalité morphologique de certains immeubles à travées multiples fait qu'il n'est pas possible de les classer (cas des n° 1, 34, 44, 97 et 107).

(1) L'un des éléments avant de l'immeuble n° 24 comporte une double orientation : sur rue et sur cour ; mais il s'agit d'un élément court de catégorie f (et donc bien caractéristique d'un immeuble du groupe B).

5 - CONSTITUTION HISTORIQUE DU BATI ET DES TYPES D'IMMEUBLES

Lors de l'étude historique du quartier, on s'est principalement intéressé au contexte de production et de transformation du bâti : circonstances socio-économiques, actions urbanistiques, modes d'occupation du bâti et action des propriétaires privés.

Ainsi, a-t-on pu mettre en avant les facteurs de densification du bâti, suivre leur effet global au niveau du quartier, distinguer des périodes témoignant de modalités différentes de développement.

L'analyse systématique des caractéristiques des immeubles éclaire les péripéties de leur genèse et de leurs transformations (voir annexe 1). Elle nous montre comment ont été synthétisées en des systèmes architecturaux et constructifs cohérents les conditions économiques, sociales et techniques, de production à une époque donnée. Elles révèlent également le processus concret de transformation dont les immeubles ont été l'objet ultérieurement.

La classification en immeubles de type A, B et C, qui se fonde uniquement sur une morphologie des espaces habités, leurs relations entre eux et leur relation à l'extérieur, part d'une définition purement contemporaine. On verra toutefois que la classification proposée, même si elle puise ses critères dans une problématique actuelle, opère certains recoupements avec l'évolution historique des constructions étudiées.

5.1 - CONSTITUTION HISTORIQUE DES TYPES DEFINIS

5.11 - Immeubles de groupe A et C

Les immeubles les plus anciennement existants (antérieurs à 1642 pour nombre d'entre eux) sont des immeubles des groupes A et C.

Les immeubles du groupe C sont les plus modestes : construits entre rue et jardin, ils ne comportent qu'un à deux étages desservis par un escalier "libre" en bois.

Les immeubles du groupe A dans leur forme la plus simple (A 1.1) sont également construits entre rue et jardin ; mais ils comportent un escalier à vis en pierre engagé pouvant prendre l'allure d'une tourelle (1).

Comme les immeubles du groupe C, ces immeubles ont pu convenir à l'habitation monofamiliale dont ils constituaient une forme peu luxueuse. Mais leurs caractéristiques les rendaient également porteurs d'évolution face aux nécessités de la densification du bâti, en particulier dans le cas de surélévations, mais également par assemblage de travées mitoyennes (classe A 2.1) et surtout lors d'aménagement en fond de parcelle d'un élément complémentaire (classe A 1.2.1. et A 12 c1).

En ce qui concerne les immeubles composés (de classe A 1.2.1. ou A 2.2.2. pour les plus anciens), les parties avant et arrière étaient reliées par des galeries partant de l'escalier à vis. Plus tard, ce système a été remplacé par les escaliers à palier de retour desservant presque systématiquement l'une et l'autre partie de l'immeuble. Ceci permet de soutenir que ces immeubles ne sont pas toujours issus de l'adjonction d'une partie arrière (2) à un immeuble de type A 1.1, mais ont été construits unitairement.

Ainsi, ce qui était sans doute à l'origine une solution appliquée au coup par coup a été constitué en modèle adapté à l'occupation d'une parcelle profonde (A 1.2.1).

Les exemples les plus anciens sont les n° 62 et 64 (datant du XVIème siècle) : ils comportent une grande cour intérieure aux qualités à peine inférieures à celles de jardins ; il semble que par la suite, plus le modèle a été affirmé, plus il a donné lieu à des cours étroites, si bien que l'on aboutit à des immeubles où un escalier comportant un palier court dessert directement les deux parties (cas des n° 57 et 59) ; les parties habitables sur rue ont également tendance à diminuer de profondeur.

Ceci préfigure l'apparition des immeubles du groupe B.

(1) Certaines tours d'escaliers montaient à l'origine au-delà des étages habitables et dépassaient au-dessus des toitures (n° 3, 95 et 97).

(2) C'est néanmoins le cas des n° 3 (cf annexe 3), 25, 27, 51, 32. La construction des parties arrières des n° 51 et 25 est relativement récente (milieu du XIX° siècle) ; il s'agit d'additions de mauvaise qualité (brique) directement accolées à l'escalier créant des courettes très étroites.

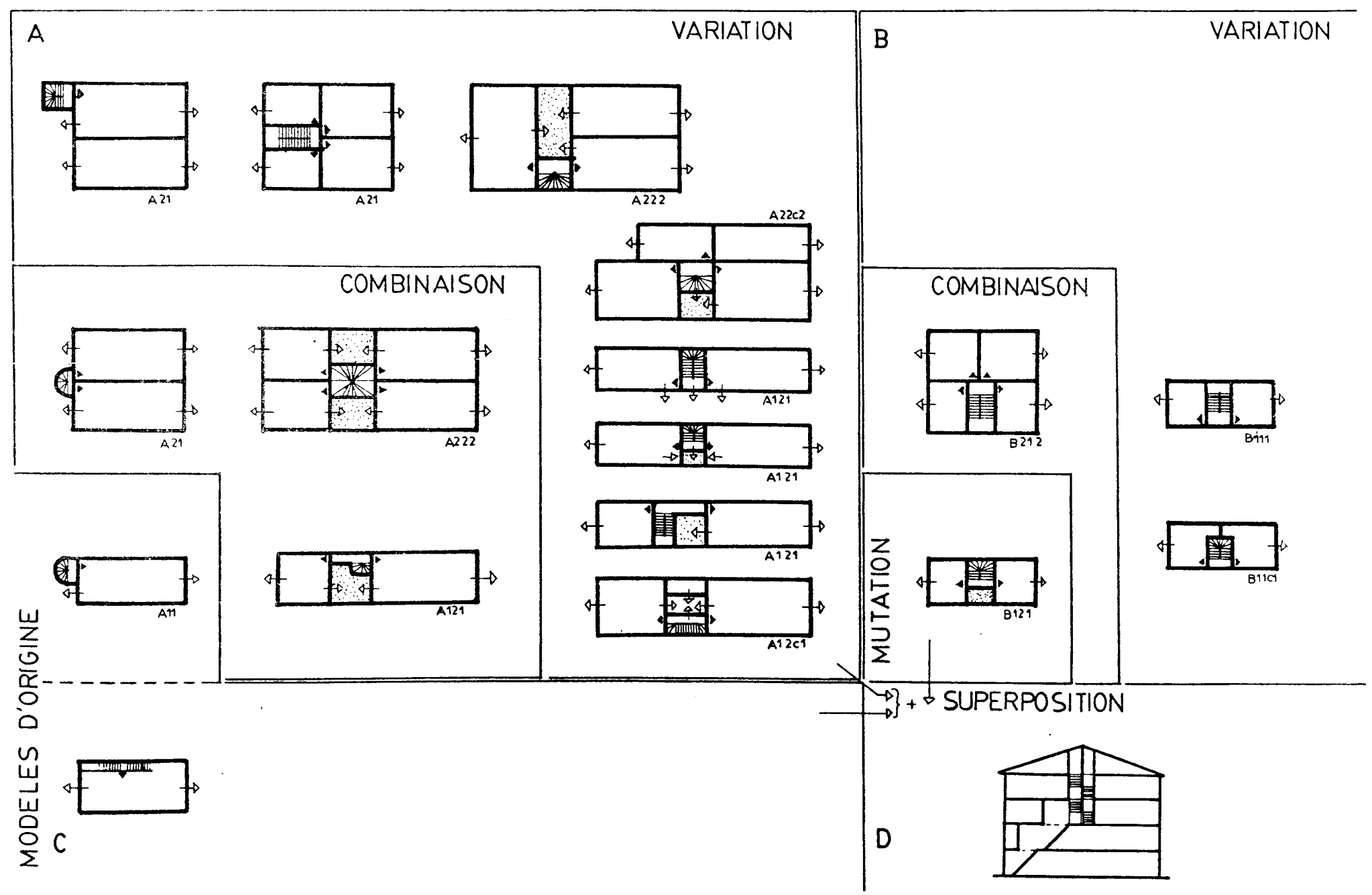


TABLEAU XXII: CONSTITUTION DES TYPES.

En définitive, les immeubles de groupe A correspondent à un modèle d'origine médiévale qui évolue et va être adapté jusqu'au début du XIX^{ème} siècle.

Durant cette période interviendront également des transformations techniques :

- escaliers droits en pierre venant remplacer les escaliers à vis, remplacés à leur tour par des escalier bois,
- transformations d'éléments architecturaux tels les baies,
- transformation de l'utilisation et de l'organisation des espaces habités (cf étude historique) sans qu'il y ait altération des caractéristiques fondamentales du type.

5.12 - Immeubles du groupe B

Les immeubles du groupe A pouvaient se prêter à des modes d'occupation sociaux relativement diversifiés, soit que l'ensemble de l'aire habitable soit occupé par un seul logement (occupants aisés), soit qu'elle fasse l'objet d'une redivision en "chambres" (1).

Il semble que les immeubles de classe B aient été conçus comme des immeubles de rapport (2) composés uniquement de logements minimaux (correspondant aux éléments de catégories Ea1, Ea2, Eb1, Eb2) desservis directement par l'escalier (éléments autonomes).

Si la plupart de ces immeubles datent du XVIII^{ème} siècle, ils apparaissent dès la fin du XVII^{ème} siècle dans des quartiers tels que Très-Cloîtres, où les immeubles constitués d'un escalier sur rue desservant deux travées à simple orientation, ont été construits à l'initiative d'un ordre religieux à la fin du XVII^{ème} siècle qui en restait propriétaire et dont il attendait une source de revenus.

Les plus anciens immeubles du groupe B (XVII^{ème} siècle) sont composés d'un escalier central desservant de part et d'autre un élément orienté sur la rue et l'autre sur le jardin ; l'escalier est prolongé par une petite cour intérieure sur laquelle aucun jour n'est pris (classe B 1.2.1 : n° 12 et 28 ; classe B 2.2.2 : n° 41).

Au cours du XIX^{ème} siècle, les cours intérieures des immeubles n° 28 et 41 ont reçu une verrière zénithale à l'instar de ceux construits à cette époque (immeubles de classe B 1.1.2 et B 2.1.2).

Les immeubles n° 6 et 37 à escalier central en pierre sans courette totalement aveugles sont également de cette époque (3).

Avant le XIX^{ème} siècle les immeubles du groupe B présentent des caractéristiques constructives semblables à celles du groupe A. Ce n'est que par la suite que se développent des variétés (classe B 1.1.1 et B 2.1.2) marquées par une recherche

(1) La solution du couloir est souvent appliquée à des immeubles à 2 travées et plus (n° 17, 10, 97) le couloir desservant alors 4 "chambres" par étage entre lesque existe des communications internes permettant de moduler l'importance des logements.

(2) C'est-à-dire destinés uniquement à la location et donc non habités en partie ou totalité par leur propriétaire contrairement à ce qui se passait aux XVII^e et XVIII^e s.

(3) Les particularités du n° 6 (antérieur à 1642) : escalier sans éclairage, chambres centrales aveugles doivent être rapportées à son origine: non pas immeuble de rapport mais auberge (logis de la Croix Verte)

d'économie qui se manifeste par l'utilisation de techniques moins onéreuses (escaliers en bois, parois ossaturées pour les cages d'escalier) et de solutions permettant un usage optimisé de l'espace (éclairage de l'escalier au travers du jour central au moyen d'une verrière, ce qui a permis la suppression de la courette ; dimensionnement réduit en particulier concernant les hauteurs).

On peut remarquer que si des immeubles ont été reconstruits en type B à une seule travée (n° 35, 36), ceux qui sont le plus achevés sont à deux travées : l'escalier y dessert une plus grande surface habitable (n° 16, 20 et 22, n° 53) et donc augmente le rapport.

En général, les immeubles du groupe B se sont substitués à des immeubles du groupe C, non qu'il y ait filiation entre les deux groupes, mais parce que les immeubles du groupe C étant les plus modestes, ce sont eux qui ont fait l'objet de ces mini-rénovations.

On constate également que les surélévations d'immeubles existants, réalisées au XIX^{ème} siècle, ont les caractéristiques du groupe B. Le modèle des immeubles du groupe B se constitue bien plus tard que celui des groupes A et C. Au contraire des immeubles de groupe A marqués par la tradition, les immeubles du groupe B résultent de la recherche d'une nouvelle organisation morphologique (immeubles à escalier en façade, immeubles à escalier profond, etc...), de l'intégration de nouveaux matériaux et techniques (technique des escaliers à jour central ; emploi du fer et du verre dans les verrières...).

Mais ces innovations sont le résultat d'une recherche d'économie qui aboutit à rigidifier les espaces de l'immeuble (éléments de petite surface et non contigus entre eux), à réduire ses qualités fonctionnelles ("éclairage zénithal" de l'escalier), à le rendre plus sensible au vieillissement. En cela ils caractérisent une certaine construction qu'a produite le XIX^{ème} siècle dans le cadre de l'expansion économique et démographique donnant lieu à l'immeuble de rapport ; la forme particulière prise sur le quartier étudié étant le fait du parcellaire.

Face à eux, les immeubles du groupe A présentent l'avantage de la souplesse des espaces (éléments de plus grande surface) et de la simplicité (parties habitables autonomes au point de vue constructif ; cours non couvertes, etc...).

Ceci explique que le type A se présente comme le plus apte à supporter de nouvelles transformations, doté d'une meilleure adaptabilité.

5.2 - LE PROCESSUS DE TRANSFORMATION DES IMMEUBLES

L'analyse typologique fait apparaître les immeubles comme l'expression de principes d'organisation du bâti. Toutefois, les immeubles que nous examinons aujourd'hui résultent rarement d'un acte de construction unique mais plutôt de l'addition de diverses transformations appliquées à un immeuble origine.

- Ce sont ces transformations que nous voulons examiner maintenant en distinguant
- . celles qui opèrent sur les éléments constitutifs du type (travée, élément, escalier) et qui entraînent l'apparition de variantes,
 - . celles qui ne sont que source de variations morphologiques de l'immeuble -de déformations- portant sur des caractéristiques secondaires (reculement de façade, surélévations...) sans conséquence sur la classification typologique.

5.21 - Les transformations générant des variations typologiques (au sein ou hors du type)

Elles opèrent à partir de composants spatiaux propres au type, mais vont en faire évoluer le nombre, l'implantation et l'articulation.

Elles peuvent porter sur la travée : adjonction d'une ou plusieurs travées,
sur l'élément : adjonction, suppression ou substitution d'un élément.

La transformation par travée consistant à réunir plusieurs travées en un même immeuble est dictée par la structure à refend du bâti (1). Historiquement ce phénomène résulte de la réunion, par un même propriétaire, de deux parcelles mitoyennes et des constructions correspondantes (2).

On retiendra deux formes de transformation par travée.

- a - L'un des immeubles n'est pas modifié, conserve toutes ses caractéristiques morphologiques et annexe les espaces habitables de l'immeuble voisin (ex. n° 52 qui à l'origine est à classer en A 1.2.1 et passe en A 2.2.2 par annexion d'une travée).
- b - Les deux travées (ou plus) sont reconstruites, ce qui peut entraîner un changement morphologique et topologique (n° 53).

(1) Parfois le processus reste incomplet : aux n° 48 et 48bis on constate une surélévation commune à un seul escalier ; aux n° 69 et 69bis, une allée commune et la surélévation à escalier commun.

(2) Les n° 4 et 26 figurant au parcellaire de 1642 avec leur structure actuelle sont les deux seuls immeubles à travées multiples pour lesquels il n'existe aucun témoignage historique du processus d'agrégation des travées.

La transformation par élément.

A défaut de porter sur une travée complète, on assiste à des transformations par éléments portant sur l'addition d'un élément en fond de parcelle (n° 3, 29, 41) ; ou sa suppression (n° 7, 91, 99, 101, 103, 105) (1).

Les immeubles du groupe A se prêtent fréquemment à ces transformations portant sur les éléments. Les immeubles du groupe B où les éléments sont peu individualisés n'ont pas fait l'objet de telles transformations (2).

2.2 - TRANSFORMATIONS N'INTERESSANT PAS LE TYPE (RECULEMENT, SURELEVATIONS...)

Ce sont des modifications que subit le bâti qui n'entraînent pas de modifications des caractéristiques morphologiques essentielles de l'immeuble, mais ont pour effet d'introduire des irrégularités relativement secondaires (variations rapportées).

Les cas de reculement de façade ont constitué une opération très partielle de transformation des immeubles et plus précisément de leurs éléments sur rue.

Cette opération a laissé peu de traces au niveau constructif et a surtout affecté la profondeur des éléments concernés, certains reculements ayant atteint 4,5 m (cf planches VIII et IX).

Les reculements de façade, pour la plupart, s'inscrivent dans la variabilité dimensionnelle de l'élément sans influencer sur ses caractéristiques morphologiques principales (3).

On a déjà vu l'importance du processus de surélévation des immeubles (4). Les variations qui en résultent affectent le système distributif (escalier différent aux étages surélevés), l'organisation topologique (la surélévation présentant les caractéristiques du groupe B) ainsi que ses caractéristiques constructives : parois de briques et encadrement de baies en bois, conformes aux règlements techniques de 1858.

En ce qui concerne les baies on rencontre des substitutions d'orientation : par exemple lorsqu'un élément a perdu son orientation arrière (par adjonction d'un autre corps bâti) mais que celle-ci a été remplacée par une orientation latérale équivalente (cas des n° 44, 48, 3, 25, 49, 97).

L'addition d'un élément en fond de parcelle aboutit à masquer les ouvertures de l'orientation arrière de l'élément existant. Toutefois, cela ne change pas fondamentalement l'habitabilité de cet élément car il s'agit d'une orientation arrière secondaire.

(1) A. MDD 179 - Vente d'une partie de bâtiment et d'un emplacement rue St-Laurent. Achat de la partie arrière du n° 7 pour la cure (n° 5) afin d'agrandir le jardin ; l'acte comporte convention pour la consolidation de l'escalier après la destruction de la partie arrière de l'immeuble.

(2) A l'exception du n° 18, ancien immeuble de type A qui a reçu à l'arrière un élément contigu au bâti existant.

(3) A l'exception du n° 97 (Hôtel des Mormaies) dont la partie avant entre rue et cour intérieure ouverte a été réduite de 10 à 6m en 1776 et de ce fait n'a conservé qu'une seule orientation (sur rue).

(4) Archives - Da 433).

6 - CONCLUSION

L'analyse typologique des immeubles a permis la mise en évidence de la relation entre le contexte général de production de l'espace construit et l'organisation morphologique et topologique des immeubles, organisation dans laquelle se sont résolus les différents niveaux de contrainte : foncier (parcellaire), urbain (rue corridor), découpage activités artisanales/habitat, technique (refends/travées...). La permanence de ces contraintes dans le temps ainsi que leur relative autonomie face aux conditions de production, a conduit à un type A s'adaptant à l'évolution et à un type B plus figé car plus ajusté à son moment historique de production.

Mais cette étude a permis également d'opérer une lecture de l'impact du contexte historique dans les transformations, altérations et autres déformations qui ont été attachées aux constructions.

Cette lecture aborde à la fois le potentiel d'adaptabilité des types et la prégnance des conditions historiques sur la forme de l'espace bâti.

Compte tenu des orientations que nous avons choisies, nous retiendrons les observations suivantes :

- La transformabilité des immeubles varie suivant le type : les immeubles du groupe A présentent une aptitude à la transformation, plus grande que ceux du groupe B.
- Du fait de la typologie choisie on ne pourra établir un inventaire précis catégorie par catégorie des caractéristiques constructives et techniques, mais on pourra l'établir pour l'ensemble, en mesurer l'évolution élément par élément (à l'exemple de ce que nous avons fait pour l'escalier). Ainsi on voit les conduits de fumée déviés remplacer les conduits en avancée, les planchers à augets remplacer les planchers à aire, les fenêtres à la française se substituer aux fenêtres à meneaux.
- Les déformations, adjonctions et autres altérations apportées à l'immeuble origine posent le problème de leur pérennisation ou non. De fait, l'étude ci-dessus engage à ne pas s'enfermer dans un principe "immeuble origine/altérations" mais à accepter le bâti tel qu'il s'est constitué dans le temps et de trouver

les limites entre maintien ou non à partir de la problématique de sa réhabilitation. Ceci ne veut toutefois pas dire que la chronologie de la constitution spatiale et technique des immeubles ne doivent pas être connues lorsqu'on entame un processus de réhabilitation (processus qui s'apparente dans certains cas à une reconversion).

- La pertinence du découpage en travées et surtout éléments comme catégorie d'analyse mais aussi comme support opératoire des transformations faites ou à venir doit être retenue.

L'élément apparaît alors comme une aire autonome d'habitation se prêtant à aménagement et combinaisons qui nous permettent de nous dégager de la prééminence de l'immeuble.

L'élément, resitué dans un volume bâti qui trouve son enveloppe dans l'ilot, nous permet :

- . d'étudier ses possibilités internes d'aménagement,
- . de considérer les combinaisons d'éléments déjà constituées : les immeubles avec leur cohérence propre,
- . d'envisager de nouvelles combinaisons qui débordent l'enveloppe de l'immeuble à la recherche de nouvelles cohérences entre les objectifs de la réhabilitation et la réalité de l'espace bâti existant. Ceci pouvant s'accompagner corrélativement de transformation des espaces creux internes à l'ilot.

B - EXEMPLE D'ANALYSE DES POTENTIALITES D'AMENAGEMENT
D'UN ELEMENT - CAS D'UN ELEMENT DE VARIETE EB 2 + 1

1 - INTRODUCTION

L'objectif que nous nous sommes donnés en engageant cette étude est double :

- . d'une part nous souhaitons contribuer au maintien de la forme urbaine ancienne par le maintien des immeubles qui la constituent;
- . d'autre part nous sommes amenés à prendre acte de l'obsolescence qui a atteint l'habitat, tant dans les espaces privés que communs, et d'y porter remède.

La résolution de ce dernier point inclut celle du premier, mais la réciproque n'est pas vraie. Pourtant il serait aberrant d'envisager une réhabilitation qui ne considérerait que l'enveloppe de la forme urbaine (les façades des immeubles) en laissant de côté l'organisation de l'habitat qui la justifie.

Ceci étant admis, il nous reste, compte tenu des analyses déjà conduites sur l'espace bâti, à voir comment s'établit ce processus dont la finalité est la réhabilitation de l'espace habité.

Nous avons vu que la classification typologique des immeubles étudiés recoupait leur réalité historique, mais nous avons vu également au travers des transformations internes de l'espace habitable, que chaque époque avait installé son modèle socio-culturel d'habiter dans l'espace qui lui était concédé (exemple des logements à alcôve) et avait trouvé dans des aménagements généralement de second-oeuvre (bien plus rarement de gros-oeuvre) une forme d'organisation révélatrice de l'ajustement de l'espace habité aux modèles des habitants.

C'est dans cette articulation du modèle d'habiter à l'espace habitable que nous allons trouver la justification et le contenu de notre processus opérationnel, particulièrement dans son rapport à l'évolution historique.

En effet, nous sommes confrontés au problème suivant : maintenir un bâti constitutif d'une forme urbaine produite à une autre période historique, mais qui reste chargée de pratiques et de significations contemporaines, en intervenant sur l'espace interne de ce bâti devenu inapte à assurer sa pérennité.

Il ne s'agit donc plus de savoir prioritairement quelle sera la nature des transformations à apporter au bâti, mais quelle finalité socio-urbaine peut être affectée à la démarche de maintien du tissu bâti ancien.

Deux finalités nous semblent possibles :

- 1 - Affectation à un logement à caractère social aidé par un financement public débouchant sur un parc locatif et/ou à l'accès à la propriété avec occupation. Ceci suppose une intervention importante de la collectivité et une gestion globale du processus de transformation (acquisitions, travaux, location ou revente), assortie des procédures et financements qui lui correspondent.
- 2 - Inscription du processus de transformation dans le cadre du marché du logement, le processus prenant en compte la demande de réoccupation du centre historique par les classes moyennes. Cette procédure suppose un contrôle précis par la collectivité des actions engagées mais limite son intervention financière.

Compte tenu de ce que nous connaissons de la vocation du quartier ainsi que des problèmes actuels en matière de logement, c'est la première finalité -logement social- que nous retiendrons pour notre étude (1). Cette option nous fournit à la fois un programme guidant les transformations du bâti, mais aussi un cadre opérationnel global sans lequel les choix architecturaux et techniques seraient dépourvus de réalité.

Ceci va nous permettre de prendre une certaine liberté avec la typologie des immeubles qui, nous l'avons vu, est très représentative des conditions historiques de production. Outre les problèmes d'orientation, la hauteur des étages et les valeurs qui s'y rattachent sont aujourd'hui en complète contradiction avec celles qui présidaient au moment de la construction : premier étage et éventuellement deuxième étage valorisés au détriment des étages élevés par exemple, alors qu'il en est tout autrement aujourd'hui où, pour des raisons d'ensoleillement de lumière et de bruit, ce sont les derniers niveaux qui sont les plus recherchés.

Ceci n'est qu'un exemple qui pourrait être complété, mais il nous engage à chercher la rencontre entre l'habitat et le bâti non au niveau du type constructif, mais au niveau de l'élément spatial autonome dans le support bâti, dont nous avons également fait une classification : la classification par éléments.

En effet, l'élément nous fournit sur le plan méthodologique un espace a-historique en quelque sorte que nous allons rapprocher de la demande spatiale actuelle afin de procéder aux transformations qui vont permettre un nouvel usage et une nouvelle identité habitationnelle et sociale, et par là, historique.

(1) Ce qui ne veut pas dire que dans la pratique, ces deux orientations devraient être exclusives l'une de l'autre.

De ce fait, nous ne nous sentons pas engagés sur le plan de l'habitat par la réalité historique du bâti. Nous n'avons pas d'a priori qui nous engage à revenir à l'immeuble origine ou à détruire certaines adjonctions. Ce ne seront que des considérations d'habitabilité qui validront ou non l'espace existant aménageable. Ces considérations pourront bien entendu entraîner des transformations importantes mais elles resteront sans rapport direct avec la constitution historique de l'immeuble. Il ne s'agira donc pas de refaire l'histoire.

L'ensemble des immeubles pourrait être considéré comme un lieu support à trois dimensions dans lequel la disposition, l'affectation et l'aménagement des éléments jouent un rôle prépondérant. Bien entendu, les éléments qui empruntent leur espace au support bâti et leur affectation aux grilles dimensionnelles du logement social pourraient se combiner pour donner des habitations utilisant plusieurs éléments. Ces habitations pourraient dans certains cas être en correspondance avec l'immeuble mais d'autres fois non, le bâti étant considéré comme une continuité spatiale habitable formée par un assemblage d'éléments, dans laquelle on choisit les meilleures dispositions d'habitat social contemporain.

Ceci va nous permettre de respecter la morphologie urbaine pour laquelle le choix de maintenir est fondamental et que nous analyserons comme un espace support où nous maintenons la fonction d'habitat, mais non les traits historiques qui se rattachent à cette fonction (décoration, type d'aménagement, distribution, etc...).

Notre démarche va donc maintenant se centrer sur l'analyse des qualités d'habitabilité des espaces habitables offerts dans le cadre bâti étudié. C'est par l'étude détaillée des potentialités d'un élément que nous allons aborder cette deuxième étape de notre travail.

2 - DEMARCHE

Nous allons chercher en premier lieu à analyser les potentialités d'aménagement de l'espace habitable existant que nous avons nommé ELEMENT, afin de pouvoir évaluer son aptitude à la transformation en habitat social contemporain ; ensuite nous chercherons à vérifier la validité de cette analyse en la confrontant à des aménagements déjà réalisés.

Notre démarche consistera à :

- 1 - Etablir les critères d'évaluation des potentialités des espaces étudiés en matière d'habitabilité et d'aménagement et à appliquer ces critères à l'exemple étudié.
- 2 - Etudier l'état d'occupation et les pratiques actuelles des habitants compte tenu de leur situation spécifique (statut social, moyens financiers, modèles culturels, degré de maîtrise de l'aménagement). Confronter ces diverses options d'occupation prises par les occupants aux potentialités des espaces déjà mises à jour aux fins d'en vérifier la validité.
- 3 - Analyser les possibilités d'aménagement d'un logement répondant aux normes du logement social (compte tenu des normes de surfaces minimales). Prolonger cette analyse par des propositions d'aménagement qui feront l'objet d'une évaluation critique.
- 4 - Evaluer les possibilités de généralisation de ces résultats.

2.1 - CARACTERISTIQUES DE L'EXEMPLE CHOISI

Au cours de l'étude sur le terrain, quelques immeubles ont fait l'objet d'une investigation détaillée comprenant :

- le relevé en plan des logements composant l'immeuble (ainsi que le relevé des parties communes),
- le relevé topographique des pièces composant les logements afin de mémoriser l'aspect et l'ameublement des logements visités,
- un entretien enregistré avec les occupants sur la base d'un questionnaire simple : ce qu'ils pensaient de leur logement, les raisons de leur venue dans le logement, les transformations qu'ils y avaient effectuées ou qu'ils espéraient réaliser ; leur opinion sur la montée, le quartier, le lieu où ils auraient préféré habiter.

L'exemple retenu pour l'étude est l'élément avant de l'un de ces immeubles, le n° 63 rue St-Laurent.

Cet immeuble est composé de deux corps de bâtiment séparés par une trémie centrale composée d'un escalier droit à une volée et coursive de retour et d'une cour de 4 m². Il s'agit donc d'un immeuble de type A 121.

Cet immeuble a été reconstruit en 1776. Il comporte comme élément sanitaire d'origine un WC commun à chaque étage inclus dans le corps du bâtiment arrière et donnant sur le palier.

Chacun des corps de bâtiment comporte un seul logement par étage (deux logements par palier). Les logements de la partie avant s'éclairent par deux fenêtres sur la rue, une fenêtre sur la courette. Les logements de la partie arrière s'éclairent par une fenêtre sur la courette, deux fenêtres sur une cour qui le sépare d'un immeuble du quai Xavier Jouvin (plus récent).

Nous allons étudier la partie avant qui est un élément de type Ec 2+1 qui comporte un rez-de-chaussée constitué par une boutique et l'allée de communication entre la rue et l'escalier, quatre étages de logements semblables et un cinquième étage occupé par des galetas et une pièce aménageable côté courette. L'espace habitable mesure environ 50 m² dans-oeuvre. Il est compris entre deux refends porteurs (mitoyens) et deux murs de façade, l'une donnant sur la rue par deux fenêtres, l'autre sur la courette par une fenêtre et le palier par une porte.

Trois logement sur quatre ont pu être relevés :

- . au 1er étage, un logement loué par un couple représentatif des nouveaux arrivants sur le quartier (jeunes intellectuels),
- . au 3ème étage, un logement occupé par les propriétaires : couple italien ouvrier,; logement entièrement restauré,
- . au 4ème étage, un logement occupé par les propriétaires : 7 personnes, italien, ouvrier : logement sur-occupé et non restauré.

La partie d'immeuble choisie est donc représentative, tant du point de vue de sa topologie (la variété d'élément Ec 2+1 étant l'une des plus nombreuses) que du point de vue de son occupation diversifiée.

Chaque étage de l'élément étudié ne comportant qu'un seul logement, l'analyse que l'on en fera pourra être référée directement à la structure du bâti, et les résultats obtenus pourront donc être généralisés au travers de la classification par éléments.

3 - ANALYSE DES POTENTIALITES D'AMENAGEMENT D'UN ELEMENT

3.1 - PROBLEMATIQUE DE L'AMENAGEMENT DE L'ELEMENT

On se propose de définir une méthode permettant de mettre en évidence les potentialités d'aménagement du logement existant, c'est-à-dire d'analyser quelles sont les transformations que l'on peut y effectuer en fonction des facilités ou des contraintes découlant des caractéristiques pré-existantes de ce bâti (caractéristiques spatiales et constructives).

Néanmoins une telle démarche suppose d'avoir préalablement analysé la problématique de l'aménagement d'un logement et la nature des transformations à effectuer.

a - L'élément, lieu de la transformation.

Le logement constitue le lieu de la transformation pris en compte par l'étude. On considère donc comme fixe son enveloppe extérieure (refends porteurs ; façades sur rue et sur cour ; planchers) et on s'intéresse aux capacités à être aménagées de l'espace défini par cette enveloppe. Cet aménagement intéresse :

- . la redistribution des sous-espaces du logement (et donc la réimplantation des cloisons),
- . la définition des caractéristiques spatiales et fonctionnelles de ces sous-espaces en fonction des usages auxquels ils sont affectés.

Ces caractéristiques fonctionnelles devront prendre en compte :

- le rapport avec l'environnement : éclairement, ensoleillement, ventilation, vue, etc...),
- le traitement des enveloppes (capacités d'isolation phonique et thermique ; caractéristiques visuelles, d'entretien, d'étanchéité, des revêtements, etc...),
- les appareillages (appareils de chauffage, évier, lavabo, chauffe-eau, prise électrique...) et les réseaux correspondants.

b - Les sous-espaces du logement.

On peut distinguer les sous-espaces à aménager en fonction de leur plus ou moins forte saturation par les activités principales auxquelles ils sont destinés :

- sous-espaces à usages multiples : pièces, lieu de nombreuses activités : séjour, séjour + coin cuisine, + séjour + coin chambre, grande cuisine,

- sous-espaces à usage dominant : pièces, lieu d'une activité dominante sans que celle-ci sature l'espace et exclue toute autre activité (chambre, salon, bureau, petite cuisine, grande salle de bain),
- sous-espaces à usage unique : pièces ou local totalement saturé et organisé en fonction de l'activité à laquelle elle est destinée (WC, salle de bain, cuisine-placard, débarras, placard, entrée, etc...),
- sous-espaces à usage indéterminé (ou espaces-tampons) : sous-espaces qui sans être affectés à des activités déterminées, ne peuvent par leurs caractéristiques convenir qu'à des usages limités (cas des balcons, loggias, etc...).

Les sous-espaces à usage multiple sont des pièces de relativement grande surface, disposant de bonnes conditions d'habitabilité (éclairage et ventilation naturels). A l'opposé, les sous-espaces à usage unique sont des pièces petites de dimension, dont certaines qualités d'habitabilité peuvent être réduites (absence d'éclairage et de ventilation naturels).

c - L'évolution des possibilités d'aménagement du logement.

Les caractéristiques fonctionnelles d'un sous-espace incluent :

- des caractéristiques naturelles d'ambiance résultant de sa relation à l'environnement (ensoleillement, éclairage, vues...),
- des caractéristiques résultant du traitement de l'enveloppe et de l'équipement technique du logement (eau courante, énergie, électricité, gaz, moyen de chauffage, ventilation mécanique, etc...).

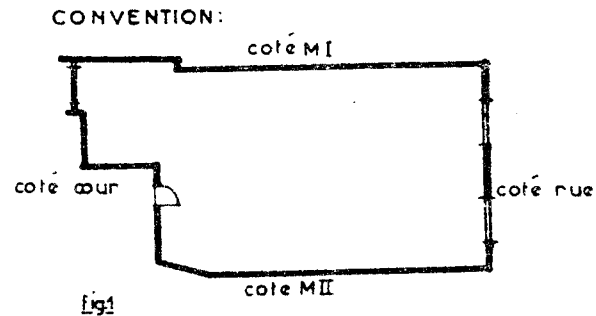
Les caractéristiques techniques supposent la maîtrise de technologies spécifiques nécessaires à leur mise en oeuvre et témoignent de leur évolution.

Ainsi le logement à alcôve, forme d'aménagement du début du XIX^e siècle, s'inscrit dans un espace ne disposant que d'apports naturels : éclairage, ventilation, le seul équipement étant la cheminée. La pièce à alcôve s'organise en fonction des possibilités d'éclairage et de conservation de la chaleur : l'espace principal destiné aux activités diverses, occupe la zone la mieux éclairée (en façade) ; l'alcôve est au fond, dans la zone la moins éclairée et favorable à la conservation de la chaleur.

La forme d'aménagement de l'appartement de la fin du XIX^e siècle où apparaissent les cloisons transversales transparentes entre pièces (1) s'explique en partie par la propagation de la vitre comme matériau offrant la possibilité d'aménager des pièces en second jour.

Actuellement l'aménagement du logement est fortement marqué :

(1) On repère 3 types de cloisons transversales transparentes : cloisons pleines percées d'une fenêtre à ouvrant (cf ex. chapitre 2.41 et 2.42) ; cloisons à allège pleines puis vitrées jusqu'au plafond ; cloisons à allège pleine en bois puis vitrée jusqu'à 2m - 2,20m de hauteur, un vide subsistant entre la cloison et le plafond.



- l'existence d'un réseau d'eau et d'appareils sanitaires importants et par la nécessité d'aménager les sous-espaces spécifiques correspondants (saïlle de bain, WC, coin cuisine),
- la présence de l'éclairage artificiel et éventuellement de la ventilation contrôlée offrant de nouvelles solutions à l'aménagement des espaces centraux du logement (autrefois non éclairés et non ventilés).

L'équipement technique modifie donc les potentialités d'aménagement de l'espace habitable. L'analyse des potentialités d'aménagement sera établie compte tenu d'un niveau d'équipement minimum du logement (réseau d'eau + appareillages sanitaires ; réseau électricité ; éventuellement ventilation contrôlée, gaz), et on s'intéressera à la capacité de la structure existante à recevoir ces équipements.

d - Définition de la procédure d'analyse.

On a décomposé la problématique de l'aménagement du logement ainsi : répartition des sous-espaces constitutifs du logement et de l'implantation des cloisonnements correspondants ; caractéristiques à conférer à ces sous-espaces (relation à l'environnement, traitement de l'enveloppe, équipements).

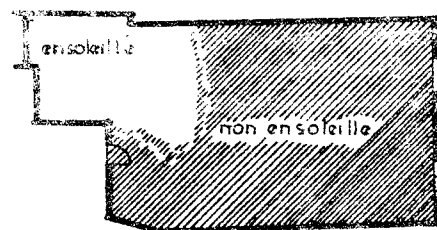
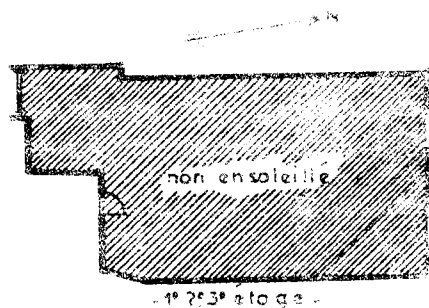
Cette problématique s'exprime entièrement au travers d'un programme d'aménagement défini mais quel que soit celui-ci, l'espace habitable présente des caractéristiques dont la réalisation du programme devra s'accommoder ; ce sont :

- . les caractéristiques spatiales : elles dépendent de la topologie du logement et de sa relation à l'environnement existant. Ce sont elles qui vont déterminer les possibilités de répartition des sous-espaces en fonction de leurs caractéristiques,
- . les caractéristiques constructives : le logement s'insère dans une structure constructive existante. On devra donc évaluer la capacité de cette structure à recevoir un certain nombre de transformations :
 - transformations concernant les caractéristiques des parois (traitement de l'enveloppe), mais surtout
 - transformations mettant en jeu les capacités de portance de la structure (implantation des cloisons, appareillages lourds), la qualité des supports (implantation des réseaux).

Nous examinerons donc successivement :

- les caractéristiques d'environnement d'un logement,
- la mise en relation des caractéristiques topologiques et d'environnement d'un logement avec des hypothèses d'aménagement (analyse des potentialités d'habitabilité),
- les capacités de la structure à recevoir des transformations.

3.2 - ANALYSE DES CARACTERISTIQUES D'ENVIRONNEMENT DE L'ELEMENT ETUDIE



- figure 2 -

- (1) On peut mettre en oeuvre une méthode plus rigoureuse de mesures d'éclairément mais cette méthode s'adapte mal au tissu dans des centres historiques.
- (2) Elles sont conditionnées pour partie par l'état de la courrette elle même et peuvent être améliorées par un traitement (revêtement clair des parois).

Au travers de son enveloppe (murs et baies), le logement se trouve en relation avec le milieu qui l'environne. Cette relation peut être ramenée à des données exprimant :

- soit son rapport au milieu physique : ensoleillement, éclairément, ventilation, contrôle du flux thermique et des intempéries,
- soit son rapport au milieu humain : bruits, vues, relation à l'ordre urbain.

Ce rapport varie suivant l'endroit du logement qui se répartit donc en zones ayant des caractéristiques d'environnement différentes.

a - Ensoleillement - fig. 2

La façade côté rue des logements est orientée au Nord et ne fournit donc pas d'ensoleillement.

Pour les 1^{er}, 2^e et 3^e étages, la façade arrière des logements donne sur la courrette (qui mesure 2m x 2m) et malgré son orientation au Sud, elle ne bénéficie d'aucun ensoleillement. Les logements correspondants n'ont donc pas de soleil (ce qui est assez fréquent pour les immeubles situés du côté Isère de la rue St-Laurent). La situation du 4^e étage est différente : la fenêtre côté courrette est pratiquement située au sommet de celle-ci. La partie arrière (côté MI) du logement bénéficie donc d'un bon ensoleillement.

b - Eclairément - fig. 2

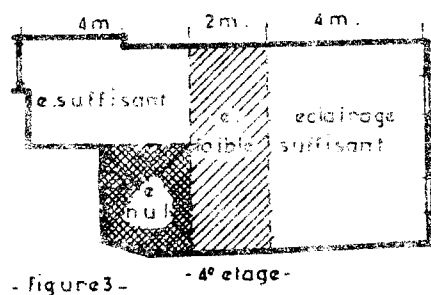
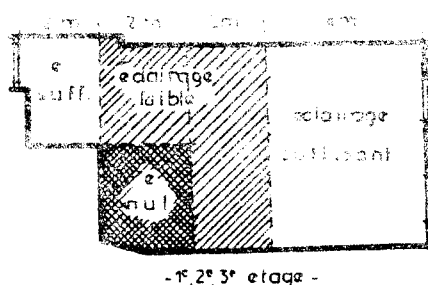
La notion d'éclairément naturel exprime le rapport à la lumière diffuse du jour ; elle est indépendante de l'orientation du logement (facteur de ciel).

On évaluera l'éclairément d'un logement selon quelques critères pragmatiques : zone d'éclairément suffisante : zone où il est possible de lire avec un ciel légèrement couvert ; zone d'éclairément faible : zone où il n'est plus possible de lire mais où l'on peut encore manipuler des objets ; zone d'éclairément insuffisant ou nul : zone où une source d'éclairément artificiel devient nécessaire (1).

Dans le cas étudié, le côté rue présente des conditions normales d'éclairément ; on peut estimer que jusqu'à 4 m de profondeur à partir de la façade, le logement présente des conditions d'éclairément suffisantes et qu'entre 4 et 6m, il présente des conditions d'éclairément faibles.

Du côté du logement, on aboutit à une zone d'éclairément nul (côté MII).

Du côté MI, les conditions varient selon l'étage : pour les logements du 1^{er}, 2^e et 3^e étages donnant sur la courrette, les conditions d'éclairément sont mauvaises (2). On estimera que la zone d'éclairément suffisant ne dépasse pas 2m et qu'au delà, on



(1) Dans l'immeuble étudié, la bonne ventilation de la courette suppose que soit rétablie l'arrivée d'air par l'allée du R.d.C. en dégagant la grille d'imposte de la porte d'entrée.

se trouve dans une zone d'éclairage faible qui rejoint pratiquement la zone d'éclairage faible correspondant côté rue.

Au 4ème étage on retrouve des conditions d'éclairage normales sur la courette. La zone d'éclairage suffisant s'étend jusqu'à 4 m. La zone d'éclairage faible se confond avec la même zone côté rue.

Les cloisons transversales modifient les conditions d'éclairage. Lorsqu'elles sont transparentes, elles conservent partiellement les caractéristiques d'éclairage d'une zone.

c - Ventilation

L'élément bénéficie de deux sources de ventilation : côté rue et côté courette. Les conditions de ventilation à l'intérieur du logement dépendent de l'aménagement de celui-ci : les pièces en contact avec la façade disposent d'une ventilation directe. Pour les autres, la ventilation peut être prise soit sur les pièces précédentes (solutions traditionnelles des fenêtres entre pièce), soit par une gaine de ventilation (tirage naturel ou mécanique).

d - Flux thermique - fig. 4

Du point de vue thermique, l'élément se caractérise par des zones de déperdition maximum à proximité des fenêtres et des zones de déperdition minimum en partie centrale, déperditions qui peuvent être diminuées par cloisonnement (ex : solution traditionnelle de l'alcôve). La déperdition est nulle sur les refends latéraux. De plus l'inertie thermique due aux murs épais est très importante. Les surfaces de déperdition sont faibles par rapport à la surface habitable. Le chauffage en est facilité.

e - Bruits - fig. 5

Le logement est soumis à deux sources de bruits : les bruits de la rue du côté rue (bruits fréquents), et les bruits de l'immeuble du côté cour (bruits occasionnels). Les bruits de la rue sont les plus gênants, les plus intenses et les plus fréquents (circulation automobile) ; ils sont intenses jusqu'à 1m50 en arrière de la façade et restent audibles sur une grande profondeur.

Les cloisons transversales jouent un rôle d'atténuation des bruits d'origine extérieure.

Les défauts d'étanchéité des baies contribuent à la perméabilité phonique. Cela est techniquement remédiable (double vitrage).

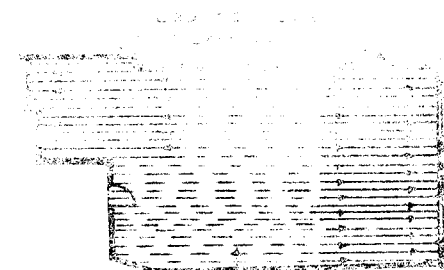


Figure 6 - conditions minimales

f - Vis-à-vis et vis-à-vis - fig. 6 et 7

La relation visuelle entre l'espace du logement et l'espace extérieur, qu'il s'agisse de voir ou de ne pas être vu, est déterminante. La possibilité de voir à l'extérieur du logement constitue un moyen important de communication (possibilité de surveiller les jeux des enfants, de "profiter" de l'animation de la rue, de voir le "ciel", le temps qu'il fait, etc.). L'élément étudié présente une façade d'où l'on peut voir « sur la rue » et une façade où il n'y a rien à voir - sur la courette - .

L'appartement comprend donc une zone de vue sur l'extérieur (jusqu'à la fin en arrière de la façade sur rue), le reste du logement constituant une zone interne. Existe aussi la gêne créée par les vis-à-vis : une zone de vis-à-vis lointain sur la rue (large de 9m environ) ne créant que peu de nuisances (1). Du côté cour, les fenêtres sont par contre en vis-à-vis très rapprochées (2m).

g - Relation à l'ordre urbain - fig. 8

On définira comme caractéristique de relation à l'ordre urbain la valeur subjectivement attribuée au sous-espace d'un logement en fonction du rôle urbain de l'espace sur lequel il donne : rue, cour. La relation au chemin, à la voie, est particulièrement ressentie comme nécessaire par beaucoup. Ainsi, dans l'exemple étudié, on peut supposer que la zone avant du logement est valorisée parce que donnant sur la rue par rapport à la zone arrière donnant sur la courette. L'espace s'organise alors dans un système orienté par rapport à l'urbain et non par rapport au système solaire qui devient déterminant dans un tissu moins dense.

h - Bilan

A chacune des données d'environnement correspondent à l'intérieur d'un logement des zones transversales dont les caractéristiques diffèrent en fonction de leur distance à la façade.

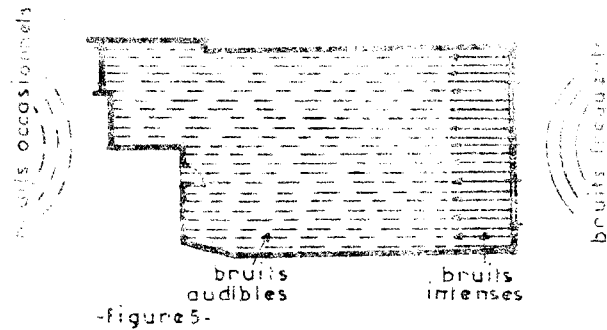
Les conditions d'environnement varient d'un étage à un autre (plus un étage est situé haut, plus il est éclairé et éventuellement ensoleillé - fig. 9).

La transition d'une zone à l'autre est progressive (par ex. d'une zone d'éclaircissement suffisante à une zone d'éclaircissement faible), les dimensions affectées à ces zones sont donc des estimations moyennes instituant des seuils.

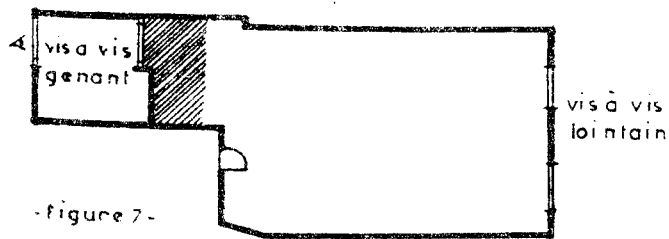
Nous constatons qu'il est possible d'établir un bilan pour un élément spatial donné, à partir d'un zonage transversal, en fonction de la distance à la façade, qui prenne en compte les caractéristiques d'environnement que nous venons d'examiner.

(1) Mais les interviewés, les habitants reprochent à la rue d'être un espace bruyant mais ne se déclarent pas gênés par le vis-à-vis.

Nous allons devoir examiner maintenant la valeur, en matière d'habiter, de ces différentes zones.



-figure 5-



-figure 7-

(1) S.A.R. : *Stichting Architecten Research (Institut de recherches architecturales)* créé à Eindhoven (Pays-Bas) en 1965 et animé par N. Habraken.

(2) SAR *Méthodologie*, in *Dossier SAR - Technique et architecture* n° 311, oct-nov 73, p. 30 à 37.

3.3 - ANALYSE DES POTENTIALITES D'HABITABILITE DE L'ELEMENT ETUDIE

3.31 - Principes d'analyse

L'analyse des potentialités d'habitabilité de l'élément étudié va consister à évaluer son aptitude à être aménagé en sous-espaces d'habitation représentatifs de l'habitat social actuel.

Ceci passe par la confrontation des caractéristiques topologiques et d'environnement de l'espace à réaménager avec les caractéristiques dimensionnelles et fonctionnelles des sous-espaces de l'habitation que l'on veut y inscrire.

Nous avons vu que ces caractéristiques déterminent des zones parallèles à la façade dans le cas qui nous occupe, et qu'à chacune de ces zones peuvent correspondre certains espaces de l'habitation en particulier.

Dans le sens longitudinal, l'élément apparaît comme une succession de zones dont les caractéristiques d'environnement sont fonction de leur distance aux façades : espace éclairé, ventilé, avec vue sur l'extérieur, bruyant à proximité des façades ; espace peu éclairé, sans vue sur l'extérieur, à faible déperdition thermique à l'intérieur du logement.

L'analyse des potentialités d'habitabilité de l'élément sera donc fondée sur la recherche et la mise en évidence de zones successives dans la profondeur de l'espace habitable présentant des possibilités d'aménagements spécifiques.

Arrivés à ce point de notre démarche, il est indispensable d'aborder l'apport fourni par les travaux méthodologiques du SAR (1).

Cette méthode dont nous ne reprendrons pas le contenu (2), nous a permis, par les distinctions qu'elle opère entre espaces supports et unités détachables, par le système de classifications de l'espace habitable en zones et marges à partir de la façade, de préciser notre méthode d'analyse de l'habitabilité des éléments que nous étudions.

A la problématique de conception qui s'exprime ainsi : art. 003 "le problème est le suivant : comment prendre à propos d'une structure toute une série de décisions rationnelles concernant par exemple les dimensions et les positions des principales lignes de charge, de cages d'escalier, de gaines techniques ou de tous autres éléments, sans vouloir, ni pouvoir connaître les plans exacts des logements qui y seront réalisés" où les auteurs cherchent par l'analyse des caractéristiques spatiales de l'espace habité, à définir des caractéristiques du support, de la

structure qui reste à définir dans une démarche de conception habituelle de projets nous substituons notre propre problématique en conservant les méthodes d'analyse.

En ce qui nous concerne, dans le cas de l'habitat existant, la structure à aménager existe, ses caractéristiques aussi, et par conséquent, celle des espaces qu'elle abrite. La structure va donc, au terme de l'analyse, "décider" des types d'aménagement possibles en matière d'habitation dans un élément donné, et ceci en fonction de ses potentialités d'habitabilité.

Il va donc s'agir d'établir un rapport entre la structure existante et les aménagements projetés afin d'en dégager les solutions qui pourront être mises en oeuvre.

On retiendra donc de cette méthode :

- 1 - Le principe de l'analyse par zones et marges : on distinguera, dans un espace donné, des zones ayant chacune des valeurs d'usage différentes : zone recevant des espaces habités directement en relation avec l'extérieur (zone α) ; zone où se trouveront les espaces sans nécessité de rapport direct à l'extérieur (zone β). Les marges représenteront l'aire de superposition de deux zones voisines (cf fig. 10).
- 2 - Le principe de la mise en relation du découpage en zones et marges d'un espace donné et des options de localisation des aménagements à effectuer (exemple : localisation de la salle de bain dans une zone sans relation directe avec l'extérieur ou inversement).
- 3 - Le principe de la mise en relation des dimensions des zones et marges et des dimensions des sous-espaces à y implanter : un sous-espace en relation directe avec l'extérieur aura pour profondeur minimum la profondeur de la zone correspondante et pour profondeur maximum la même profondeur augmentée des marges attenantes.

L'application de ces principes à un espace existant consistera à établir une répartition de celui-ci en zones (espaces présentant des possibilités d'aménagement spécifiques) et en marges (espaces de transition présentant les possibilités communes à l'une et l'autre des zones qu'elles séparent).

Détermination des zones et des marges

La structure habitable (l'élément) se présentant comme une succession de zones transversales dont les caractéristiques d'environnement varient, on cherche à en évaluer les potentialités d'aménagement.

Les données d'environnement sont diverses et varient progressivement à l'intérieur du logement. Il faut déterminer quelles données et quels seuils sont pertinents pour effectuer le découpage en zones et marges.

A l'exemple du SAR, on distinguera :

- les zones en relation directe avec l'extérieur recevant les espaces nécessitant cette relation directe,
- les zones sans rapport direct avec l'extérieur qui recevront les espaces nécessitant ou s'accommodant de cette situation,
- les zones situées à proximité immédiate des façades.

- Les espaces de l'élément proches d'une façade et les espaces éloignés de celle-ci présentent des caractéristiques d'environnement très différentes d'éclairage naturel direct d'ensoleillement, de ventilation directe, de vue sur l'extérieur. Leurs possibilités d'usage varient en conséquence : les premiers recevant des pièces à usages multiples (séjour) ou à usage dominant (cuisine, chambre), c'est-à-dire des pièces dont on juge important qu'elles aient une relation au jour. Au contraire, les seconds conviendront aux pièces ou locaux n'exigeant pas de relation au jour, en général sous-espaces à mono-fonctionnels s'accommodant des conditions d'environnement ambiantes (placards, débarras), ou d'aménagements destinés à les rendre habitables : éclairage artificiel, ventilation indirecte (entrée, salle de bain, WC).

La variation des caractéristiques d'environnement la plus évidente pour définir ces espaces, celle qui est implicitement prise en compte dans les formes anciennes d'aménagement (pièces à alcôve, logements à cloisons vitrées) est l'éclairage naturel.

Nous avons vu qu'à mesure que nous nous éloignons de la façade, on pouvait distinguer trois zones : zone d'éclairage suffisant, zone d'éclairage faible, zone d'éclairage nul.

Ces zones vont pouvoir accueillir comme nous l'avons vu des séjours, cuisines, chambres, pour ceux qui sont éclairés, des placards, sanitaires ou entrées pour ceux qui ne le sont pas.

Les sous-espaces habités tels que ceux exigeant un éclairage naturel sont généralement grands et reportent l'implantation des cloisons loin de la façade, en dehors de la zone de bon éclairage (zones d'éclairage faible ou nul). C'est la position de ce cloisonnement qui va délimiter la partition aire habitée au jour, aire habitée aveugle.

On peut conclure que l'espace habitable va se décomposer de la manière suivante :

- une zone α recevant les sous-espaces habités au jour,
- une zone β recevant les sous-espaces pouvant être aveugles,
- une marge $\alpha\beta$ d'éclairage faible recevant les cloisons séparatives entre les

pièces localisées dans chacune des zones. L'aire de cette marge $\alpha\beta$ pouvant indifféremment s'affecter à l'une ou l'autre des zones, suivant le programme.

- La zone située de part et d'autre de la façade constitue une zone de communication maximum avec l'extérieur : zone d'éclairément et de ventilation maximum, d'ensoleillement (selon l'orientation), de bruit intense (pour les façades sur rue), et de vue sur l'extérieur.
De plus on a vu qu'elle constitue jusqu'à ce jour une des zones préférentielles d'implantation des réseaux.
On peut donc avancer que la zone au contact de la façade présente des potentialités d'aménagement spécifiques : implantation de réseaux et la création d'espace tampon entre extérieur et intérieur.
 - dans la zone située directement à l'arrière de la façade, on pourra trouver la loggia à l'avant d'un séjour ou le séchoir à l'avant d'une cuisine.
 - dans la zone à l'extérieur de la façade, on trouvera la possibilité de créer des prolongements de l'espace habité : balcon, bow-window.
 On a donc une zone γ à l'extérieur du logement, zone de communication maximum avec l'extérieur où l'on peut donc envisager l'aménagement d'un espace tampon, et une marge $\alpha \gamma$ directement en arrière de la façade, marge se prêtant soit à l'aménagement d'un espace tampon, soit restant inclus dans le sous-espace correspondant à la zone α .

En définitive, à partir d'une façade, l'espace du logement se répartit successivement en :

- une zone γ extérieure où sont possibles des prolongements du logement (balcon, bow-window),
- une zone de transition $\alpha \gamma$ entre extérieur et intérieur contenant la paroi,
- une zone α où sont localisés les sous-espaces habités au jour et en relation directe avec l'extérieur,
- une zone de transition $\alpha \beta$ où se situera la partition entre les sous-espaces au jour et aveugles,
- une zone β où ne peuvent être localisés que des espaces aveugles sans relation directe avec l'extérieur.

Tout élément se présentera donc en fonction de sa morphologie et de ses caractéristiques d'environnement (et en particulier d'éclairément) comme une combinaison analysable de ces zones.

3.32 - Application à l'exemple étudié

L'application à l'exemple étudié des principes de zonage va permettre de préciser la localisation des zones, leur dimension et de ce fait, ses potentialités d'habitabilité.

a - Répartition par zones et marges de l'espace de l'élément (cf planche XVII).

L'éclairement variant avec l'étage, le zonage sera différent suivant que l'on considérera les 1er, 2ème et 3ème étages (cas général) ou le 4ème étage.

L'espace du logement se décompose en deux moitiés longitudinales ; l'une MI, à double orientation, l'autre MII à simple orientation.

Dans le cas général, le côté MI comporte une orientation principale sur rue et une orientation secondaire sur cour.

A partir de l'orientation sur rue, on aura :

- la zone extérieure γ où peut être prolongé le logement (largeur 1m environ,
- la zone de transition $\alpha \gamma$ interne (largeur 1m environ),
- la zone α correspondant à la zone d'éclairement suffisant : jusqu'à 4m en arrière de la façade,
- la zone de transition $\alpha \beta$ correspondant à la zone d'éclairement faible : de 4 à 6m en arrière de la façade.

A partir de l'orientation sur cour, les conditions sont autres et la répartition diffère en conséquence :

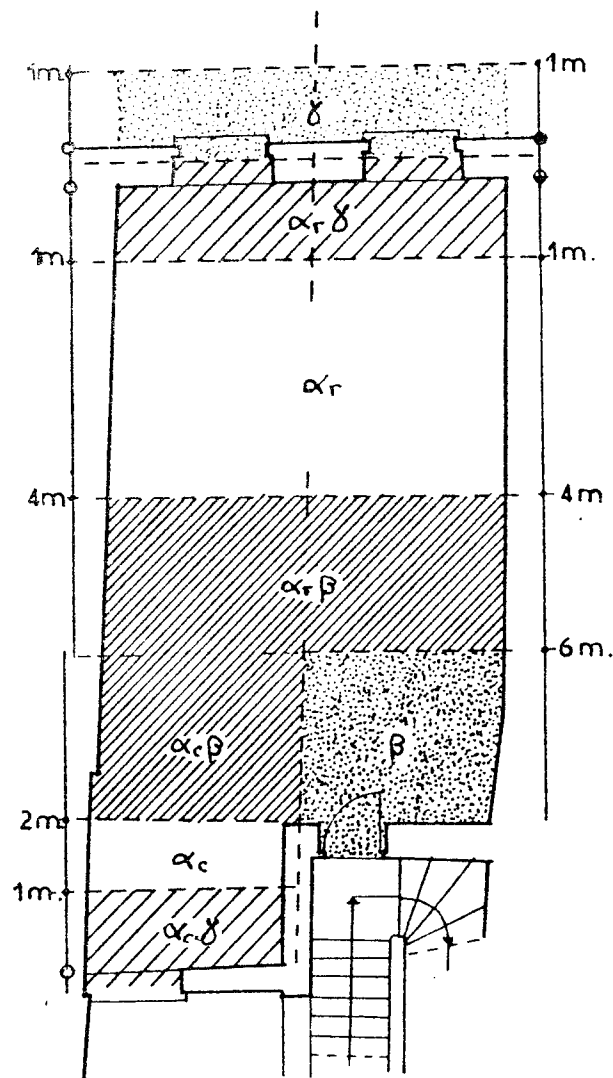
- la cour intérieure, très étroite, ne permet pas de prolongement extérieur du logement : il n'existe pas de zone γ ,
- une zone de transition $\alpha c \gamma$ correspondant à la possibilité de créer un sous-espace tel que séchoir ou WC : largeur 1m,
- la zone αc des espaces au jour, correspondant à la cour est donc très limitée : 2m en arrière de la façade,
- commence alors une zone de transition centrale $\alpha \beta c$ correspondant à la zone d'éclairement diffus. Elle rejoint l'autre zone de transition centrale $\alpha r \gamma$.

Le côté MII ayant uniquement une orientation sur rue, on retrouve les mêmes zones qu'en MI, mais la zone $\alpha r \gamma$ se limitant à 6m, on trouve en arrière de celle-ci une zone centrale β correspondant à la zone d'éclairement nul.

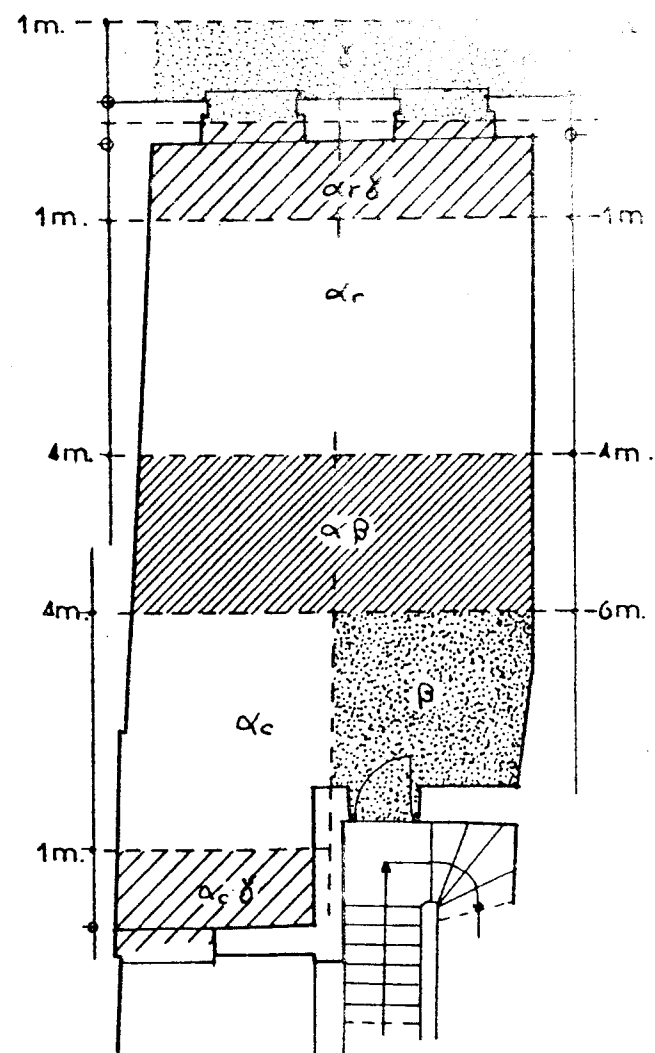
Le 4ème étage diffère par les conditions d'éclairement de la façade sur cour : à partir de cette façade, on a une zone αc beaucoup plus profonde (4m) et la zone de transition $\alpha \beta c$ est rejetée d'autant à l'arrière, se confondant avec la zone $\alpha r \beta$.

Ceci entraîne une différence de possibilités d'aménagement : grand espace au jour côté cour.

Du même coup disparaît la zone $\alpha \beta$ que l'on a rencontrée aux autres niveaux.



- cas général
- 1^{er}, 2^e, 3^e étages -



- 4^e étage -

PLANCHE XVII
LES ZONES D'HABITABILITE
DU LOGEMENT 1/100°

b - Bilan des caractéristiques d'environnement de l'espace étudié.

L'analyse des potentialités d'habitabilité de l'élément a introduit une hiérarchie des caractéristiques d'environnement en dégageant certaines de celles-ci comme critères d'appréciation des potentialités d'habitabilité du logement. Cette analyse a permis de distinguer un certain nombre de zones cohérentes du point de vue de l'aménagement du logement, et de définir des probabilités d'implantation des cloisonnements transversaux.

Pour le cas étudié, on peut établir le bilan suivant (ou s'en tenant à l'analyse des 1er, 2ème et 3ème étages) :

- zone $\alpha \beta$ (zone de transition en façade sur rue) : éclairage suffisant, ventilation directe, pertes thermiques maximum, bruits intenses, vue sur rue, vis-à-vis lointain, relation valorisante à l'ordre urbain,
- zone αr (zone d'éclairage suffisant côté rue) : éclairage suffisant, ventilation directe, déperditions thermiques maximum, bruits de rue audibles, vue réduite, relation valorisante à l'ordre urbain,
- zone αc et $\alpha c \gamma$ (zone d'éclairage suffisant et zone de transition, côté cour) : éclairage suffisant, ventilation directe, déperditions thermiques maximum, bruits d'immeubles audibles, pas de vue, vis-à-vis gênant, pas de relation valorisante à l'ordre urbain,
- zone β (zone d'éclairage nul) : éclairage nul, pas de ventilation directe, pertes thermiques minimum ; bruits de rue atténués, pas de vue, pas de relation valorisante à l'ordre urbain,
- zone $\alpha \beta$ (zone de transition centrale) : les caractéristiques varient en fonction du cloisonnement transversal. A l'avant des cloisons, caractéristiques de la zone à laquelle elle se rattache (αr ou αc) ; à l'arrière, caractéristiques de la zone β .

La façade sur rue est un élément d'échange dynamique avec l'extérieur ; on reçoit la lumière, l'air, mais on peut également voir, regarder ; une façade qui valorise les espaces du logement se trouve à l'arrière de celle-ci.

La façade sur cour est un élément d'échange passif avec l'extérieur : où l'on reçoit aussi la lumière, l'air, mais par où l'on ne regarde pas.

3.4 - ANALYSE DES POTENTIALITES DE LA STRUCTURE DE L'ELEMENT

- L'analyse des potentialités de la structure constructive du bâti concerne :
- sa capacité à recevoir des transformations impliquant des surcharges importantes (cloisons, appareillages (1),
 - sa capacité à permettre l'implantation des réseaux, ceci en liaison avec les contraintes générales de l'immeuble et des possibilités de répartition des sous-espaces d'habitation dans l'élément.

a - La portance

La structure étudiée comprend :

- des murs porteurs verticaux ; refends longitudinaux et façades transversales (murs constitués de moellons mêlés de briques),
- des planchers en bois : solives reposant sur des poutres allant de refend à refend. Les planchers les plus anciens sont d'un type extrêmement lourd qui impose de fortes contraintes aux poutres.

Le système poutre-solive est une structure souple déformable sous l'effet de sa propre charge et des surcharges qu'il supporte.

Les zones de portance maximum sont localisées le long des murs porteurs (moindre fléchissement au niveau des encastremets).

Dans l'espace du logement, la plus grande partie des murs de façade étant occupée par des baies, les zones de portance maximum se situent en pratique au long des refends longitudinaux (cf planche XVIII, fig. 1).

La structure constructive d'un logement a donc des capacités de portance inégales mais les zones de portance maximum sont bien réparties par rapport à l'espace du logement, cela en raison même de la structure de base du bâti : refends longitudinaux et portées réduites (4m à 6m).

b - Implantation des réseaux

Les problèmes que pose l'installation des réseaux dans l'immeuble concernent en premier lieu la distribution des flux (eau, gaz, électricité), leur évacuation (eaux, vannes, eaux usées, fumées, air vicié) et accessoirement le service de l'information (téléphone, télévision) d'étage en étage, c'est-à-dire leur circulation verticale.

L'implantation des réseaux sollicite donc le bâti existant à trois niveaux :

- . la capacité de la structure à fournir un support adapté,
- . les possibilités d'implantation des réseaux par rapport à la morphologie générale de l'immeuble,
- . l'implantation des réseaux par rapport aux potentialités d'habitabilité de l'élément.

(1) Cf *Aménagement des salles d'eau* - ANAH, Ed. du Moniteur, Paris, 1979, p. 16 et 41.

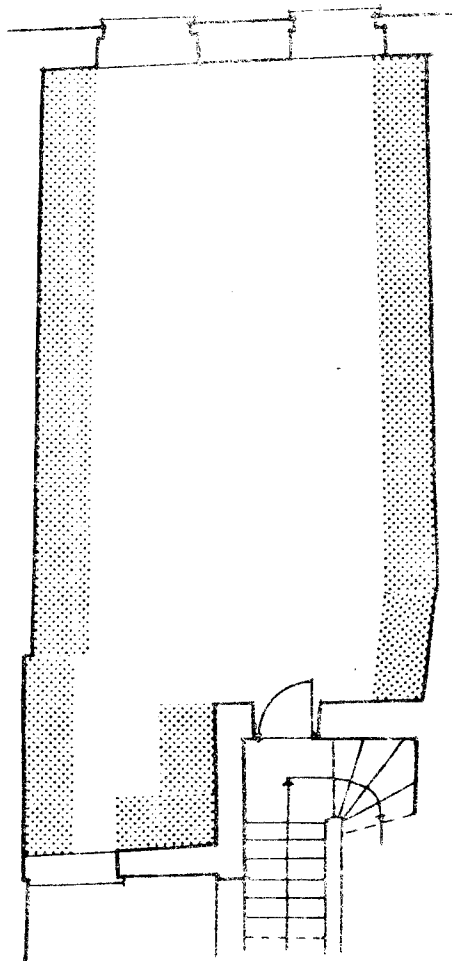


Fig. 1 Zones de portance

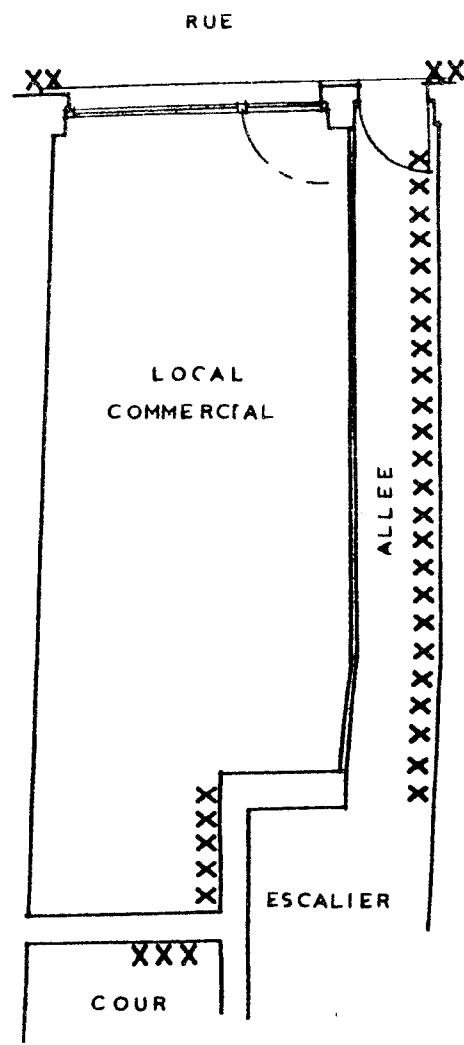


Fig. 2 Passage des réseaux au R.d.C.

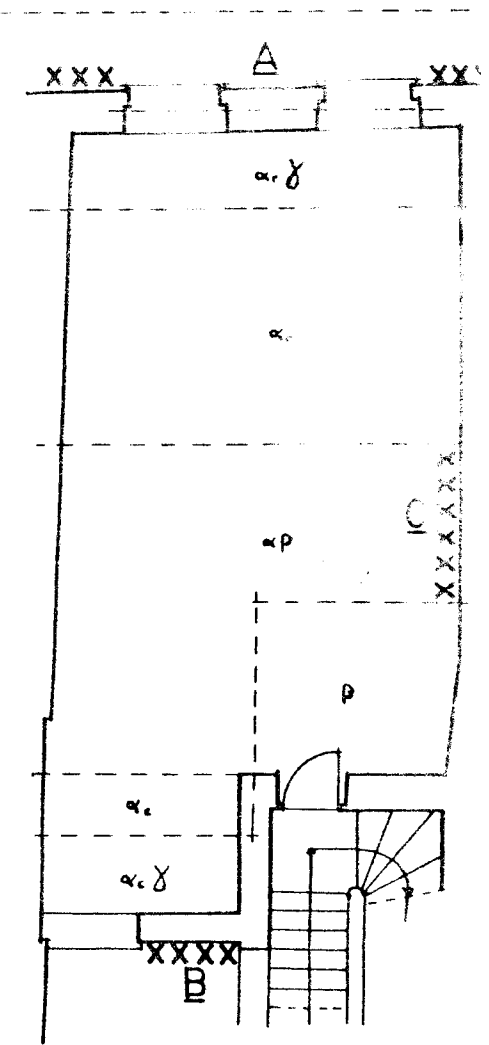


Fig. 3 Zones favorables à l'implantation des réseaux

PLANCHE XVIII
 Potentialités techniques
 du logement 1/100°

Les murs existants constituent des supports verticaux adéquats pour l'installation des réseaux et leur localisation éventuelle à proximité des appareillages correspondants (dans les zones de portance).

Les réseaux peuvent être situés :

- à l'intérieur du logement soit le long des façades, soit le long des refends, ce qui suppose que soit traités les problèmes de traversée des planchers (en particulier lorsque, à chaque étage, le plancher comporte une poutre de rive, le long de la façade),
- à l'extérieur des façades, ce qui pose des problèmes de protection des conduits et d'aspect.

La localisation des réseaux dans les cages d'escalier en bois est possible : elle est à proscrire dans le cas des escaliers en pierre (perçement des appuis).

Le branchement de certains des réseaux de l'immeuble sur les réseaux collectifs situés dans la rue mettent en jeu la morphologie générale de l'immeuble.

Pour les réseaux situés sur la façade avant de l'immeuble, ce branchement se fait directement (par exemple câble de téléphone). Pour les réseaux situés le long des refends ou sur la façade arrière, le raccordement au réseau public passe au travers de l'immeuble.

Dans le cas étudié, le rez-de-chaussée comprend : l'allée qui longe le refend M^I et un espace privé (local commercial) (cf planche XVIII, fig. 2). Afin de garantir leur accessibilité, le passage des réseaux se fera donc de préférence du côté de l'allée. Les réseaux verticaux seront donc implantés soit sur la façade arrière, soit le long du refend M^{II}.

L'implantation des réseaux est un problème complexe dans l'habitat existant. Il ne peut être traité au niveau de l'élément mais d'un ensemble qui peut être l'immeuble, mais peut également correspondre à un autre découpage du tissu bâti. Nous pouvons néanmoins faire quelques remarques :

- l'implantation des réseaux en façade (implantation concernant les zones γ et $\alpha\gamma$) a le grand avantage de pouvoir se faire à l'extérieur, dans un espace public (côté rue) ou commun (côté cour intérieure ou arrière) et de ne pas nécessiter la traversée d'espaces privés. Pour cette raison, c'est une possibilité toujours à examiner.
- l'implantation des réseaux dans les zones α et β à l'intérieur du logement se fera le long des refends.

Dans les anciens agencements les conduits de cheminée étaient implantés ainsi. Actuellement il s'agit plutôt de réseaux d'alimentation et d'évacuation d'eaux et de ventilation.

Ainsi, on peut distinguer pour le logement étudié trois zones favorables à l'implantation des réseaux (planche XVIII, fig. 3) :

- deux zones en façade A et B, caractérisées par leurs bonnes conditions d'accessibilité au travers des parties communes de l'immeuble (allée, cour) pour la zone B,
- une zone centrale C (dans la zone $\alpha \beta$, le long du refend MII) moins accessible puisque située dans les parties privatives, mais constituant une localisation optimum pour certains réseaux (eau, ventilation).

3.5 - CONCLUSIONS

A partir des caractéristiques de l'élément existant (morphologie, structure et caractéristiques d'environnement), on s'est efforcé d'analyser les possibilités d'aménagement qu'il recèle.

L'étude des caractéristiques d'environnement, puis l'analyse de l'habitabilité, ont conduit à définir :

- . les potentialités d'habitabilité exprimées par un zonage transversal permettant d'apprécier les possibilités de répartition des sous-espaces constitutifs du logement,
- . un bilan de ses caractéristiques d'environnement permettant d'affiner les hypothèses de localisation des sous-espaces.

L'analyse technique du bâti introduit un découpage différent du zonage (le pourtour par rapport à l'intérieur) et aborde les potentialités de la structure au travers de la définition de zones de portance et de zones d'implantation des réseaux.

L'ensemble de ces analyses définit les potentialités d'aménagement de l'élément.

L'étude a été établie sur le cas d'un élément particulier. Toutefois, il est évident :

- que l'analyse n'a pris en compte que des paramètres communs à l'ensemble du bâti étudié (structure constructive refends + planchers bois ; répartition des espaces publics, communs et privatifs, dans le cadre de la morphologie générale de l'immeuble),
- qu'à partir de la reconnaissance des caractéristiques d'environnement particulières à un espace habitable, il est toujours possible d'établir ses potentialités d'aménagement au sens où nous venons de le faire.
- et donc que la méthode d'analyse élaborée s'applique à l'ensemble du bâti étudié et permet d'apprécier les potentialités d'aménagement des éléments qui le constituent.

Par l'analyse critique des aménagements faits par les occupants actuels des trois exemples de l'élément étudié, et par une proposition d'aménagement en logement social de cet élément, nous allons essayer d'apprécier la validité de l'analyse qui précède face à la constitution et l'usage d'un espace habité.

4 - ANALYSE DES HABITATIONS EXISTANTES

L'agencement, l'organisation actuelle d'une habitation, constituent une exploitation des potentialités d'aménagement de l'espace bâti affecté à cette habitation.

Dans le cadre d'un rapport habitant/espace bâti porteur d'une dynamique de transformation, ces organisations de l'habitation vont être l'aboutissement, la résultante des différents termes de cette dynamique où nous voyons :

- les désirs d'usage et de transformation de l'occupant sur son espace habité compte tenu de son statut (locataire ou propriétaire), de ses possibilités économiques, de ses possibilités d'accès au marché de la construction (appel à une entreprise, à un maître d'oeuvre, travail au noir, aide familiale, etc...) et enfin compte tenu des modèles culturels et sociaux qui vont fonder et formuler la transformation de cet espace habité,
- les potentialités d'aménagement de l'espace disponible ainsi que l'agencement déjà existant lors de l'entrée dans les lieux, agencement qui sera plus ou moins intégré dans l'organisation à venir selon son degré d'adéquation au projet du nouvel occupant.

Les modes d'occupation des appartements de l'immeuble étudié paraissent suffisamment diversifiés pour mettre à jour les principaux traits du rapport habitant/espace bâti habité.

L'analyse des habitations existantes permettra :

- 1 - de confronter les résultats de l'étude des potentialités d'aménagement d'un espace habitable à ses agencements actuels et par là, de tester la pertinence de ces résultats et de la démarche dont ils procèdent,
- 2 - de préciser les différents facteurs pesant sur la transformation du bâti par ses occupants (facteurs culturels, économiques, sociaux, techniques, etc...),
- 3 - de repérer les usages originaux qui se développent dans cet espace bâti en tirant parti de ses spécificités.

4.1 - ANALYSE DU LOGEMENT DU 4ème ETAGE

Le logement situé au 4ème étage de l'immeuble étudié a pu faire l'objet d'un relevé mais l'occupant a refusé la prise de photos et un entretien enregistré.

a - Description du logement (planche XIX)

Le logement est situé au dernier étage de l'immeuble. Il est bien ensoleillé et éclairé dans sa partie arrière.

Il comporte une grande pièce (16,5 m²) donnant sur la courette et bénéficiant des bonnes conditions d'éclairage et d'ensoleillement. La porte palière ouvre sur cette pièce qui distribue toutes les autres pièces : deux d'entre elles sur la rue (11,75 m² chacune) et une troisième pièce aveugle (5,25 m²). Les cloisons centrales séparant les pièces sont percées de fenêtres.

Ces transparences entre les différents espaces du logement, afin de profiter au mieux des conditions d'éclairage naturel, sont caractéristiques d'aménagements intérieurs réalisés à la fin du XIX^e siècle ou au début du XX^e siècle. Le logement n'a pas été redistribué depuis.

L'équipement intérieur est très limité : dans la pièce principale, un évier et un chauffe-eau ; un petit lavabo dans un placard donnant sur la pièce aveugle ; le seul moyen de chauffage est constitué par la cuisinière à feu continu.

Le logement est prolongé par le palier en coursive, couvert à cet étage et largement ouvert sur la cour intérieure de l'immeuble et sur celle de l'immeuble voisin. Le palier aboutit au WC collectif.

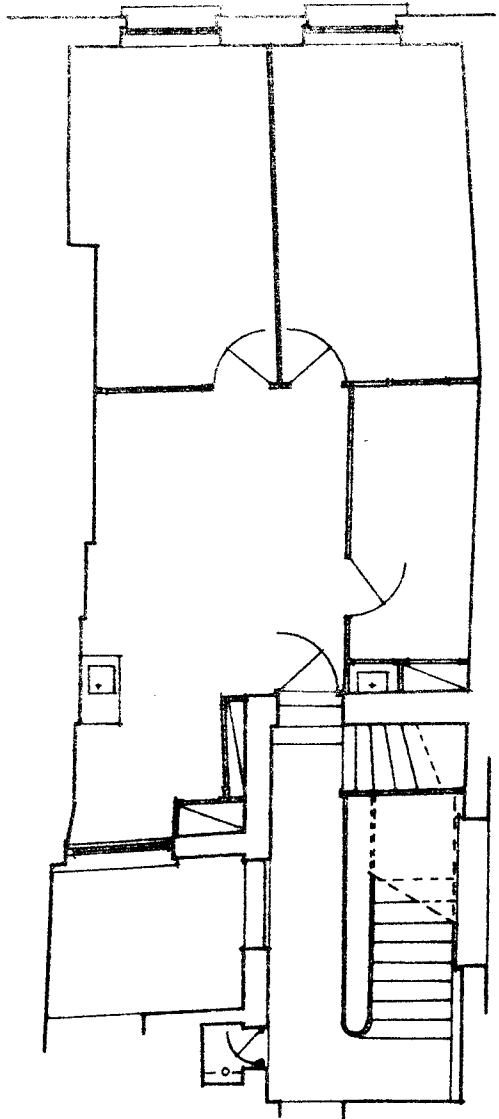
b - Usage et transformation du logement

Les propriétaires-occupants sont d'origine italienne. Le père est maçon, la mère sans profession. Cinq enfants.

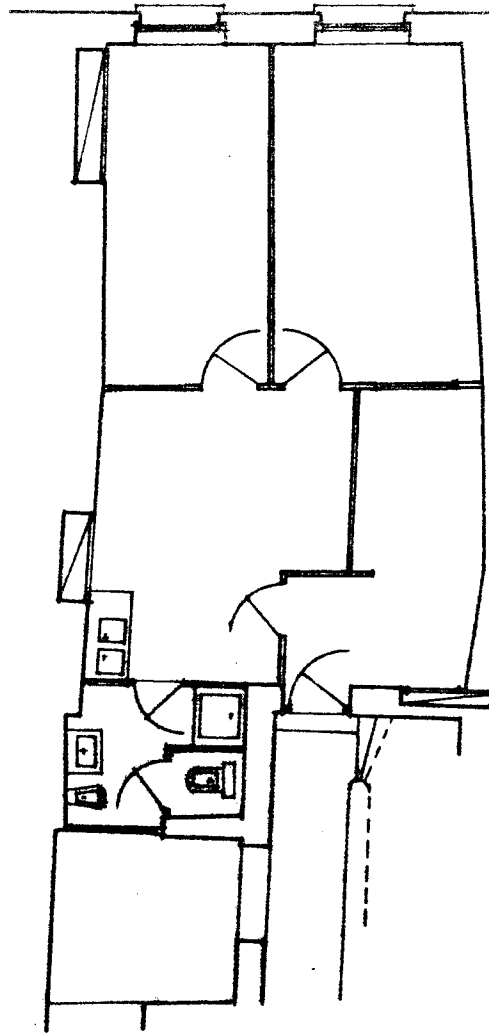
La famille a de faibles revenus et vit dans le logement en état de sur-occupation.

L'usage du logement est entièrement dominé par ces deux données :

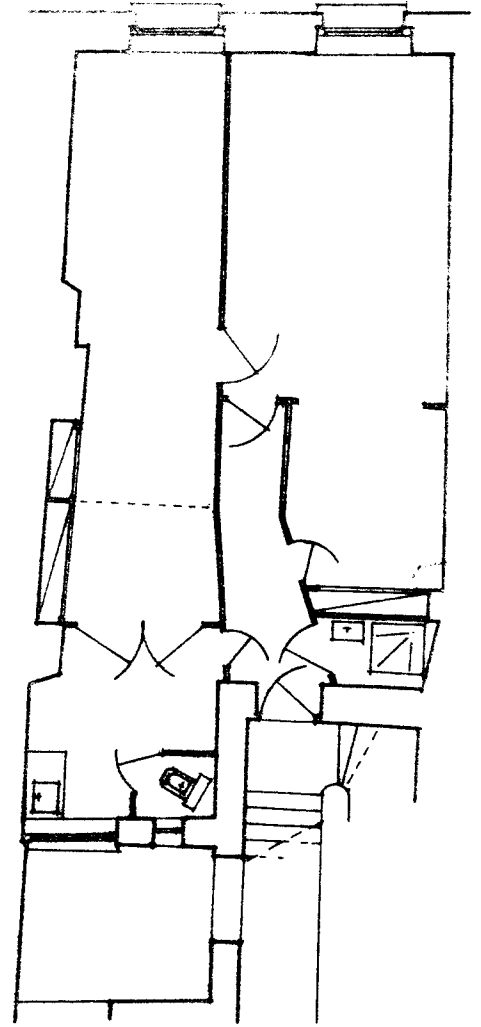
- la grande pièce sert à la fois de cuisine et de pièce de séjour ; elle cumule les fonctions d'entrée et de distribution des autres pièces ; elle bénéficie de bonnes conditions d'ensoleillement, d'éclairage et de ventilation (c'est le seul étage où les occupants peuvent réellement ouvrir la fenêtre donnant sur la cour) ;
- les trois autres pièces, y compris la petite pièce aveugle, servent de chambres à coucher ;



4ème étage



3ème étage



1er étage

- l'équipement sanitaire du logement est très sommaire : évier, lavabo dans le placard, WC collectif;
- la coursive constitue un prolongement important du logement, bénéficiant de sa position au dernier étage qui la soustrait au passage des autres habitants et de la quasi-inoccupation du logement situé à l'autre bout du palier. Elle permet l'accès au WC mais sert également de rangement : vélo, provisions, etc., et qu'aux jeux des enfants.

L'occupant possède également une pièce isolée située au 5ème étage, actuellement inoccupée, il projette de l'aménager pour la louer. Ce projet de transformation est significatif de sa situation économique puisque plutôt que de remédier à la situation du logement, il lui est prioritaire d'améliorer son revenu.

c - Potentialités d'aménagement et aménagement existant.

En quoi l'état actuel de ce logement s'inscrit dans le cadre de ses potentialités d'aménagement telles qu'on les a analysées, et en quoi est-il l'expression partielle du modèle d'habiter des occupants ?

L'aménagement actuel est cohérent de ses potentialités d'aménagement (voir pour référence le zonage d'habitabilité du 4ème étage) :

- . un cloisonnement transversal en zone α β ,
- . trois grandes pièces au jour en zone α ,
- . une pièce aveugle correspondant à la zone β ,
- . évier et lavabo s'évacuant par des conduits situés en façade sur le réseau (zone de réseau γ).

Plus qu'un modèle d'usage, le propriétaire occupant a une pratique dominée par l'espace qui le conduit à valider la suroccupation (une pièce de vie commune, les autres pièces affectées à des chambres) et à développer une stratégie de transition prioritairement orientée vers la recherche de ressources supplémentaires.

En l'état actuel, les seuls avantages que présente ce logement viennent de sa situation et des "qualités naturelles" qui en découlent : bon ensoleillement de la partie arrière, coursive prolongeant le logement.

4.2 - ANALYSE DU LOGEMENT DU 3ème ETAGE (cf planche XIX)

a - Description du logement

Le logement est situé au 3ème étage de l'immeuble. Il comporte une entrée séparée par un rideau d'une petite pièce aveugle (4,4 m²).

L'entrée ouvre sur la cuisine (11,8 m²), pièce centrale. Elle ne comporte aucune fenêtre donnant sur l'extérieur mais des fenêtres ouvrant sur les pièces contigües.

Elle distribue les autres pièces du logement : deux pièces sur cour. A l'intérieur de la salle de bain, un local WC (1m²) aveugle .

Les cloisons transversales séparant les pièces sont percées de fenêtres. La disposition de la majeure partie des cloisons et la présence de fenêtres intérieures sont tout à fait analogues à celles de l'étage au dessus. Toutefois, il s'agit d'un logement qui a été entièrement refait par l'occupant actuel ; on analysera les raisons qui lui ont fait conserver cette disposition.

L'équipement intérieur du logement est très complet et "conforme" (c'est-à-dire conforme au modèle HLM, représentant assez bien un certain modèle d'aménagement) : évier dans la cuisine.; lavabo, bidet, double, dans la salle de bains ; WC à l'anglaise ; chauffage électrique : accumulateur et eau chaude dans la cuisine ; convecteurs d'appoint sous les fenêtres sur rue. A noter l'absence d'isolation complémentaire et le branchement du chauffage électrique sur un compteur banal.

b - Usage et transformation du logement

Le logement est occupé par les propriétaires. Nationalité italienne. Le mari est ouvrier. La femme sans profession. Pas d'enfant.

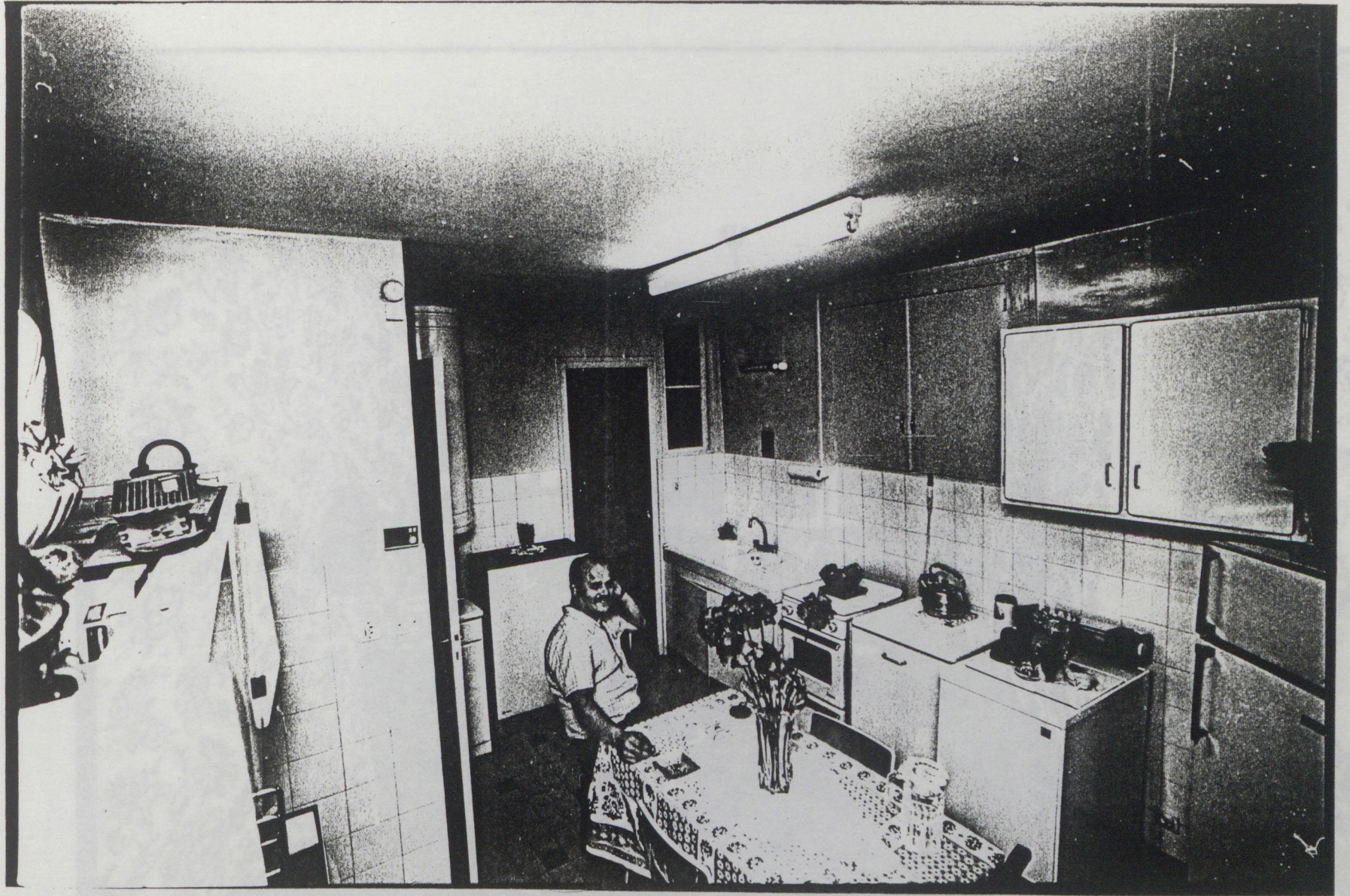
Le logement comprend une entrée séparée par un rideau de la pièce aveugle qui sert d'atelier de tailleur au mari. La cuisine centrale distribue d'une part la salle de bain (et le WC), d'autre part le salon (avec la télévision), et la chambre à coucher. Ces deux pièces sont très valorisées par leur ameublement (cf photos). Face au salon difficilement praticable, la cuisine constitue la principale pièce à vivre.

Le logement a entièrement été refait par son occupant et on peut dire qu'il a délibérément choisi son état actuel d'aménagement.

Il définit ainsi son intervention : "l'appartement, je l'ai bien arrangé et tout pour rester mieux dans la propreté, dans le confort".

Ce modèle que l'occupant réfère aux notions de propreté et de confort comporte plusieurs dimensions :

- une répartition des espaces : deux pièces principales, une cuisine, salle de bain, WC, correspondant aux normes de la construction HLM (un T2 en 50 m²). Toutefois à ce niveau, l'occupant conserve l'initiative ; le séjour est réduit à l'état de salon alors que la cuisine constitue la pièce de jour principale ; un espace est préservé pour l'atelier;
- la réalisation d'un minimum d'équipements sanitaires : WC, lavabo, douche et même bidet;



Appartement 3ème étage : la cuisine (au fond : la porte de la salle d'eau-WC)

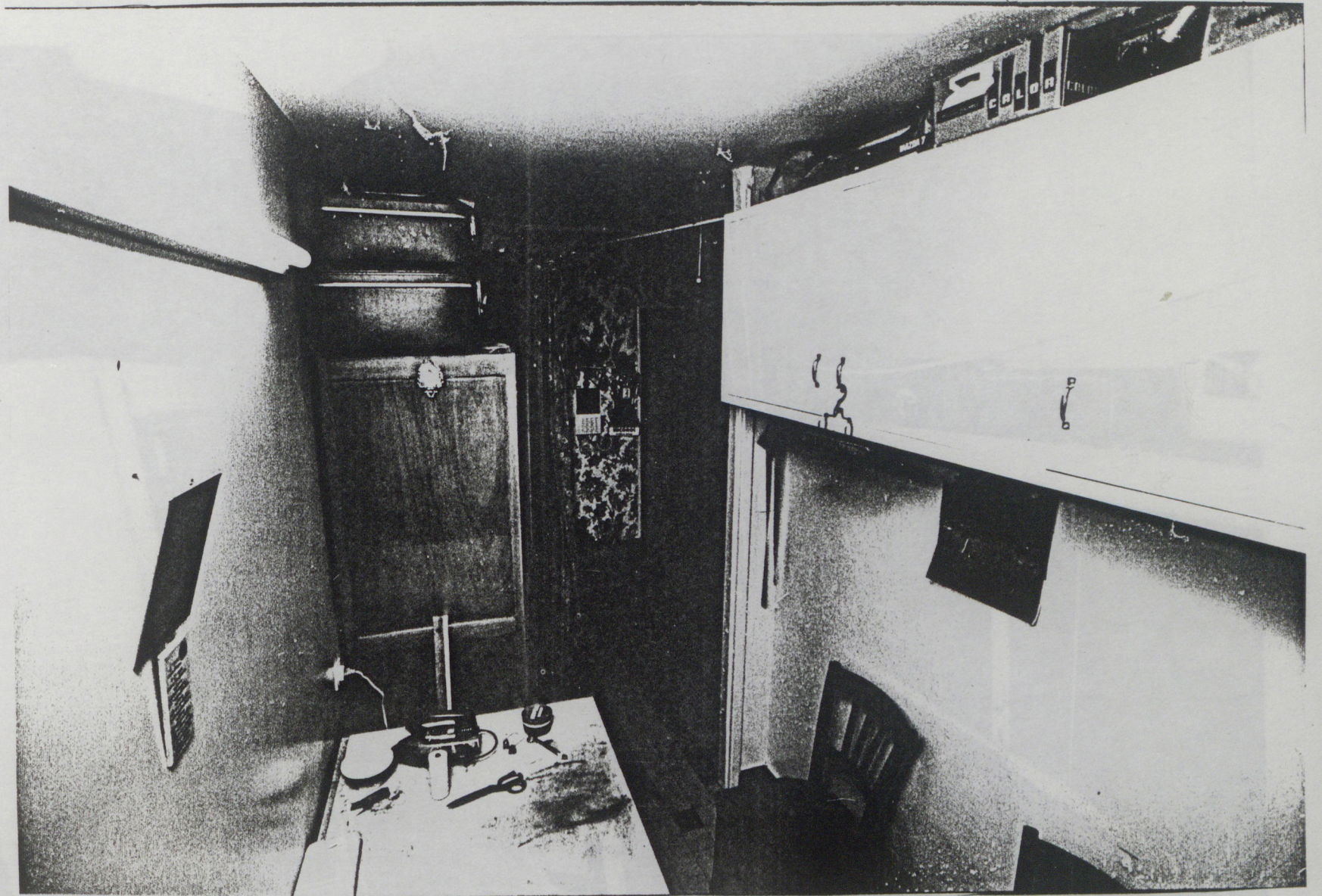


Appartement 3ème étage : le salon (au fond : fenêtre donnant sur la cuisine)

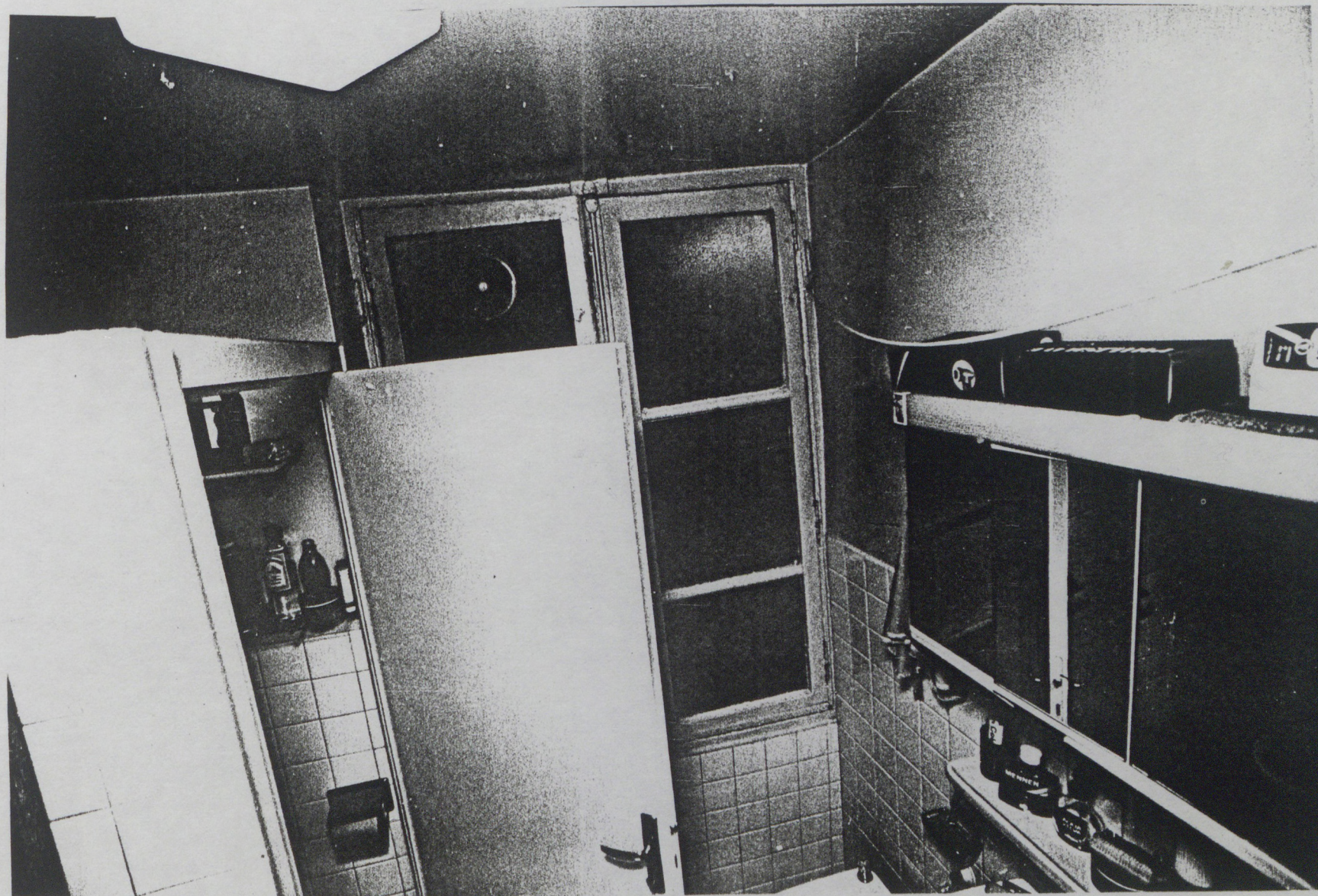


Appartement 3ème étage : l'atelier (photographie)

Appartement 3ème étage : la chambre à coucher



Appartement 3ème étage : l'atelier (pièce aveugle)



Appartement 3ème étage : la salle d'eau avec WC

- le traitement des enveloppes : planchers aplanis et carrelés, murs redressés et doublés, cloisons refaites. A ce propos, l'occupant explique : "c'était tellement vieux : planchers vieux ! tous les murs autour c'était tout vieux ! les murs qui étaient à l'intérieur, ils étaient tout tordus tout çà ! alors j'ai tout démolé pour le refaire à neuf!"

Il apparaît que l'occupant a réalisé un modèle tellement fort qu'il s'est agi d'effacer les spécificités du bâti ancien jusqu'à en bannir toute trace perceptible.

Donc pas d'affinité avouée avec "l'ancien", "les vieilles pierres" pas de maintien dans ce type d'habitat par manque de moyens financiers, mais comme il l'explique : "comme on a pris l'habitude... on a de la famille aussi qui habite la même rue... c'est près du marché et comme nous n'avons pas de voiture, ça nous convient de rester en ville" (1). Tenant à son implantation dans le quartier, il s'est efforcé de réaliser ses aspirations en matière de logement (2).

Engagé dans un processus d'amélioration de son logement, cet occupant ne s'est pas arrêté au seuil de celui-ci. Il avait entrepris en tant que syndic bénévole de promouvoir la remise en état de la montée, entreprise où il s'est heurté à l'inertie des autres copropriétaires. Il a limité son intervention à son étage : réfection des peintures de la coursive, recrépissage des murs de la cour.

Il s'agit là d'un cas d'occupation du bâti tout à fait représentatif de la population ouvrière italienne intégrée (3).

c - Les potentialités d'aménagement et l'aménagement est existant

L'organisation actuelle du logement est cohérente de ses potentialités d'aménagement :

- la zone côté rue ($\alpha r + \alpha \gamma r$) comprend les pièces les plus valorisées pour les habitants : salon et chambre,
- en zone β on trouve les cloisonnements transversaux et une pièce, la cuisine, qui utilise la possibilité de créer une zone d'éclairage faible en ouvrant par des fenêtres à la fois sur la salle de bain et sur le salon;
- la zone β contient l'entrée et une pièce aveugle annexe : l'atelier,
- les zones αc et $\alpha \gamma c$ contiennent la salle de bain (vitrage en verre martelé lié au vis-à-vis côté cour),
- l'évacuation des eaux usées et eaux vannes se fait le long de la façade sur cour (zone de réseau γ).

Malgré le modèle très explicite mis en oeuvre par l'habitat, et la concordance entre l'organisation actuelle et les potentialités d'aménagement de l'espace existant, on remarque certains traits particuliers :

(1) C'est parmi sa famille et ses relations sur la rue que l'habitant a choisi les artisans qui ont effectué les travaux d'aménagement de son logement.

(2) Handicapé d'une jambe et donc confronté à l'absence d'ascenseur, l'occupant a fait installer le chauffage électrique pour ne plus monter le charbon. Finalement 3 ans après cette installation, il a dû quitter le quartier pour aménager dans un immeuble avec ascenseur et assez proche de son lieu de travail.

(3) Se reporter au rapport de la "Maison pour Tous" : autorestauration à St-Laurent, op.cit. en particulier Tome II p. 68 et 5V : l'analyse consacrée à ce groupe ; p. 103-103a "6 cas de propriétaires occupants d'origine italienne qui restent dans le quartier", p. 104-104a : "6 cas de propriétaires d'origine italienne qui veulent quitter le quartier".

- la salle de bain bénéficie de l'éclairage et de la ventilation naturels alors que la cuisine, éloignée de toute façade n'en bénéficie pas,
- la ventilation de la cuisine est assurée (ainsi que son éclairage naturel) au moyen de fenêtres donnant sur les pièces directement ventilées et non au moyen de gaines de ventilation.

Ces particularités, contrairement à la répartition des activités entre salon et cuisine et l'implantation d'un atelier, ne sont pas le fait des volontés de l'habitant. Elles naissent des ajustements entre le modèle et les potentialités d'aménagement de l'espace qui peuvent se lire dans :

- l'implantation des réseaux,
- la répartition des espaces,
- l'organisation des flux (ventilation, éclairage),
- le traitement des enveloppes.

L'implantation des réseaux renvoie aux possibilités du logement mais également et surtout de l'immeuble. Comment se raccorder au tout à l'égout ? L'habitant isolé n'ayant de droit que sur l'espace qu'il occupe ne peut faire passer les réseaux d'évacuation que par les espaces communs : façade sur cour et façade sur rue

où il retrouve notamment les chutes d'eaux pluviales (sur lesquelles le règlement d'hygiène local autorise le raccordement des écoulements d'eaux usées). Par contre, faire passer un réseau en zone centrale suppose des accords avec l'ensemble des occupants, ce qu'il est exclu d'obtenir à partir d'une initiative individuelle dans le cadre de la propriété.

Le choix entre façade sur rue et façade sur cour se fait dans la grande majorité des cas en faveur de la cour ; en effet, accèdent prioritairement à la façade sur rue, les fonctions nobles (ici le salon et la chambre à coucher). Les fonctions triviales s'organisent autour de la cour : cuisine, salle d'eau, WC. Ceci étant renforcé par la présence de réseaux existants et le consensus des habitants pour effectuer ces travaux sans autorisation de la ville mais dans un lieu où ils passent inaperçus (aucune autorisation n'est jamais demandée ni à la Ville, ni à la copropriété).

Cette solution s'impose donc du fait qu'elle est :

- conforme au modèle initial,
- minimale sur le plan des difficultés de réalisation,
- possible sur le plan du droit.

La localisation de la cuisine en position centrale pose des problèmes qu'évoque l'habitant (1) : problèmes de la lumière et de la ventilation.

Concernant la ventilation, la solution technique aurait consisté en une gaine à tirage naturel ou forcé. De mise en oeuvre difficile (problème de copropriété), elle n'est pas une solution techniquement bien connue ni culturellement familière.

(1) "J'ai fait une fenêtre ici (entre la cuisine et le salon) pour avoir un peu de lumière... de la lumière sur la rue, pour la cuisine et en plus même si des fois il se trouvait fermée la porte, pour avoir un peu d'air aussi, un peu de lumière en plus. Parce que la cuisine, elle se trouve au milieu, alors j'ai fait une fenêtre là ; j'ai fait une fenêtre entre la salle de bain et la cuisine, pour sortir toute la vapeur quand je fais la cuisine. Alors automatiquement, j'ai mis un aérateur à la fenêtre, que ça roule toujours, ça sort toute la vapeur... c'est le même problème que l'autre côté (entre la chambre et l'atelier) pour avoir un peu d'air, parce que là, la lumière, j'en ai pas beaucoup, mais ça donne de l'air quand même".

Concernant la lumière, plus que de bénéficier d'un éclairage très insuffisant en provenance de la rue, il s'agit sans doute pour l'habitant de préserver une relation entre la cuisine et l'extérieur (1) (ici apparaît que le rôle valorisant de l'extérieur "rue" s'exerce même à distance, alors que l'extérieur "cour" plus proche ne saurait l'assurer).

On constate donc que la transformation du logement par son propriétaire est limitée à son pouvoir dans le cadre de la copropriété portant avant tout sur le logement et assorti d'un droit d'accès aux communs très restrictif.

C'est dans cette situation d'isolement qu'il faut comprendre le traitement des enveloppes, et en particulier une pratique devenue très répandue : le nivellement des planchers par coulage d'une dalle de ciment (carrelée). En outre le procédé est dangereux : ce nivellement surcharge systématiquement le plancher, là où il supporte déjà les contraintes maximum en milieu de portée ou au niveau des implantations de cloisons, fig. 11.

Cette sorte de transformation montre que l'intervention des propriétaires se limite à leur seul logement, mais de plus s'arrête à la "peau superficielle" de celui-ci (phénomène renforcé par l'ignorance des artisans dans ce domaine) : le plancher est appréhendé comme une sorte de base donnée à partir de laquelle tout est possible (et non comme une structure dont on connaîtrait la réalité technique).

Ce cas illustre les conditions dans lesquelles s'effectue la transformation des logements par leurs occupants : adaptation d'un modèle original aux potentialités d'aménagement de l'espace dans les limites qu'impose le statut de l'occupant.

4.3 - ANALYSE DU LOGEMENT DU 1er ETAGE

a - Description du logement (cf planche XIX)

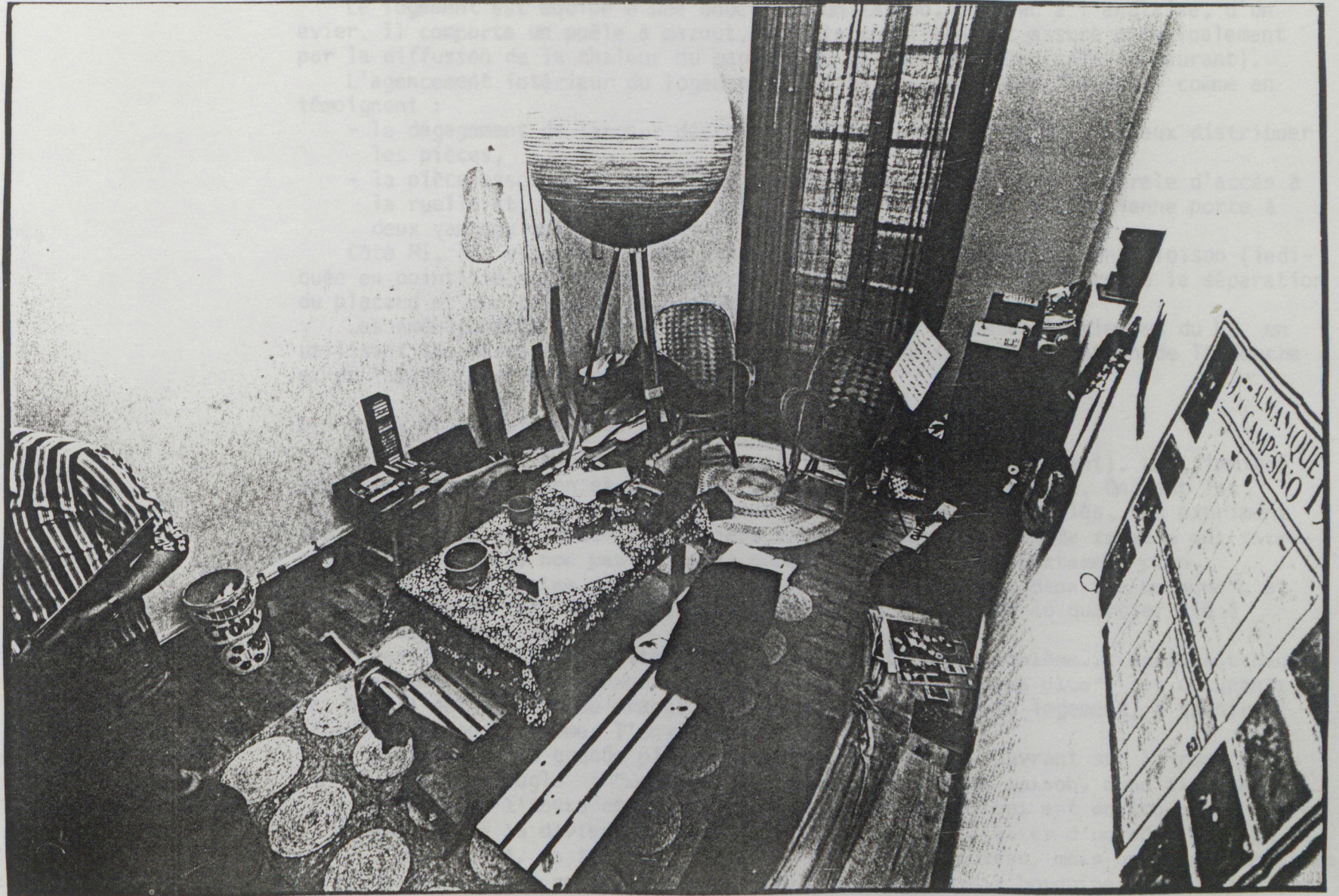
Le logement situé au 1er étage de l'immeuble est accessible par une volée d'escalier droite réservant un palier exigü aux possibilités d'appropriation nulles (au lieu d'un palier en coursive comme aux autres étages).

La porte palière ouvre sur une entrée qui se rétrécit en un couloir (3,5 m²) distribuant les autres pièces. Côté MII : une petite salle d'eau, aveugle (1,3 m²), une grande pièce ouvrant sur la rue (13,3 m²) assortie d'une alcôve (5,1 m²) avec placard. Côté MI : une autre grande pièce ouvrant sur la rue (14,8 m²), disproportionnée (7,5m X 2m) ; séparée de cette pièce par une porte vitrée à deux vantaux, une petite cuisine (5,8 m²) prenant jour sur la cour. Pris sur la surface de la cuisine, le WC (0,8 m²) avec une lucarne de ventilation sur la cour.

(1) On se référera aux remarques de C. LAMURE in "Adaptation du logement à la vie familiale" Paris, Eyrolles, 1976, p. 65-66 et p. 94.



Appartement 1er étage : la cuisine



Appartement 1er étage : le séjour

Le logement est équipé d'une douche, d'un lavabo, d'un WC à l'anglaise, d'un évier. Il comporte un poêle à mazout, mais le chauffage est assuré principalement par la diffusion de la chaleur du magasin du rez-de-chaussée (café-restaurant).

L'agencement intérieur du logement est très ancien (début XIXème ?) comme en témoignent :

- le dégagement de largeur décroissante et dévoyé de manière à mieux distribuer les pièces,
- la pièce assortie d'une alcôve conservant encore sa porte latérale d'accès à la ruelle et, côté séjour, la feuillure correspondant à l'ancienne porte à deux vantaux qui permettait l'isolation nocturne.

Côté MI, les espaces sur rue et sur cour étaient séparés par une cloison (indiquée en pointillé sur le plan, planche XIX). De cette cloison il reste la séparation du placard et une retombée en plafond d'environ 1m.

Les aménagements les plus récents sont l'installation de l'évier et du WC en utilisant les réseaux situés dans la cour, et ensuite l'installation de la douche et du lavabo (par les locataires précédents).

b - Usage et transformation du logement

Le logement est habité par des locataires (couple, sans enfant). Lui, immigré sud-américain, musicien et luthier ; elle, employée de pharmacie. On peut les classer dans la "petite bourgeoisie nouvelle". Récemment installés, ils expriment deux raisons à leur venue : financière : "il y a une question de finance qui intervient un petit peu, non pas qu'on ne puisse pas payer un appartement plus, mais parce qu'on estime que c'est idiot de mettre trop cher dans une baraque", et relationnelle du fait de la présence d'un réseau d'amis sur le quartier lié à l'activité du musicien.

A part l'équipement sanitaire qu'ils estiment "sans problème... suffisant dans un appartement de cette grandeur là parce que ça demande pas plus", les occupants ont établi des projets de transformation pour l'ensemble du logement, à savoir dans l'ordre où eux-mêmes l'envisagent (1) :

- division de la grande pièce côté MI en un atelier ouvrant sur la rue et un bureau aveugle : "mon fiancé travaille donc à la maison, donc il va s'aménager tout l'autre côté pour lui. La grande pièce, qui est en longueur, on va essayer de la diviser en deux. Voilà : t'auras l'atelier d'un côté et puis de l'autre côté, on fera un espace pas vraiment de bureau, mais un coin tranquille, une table avec un éclairage particulier pour pouvoir bouquiner, travailler, etc...",

(1) *L'usage actuel du logement est conditionné par ces projets de transformation : la grande pièce côté MI sera la première aménagée et elle est donc inhabitée pour l'instant. Au contraire, la pièce côté MII cumule les fonctions de chambre, séjour et atelier. Elle ne sera aménagée qu'à partir du moment où l'atelier sera installé dans l'autre pièce.*

- aménagement de la grande pièce côté MII, l'alcôve servant de chambre et la pièce elle-même de séjour (avec vocation de lieu d'accueil) : "l'autre pièce, maintenant, on a le lit côté chambre, mais l'ameublement est réduit au minimum du fait qu'on a des grands placards dans le mur. Et puis de l'autre côté, on voudrait en faire un endroit... une table à manger, recevoir un peu des gens, mais alors à ranger, parce qu'il y a des tas de choses à faire au point de vue travaux intérieurs... on voudrait refaire les planchers d'une part ; enfin pas les refaire, mais les reteinter, les recirer. On voudrait donner un coup de peinture et puis alors réaménager, mettre du tissu un petit peu partout et puis transformer la pièce, mais ça sera possible quand on n'y travaillera plus",
- aménagement de la cuisine : "la cuisine, tout ça, je voudrais refaire ; d'abord on n'a pas de placards, ce qui est très ennuyeux ; d'abord, je voudrais d'une part qu'on l'arrange dans les tons mauves... on repeindra tout mauve : on refera l'évier du fait qu'il est quand même relativement vieux... et faire les étagères parce qu'il n'y a pas du tout de placard ; c'est une chose qui est ennuyeuse".

Ces projets de transformations n'impliquent pas d'intervention marquant durablement l'espace. Ils sont très représentatifs des interventions autorisées par le locataire des occupants, et de la relative suffisance des équipements existants. La parole exprimée témoigne même de la réduction du désiré au faisable.

Toutefois, le modèle d'habiter s'exprime dans la répartition des fonctions : une partie conséquente du logement (15 m²) est affectée à l'aménagement d'un atelier et d'une pièce à l'usage peu défini (bureau ou bibliothèque). L'importance relative donnée à ces deux pièces dont l'affectation ne correspond pas aux fonctions fondamentales de l'habitation prouve que la "cuisine laboratoire" et la chambre-alcôve ouverte sur le séjour sont pleinement acceptées, dans la mesure où l'espace du logement permettrait de leur attribuer une plus grande place (1).

Font également partie de ce modèle :

- les préférences affirmées en matière d'ameublement pour les placards et étagères,
- le choix des revêtements (peintures, tentures) et des couleurs (mauve).

En définitive, les possibilités de transformation étant limitées par le statut d'occupation (locataire), la réalisation du modèle débouche sur un compromis avec les potentialités du logement. L'aménagement privilégie la part de bâti ajustable au modèle :

- celui-ci s'accommode de certains espaces historiques comme les alcôves, très inadaptés dans d'autres cas ;
- l'ameublement par placard s'intègre à l'espace existant alors que les modes d'aménagement fondés sur les mobiliers traditionnels, nécessitent des pièces conformes à ce mobilier ;

(1) A comparer avec la cuisine pièce commune et la chambre généralisée du même étage.

- même si est revendiquée la "remise à neuf" du logement, cette revendication procède plus d'un rituel que d'une conviction profonde, du moins sur ce lieu même. (1)

c - Les potentialités d'aménagement et l'aménagement existant

Comme pour les autres cas, la comparaison de l'aménagement du logement avec l'analyse de ses potentialités d'aménagement appelle des remarques concernant la distribution des espaces, l'implantation des cloisons, ainsi que sur la localisation des salles d'eau en fonction des implantations de réseaux possibles.

On rappellera que la distribution des espaces en MII correspond au mode d'aménagement "par alcôve" de la succession des zones d'habitabilité $\alpha - \alpha\beta - \beta$: en α une pièce principale ouvrant sur l'extérieur ; en $\alpha\beta$ une alcôve ouvrant sur la pièce, où elle puise air et lumière ; en β des espaces de rangement, l'un desservant l'alcôve, l'autre autonome.

Côte MI, la grande pièce partant de la façade sur rue et se prolongeant au-delà de la zone α β semble démentir les résultats de l'analyse des potentialités d'aménagement ; en fait, il s'agit d'un espace aberrant résultant de la suppression d'une cloison, aberration sensible aux habitants actuels qui parlent de la "grande pièce, qui est en longueur".

Comme au 3ème étage, l'évier et le WC situés en zone α β sont au droit de la façade sur courette, les évacuations se font par la partie externe de la zone de réseau γ . Par contre, en regard des analyses précédentes, il est inattendu que le lavabo et la douche soient placés dans la zone β ; en fait, le logement est situé au 1er étage et se trouve directement au-dessus de l'allée : l'évacuation rejoint une partie commune de l'immeuble.

De par la situation du logement, l'utilisation cette zone n'est pas interdite par la nécessité de traverser les autres logements par contre, la création d'un conduit vertical de ventilation reste impossible.

(1) Le même modèle (espace réduit pour la cuisine et la chambre, grand séjour, peu de mobilier, étagères) mis en oeuvre par un propriétaire occupant aboutit à un bouleversement total de l'organisation interne du logement. Cf GETUR : Transformation de leur logement par les habitants : déterminants sociaux et processus de production. P. 28 à 54.

4.4 - LES LIMITES ET LES SPECIFICITES DE LA TRANSFORMATION DES LOGEMENTS PAR LES HABITANTS

Les agencements de logements analysés s'inscrivent dans le cadre déterminé par l'analyse des potentialités d'aménagements. Ils apparaissent donc comme des exploitations réalisées de ces potentialités.

Toutefois, ces agencements diffèrent entre eux car ils résultent de la synthèse de ces potentialités d'aménagements et du modèle d'habiter propre à chaque occupant.

Dans ce rapport entre les potentialités de l'espace habitable et son adaptation au modèle culturel de l'habitant, s'introduit un autre facteur : les limites à la transformation relative à son statut d'occupation et aux moyens qui s'y rattachent.

a - Les modèles culturels

Les cas analysés sont représentatifs des trois situations régissant la transformation des logements par leurs habitants.

Le cas du 4ème étage représente le modèle dominé, caractérisé par le fait que les occupants n'ont pas les moyens de transformer leur logement et l'occupent tel qu'ils l'ont trouvé.

Cette situation rejoint celle de locataires à faibles revenus, contraints d'accepter leur logement en attendant mieux.

Le cas étudié illustre également la situation des propriétaires occupants (immigrés, italiens le plus souvent), ayant acquis leur logement à très bas prix dans les années soixante, logement représentant essentiellement une garantie face aux vicissitudes de provisoire, mais pour qui le très lourd investissement qu'exigerait la réhabilitation reste impossible.

Le cas du 3ème étage est représentatif du modèle "normal". Il est marqué par l'intégration des normes les plus courantes tant en ce qui concerne la répartition des espaces (pièces séparées : cuisine, séjour, chambre à coucher), leur finition (parois, appliques ; revêtement papier peint, carrelages), et leur ameublement, que le niveau de confort recherché (équipement sanitaire complet).

Toutefois cette transformation garde la marque de l'habitant (dans le cas précis, rôle central de la cuisine ; petite pièce servant d'atelier).

Le cas du 1er étage relève du modèle dit "P.B.N." (petite bourgeoisie nouvelle) développant les mêmes attentes en matière de confort sanitaire, mais qui répartit différemment les espaces : cuisine réduite, séjour-espace de réception, pièces nouvelles, absence de mobilier (placards).

Modèle "normal" et modèle "PBN" établissent un rapport différent aux potentialités d'aménagement de l'espace existant.

Le modèle "normal" se référant aux caractéristiques des logements les plus courants, ignore les particularités du bâti existant. Il en représente peut être même un refus catégorique.

Le modèle "PBN", plus "plastique", plus actuel, s'adapte mieux aux logements existants dont il valide certaines caractéristiques physiques : matériaux (pierre, bois), dimensions, distribution, affectation (1).

(1) Cette affinité entre modèle PBN et caractéristiques des logements anciens explique en partie le mouvement de reconquête des quartiers anciens par les populations porteurs de ce modèle.

b - Les limites à la transformation

Si les occupants réalisent dans l'habitat existant des transformations qui aboutissent à une amélioration du confort : c'est celle qui découle du statut de l'occupant et du pouvoir sur le bâti qui s'y rattache.

Il est intéressant de considérer les limites rencontrées par les propriétaires des logements dans le cadre de la copropriété d'immeuble.

On a souligné les conséquences négatives de la division de l'immeuble en copropriété pour l'entretien des parties communes, et la préservation de son état général. Il en est de même pour le logement où les conséquences sont de deux sortes :

- 1 - Limitation des possibilités d'aménagement intérieur des logements résultant de l'impossibilité de procéder à des transformations affectant plusieurs "propriétés" différentes. Ainsi le propriétaire n'a accès pour implanter les réseaux de fluides qu'aux zones correspondantes aux parties communes : extérieur des façades sur cour intérieure et sur rue, allée...
- 2 - Risques de dégradations accrues du fait que l'occupant ignore les éléments externes à l'enveloppe de son logement, en particulier la structure : surcharges abusives des planchers, non protection contre les risques d'humidité.

Malgré cela les propriétaires occupants consentent des efforts importants pour améliorer leur logement. Il est probable que si l'immeuble dépendait d'un seul propriétaire, compte tenu de l'image du quartier, la dégradation des immeubles serait plus importante.

Le système de la copropriété a donc permis un maintien des espaces habitables qui ont été souvent très bien entretenus, sinon très bien restaurés, mais a souvent entraîné une paralysie concernant l'intervention sur les parties communes -allées, cours, escaliers, mais aussi réseaux de fluides- dont les conséquences se révèlent aujourd'hui souvent très graves.

Enfin, quelles que soient les contraintes qui entourent les actions de transformation, on peut mettre à leur actif le fait qu'elles soient l'occasion pour les habitants d'intervenir dans la production de leur espace d'habitation, et donc d'en développer l'appropriation.

5 - QUELQUES EXEMPLES D'AMENAGEMENT

5.1 - AMENAGEMENT DE L'ELEMENT ETUDIE

Nous donnerons ici, en ce qui concerne l'élément de type Eb 2+1 très présent sur le secteur étudié, quelques exemples d'aménagement qui croisent les potentialités de l'espace habitable avec diverses demandes qui se rapprochent des modèles analysés dans les appartements du n° 63.

L'un de ces modèles se caractérise dans la distribution des espaces par une séparation des pièces et des fonctions qui s'y rattachent : cuisine, salon, chambre à coucher, sanitaires. Il représente le modèle de tradition populaire. La Fig. 1 planche XX fournit une réponse compatible avec les données de l'immeuble. La fig. 1 planche XXII apporte une réponse qui tente d'exploiter au mieux les potentialités d'habitabilité de l'espace aménageable tout en respectant les caractéristiques fondamentales de la demande.

L'autre modèle, où les fonctions et les pièces ne sont pas exactement confondues, où la communication entre les espaces est facilitée, où les espaces de convivialité sont plus développés et par conséquent, les espaces intimes plus réduits, à l'exception des sanitaires, représente une tendance actuelle d'organisation de l'espace de l'habitation (intellectuels, classe moyenne...). La fig. 2 planche XX illustre cette option : grande salle de bain éclairée en jour direct, coin cuisine, coin chambre, grand séjour.

Dans la planche XXI, la fig. 1 présente des aménagements ouverts situant la chambre en zone de silence telle qu'elle a été analysée plus haut.

Enfin la planche XXII présente une rationalisation de l'organisation des parties entrée, cuisine, sanitaires, WC, penderie, et montre comment la prise en compte de la diversité des espaces de convivialité et de sommeil selon le modèle que l'on souhaite réaliser s'obtient en agissant sur la disposition des cloisons. Les réseaux d'alimentation et de distribution restent fixes.

5.2 - PROBLEMES DE DIMENSIONNEMENT

Il est évident que même dans les éléments du type identique on va constater des variations de dimensions en largeur et en profondeur. Ce problème mériterait une étude en soi. Dans la planche XXIII nous avons voulu montrer que, autour d'une contrainte fixe correspondant à des potentialités de l'espace qui nous intéressent, à savoir : adosser les canalisations à un mur, les faire déboucher dans l'allée, on peut, en fonction du programme, disposer d'une gamme de solutions qui offrent des caractéristiques dimensionnelles différentes et par là vont pouvoir s'adapter aux variations de dimensions de l'élément. Ceci ne constitue qu'une indication des orientations que pourrait prendre un travail sur ce problème : on tendrait vers des dimensions standard sur les éléments techniques de l'habitat et on reporterait sur les espaces moins fonctionnels les variations dimensionnelles.

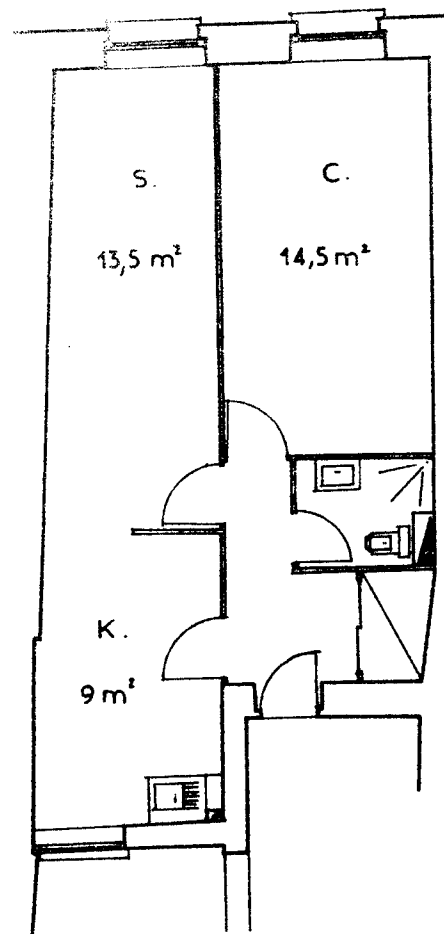


Fig. 1

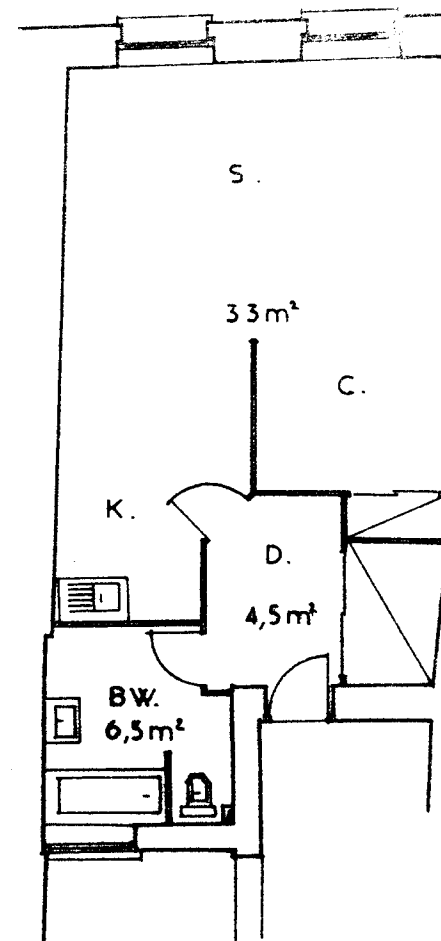


Fig. 2

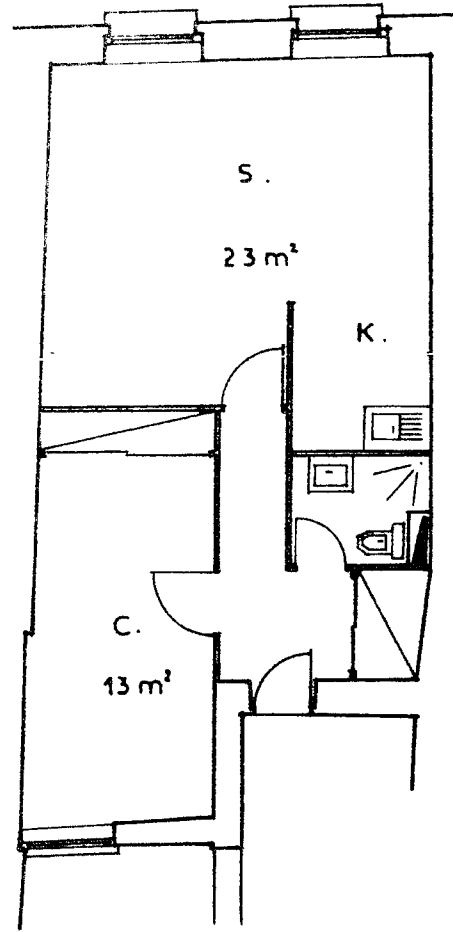


Fig. 1

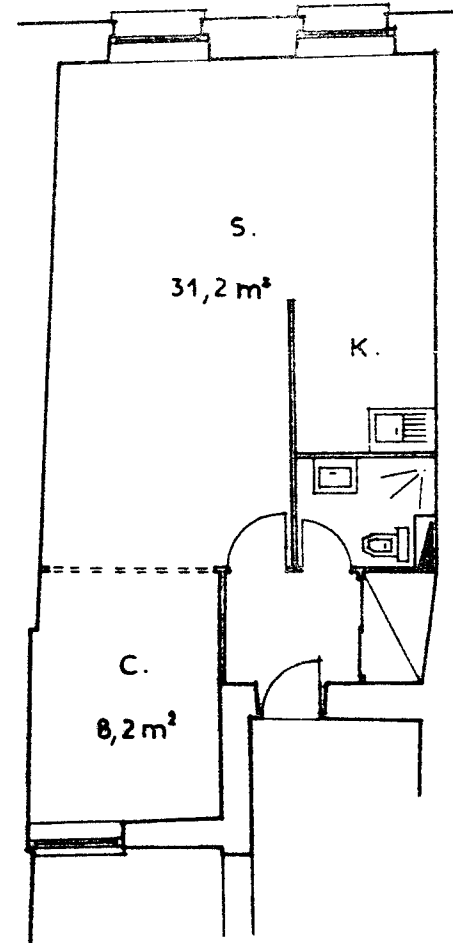


Fig. 2

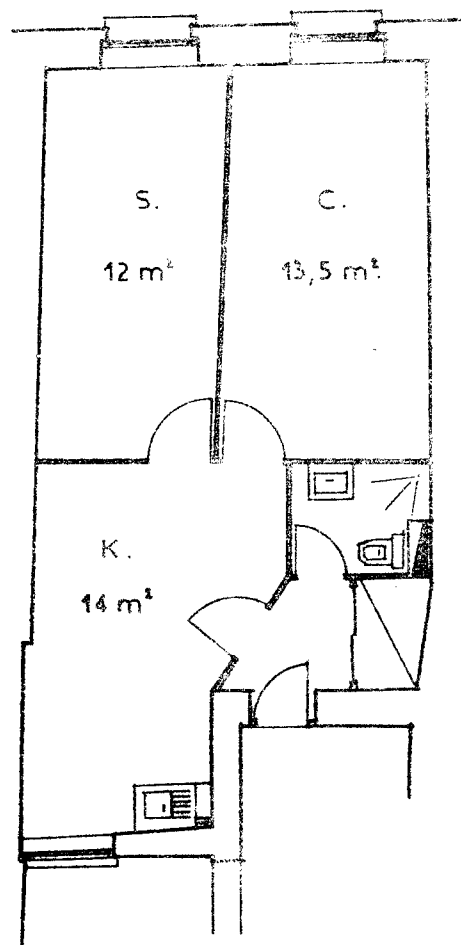


Fig. 1

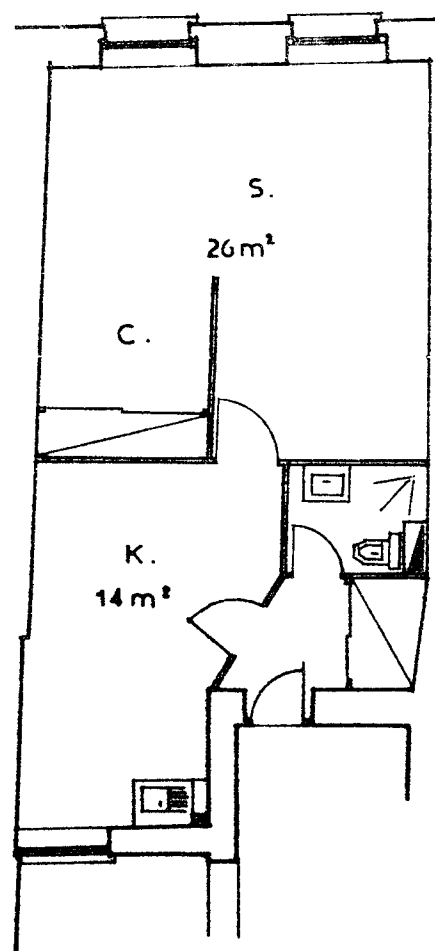


Fig. 2

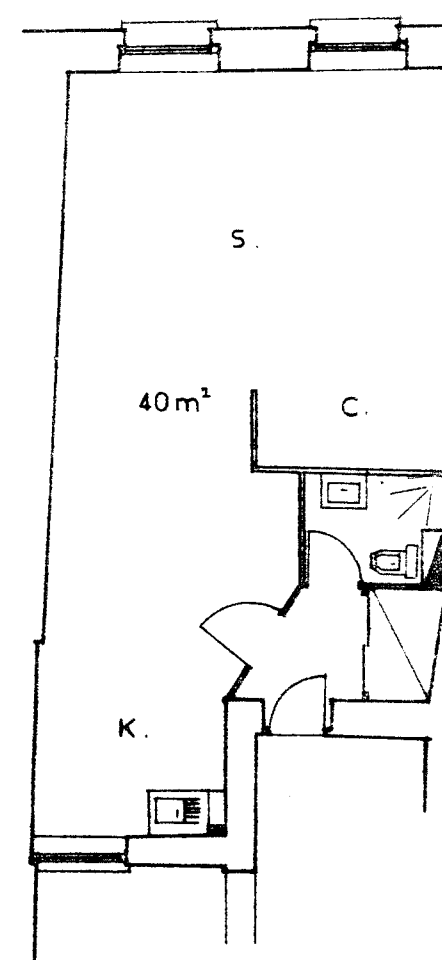
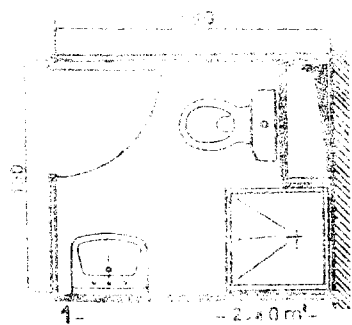


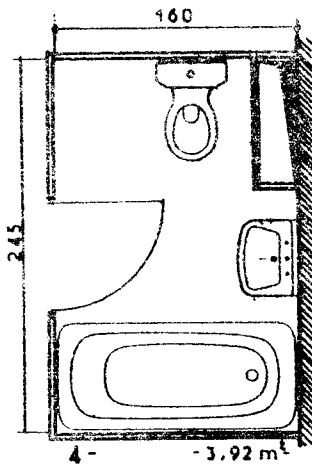
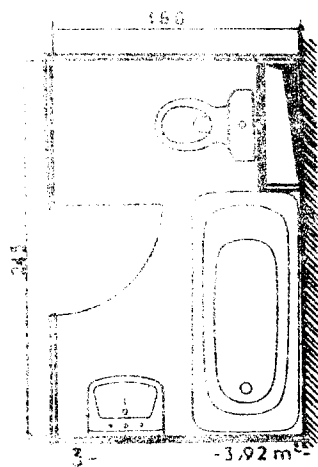
Fig. 3

W.C. + LAVABO + DRESSING

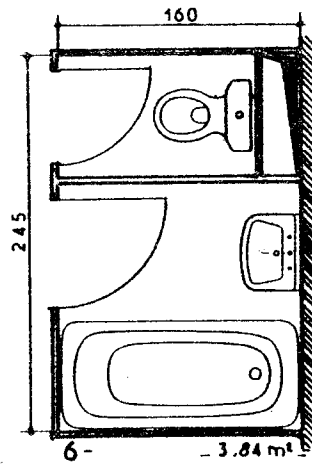
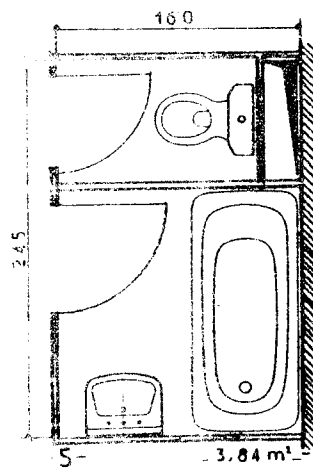
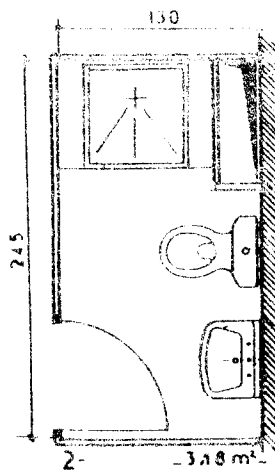


W.C. + LAVABO + BAIGNOIRE

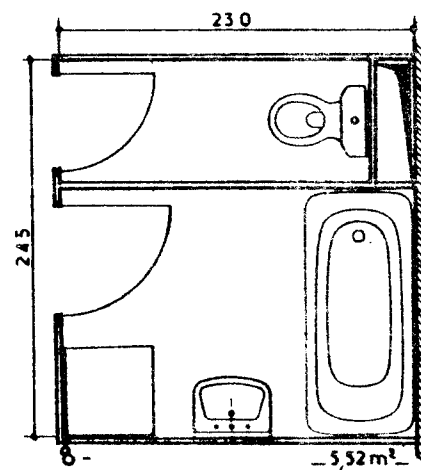
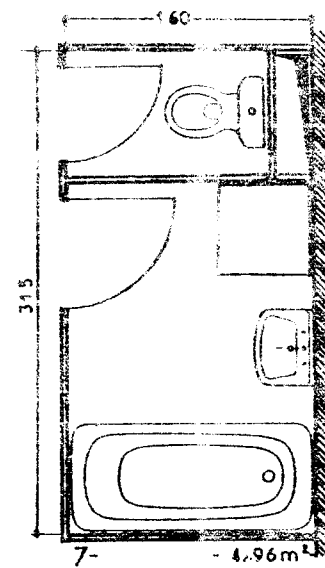
-W.C. non séparé-



-W.C. séparé-



160 cm + MACHINE A LAGER



5.3 - PROLONGEMENT DE L'ETUDE

L'exemple d'aménagement que nous venons de développer pour un élément donné n'est qu'une illustration, partielle, de la démarche proposée. Il faudrait consécutivement :

- étudier les aménagements des autres éléments que nous avons repérés dans le bâti du secteur étudié en fonction de leurs dimensions et donc, du programme qui peut y correspondre,
- aborder les combinaisons d'éléments.

Nous avons vu que dans les immeubles de type A, la combinatoire des éléments est plus facile que dans ceux du type B mais également, que cela dépend de la variante à laquelle ils appartiennent et en particulier des possibilités de leur relier l'élément sur rue à l'élément arrière. A l'intérieur même de ces possibilités on va rencontrer des difficultés techniques diverses suivant que la mise en relation suppose simplement le percement d'un mur (A 12c1) ou la suppression de la courante qui les sépare (B 1.2.1).

La combinatoire d'éléments de plus ne doit pas se borner à l'immeuble. Elle peut exploiter les potentialités d'implantation mitoyenne des immeubles lorsque les niveaux de plancher le permettent.

C'est, bien entendu, la combinaison d'éléments qui offre le domaine d'investigation le plus riche car il permet de répondre à une plus grande complexité de la demande programmatique en matière d'habitat (taille et mode d'organisation des appartements) mais il permet également de se libérer, dans une certaine mesure, des contraintes dimensionnelles et techniques de l'habitat existant dans leur trop grande fixité face à la diversité dimensionnelle des appartements que nous souhaitons pouvoir proposer aujourd'hui, tant d'ailleurs dans le logement locatif aidé qu'en accession.

Pour que la combinaison d'éléments puisse être correctement exploitée, il resterait à examiner comment un même élément peut recevoir diverses affectations correspondant à des zones différentes du logement : par exemple :

- a : entrée, séjour, cuisine
- b : dégagement, salle de
bains, chambre

dont l'organisation serait étudiée en tenant compte des potentialités d'habitabilité que nous avons analysées.

CONCLUSION

CONCLUSION .

Au cours de cette étude , nous avons montré que dans l'espace bâti d'un quartier relativement homogène , on pouvait établir une classification des immeubles par catégories , c'est-à-dire établir une typologie .

Cette typologie , nous avons voulu que les traits en soient définis par les aptitudes à se transformer de l'immeuble . C'est pour cela que le graphe a une grande importance pour caractériser le type .

Dans une première phase , l'immeuble nous est apparu , de par son unité foncière structurelle et administrative comme l'espace bâti chargé de la plus forte cohérence et cela nous a encouragé à centrer notre analyse sur lui . Il est certain que , dans un système de propriété privée , il constitue une partition de l'espace construit extrêmement signifiante , qu'il est reconnu et fédérateur de l'ensemble des pratiques de l'habiter . Il a valeur institutionnelle .

Pourtant , saisi dans une démarche de transformation , nous avons constaté qu'il constituait déjà une combinaison de sous-parties et que celles-ci étaient beaucoup plus pertinentes quant à l'aménagement de l'espace habité . Le mode d'occupation , la lecture de cette entité qu'est l'immeuble par ses occupants a largement contribué à renforcer ce constat : chaque habitant travaillait ou habitait sur son espace comme en autonomie par rapport à la structure . On retrouvait l'image de la "boîte à habiter" , glissée dans une structure porteuse propre à certains utopistes . Mieux , les habitants avaient , dans certains cas transgressé la loi de l'unité de l'immeuble en reliant des espaces appartenant à des immeubles différents ou en accédant à un appartement par la montée de l'immeuble voisin .

A la nécessité de mettre en évidence un espace unitaire habitable , échappant à la structure de l'immeuble , que nous avons appelé l'élément est alors venu s'ajouter l'aptitude de combiner ces sous-parties selon certaines règles . Le résultat de ces combinaisons pouvant se trouver en correspondance avec l'immeuble et s'y superposer , mais , également , s'en écarter . L'espace bâti est alors considéré comme une continuité de structure dans laquelle peuvent se développer des formes habitationnelles constituées de plusieurs éléments .

L'élément apparaissait bien alors comme le lieu privilégié de la rencontre avec l'habiter , comme l'articulation entre les pratiques des habitants et l'espace qui les abrite . Il s'agissait de l'interroger en tant que tel et d'inventorier ses potentialités en la matière , qu'elles soient spatiales ou techniques . C'est ce que nous avons voulu faire dans le chapitre B de la partie III. Les travaux du S.A.R. ont été précieux car ils fournissent des outils méthodologiques pour rationaliser la diversité , la variabilité , qui est constamment présente à l'intérieur des groupes de classification que nous avons établis .

Cela nous a permis de montrer que cet espace "libre" , à l'intérieur de l'élément , n'est pas continu et homogène ; qu'il est prédéterminé par la structure, par le rapport à l'extérieur, qu'il est chargé de sens - technique ou d'usage - . Compte-tenu des classifications dimensionnelles que nous avons choisies , nous avons pu étudier des systèmes d'organisation de l'espace d'habitation , dans cet élément .

Nous n'avons pas abordé le problème des matériaux qui constitue un domaine pourtant très important dans les actions de transformation de l'habitat et dans les motivations de ses acteurs . Nous pensons que le double rôle technique et sensible du matériau qui constitue l'espace , devrait faire l'objet d'une étude spécifique . Comme l'espace habitable ,

le matériau constitue une articulation fondamentale entre l'habiter , le vécu , et la production .

L'autre domaine, l'autre "échelle" , laissée pratiquement de côté , c'est la dimension urbaine qui fonde et justifie toute la démarche développée . On peut s'interroger pour savoir si la transformation de l'habitat va s'inclure dans cette dimension urbaine , ou bien lui être antagonique . En fait , cela peut dépendre beaucoup des structures de gestion de l'espace bâti et de la façon dont pourra être fait un partage "équitable" de cet espace entre l'urbain et l'habitat . Nous savons , en effet , que la stratégie de l'urbain et la stratégie de l'habitat sont toujours en concurrence pour se partager l'espace bâti , mais sont indispensables chacune pour constituer la ville .

En conclusion , c'est une démarche qui prend fondamentalement en compte le fait que nous sommes devant un espace préexistant à l'intervention envisagée , qu'elle qu'elle soit , devant une antériorité du lieu sur son aménagement , son occupation, qui a guidé notre travail .

Avant même d'être abordé , cet espace est déjà richement porteur de sens , sens urbain , sens habitationnel , Plus que de le réhabiliter il s'agirait davantage de le rejouer , de l'interpréter de nouveau , avec la sensibilité et la logique actuelles .

BIBLIOGRAPHIE

BIBLIOGRAPHIE

a - Ouvrages généraux

ADROS (Castex J., Depaule J.C., Panerai P.)

CORDA

De l'îlot à la barre.

Tome 1 : Contribution à une définition de l'architecture urbaine.

Tome 2 : Principes d'analyse urbaine.

Paris - ADROS, 1976.

ANAH

Aménagement des salles d'eau.

Paris - Editions du Moniteur, 1979, 130p.

ANAH

Les planchers anciens.

Paris - Editions du Moniteur, 1979, 186 p.

APUR

Affaires Culturelles

Recherche sur les conditions architecturales et urbaines de la restauration des quartiers anciens.

Paris - APUR, 1975, 60 p.

A.U.A.G. (Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Grenobloise)

S.A.E.I. (Service Affaires Economiques et Internationales)

La résorption de l'insalubrité dans le quartier Très-Cloîtres à Grenoble.

Grenoble - AUAG, 1972, 95 p.

AVILER (Auguste Charles d')

Cours d'architecture qui comprend les ordres de Vignole.

Paris - Mariette, 1710, 2 tomes.

AYMONINO Carlo, FABBRI Gianni, VILLA Angelo

La città - capitali del XIX° secolo.

Tome 1 : Parigi e Vienna.

Roma - Officina Edizioni, 1979.

BENEVOLO Leonardo

Corso di disegno.

Tome 4 : L'arte e la città moderna dal XV al XVIII secolo.

Tome 5 : L'arte e la città contemporanea.

Bari - Editori Laterza, 1975, 206 p.-248p.

BETURE (Crola J.F., Sauvy J.P.)

Plan Construction

Les conséquences sociales de la réhabilitation.

Rapport n° 1 : Le cas du centre ancien de Limoges.

Paris - BETURE, 1976, 172 p.

BULLET François

Architecture pratique.

Paris - Michallet, 1691.

CERVELLATI P.L., SCANNAVINI R.

Bologna : politica e metodologia del restauro nei centri storici.

Bologne - Società editrice Il Mulino, 1973, 296 p.

COMUNE di BOLOGNA - Assessorato all'edilizia pubblica

PEEP - Centro storico.

Bologne - Comune di Bologna, 1974, 129 p. + 66 tableaux.

CUSENIER Jean

Propositions théoriques et conventions méthodologiques pour une typologie de l'architecture rurale.

in L'architecture rurale française, Dauphiné.

Paris - Musée National des Arts et Traditions Populaires -

Berger-Levrault, 1977, p. 13 à 16.

DEILMANN Harold, KIRSCHENMANN Jorge, PFEIFFER Herbert

Wohnungs bau ; The Dwelling ; L'habitat.

Stuttgart - Karl Krämer Verlag, 1973, 176 p.

DEVILLERS Christian

Typologie de l'habitat et morphologie urbaine.

Architecture d'Aujourd'hui (France) n° 174, juillet-août 1974, p. 18 à 22.

Direction de la Construction - Ministère de l'Équipement

Amélioration de l'habitat existant.

Paris - Editions du Moniteur, 1977, 350 p.

Direction de la Construction - Ministère de l'Équipement
Amélioration thermique de l'habitat existant.
 Paris - Editions du Moniteur, 1977, 176 p.

ORUENNE Dominique
Une typologie opérationnelle de l'habitat ancien de 1660 à 1960.
 Monographie.
 Paris - 1976, 11 p.

B.E.F.A.U. (Borie Alain, Micheloni Pierre, Pinon Pierre)
Forme et déformation des objets architecturaux et urbains.
 Paris - CERA, 1978, 200 p.

GETUR (Groupe d'Etudes Urbaines)
 S.A.E.I. - GIP
Production et transformation de l'habitat insalubre.
 Tome 1 : *La production de l'obsolescence sociale de certaines unités urbaines.*
 Grenoble - GETUR, 1975, 240 p.

GETUR
 S.A.E.I.
De l'usage des normes dans l'amélioration de l'habitat ancien.
 Grenoble - GETUR, 1975, 113 p.

GETUR
Transformation de leurs logements par les habitants : déterminants sociaux et processus de production.
 Grenoble - GETUR, 1976, 227 p.

GETUR
 Plan Construction
Conséquences sociales de la réhabilitation.
 Grenoble - GETUR, 1977, 196 p.

I.E.R.A.U. (Druenne D., CREMINTZER J.B., GASTINE M., GUALLIER P., PARENT A.)
 Plan Construction
Une méthodologie de la réhabilitation de l'habitat ancien.
Un cas : le quartier Brindeau - Le Havre.
 Paris - IERAU, 1976, Tome 1 : 175 p., Tome 2 : 163 p.

I.E.R.A.U.
 CORDA
Morphologie urbaine et typologie architecturale.
 Paris - IERAU, 1977, 292 p.

JOLY R., BOUCHERET J.M., COHEN J.L.

Les transformations de l'habitat rural.
Paris - 1974, 240 p.

LAMURE Claude

Adaptation du logement à la vie familiale.
Paris, Eyrolles - 1976, 237 p.

LE MUET Pierre

Manière de bien bastir pour toutes sortes de personnes.
Paris - Jean Dupuy, 1663.

MAUGUEN Pierre Yves

*La remonte du temps. Un outil de connaissance de l'habitat ancien :
la typologie.*
Habitat et Vie Sociale (France), nov. déc. 1977, p. 33 à 41.

in Moniteur des Travaux Publics (France)

- . *Acquisition-restauration d'immeuble ancien par un organisme HLM
(un exemple d') - 6 novembre 1978, p. 25 à 27.*
- . *Aspects techniques du marché de l'habitat existant (les).
21 novembre 1976, P. 65 à 70.*
- . *Réhabilitation de l'habitat existant. Une première méthode rapide de
diagnostic et d'évaluation des coûts. 12 février 1979. p. 35 à 37.*
- . *La formation d'ouvriers qualifiés pour la réhabilitation de l'habitat
existant (Rouze P.) - 3 juillet 1978 - p. 99 à 103.*
- . *Travaux d'amélioration de l'habitat ancien. Un marché de 50 milliards
de francs qui devra faire appel aux techniques répétitives -
25 avril 1977, p. 105 à 107.*

MONS Dominique

CORDA

*L'habitat répétitif de type ancien dans l'agglomération de Lille-Roubaix-
Tourcoing et ses possibilités de réhabilitation.*
Lille - 1976, 165 p.

MUNFORD Lewis

La cité à travers l'histoire.
Paris - Editions du Seuil, 1964, 781 p.

NORA Simon, EVENO Bertrand

L'amélioration de l'habitat ancien.
Paris - La Documentation Française, 1976, 200 p.

NOVIANT Patrice

Rochefort, réhabilitation.

Architecture, Mouvement, Continuité (France) n° 46, Sept. 1970, p. 88-106.

PEUPLE ET CULTURE DE L'ISERE

Bologne - Peuple et Culture, 1974, 216 p.

PLAN CONSTRUCTION

Réhabilitation de l'habitat.

Vers une typologie opérationnelle de l'habitat ancien (1850-1945),

Dossier de la fondation de Royasmont, janvier 1979, 8 fascicules.

PLAN CONSTRUCTION

Information sur l'habitat et formes d'intervention des habitants.

Paris - Plan Construction, 1979, 152 p.

PLAN CONSTRUCTION

Prospective de l'amélioration de l'habitat.

Paris - juin 1979, 249 p.

QUATREMERE DE QUINCY Aristide Chrisostome.

Encyclopédie Méthodique - Architecture.

Paris - Panckoucke, 3 tomes : 1788, 1820 et 1835.

Rénovation urbaine (dossier).

Le cas de Genève. Der Fell von Geng.

Werk Archithèse (Suisse) ,° 15-16, mars-avril 1978.

SAR - Méthodologie (Dossier).

Technique et Architecture (France) n° 511, octobre-novembre 1976, 7 fascicules.

VIGNON Eugène Jean Marie

Etude historique sur l'administration des voies publiques en France avant 1789.

Paris.- Dunod, 1862-1880, 4 tomes.

b - Ouvrages sur Grenoble et le quartier Saint-Laurent

ALBERTIN André

Histoire contemporaine de Grenoble et de la région dauphinoise.
Grenoble - Gratier, 1900, 3 tomes.

ANGHINOLFI Patrick (direction d'étude : Bernard Bonhomme)

Typologie et réhabilitation : analyse typologique d'un quartier ancien de Grenoble.
Grenoble - UPAG, travail personnel de III^e cycle, juin 1978, 108 p.

BLANCHARD Raoul

Grenoble, étude de géographie urbaine.
Grenoble - Didier et Richard, 1935, 232 p.

BLIGNY Bernard (sous la direction de)

Histoire du Dauphiné.
Toulouse - Editions Privat, 1973, 486 p.

CHOMEL VITAL (sous la direction de)

Histoire de Grenoble.
Toulouse - Editions Privat, 1976, 466 p.

COTE Léon

L'industrie gantière et l'ouvrier gantier à Grenoble.
Grenoble - Librairie Dauphinoise, 1903, 299p.

GETUR

S.A.E.I. - GIP

Production et transformation de l'habitat insalubre.
Tome 1 : la production de l'obsolescence sociale de certaines unités urbaines.
Grenoble - GETUR, 1974, 240 p.

IBAROLLA Jesus

Structure d'une population active de type traditionnel : Grenoble, 1848.
Paris - Mouton et Cie, 1968, 126 p.

LEON Pierre

La naissance de la grande industrie dans le Dauphiné.
Paris - PUF, 1954, 2 tomes, 965 p.

LOTHELIER Patrick

Grandeur et décadence du quartier Saint-Laurent.

Grenoble - T.E.R. de Géographie Urbaine, Institut de Géographie Alpine,
1972, 91 p.

MAISON POUR TOUS DU QUARTIER SAINT-LAURENT (Deniau Catherine, Poutissou Jean-Claude,
Chevrière Pierre, Bonhomme Michel)

PLAN CONSTRUCTION

*Autorestauration à Saint-Laurent : une expérience de réhabilitation du
bâti ancien dans un vieux quartier de Grenoble.*

Grenoble - Maison pour tous Saint-Laurent, 1979, 2 tomes, 34 p. et 190 p.

MICOLLET-BAYARD Claude (direction d'étude : Bernard Bonhomme,

*Recherche sur les paramètres inducteurs de l'usage des espaces de
transition des quartiers anciens (quartier Saint-Laurent à Grenoble-Tignes).*
Grenoble - UPAG, travail personnel de III^e cycle - octobre 1978.

POUTISSOU Jean Claude (direction d'étude : M. Delettré)

Perception d'un vieux quartier par ses habitants : une nouvelle approche.
Grenoble - UPAG, travail personnel de III^e cycle, juin 1978.

PRUD'HOMME Auguste

Histoire de Grenoble.

Grenoble - Gratier, 1888.

Marseille - Lafitte reprint, 1975, 617 p.

SAUVAGE Claire (direction d'étude : Bernard Bonhomme)

*Appréhension de la rue par les pratiques quotidiennes de ses habitants
dans la perspective de sa transformation.*

Grenoble - UPAG, travail personnel de III^e cycle, mars 1980.

c - Sources d'archives

• Bibliothèque Municipale (Salle de Recherche Dauphinoise)

- Archives municipales antérieures à la Révolution (analysées et classées par A. PRUDHOMME) :

- . Parcellaires de 1642 CC 511
- . Parcellaires noble de 1707 CC 515
- . Parcellaire roturier de 1707 CC 516
- . Visite générale des habitants de Grenoble - 1726 CC 471
- . Contrôle général des habitants de Grenoble - 1732 CC 475
- . " " " " 1735 CC 479
- . " " " " 1739 CC 483
- . " " " " 1743 CC 487
- . " " " " 1749 CC 491
- . " " " " 1753 CC 495
- . " " " " 1773 CC 502
- . Alignements - 1596-1791 DD 138-139
- . Casernes : Construction et entretien des casernes 1715 - 1726 EE 61 à 63
- Casernes de Grenoble 1750 - 1790 EE 68 à 70
- Ustensiles et lits militaires 1780 - 1788 EE 81
- . Milices - Etat des corporations en 1729 EE 3
- Documents manuscrits :
 - . Procès d'alignement des Cordeliers R 7365
 - . Enquête pour la construction du quai Perrière R 5789
 - . Arrêt du Conseil d'Etat du Roi qui homologue le plan général de la ville C 7146
- Journaux :
 - . Courrier de l'Isère - année 1862 Jd 46
- Eléments cartographiques et iconographiques dont :
 - . Travaux destinés à mettre la ville de Grenoble à l'abri des inondations - 1862 Cd 422-423
 - . Tracé détaillé des travaux - 1862 Cd 330
 - . Plan cadastral de Grenoble vers 1858 (?) Cd 623

• Mairie

- Archives municipales postérieures à la Révolution (classement incomplet)
 - . Recensement de la population de 1830 à 1954 - Série IF
 - . Registre des mutations de 1836 à 1840 IF 36
 - . Registre des mutations de 1859 à 1863 IF 43
 - . Dossier Saint-Laurent - construction des quais XIX^e siècle non coté
 - . Dossier Saint-Laurent - immeubles insalubres (1945) non coté
- Eléments cartographiques et iconographiques dont :
 - . Plan parcellaire de Grenoble de 1810
 - . Plan parcellaire de Grenoble de 1890
 - . Plan d'alignement de la rue Saint-Laurent de 1830

• Archives Départementales

- Archives non répertoriées du Bureau des Finances Série VIIC
 - . Voirie - Ordonnances et documents généraux
 - . Permissions de voiries 1727 - 1770 VIIC 166 à 169
 - . Cours d'eau VIIC 184 - 185
- Archives des Ponts et Chaussées (Répertoire Finet)
 - . Permissions de voirie de 1837 à 1933 IS3 234 à 243
 - . Travaux neufs et grosses réparations route nationale n° 90 - 1838 à 1878 IS3 232 - 233

ANNEXES

Annexe 1

EXTRAITS DE DOCUMENTS ET DE REGLEMENTS D'URBANISME

A - Lettre patente de Henri IV adressée au Sieur des Disguières, lieutenant général du Dauphiné. 6 mars 1607.

- D'après la traduction d'Auguste Prudhomme

Etant besoin, voir très nécessaire que notre ville de Grenoble, principale ville et capitale de notre province du Dauphiné, soit augmentée des bâtiments et édifices... et désirant d'y faire construire et édifier maisons et édifices en la nouvelle enceinte, tant au bas qu'à la montagne et coteaux de Chalemont, au-dessus des deux rues de Saint-Laurent et la Perrière, pour les peupler d'habitants et rendre la dite-ville plus agréable, pour le bien et soulagement des habitants, embellissements et décorations de la dite-ville ; pour ces causes nous avons donné le pouvoir d'enjoindre et faire commandement aux propriétaires et places vacantes étant dans les dites enceintes ci-dessus déclarées, d'y faire bâtir et construire maisons et édifices et que aux plus tard, ils aient à faire mettre la main à l'oeuvre dans le temps de six mois du jour et date de la signification des présentes.

...

Les Commissaires veilleront à ce que les nouvelles constructions soient au niveau et de mêmes proportions.

...

B - Règlement de la souveraine cour de Parlement, Aides et Finances du Dauphiné.

- . Du 16 avril 1750
- . Sur les incendies.

...

La Cour ordonne :

Article premier :

Qu'avant de construire aucune cheminée, les maçons et plâtriers destinés à y travailler, feront une visite exacte des murs sur lesquelles elles doivent être appuyées, ne les mettront en total ni en partie contre l'espace des murs ou il y aura des poutres, à moins qu'il n'y ait 9 pouces d'épaisseurs de murs bien et dûment maçonnés entre les poutres et solives et le tuyau ou manteau des cheminées.

II

Il y aura sous le foyer de la cheminée une caisse d'au moins 3 pieds de longueur sur laquelle seront posées cinq barres de fer, à distances entre elles de 6 pouces, sur lesquelles il sera mis des carreaux de pavé

bien garnis de plâtre ; les barres seront de deux pouces de largeur et au moins de six lignes d'épaisseur ; ne seront faites aucunes caisses ou âtres avec aucun bois ou écoinçon.

III

Tous les tuyaux de cheminées auront dans oeuvre 3 pieds de largeur, qui seront bâtis de bonne maçonnerie, avec briques posées en plat et auront au moins 6 pieds de hauteur au-dessus des couverts.

IV

Chaque cheminée aura son tuyau séparé, sans qu'à l'avenir le même tuyau puisse servir à deux.

...

VIII

Tous les propriétaires et locataires feront nettoyer leurs cheminées deux fois l'année ; les cabaretiers, boulangers et autres ayant des fours, tous les mois.

...

X

Nuls ne tiendront aucun bois qu'à deux pieds de distance du foyer ; leurs lits seront placés à la même distance du dit foyer...

XI

Tous les habitants de cette ville, de quel état et condition qu'ils soient, auront dans leurs maisons tant le jour que la nuit, au moins une benne remplie d'eau, à peine de six livres d'amendes contre ceux qui seront surpris sans eau.

...

C - Arrêt du Conseil d'Etat du Roi du 30 septembre 1760.

Qui homologue et confirme le plan général de la Ville de Grenoble, pour être exécuté suivant la forme et la teneur.

Le roi étant informé du besoin qu'il y a de redresser, élargir et aligner les rues, passages, quais, carrefours et places publiques de la ville de Grenoble qui font angulosités en grande partie et voulant procurer à la dite ville les avantages et commodités dont elle est susceptible...

Article Premier

Le dit plan général sera et demeurera déposé au Greffe du Bureau des Finances et seront tenus tant les Officiers du dit Bureau de se conformer aux alignements tracés sur icelui, pour ceux à donner de leur part aux riverains de la voie publique et aux retranchements qui y sont marqués en couleur jaune, que les dits propriétaires de suivre et exécuter les dits alignements et subir les dits retranchements, et dans ce cas seulement que par vétusté ou autres accidents survenus aux dits bâtiments, il y aura lieu à faire reconstruire les faces d'iceux.

Article II

Ecrit sa Majesté défense aux dits propriétaires, tant dans la ville que dans ses faubourgs, de faire

reconstruire les faces de leurs maisons et autres bâtiments donnant sur la voie publique, même d'y faire aucune réparation sans en avoir obtenu la permission du Bureau des Finances, à peine de démolition des ouvrages et de cinq cent livres d'amende et seront condamnés à cinq cent livres d'amende chacun les maîtres-maçons, charpentiers et autres ouvriers qui se seront employés aux dites constructions ou réparations.

Article III

A l'égard des ouvrages publics de commodité et d'embellissement projetés par le dit plan général, ordonne sa Majesté que par les consuls et communautés de la dite ville de Grenoble, il sera avisé aux moyens d'y pourvoir ainsi qu'il appartiendra ; et cependant pour faciliter la construction du quai et l'élargissement indispensable du lit de la rivière d'Isère projetés au dit plan général, défend sa Majesté, sous les peines ci-dessus, de reconstruire les maisons qui tomberont en caducité ou en péril imminent, du côté de la rivière, dans la rue Perrière.

Article IV

(Participation des propriétaires de la rue Perrière, côte montagne, aux dédommagements à verser aux propriétaires côté rivière).

Article V

Et comme il est juste de pourvoir aussi au dédommagement des propriétaires dont les maisons et bâtiments situés dans les autres quartiers de la dite ville auront à souffrir un retranchement notable par l'exécution du dit plan général : ordonne Sa Majesté qu'il y sera satisfait par les propriétaires, leurs voisins, à proportion de l'avantage qui en résultera pour eux et ce à dire des experts et en conséquence des rôles qui en seront arrêtés ainsi qu'il est expliqué par l'article ci-dessus.

...

Enjoint Sa Majesté aux Officiers du Bureau des Finances de Grenoble de tenir la main à l'exécution du présent arrêt...

D - Ordonnance du Bureau des Finances, Chambre du Domaine, Grands Voyers de la Généralité du Dauphiné du 3 août 1775.

Contenant règlement fait sur la voirie, ensemble les fonctions et les droits attribués aux voyers particuliers.

Routes particulières
Villes, bourgs et villages

XXII

Il est ordonné à tous les propriétaires, possesseurs et locataires des maisons, écuries et tous autres bâtiments tant dans cette ville de Grenoble, que dans les autres villes et bourgs de la généralité, de quelle qualité et condition qu'ils soient, de faire ôter dans le délai d'un mois, chacun pour ce qui le concerne devant leur maison, boutique, les bancs de pierre et de bois, montoir à cheval, pilier, billot, plot, planches,

travaux et toutes autres choses qui occupent les rues, en diminuent la largeur et nuisent au passage public ; comme aussi dans un semblable délai, de réformer les pas et seuils de portes, marches, bornes, chasse-roues, excédant un pied le corps du mur, à peine de trente livres d'amende.

XXIII

Il est ordonné d'oter tous les canaux de bois appliqués extérieurement aux murs des maisons et servant d'égout aux évier, les pierres servant aussi d'égout et portant les immondices dans les rues ; de boucher les dits évier et tous autres dont la vidange se trouve plus haute de quatre pouces que le ras de chaussée ; quand à ceux qui sont au niveau du ras de chaussée, on retranchera les pierres servants de canal qui outre passent le corps de mur, sauf aux propriétaires ou locataires de faire des niches dans les murs en pierre de taille qu'ils tiendront couvertes jusqu'à pavé ; comme aussi ils retireront les avenues des caves, de manière qu'elles ne débordent pas le corps de mur que d'un pied au plus ; seront les caves dans tous les temps bien couvertes de bonnes planches de chênes, liées avec des plaques de fer sur lesquelles on puisse marcher en sureté, à peine de l'amende de trente livres.

XXIV

Il est ordonné de démolir tous les tuyaux des cheminées qui sont en saillies sur rue, tout bâtiment sur les rues les traversant, toute planche, tablette en saillie, attachée sur les fenêtres ou contre les murs, servant à entreposer des caisses à fleurs, vases, volières et autres choses ; de retrancher les bancs des boutiques, établis, rateliers, étalage qui excèdent six pouces le corps de mur ; le tout dans le délai d'un mois à peine de trente livres d'amende.

XXV

Il est ordonné à toute personne, lorsqu'elles referont à neuf les toits de leurs maisons, de faire poser à l'extrémité des dits toits et le long d'iceux, des chenaux en fer blanc servant à recevoir l'écoulement des eaux pluviales, lesquels seront conduits depuis l'extrémité des toits jusqu'à ras de chaussée et arrêtées avec des crampons de fer.

...

XXIX

Il est défendu à toutes personnes de faire réparer ou construire aucun bâtiment, pan de mur, jambe étrière, échope, encoignure, saillie, avance, borne, chasse-roue et autres espèces de construction sur rues, places, chemins et rivières sans avoir obtenu la permission du Bureau...

...

XXXI

Il est ordonné à tous les charrons, charpentiers, menuisiers, maréchaux, maçons et autres d'enlever dans le délai d'un mois toutes pièces de bois, pierres qu'ils auront entreposés sur rues et places publiques, au-devant de leurs maisons ou boutiques, à peine de confiscation ou de l'amende de trente livres ; permis aux dits ouvriers d'entreposer les matériaux devant les maisons qu'on construit d'après les permissions qu'ils auront obtenues, à la charge de laisser le passage libre...

...

E - Ordonnance du Bureau des Finances et chambres du Domaine en la Généralité du Dauphiné.
Du 14 septembre 1776

Les présidents trésoriers généraux de France... savoir faisons que sur la réquisition faite au Bureau par le Procureur du Roi au dit Bureau, portant qu'à l'instant de l'écroulement arrivé d'hier, des maisons des Frères de la Doctrine Chrétienne et de celle du nommé Billion, cordonnier, sises rue Saint-Laurent de cette ville...

Vu la dite procédure, le Bureau a ordonné ce qui suit :

Article premier

L'ordonnance du jour d'hier sera exécutée suivant la forme et teneur ; en conséquence il sera procédé à la continuation de la dite procédure, commencée le jour d'hier ; à effet de quoi les Experts nommés se tiendront sans discontinuation sur le local pour en présence du Commis de la Voirie, y vérifier et décrire tant l'état des parties latérales des deux maisons voisines à celles écroulées, que des parties subsistantes des dites maisons écroulées, à mesure que l'enlèvement des déblais les mettra découvert ; ensemble l'état des fondations des murs des dites maisons écroulées, des ouvertures qui pourraient avoir été pratiquées dans aucun des murs, autant que permettront d'en juger les parties subsistantes, celles qui pourraient avoir été pratiquées dans les caves ou plain-pieds des dites maisons, et de toutes les circonstances propres à indiquer d'où peut être provenu le dit éboulement ; pour, le dit rapport vu, être procédé par toutes voies, même à l'extraordinaire s'y échoit, ainsi et contre qu'il appartiendra.

Art. II

Il sera procédé sans délai par deux experts maçons et architectes assermentés à cet effet... à la vérification de toutes les maisons de cette ville et faubourg, sans exceptions ; lesquels experts feront un rapport de toutes les réparations que pourront exiger les dites maisons, pour en assurer la solidité, pour le dit rapport fait être requis et pourvu pareillement sans délai ce qu'il appartiendra.

...

Art IV

Il est inhibé et défendu à tous les habitants et propriétaires dans l'étendue du ressort du Bureau d'ouvrir aucuns placards à mi-mur, placer aucune cheminée, ouvrir, élargir ou innover aucune porte ni fenêtre, aucunement creuser dans les caves ou plain-pieds d'aucun bâtiment, sans permission du dit Bureau ou de l'un des Officiers d'icelui, laquelle ne pourra être délivrée que sur la vision d'un certificat de deux experts maçons ou architectes qu'il ne peut en résulter aucun danger ni inconvénient,... Inhibé et défendu pareillement à tous entrepreneur, maçons et ouvriers quelconques, de travailler à aucun desdits ouvrages, sans la vision de la dite permission ; et en cas de contravention, les propriétaires, entrepreneur, maçons et ouvriers seront condamnés solidairement aux amendes portées par les réglemens, sans qu'elles puissent être remises ni modérées ; et en outre demeureront responsables de tous dommages-intérêts...

F - Ponts et Chaussées - Règlement départemental de Grande Voirie de 1858.

CHAPITRE III
Constructions en saillie sur l'alignement

Art 9. Tous ouvrages confortatifs sont interdits dans les constructions en saillie sur l'alignement, tant aux étages supérieurs qu'au rez-de-chaussée.

Sont compris notamment dans cette interdiction :

Les reprises en sous-oeuvre ;

La pose de tirants, d'ancres ou d'équerres et tous ouvrages destinés à relier le mur de face avec les parties situées en arrière de l'alignement.

Le remplacement, par une grille, de la partie supérieure d'un mur en mauvais état ;

Des changements assez nombreux pour exiger la réfection d'une partie importante de la façade.

Art 10. Peuvent être autorisés, dans les cas et sous les conditions énoncées dans les art. 11 et 17, les ouvrages suivants :

Les crépis ou rejointoiements ;

L'établissement d'un poitrail

L'exhaussement ou l'abaissement des murs et façades ;

La réparation totale ou partielle du chaperon d'un mur et la pose de dalles de recouvrement ;

L'établissement d'une devanture de boutique ;

Le revêtement des façades ;

L'ouverture ou la suppression des baies.

Art 11. L'exécution du crépis ou rejointoiement, la pose ou le renouvellement d'un poitrail, l'abaissement ou l'exhaussement des murs et façades, la réparation des chaperons d'un mur et la pose des dalles de recouvrement ne seront permis que pour les murs et façades en bon état, qui ne présentent ni surplomb, ni crevasses profondes et dont ces ouvrages ne puissent augmenter la solidité et la durée.

Il ne pourra être fait, dans les crépis, aucun lancia en pierre ou autres métaux durs.

Les reprises de maçonneries autour d'un poitrail ou de nouvelles baies seront faites seulement en moëllons ou briques, et n'auront pas plus de 0,25 cm de largeur.

L'exhaussement des façades ne pourra avoir lieu que dans le cas où le mur inférieur sera reconnu assez solide pour pouvoir supporter les nouvelles constructions. Les travaux seront exécutés de manière qu'il n'en résulte aucune consolidation du mur de face.

Art 12. Les devantures se composeront d'ouvrages en menuiserie, il n'y sera employé que du bois de 0 m 10 c d'équarrissage au plus. Elles seront simplement appliquées sur la façade, sans être engagées sous le poitrail et sans addition d'aucune pièce formant support pour les parties supérieures de la maison.

Art 13. L'épaisseur des dalles, briques, bois ou carreaux employés pour les revêtements des soubassements ne dépassera pas 0 m 05 c.

Le revêtement au-dessus des soubassements, au moyen de planches, ardoises ou feuilles métalliques, ne pourra être autorisé que pour les murs et façades en bon état.

Art 14. Les linteaux des baies de portes batardes ou fenêtres à ouvrir seront en bois ; leur épaisseur dans le plan vertical n'excédera pas 0 m 16 c, ni leur portée sur les points d'appuis, 0 m 20 c.

Le raccordement des anciennes maçonneries avec les linteaux et les reprises autour des baies ne seront faits qu'en petits matériaux et n'auront pas plus de 0 m 25 c de largeur.

Art 15. Les portes charretières pratiquées dans les murs de clôture ne pourront s'appuyer que sur les anciennes maçonneries ou sur des poteaux en bois. Les reprises autour des baies seront assujéties aux conditions fixées dans l'articles précédent.

Art 16. La suppression des baies pourra être autorisée sans conditions pour les façades en très bon état ; lorsque la façade sera reconnue ne pas remplir cette condition, les baies à supprimer seront fermées par une simple cloison en petits matériaux de 0 m 16 c d'épaisseur au plus, dont le parement affleurera le nu intérieur du mur de face, le vide restant apparent à l'extérieur et sans addition d'aucun montant ni support en fer ou en bois.

Art 17. Tout propriétaire autorisé à faire une réparation doit indiquer à l'avance, à l'ingénieur de l'arrondissement, le jour où les travaux seront entrepris.

L'administration désigne, lorsqu'il y a lieu, ceux qui ne doivent être exécutés qu'en présence d'un de ses agents.

Art 18. Il est interdit de faire dans les parties retranchées d'une propriété aucune construction nouvelle, lors même que le terrain, clos par des murs ou de toute autre manière, et que l'on ne touchera pas au mur de face.

Les travaux à l'intérieur des maisons sont exécutés sous la responsabilité des propriétaires contre lesquels il est exercé des poursuites dans le cas où ces travaux seraient reconnus être confortatifs des murs de face.

G - Disposition particulière annexées aux Cahiers des Charges pour la vente de divers terrains appartenants par indivis à l'Etat et à la Ville de Grenoble.

Article 2 des dispositions annexées au Cahier des Charges pour la vente des terrains ayant appartenus aux immeubles n° 61, 63, 69 et 97 rue Saint-Laurent.
(Article 3 pour le Cahier des Charges du n° 95 rue Saint-Laurent).

L'acquéreur sera tenu de construire sur l'emplacement à l'alignement du quai et dans le délai de deux ans, un bâtiment à trois étages dont les dispositions de la façade seront soumises à l'autorité municipale et acceptée par elle. Il pourra appuyer cette façade sur le mur de soutènement construit par l'administration dans l'alignement du quai et destiné à tenir lieu de fondation. Il sera pour cette construction soumis aux règlements de voirie ; il devra établir notamment des trottoirs et conduire directement à l'égout les eaux provenant de la toiture et de l'intérieur du bâtiment.

H - Lettre du 20 octobre 1930 de G. CHARPENAY à M. Paul MISTRAL, maire de Grenoble, sur un projet de rénovation, rue Saint-Laurent.

Monsieur le Maire,

Je précise et confirme par la présente la conversation que j'ai eue avec vous ce matin et la proposition que j'ai eu l'honneur de vous faire.

Témoin depuis de longues années de la situation lamentable dans laquelle se trouve les ménages, en majorités ouvriers, habitant le faubourg St-Laurent, et des conditions déplorables à tous points de vue, notamment à celui de l'hygiène, dans lesquelles vivent ces malheureuses familles dont la plupart - et ceci est d'autant plus triste - comptent parmi celles de notre cité ayant le plus grand nombre d'enfants, je n'ai cessé jusqu'ici de rechercher par quel moyen pratique on pourrait améliorer un état de choses vraiment inadmissible à notre époque.

Je crois être en mesure aujourd'hui de vous proposer une solution, qui m'apparaît aussi opérante que facilement réalisable et qui consiste essentiellement à démolir tout ce quartier et à remplacer les constructions lépreuses actuelles par des bâtiments neufs qui, tout en demeurant simples d'aspect, mais solides, répondraient aux conditions nécessaires de propreté et d'hygiène aussi indispensables aux humbles qu'aux privilégiés de la fortune.

Pour ce faire il conviendrait :

1°) d'acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, tous les immeubles constituant ce quartier.

2°) de les démolir.

3°) de reconstruire sur les emplacements ainsi obtenus des maisons de 5 ou 6 étages comprenant magasins et appartements de 3- 4 - 5 etc... pièces, suffisamment vastes et très aérés.

Évidemment une opération de cette importance ne saurait se faire d'un seul coup, et l'on devrait - ou pourrait - procéder ainsi :

D'abord, construire sur un terrain appartenant à la ville, une cité de 4 ou 5 maisons, où l'on logerait les habitants expulsés des immeubles acquis ou expropriés, en commençant par ceux situés à l'extrémité de la rue Saint Laurent, voisins de la porte de ce nom.

Puis on élèverait un premier immeuble de 5 à 6 étages dans lequel on pourrait offrir des logements aux locataires des maisons suivantes à démolir pour être reconstruites, et ainsi de suite.

Toutes ces opérations se feraient évidemment par la Ville qui - comme conséquence de leur financement dont je vais parler - en demeurerait elle-même, en dernière analyse, propriétaire.

Les capitaux à investir pour la réalisation de l'ensemble de ce projet seraient évidemment considérables, et fonction tant du nombre d'immeubles ainsi démolis et reconstruits, que de toutes les dépenses accessoires d'achat ou d'expropriation, ainsi que de celles nécessitées par la construction de la cité préalablement édifiée comme je l'explique plus haut. Ces capitaux seraient avancés, soit à la Ville de Grenoble, soit à l'Office des Habitations à Bon Marché, et remboursées en N... (35 à 40) annuités, par la Ville qui aurait, pour faire face à ce remboursement le produit des loyers de la cité et des immeubles neufs du quartier de Saint Laurent, et en cas d'insuffisance de ces produits, la ressource des centimes additionnels ou de toutes autres de son budget.

Telle est "grosso modo" l'opération dont nul ne saurait se dissimuler le caractère d'intérêt social et humanitaire, que j'ai soumis ce matin à votre examen.

...

G. CHARPENAY

Annexe 2

TRANSFORMATION DES IMMEUBLES

ELEMENTS HISTORIQUES

Le présent annexe rend compte de l'origine de chacun des immeubles du quartier et des différentes transformations qu'ils ont subi à partir des informations collectées dans les documents historiques et des conclusions que l'on peut tirer de l'observation détaillée des immeubles.

Sont principalement abordées les transformations concernant la structure de l'immeuble. Les transformations secondaires (comme la modification des ouvertures de fenêtres, générale au quartier) ne sont évoquées qu'en cas d'indication de date précise.

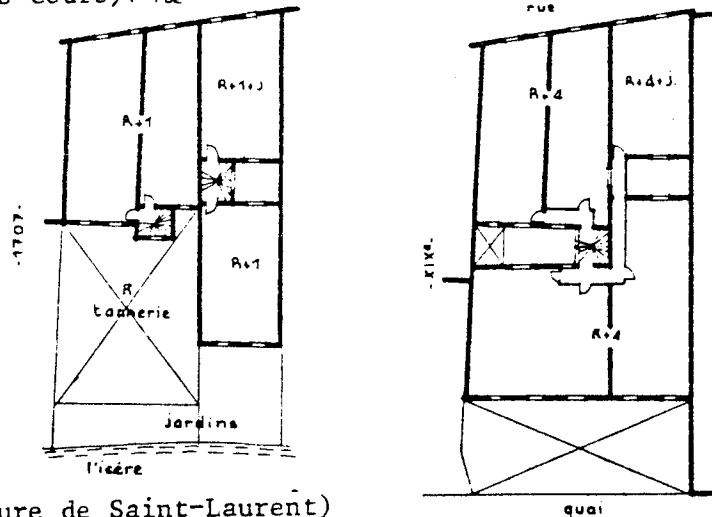
Selon leur nature, les transformations sont qualifiées ainsi :

- reconstruction lorsque l'immeuble a été reconçu (dans sa distribution) et rebâti dans sa totalité : façades, planchers, escaliers, toitures (à l'exception des murs refends qui constituent un élément immuable).
- reprise lorsqu'il n'y a eu reconstruction que d'une partie de l'immeuble (en général l'escalier).
- surélévation lorsqu'il y a eu adjonction de nouveaux étages.
- comble aménagé lorsqu'un comble existant a été rendu habitable (par édification de jacobines ou de chiens assis).
- extension lorsqu'il y a eu adjonction d'un bâti directement au contact du bâti existant (à l'arrière de l'immeuble ou dans la cour).
- rajout lorsqu'il y a eu adjonction d'un corps de bâtiment qui n'est relié au bâti existant que par le système distributif (escalier, galerie) avec préservation d'une cour intermédiaire.

Les indications de date ont une valeur différente, en fonction des documents utilisés : 1642 et 1707 font référence à l'état du bâti à ces deux dates ; fin XVIIe désigne la période entre ces deux dates ; début XIXe, la période mal connue s'étendant de 1778 à 1850 ; vers 1860, la période 1856-1866. Les autres dates sont issues de documents permettant de dater précisément les interventions sur le bâti.

- N° 1 - XVIIIe : 2 parcelles, immeubles R+1 à 1 travée.
 - Avant 1810 : réunis et reconstruction d'1 immeuble R+2 à 2 travées : trace des anciennes façades.
 - Vers 1870 : extension à l'arrière.

- N° 3 - 1642 : un terrain de 200 m² avec immeuble R+1 et un passage à la rivière.
 - 1707 : héritage Michallet, 3 parcelles avec immeubles R+1 à 1 travée.
 - 1767 : 2 parcelles réunies et reconstruction d'un immeuble R+2 à 2 travées, la 3e parcelle appartenant au même propriétaire.
 - Début XIXe : réunis et reconstruction d'1 immeuble R+4 (trace des anciens immeubles dans les cours), rue



- N° 5 (Cure de Saint-Laurent)
 - 1642 : immeuble R+1 à 1 travée.
 - Vers 1770 : reconstruit à R+2 avec extension de la partie arrière.

- N° 7 - 1642 : immeuble R+1 à 1 travée.
 - XVIIIe : surélévation d'1 étage.
 - 1780 : démolition du corps de bâtiment arrière et consolidation de l'escalier.
 - Début XIXe : surélévation d'1 étage avec escalier différent.
 - 1867 : reprise en façade.

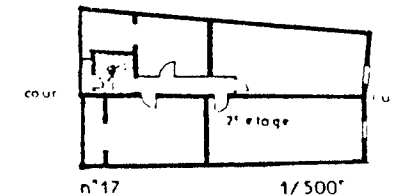
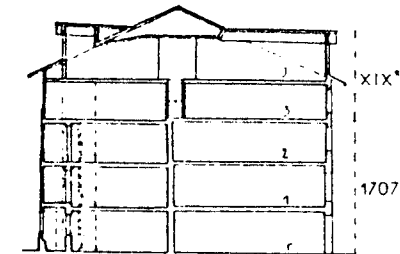
- N° 9 - 1707 : immeuble R+2 à 1 travée et partie arrière R+1.
 - Début XIXe : surélévation d'1 étage à l'avant, 2 étages à l'arrière avec escalier homogène.
 - Après 1862 : partie arrière reprise.

- N° 11 - 1642 ; immeuble existant.

- N° 13 Immeuble non visité.

- N° 15 - 1707 : immeuble R+2 à 1 travée.
 - Vers 1810 : surélévation d'1 étage de la partie avant (avec escalier bois).
 - 1862 : destruction de la partie arrière.

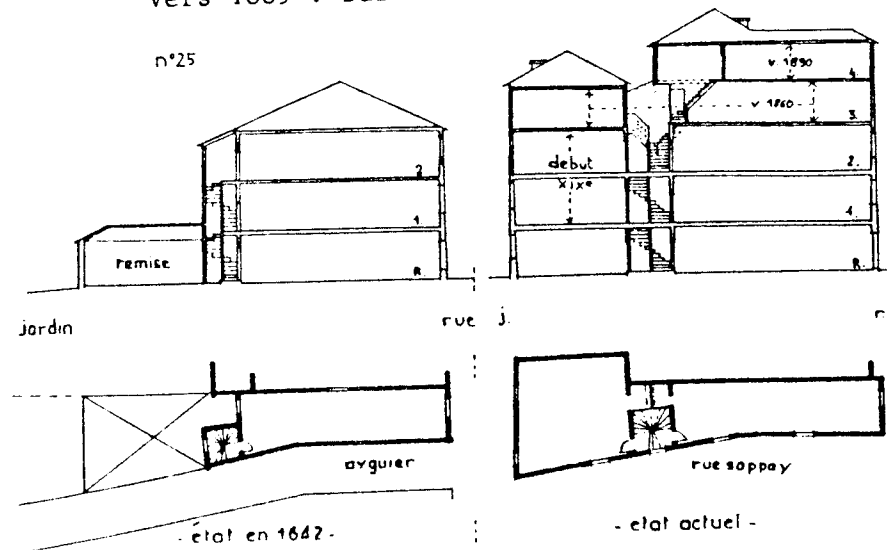
- N° 17 - 1642 : 2 parcelles.
 - 1707 : réunies et immeubles R+2 à 2 travées.
 - Début XIXe : surélévation d'1 étage et extension à l'arrière.
 - Après 1856 : comble aménagé dans une travée, surélévation d'1 étage et comble aménagé avec escalier différent dans l'autre travée.



N° 19 - 1642 : immeuble existant, R+2 à 1 travée.
- Vers 1860 : comble aménagé.

N° 21 - 1642 : immeuble existant, R+2 à 1 travée.
- 1862 : surélévation de 2 étages, remanié après la percée de la rue Sappey (1889) et surélévation d'1 étage à l'avant.

N° 25 - 1642 : immeuble existant, R+2 à 1 travée avec dépendance arrière RdC.
- Début XIXe : surélévation de 2 étages à l'arrière.
- Vers 1860 : surélévation d'1 étage de l'ensemble.
- Vers 1889 : surélévation d'1 étage à l'avant.



N° 27 - 1642 : partie avant existant, R+2 à 1 travée.
- 1776 : cheminées refaites.
- Début XIXe : surélévation d'1 étage + rajout d'un corps de bâtiment R+2 à l'arrière.
- Vers 1860 : aménagement des combles et reprise de l'escalier.

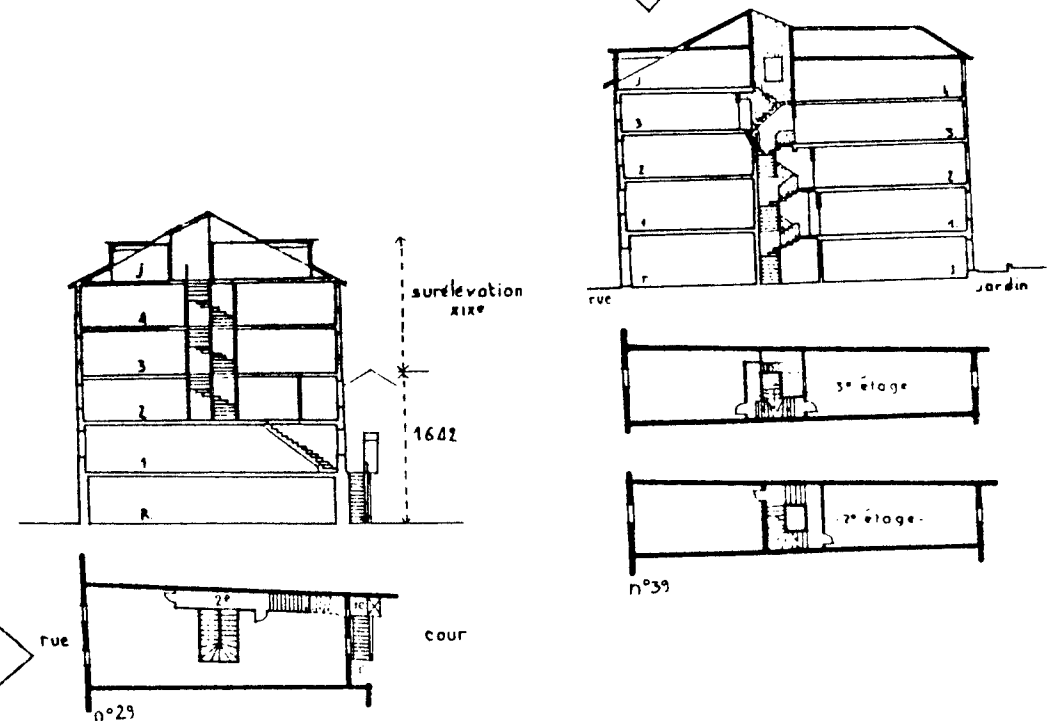
N° 29 - 1642 : immeuble existant, R+2 à 1 travée avec escalier linéaire.
- Début XIXe : surélévation de 2 étages et jacobines avec escalier central.

N° 31 - XVIIIe : 2 parcelles, immeubles R+2 à 1 travée.
N° 33 - Vers 1860 : réunis et surélévation de 2 étages avec escaliers différents.

N° 35 - Avant 1642 : 2 parcelles réunies, immeubles R+2 à 2 travées.
- 1776 : façade reculée.
- Début XIXe : reconstruit à R+3.
- Après 1860 : comble aménagé.

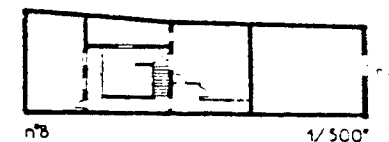
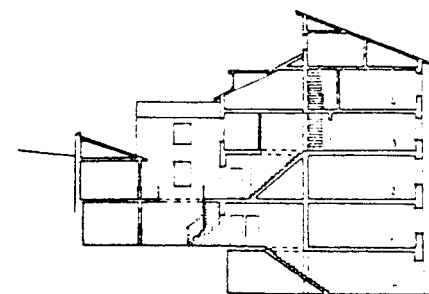
N° 37 - Fin XVIIe : 2 parcelles réunies, immeuble R+2 à 2 travées.
- 1776 : façade reculée et immeuble reconstruit R+3 à 1 travée.
- Vers 1860 : façade refaite, comble aménagé.

N° 39 - 1642 : immeuble R+2 à 1 travée. - 1776 : façade reculée et immeuble reconstruit et étendu R+3 à 1 travée.
- Vers 1860 : comble aménagé.



- N° 97 (Ancien Hôtel des Monnaies) 3 parcelles.
 - 1642 : 2 parcelles et demi occupées par l'Hôtel des Monnaies (daté XVIIe), R+2 + jacobines. 1/2 parcelle sur rue, immeuble R+3 + jacobines (fin XVIIe). - 1753 : réunis. - 1776 : façade reculée, surélévation d'1 étage de la partie Hôtel. - Après 1862 : reconstruction de la partie arrière et surélévation d'1 étage à l'avant avec escaliers différents au 4e.
- N° 99 - 1642 : immeuble existant, R+2 à 1 travée.
 - Fin XVIIe : surélévation d'1 étage avec escalier différent - 1862 : destruction partie arrière.
- N° 101 - 1642 : Immeuble R+3 à 1 travée. - 1776 : façade reculée et reconstruction à R+4.
 - 1862 : destruction partie arrière. - 1870 : reprise en façade (côté rue Saint-Laurent).
- N° 103 - 1642 : immeuble existant, R+2 à 1 travée.
 - Fin XVIIe : surélévation d'1 étage. - 1776 : façade reculée et surélévation d'1 étage.
 - 1862 : destruction de la partie arrière.
- N° 105 - 1642 : immeuble R+2 à 1 travée. - Fin XVIIe : reconstruit à R+3. - 1776 : façade reculée et surélévation d'1 étage. - 1862 : destruction de la partie arrière.
- N° 107 - Immeuble reconstruit en 1837, R+1/2 + 3 + comble aménagé.

- N° 4 - 1642 : immeuble existant , R+2 à 2 travées.
 - Début XIXe siècle : surélévation d'1 étage.
- N° 6 - 1642 : immeuble existant , R+2 à 1 travée.
 - 1726 : façade fléchée, pose de tirants.
 - Début XIXe siècle : surélévation d'1 étage avec escalier différent , comble aménagé.
- N° 8 - 1642 : immeuble existant , R+2 à 1 travée.
 - XIX e : surélévation de 2 étages avec escalier différent - rajout R+1 en fond de cour.



- N° 10 - 1642 : immeuble R+1.
 - 1707 : immeuble R+2.
 - Fin XVIIIe ou début XIXe : reconstruit , R+3.
- N° 12 - 1642 : immeuble existant.
 - Début XIXe : surélévation d'un étage.
- N° 14 - XVIIIe : Parcelle non bâtie.
 - Début XIXe : construction , R+2 à 1 travée.

- N° 65 Immeuble non visité.
- N° 67 - 1642 : bâtiment en bois, RdC. - 1707 : immeuble R+2. - Fin XVIIIe : reconstruit R+3.
- 1821 : façade reculée. - Vers 1860 : surélevé d'1 étage.
- N° 69 - 1642 : 2 parcelles, immeubles existants R+2 à
N° 69' 1 travée. Début XIXe : réunis mais escaliers différents conservés. - 1821 : façades reculées. Surélévation commune d'1 étage + jacobine, desservie par un seul escalier. - 1862 : construction corps de bâtiment arrière.
- N° 69'' - 1642 : immeuble existant, R+2 à 1 travée.
- 1776 : façade reculée. - Début XIXe : surélévation d'1 étage. - 1821 : façade reculée.
- 1862 : partie arrière reprise.
- N° 71 - 1642 : immeuble existant, R+2 à 1 travée.
- 1776 : façade reculée. - Début XIXe : surélévation d'1 étage. - Vers 1850 : surélévation d'un étage.
- N° 73 - 1642 : immeuble R+1. - 1707 : R+2. 1756 : surélévation d'1 étage ou reconstruction R+3;
- 1776 : façade reculée. - Début XIXe : surélévation d'1 étage avec escalier différent, extension dans la cour (R+4).
- N° 75 - 1642 : 2 parcelles, immeubles R+1 et R+2.
- 1707 : réunies et immeuble R+2 à 2 travées.
- 1747 : surélévation d'1 étage et façade refaite.
- 1776 : façade reculée. - 1872 : surélévation d'1 étage et comble aménagé, reprise de l'escalier.
- N° 77 (Maison Pour Tous du quartier) : reconstruit 1776 ou début XIXe.
- N° 87 - Fin XVIIe : immeuble R+2 - 1776 : façade reculée. - Avant 1856 : surélévation d'1 étage.
- Vers 1864 : reprise de l'escalier, reconstruction de la partie arrière, surélévation de 2 étages de la partie avant.
- N° 89 - 1642 : immeuble existant, R+2 à 1 travée.
- Fin XVIIe : surélévation d'1 étage. - 1776 : façade reculée. - Après 1862 : reconstruction de la partie arrière, surélévation d'1 étage de la partie avant. - Post. : surélévation d'1 étage de la partie avant (avec escalier différent).
- N° 91 - 1642 : immeuble existant, R+3 à l'avant, R+2 à l'arrière, 1 travée. - 1776 : façade reculée et surélévation d'1 étage. - 1862 : partie arrière détruite. escalier déplacé.
- N° 93 - 1642 : immeuble existant, R+2 à 1 travée. -
- 1776 : façade reculée. - Même date ou début XIXe : surélévation de 2 étages. - Après 1862 : reconstruction de la partie arrière et de l'escalier, surélévation d'1 étage à l'avant.
- N° 95 - Avant 1642 : 4 parcelles. - En 1642 : réunies 2 à 2. - Vers 1776 : réunion de l'ensemble.
- 1776 : façade reculée et reconstruction de l'ensemble à R+4, 4 travée. - Après 1862 : reconstruction du corps arrière, surélévation d'un étage de 2 travée avant avec escalier différent.

N° 41 - 1776 : façade reculée et immeuble reconstruit R+3 à 1 travée. - Début XIXe : extension à l'arrière. - 1852 (?) : surélévation d'1 étage.

N° 43 - Fin XVIIe : 2 parcelles réunies, immeuble R+2 à 2 travées. 1776 : façade alignée. - Début XIXe : surélévation d'1 étage. - Vers 1860 : surélévation d'1 étage et comble aménagé ; façade refaite.

N° 45 - 1642 : immeuble existant, R+2 à 1 travée. - Début XIXe : surélévation d'1 étage. 1864 : (percée rue A. Chevalier) reprise de l'escalier.

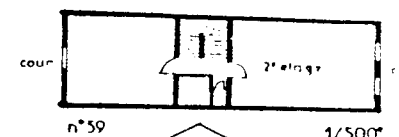
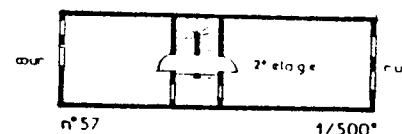
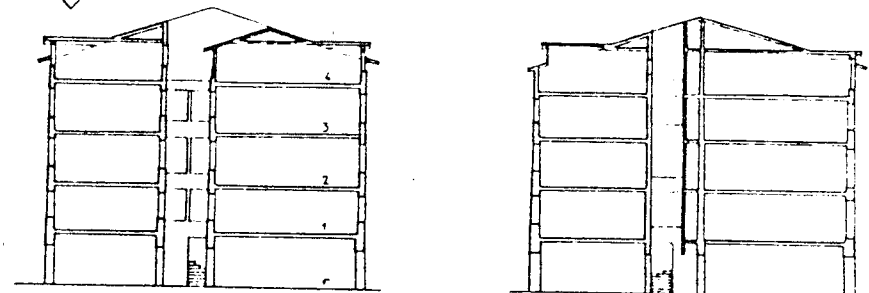
N° 47 - XVIIIe : immeuble R+1 à 1 travée - 1836 : reconstruit R+3 à 1 travée. - 1864 : (percée rue A. Chevalier) surélévation d'1 étage, reprise de l'escalier, construction façade latérale.

N° 51 - XVIIIe : immeuble R+1 à 1 travée. - 1838 : reconstruction R+3 à 1 travée. - Post. : aménagement jacobine. - 1862 : reconstruction de la partie arrière.

N° 53 - 1707 : 2 parcelles, immeubles R+1 et R+2. - Début XIXe : réunies. - Vers 1842 : reconstruit R+4. - 1862 : surélévation d'1 étage.

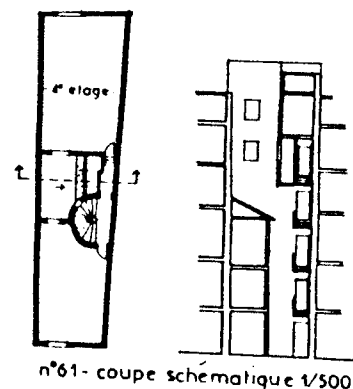
N° 55 - 1733 : immeuble reconstruit, R+2 à 1 travée. - Début XIXe : comble aménagé. - Vers 1860 : surélévation de 2 étages.

N° 57 - 1733 : immeuble reconstruit, R+2 à 1 travée. - Début XIXe : surélévation d'1 étage. - Vers 1860 : comble aménagé avec escalier différent.

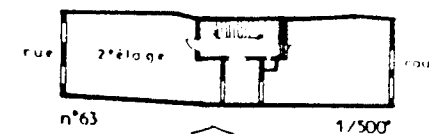
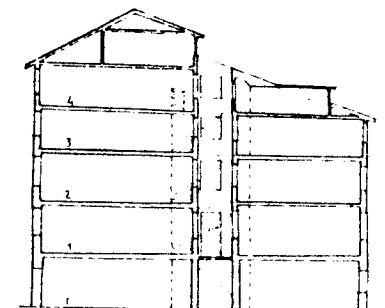


N° 59 - 1733 : immeuble reconstruit R+2 à 1 travée. - Début XIXe : surélévation d'1 étage et comble aménagé.

N° 61 - 1733 : immeuble reconstruit R+3 à 1 travée. - 1872 : surélévation d'1 étage à l'arrière et de 2 étages à l'avant. - (?) : extension dans la cour, R+2.



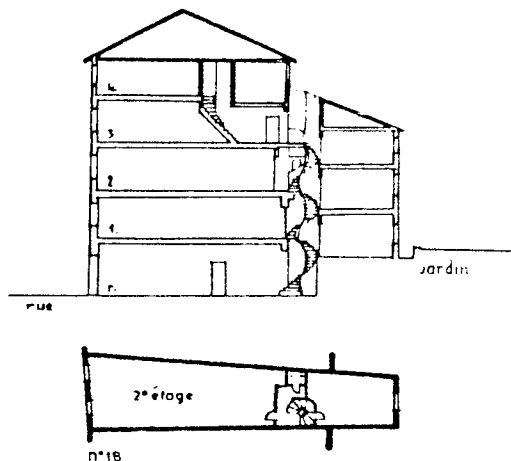
n°61- coupe schématique 1/500°



N° 63 - 1776 : immeuble reconstruit, R+4 à 1 travée.

- N° 16 - XVIIIe : 2 parcelles, immeubles R+1.
 - 1776 : façades reprises.
 - Vers 1840 : travée droite reconstruite à R+3 puis parcelles réunies, travée de gauche reconstruite R+4 et travée droite, comble aménagé.
 - 1855-62-72 : modifications d'appuis de fenêtres et balcons en façade.

- N° 18 - 1776 : immeuble reconstruit R+2 à 1 travée.
 - XIXe : immeuble repris avec surélévation de 2 étages et extension arrière R+3.

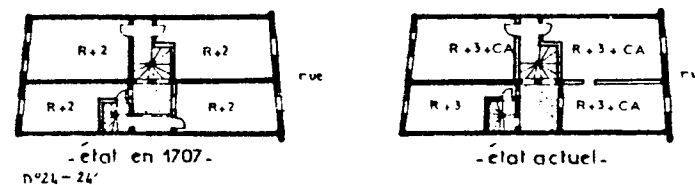


- N° 20 - XVIIIe : 2 parcelles, immeubles R+1 et R+2.
 - Vers 1840 : réunis, escalier repris, surélévation 2 étages de la travée droite, 1 étage travée gauche ; travée gauche prolongée ; comble aménagé.

- N° 22 - XVIIIe : 2 parcelles, immeubles R+1.
 - 1758 : Façades reculées.
 - Vers 1840 : réunis et surélevés d'1 étage, puis surélévation d'1 étage et reprise de l'escalier.
 - 1870 : réfection de la façade.

- N° 22' - 1642 : immeuble existant , R+2 à 1 travée.
 - 1758 : façade reculée.
 - Fin XVIIIe ou début XIXe : surélévation d'1 étage, comble aménagé.

- N° 24 - Fin XVIIIe : 2 parcelles, immeubles R+2.
 N° 24' - Début XIXe : réunification d'1 parcelle et 1/2 parcelle avant, surélévation d'un étage, travée. surélévation d'1 étage travée gauche (en brique), comble aménagé. 1/2 parcelle arrière restée indépendante : surélévation d'1 étage.



- N° 24'' - 1642 : immeuble existant ; R+2 à 1 travée.
 - 1776 : escalier repris.
 - XIXe : comble aménagé.

- N° 26 - 1642 : immeuble existant ; R+2 à 2 travées.
 - 1733 : façade reculée.
 - XIXe : comble aménagé ; cour couverte.

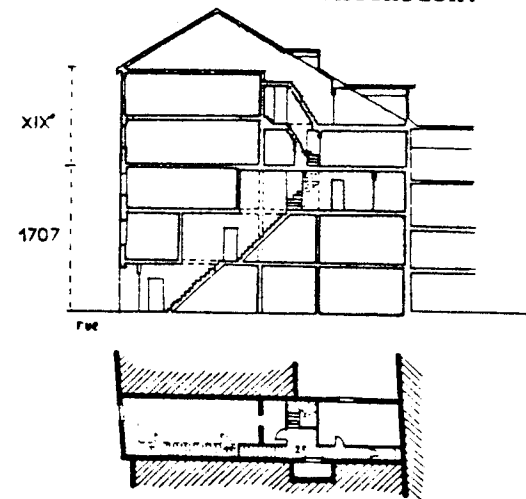
- N° 28 - XVIIIe : immeuble R+2 à 1 travée.
 - 1806 : reconstruit R+4.
 - Début XIXe : surélévation d'1 étage en brique de la moitié avant.

- N° 30 - XVIIIe : immeuble R+3 à 1 travée.
 - 1806 : reconstruit R+5.

- N° 32 - XVIIIe : 2 parcelles, immeubles R+3 et R+2.
 - Avant 1776 : réunis.
 - 1806 : escalier repris, façade refaite et surélévation à R+4.
 - XIXe : surélévation d'1 étage (R+4) en brique de la partie arrière.
 - 1852 : fenêtre agrandie.
- N° 34 - 1642 : 3 parcelles, immeubles R+2,
 - 1707 : 2 parcelles de droites réunies.
 - Avant 1773 : les 3 parcelles réunies.
 - Début XIXe : travée de droite, surélévation d'1 étage et façade refaite. travée de gauche, combles aménagés à l'avant, surélévation d'1 étage à l'arrière.
- N° 36 - Peu avant 1642 : rebâti à neuf. immeuble R+2 avec escalier central non séparatif,
 - 1871 : reconstruit R+4, escalier central séparatif, verrière.
- N° 38 - 1642-1707 : 2 parcelles séparées. immeubles R+1 et R+2
 - Vers 1750 : réunis et reconstruits R+3.
 - Début XIXe : surélevé en partie d'1 étage, extension à l'arrière.
- N° 40 - 1642 : immeuble existant ; R+2 à 1 travée.
 - Début XIXe : comble aménagé.
 - Vers 1860 : surélévation de 2 étages de la partie avant.
- N° 42 - 4 parcelles à l'avant, 1 parcelle à l'arrière.
 N° 42' . A l'avant :
 - Avant 1642 : 3 parcelles réunies.
 - Avant 1707 : la quatrième au même propriétaire. Parcelles réparties 2 à 2 : 2 montées différentes, immeubles R+2.

- 1741 : façades alignées.
 - Après 1773 : surélévation de 2 étages de l'ensemble.
 - XIXe : extension à l'arrière du 42.
 . A l'arrière : immeuble indépendant R+1.
 - XIXe : étendu, surélevé et relié au 42'.

- N° 44 - 1642 : immeuble existant, R+1 (avec escalier bois pour l'accès aux combles).
 - Avant 1642 : surélévation d'1 étage en conservant l'escalier.
 - Avant 1707 : comble aménagé.
 - XIXe : reprise à partir du 3e étage : surélévation de 2 étages, extension à l'arrière, escalier différent situé dans l'extension.



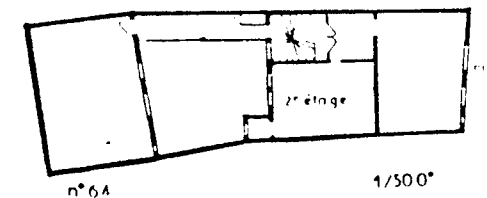
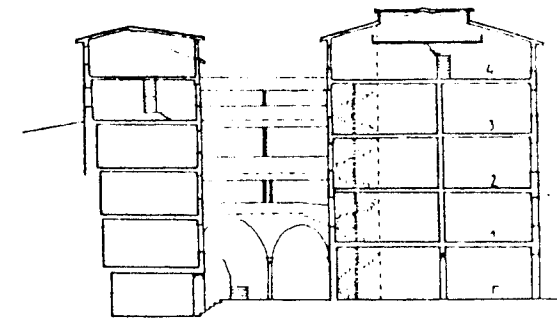
- N° 46 - Avant 1642 : 2 parcelles réunies, immeuble R+2 à 2 travées.
 - Après 1707 : surélévation de 2 étages.
 - 1788 : incendié - reconstruit R+3.
 - 1862 : balcons au 2e et 3e étage.
 - 1872 : surélévation d'1 étage de la travée droite, reprise de l'escalier.
- N° 1 F - 1642 : immeuble R+2 et R+1.
 - 1776 : reconstruit.
 - XIXe : comble aménagé.

- N° 48 - 1642 : 3 parcelles : 2 immeubles R+2 à 1 travée;
 N° 48' 1 immeuble R+2 à 2 travée.
 N° 48'' - 1707 = 1 parcelle avec immeuble R+3 à 1 travée;
 N° 2F 1/2 parcelle arrière avec immeuble R+2 à 1 travée. 1 parcelle double et 1/2 parcelle avant réunies : immeuble neuf R+3. dépendances à l'arrière R+1, escalier autonome.
 - 1770 : immeubles réunis ; façade homogénéisées mais escaliers différents conservés.
 - XIXe : partie arrière surélevées de 3 étages (escalier autonome)(48").
 - 1862 : partie avant surélevée de 1 étage à partir de l'escalier du 48'.
- N° 50 - 1642 : immeuble existant, R+3 à 1 travée.
 - 1776 : partie arrière reconstruite.
 - Fin XIXe : surélévation d'1 étage.
- N° 52 - 1642 : 2 parcelles, immeubles R+3 à 1 travée et R+2 à 1 travée.
 - 1745 : réunis, façades homogénéisées et surélévation d'1 étage.
 - 1776 : reconstruit en partie dont l'escalier.
 - début XIXe : extension travée gauche et partie arrière.
 - 1854 : surélévation d'1 étage et comble habitable de la partie avant avec escalier différent.
- N° 54 - 2 parcelles : immeubles effondrés le 12/9/1776, remplacés au XIXe par une école.
- N° 56 - 1776 : immeuble reconstruit : R+2 à 1 travée.
 - XIXe : surélévation de 2 étages , comble aménagé.
- N° 58 - 1642 : immeuble existant : R+2 à 1 travée.
 - 1707 : partie avant surélevée d'1 étage.
 - Vers 1860 : surélévation d'1 étage.

- N° 60 2 parcelles. Parcelle droite :
 - 1642 : immeuble existant, R+2 à 1 travée.
 - 1707 : R+3.
 Parcelle gauche :
 - 1642 : immeuble existant R+3.
 - XIXe : partie avant réunie au précédent ; surélévation de l'ensemble à R+4.

Les N° 54, 56, 58, 60 ont été démolis en 1976.

- N° 62 Daté XVIe.
 - 1642 : partie avant R+2, partie arrière R+3.
 - 1707 : partie avant R+3.
 - XIXe : façade rebâtie, surélévation de 2 étages à l'avant avec escalier différent. Surélévation d'1 étage de l'arrière avec escalier différent. extension dans la cour.
- N° 64 Daté XVIe.
 - 1642 : R+3 à 1 travée.
 - XIXe : surélévation d'1 étage à l'avant, façade rebâtie.
 - Après 1960 : comble aménagé à l'arrière, percées de fenêtres latérales.



n° 64

1/500°

ANNEXE 3 - RELEVÉ SOMMAIRE DES IMMEUBLES DU QUARTIER SAINT-LAURENT















Les planches suivantes (ainsi que les planches XI, XI' et XI" pour l'îlot C) constituent la traduction graphique du relevé sommaire de l'ensemble des immeubles du quartier Saint-Laurent, effectué pour les besoins de l'étude typologique.

Les relevés ont pour but de repérer les éléments suivants :

- les murs porteurs des immeubles (façades, refends, murs de cages, etc...),
- les espaces distributifs : allées, escaliers, coursives, couloirs,
- l'usage des espaces habitables : magasins, caves, logements, WC collectifs, combles non habitables,
- les cours et jardins ; les cours intérieures des immeubles,
- les ouvertures (portes et fenêtres).

Les conventions suivantes ont été adoptées :

- . les plans sont établis par îlot et par étage ; l'étage indiqué s'entend par rapport à la rue Saint-Laurent (les immeubles comportant un étage de moins par rapport aux quais),
- . les immeubles sont repérés (plan du rez-de-chaussée) selon la numérotation officielle,
- . la mention comble indique les combles non habitables,
- . conventions graphiques :

-  : murs limites de l'immeuble : mitoyens, façades externes,
-  : murs et cloisons internes à l'immeuble : façades sur cour intérieure, murs de cage, refends entre travées ou éléments, cloisons limitatives des escaliers et de leurs prolongements (couloirs, paliers) et de leurs annexes (WC collectifs),
-  : immeuble non étudié,
-  : zone enterrée,
-  : espace non bâti et non couvert : cour, jardin, cour intérieure non couverte,
-  : cour intérieure couverte par une verrière,
-  : ligne de pente de la toiture,
-  : WC collectif,
-  : devanture de magasin,
-  : fenêtre de dimension normale,
-  : fenêtre de petite dimension,
-  : chien assis,
-  : idem - dans le prolongement du mur de façade,
-  : portes - ont été notées les portes suivantes : au rez-de-chaussée toutes les portes (magasins, caves) ; en étage les portes d'entrées de logements ; ont été exclues les portes des WC collectifs (donnant sur l'escalier) et des combles non habitables.

265
ILOT A
n° 48 à 64



1^{er} ETAGE



REZ-DE-CHAUS

PLANCHE XXIV a



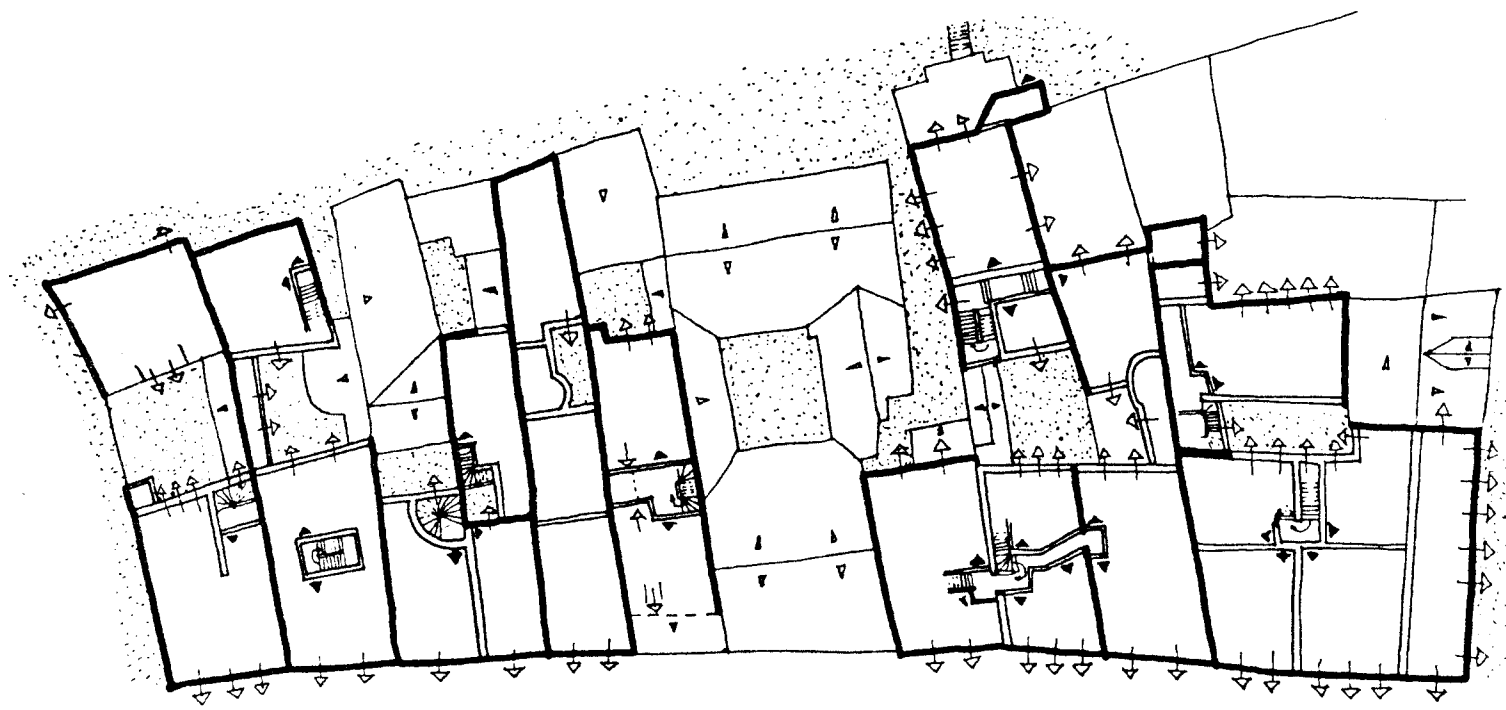
3^e ETAGE



2^e ETAGE



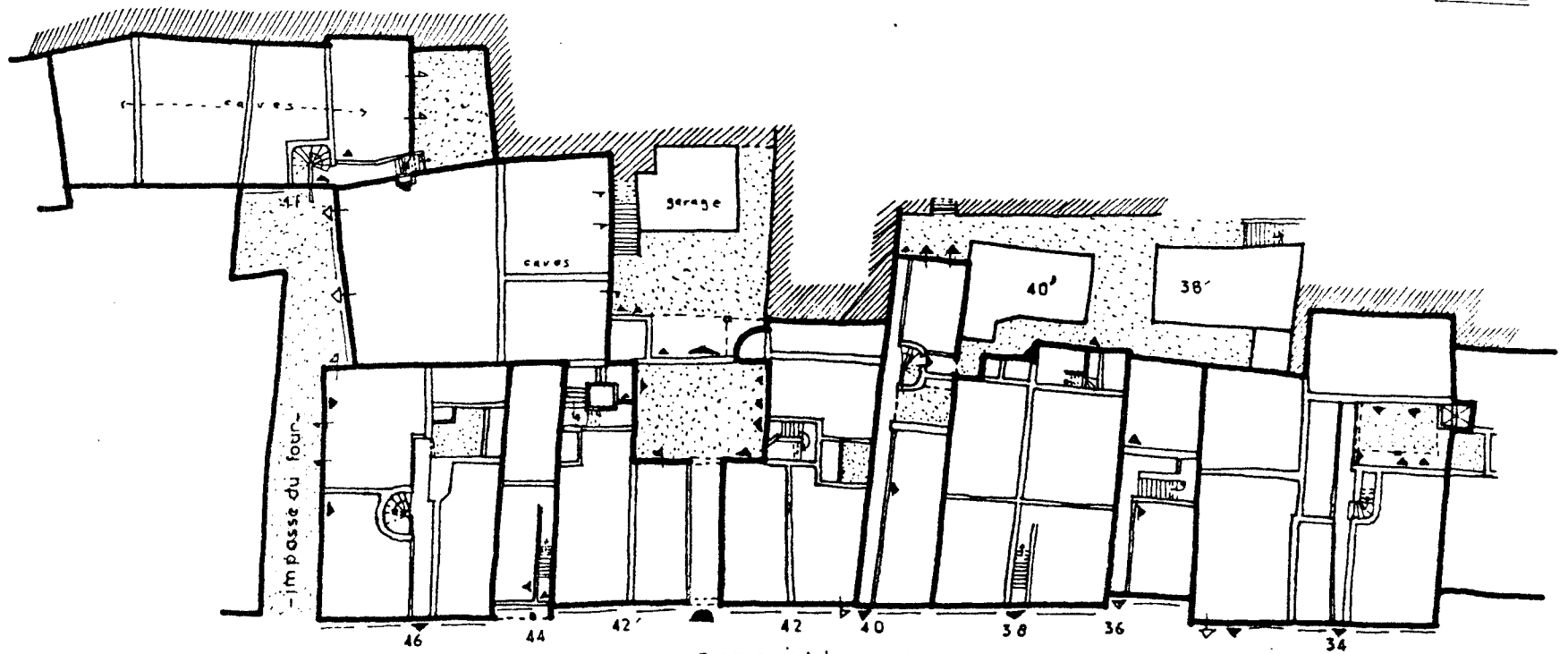
5^e ETAGE



4^e ETAGE



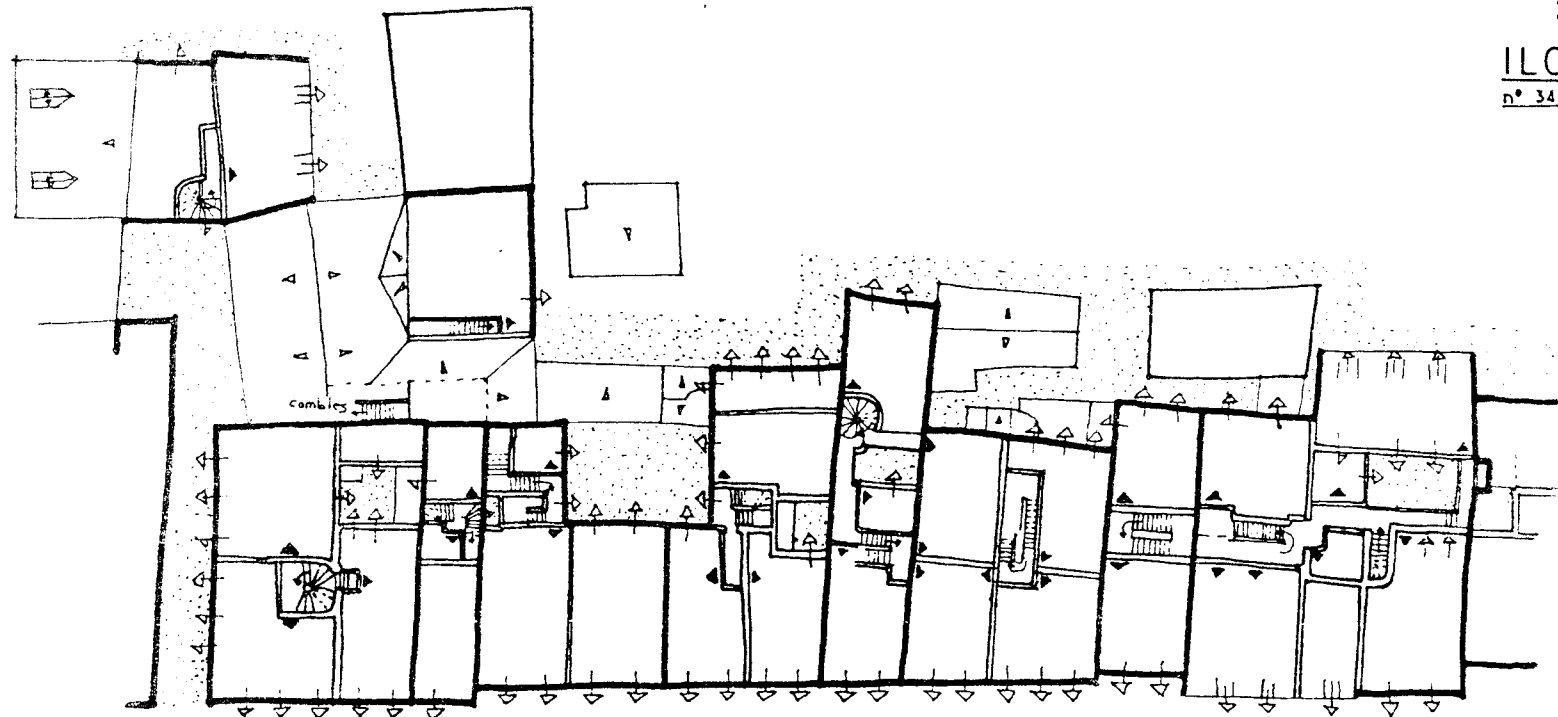
1^{er} ETAGE



- rue saint laurent -

PLANCHE XXV a

REZ DE CHAUSSE

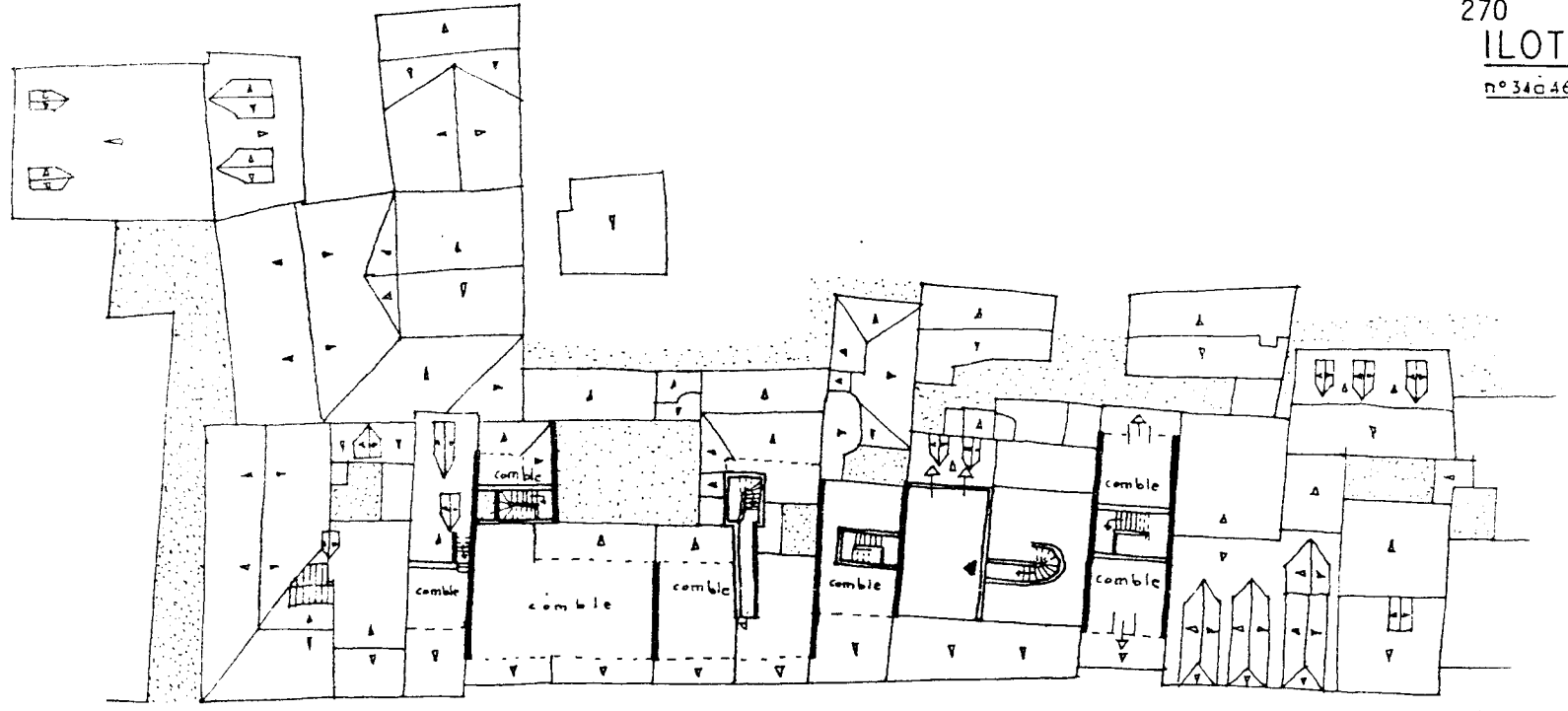


3^e ETAGE



PLANCHE XXV b

2^e ETAGE



5^e ETAGE

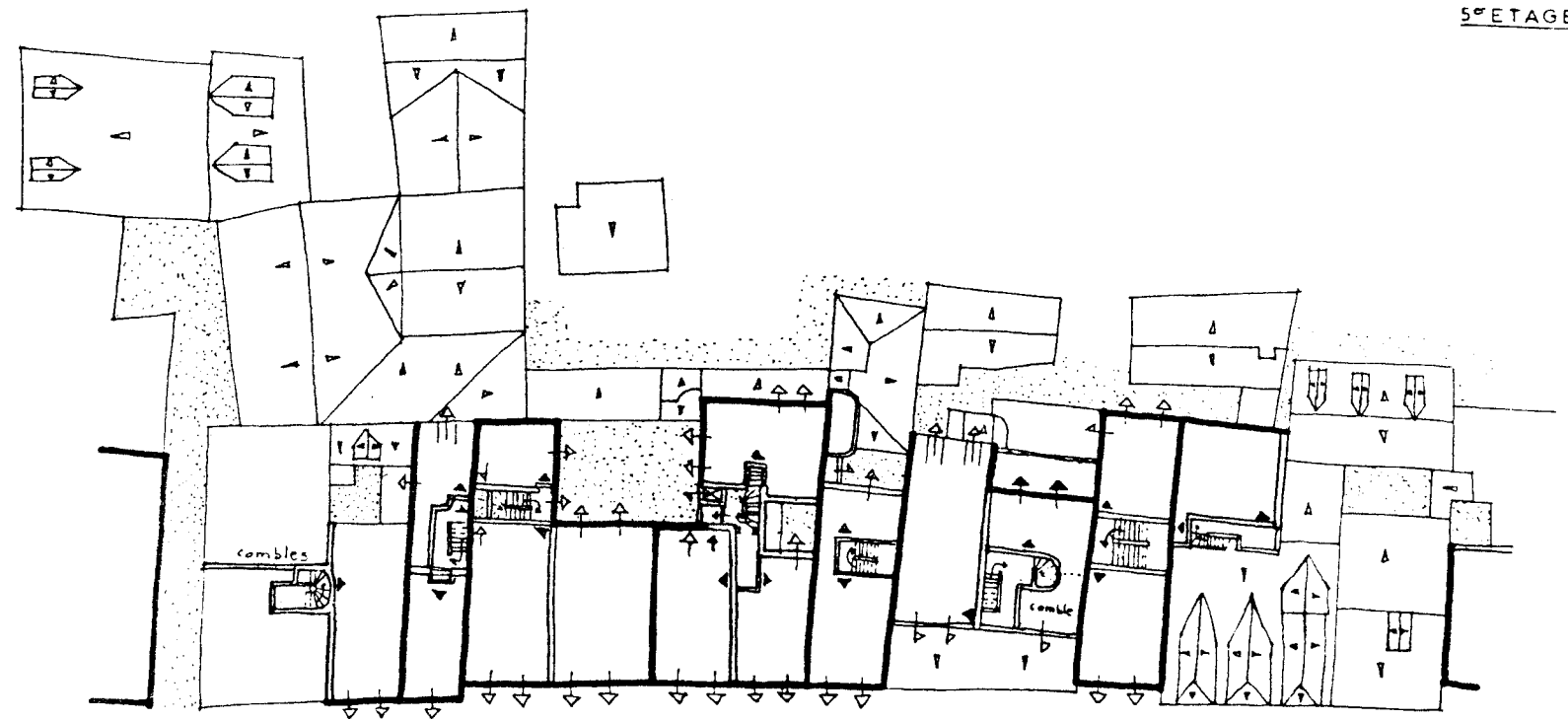


PLANCHE XXV C

4^e ETAGE

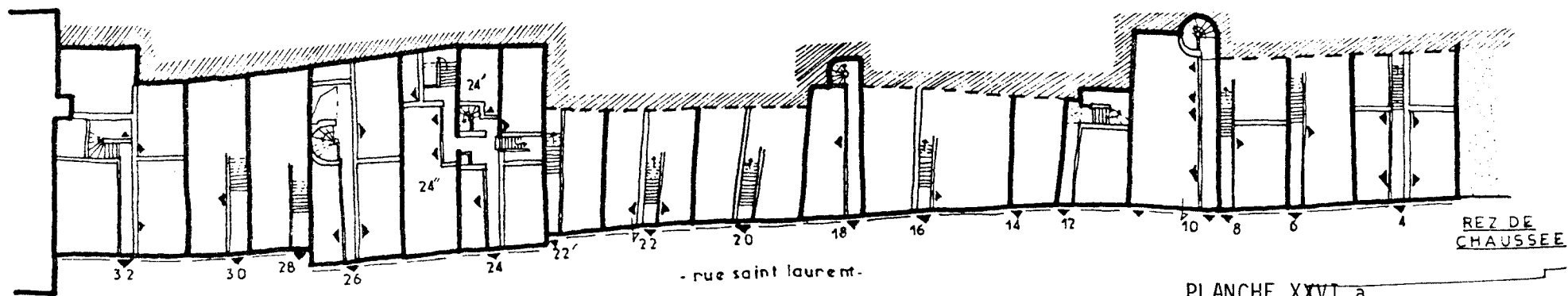
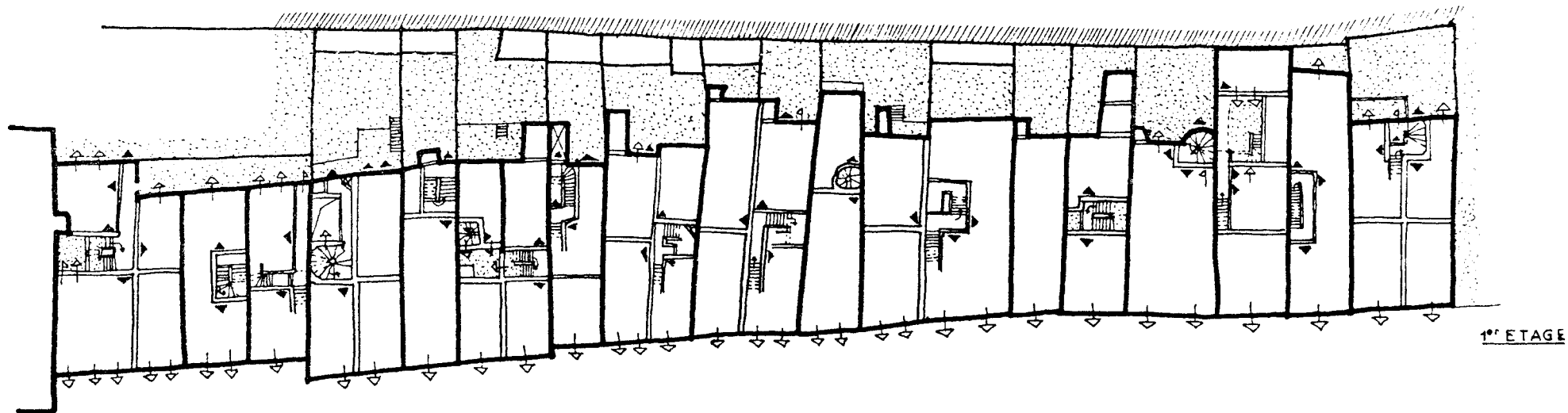
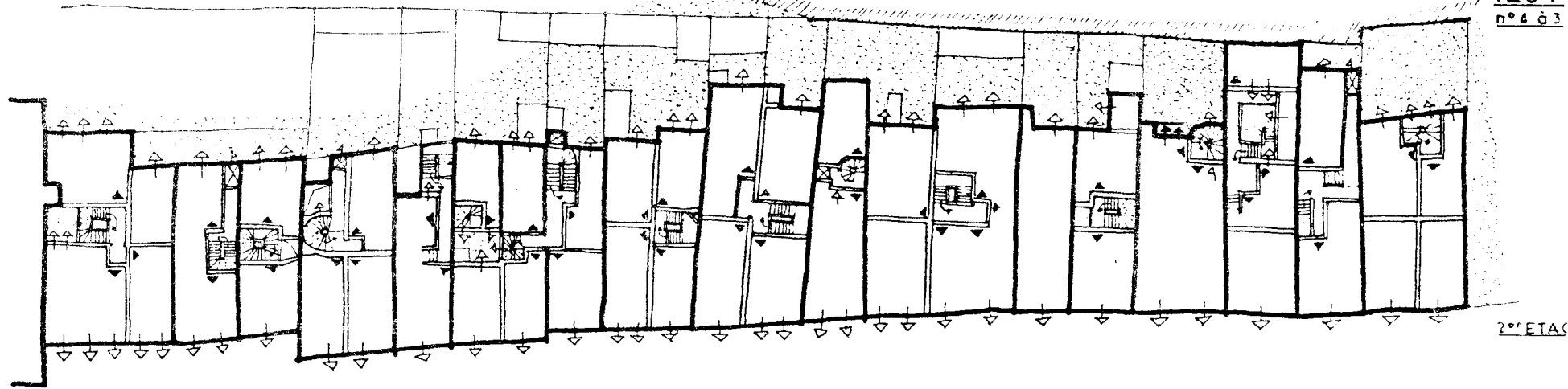
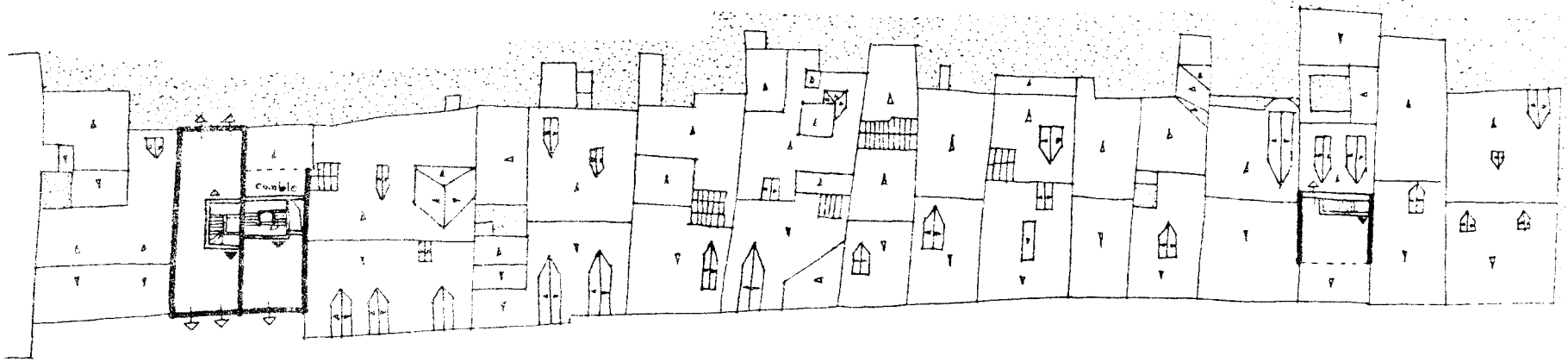
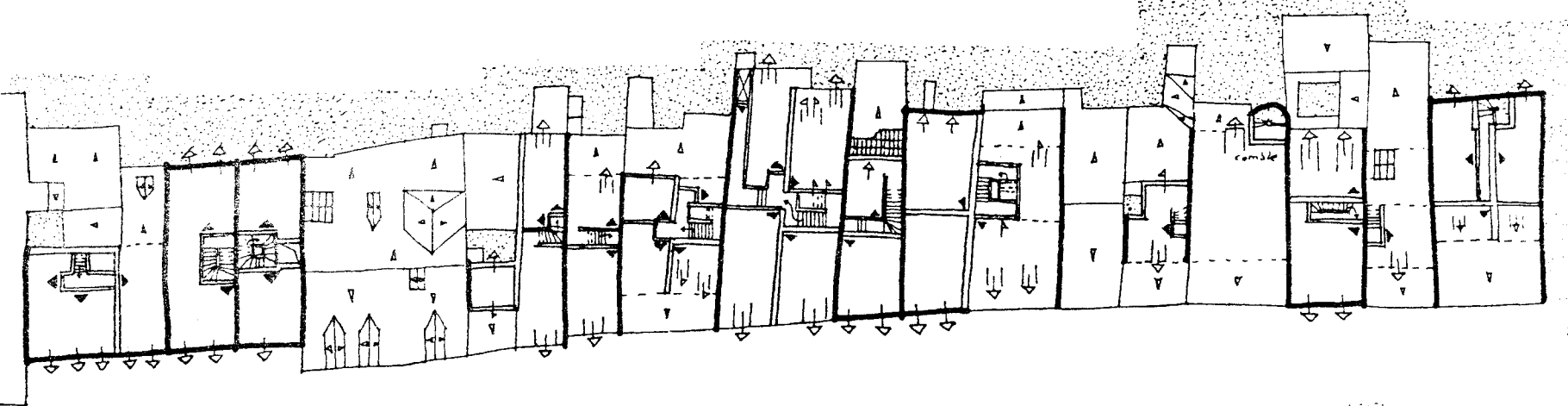


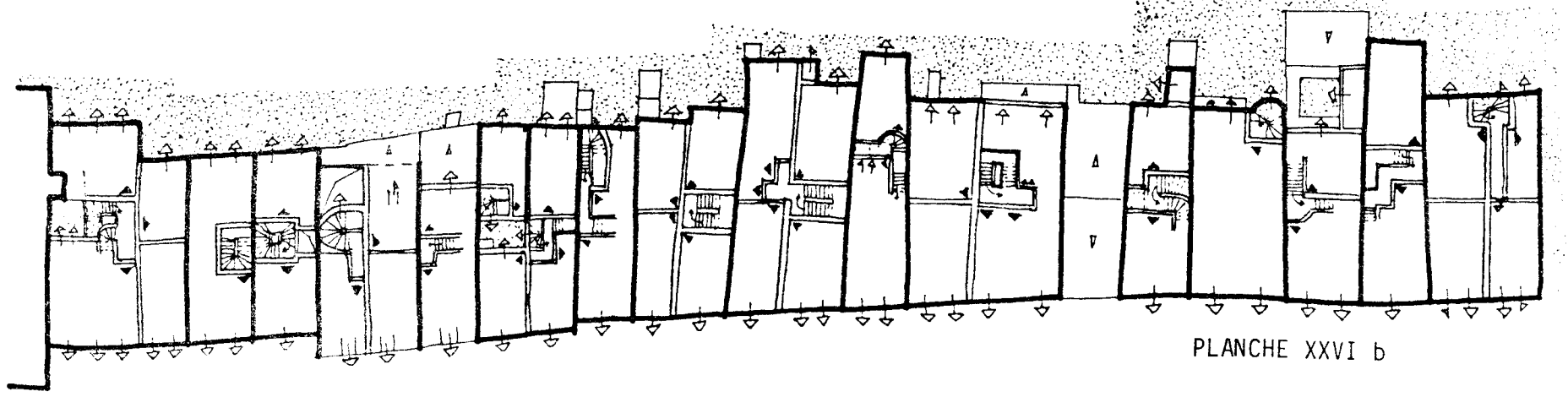
PLANCHE XXVI a



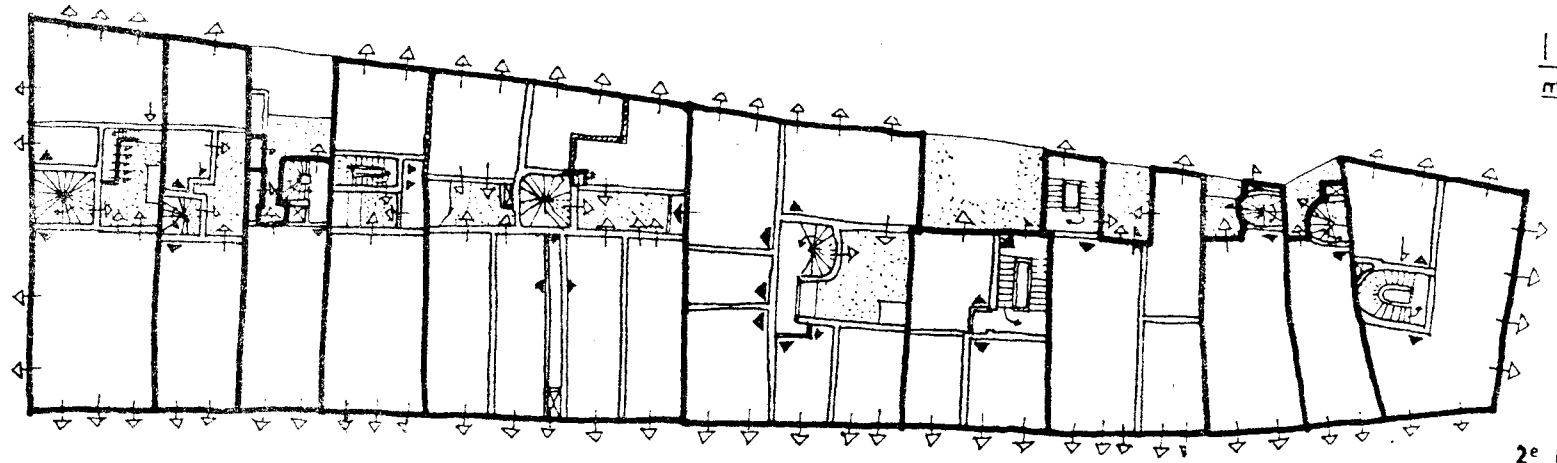
5^e ETAGE



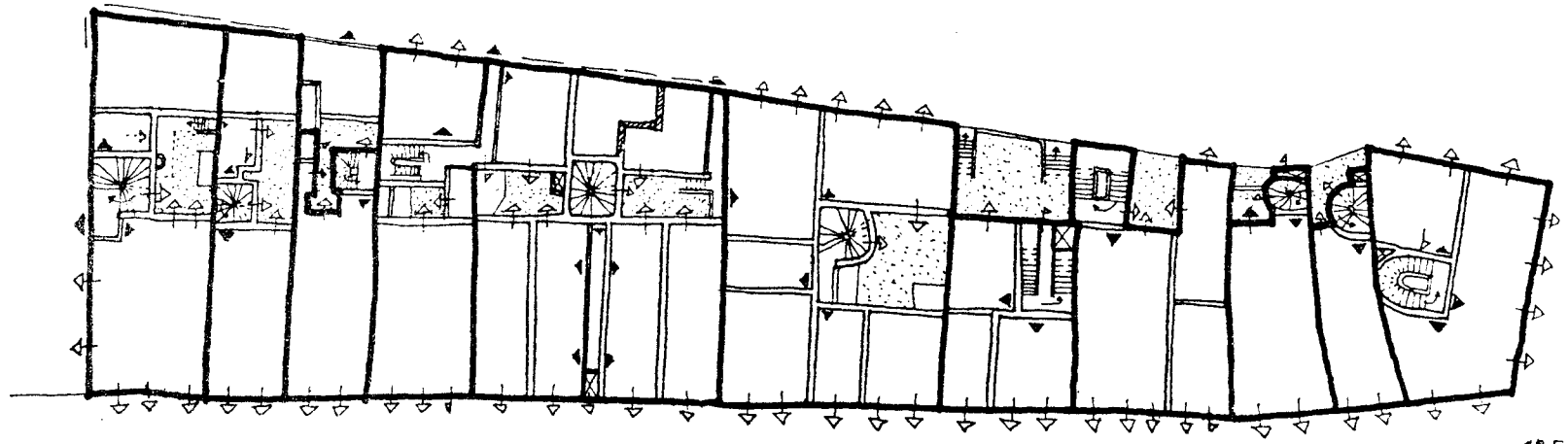
4^e ETAGE



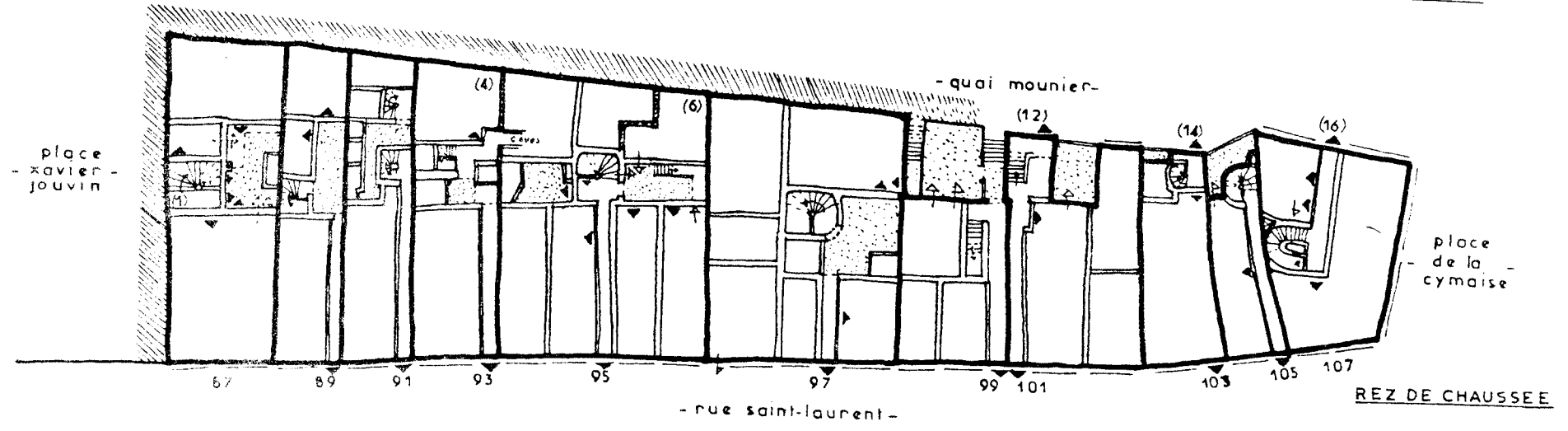
3^e ETAGE



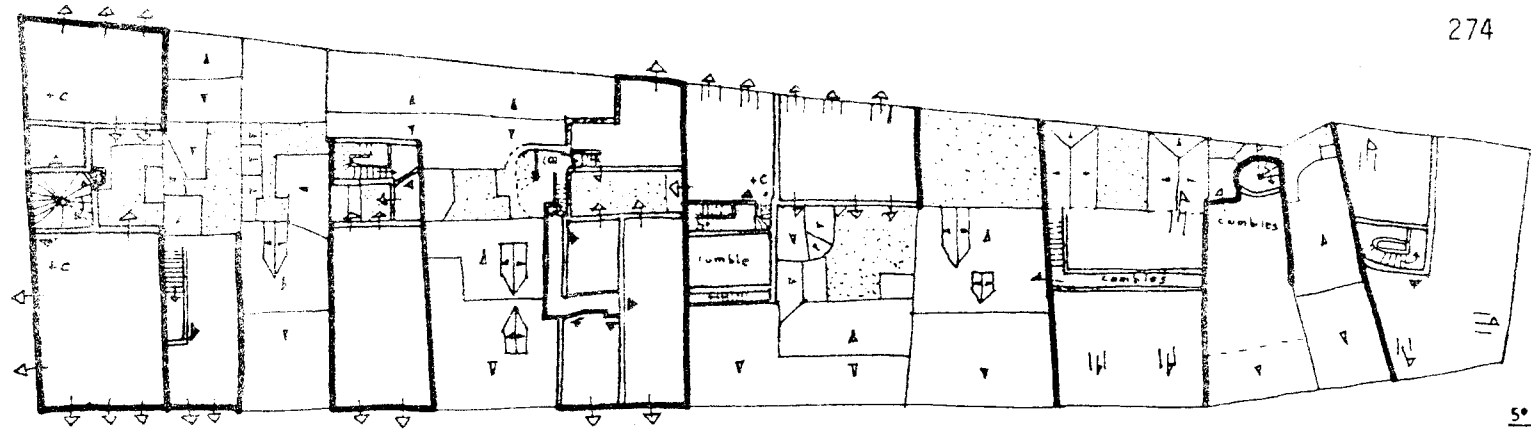
2^e ETAGE



1^{er} ETAGE

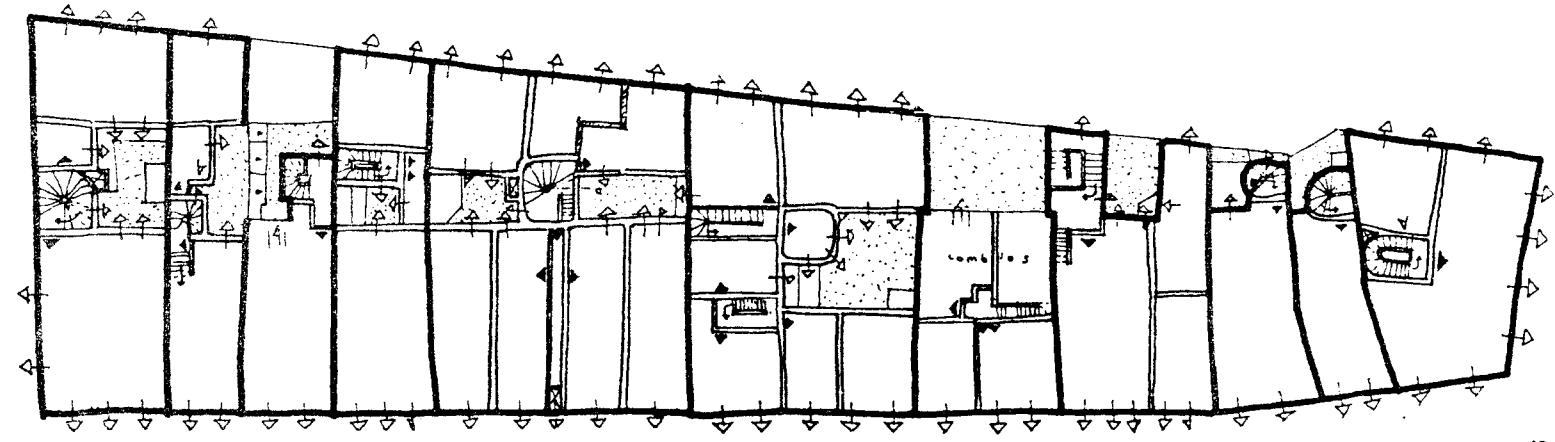


REZ DE CHAUSSEE

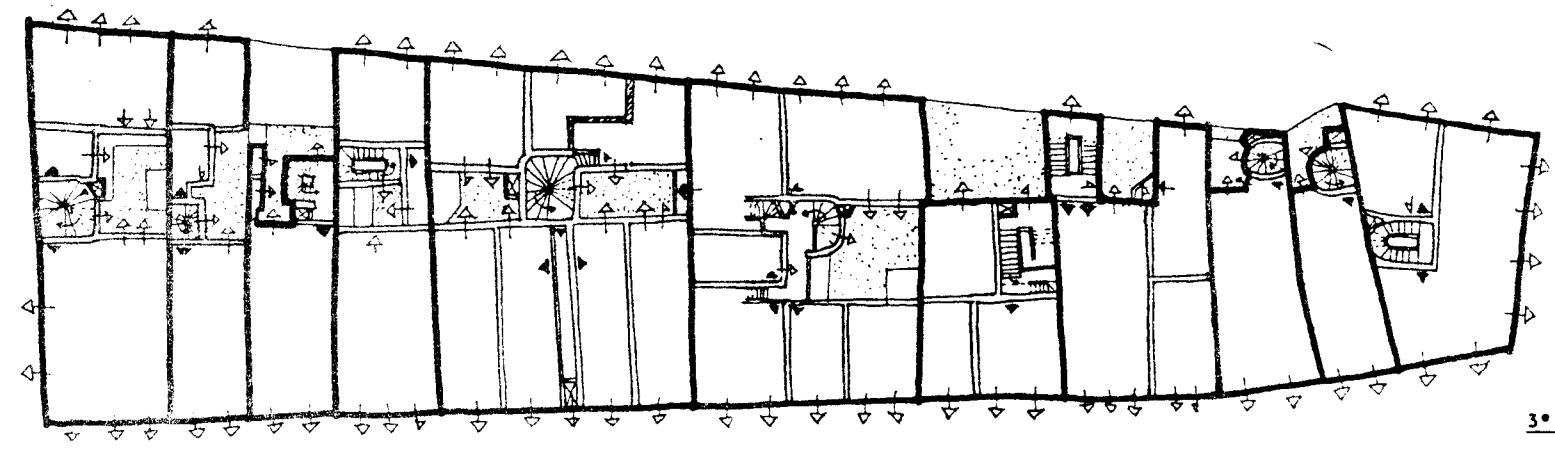


5° ETAGE

(a) - L'escalier du n°55 distribue dans la même hauteur 1er étage de plus à l'arrière qu'à l'avant (5 niveau au lieu de 4). Le niveau 5 arrière est donc au même niveau que le niveau 4 avant



4° ETAGE

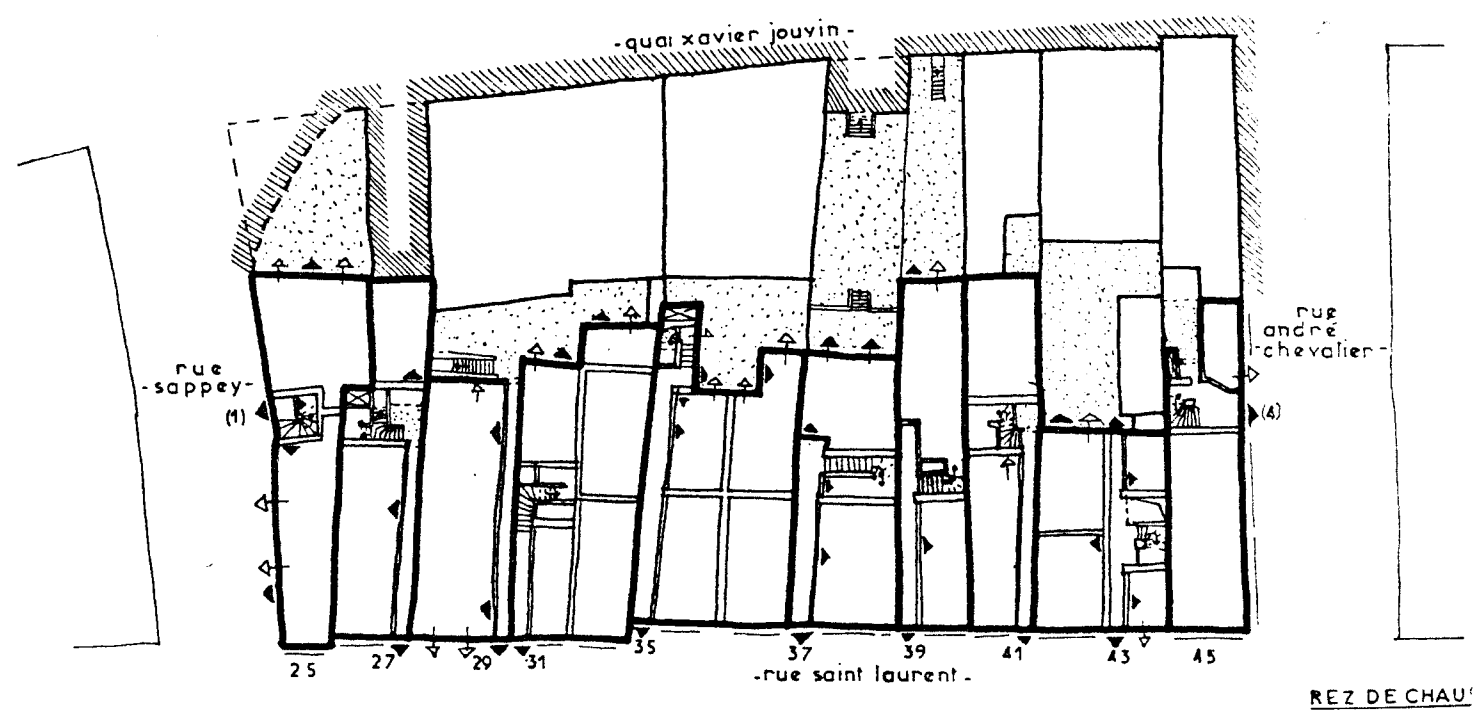


3° ETAGE

275
ILOT D
n° 25 à 45



1^{er} ETAGE



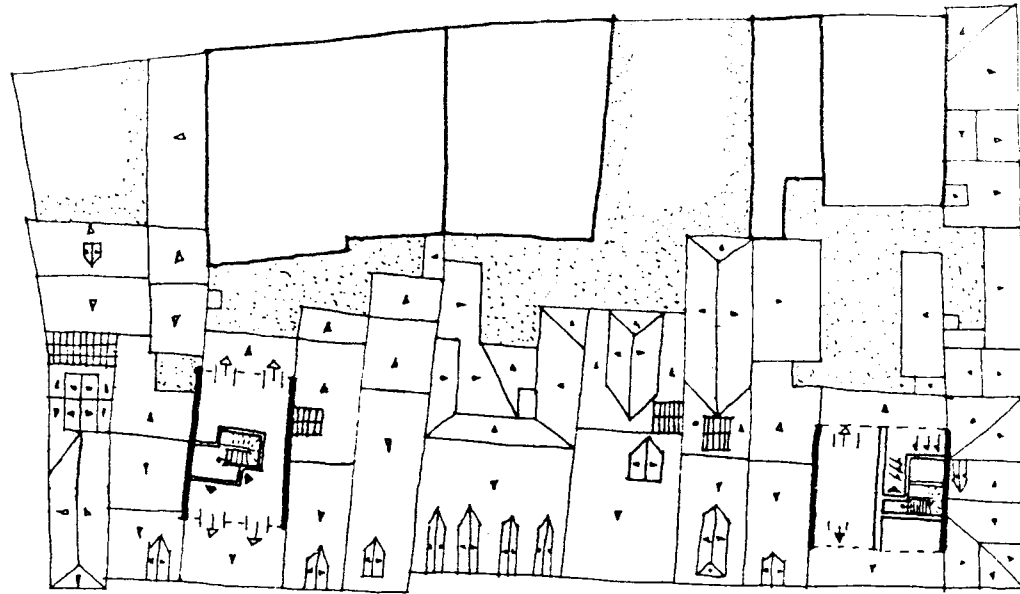
REZ DE CHAUSSÉE



3^e ETAGE



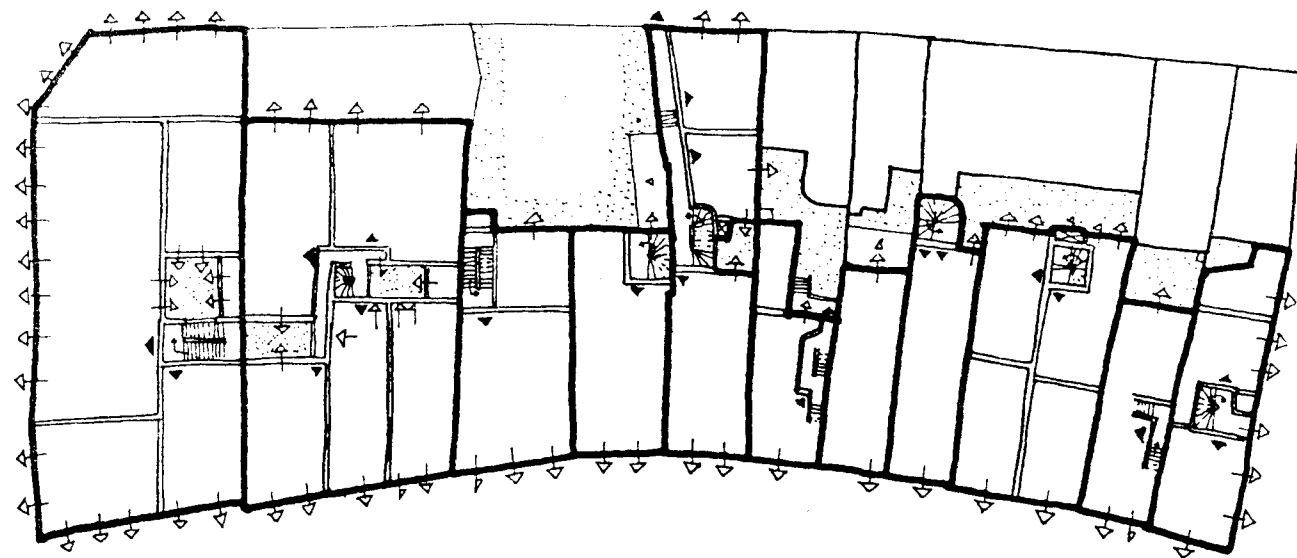
2^e ETAGE



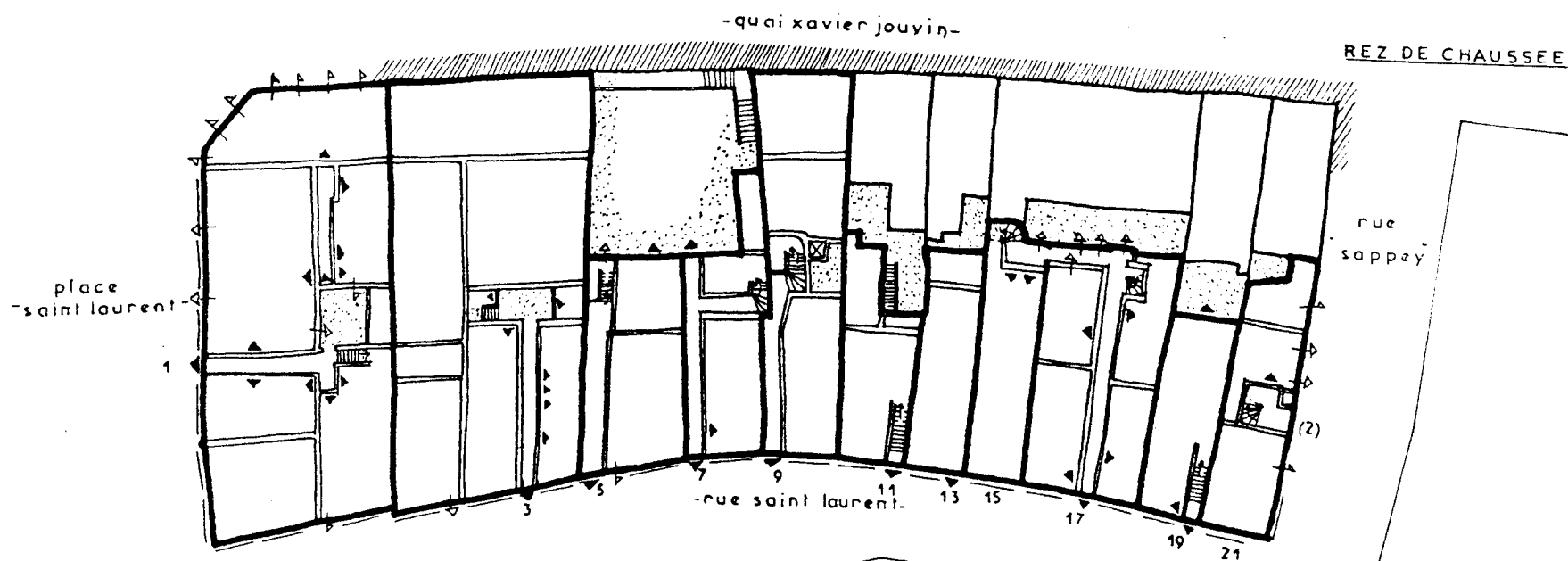
5° ETAGE



4° ETAGE

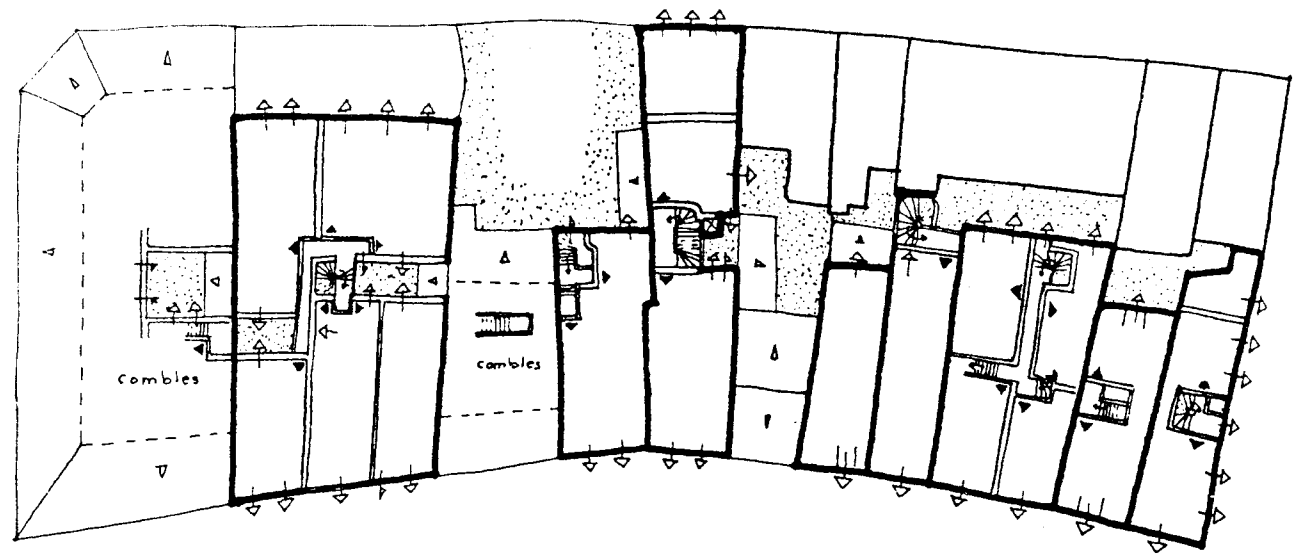


1 ETAGE

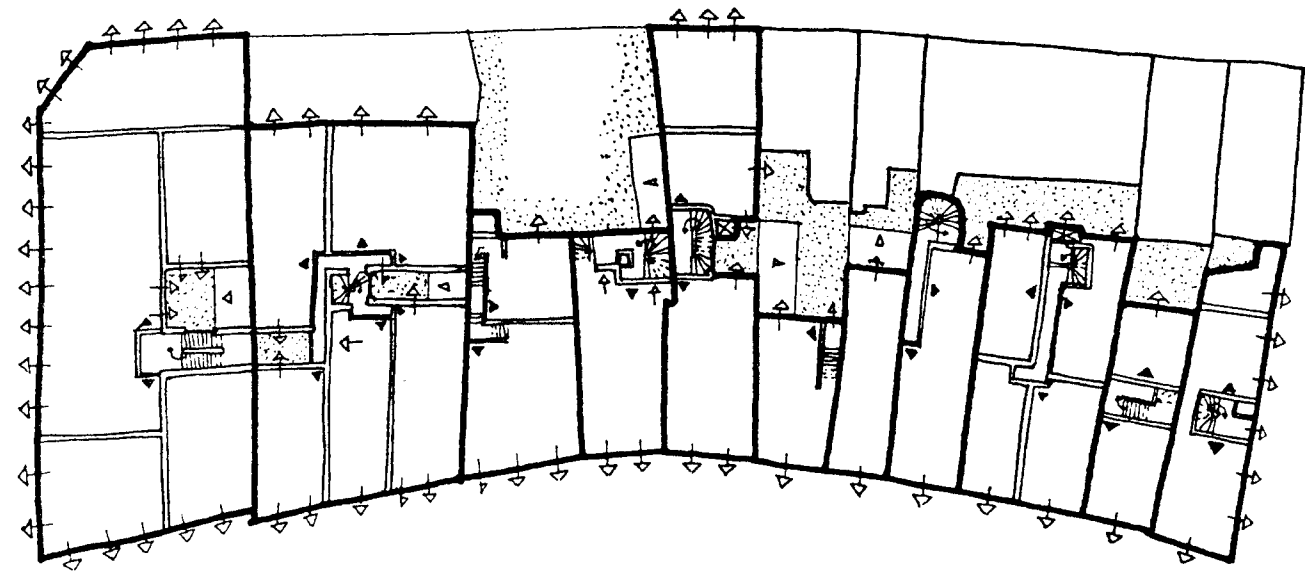


REZ DE CHAUSSEE

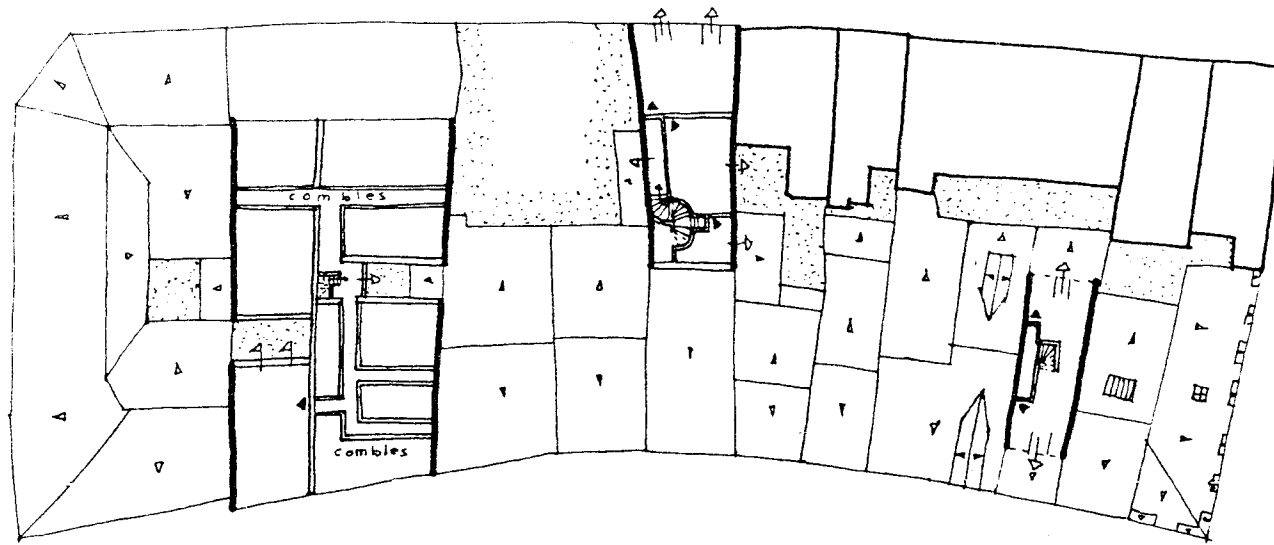
PLANCHE XXIX a



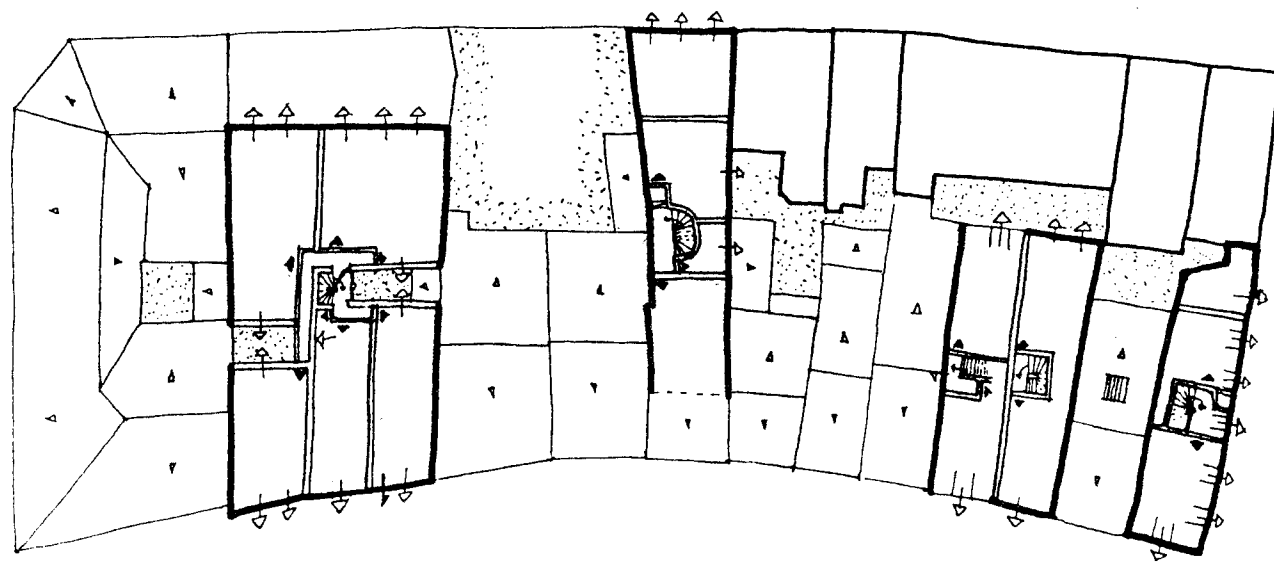
3e ETAGE



2e ETAGE



5^e ETAGE



3^e ETAGE