



HAL
open science

”La cathédrale, elle sera toujours là...”

Jean-Marie Boucheret, Robert Joly

► To cite this version:

Jean-Marie Boucheret, Robert Joly. ”La cathédrale, elle sera toujours là...” : représentations et pratiques de l’habitat ancien. [Rapport de recherche] 0121/80, Groupement Architecture aménagement (GAA); Comité de la recherche et du développement en architecture (CORDA). 1980. hal-03089993

HAL Id: hal-03089993

<https://hal.science/hal-03089993>

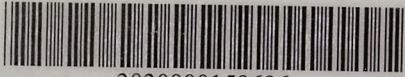
Submitted on 29 Dec 2020

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.

Jean-Marie BOUCHERET-Robert JOLY CORDA 1978

4201

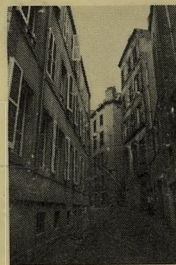
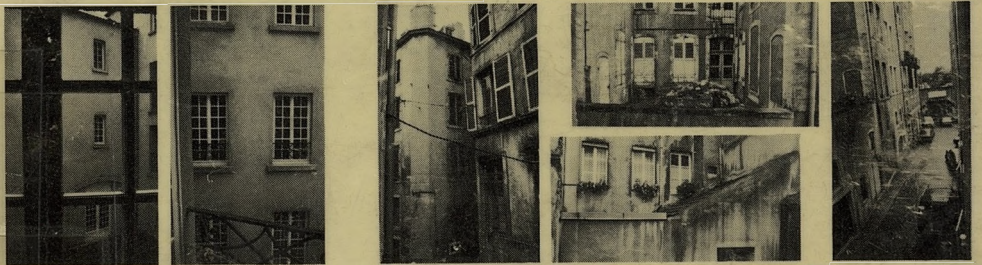


3030000159696

ECOLE D'ARCHITECTURE DE
VERSAILLES

« *La cathédrale,
elle sera toujours là...* »

REPRÉSENTATIONS ET PRATIQUES
DE L'HABITAT ANCIEN



Groupement Architecture Aménagement

Cet ouvrage constitue le compte-rendu
de fin de contrat d'une recherche
effectuée pour le
CORDA (Ministère de l'Environnement
et du Cadre de Vie) en exécution
du marché n° 78.72.004.00.202.75.01

UNITÉ PÉDAGOGIQUE
D'ARCHITECTURE N° 3
BIBLIOTHÈQUE
2, av. de Paris, 78000 VERSAILLES

728.02
BOU

~~728~~ ~~42.02~~
~~BOU~~ ~~BOU~~

~~20/01/2011~~
~~1.7.11~~
~~Blotter~~

Équipe de recherche :

Jean-Marie Boucheret, sociologue
Robert Joly, architecte

Yves Steff et Pierre Vavasseur, architectes,
ont activement participé
à la constitution de l'échantillon
et à la collecte des données.

Imprimeur : Copédith

4201

SOMMAIRE

Chapitre 0 – CENTRALITE URBAINE, IDEOLOGIE ET POLITIQUE	3
00 - Le recentrage de l'idéologie urbaine	4
- Le discours et l'appareil	4
- Symbolique et histoire	12
01 - Vers l'a - politique urbaine ?	22
- Les éléments d'une doctrine de l'habitat ancien	22
- Les instruments juridiques	25
- Les moyens et les premiers résultats	29
Chapitre 1 – VIVRE AU COEUR DE LA VILLE	33
10 - Centralité, sociabilité et culture	34
- La centralité nostalgique	44
- La centralité indifférente	47
- La centralité historique	50
- La centralité esthétique	54
11 - Habiter l'ancien	59
- Les manques de l'habitat ancien	59
- Les défauts de l'habitat ancien	62
- Les qualités de l'habitat ancien	71
12 - Le centre comme équipement	81
Chapitre 2 – ANALYSE MORPHOLOGIQUE	85
20 - L'échantillon, choix et limites	86
21 - Analyse de l'espace habité	90
211 - Mode d'analyse d'un logement	91
212 - Présentation graphique de l'échantillon	93
- A1	I
- A2	VII
- A3	XIII
- A4	XIX
- A5	XXV
- A6	XXXI
- B1	XXXVII
- B2	XLIII
- B3	XLIX
- B4	LV
- B6	LXI
- B5	LXVII

- B7	LXXII
- C2	LXXVII
- C3	LXXXVIII
22 - Les résultats de l'analyse	97
221 - Le logement	98
- Le logement, analyse des thèmes	LXXXI
- Le logement, distribution	LXXXII
- Le logement, éclairage	LXXXIII
- L'immeuble, analyse des thèmes	LXXXIV
222 - L'immeuble	102
223 - Les modalités techniques des transformations	104
 Chapitre 3 – LA GESTION DE L'URBAIN	 115
30 - Logement, immeuble, ville	117
31 - Continuité, contiguïté et parcellisation	119
32 - Normalisation et typologie	124
321 - Notion et pratiques de l'habitabilité	125
322 - Vers une typologie opératoire	129
 CONCLUSION	 137

Aux uns...

que ceux qui nous ont ouvert leur porte, qui nous ont permis d'arpenter et de photographier les lieux de leur intimité, qui nous ont parlé de leur logement, de leur quartier, de leur ville, d'eux-mêmes, trouvent ici l'expression de notre gratitude.

... et aux autres :

dans ce compte-rendu de recherche, il sera longuement fait état des propos des habitants qui ont bien voulu nous accueillir. Qu'on ne voit point là démagogie à l'égard de ceux que d'aucuns nomment, avec la condescendance que l'on témoigne aux bons sauvages, les « usagers » ou les « gens ». Si le chercheur doit tendre vers la plus grande neutralité lors de l'écoute, il est pleinement responsable du traitement auquel il soumet le discours de l'autre. Le découpage et, plus encore, le montage qu'il opère sont nécessairement critiques. Il demeure que la parole fait partie des matériaux que la recherche se doit d'exposer. Elle authentifie le métalangage du spécialiste. Par son efficace propre elle fait plus, ou autre chose.

Voici une femme âgée qui évoque son logement et sa rue. Elle a passé là les premières années de sa vie conjugale. La guerre et l'occupation l'ont contrainte à l'exode. Puis ce fut le retour à la terre promise, au « chez soi ». Les enfants ont grandi là, et un jour sont partis. Le compagnon est mort. « *C'était sa place, là où vous êtes assis* ». Mouvement gêné de l'enquêteur. Un sourire le rassure : non, il ne dérangera pas l'ordonnance du souvenir. La charmante vieille dame dit son quartier, si petit et tellement chargé de sens ! « *Vous savez, moi de ma rue je parle uniquement* ». Cet attachement et cette exclusion, on pourrait les traduire dans la langue de bois du chercheur. On peut imaginer des variantes. Mais comment rendre ce « *moi de ma rue* », prononcé d'un trait, qui unit si étroitement un être et son, comment dit-on ? cadre de vie.

Tous les entretiens ont été introduits par la même question : « *Voulez-vous me parler de votre logement ?* » Toutes les personnes consultées ont sans exception dépassé l'habitat au sens strict pour aborder la dimension urbaine. On ne sera donc pas surpris que dans cette étude consacrée à l'habitat ancien il soit aussi question de la ville. Par ailleurs le contexte idéologique et politique dans lequel les discours sur l'habitat ancien et sur les quartiers anciens sont produits a été restitué.

00-RE-RECEVIRAGE DE L'IDÉOLOGIE URBAINE

Le discours et l'appareil. Le discours est un statut social et un statut de classe.

Le discours est un statut social et un statut de classe. Le discours est un statut social et un statut de classe. Le discours est un statut social et un statut de classe.

Le discours est un statut social et un statut de classe. Le discours est un statut social et un statut de classe. Le discours est un statut social et un statut de classe.

Chapitre 0

CENTRALITÉ URBAINE, IDÉOLOGIE ET POLITIQUE

Le discours est un statut social et un statut de classe. Le discours est un statut social et un statut de classe. Le discours est un statut social et un statut de classe.

Le discours est un statut social et un statut de classe. Le discours est un statut social et un statut de classe. Le discours est un statut social et un statut de classe.

Le discours est un statut social et un statut de classe. Le discours est un statut social et un statut de classe. Le discours est un statut social et un statut de classe.

Le discours est un statut social et un statut de classe. Le discours est un statut social et un statut de classe. Le discours est un statut social et un statut de classe.

Le discours est un statut social et un statut de classe. Le discours est un statut social et un statut de classe. Le discours est un statut social et un statut de classe.

Le discours est un statut social et un statut de classe. Le discours est un statut social et un statut de classe. Le discours est un statut social et un statut de classe.

Le discours est un statut social et un statut de classe. Le discours est un statut social et un statut de classe. Le discours est un statut social et un statut de classe.

00. LE RECENTRAGE DE L'IDÉOLOGIE URBAINE

Le discours et l'appareil

Le centre des villes est aujourd'hui le lieu par excellence du discours urbain, le point de vue mesurant de l'urbanité, son symbole, sa forme développée. Dans le centre, et dans le centre seul désormais, se rencontreraient, s'échangeraient et s'affronteraient les paroles et les désirs, les statuts et les signes. Et, accessoirement, les marchandises.

Certes le centre urbain a toujours constitué un support privilégié de l'imaginaire. Il ne le fixait pas pour autant. L'imaginaire voyageait, traversait les frontières multiples et subtiles qui séparent-relient le centre et la périphérie. Lorsque Rastignac « monte » à Paris, ce n'est pas seulement selon la pente métaphorique de l'ambition ; il prend littéralement de la hauteur, et ses distances, par rapport à l'objet convoité. Il domine la capitale ; il n'en est pas captif. Autre parcours de la totalité urbaine, celui des surréalistes. Ces « Paysans de Paris » délaissaient de temps à autre le cœur innombrable de la ville pour se perdre dans ses marches. Leurs terrains d'aventures : le parc des Buttes-Chaumont, pour la promenade des intimes ; la « zone », où l'on organisait une expédition pseudo-archéologique, façon de mystifier le bourgeois.

Il y a vingt ans à peine, les formes périphériques de l'urbanisation faisaient encore rêver. Parmi les rêveurs : des fonctionnaires, des promoteurs, des urbanistes, mais également des sociologues et non des moindres. On pense à H. Lefebvre, si vigilant par ailleurs à l'égard des projections spatiales de la « société bureaucratique de consommation dirigée » et attaché plus que personne à la centralité urbaine (*). Point de convergence entre la prospective technocratique et l'utopie sociologique : ce que l'on appelait parfois les villes nouvelles et qui n'étaient que de nouvelles villes de taille généralement modeste. Dans ces agglomérations la coexistence de groupes sociaux jusque là séparés, la structure et la forme mêmes de l'espace allaient engendrer une société et une culture nouvelles (**). La prédication de l'homme nouveau, trahie à plusieurs reprises par le cours d'une histoire douloureuse, se réalisait enfin par la médiation d'un urbanisme qui juxtaposait logements et équipements socio-culturels. L'habiter débordait le cadre étroit du logement familial et s'enrichissait d'un projet de sociabilité. La cogestion de la vie quotidienne s'organisait à Sarcelles à la suite d'un accord passé entre la SCIC et le Conseil des Résidents. A Grenoble, dans le quartier de l'Arlequin, une expérience d'autogestion résidentielle voyait le jour. Ici et là la vie associative connaissait une nouvelle jeunesse, l'animation florissait grâce aux efforts conjugués des citoyens bénévoles et des travailleurs sociaux. On sait que l'enthousiasme céda rapidement le pas à la désillusion. La politique de construction tant à la périphérie — grands ensembles, villes nouvelles — que dans l'enceinte même des villes — opérations de rénovation urbaine — fut mise en accusation car génératrice de nouvelles formes de ségrégation sociale,

(*) Henri Lefebvre « Les nouveaux ensembles urbains », *Revue française de sociologie*, avril - juin 1960.

(**) Cf. La critique de Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire : « Proximité spatiale et distance sociale dans les grands ensembles », *Revue française de sociologie* janvier-mars 1970.

d'anomie et de déviance, de médiocrité architecturale, de coûts exorbitants.

Depuis le début des années soixante un nouveau dispositif idéologique s'est mis en place progressivement. Le discours sur le centre-ville s'est substitué au discours sur la ville. Le centre est devenu l'alpha et l'oméga du discours urbain. Dans l'imaginaire plus encore que dans l'espace « vrai », la ville a perdu ses marges, ces entours où naguère elle s'annonçait et se dérobaît à la fois.

Le nouvel imaginaire urbain se développe dans un contexte que l'on peut appréhender à trois niveaux distincts.

Au niveau spatial l'idéologie de la centralité se nourrit des insatisfactions provoquées par la politique de construction menée depuis la Libération et enregistre la valeur d'usage que présente le parc immobilier ancien. On ne peut toutefois en rester à ce constat « objectif » que dressent volontiers les rapports officiels. Ce constat évacue en effet certaines questions : est-ce la construction neuve en général qui est rejetée ou tel de ses éléments ? Pourquoi le souci de la préservation des centres anciens se manifeste-t-il à tel moment historique plutôt qu'à tel autre ?

Sur un plan global la valorisation de la centralité historique renvoie à la formation sociale et à ses contradictions. En ce sens l'idéologie est bien le « reflet » d'une crise générale qui affecte non seulement l'infrastructure économique d'une société mais aussi ses institutions.

En troisième lieu les avatars de l'idéologie apparaissent comme les effets de phénomènes qui se produisent dans l'instance idéologique elle-même et dans les différents champs qui la constituent (l'éthique et l'éthos, la dimension symbolique en général et l'esthétique en particulier, etc).

Toutes les valeurs sont atteintes, mêmes si toutes ne périssent point. Les plus traditionnelles semblent le mieux résister. Plus qu'une mode, le « rétro » est peut-être en train de devenir un style, avec la pérennité et la valeur canonique que le terme connote. Les valeurs « organiques » — Gramsci : celles qui sont apparues avec l'actuel mode de production — sont durement frappées. Au premier rang d'entre elles : la notion de progrès, qui les subsume. Le progrès articulait étroitement un signifiant — la technique et ses œuvres — et un signifié — l'évolution heureuse de l'humanité —. La remise en cause du signe est devenue un phénomène de masse. Le procès intenté aux forces productives ou, à travers elles, aux rapports sociaux dans lesquelles elles se sont jusqu'ici développées, menace l'identification entre la marchandise et son signifié ultime, le bonheur. Acculé à la défensive, le message publicitaire tente une double parade. D'un côté il s'efforce de restaurer l'articulation fondatrice de la modernité. De l'autre il récupère, ou plutôt invente des valeurs « traditionnelles ». Il joue de l'alternative, proposant — avec quelle exquise modestie ! — « Le bon côté du progrès » incarné dans une machine à laver ou vante « Le yoghourt au bon goût d'autrefois », ou de la simultanéité. C'est ainsi qu'une

seconde firme d'appareils ménagers s'affiche quelques jours après sa rivale, encadrant son produit entre un texte finement balancé : « *Le temps passé avait bien du charme ? Le présent offre aussi quelques agréments* » et les rondeurs rustiques de « la mère Denis ». Dans l'imédiat l'image de marque de chaque firme peut se trouver confortée par son caractère « attrape-tout ». A terme le brouillage du message publicitaire risque d'affecter le fondement de l'idéologie de la consommation.

Le passé contre l'histoire, le mythe contre la mémoire... La valorisation des centres historiques des villes intervient dans un climat marqué par une offensive sans précédent contre l'histoire conçue comme possibilité pratique et théorique. Le paradoxe n'est qu'apparent et s'évanouit dans la mesure où, précisément, l'imaginaire contemporain perçoit le centre historique comme objet fétiche, lieu du toujours déjà là, de l'origine incréée. Non historisé dans le présent et non conçu comme ayant été vécu, le passé est doublement mort (*). C'est à des sources pétrifiées qu'un certain discours urbain fait retour.

(*) Sur le paradigme passé/histoire, cf. Jacques Lacan : « *Le séminaire* », livre I, *Le Seuil*, 1975.

Qui tient ce discours ?

Les destinataires ne sont pas les citoyens en général, les « gens », ceux qui vivent la ville comme aliénation (métro-boulot-dodo) et pour lesquels il n'y a d'autre alternative au cauchemar urbain que le rêve de la maison individuelle (**).

(**) Selon « *Le livre jaune de la maison individuelle* », publié par le Syndicat national des constructeurs de maison individuelle, 279.000 maisons individuelles ont été mises en chantier en 1978 contre 161.000 logements collectifs, (soit 63 % et 37 %). Depuis 1976 la tendance s'est inversée : non seulement on construit désormais plus de maisons individuelles que de logements collectifs, mais l'écart se creuse entre les deux types d'habitat.

Ce n'est pas non plus l'État ou l'un de ses appareils. On peut d'ailleurs douter de sa capacité à produire une idéologie et une politique urbaine spécifiques depuis le tournant de la réhabilitation, ou plutôt s'interroger sur l'opportunité d'une telle production dans la conjoncture actuelle.

L'émetteur du discours urbain n'est pas davantage une classe sociale ou une fraction de classe, ce qui n'exclut pas que ce discours puisse être mobilisé dans les conflits de classes.

Les tenants du recentrage de l'idéologie urbaine appartiennent à une couche sociale, au sens donné à ce terme par l'école althussérienne, à un groupe non déterminé par un rapport direct aux moyens de production. Dans cette intelligentsia composite voisinent les esthètes amis des vieilles pierres, souvent nantis de patronymes à particule, des écologistes, des partisans de la croissance zéro, des hommes de l'art : urbanistes saisis par le remords autant que par le doute et architectes affrontés à la crise de la symbolique architecturale et à la crise tout court.

Ce discours s'amplifie par le canal des médias, et en particulier par les revues spécialisées.

Discours sociétal, il prescrit autant qu'il décrit. Il a présidé à la création des appareils idéologiques d'État qui se sont multipliés depuis le début des années soixante.

En 1963 se tient le premier « Colloque national des cités et quartiers anciens ». Une « Association nationale des villes d'art » voit ensuite le jour. Le débat s'internationalise rapidement avec la création, à Fribourg, de « Civitas Nostra », fédération de quartiers anciens.

En même temps qu'ils atteignent la dimension européenne — le patrimoine architectural sera un élément fort de l'affirmation de l'entité européenne, réduite au Marché commun — les échanges se poursuivent dans des instances qui cessent d'être exclusivement idéologiques et se constituent en appareils politiques. Une série de colloques se succèdent dans le cadre des actions organisées par le Conseil de l'Europe. Le premier a lieu en janvier 1974 à Edimbourg et porte sur les coûts économiques de la restauration. Le second se tient la même année en octobre à Bologne. Il est consacré aux finalités sociales de la restauration des centres urbains. En 1975, on examine à Krems comment faire revivre une ville historique moyenne, etc. 1975 sera d'ailleurs proclamée « Année du Patrimoine Architectural » et sera couronnée par le congrès d'Amsterdam. Ce congrès met l'accent sur quelques considérations jugées essentielles. La première est ainsi formulée :

« Outre son inestimable valeur culturelle, le patrimoine architectural de l'Europe amène tous les Européens à prendre conscience d'une communauté d'histoire et de destin. Sa conservation prend donc une importance vitale ».

Des conceptions différentes et parfois même divergentes s'expriment dans ces instances. Ce fut le cas lors du colloque de Bologne, par exemple, lorsqu'il s'agit d'envisager les dispositions foncières requises par une restauration non spéculative des centres urbains. Par contre la préservation du patrimoine architectural urbain en tant que tel est érigée en valeur universelle :

« Le sentiment de l'utilité culturelle et politico-économique qui s'attache à la préservation des vieilles cités et des noyaux pré-urbains est aujourd'hui quasi-général... La sauvegarde sociale des centres historiques constitue désormais un choix politique accepté par tous, qui rompt l'isolement et stimule l'intérêt culturel de tous les éléments de la société » ()*.

(*) Troisième confrontation européenne des villes historiques, Munich/Landshut, 29 novembre - 1er décembre 1978.

La proclamation unanimiste dissimule mal le penchant autoritaire de cette démocratie à visage centre-urbain : la sauvegarde — « sociale », il est vrai — des centres urbains résulte d'un choix « accepté » par tous.

La Déclaration d'Amsterdam consacre l'élargissement de la notion de patrimoine architectural et l'importance de sa conservation :

« Ce patrimoine comprend non seulement des bâtiments isolés d'une valeur exceptionnelle et leur cadre, mais aussi les ensembles... présentant un intérêt historique ou culturel ».

L'opposition est flagrante entre ces principes et ceux que Le Corbusier avançait, avec sa brutalité coutumière, dans les années vingt. Le Corbusier se fixait comme ligne générale l'adaptation de la ville aux forces productives et aux rapports sociaux de production dominants. Son objectif, une valorisation bien particulière du centre-ville :

« La conservation du patrimoine architectural doit être considérée non pas comme un problème marginal mais comme objectif majeur de la planification urbaine et de l'aménagement du territoire ».

« Réaliser la cité d'affaires de Paris n'est pas une chimère. C'est, pour l'État, gagner des milliards (souligné par L.C.) en valorisant le centre de Paris. S'emparer du centre de Paris, dans une opération concertée, c'est faire des milliards (souligné par L.C.). Il y a au centre des grandes villes une mine de diamants que l'État pourrait exploiter dès maintenant si une législation opportune intervenait, si un programme existait, si une doctrine saine inspirait ce programme »...

Le Corbusier propose de conserver quelques monuments (Notre-Dame, Le Louvre, le Sacré-Cœur) et de faire table rase du tissu urbain ancien.

Pour le fonctionnalisme et l'hygiénisme, la rue voilà l'ennemie :

« Honte et désastre de nos villes... la rue du piéton millénaire est un résidu des siècles, c'est un organe inopérant, déchu ». Le « Plan Voisin » restructurant le centre de Paris présentait le programme suivant : un gratte-ciel de soixante étages, la gare centrale, un « aéro-port » sous lequel passe l'autodrome (Monsieur Voisin, mécène du mouvement « l'Art nouveau », par ailleurs constructeur d'automobiles et d'avions). Voici le résultat final : « on voit les prismes de cristal des immenses bureaux... tout à coup on est devant une charmante église gothique, bercée par les feuillages » (*).

(*) « Le Corbusier et P. Jeanneret, 1910-1929 », Les Éditions d'Architecture, 1964.

Le Corbusier ou la synthèse de la rénovation et de la restauration ; Haussmann et Viollet-le-Duc, « faces complémentaires du Janus urbaniste bourgeois », selon l'expression de B. Huet, réunis en une seule personne. Il est patent qu'ici « il s'agit moins de sauvegarder un patrimoine que d'« inventer » le socle culturel et de façonner l'histoire mythique de la nouvelle classe dominante » (**). Pour ce faire, toujours selon B. Huet, on cherche à créer un objet exemplaire, homogène, à assigner au monument historique un nouveau statut idéologique. La récupération des monuments du passé s'effectue par l'isolement de l'édifice (des actions de dégagement détruisent sa fonction et sa signification dans un contexte historique déterminé) et par sa mise en situation scénographique (en l'entourant, par exemple, d'un cordon sanitaire verdoyant). Après l'usine, l'église « verte » sur fond de tours de bureaux, le monument gothique immergé dans les « conditions de nature » chères au porte-parole des C.I.A.M.

(**) Bernard Huet : « Un avenir pour notre passé ? », Architecture d'Aujourd'hui, n° 180, juillet-août 1975 (« Les Centres historiques face au développement »).

Ce qui fait l'intérêt de l'article cité, c'est sa radicalité, l'exacerbation d'une tendance à l'œuvre dans nombres de textes contemporains. A la restauration muséographique d'une part, à l'architecture d'accompagnement d'autre part — sans rapport avec les typologies architecturales environnantes et avec les morphologies urbaines pré-existantes —, B. Huet oppose en effet la restauration qui « révèle » le procès historique qui la provoque, qui rend « lisible » (mais pour quel lecteur potentiel ?) la typologie architecturale originelle. La médiocrité de l'architecture moderne — tout au moins en France — justifie selon lui le recours au pastiche, solution du désespoir. Présentant une moindre « présence » dans l'espace urbain, le pastiche est par ailleurs provoquant ; il soumet à la question les mythes de l'architecture moderne. B. Huet propose d'inverser le système (et la charge de la preuve) : il faut passer « d'une

conservation sélective et défensive obligée de justifier de la valeur exemplaire d'un édifice pour en empêcher la destruction à la préservation de tout bâtiment construit dans le périmètre urbain, quelle que soit sa valeur et son ancienneté. Face à cette règle absolue, la destruction et l'altération d'un édifice doivent devenir une opération exceptionnelle, dont-il est nécessaire de prouver l'utilité ».

La conservation du patrimoine architectural serait-elle de gauche ? Posée à ce niveau de généralité la question est indécidable. Elle conduit néanmoins à mettre en cause les classifications qui ont beaucoup servi en raison même de leur simplicité. On sait qu'elle a été la fortune de la distinction entre architectes ou urbanistes « progressistes » et « culturalistes » (*). Quiconque adoptait un comportement positif à l'égard des technologies modernes de construction et à l'égard des formes architecturales nouvelles que leur emploi permettait était connoté comme politiquement progressiste. Inversement, ceux qui se préoccupaient de maintenir une culture spécifique et ses supports matériels étaient perçus comme passéistes et même comme réactionnaires. Certains théoriciens inclassables perturbaient quelque peu cette belle et franche dichotomie. Nul doute qu'aujourd'hui les grains de sable ne se multiplient dans la machine taxinomique et n'obligent à une redistribution, plus encore à une reformulation des étiquettes.

(*) Françoise Chouay : « L'urbanisme. Utopies et réalités », *Le Seuil*, 1965.

Comme l'écrit B. Huet, la conservation du centre historique est un enjeu fondamental de la lutte politique. L'expérience tentée à Bologne offre l'exemple d'une gestion urbaine alternative, caractérisée par le primat des choix politiques et sociaux sur les problèmes techniques de programmation et de projection. B. Huet souligne que dans le cadre de cette expérience des opérations politiquement progressistes ont été conduites par des architectes modestes, « pas modernistes », qui « acceptaient la hiérarchie monumentale comme donnée de base ». On peut craindre toutefois que le vieil homme, la vieille conception puritaine de l'avant-garde resurgissent chez notre auteur lorsqu'il conclue : « après Bologne, on peut dire que le problème de la sauvegarde des centres historiques n'est plus un problème esthétique mais un problème social et politique ».

Le débat sur les centres-villes est à la fois très conflictuel et très unanime.

Le débat est très ouvert en ce qui concerne l'avenir du centre. Certains se demandent si celui-ci ne constitue pas une entité dépassée dans une situation d'urbanisation généralisée. D'autres préconisent l'établissement de nouveaux centres directionnels en dehors du centre historique, d'autres un système polynucléaire, des centres mobiles, etc. Les partisans du maintien des centres sous leur forme classique se divisent sur le degré d'affinage qu'il est souhaitable de faire subir à de tels centres : faut-il y loger les seules fonctions réputées nobles et les équipements d'un niveau élevé, peut-on laisser subsister une fonction résidentielle importante, ce qui pose le problème des petits équipements induits ?

Contrastant avec la diversité de ces prises de position, la définition de

(*) René Mayer :
« Les centres historiques ne sont pas ce qu'on en a dit », *Urbanisme* n° 99, février 1967 (« Centres urbains »).

ce que sont actuellement les centres conduit à un accord général qui n'est pas dépourvu d'ambiguïté. A titre d'exemple d'une tentative de définition, on peut retenir l'article de R. Mayer (*). Procédant par élimination, l'auteur pose qu'un centre n'est pas nécessairement un cerveau, le lieu de services très rares et d'un très haut niveau, un centre de décision, un cœur, un lieu privilégié de certains emplois. Le centre ne saurait donc se définir par la domination d'une fonction particulière, et notamment pas par la seule activité économique. « *Un centre, à mon avis, c'est le siège de cet ensemble de fonctions dont le rôle est d'assurer les équilibres nécessaires à l'animation qui caractérise la vie et son développement, et sans lequel on ne peut pas subsister* ». Le centre est ici très clairement décrit comme le laboratoire dans lequel le vil plomb des fonctions parcellisées est transmué en l'or pur du trans-fonctionnel, de l'animation, de la vie. Le produit final de cette alchimie, c'est l'acculturation : « *Dans notre civilisation essentiellement urbaine, c'est par les centres de villes, le spectacle qu'ils offrent, les rencontres qu'ils permettent, les virtualités qu'ils proposent, au moins autant que par l'école ou la famille que la culture se transmet* ».

(**) Claude Soucy : « Centres-villes et régulations sociales », *Urbanisme* n° 117, mars 1970.

Dans une contribution qui élargit la problématique, C. Soucy note que l'apparition de moyens de communication à distance, la décentralisation de certains organismes de recherche n'abolit pas le rôle primordial des centres-villes dans la diffusion de la culture (**). Par contre l'innovation et la contestation culturelles subiraient plus profondément les effets de la crise des centres, le renforcement de l'influence des groupes sociaux qui exercent sur les centres et les moyens d'expression un relatif monopole rendant plus difficile la contestation des modèles culturels dominants. D'où des explosions sporadiques, des tentatives de rétablissement sauvage de la centralité, comme l'avait déjà indiqué H. Lefebvre à propos de la Commune de Paris et comme C. Soucy le souligne à propos de 1968. Plus encore que l'apprentissage des normes culturelles, c'est leur invention qui serait donc menacée dans les mégapoles. C. Soucy distingue la simple innovation technologique, qui s'opère à l'intérieur d'un système culturel donné, et la novation culturelle, qui ne peut s'accomplir que par un bouleversement de ce système. Celle-là peut s'accommoder de la décentralisation, de la création de milieux spécialisés. Celle-ci, au contraire, pourrait bien requérir cet espace privilégié qu'est un centre urbain véritable.

C. Soucy relève par ailleurs que la ségrégation conduit à des résultats différents selon que l'on considère la sphère politique et économique d'une part, la sphère culturelle d'autre part :

« *De même que la concentration de grands quartiers d'affaires et de gouvernement soustrait les détenteurs des pouvoirs au contrôle public permanent, de même l'accessibilité croissante des lieux d'innovation culturelle aux masses dispersées dans les banlieues aboutirait à réserver de plus en plus à quelques uns le pouvoir d'inventer des modèles culturels nouveaux. Mais le processus est ici contradictoire : un petit nombre peut, tant qu'il en a la force, exercer un pouvoir sans partage*

réel, alors que tout monopole revendiqué sur l'invention culturelle la stérilise du même coup ».

La valorisation culturelle des centres historiques est ambiguë et appelle une double critique.

On peut d'abord douter que ces lieux stimulent également « *l'intérêt culturel de tous les éléments de la société* ». La présente étude montre au contraire que pour certains individus, et au-delà pour certains groupes, cet intérêt est faible, voire nul. Plus encore, l'appréhension du centre urbain comme lieu de culture évite toute définition de cette notion. Elle confond le fait de l'acculturation et le système de valeurs que représente la culture « cultivée », le centre comme lieu d'apprentissage des comportements nécessaires à la survie en milieu urbain des travailleurs migrants et le centre comme lieu privilégié d'actualisation de statuts sociaux fondés sur « *un ensemble de connaissances acquises qui permettent de développer le sens critique, le goût, le jugement* » (Petit Robert), l'ordre de la nécessité et des besoins d'une part, celui de la liberté, de la gratuité, du jeu et de la jouissance esthétique d'autre part.

Cette indétermination est trop constante et systématique pour être innocente. Elle constitue, nous semble-t-il, l'un des ressorts idéologiques de la reconquête de la centralité urbaine par des agents qui, à des titres certes très divers, appartiennent à la bourgeoisie, et plus précisément au sein de cette classe à la couche sociale des producteurs et des consommateurs d'œuvres culturelles.

Comme toute idéologie, le discours urbain justifie l'appropriation primitive au nom de valeurs réputées universelles.

La déclaration d'intérêt public de la sauvegarde des centres historiques n'est autre chose, à cet égard, qu'une tentative pour intéresser idéologiquement le public et financièrement et réglementairement les pouvoirs publics à une telle opération d'urbanisme.

Ceci n'implique pas pour autant l'hypothèse d'une volonté délibérée et encore moins d'un complot. L'appropriation du centre est d'ailleurs contradictoire. Elle vise d'une part la constitution d'un milieu social relativement homogène, condition indispensable pour que la fonction habitat se transcende dans le signe. D'autre part elle exige le maintien d'une certaine « animation », et par conséquent celui de populations et d'activités diversifiées.

La contradiction ne gît pas seulement dans la stratégie mais dans l'objet même de l'appropriation. La redécouverte des vertus de la centralité urbaine s'accompagne du sentiment de leur perte. On se propose de sauvegarder le centre historique : 1) parce qu'il demeure un modèle ; 2) parce qu'il est en crise.

Modèle vivant, le centre est censé prodiguer aux générations présentes et futures la double leçon du passé. Le centre se caractérise par :

— un équilibre architectural : continuité dans le développement ;

absence de ségrégation dans les types de constructions ; souplesse, polyvalence des quartiers anciens.

— un équilibre sociologique : absence de ségrégation de la population (il est à la fois lieu de refuge pour les populations et activités anciennes et modestes, et lieu d'accueil pour les nouvelles) ; variété, plasticité des fonctions (*).

(*) Régis Neyret, président de *Civitas Nostra*, vice-président de l'Association Nationale des Villes d'Art : « Les quartiers historiques, musées ou éléments du centre », *Urbanisme* n° 120-121, juin-juillet 1970 (« Centres »).

La crise des centres apparaît comme la conséquence de l'urbanisation sous ses différentes formes. Dans les mégalo-poles la crise se manifeste par la saturation, l'asphyxie. Dans les villes moyennes elle se traduit par le dépérissement, la dévalorisation du patrimoine immobilier, sa vétusté, son inconfort, la dégradation « sociale ».

Le discours urbain produit une image du centre dont la pertinence ne peut être validée en fonction du seul lieu énoncé. En dépit de son apparente fermeture, ce discours renvoie à un autre référent, le lieu d'énonciation. L'appropriation de la topie — le centre — s'effectue à partir d'une hétérotopie — l'urbanisation périphérique et son pendant intra-muros, la rénovation. — Le discours urbain est tout autant la critique de la périphérie, ce degré zéro de la ville, que l'apologie de la centralité. Toutefois cette dimension critique demeure latente, l'opposition centre/périphérie, ancien/nouveau à partir de laquelle elle se développe est rarement explicite dans le propos des élites. Le centre est présenté comme une valeur intrinsèque, son contraire est refoulé comme élément susceptible de contaminer le premier terme. (A contrario le discours populaire s'organise de façon avouée selon cette opposition, celle-ci perdant d'ailleurs de son caractère manichéen. Si le centre est toujours perçu comme un pôle privilégié de consommation, la périphérie n'est pas dépourvue de qualités : on y trouve davantage d'espaces verts et, éventuellement, d'autres types d'équipements et des formes plus dynamiques de vie sociale).

A la fois valorisé et saisi dans un état de crise, sourdement confronté au néant de la modernité achevée, le centre se conjugue à l'imparfait de l'indicatif. C'est un système de formes spatio-temporelles énonçant une action en voie d'accomplissement dans le passé. Inachevé par définition, il prolonge son discours ou se prolonge dans un discours.

Symbolique et histoire

Le discours urbain : discours sur la ville, son centre, ou discours de la ville ?

On sait que ce paradigme a inauguré tout un courant de recherche dont on peut schématiser l'argumentation comme suit.

Pendant des siècles l'établissement humain, du plus petit village aux plus grandes villes, aurait tenu un discours hyper-signifiant à l'ensemble des habitants. A partir de la Renaissance le sens de la ville se serait affaibli, tendant à n'être plus perceptible que pour les groupes sociaux dominants qui soumettent l'espace à leurs intérêts stratégiques. Avec

la révolution industrielle le phénomène se serait amplifié, l'économique devenant l'unique référent de la ville, laquelle à la limite ne signifierait plus pour personne. La défaillance du discours de la ville provoquerait l'apparition du discours sur la ville.

Cette démarche intéresse une recherche sur la représentation et la pratique des centres urbains en ce qu'elle conforte, pensons-nous, le mouvement de reconquête des centres par des groupes sociaux déterminés. Pour certains sémiologues, comme pour les consommateurs privilégiés de la centralité urbaine, la caractéristique de celle-ci — outre sa valeur d'usage et sa valeur marchande — réside dans sa capacité sémique. Son discours supposé, les fragments de sens qu'elle maintient dans un univers urbain devenu insignifiant, fondent symboliquement le droit à la ville de ceux qui veulent et peuvent entendre ce discours.

L'idéologie a d'autant mieux intégré les énoncés de la sémiologie urbaine que leur production s'est parfois opérée au prix de quelques libertés avec l'histoire et avec l'épistémologie.

L'hypothèse générale de R. Barthes : « *La cité est un discours et ce discours est véritablement un langage* » a été retenue mais non sa mise en garde : « *celui qui voudrait esquisser une sémiotique de la cité devrait être à la fois sémiologue, géographe, historien, urbaniste, architecte et probablement psychanalyste* » (*). A défaut de satisfaire à cette haute ambition, on peut exiger de la sémiotique qu'elle n'ignore pas totalement les apports de disciplines qui interviennent dans des champs identiques ou voisins.

(*) Roland Barthes : « *Sémiologie et urbanisme* », *l'Architecture d'Aujourd'hui*, n° 153, décembre 1970 - janvier 1971.

Si la problématique structuraliste qui sous-tend les tentatives de la sémiologie urbaine n'évacue pas totalement l'histoire, elle la réduit à une dichotomie simpliste.

Ainsi, pour F. Choay, le rapport des formations sociales à leur espace fonctionne comme un moteur à deux temps. Dans le premier — où se télescopent des mondes aussi différents que la société bororo, la polis athénienne et la cité médiévale — l'établissement est un « *phénomène social total* » comme aurait dit M. Mauss, produit par la communauté toute entière, engageant l'ensemble des pratiques sociales et des références culturelles, immédiatement et totalement lisible par tous. A l'époque classique, et plus encore lors de la révolution industrielle, se manifeste une double réduction : celle du message — esthétisé d'abord, fonctionnalisé ensuite —, celle des groupes sociaux récepteurs — de moins en moins nombreux — (**).

(**) Françoise Choay : « *Sémiologie urbaine* », *l'Architecture d'Aujourd'hui*, n° 153.

(***) Claude Lévy-Strauss : « *Tristes tropiques* », 1955.

Personne ne conteste que l'établissement bororo puisse être identifié à un langage. Les systèmes sociaux et religieux de ses habitants, nous dit C. Lévy-Strauss, « *sont trop compliqués pour se passer du schéma rendu patent par le plan du village* » (***). Le recours à l'« écriture » spatiale est à mettre en relation avec le fait qu'une telle société ne connaît pas l'écriture, au sens abstrait, très formalisé où nous entendons ordinairement ce terme. La configuration du village rappelle en permanence les règles du jeu social et les mythes qui les légitiment. La structuration de l'espace est d'autant plus forte et stable

(*) Algirdas Julien Greimas : « Sémiotique et sciences sociales », *Le Seuil*, 1976.

que la localisation du village est temporaire. Dans la mesure où « une même population joue simultanément ou successivement les rôles syntaxiques du producteur et du lecteur de son espace topologique » (*), on admettra la nature hyper-signifiante de cet espace. Par contre l'assimilation de la société bororo aux sociétés à histoire relève d'un coup de force épistémologique qu'aucun artifice rhétorique ne peut dissimuler.

A moins de séparer en deux sphères radicalement isolées le sens de la ville d'une part, les structures et les pratiques sociales d'autre part, comment peut-on prétendre que la polis athénienne ait eu une signification identique pour ceux qui avaient « droit de cité » (droit à la ville, droit de citoyeneté) et ceux à qui ce droit était dénié (les esclaves réduits à l'état de choses mobilières, les métèques cantonnés au Pirée et les femmes au foyer, soit les neuf-dixième de la population d'Athènes !). Au sein même de la « classe politique » des hommes libres, les clivages fondés sur les rapports de production subsistent. Si l'instance politique est immédiatement dominante, l'économique ne cesse pas d'être déterminant. L'endettement conduit à la perte de la liberté, et supprime le droit à la parole et l'accès à la centralité urbaine, à l'agora. Fait remarquable : les grands réformateurs — Solon, Clisthène, Périclès —, les principaux magistrats et stratèges sont issus de l'aristocratie et non du démos en formation. La démocratie athénienne, la fameuse isonomie contrastent avec les régimes autocratiques environnants mais elles n'en sont pas moins fragiles et limitées.

Quant au phénomène urbain médiéval, toute une littérature s'est appliquée à en montrer la complexité et la variété (**).

(**) Faut-il évoquer des textes archi-classiques comme ceux de Pierre Lavedan ? (« Histoire de l'urbanisme », Laurens, 1959) et Henri Pirrenne ? (« Les villes au Moyen Age », PUF, 1971). Parmi les travaux récents, Yves Barel : « La ville médiévale. Système social. Système urbain », PUG, 1977.

Les villes médiévales se distinguent entre elles selon la chronologie : villes d'origine gallo-romaine, villes spontanées, villes créées. Parmi ces dernières, il en est qui relèvent d'une logique féodale pure : le seigneur décide souverainement d'édifier une place forte ; d'autres ressortissent à une logique contractuelle de type précapitaliste (sous différentes formes : paréage, hostise, ascensement) qui lie le seigneur à une communauté paysanne ou marchande.

Ces villes se distinguent également selon leur plan. L'orthogonalité romaine perdure ou est actualisée par un agent féodal (sous une forme souple : Montauban, créée par le comte de Toulouse, ou rigide : Montpazier). La forme radio-concentrique, qui n'avait cessé d'ordonner les villages et les bourgs slaves, réapparaît en Occident à la suite des invasions « barbares », en Allemagne et en France particulièrement. Elle préside à la formation et au développement de la cité (Brive) ou seulement à son extension (Sarrans). Ce plan dialectise dans l'espace une contradiction sociale : protéger, envelopper le noyau précieux de la ville, et le rendre accessible.

La typologie construite selon la chronologie ne recoupe pas celle que l'on peut établir à partir de la forme. Le statut juridico-politique introduit un critère de différenciation plus important encore. La renaissance urbaine apparaît comme un élément tardif de la reproduction

de la société féodale, comme un élément « allié » selon la terminologie de l'analyse systémique. Marx avait déjà démontré que les corporations n'étaient pas autre chose que l'organisation féodale des métiers. Contradictoirement, cette renaissance urbaine exprime l'émergence de groupes et d'activités dont le plein développement est incompatible avec le maintien des structures féodales.

Certaines villes arrachent très tôt, et dans certains cas pour longtemps, leurs franchises, leurs libertés. Les étapes de ce processus d'autonomisation sont connues : imposition d'un système de mesures et d'une monnaie spécifiques, création de tribunaux et d'organes politiques particuliers, levée de milices municipales. L'affrontement ville/campagne n'est cependant ni simple, ni permanent, ni absolu. Il y a des pauses et même des alliances temporaires entre ennemis, et contre les amis des ennemis. La campagne se sert de la ville et réciproquement. L'extension de l'économie monétaire incite parfois le seigneur à transformer sa tenure foncière en bourg-marché sur lequel il pourra prélever des taxes. La manufacture ne sort pas directement de la ville et du système corporatif : le capital accumulé par les marchands s'investit d'abord dans les zones rurales, là où ne s'appliquent pas les règlements corporatifs prohibant la concurrence et où, par contre, les lents progrès des méthodes culturales ont dégagé une main d'œuvre excédentaire.

La ville médiévale n'est, ni socialement, ni spatialement une entité homogène. Elle est ségrégée et ségrégative. La partition professionnelle recoupe fréquemment une division ethnique. Ce découpage se distingue cependant du zonage contemporain en ceci qu'il n'est pas fonctionnel. Chaque rue, chaque quartier sont des totalités. Les lieux de la production, de l'échange, de la résidence, de la fête, des manifestations civiques et religieuses s'imbriquent ou se confondent. Cela se comprend : telle rue, tel quartier, sont gérés par une corporation, c'est-à-dire par un groupement pluri- et même transfonctionnel. La corporation, ou exactement pour exprimer cette époque dans son propre langage, le métier, la guilde ou la hanse est l'horizon de chaque individu. Celui-ci n'existe pas en tant que sujet autonome. Il n'a d'autres droits et obligations que ceux qui lui sont conférés par son groupe d'appartenance.

Dans le moment même où elle tend à se différencier de l'environnement féodal, la ville médiévale est traversée par un processus de différenciation interne. Les hiérarchies se figent : dans les corporations où l'accès des compagnons à la maîtrise devient rapidement aléatoire ; au-dessus et au-delà des corporations apparaît un patriciat urbain dans certaines des cités les plus importantes. Le grand commerce et ses appendices (le crédit, l'armement maritime...) forment la base économique de ce dernier groupe. Il se situe généralement en dehors de la sphère productive ; lorsqu'il s'en rapproche c'est pour mieux la dominer. Riche et disposant de loisirs, le patriciat tend à monopoliser le pouvoir. A l'instar de la société globale dans laquelle elle se développe, la ville médiévale — tout au moins la ville franche — présente

une structure ternaire : patriciat, maîtres des corporations, « hommes aux ongles bleus » ou producteurs directs ; ou encore : maîtres des corporations dominantes, maîtres des corporations dominées, producteurs. Classe embryonnaire, éclatée en de multiples établissements, la bourgeoisie vise moins à révolutionner la société qu'à s'en faire accepter. Elle négocie au dehors la concession d'une parcelle de pouvoir pour l'exercer dans la ville. Ses organes de pouvoir s'inscrivent dans l'espace, non sans ambiguïté : le beffroi contrôle tout autant le petit territoire urbain qu'il surveille le grand territoire seigneurial.

Les villes médiévales diffèrent les unes des autres par leur genèse, par leurs formes, leurs fonctions, leurs structures. Les analyser comme un système unique de signification reçu d'une façon identique par les citoyens d'alors (« ... *le message est dans son entièreté décryptable par tous* », article cité) paraît pour le moins hasardeux. On peut poser au contraire que le phénomène urbain offre une pluralité de significations, qu'un même élément n'est pas nécessairement interprété de la même manière alors même qu'il est reçu par tous, et que tous les éléments du langage urbain ne sont pas reçus par tous. La ville ne signifiait pleinement que pour ceux qui détenaient le pouvoir (échevins, majors, membres du Grand conseil...), qui étaient à même d'en avoir une vision exhaustive et intégrée. Certes, ces agents ne produisaient pas la totalité de l'espace urbain, mais la réglementation qu'ils lui imposaient lui confèrait une partie essentielle de son sens. Ici encore la prise en compte des situations et positions sociales s'avère sans doute plus féconde dans la détermination du sens de la ville que l'attention privilégiée accordée à des éléments mécaniques dont l'objectivité assurerait à elle seule la familiarisation avec l'espace : la taille modeste de la ville, son caractère clos, etc.

De même, attribuer l'hypo-signification de la ville moderne à la réduction économique de son référent ne permet pas une avancée heuristique considérable. La notion de structure économique demeure floue chez les sémiologues. Elle paraît plus indicative de simples flux et de fonctions que de rapports sociaux fondamentaux. L'articulation entre cette instance et les autres, le mode de spatialisation de cette articulation semblent absents de leurs soucis.

Les tentatives d'élaboration d'une sémiologie urbaine piétinent. Celles dont l'appareil conceptuel est rigoureux appréhendent difficilement leur objet concret ; les autres, les plus connues, aboutissent à des impasses qui conduisent à examiner leurs prémisses.

Au plan assertorique, en fait, l'arbitraire de certaines propositions est manifeste. Y a-t-il du sens, par exemple, à affirmer le ... non-sens de la ville industrielle ? Une réflexion qui prétendait se démasquer du passéisme, qui critiquait la nostalgie de la belle totalité urbaine, en vient à trahir sa pente régressive. La ville avait un sens, elle n'en a plus. Certains propos sémiologiques renouvellent, dans une terminologie savante, le discours vulgaire sur le « désordre », le « chaos », l'« anarchie » de la ville moderne, discours inaugural de l'urbanisme

du 19^{ème} siècle, dans sa version « progressiste » comme dans sa version « culturaliste ».

Une telle conception ignore qu'un double processus traverse la ville moderne : elle se désémantise, certes, mais elle se réémantise par ailleurs. Des signifiants sont altérés ou détruits, des signifiés s'affaiblissent ou s'évanouissent. De nouveaux lieux apparaissent (usines, entrepôts, grands magasins, gares...), une nouvelle sensibilité urbaine naît, qui sera le propre de la modernité. La ville change dans sa matérialité comme dans sa dimension symbolique. Une nouvelle poétique s'instaure, celle de « *la ville énorme et noire* » de Baudelaire, celle de « *la ville tentaculaire* » de Verhaeren. Un critique d'art britannique, d'abord choqué par l'échelle et la sévérité des établissements industriels, admet qu'une cheminée d'usine peut être, tout compte fait, aussi grandiose que le dôme de la cathédrale Saint-Paul. Un jeune homme nommé Engels, qui arrive de son Allemagne semi-féodale, découvre — avec quelle fraîcheur ! — la mégalopole : « *Une ville comme Londres, où l'on peut marcher pendant des heures et des heures sans en percevoir le commencement de la fin est vraiment une chose étonnante !* » (*).

(*) Friedrich.

Engels : « *La situation de la classe laborieuse en Angleterre* », Éditions sociales.

Ce n'est pas sans difficulté que les éléments du nouveau paysage urbain accèdent au statut d'objets poétiques. Pour nombre d'observateurs, la ville qui naît de l'industrie ou qui se transforme à son contact est dans son essence délétère et corruptrice. Derrière le discours hygiéniste et moralisateur se profile une autre peur que celle des épidémies, une autre crainte que celle de l'immoralité. Les masses sont en effet entrées dans l'histoire, et dans la ville, comme forces autonomes. Selon le mot célèbre d'un parlementaire : « *Les barbares campent dans la cité* », et non pas seulement dans les ateliers et usines. La discipline des règlements de fabrique ne suffit pas à les cantonner ; il faudra y adjoindre un contrôle social étendu à l'ensemble du territoire urbain, aux procédures plus souples — le logement ouvrier est une des principales réponses de la bourgeoisie à la question ouvrière — mais aussi plus aléatoires dans leurs résultats.

Dans la ville moderne une conscience nouvelle du temps prend forme, et ce n'est pas là une composante mineure de son sens. Jusqu'alors la temporalité d'un système urbain à évolution lente était sans rapport avec celle de la vie humaine. Désormais ces deux temporalités sont comensurables. Il faut une fois encore faire retour à Baudelaire : « *La ville change plus vite que le cœur d'un mortel* ». Chez un contemporain comme G. Pérec, les deux temporalités se confondent. Ce romancier a entrepris un travail sur les lieux de sa vie (immeubles, rues, places...) qu'il se propose de décrire à intervalles réguliers. « *Au bout de douze ans, dit-il, je serai en possession de deux cents quatre-vingt huit textes issus de cette expérience. Je saurai alors si cela en valait la peine : ce que j'en attends en effet n'est rien d'autre que la trace d'un triple vieillissement : celui des lieux eux-mêmes, celui de mes souvenirs, et celui de mon écriture* ». Ajoutons, ici refoulé, le vieillissement de l'ego. (« *Nous sommes tous ego* », comme dit l'autre. Surtout devant

la mort, ajoute la sagesse des nations). L'angoisse de mort expliquerait en partie l'érotisation du centre-ville. Celui-ci apparaît comme l'Eros, pulsion de vie, défini non seulement comme principe de plaisir mais dans son opposition à Thanatos, pulsion de mort. Le centre comme survivance du passé et comme lieu d'enracinement de chacun dans la continuité de l'histoire ; le non-centre comme espace mort-né. On sait d'autre part que la charge érotique du centre a été établie en tant que celui-ci est « *le lieu privilégié où est l'autre et où nous-mêmes sommes l'autre* » (R. Barthes), le lieu où « *je est un autre* » (Rimbaud). La référence à Rimbaud n'est pas que l'effet d'un désir de jeu. Cette référence au poète interroge une récurrence : l'effigie de Rimbaud plaquée par Emile Aillaud à La Grande Borne comme figure du rêve, la même affichée par Ernest Pignon — Ernest sur les murs de Paris comme figure de la révolte.

Au plan apodictique, en droit, on est fondé à critiquer le double postulat du caractère alternatif et homologue des formes d'expression du discours urbain.

Le premier postulat est clairement énoncé par la sémiologie urbaine : le discours urbain serait, selon l'époque, discours de la ville ou discours sur la ville.

Avant la Renaissance, le discours « de » exclue le discours « sur ». Après, la défaillance de celui-la entraîne l'apparition de celui-ci (ainsi que, à terme, la mise en place de systèmes de suppléance).

Un tel postulat prend lui-même appui sur des « constats » tout à fait discutables. La ville est en effet parlée bien avant le XV^e siècle. Elle est représentée au Moyen Age, tardivement il est vrai, lors du renouveau urbain précisément. Elle l'est de toute évidence dans l'Antiquité : le tracé hippodammien reproduit les normes politiques et les catégories conceptuelles, celles d'Anaximandre en particulier, qui informent et expriment l'espace rationnel et homogène de la cité.

La coexistence, historiquement attestée, du discours « de » et « sur » l'urbain, permet d'affirmer leur simultanéité. Plus encore, on peut émettre l'hypothèse de leur nécessaire complémentarité. Ils existent non seulement l'un et l'autre mais l'un par l'autre. L'espace s'organise selon des catégories linguistiques, socio-linguistiques (privé/public, par exemple) ; la langue se constitue pour partie en fonction de l'expérience de la spatialité (haut/bas, dehors/dedans...).

L'affirmation réitérée du primat ontologique du langage risque de réduire l'attention accordée à d'autres systèmes de signification. R. Jakobson pose que : « *Le langage, c'est réellement les fondations mêmes de la culture. Par rapport au langage tous les autres systèmes de symboles sont accessoires et dérivés* » (*). Et U. Eco le bien nommé : « *Le langage n'est pas un moyen de communication parmi d'autres, mais ce qui fonde toute communication* » (**). Dériver : quitter la rive. La dérive est éloignement et mesure de cet éloignement. La question est alors de mesurer la distance de l'espace au langage, à la

(*) Roman Jakobson : « *Essais de linguistique générale* », Éditions de Minuit, 1973.

(**) Umberto Eco : « *L'œuvre ouverte* », Le Seuil, 1965.

langue et à la parole. La distance se parcourt dans les deux sens, langage et espace se servent réciproquement de référents. La langue est, entre autres choses, métalangue de l'espace ; l'espace est un métalangage de la langue. Cette seconde proposition peut contribuer à expliquer la relation forte, et d'ailleurs ambivalente, des concepteurs d'espaces à l'expression verbale ou écrite. L'architecte déclare en préambule sa méfiance à l'égard de la parole, il le dit, il le répète. Puisqu'un dessin vaut mieux qu'un long discours, il prend le crayon, mais sans cesser pour autant de parler.

Le sens de ce comportement ne s'épuise pas dans l'auto-justification, l'effort de persuasion à l'égard du maître d'ouvrage ou dans la traduction du matériel graphique à destination du profane. Le recours de l'architecte au langage paraît constant, nécessaire. Faute de procès verbal le signe architectural demeure en souffrance. Certains peintres, certains musiciens, ont beaucoup parlé ou écrit. Il est peu d'architectes marquants qui n'aient été, aussi, des hommes de paroles. La phrase de Ledoux est subtile comme celle de Chamfort, nombreuse comme celles de Chateaubriand ; la prose rétrospective de Viollet-le-Duc est aussi naïve et documentée que celle, prospective, de Jules Verne ; les écrits de Le Corbusier égalent les plus efficaces publicitaires de son temps.

La ville : sujet éphémère et sans cesse renaissant d'un discours dont elle est l'objet originel et ultime. C'est cette parenthèse que parcourt I. Calvino, au fil d'étapes qui sont autant de retours : les villes et la mémoire (« *Cette ville qui ne s'efface pas de l'esprit est comme une charpente ou un réticule dans les cases duquel chacun peut disposer ce qu'il veut se rappeler... si bien que les hommes les plus savants du monde sont ceux qui savent Zora par cœur* ») ; les villes et le désir (« *Pour qui se trouve un beau matin au milieu d'Anastasia — chaque cité évoquée par Calvino a nom de femme — les désirs s'éveillent tous ensemble et t'assiègent de partout. La ville t'apparaît comme un tout dans lequel aucun désir ne vient à se perdre et dont tu fais partie, et puisqu'elle-même jouit de tout ce dont toi tu ne jouis pas, il ne te reste qu'à habiter ce désir et en être content* ») ; les villes et les échanges ; les villes et les morts ; les villes et le regard (« *L'homme marche pendant des jours entre les arbres et les pierres. L'œil s'arrête rarement sur quelque chose, et seulement quand il y a reconnu le signe d'autre chose... L'œil ne voit pas des choses mais des figures de choses qui signifient d'autres choses* »).

La ville parle : « *Le regard parcourt les rues comme des pages écrites : la ville dit tout ce que tu dois penser, elle te fait répéter son propre discours... la ville est redondante : elle se répète de manière à ce que quelque chose se grave dans l'esprit* ». Elle est parlée, dépendante : « *La mémoire est redondante : elle répète ses signes pour que la ville commence à exister* ».

Par son universalité la ville se présente comme catégorie a priori de l'entendement et comme archétype : « *Tout homme a dans sa tête*

(*) Italo Calvino :
« Les villes invisibles », *Le Seuil*,
1974 (traduction
de Jean Thibau-
deau).

une ville qui n'est faite que de différences, une ville sans forme ni figure, et les villes particulières la remplissent » (*).

Tout homme, Kant, Jung, les autres, et Marx : la ville peut être pensée en tant qu'instrument de production du sens. La machine, résultat d'un travail antérieur, mort, cristallisé, ne crée pas la valeur. Elle permet cependant, par une réorganisation du travail vivant, d'obtenir des gains de productivité. A son instar la ville restituerait, déploierait au cours de sa longue obsolescence les fragments de sens qui l'ont constituée.

Le postulat de l'homologie des formes d'expression du discours urbain et architectural (de, sur) est à la source de l'aporie de la sémiotique urbaine et architecturale. Amorcée depuis plus d'une décennie, la théorie de la ville-langage piétine. Ainsi que l'affirmait d'emblée R. Barthes, le problème est toujours de « *faire surgir du stade purement métaphorique une expression comme « le langage de la ville »... le vrai saut scientifique sera réalisé lorsqu'on pourra parler du langage de la ville sans métaphore* ».

L'importation non contrôlée dans un système signifiant donné des catégories constitutives de la linguistique — celle-ci fût-elle qualifiée de « science-pilote », autre métaphore lourde de malentendu, écrase le caractère spécifique de ce système plus qu'il ne le dévoile. La critique formulée par les linguistes orthodoxes à l'encontre des tenants de la ville-langage ne se laissent pas aisément contournée. L'espace architectural, l'espace urbain sont bien des langages. Ils ne sont pas pour autant assimilables à la langue. Ceci ressort très clairement des propos de F. Choay :

« L'idée d'une sémiologie urbaine m'avait paru séduisante au départ. Je pense aujourd'hui qu'elle doit être maniée avec une extrême précaution. Les catégories de la linguistique saussurienne ne me semblent en aucun cas transposables à l'espace bâti. Les résultats obtenus jusqu'ici par les chercheurs sont bien minces au regard de l'énergie dépensée et des espoirs énoncés au départ. Il me semble aujourd'hui fondamental de bien jauger la spécificité du bâti et de se dégager de l'emprise d'une certaine linguistique qui conduit à des parallélismes fallacieux et stériles ». Emporté par son élan, l'auteur de cette tardive autocritique proclame l'autonomie absolue du bâti : « *Je me demande si on ne pourrait pas dégager un système du construit qui serait indépendant des normes culturelles propres à chaque société, et dont il pourrait être également intéressant de voir comment il se branche précisément sur les différentes cultures* ». Ce structuralisme caricatural tente de « *se brancher* » a posteriori sur la diachronie par une profession de foi surprenante : « *Je crois à l'histoire et au changement* » (*) !

(*) Françoise
Choay, in *Métro-*
polis, mai 1974.

L'espace architectural, l'espace urbain ne connaissent pas la double articulation en monèmes et phonèmes, unités significatives et distinctives, plan de contenu et plan d'expression, qui consacre l'arbitraire du signe linguistique.

Ni arbitraire, ni univoque, l'espace relève de l'ordre symbolique. Le symbolisme, dit R. Barthes, au sens très large où il l'entend, n'est plus conçu comme une correspondance régulière entre signifiants et signifiés. La notion de lexique est par conséquent devenue caduque. On s'en doutait depuis longtemps. Hegel, déjà, soulignait le caractère contradictoire de la relation symbolique entre signifiants et signifiés, laquelle implique la nécessité et la liberté. Le lion exprime la force mais c'est également un signifiant disponible pour d'autres signifiés ; un signifié donné peut à l'inverse mobiliser d'autres signifiants. Le symbole est aveuglant et flottant, immédiat et cependant inépuisable.

Il resterait à établir comment s'actualise, au sein d'une formation sociale et d'une culture déterminées, la fonction symbolique. Ce qui revient à formuler une double hypothèse. Il y a un invariant, une structure symbolique, comme il existe une structure économique ou politique. Il existe des variations, des formes spécifiques du symbolisme, ainsi que des rapports historiquement mouvants entre le symbolique et les autres instances. Une telle orientation récuse la validité d'une connaissance « en général » du symbolique et, notamment, la possibilité d'une sémiotique de l'espace qui ne serait pas, aussi, une socio-sémantique.

A titre d'exemple, certains éléments inclus dans le texte classique d'E. Panofsky, mais non explicités, montrent que le monument religieux médiéval est l'image inverse de la société dont il est issu (*). Ceci aussi bien lors de l'époque romane : structure sociale lâche/structure spatiale très unifiée, que lors de l'époque gothique : territoire en voie d'unification économique et politique/cathédrale aux éléments relativement autonomes, preuve par la pierre du principe de clarification à l'œuvre dans la structure comme dans la forme de présentation de la philosophie scolastique. Avec la Renaissance apparaît une tout autre relation entre la formation sociale et son objectivation : l'espace, ses pleins et ses vides, programmés et mis en perspective, apparaît comme l'ombre portée du Prince, la figuration de la forme État des rapports sociaux. S'il y a encore décalage entre la société et son « reflet », ce n'est plus dans l'espace — le reflet est remis sur ses pieds — mais dans le temps. La perspective s'investit en premier lieu dans la scénographie et dans l'art des jardins, laboratoires du nouvel espace urbain.

(*) Erwin Panofsky : « *Architecture gothique et pensée scolastique* », Éditions de Minuit, 1967.

01. VERS L'A-POLITIQUE URBAINE ?

La multiplication des textes concernant la protection du patrimoine architectural et celle de l'habitat ancien, le nombre d'appareils administratifs, financiers et techniques créés à cet effet peuvent donner à penser que l'État accorde à ces questions un intérêt qui ne le cède en rien à celui qu'affiche l'intelligentsia au plan idéologique. Cependant, exception faite de quelques réalisations, il semble qu'il y ait un écart incontestable entre la prolifération de ces manifestations juridico-politiques et le volume des engagements financiers consentis par les pouvoirs publics. Dans la mesure où elle s'effectue, la réhabilitation, plus encore que naguère la rénovation urbaine, est largement dominée par les lois du marché. On peut alors s'interroger sur la réalité d'une politique urbaine en tant qu'intervention spécifique et autonome de l'appareil d'État dans le champ urbain.

Les éléments d'une doctrine de l'habitat ancien

La question de l'habitat ancien et de la centralité urbaine est posée dans les textes officiels au début des années 70. Le VI^{ème} Plan aborde le sujet d'une manière généreuse, mais assez floue : « *Il faut permettre à tous les citadins pour lesquels une résidence centrale apparaît comme un objectif souhaitable de l'obtenir, quelque soit leur revenu* » (*).

(*) Préparation du VI^{ème} Plan, Rapport de la commission « Villes », La Documentation française, 1971.

(**) Préparation du VII^{ème} Plan, Rapport du comité « Habitat », La Documentation française, 1976.

Les textes de préparation du VII^{ème} Plan poursuivent la réflexion (**). Le comité « Habitat » dresse un certain nombre de constats : l'habitat ancien représente la « *portion la plus « sociale » du parc de logements* » ; en matière de réhabilitation « *le plus facile a été fait... les travaux ont concerné, pour une large part, le haut de la gamme des logements inconfortables... Il s'en est suivi une absence de contenu social dans la plupart de ces opérations entreprises à l'initiative du secteur privé* ». L'analyse de l'habitat ancien n'est pas réduite à la question du logement. La dimension urbaine, qui sera par la suite occultée dans une grande mesure, est ici prise en compte : « *Ces logements sont souvent situés dans les quartiers recherchés ou qui pourraient le devenir... ils ont donc un rôle stratégique pour le contrôle de l'urbanisme de demain...* ». Le même comité propose un objectif majeur : « *Maintenir avant tout l'équilibre social des quartiers anciens. Une bonne politique de l'habitat ancien doit viser à briser le double processus de taudification et de ghetto ethnique qui a déjà frappé nombre de quartiers anciens. Elle doit viser à la reconquête des centres mais celle-ci doit se faire au profit des populations en place* ». Dans la meilleure des hypothèses ce vœu se heurte à l'exiguïté des logements à réhabiliter, ce qui implique une restructuration des plans d'étage : « *On ne pourra réaliser un logement confortable qu'en utilisant deux, voire trois logements inconfortables, d'où un problème supplémentaire : le relogement de ceux qui occupaient ces logements*

disparus ». Le rapport précité évoque enfin le délicat problème des moyens. Il s'agit de trouver un équilibre entre la rentabilité des investissements et les moyens financiers des occupants : « *Cet équilibre sera recherché à travers une politique de conventions accordant le bénéfice d'une aide aux travaux en contrepartie d'une modération de la hausse du loyer sans que celle-ci comporte les effets sclérosants dûs à l'application de la loi de 1948* ».

Chargés par le gouvernement d'avancer des suggestions susceptibles d'être retenues dans un très bref délai et, d'autre part, d'émettre des propositions de rationalisation budgétaire permettant de définir les voies d'une politique de l'habitat ancien, le tout en conformité avec les orientations générales du rapport Barre consacré à la réforme du financement du logement, les auteurs du « rapport Nora » cernent d'une façon bien plus précise les principaux aspects de la nouvelle politique (*).

(*) Simon Nora et Bertrand Eveno : « *L'amélioration de l'habitat ancien* », La Documentation française, 1976.

Il est clair que ce rapport définit une politique du logement, et non une politique de l'habitat au sens large, élément déterminant d'une véritable politique urbaine. Le problème de la centralité, les enjeux qui lui sont attachés sont évacués. Réducteur en ce sens, le rapport élargit par ailleurs la notion d'habitat ancien à l'ensemble des logements construits avant l'adoption de la fameuse loi de 1948.

En premier lieu, le rapport Nora présente un bilan critique de la politique de construction, tant en périphérie des agglomérations urbaines que dans le tissu urbain traditionnel. L'architecture qui en est résultée est le plus souvent désolante ; cette politique est ségrégative et renforce les tensions sociales ; enfin elle coûte chère. D'où « *un préjugé favorable en faveur de la réhabilitation* ». L'alternative urbanistique est d'emblée justifiée comme alternative sociale.

En second lieu, la situation dans le logement ancien (59 % de l'ensemble du parc immobilier) est décrite comme inacceptable. La vétusté et l'inconfort atteignent les deux tiers du logement ancien. L'inconfort affecte des populations qualifiées d'« intéressantes » : personnes âgées, très jeunes ménages. On remarquera au passage que les travailleurs immigrés qui, cependant, représentent une proportion importante de la population des logements anciens ne sont pas mentionnés.

La fraction la plus inconfortable de l'habitat ancien est le refuge des « très pauvres » et des « plus pauvres », bref des « vrais pauvres », ceux qui consentent les taux d'efforts les plus lourds pour se loger et qui bénéficient le moins des aides publiques. Le discours sur la — vraie — pauvreté (les « exclus », le « quart-monde ») est à la mode. Dans un contexte de crise il établit des distinctions nombreuses entre les victimes du système social, les divise et les oppose les unes aux autres pour le plus grand bénéfice des « vrais riches ». Il y a peu, un ministre admonestait des travailleurs venus lui présenter leurs revendications et les qualifiait de « privilégiés » inconscients de la douceur de leur sort comparé à celui des chômeurs ! Soucieux de moraliser les aides publiques (en particulier l'allocation-logement, les crédits H.L.M.),

le rapport stigmatise le détournement de leur vocation sociale « *au profit des plus riches ou des plus malins, ou au mieux en faveur des classes moyennes* ». Pour M. Nora, l'ouvrier qualifié en exercice fait très certainement partie de ces classes moyennes aux rivages fort distendus.

Le ressort fondamental de la nouvelle ligne, c'est le libéralisme et le respect des lois du marché. Le rapport ne s'en cache pas et égrène au fil des pages des formules telles que : « *l'action spontanée des propriétaires est un puissant moteur de la réhabilitation* », « *l'intervention et l'aide publique doivent être en définitive l'exception* », « *le taux d'effort moyen de la plus grande partie de la population sera à un niveau plus élevé qu'aujourd'hui* », « *la sur-valeur foncière au centre des grandes villes est un phénomène naturel* ». Ce libéralisme bien compris n'interdit pas d'« *encourager le dynamisme des propriétaires* ». S'efforçant de présenter un visage humain, il se propose de « *protéger particulièrement les personnes âgées* ». Une prise en charge de l'intégralité des travaux entraîne dans ce cas un surcoût qui n'est pas négligeable, mais, cette aide à fonds perdus peut être récupérée à « *la première mutation du logement* ».

Ce type de raisonnement accorde la générosité — récupérable — et le pari sur la mort. Sans compter d'éventuelles retombées électorales. Le « *modèle Nora* », telle que l'analyse G. Loinger, serait un compromis entre un objectif stratégique : la reconquête des centres urbains selon des modalités plus douces que celles de la rénovation urbaine, et des nécessités tactiques : le maintien sur place, au moins à court terme, de populations jugées « *dignes d'intérêt* ». Autrement dit, une politique constituée pour l'essentiel d'incitations et accompagnée de quelques interventions ponctuelles, de l'« *assistanat urbain auprès des propriétaires plutôt que de l'urbanisme* » (*).

(*) Guy Loinger :
« *L'habitat ancien dans la politique urbaine de l'État* », *Urbanisme*, N^{os} 162-163, janvier 1978.

La tendance au désengagement financier de l'État, amorcée dès 1966 dans les opérations de rénovation urbaine menées dans le cadre des ZAC, est fortement confirmée dans le traitement de l'habitat ancien. Même dans les cas où l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), établissement public à caractère administratif, intervient, les aides « *publiques* » proviennent en fait d'un financement d'origine privé puisque les ressources de l'Agence sont constituées par le prélèvement d'une taxe additionnelle au droit de bail. Encadrée ou non par l'administration la réhabilitation résulte, en dernière instance, de l'initiative privée. Plus précisément ce sont les propriétaires aisés, qui disposent d'un capital suffisant pour envisager de réhabiliter leur patrimoine et qui peuvent, de ce fait, accéder aux aides de l'ANAH, qui se trouvent en position de force. Dépasant la simple opération idéologique sans pour autant atteindre la cohérence, l'ampleur et l'autonomie d'une véritable politique urbaine, la réhabilitation de l'habitat ancien crée les conditions d'une nouvelle alliance entre l'actuelle majorité politique et la fraction de la bourgeoisie dotée d'un patrimoine immobilier relativement sain et bien situé, fraction négligée par le pouvoir central depuis l'avènement de la Ve République au profit du grand capital financier.

Le désengagement politique partiel de l'État accompagne son désengagement financier. Se réclamant du pragmatisme et de la souplesse, la réforme est marquée par la préoccupation de voir les décisions se prendre là où les problèmes se posent. Cette volonté affichée de décentralisation vise en principe à renforcer les capacités d'intervention des collectivités locales.

Dans un contexte caractérisé par l'insuffisance des moyens financiers et par l'extrême complexité du cadre juridique et réglementaire, on peut douter que les élus locaux puissent s'acquitter de la mission qui leur est impartie. On comprend très bien, par contre, l'intérêt politique — et financier — que le pouvoir central peut tirer du renvoi des responsabilités aux segments périphériques de l'appareil d'État. La recherche de la plus grande souplesse, sensible au plan institutionnel, se manifeste également au plan opérationnel par la remise en cause de la notion de périmètre. Cette notion appelle une action exhaustive et se révèle en même temps trop étroite. A l'articulation rigide d'un territoire déterminé et d'une procédure exclusive, le rapport Nora propose de substituer la notion de programme, plus flexible quant à la définition des espaces à traiter et à celle des opérations multiples qu'ils peuvent accueillir.

La réforme des interventions urbaines s'inscrit très clairement dans un projet politique global dont l'objectif affirmé, véritable « choix de société », est la décentralisation générale — une approche critique parlerait de simple déconcentration — des structures de décision. Partant du constat qu'« *au cours des vingt dernières années la France a fait en matière de logement un choix largement dominé par des structures de « management » compatibles avec sa centralisation* », d'où la préférence pour « *ce qui peut être décidé massivement au sommet* », le rapport Nora indique qu'à contrario la politique du logement ancien sera pragmatique et décentralisée ou ne sera pas, et ajoute que « *ce n'est pas une mauvaise école pour la société française dans son ensemble* ».

Les instruments juridiques

Comparée au désengagement économique et, en partie, institutionnel de l'État, la production législative et réglementaire paraît foisonnante. La préservation systématique du cadre bâti par les pouvoirs publics relève d'une préoccupation relativement récente. Les antécédents de cette politique se sont appliqués au patrimoine architectural, entendu dans un sens de plus en plus large. Les grandes étapes en sont connues : les premières initiatives du XIX^{ème} siècle — celle de Mérimée et Viollet-le-Duc notamment — ; la loi du 31 décembre 1913 sur la protection et l'entretien d'immeubles d'intérêt historique ou artistique ; la loi du 2 mai 1930 sur la préservation des sites présentant un intérêt artistique, historique, scientifique ou légendaire ; la loi du 4 août 1962 visant à assurer la conservation et l'aménagement d'un ensemble historique par la délimitation de zones urbaines appelées

« secteurs sauvegardés ». La « loi Malraux » prévoyait deux modes d'intervention des pouvoirs publics dans ces zones : l'une, directe, sous la forme d'un « îlot opérationnel » ; l'autre, indirecte, par le moyen d'une aide à l'initiative privée. Dans les deux cas, l'instrument fondamental de cette politique est le « *plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur* ».

La politique de protection de l'habitat ancien proprement dit démarre modestement avec la création, en 1945, du Fonds national d'amélioration de l'habitat (FNAH), organisme destiné à aider de toute urgence les familles disposant de revenus très faibles et habitant des logements particulièrement vétustes.

A partir de 1970 les textes se multiplient, se complètent ou s'annulent à un rythme accéléré. Qu'on l'envisage au niveau de chaque mesure entre l'objectif visé et la procédure mise en place, ou au niveau de l'ensemble législatif et réglementaire, la cohérence n'est pas toujours évidente. Rappelons quelles furent les principales dispositions successivement adoptées :

— la loi de finances du 31 décembre 1970, qui institue une taxe additionnelle au droit de bail de 3,5 % sur les loyers des locaux construits avant le 1er septembre 1948.

— la « loi Vivien » du 10 juillet 1970, relative à la résorption de l'habitat insalubre.

— le décret du 29 septembre 1971 portant création de l'ANAH. Le nouvel organisme, qui se substituait au FNAH, étendait son champ d'action à l'ensemble de la propriété locative construite avant 1948.

L'ANAH attribue des subventions aux propriétaires bailleurs de logements anciens, ainsi qu'aux locataires sous certaines conditions (ils doivent notamment obtenir l'accord du propriétaire). L'ANAH passe des conventions avec des organismes spécialisés mais dépourvus de fonds propres comme les Associations pour la restauration immobilière (ARIM) créées depuis 1967 à l'initiative des Centres pour la protection, l'amélioration, la conservation, la transformation de l'habitat (PACT, à l'origine : Centres de propagande et d'action contre les taudis).

L'ANAH a participé en 1977 à l'amélioration de 35 000 logements. (A titre indicatif, la Commission de l'Habitat du VIème Plan avait retenu l'objectif de 250 000 améliorations de logements par an. Pour cette période, la réhabilitation a touché chaque année entre 180 000 et 200 000 logements par an. C'est dire que la réhabilitation « spontanée », purement spéculative, demeure importante).

Les subventions, alimentées par la taxe para-fiscale additionnelle au droit de bail, ont atteint en moyenne en 1977 25,6 % du montant des travaux de mise aux normes minimales d'habitabilité (WC intérieurs, salle d'eau, chauffage central), soit une subvention moyenne de 14 200 Frs par dossier.

Les statistiques établies par l'ANAH pour la même année donnent des indications précieuses sur la clientèle de cet organisme. Sur 100 dossiers, 2 seulement proviennent de locataires ; 4 dossiers proviennent de propriétaires institutionnels ; 3 de co-propriétaires ; 91 d'autres propriétaires. 3,8 % des dossiers ont été constitués par des ouvriers ; 9 % par des employés ; 4,5 % par des agriculteurs ; 7 % par des cadres moyens ; 7,1 % par des cadres supérieurs et des membres des professions libérales ; 11,9 % par des patrons de l'industrie et du commerce ; 56,7 % par des inactifs et des retraités (on regrettera que le statut social de ces deux catégories ne soit pas précisé).

— le décret du 2 mars 1973 autorisant les organismes HLM à procéder à l'acquisition — restauration des immeubles anciens. Désormais, et comme ils le souhaitent, les organismes HLM sont en droit des généralistes du logement.

— la loi d'orientation foncière du 31 décembre 1975 (« loi Galley »), qui détermine un Plafond Légal de Densité (PLD) pour freiner la construction neuve dans les centres. Ce dispositif est ambigu. Il est dissuasif en ce sens qu'un dépassement du PLD oblige le promoteur à verser une taxe à la commune (si la construction est implantée dans un quartier bien situé, le promoteur peut récupérer cette taxe), il est a contrario incitatif pour les collectivités locales.

— l'arrêté du 24 août 1976 instituant le Fonds d'Aménagement Urbain (FAU), complété par la circulaire du 3 mars 1977.

Le FAU est un organisme de coordination qui opère au plan national et au plan départemental. L'ANAH participe à ses activités. Le FAU délivre des subventions d'études et d'investissements aux collectivités locales. Il a pour mission de contribuer à la revitalisation des quartiers anciens centraux.

Autre organisme de coordination, ayant engagé des opérations expérimentales depuis 1973, le groupe « Habitat et Vie Sociale » a été officiellement institué par l'arrêté du 3 mars 1977. Intervenant surtout sur les grands ensembles dégradés des périphéries urbaines, « Habitat et Vie Sociale » constitue le pendant du FAU, auquel il est d'ailleurs organiquement lié et avec lequel il doit fusionner au terme du VII^e Plan.

— l'article de la loi de finances de 1977 modifie la loi de septembre 1948 en permettant aux propriétaires bailleurs de retirer aux locataires le droit au maintien dans les lieux pour cause de restauration des parties privatives. Cette disposition, qui n'a pas fait l'objet d'une grande publicité, ne va évidemment pas dans le sens d'une réhabilitation « sociale ». Il faut préciser qu'en 1974 la loi de 1948 ne s'appliquait plus qu'à 1,2 millions de logements, contre 7 millions en 1958.

— la loi du 3 janvier 1977 relative à la réforme des aides au logement détermine le cadre général de la nouvelle politique. Cette politique comprend quatre axes principaux, dont l'un est précisément l'habitat ancien.

— le 3 mars 1977 trois circulaires sont signées. L'une précise la mission et le fonctionnement du FAU. Les autres sont relatives à l'aménagement des centres et quartiers existants et aux études préalables aux opérations d'urbanisme.

— le 1er juin 1977, une circulaire institue les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, instruments fondamentaux de la nouvelle politique.

Les opérations programmées se substituent aux opérations groupées de restauration immobilière mises en place par une circulaire de 1973 et qui n'aboutirent qu'à de modestes résultats.

Les raisons de l'échec ressortissent, sans doute, à la rigidité de l'urbanisme de périmètre et à l'inadaptation des moyens mis en œuvre. Elles sont plus encore de nature politique, la possibilité d'expropriation au bénéfice des collectivités locales étant apparue « autoritaire » pour les couches sociales concernées.

Les opérations programmées ont un fondement contractuel. Elles font l'objet d'une convention conclue entre la collectivité locale, l'État — représenté par le préfet — et l'ANAH. A titre exceptionnel d'autres organismes tels certains établissements publics — Régions, Bureaux d'aide sociale... — peuvent être associés aux opérations dans la mesure où ils apportent des moyens complémentaires. La collectivité locale confie l'opération à un organisme opérateur.

Les opérations programmées peuvent être implantées en milieu rural comme en milieu urbain. Elles se déroulent sur 3 années, à une cadence de 100 à 150 logements par an.

Elles supposent l'adhésion des propriétaires. Ceux-ci reçoivent en contre-partie des avantages. Pour les propriétaires bailleurs, la subvention de base de l'ANAH est majorée de 80 % à condition qu'ils passent avec l'État une convention conformément aux dispositions de la loi du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement. Cette convention permettra aux locataires de percevoir l'Aide personnalisée au logement (APL).

En outre les propriétaires peuvent bénéficier des prêts conventionnés en complément de la subvention ANAH (il était prévu en 1978 que celle-ci atteigne en moyenne 30 % du montant des travaux). Il y a donc élargissement des Aides concédées aux propriétaires bailleurs. Pour ce qui concerne les propriétaires occupants, il y a innovation puisque c'est par le biais des opérations programmées qu'ils accèdent aux aides « publiques ». L'aide créée est la prime à l'amélioration de l'habitat. Ils peuvent par ailleurs obtenir un prêt conventionné et bénéficier, au-dessous d'un certain seuil de revenu, de l'APL.

Centrées sur l'amélioration de l'habitat, les opérations programmées comportent également des mesures d'accompagnement dont le financement relève du FAU (aménagement d'espaces publics, de rues piétonnes, implantation de mobilier urbain, réalisation d'équipements sociaux et culturels...).

Contractuelles, coordonnées, les opérations programmées sont en principe soumises à des contrôles rigoureux. Des études de réalisation sont censées définir avec précision les objectifs (confort des logements, occupation sociale du parc...). Le lancement d'une opération doit être précédé par l'établissement d'un bilan social prévisionnel, lequel est destiné à définir les objectifs à atteindre vis-à-vis des groupes et individus les plus défavorisés. Enfin, des rapports annuels doivent être soumis au FAU départemental.

Le tournant qui se manifeste avec la création des opérations programmées présente quatre grandes caractéristiques.

Il y a d'abord une recherche de cohérence et de complémentarité entre des procédures existantes (l'ANAH date de 1971, le FAU de 1976, l'APL de 1977, etc).

Il y a en deuxième lieu la volonté d'augmenter le montant total des aides à la réhabilitation (accroissement des aides anciennes, création de nouvelles aides).

La réforme entend asseoir le néo-libéralisme (conventionnement entre les propriétaires et l'État).

Elle réintroduit la dimension urbaine dans une acception large de l'habitat. L'action du FAU, en particulier, est destinée à revitaliser les centres urbains aussi bien sur le plan pratique que symbolique. A l'instar des rapports préparatoires aux VI^e et VII^e Plans, et contrairement au rapport Nora, elle envisage l'habitat, l'urbain dans une perspective élargie de la reproduction de la force de travail.

Le succès de la réforme reposant en définitive sur l'adhésion des différentes catégories de propriétaires, la question de la nature et du montant des aides qu'ils peuvent escompter est primordiale.

Les moyens et les premiers résultats

Les premières mesures systématiques relatives à la protection des centres urbains et de l'habitat ancien ont dix sept ans. Depuis bientôt une décennie les dispositifs visant cet objectif ont connu une accélération sensible.

Quel bilan peut-on tirer des procédures les plus anciennes ? Que peut-on espérer des procédures les plus récentes, compte-tenu à la fois du parc immobilier potentiellement réhabilitable et des orientations budgétaires actuelles ?

La politique des secteurs sauvagardés appelle deux remarques.

(*) *Claude Franck* : « L'envers du décor, ou comment faire d'une vieille pierre deux coups », *Architecture d'aujourd'hui*, n° 180, juillet-août 1975.

Telle qu'elle est définie par la législation française, elle privilégie l'esthétique de l'épiderme aux dépens des données socio-économiques. « Les contenus des bâtis, tant sur le plan des activités que sur celui des composantes sociologiques des habitants ni sont jamais exprimés ni même mentionnés, sauf en ce qui concerne les activités commerciales » (*). Dans cette perspective a priori réductrice, le bilan quantitatif

paraît plutôt modeste. En 1972, dix ans après l'adoption de la « loi Malraux », on comptait 43 secteurs sauvegardés délimités. 17 d'entre eux étaient pourvus d'un îlot opérationnel, représentant 34 hectares sur 2 620 hectares classés au titre de la loi du 4 août 1962 (les îlots opérationnels sont ceux dans lesquels la participation financière de l'État est maximale). « *La réalisation, en matière d'opérations publiques, totalise une moyenne annuelle d'environ 1/2 hectare* » (*).

(*) G.H. Bailly et J.P. Desbat : « *Les ensembles historiques dans la reconquête urbaine* », La Documentation française, mars 1973.

Au premier janvier 1975, le bilan se présentait ainsi : 54 secteurs sauvegardés ayant fait l'objet d'un arrêté de délimitation, soit 3 282 hectares ; 30 îlots opérationnels, soit 48,76 hectares. Ces interventions devaient permettre la restauration d'environ 5 580 logements et la construction de 1 000 logements neufs.

Au 1er janvier 1978, on pouvait noter une légère augmentation de nombre de secteurs (60), mais une stagnation de la superficie des îlots opérationnels (47 hectares).

Bien que fermement encadrées par l'État, les opérations de secteurs sauvegardés se révèlent ségrégatives, l'aide publique représentant selon les propriétaires une rente de situation indue ou au contraire un apport insuffisamment incitatif. « *Des opérations de cette nature et de ce coût entraînent inévitablement une mutation de la population ancienne du quartier : l'aide de l'État peut apparaître trop importante lorsqu'il s'agit de propriétaires fortunés, mais elle est en fait insuffisante pour permettre à ceux qui ont de faibles ressources d'entreprendre la restauration de leur immeuble. Quant aux locataires âgés ou disposant de peu de revenus, ils n'ont que rarement la possibilité de revenir dans leur logement restauré, payer un loyer fortement majoré même si cette majoration reste strictement contrôlée* » (**).

(**) Colette Arrou-Vignod, *Urbanisme* n° 162, janvier 1978.

La pénurie de moyens entraîne une lenteur fatale à une large fraction du parc proposé à la sauvegarde. Des fonctionnaires de la Direction de l'Architecture reconnaissent que pour traiter non plus 47 hectares d'îlot opérationnels mais les 3 600 hectares qui constituent la surface actuelle des secteurs sauvegardés « *il faudrait, à niveau budgétaire constant, une somme que l'on mettrait bien deux siècles à réunir* » (**).

(**) Philippe Preschey et Henri Vedrenne, *Urbanisme*, n° 162, janvier 1978.

On pouvait attendre beaucoup de la possibilité pour les organismes d'H.L.M. d'acquérir des immeubles anciens afin de les restaurer. Appliquée à une échelle suffisamment vaste, cette intervention réellement publique et « sociale » aurait permis de contrecarrer les tendances ségrégatives du marché. Or, pour l'année 1976, soit trois ans après la circulaire autorisant cette procédure, 800 logements seulement ont été réhabilités dans ce cadre !

(****) Jean-Claude Toubon et autres : « *Les opérations de réhabilitation à Paris, ou les antécédents de la nouvelle politique urbaine* », *Urbanisme*, n° 167, novembre 1978.

Des études récentes montrent que le tournant en faveur de la réhabilitation n'est pas aussi radical que le laisseraient penser les discours officiels et les textes juridiques.

Une recherche sur les opérations de réhabilitation groupée à Paris, révèle la diversité des logiques impliquées dans ces opérations (****).

La réhabilitation groupée présente certes quelques différences avec les opérations programmées, mais il existe entre ces deux types d'intervention une indéniable continuité administrative ainsi qu'une parenté certaine de nature et d'objectifs. Cette recherche distingue la diversité des implantations : opération située dans un quartier particulièrement valorisé (par exemple le secteur Gros Caillou dans le VII^e arrondissement), opérations sur, ou à proximité d'îlots insalubres de l'est parisien (Charonne, Ramponeau...). A l'ouest de la capitale (l'apparition d'interventions urbaines à l'ouest est en soi un fait relativement nouveau) la réhabilitation entreprise est légère. Il s'agit d'une simple mise aux normes d'habitabilité qui est aussi une mise à niveau par rapport à l'environnement proche. Les auteurs de l'étude voient dans ce type d'opération une garantie donnée à la petite propriété foncière contre la spéculation, après une longue période pendant laquelle ses intérêts ont été négligés. A l'est, la réhabilitation s'installe dans un espace très marqué par la rénovation (à Charonne le secteur réhabilitable était initialement voué à la rénovation). Dans les périmètres de réhabilitation eux-mêmes la reconstruction est largement représentée et les démolitions prévues sont nombreuses. Les quelques modestes interventions qui ont cours ici, accompagnées par un discours surabondant, auraient pour fonction de « faire passer » la rénovation urbaine. Il s'agirait tout à la fois d'atténuer les tensions sociales que celle-ci a provoquées et de conserver quelques traces du tissu ancien, véritables arguments de vente du « village de Charonne » (on modifie la structure sociale et on conserve la forme).

La lenteur de ces opérations est frappante. Certaines ne dépassent pas le stade des études. Pendant que se déploie le discours sur le nouvel urbanisme la rénovation urbaine se poursuit, bien qu'à une échelle et à un rythme différents, ainsi que la réhabilitation spéculative.

Les conclusions de G. Loinger (cf. article cité plus haut) sont identiques : l'action anti-ségrégative de l'État en matière d'habitat ancien n'est pas à la mesure des intentions proclamées. L'échec des opérations programmées, intervenant après la faillite des précédentes opérations groupées, est tout à fait plausible et on peut s'attendre à un glissement de la nouvelle stratégie. Soit la ville de Paris. On estimait, en 1974, à 411 000 le nombre des logements loués vides dépourvus de salle d'eau et à 312 000 les logements sans WC intérieurs. A la même date on comptait : 114 logements restaurés par l'Office public HLM de Paris, 2 437 logements en cours de réhabilitation « contrôlée », 1 557 logements dont la restauration était à l'étude, 2 922 logements dont la restauration était envisagée. Ce qui signifie qu'au total 0,5 % des appartements inconfortables loués vides étaient concernés ! L'enquête INSEE de 1973 recensait dans la région parisienne 620 000 logements ayant l'eau seulement, dépourvus par conséquent de WC et d'installations sanitaires. Ces logements représentaient le sixième du parc immobilier. 237 000 d'entre eux étaient occupés par des non-actifs et 194 000 par des ouvriers, ce qui indique assez bien le niveau social de la population qu'ils abritaient. Nous ne sommes plus en

1973 et il est évident que tout les logements anciens ne justifient pas une réhabilitation. On n'a cependant aucune raison de penser que la nature du parc ait été complètement modifiée depuis. Produisant les statistiques du Service régional de l'Équiment, G. Loinger montre qu'elle était la situation début 1977 : 4 opérations terminées seulement (174 logements, dont 35 de type HLM) ; 23 opérations étaient en cours à cette date (6 167 logements, dont 819 de type HLM). Autrement dit, 1 % des logements réhabilitables étaient alors en cours d'amélioration sous la responsabilité directe ou non d'une collectivité locale et/ou de l'État (restauration immobilière groupée publique ou tout au moins bénéficiant d'aides sociales massives). Au même moment le nombre d'opérations groupées (19) était inférieur à celui des opérations en cours.

La réhabilitation groupée publique ou contrôlée paraît dérisoire, conclut l'auteur, au regard d'une part des besoins potentiels, d'autre part de ce qui est effectivement réhabilité par les acteurs privés, avec ou sans les concours de l'ANAH (environ 30 000 par an).

G. Loinger prend l'exemple suivant. Dans un logement HLM réhabilité du département du Nord, un couple gagnant 2 800 F par mois et habitant un 3 pièces ne touchera pas l'APL mais verra son loyer passer de 488 à 835 francs (plus 70 %). Encore s'agit-il là d'immeubles très contrôlés par l'État !

Les partisans de la réforme font valoir que les opérations programmées ont justement pour but de remédier aux échecs et aux carences des politiques antérieures. Le moindre examen des affectations budgétaires porte un coup brutal à ces belles espérances. Le budget global de l'aide au logement, tous secteurs confondus, atteignait en 1978 6,3 milliards de F contre 6,6 milliards en 1977. Cette régression, amplifiée par les effets d'une inflation à deux chiffres, confirme les orientations du VII^e Plan. Celui-ci prévoyait, en particulier, une diminution de la construction neuve de 500 000 unités pour 1972 à 350 000 en 1980. Ce recul de la construction neuve, conjugué à la vogue des centres urbains et de l'habitat ancien, va contribuer à accroître la pression de la demande sur le parc ancien. Ceci au moment où les autorisations programmées relatives aux interventions sur les centres urbains enregistrent, elles aussi, une réduction budgétaire sensible : 759 millions en 1978, contre 822 millions en 1977. Accroissement de la demande solvable et diminution des aides publiques : les meilleures conditions sont réunies pour une forte augmentation des loyers dans les secteurs les mieux situés et les plus nobles des centres urbains anciens. Les propriétaires moyens des logements et immeubles moyens acceptent le conventionnement et consentiront une augmentation moyenne de leur loyer en contre-partie des aides de l'ANAH. Enfin, les groupes bancaires qui ont été les agents décisifs de la rénovation urbaine pourront refaire surface dans les zones que la réhabilitation franchement spéculative ou plus ou moins « contrôlée » aura délaissées.

10. CENTRALITE SOCIALE ET CULTURE

UNITÉ PÉDAGOGIQUE

D'ARCHITECTURE N° 3

BIBLIOTHÈQUE

2, av. de Paris, 78000 VERSAILLES

Chapitre 1

VIVRE AU COEUR DE LA VILLE

10. CENTRALITÉ, SOCIABILITÉ ET CULTURE

La notion de centre urbain évoque celle d'animation. L'animation est d'autant plus intense que le centre des activités économiques, commerciales notamment, se confond avec le centre historique de la ville :

« Franchement je peux pas dire que je m'ennuie dans la journée, parce qu'il y a beaucoup de monde dans le centre... dans le centre il y a toujours du monde autour des magasins, il y a toujours du courant... ».

Lorsque la fonction économique du centre ancien s'est affaiblie, c'est souvent au profit d'un quartier dont il est proche. Il bénéficie des retombées de cette activité, surtout lorsqu'il commande l'accès à ce quartier, comme c'est le cas dans notre second site :

« J'aime la vie, j'aime ce qui bouge... d'accord j'aime lire, j'aime faire de la musique, mais pour moi c'est l'essentiel de voir passer les gens, cela fait partie de ma vie... ».

« On voit très bien les courants migratoires, le matin autour de huit heures tous les gens rappliquent dans ce sens là, il y a quelques originaux qui vont dans l'autre sens... ce coin là est un endroit où il y a énormément d'activités, de tous ordres d'ailleurs, c'est très vivant... ».

Une baisse sensible de l'animation, voire son interruption totale, se produit lorsque cesse l'activité économique :

« Le dimanche, non, vraiment c'est pas le dimanche que j'irai me promener... c'est tout triste, il faut fuir... ».

Le centre-ville a été bien souvent décrit comme un lieu de refuge pour les anciens résidents, les plus modestes et les plus âgés en premier lieu, et comme lieu d'accueil et d'acculturation des nouveaux résidents. Les entretiens réalisés confirment cette double fonction des centres urbains.

Refuge des anciens, le centre l'est certes en raison de la modicité de certains loyers. Il l'est aussi en tant que lieu fortement investi par l'affectivité :

« Lorsque mon mari est mort, ma belle-fille aurait voulu que je parte d'ici... j'ai dit non, mai j'ai tous les souvenirs de mon mari ici, je ne veux pas m'en aller... ».

« On voudrait pas s'en aller ailleurs... en vieillissant vous savez il faut pas se déraciner, c'est pas bon, vous pouvez plus vous refaire ailleurs... ».

Lieu d'accueil, le centre est un secteur où l'on peut rencontrer ses semblables et les autres :

« Comme étranger, la première chose qu'on a envie de faire, c'est d'aller dans un endroit où on peut rencontrer des gens, des gens, des gens pour ne pas se sentir tout seul... on voit d'abord des gens de sa propre nationalité, et puis si on a envie et si on a de la chance, on rencontre des Français... ».

C'est une zone ouverte :

« *Je n'ai jamais songé à habiter en résidence universitaire. C'est l'atmosphère du campus, de la répression. On peut y avoir une vie militante, mais c'est quelque chose qui me répulse quand même. Quand je vais dans un pays étranger, c'est pour voir des gens, c'est pas pour vivre dans un ghetto, la cité universitaire c'est un univers assez aseptisé...* ».

Il y a centre et centre, ainsi qu'en témoigne cette Allemande qui, étudiante, a transité par le Quartier latin puis, devenue « active », s'est par la suite fixée dans le Marais :

« *Quand je suis arrivée en France, le Quartier latin c'était évidemment le centre... j'étais étudiante et tout se passait au Quartier latin... c'était une grande facilité car je ne connaissais personne, c'était là que le mélange des nationalités se faisait le plus facilement... dans la mesure où je ne dominais pas assez la langue, c'était là qu'il y avait le plus de facilité...* ».

L'insuffisante domination de la langue dont il est question peut surprendre, de la part d'une intellectuelle venue préparer en France une thèse de linguistique. Elle ne s'applique en fait qu'à la langue de la quotidienneté :

« *Je pense à une très belle chanson de Nougaro, « Mon Paris », qui dit : « Paris est la Jérusalem de l'intelligence »... le Quartier latin, c'était le Mur... il suffisait de dire un mot, la communication était faite... là je me faisais comprendre... c'était en fait un monde complètement clos, aux codes très stricts, aux rapports très utilitaires... je connaissais des mots que le Français moyen ne connaît pas, mais ailleurs j'avais un mal fou à me faire comprendre et à entendre les gens... maîtriser le côté charnel d'une langue, ça demande très longtemps... ».*

Le centre est également un repère qui facilite l'accueil des personnes de l'extérieur :

« *Nous avons beaucoup plus de visites certainement du fait que nous sommes en plein centre, ce que nous aimons bien... je serais à la limite de la ville, je ne verrais jamais les membres de ma famille... ils situent très bien le centre, cette place elle-même...* ».

Dans le centre de la ville on voit non seulement « beaucoup de monde » mais des « gens différents », qu'il s'agisse des résidents ou de ceux qui fréquentent cette zone pour leur travail, leurs achats ou leurs loisirs. Cette caractéristique distingue fortement le centre de la banlieue et des quartiers socialement homogènes.

La population du centre comprend deux catégories contrastées : une fraction d'habitants très stables et une fraction qui connaît un taux de rotation très élevé. Une partie des quartiers centraux se vide et se remplit sans cesse. La composition sociale de la population tend à se modifier. Moins de ménages avec enfants, davantage d'étudiants et de travailleurs célibataires, dont une proportion importante d'émigrés.

La différenciation de la population du centre est une donnée de base fréquemment indiquée par nos interlocuteurs selon des formules stéréotypées :

« Dans le centre, il y a de tout... »

ou au contraire beaucoup plus analytiques :

« En vivant dans le quartier on s'aperçoit qu'on peut mesurer le niveau social des gens en fonction de leur habitation orthogonalement à la rue de Rivoli... dans cette rue ce sont de beaux appartements, nous c'est la rue du Roi de Sicile, c'est un peu plus modeste, ensuite, derrière, c'est insalubre... C'est assez remarquable cette profonde division sociale entre des rues tellement voisines... ».

« Il y a de superbes logements, habités par des gens comme Ionesco, par des acteurs, et puis pas très loin des conditions de logements misérables, l'entassement à cinq ou six dans des logements minuscules, l'hygiène absolument pas respectée... ».

Là où la « reconquête » du centre est engagée, l'écart est maximal entre le mode de vie des Olympiens et celui des occupants de la partie la plus « sociale » du parc immobilier urbain :

« Une enquête a été faite sur ce qu'il faudrait dans le centre de Paris pour vivre mieux, et c'est pas nécessairement les gens qui vivent dans les conditions les plus critiques qui ont répondu... c'est plutôt les gens assurés, des gens qui vivent très confortablement dans de beaux appartements, moquette, grande cuisine, chaîne stéréo, etc. qui ont raconté que Beaubourg, c'est un peu loin, qu'il faudrait des bibliothèques plus près... la majorité des gens sont très perdus dans ce qui se passe, y compris dans la vie du quartier... ».

Ces considérations évoquent les pages du jeune Marx dans lesquelles il décrit la vie de ceux qui habitent non pas en poètes mais dans la précarité, leur logis envahi par le souffle néphitique et pestilentiel de la civilisation (*). *« Ce logis de mort il faut de plus qu'ils le payent, sous peine d'en être chassés ».* La maison en régression par rapport à la tanière, l'homme par rapport à l'animal, l'homme qui n'éprouve plus les besoins élémentaires de propreté et de lumière.

(*) Karl Marx :
« Les manuscrits
de 1844 », Édi-
tions sociales.

Les observations de notre interlocuteur (étudiant militant) constituent une mise en garde adressée aux enquêteurs de toutes espèces, sociologues compris, et rappellent qu'en-deçà d'un certain seuil, la misère conduit à la soumission et non à la remise en cause, ceci expliquant l'échec de multiples mouvements de quartiers.

La participation à la vie associative, lorsque celle-ci existe, est très inégale.

*« Dans notre cellule, c'est une découpe en profondeur du quartier... on rencontre tout le monde... majoritairement on y rencontre des gens pauvres, des gens qui ont des difficultés à vivre, qui ont été sou-
vent au chômage, qui font du travail au noir, c'est pas vraiment la classe ouvrière, c'est des paysans déracinés, des gens qui sont concier-*

ges... les gens qui participent à la vie de la cellule, qui essayent d'élaborer quelque chose, c'est des médecins, des architectes, des étudiants... il y a une dizaine d'actifs pour cinquante adhérents... ».

Le même interlocuteur relève une intéressante opposition entre les grands ensembles de la périphérie et le centre en ce qui concerne l'attitude envers les « exclus », le lumpen :

« Dans les grands ensembles que j'ai connus, les enfants qui ont des handicaps sont cachés par des familles qui en ont honte, alors qu'ici la misère est tellement profonde, tellement massive que les gens cachent moins les malformations, les anomalies en général... les conditions de vie font qu'il y a un grand nombre de gens perturbés, déséquilibrés dans le quartier... d'ailleurs ils ne sont pas rejetés a priori, ils sont à part par leur comportement, ils font vraiment partie du quartier... Ils font les courses entre différents commerçants... par rapport aux grands ensembles ils sont moins rejetés... c'est un peu le folklore du quartier, il y a des touristes qui les photographient, c'est leur satisfaction morale ou esthétique... ».

Ici encore, la similitude est frappante entre ces notations et celles contenues dans un texte célèbre, celui d'Engels, qui constate à Manchester une première forme de solidarité : les mendiants savent que leur activité est plus lucrative dans les quartiers ouvriers que dans les quartiers bourgeois et agissent en conséquence (*).

(*) Friedrich Engels : « La situation de la classe laborieuse en Angleterre », Editions sociales.

L'hétérogénéité de la population qui habite dans le centre ou que l'on y rencontre est l'objet d'appréciations ambigües.

Cette diversité pique la curiosité, elle est source d'amusement, d'animation :

« Ce quartier ancien, ce quartier je le trouve génial car il y a toute sorte de gens et c'est rigolo... ».

« J'aime la vie, l'animation... je vois les petits marins qui débarquent par exemple... qui s'en vont comme s'ils allaient découvrir le Pérou... je les vois retourner aussi déçus qu'ils étaient joyeux en partant... chaque fois ça m'amuse... on voit des gens très très colorés, des Noirs ou des Arabes en habits... des jeunes vraiment, des jeunes vraiment comme vous n'en voyiez nul part ailleurs... ».

« On trouve pas mal d'étrangers, j'aime bien, je trouve qu'ils amènent une certaine couleur, si l'on peut dire... cela fait un peu plus gai... ».

La diversité socio-professionnelle provoque des commentaires favorables, principalement de la part de ceux qui appartiennent aux couches aisées. Elle donne de la « chaleur » à des relations qui, de leur aveu, demeurent superficielles :

« Là où on était avant, on connaissait beaucoup moins de gens, c'était beaucoup plus mondain, alors les gens se parlent moins... ici c'est beaucoup plus populaire quand même... ».

« Ce qui me plaît dans ce quartier c'est qu'il n'y a pas que des bourgeois, il y a de tout et ça à mon avis c'est fort agréable, c'est beau-

coup plus chaleureux, voilà un terme qui dit exactement ce que je pense... il y a par exemple des petits commerçants... ».

Ceux qui tiennent ces propos ont une situation sociale bien assise. Ils sont en général installés depuis peu dans le centre. La présence de groupe plus modestes déclenche chez eux des réactions d'autant plus paternaliste qu'elle constitue un étalon de l'ascension de leur propre lignage :

« Dans ce quartier c'est chaleureux, même quand on ne parle pas aux gens... je suis d'origine bourgeoise, sinon de racine bourgeoise car en fait il ne faut pas remonter très loin dans la famille pour trouver des paysans, il faut remonter à cent ans... je crois qu'on se regarde pas en chien de faïence... ».

L'intérêt pour le pittoresque, la tolérance ont leurs limites :

« Evidemment il y a de tout, c'est le pittoresque des centres... il y a des clochards qui s'incrument dans le centre parce qu'il y a des bancs, parce qu'il y a un petit square... il y a des clochards, il y a des hip-pies, il y a des marginaux... tout ça on le verrait pas à la périphérie... c'est assez bariolé quoi... ».

« Le petit jardin en face est assez joli, il est toujours très bien entretenu, il est propre... mais c'est souvent le quartier général des clochards... il faut bien qu'il y ait un endroit pour ces... hein... mais je me demande s'ils ne font pas fuir les autres... les gens du quartier n'iront pas s'asseoir sur ces bancs... souvent j'entends dire : les clochards se sont assis là, on va attraper trop de choses ! »... ».

C'est surtout la nuit que certains familiers du centre dépassent les bornes de la bienséance :

« Il y a des types qui font pipi le long des murs... c'est abominable, ça je peux pas comprendre, c'est dégueulasse.. tous les matins il y en a partout, c'est l'urinoir de la ville ici... la saleté, c'est la plaie du centre... ».

« On entend des bruits et des gueulantes, c'est un quartier qui peut être bruyant la nuit si il y a une bande d'énergumènes qui décident de chanter ou de s'interpeller... il y a des bistrotts qui restent ouverts le soir très tard, des friteries et des choses comme ça... et puis ça klaxonne aussi... ».

Exceptionnellement la participation remplace la réprobation. Le sketch conjugal qui suit représente un véritable dépassement de la théorie aristotélicienne de la catharsis, de la purification des âmes par le spectacle, du défoulement socialement contrôlé. Ici, les occupants de l'étage noble d'un immeuble noble XVIII^e siècle donnant sur une place noble éprouvent la jouissance double du spectateur et de l'acteur :

La femme - *« Du balcon on regarde les passants... c'est assez amusant... des gens complètement différents... c'est rigolo quand il y a des bagarres, des vitres de cassées, des choses comme ça... oh il y a le côté pittoresque... ».*

Le mari - *Ça arrive surtout en fin de semaine...*

F - *Alors le balcon sert à envoyer des seaux d'eau si vous voulez...*

M - *On envoie des seaux d'eau quelquefois sur les bagarreurs... parce qu'il y a pas mal de bars et de cafés dans le coin... il y a des jeunes...*

F - *Ils viennent sous nos fenêtres... alors c'est tentant...*

M - *Ils se défoulent quoi...*

F - *Nous aussi...*

M - *On peut pas leur en vouloir... ».*

Les conquistadors de la centralité urbaine sont à la fois fascinés par le jeu des différences qui se manifeste au cœur de la ville et frustrés de ne pouvoir s'appropriier pleinement et marquer de leur sceau ce lieu privilégié. Il y a en effet deux types d'espaces qui leur échappent peu ou prou. Les espaces publics, envahis par ces Indiens qui sortent constamment de leur réserve, les espaces semi-privés, les parties communes des immeubles habités par des individus de statut social différent.

Cette étude présente sans doute des limites. Avouons celle-ci, évidente, nous n'avons pas donné la parole aux Indiens.

La diversité sociale est dans de nombreux cas accusée par la différence ethnique (cf. plus haut : celle qui se manifeste par la « coloration », le « bariolage »).

« Contrairement à Paris, ces quartiers là sont pas du tout recherchés... un peu plus maintenant quand même... dans nos amis j'en citerais pas un qui voudrait habiter ce quartier... c'est un quartier quasi nord-africain... ».

Il est connu que la « sensibilité ethnique » n'est pas l'apanage des privilégiés de la fortune, comme le montre cette citation d'une Espagnole de condition très modeste !

« Moi me plaisais pas à P. parce qu'il y avait beaucoup d'Algériens... y avait plus d'Algériens que de Français, y avait pas beaucoup d'Espagnols... dans la maison ici y a quatre Arabes mais ils sont très gentils... ils font pas de bruit... ».

Passée une certaine heure, l'ainsi-nommée marginalité cesse d'être amusante pour devenir inquiétante :

« Il y a eu l'époque des gars aux chaînes de bicyclettes, des bandes organisées... ».

« Les inconvénients quand même du plein centre c'est l'insécurité la nuit, c'est peut-être pas très prudent de sortir le soir... ».

« Il y a des émigrés par là et il y a... il y a certains soirs où j'aimerais pas sortir... ».

Le préjugé racial se trahit aussitôt chez cette femme âgée qui ajoute :

« ...mais enfin je m'aperçois pas de ce qui peut se passer le soir, parce que je rentre de bonne heure... ».

Certains résidents, certaines résidentes pour être précis, se sentent au contraire plus assurés dans le centre-ville qu'ailleurs :

« Ici à n'importe quelle heure du jour et de la nuit j'aurais pas peur de rentrer... sur les boulevards extérieurs moi j'aurais peur de rentrer... ».

« Des fois nos amis disent : vous rentrez toute seule le soir... je dis ben si les assassins sont à côté de moi on est dix autour... tandis que dans vos rues isolées de la périphérie vous êtes toute seule... ».

Souvent mis en cause, les émigrés qui vivent au cœur de la ville éprouvent une forme particulière d'insécurité, celle qui résulte des interventions fréquentes des forces de... l'ordre. Un étudiant étranger définit ainsi le quartier du Châtelet :

« C'est impossible d'y passer sans se faire contrôler par la police... c'est le centre de Paris mais disons que c'est le centre de la répression aussi... ».

Les lieux affectés aux transports publics étant particulièrement quadrillés, le recours aux moyens individuels permet de banaliser la fonction circulation :

« Jusqu'à une certaine époque, je circulais qu'avec les transports en commun... petit à petit le métro est devenu quelque chose de difficile avec tous ces contrôles de police... en voiture je me suis fait contrôler deux fois seulement, sans voiture je me suis fait contrôler cinquante fois... la voiture c'est une panoplie, je sors avec ma panoplie, c'est plus facile... ».

A la limite, l'angoisse liée à l'éventualité de la répression se libère par la provocation :

« C'est insupportable de passer à côté de gens qui ont la possibilité de contrôler d'autres personnes. Il m'est arrivé de tomber dessus pour me faire contrôler. Ça m'ennuie tellement de voir ce genre de truc, que je fais le maximum pour me faire contrôler... par exemple, siffler au moment où je passe à côté du flic ou chanter, etc. Aussitôt : contrôle ! ».

Le fait d'habiter dans le centre de la ville favorise sans doute la maîtrise de l'ensemble du territoire urbain, aussi bien au plan relationnel qu'au plan fonctionnel :

« On a beaucoup d'amis et on sort assez souvent, nous avons une vie extérieure... alors d'être dans le centre ça facilite un peu... ».

Peut-on affirmer qu'il existe une sociabilité propre au centre ? S'il est évident que le mode et l'intensité des relations sociales dépendent de multiples facteurs autres que l'espace, on peut se poser à nouveau la vieille question de l'influence de l'espace (localisation, configuration...) sur ces relations.

Il ne semble pas que l'on se fréquente plus qu'ailleurs mais que l'on se connaisse davantage. Les formulations sont oscillantes :

« On connaît juste nos voisins... ».

« On a assez peu de contacts, à part nos voisins proches... ».

Une personne qui affirme :

« Je dis bonjour bonsoir comme ça aux voisins, je ne fréquente personne »

... reconnaît cependant l'existence d'une certaine solidarité dans son immeuble :

« Bien que ne se fréquentant pas, tout le monde accourt à celui qui est en danger... quand je suis tombée dans les escaliers j'avais bien trois ou quatre personnes autour de moi, tout le monde s'est occupé de moi, voyez l'ambiance de la maison... les gens sont tous à votre service quand vous en avez besoin... »

D'autres énoncés affirment :

« On connaît tout le monde, sauf les gens de passage, les gens des meublés... »

« Il y a toutes sortes de gens que je rencontre... »

Cette contradiction n'est qu'apparente et l'une de nos interlocutrices peut déclarer en toute logique :

« Je connais tout le monde et je connais personne... »

Ne connaître « personne » ou « peu de gens » s'applique à la fréquentation, la fréquentation assidue, connaître « tout le monde » relève de la simple identification. Dans le centre la re-connaissance d'autrui paraît plus fréquente que dans les zones purement résidentielles, qu'il s'agisse de zones intra-urbaines ou périphériques, d'immeubles H.L.M. ou de « standing » :

« Ici on a quand même infiniment plus de connaissances, infiniment plus que là où nous habitons avant, ce n'était pas très loin d'ici mais ce n'était plus le centre, les gens n'y passent pas, on ne voyait personne en dehors de l'immeuble... »

« Je voulais le centre ville, absolument, j'ai habité près de la vieille gare, c'était pas vivable, comparé à un quartier comme ici où on voit les gens, pourtant il faut reconnaître que l'appartement était mignon... là bas on ne voit que les bâtisses... on est nettement plus proche dans ce quartier... »

Cette proximité spatiale et sociale — celle-ci étant limitée — fait dire à certains que le centre est un « village », que « c'est un peu comme à la campagne ». Ces métaphores entraînent un rapport équilibré avec le voisinage :

« Il faut un juste milieu... il faut parler à tout le monde, mais pas trop parce que ça fait plein d'histoires, de cancanages... »

La rue du centre ville n'est pas seulement une voie de circulation, elle demeure un condensateur social. On éprouve du plaisir à la parcourir, à y flâner :

« Depuis que nous sommes ici j'ai beaucoup plus envie de me promener. Là-bas lorsque j'étais à la maison je ne bougeais pas, ici il ne se

« passe pas un jour où je ne sorte pas du tout... dans n'importe quelle ville les vieux quartiers on a envie de sortir, de se promener... ».

« C'est chaleureux, c'est plus vivant, les gens ne restent pas chez eux... ».

« Je m'y promène dans mon quartier alors que dans certains endroits c'est impossible de s'y promener, on n'arrête pas de courir... quand j'ai un jour de congé, je vais me balader pour n'importe quel prétexte... ».

La rue, antidote contre la solitude :

« Quand j'ai écrit mon livre j'avais des angoisses parce que j'étais complètement seule... alors je descendais dans la rue, où les gens me connaissaient, j'échangeais quelques mots avec eux et je pouvais après remonter pour travailler... ».

« On peut pas sortir sans voir deux personnes qu'on est content de voir, au moins deux ou quatre personnes à chaque fois... des personnes qu'on n'inviterait pas, qu'on n'a pas le temps d'inviter chez soi... ça c'est très bon pour le moral... on peut pas faire un tour sans revenir un peu plus gai... surtout quand on a pas d'enfant... ».

La rue, la vraie rue : refuge de l'urbanité, de l'art nuancé de la causerie :

« Dehors on se parle, on se raconte des petites histoires... l'autre jour je rencontre une dame, son mari avait une savonnerie, la savonnerie T., qui était assez connue... et je trouve Madame T., et elle me dit : oh ! que je vous apprenne quelque chose... elle me dit ça dans le creux de l'oreille... j'ai dit : Madame T., dites..., alors elle me dit : figurez-vous que je viens d'avoir soixante quinze ans aujourd'hui... j'ai dit : c'est très bien Madame T., mais alors secret pour secret je vais vous dire un secret moi aussi, j'ai ai soixante seize... oh ! elle me dit, c'est pas vrai, moi j'ai cru que j'étais toute seule à avoir soixante quinze ans... ».

Dans ce quelle a de spécifique, la sociabilité qui se manifeste au centre de la ville est liée à une appropriation intense des espaces publics. Cette appropriation porte sur l'architecture, sur les pleins et les vides du quartier ancien. Ce thème est assez rarement autonomisé mais il n'en demeure pas moins sous-jacent au discours sur la centralité. Même dans les propos les moins riches de considérations architecturales, il affleure dans des oppositions du type : les « maisons » du centre/les « bâtisses » des zones excentrées ou des grands ensembles. L'appropriation porte plus encore, et plus communément, sur l'animation propre au quartier central, celle-ci découlant pour une large part de la présence d'équipements divers. Au premier rang des équipements qui apportent « une vie de quartier » : « les commerces, surtout les petites boutiques, où il y a un contact, une communication qui s'installe », où « les relations humaines sont chaleureuses », contrairement aux super-marchés dans lesquels « on trouve tout ce qu'on veut mais où l'ambiance est déshumanisée, glaciale ». Entre le petit commerce banal

situé au centre et la grande surface se situe le commerce spécialisé, situé lui aussi au centre-ville, mais dont la clientèle déborde ce secteur et qui ne constitue pas un élément fort de la vie locale.

Il n'est pas rare qu'un individu scinde son comportement de consommateur en deux phases, s'informant et achetant en des endroits différents :

« Je vais au Quartier latin pour les librairies, à la Hune, pour voir ce qui vient de sortir, et après, je suis très très fidèle, je vais dans une petite librairie de mon quartier où je passe mes commandes. J'ai un rapport avec la vendeuse qui est extrêmement sympathique, parfois elle me met quelque chose de côté, parce qu'elle pense que ça peut m'intéresser... ».

Les chances de rencontre semblent inversement proportionnelles à la taille des équipements. C'est ainsi qu'un habitant du Marais insère son café préféré dans une double opposition à un grand établissement commercial périphérique et à un grand équipement culturel central :

« Je préfère ce quartier à La Défense ou à Italie, sans discussion... à La Défense il y a un énorme centre commercial mais c'est morne... on survit mais on vit pas vraiment le quartier... y a pas « Le Petit Gavroche »... ce quartier ici pour moi ne pourrait plus se concevoir sans ces petits bistrots, s'ils ferment je m'en vais... je pratique assez souvent Beaubourg mais pas comme lieu de rencontre... Beaubourg, c'est un mythe de lieux de rencontre, on ne peut pas rencontrer cinq cent personnes à la fois... quand je vais au « Petit Gavroche » je parle tout de suite au type qui est à côté de moi, à la limite c'est pour ça que j'y vais, et le type me répond, ça lui paraît parfaitement normal que je lui adresse la parole... à Beaubourg on fait la queue pour avoir un peu de culture, pas pour parler, c'est comme le métro, le gars d'à côté il a peur qu'on lui demande 100 balles... ».

Contre la vision quelque peu idyllique du petit commerce garant de la convivialité, un jugement plus nuancé :

« Les lieux privilégiés de rencontre sont les commerces évidemment... mais les contacts ne sont pas toujours faciles... il y a des commerçants qui exacerbent les différences, qui accaparent le plus de clientèle possible mais en distinguant bien les différentes catégories sociales : ceux qui achètent peu, et les bons clients, qui aiment à être distingués de la masse... ».

Le centre-ville est une zone d'activité et une partie de la population travaille sur place. C'est là un facteur supplémentaire d'inter-connaissance.

Les festivités et autres manifestation traditionnelles affirmant l'identité du cœur de la ville tendent à disparaître. D'autre part nous n'avons pas trouvé trace d'une vie associative particulièrement intense. Par exemple, un couple décrit ainsi la délocalisation de la vie culturelle :

« Il y a trente ans c'était surtout les gens du quartier qui assistaient à la messe ici... maintenant la messe du dimanche c'est un peu station service centrale... beaucoup de gens y viennent parce que c'est pratique, c'est en plein centre... c'est moins du quartier qu'avant... il y a plus de gens à la messe mais il y a moins de vie paroissiale... ».

Certains de nos interlocuteurs pensent qu'à la périphérie de la ville les conditions sont plus favorables à l'existence d'associations et groupements divers, ne serait-ce qu'en raison : « ... des tas de problèmes qui se posent et qui durent longtemps ».

La reconquête des centres pose et posera quelques « problèmes » à mesure qu'elle se généralisera. Peut-on en déduire qu'en opposition à ce phénomène se manifesteront des mouvements sociaux urbains suffisamment puissants pour le contre-carrer, ou tout au moins pour imposer des compromis qui en réduiraient l'impact ? L'issue dépend pour une grande part du rapport de force au niveau politique global. Sur le terrain la parcellisation des opérations de réhabilitation et de restauration, leur étalement dans le temps, la faiblesse économique et le peu d'autonomie politique des groupes les plus menacés ne favorisent évidemment pas les tendances anti-ségrégatives.

L'image du centre urbain s'inscrit dans une culture et la nourrit, elle en procède et elle la révèle. La détermination du rapport symbolique que chaque individu, que chaque groupe entretient avec la centralité définit dans une large mesure le degré d'attachement au centre.

Le rapport culturel à la ville et a fortiori à l'aire restreinte et valorisée qui en constitue le foyer n'est pas réductible à une simple représentation idéologique. Il est aussi un rapport social, un rapport qui implique, tolère ou exclut l'autre, son statut, ses attitudes et ses comportements, son mode de vie, ses valeurs spécifiques et sa propre culture. Par ailleurs l'image du centre et de l'habitat anciens surdétermine positivement ou négativement leur valeur d'usage. Tel quartier est dépourvu de parc de stationnement « *mais c'est excellent pour la santé de marcher* » ; tel appartement est mal chauffé mais il est « chaud » par son architecture... Inversement l'absence d'intérêt pour le centre accusera l'inconfort ou la vétusté éventuels du logement occupé.

La centralité est vécue selon quatre modes culturels dominants : la nostalgie, l'indifférence, l'histoire, l'esthétique. Nous donnons au terme « culture » une acception large et cependant relativement précise, le concept étant situé au-delà de l'idéologie et en de-çà des modèles culturels et de leur articulation aux pratiques. Culture est ici très proche de l'allemand *Weltanschauung*, conception du monde.

La centralité nostalgique est l'expression type des résidents anciens, de condition souvent modeste et qui se dépeignent comme des « *personnes comme il faut* ». L'arrivée de nouveaux habitants, dont le statut social est inférieur ou supérieur au leur, est perçue comme une double invasion :

« Depuis la Libération ça a été tout des nouveaux qui sont venus dans le quartier... à côté c'est pas du beau voisinage, ce sont tous des étrangers, beaucoup d'Espagnols, de Portugais également... » (veuve d'ouvrier).

« C'était mieux autrefois... disons plus aristocratique, il y avait une certaine sélection... il y avait surtout des employés de bureau, des employés de commerce, qui avaient de l'allure... des commerçants très respectés... les ouvriers se trouvaient plutôt en circonférence, ils se trouvaient à l'extérieur... » (employée de commerce en retraite).

« Par ici c'était très peuplé, il y avait des familles nombreuses... elles sont parties dans les H.L.M. à la périphérie... c'était un quartier ouvrier... ils ont rasé une partie de l'ancien quartier, ils reconstruisent... maintenant c'est des appartements très chers, c'est des directeurs qui habitent là, des gens aisés... » (une commerçante).

Cette nostalgie trouve un écho dans la petite bourgeoisie intellectuelle, menacée elle aussi. Un jeune architecte décrit ainsi le double processus de restauration architecturale et de sélection sociale qui affecte le Marais :

« On essaie de garder une certaine image de ce quartier, on fait des restaurations de grande envergure... on essaie pas seulement de sauvegarder les immeubles, disons la qualité architecturale, on essaie de vendre un quartier assez populaire et qui a eu une tradition aristocratique, on essaie de transformer ce quartier en quartier de luxe, mais de luxe disons assez intellectuel, ce n'est pas les Champs Elysées ici... y a des acteurs connus, des gens de théâtre... les propriétaires des commerces de luxe voudraient transformer certaines rues en rues piétonnes... si ça se fait mon loyer va augmenter, la vie va devenir plus chère... tout ce qui est populaire tend à disparaître... en trois ans tous les commerces alimentaires ont été achetés par Félix Potin... toutes les boutiques maintenant ont la même gueule et les mêmes prix... y a plein de magasins qui ouvrent, des boutiques de luxe... ».

La population ancienne est attachée au centre-ville par la modicité de certains loyers, par une somme de souvenirs et d'habitudes également, plus que par la qualité architecturale du bâti ancien. Les logements qu'elle occupe sont dans l'ensemble peu confortables et ne sont pas, au moins à cet égard, valorisés par rapport aux constructions neuves de la périphérie :

« Je connais pas mal de personnes qui sont parties d'ici, qui sont allées habiter en banlieue dans de belles constructions, pour avoir naturellement le confort, c'est appréciable... ».

« Un autre logement, par exemple un H.L.M., un logement avec le confort, je sais bien que c'est agréable... ».

Une fraction importante de cette population est trop âgée et dispose de revenus trop modestes pour envisager une nouvelle installation. La décrire comme une population captive serait cependant quelque peu réducteur. Elle est affectivement très liée à son habitat, à son quartier

et une transplantation serait psychologiquement insupportable :

« S'il fallait que j'aie habiter ailleurs, je ne pourrais pas m'y faire... et pourtant mes enfants sont gentils, ils pourraient nous recevoir, mais je ne veux pas m'en aller... ».

« Son chez soi c'est tout, surtout en vieillissant vous ne pouvez pas vous imaginer ce que vous l'appréciez votre chez soi... ».

Le replis sur le « chez soi » est inhérent à l'âge, il est une protection contre un sentiment d'insécurité assez répandu chez les personnes âgées et une protection contre l'accélération du rythme de la vie quotidienne. Il a aussi le sens d'une critique à l'égard de la population nouvelle des centres anciens :

« Je vis chez moi... avant guerre je connaissais beaucoup mieux les gens, maintenant c'est tous des nouveaux... ».

Le « chez soi » compte parmi les dispositifs de la défense passive opposée aux envahisseurs. Il représente un témoignage de moralité pour une population qui interprète spontanément les changements intervenus dans la composition sociale du quartier dans un ensemble de catégories morales. « Vivre chez soi », « vivre pour soi » préserve de la promiscuité, des « histoires », des « ennuis qui ne rapportent rien de bon ».

La fidélité au logis proclame la stabilité des anciens, leur assise morale, leur tranquillité opposée à la bougeotte d'une partie des nouveaux :

« Ici ça reste encore bien mais un peu plus loin c'est les nouveaux locataires... c'est des gens qui emménagent, qui déménagent à tout instant, maintenant il y a des gens très difficiles... ce ne sont pas de bons locataires, ils ne se plaisent nulle part... ».

La fidélité au foyer garantit, au-delà même de la mort, la fidélité conjugale :

« On avait fait nos arrangements avec mon mari : si moi j'étais partie avant lui, il restait aussi chez nous... ».

La tranquillité des immeubles anciens exclusivement occupés par des anciens les distinguent de ceux dans lesquels les nouveaux se sont infiltrés, ainsi que des H.L.M. :

« On vit dans une maison bien tranquille, je préfère ça qu'en H.L.M. J'ai encore dernièrement appris que dans les H.L.M. on vole le journal pour avoir le programme de la télévision... on prend le courrier, on l'ouvre, on le lit... ben ça ici ça n'a jamais existé... ».

Vertu cardinale des anciens, la fidélité a une dimension proprement urbaine : on fréquente de façon privilégiée une portion restreinte du centre. Parlant d'un quartier tout proche du sien une vieille dame assure :

« Le long de la cathédrale, moi je ne connais personne par là... de ma rue moi je parle uniquement... ».

Cette intégration à un territoire restreint se révèle en particulier lors des achats :

« Je suis habituée à mes commerçants... j'aime bien d'aller toujours chez les mêmes... on n'y gagne pas d'aller une fois à droite, une fois à gauche... je trouve que c'est mieux d'être fixée... beaucoup de commerçants m'ont dit : si tout le monde était fidèle comme vous, le commerce serait beaucoup plus régulier... ».

« Je ne vais jamais plus loin que la rue du Puits d'Argent... j'achète mes chaussures en face... si mon mari avait besoin d'un chapeau il allait chez B. Je suis comme le lierre vous savez, je suis attachée là... ».

Les pratiques urbaines d'un couple d'étudiants implanté depuis peu dans le Marais reposent sur une toute autre conception territoriale :

« Nous vivons dans le quartier, de façon vaste... pour nous c'est une notion très extensive dans la mesure où l'on se déplace très facilement... le quartier ça va de la Bastille à Beaubourg et du boulevard Poissonnière au Luxembourg, donc ça va au-delà de la notion habituelle du quartier, ça fait partie de notre territoire... ».

La centralité nostalgique est, au sens où l'entendait Max Weber, un éthos, une éthique pratique. Parmi ses multiples prescriptions, que les nouveaux centre-urbains et les jeunes en général sont loin de respecter, on peut citer :

— l'éducation :

« J'ai connu beaucoup de ces familles respectables, qui ont disparu, quand elles existent encore, elles ont disparu par la mauvaise tenue des enfants ou des petits enfants... »

— l'épargne, un rapport prudent à l'argent :

« Avec mon mari, on s'est installé au fur et à mesure de nos moyens, parce que nous on n'était pas partisan de faire du crédit... on a ça en horreur, j'en ai jamais fait... »

— la tenue vestimentaire :

« Dans ce quartier on sortait habillé... je ne serais jamais sortie en chaussons... on ne sortait pas nue tête... maintenant c'est la mode... on mettait un chapeau pour aller au bas des escaliers... ça a changé, il y a un mélange maintenant... le laissez-aller date de la fin de la guerre... ».

La centralité indifférente a des supports sociaux plus diversifiés que la précédente relation à l'urbain. Elle présente également une graduation plus accentuée.

Elle s'exprime déjà, quelquefois, sous des formes feutrées, chez des résidents anciens, relativement aisés et occupant des appartements vastes, en bon état et bien situés. Ces personnes, qui ont toutes les raisons de se montrer satisfaites de leur logement, et qui apprécient par ailleurs les commodités que procure une localisation au centre-

ville, éprouvent pour la centralité un intérêt faible, peu explicite et comme amorti par la force de l'habitude :

« Le quartier nous plaît... pourquoi, j'en sais trop rien... peut-être parce qu'il est en plein centre et que nous sommes habitués à vivre en plein centre de la ville... et que je ne suis pas très portée sur le jardinage... ».

L'appréciation est encore plus pauvre chez ce jeune couple qui a reçu en héritage anticipé un bel appartement. On pourrait dire que leur habiter se déploie dans le seul logement et qu'ils campent en ville, ce campement pouvant être appelé à se prolonger longtemps, toute une vie peut être :

« C'est un quartier agréable... ».

L'indifférence symbolique à la centralité est largement répandue dans les populations « captives » des centres urbains. Cela est vrai en particulier des travailleurs émigrés, tel ce couple espagnol chassé de son précédent logement par une opération de rénovation spéculative et qui s'est installé dans le centre. On ne peut dire que ce couple soit insatisfait du logement qu'il occupe à l'heure actuelle (il comprend une pièce de plus que l'ancien, il est en meilleur état, le loyer est modéré) ou du quartier (décrit comme calme, pourvu de nombreux commerces et où résident des compatriotes à qui l'on peut rendre visite le dimanche ; par ailleurs sa position centrale permet au mari, maçon, de se rendre rapidement sur les différents chantiers de la périphérie où il travaille). Mais au-delà de ces considérations l'entretien décrit un cercle, ponctué de :

« C'est pas mal... qu'est ce que vous voulez que je vous dise... y a rien à dire... ».

Contrairement à :

« Ma copine espagnole a acheté une petite maison en banlieue, avec un petit jardin, parce que, elle, elle veut rester en France... ».

Ce couple, qui connaît des conditions de logement modestes mais bien supérieures à celle de nombre d'émigrés, éprouve pour le centre-ville, la ville et ce pays qui demeure pour eux étranger, l'intérêt limité que l'on accorde à un espace de transit. Leur imaginaire est ailleurs, à Barcelone précisément, où ils se rendent tous les ans, où la femme est demeurée pendant six ans avec ses enfants pendant que le mari travaillait en France, où leur fille ainée poursuit sa scolarité.

Il est des cas où résider dans le centre ne résulte pas d'une contrainte financière mais d'un arbitrage entre la valeur accordée à chaque poste de dépense, et ceci dans des limites néanmoins assez étroites. On peut parler ici de population semi-captive du centre urbain :

« Au départ on pensait construire notre maison à l'extérieur de la ville et puis vu le prix élevé des terrains, et puis il y a le prix de la maison... à l'époque nous n'avions pas encore d'enfant et nous étions deux à travailler... mais travailler que pour la maison, ça je ne suis pas d'accord... ».

Voici donc un couple (elle : secrétaire ; lui : ouvrier qualifié) qui pouvait accéder à la maison individuelle au prix de certaines privations mais qui a fait un autre choix : achat à bas prix de deux logements vétustes contigus, réunion de ces deux logements en un seul, travaux importants étalés sur plusieurs années et accomplis en grande partie par le mari. La solution s'est révélée assez économique et ce couple a pu acheter, en outre, une modeste résidence secondaire.

Ce qui est intéressant dans le cas de cette famille, c'est qu'un fort investissement pratique et affectif dans le logement ne s'accompagne nullement d'un attachement spécifique au quartier. Celui-ci est certes un horizon familial et l'on ne pourrait s'en arracher sans peine :

« J'aurais à partir, ce serait dur sur le coup... on s'attache quand même toujours, cela fait quatorze ans que j'habite là avec mon mari... j'ai ma grand'mère dans le coin, donc je connaissais le quartier depuis longtemps, et je suis donc comme un poisson dans l'eau... »

mais cette peine ne serait sans doute que passagère :

« On est très bien, c'est pas parce que c'est le centre, je pense que c'est mon quartier, c'est tout... je pense qu'à l'extérieur ce serait bien pareil... cela serait ailleurs, eh bien je me plainrais beaucoup si cela se trouvait... ».

On apprécie son quartier parce qu'on y a des habitudes, mais sans ressentir une tendresse particulière pour les formes de vie sociale qui s'y expriment (en l'occurrence celle-ci est plutôt jugée « vieux jeu »). La dimension historique n'est pas davantage prise en compte ; l'architecture, « les choses qu'on pourrait voir » sont obscurcies par la quotidienneté et ne revivent que par le regard porté sur le touriste et son propre regard :

« Je suis tellement habituée que je ne fais même plus attention au quartier et aux choses qu'on pourrait voir, ou qu'un touriste doit voir... quand on voit les touristes avec leur petit calepin vert de chez Michelin, on se dit : on est quand même dans un quartier intéressant... ».

L'explication de cette cécité par l'accoutumance doit être culturellement relativisée. Pour d'autres « habitués » les vieilles pierres forment « un spectacle dont on ne se lasse pas ».

Il est symptomatique qu'ici le centre soit non seulement occulté dans son contenu spécifique mais, de plus, dilué, élargi à la ville toute entière, voire à sa proche banlieue :

« On aurait à partir ce serait plutôt pour une maison particulière dans le centre, un peu éloignée quand même, je veux dire le centre vers le parc de P., j'appelle pas cela la périphérie, la périphérie ce sont les grands ensembles... chez mes parents j'habitais pas dans B. même, mais pas dans la périphérie, c'était quand même plutôt le centre... mon mari il habitait une maison avec un jardin, mais pas éloignée du centre non plus... ».

L'indifférence culturelle au centre est particulièrement marquée chez ceux qui entretiennent avec ce secteur une relation purement fonctionnelle. Voici quelques citations empruntées à des commerçants et artisans qui tiennent boutique dans le centre et occupent le logement attenant à celle-ci :

« Avant nous étions dans un H.L.M. en dehors de B. ... je me plaisais très bien, il y avait des espaces verts et tout, le parc pas très loin, c'était très agréable, surtout avec des enfants... on avait le projet de faire construire une maison individuelle, on ne serait pas venu dans le centre... c'est la situation qui nous a fait déménager... on a trouvé ce pas-de-porte là, c'est l'occasion qui a fait le larron... je me plais bien, l'entente entre commerçants est bonne, on a réussi à se faire une bonne clientèle... la place est bonne... se trouver tout près de son travail, c'est l'idéal... comme on est très renfermé toute la semaine, le dimanche on sort le plus possible, on va à la mer, à la campagne... ».

Lorsque le centre historique et le centre commercial sont quelque peu décrochés l'un par rapport à l'autre, la centralité du premier est minimisée :

« On n'a pas le brouhaha... c'est un quartier calme... c'est le centre sans être le centre... »

voire franchement déniée :

« Il y a beaucoup de clients qui ne connaissent pas cette place, elle n'est pas tellement connue des gens, elle n'est pas tellement commerçante... si on était dans le centre-ville ça marcherait mieux... ici avant guerre c'était le centre-ville... le centre pour nous c'est plus ici... c'est rue S. : on dit le centre parce qu'il y a boutique sur boutique, ça c'est le gros centre-ville de A. ».

Précisons que la « place inconnue » dont il est question est la place de la cathédrale...

Avec la centralité historique et la centralité esthétique se révèle une relation élective au centre. On a fait choix d'y vivre, mieux : de le vivre ; on ne le subit pas. Ces deux cultures urbaines coexistent souvent dans la Weltanschauung d'un même individu. Cependant, elles ne se confondent pas : la première est — ou prétend être — conscience du flux temporel et volonté d'y mêler son être ; la seconde est jouissance des œuvres que le temps a déposés sur la rive.

Ces deux modes de représentation du noyau urbain et de présence à celui-ci nous font pénétrer dans le cercle étroit de la bourgeoisie cultivée, dans l'Olympe où séjournent ceux qui ont non seulement l'intuition de l'histoire et du beau mais encore les mots pour les dire.

La centralité historique ne se méprend pas sur son lieu d'élection mais ne peut ignorer l'éventuel éclatement du centre, la concurrence qu'inflige le centre commercial, qui est le centre reconnu par la majorité des citadins, à l'image du centre originel. Concurrence particulièrement déloyale lorsque les grandes surfaces récupèrent le bâti ancien :

« Nous sommes un peu à l'écart au point de vue des bruits, mais nous sommes absolument en pleine ville... c'est en plein centre, on n'est même pas à cinq minutes du centre Saint J., du centre vivant de la ville... on se demande si le centre Saint J. est vraiment vivant, bien qu'il y ait un forum à l'air libre... c'est un centre très moderne, ils ont gardé quelques maisons anciennes, le pourtour de l'îlot a été gardé, mais ce n'est qu'une écorce, tout le reste a été fichu en l'air et remplacé par des constructions qui ne sont pas mal d'ailleurs, il ne faut surtout pas croire qu'on est contre l'architecture contemporaine... ici cela coïncide le centre vivant et aussi le centre commercial, mais ici c'est un centre excluant les grandes surfaces et les grands trucs... ».

Les effets attendus de l'appropriation de l'ancien (le quartier, l'immeuble, l'ancienneté de ce dernier pouvant être partielle et se borner aux fondations) s'énoncent clairement, en comparaison des sentiments ou sensations qu'il fait naître :

« Il y a des parties qui sont récentes puisqu'au bord de la rivière ça date de 1917, mais les caves sont du 13^e, 14^e ou 15^e siècles... quant aux fondations elles sont romaines, c'était les murs romains qui passaient par là, c'est du solide... la maison est fondée sur la base des murs romains... je n'aurais jamais pensé que cela puisse être si évocateur de vivre dans une maison qui a été construite sur vingt siècles... »

« L'impression que cela fait de vivre dans un immeuble enraciné dans le passé, c'est très difficile à définir, mais il y a indiscutablement quelque chose... ».

« Cela fait quand même quelque chose d'avoir un mur du 14^e siècle... c'est très difficile à exprimer... ».

La pleine jouissance de l'ancien exige que la preuve soit apportée de son authenticité :

« On a cherché une gravure ancienne et en cherchant cette gravure on s'est aperçu que ce mur-ci était le mur extérieur de la maison au 14^e siècle... »

à défaut le désir crée ses illusions :

« Un usager très éclairé, très cultivé, qui est ordinairement au-dessus de ces considérations a eu une réaction intéressante au sujet de la tourelle... au bas de cette tourelle il y a marqué 19, ça doit être 1910 ou 1912 et il m'a demandé d'enlever le 19 parce que tout le monde croit que c'est une façade 18^e siècle... on voit des phénomènes qu'on peut dire sociologiques, des gens qui sont assis dans la société, qui sont ingénieurs, et qui aspirent à des choses médiévales, des tourelles, des choses comme cela... » (le maître d'œuvre d'une restauration lourde, à la limite de la rénovation).

Le phénomène sociologique que notre interlocuteur désigne n'est certainement pas séparable des « temps troublés que nous traversons ». Mais quelle époque est sans trouble ? Ce qui fait la relative originalité de la présente crise, c'est peut-être, non son intensité, mais sa généralité, le fait que soient remis en cause non seulement les ressorts de la

vie économique mais aussi l'ensemble du système de valeurs qui la justifiait. Vivre la centralité sur le mode de l'histoire serait un moyen parmi d'autres de revenir à l'âge d'or, d'échapper à la crise :

« Etre dans une maison ancienne, enfin dans un quartier ancien, c'est pas seulement une mode, je crois que cela approfondit et accroît l'enracinement, l'enracinement par le passé national, voire européen... je ne crois pas que ce soit ridicule de dire cela, on a vraiment l'impression de mieux se raccrocher à la lignée des ancêtres, bien qu'ils ne soient pas du tout d'ici... ».

Ce derniers discours est très démonstratif dans sa richesse sémantique : « *approfondir* », l'« *enracinement* », « *se raccrocher* ». Il mobilise tous azimuts : le passé « *voire européen* », les « *ancêtres* », fusent-ils fictifs. Il est également significatif de celui qui le tient : il s'agit d'un cadre de la sidérurgie, branche en crise s'il en est, qui durant toute sa vie professionnelle a été « *en location ou logé, c'était jamais nos murs à nous, c'était toujours pour moi un passage* ». La proximité de la retraite lui permet enfin de se fixer. Victime d'un accident, il se déplace difficilement et envisage le jour ou il ne pourra plus du tout marcher. Cet homme qui croit au ciel a gardé de son séjour en clinique un mauvais souvenir du spectacle du vide :

« De mon lit je ne voyais que le ciel, c'est très démoralisant de ne pas voir les gens qui remuent, les feuilles qui poussent... »

d'où le choix d'habiter un étage inférieur, afin de pouvoir « *voir ce qui se passe en bas, avoir une vue sur la vie* », autre forme d'enracinement, de relation à la terre-mère. On quitte ici l'histoire pour aborder le mythe des origines. Notre locuteur se montre lucide lorsqu'il déclare que son comportement, son habiter ne ressortissent pas seulement à la mode. Ceci établit une différence avec les bourgeois qui, il y a un siècle ou moins, édifiaient des châteaux néo-gothiques. Mimant le passé pour mieux dominer l'avenir, ces bourgeois gentils hommes se situaient encore dans l'histoire, d'une manière certes dérisoire mais vitale. Aujourd'hui l'ingénieur à sa tourelle penché n'attend pas du motif architectural rétro un effet de démonstration, de domination. Il procède d'une démarche qui n'a d'ostentatoire que l'apparence et qui, au fond, intériorise l'échec de l'histoire. Une certaine forme de centralité historique illustre en fait le thème hégélien de la mort de l'histoire. L'enracinement annihile la diachronie, les chères vieilles pierres deviennent pierres tombales. On peut tenter de se consoler en ne mourant pas seul, en intégrant la régression à un microcosme social, en l'auto-gérant : l'immeuble lourdement restauré dont nous parlions plus haut est peuplé de gens présentant une forte homogénéité d'âge, de situation et de convictions. Cette identité n'est pas dûe au hasard, la plupart des habitants étaient en relation les uns avec les autres avant leur emménagement. Ils avaient d'ailleurs initialement décidé de constituer une communauté qui répartirait entre ses membres les tâches de gestion de l'immeuble. Aux dernières nouvelles cette tentative aurait échouée, il serait question de faire appel à un syndic pour régler les

prosaïques problèmes de répartition des charges, de contrat d'assurance, d'enlèvement des ordures ménagères, de nettoyage, de chauffage, etc.

Autre quête des racines terrestres : celle d'une intellectuelle allemande s'excluant — exclue de son pays pour cause de répression politique et de « *modernisme architectural horrible, totalement en coupure avec l'histoire...* » (Une Allemagne peut en cacher une autre et il n'est pas utile ici de préciser laquelle est en cause. Si l'on nous permet une digression conciliante et résolument hors de propos, nous rappellerons la boutade de Mauriac : « *J'aime l'Allemagne, je l'aime tellement que je suis content qu'il y en ait deux !* »).

Voici le récit de cette re-naissance :

« *Toute identité que je pouvais me donner avait un caractère d'auto-nnaissance, d'auto-engendrement... j'ai dû me redonner des racines perdues, me donner une identité française... il était évident que je ne pouvais pas supporter du moderne, arrivant à Paris je me suis complètement branchée sur l'ancien, aussi bien du côté du vêtement que de la maison et de la décoration... j'avais de plus en plus envie de me recentrer au niveau de l'espace, et le Marais c'était pour moi une façon de me trouver un centre non pas intérieur, mais qui pouvait influencer sur le plan intérieur...* ».

L'habitat ancien est pour cette personne source d'enracinement psychologique autant qu'historique. Il permet de faire jouer toute une série d'oppositions et d'identifications : l'extérieur, la parole, la séduction / l'extérieur, le corps, l'accueil. La poétique de l'habiter se situe délibérément du côté de chez Freud et de chez Heidegger.

« *J'ai beaucoup de contacts avec l'extérieur, mais c'est un contact de parole... l'identité que je peux me donner par la parole ne suffit pas, il manque du corps... l'espace extérieur, c'est l'espace de la séduction entre les êtres alors que l'espace de la maison c'est l'accueil... on s'y montre comme quelqu'un de différent... « habiter », Heidegger a écrit beaucoup de choses à ce sujet... pour le baccalauréat le sujet que j'ai choisi était : « Que faites-vous le dimanche ? » Ma réponse a été : « Le dimanche j'habite ».*

Si la centralité historique se pare ordinairement de la gravité du mythe, elle peut aussi se faire ludique. Elle instaure alors un véritable jeu urbain dans lequel il s'agit d'exercer sa mémoire et sa sagacité à travers les arcanes de la toponymie et les sédimentations de l'architecture. Ce jeu érudit est aussi un jeu de miroirs dans lequel la pierre et le livre s'interrogent et se réfléchissent réciproquement. Connaître le nom des rues et la raison de ce nom, apprendre qu'il y avait « *une prison de femmes rue du Roi de Sicile* », découvrir une plaque indiquant « *Ici a habité M. Machin, intendant du roi* », reconstituer les différents états et les différentes affectations des lieux, en déceler les adjonctions et les transformations, ce sont là des « *choses amusantes pour des passionnés d'histoire comme nous* ».

En tant que jeu, cet exercice est à la fois gratuit et sérieux. Il demande de la patience, du temps : la rencontre de l'Histoire est toute une histoire :

« On découvre tout le temps quelque chose, aussi bien en se promenant dans le quartier que dans les livres, on découvre des points de vue nouveaux, on fait des rapprochements... ça n'a pas été naturel... »

Il exige des efforts mais, à la différence du travail, ses résultats ont la grâce de l'aléatoire, tout comme cet autre jeu qu'est le sport demeure, selon l'expression consacrée, auréolée de sa « *glorieuse incertitude* » :

« Je suppose que telle partie a été ajoutée, mais je ne suis sûr de rien, c'est formulé comme des hypothèses... quand j'ai le livre j'essaie de vérifier... il y a des domaines où il vaut mieux avoir des certitudes, mais ça c'est du domaine du jeu... » (un étudiant en mathématiques).

Cette occasion d'exciter sa mémoire est sans doute moins gratuite qu'on ne le dit. Elle sollicite une culture acquise, des capacités mentales, et les développe en retour. C'est pour un intellectuel un investissement tout à fait rentable.

La centralité esthétique engage, à l'instar de la précédente, un minimum de culture historique. Ce recours à l'histoire s'épuise parfois dans l'acte inaugural de la jubilation. Il établit la ligne de partage entre l'ancien et le nouveau et distingue dans l'épaisseur du premier des époques, des fossiles, des styles. L'histoire, carbone 14 de la datation architecturale :

« C'est un immeuble début XVIII^e siècle... ».

Des différents types de rapport à la centralité, la version esthétique est celle qui connaît la plus grande diversité dans l'intensité. Elle peut s'énoncer en quelques phrases au cours d'un entretien d'une heure et plus :

« C'est bien, la vue sur la place... C'est le plus beau quartier de la ville... », dit une boulangère qui ajoute, mi-naïve, mi-intéressée :

« La cathédrale, elle sera toujours là... et ça amène quand même pas mal de touristes, quelques uns mêmes viennent nous acheter un gâteau en passant... ».

« Quand je pense au quartier, je pense à l'aspect, par exemple la rue pavée... je n'adore pas spécialement les pavés mais enfin cela a de l'importance, cela change tout... ».

Considérée dans sa plus modeste expression elle est déjà discriminante. Elle hiérarchise conjointement les espaces, les individus et les groupes :

« Le passage P. est unique... toutes les villes n'ont pas un passage comme ça... ».

« C'est un très vieux quartier... j'adore les vieilles pierres... C'est déjà une chose, pas tout le monde adore les vieilles pierres... ».

L'amour du bel hier est menacé sur deux fronts par le présent prédateur et envahissant :

« Pour cette salle, j'avais contacté un décorateur... Il voulait me faire supprimer toutes ces arcades en fonte que moi je trouve chouettes... »

« Il y a deux choses laides devant nous, qui sont des choses récentes... C'est le garage qui flanque le tribunal, et le bloc du central téléphonique, il est carré et tout noir... ».

A l'instar de la centralité historique, la centralité esthétique redoute les pollutions visuelles inhérentes à l'implantation de nouvelles fonctions. A la différence de son homologue, qui lie volontiers le maintien sur place d'une population hétérogène — source d'une animation urbaine spécifique — à la conservation en l'état de l'espace, la centralité esthétique manifeste un penchant ségréatif. La mise en scène exige que les personnages soient à la hauteur du décor. Mais cette position est difficile car la représentation théâtrale met nécessairement en jeu une triade : les premiers rôles, le spectateur, les faire-valoir. L'existence des premiers, celle du second, l'identification de l'un aux autres ont pour condition absolue la présence de comparses. (Le mot date du dix septième siècle, il dérive de l'italien comparsa : « personnage muet », participe de comparire : « apparaître »). Au théâtre comme à la ville, il faut donc que les figurants n'élèvent pas le ton et qu'ils ne s'attardent pas inutilement. Qu'ils en fassent trop (qu'ils urinent contre les murs les produits de leurs libations, qu'ils déposent leurs puces sur les bancs des squares, qu'ils poussent des gueulantes alors que le rideau est retombé, cf. plus haut la liste de ces débordements et les jugements sévères des honnêtes gens) et la jouissance est troublée.

Les objets de plaisir se répartissent entre les pleins et les vides.

Les pleins, cela va de soi : monuments civils et religieux, anciens hôtels particuliers, façades nobles, « superbes escaliers en pierre », « superbes balustrades », « des choses très très jolies », bref « des endroits de caractère ».

L'attirance pour les centres historiques se porte plus encore, surtout pour ceux qui les fréquentent avec assiduité, sur leurs vides. Ces vides privés et secrets (cours et jardins d'immeuble) ou extérieurs et offerts à tous (places, rues, squares et jardins publics) ont une qualité qu'on ne trouve nulle part ailleurs.

L'esthétique de la centralité urbaine instaure un triple jeu entre les pleins et les vides.

Jeu de formes : la découpe des vides est la reproduction exacte et inverse de la découpe des pleins, ce qui est redan des uns et évidemment des autres et réciproquement.

Jeu de couleurs :

« Place des Vosges il y a ces très belles maisons, par rapport à ce rouge ocre le ciel a une couleur tout à fait extraordinaire, unique, des bleus-gris magnifiques... ».

Jeu de matières : entre la pierre pérenne (« *la cathédrale, elle sera toujours là* »), dure, pesante, immobile, et les éléments fluides. Comme Janus, ce dieu à la face double, tourné simultanément vers le passé et l'avenir, les rendant présents l'un à l'autre, le construit a une face trounée vers le haut, vers le ciel changeant et l'air turbulent, et l'autre vers le bas, domaine de l'eau, l'éternelle assiégeante, contenue (assiégée ?) par la pierre :

« On découvre chaque jour un paysage changeant... les levers et couchers de soleil sur la Seine suivant les saisons, Notre-Dame devant ou derrière, suivant les itinéraires, c'est vraiment privilégié... ».

« C'est étonnant de vivre les pieds dans l'eau... j'avais toujours rêvé d'avoir de l'eau sous mes fenêtres, le soir, la rivière, la place en face avec le jet d'eau, cela a vraiment beaucoup d'allure... ».

On sait l'importance des rivières dans la genèse des établissements urbains. Nous nous sommes aperçus après coup que les trois villes de notre échantillon étaient d'abord des « villes d'eau », des ponts jetés à travers la rivière.

La présence d'éléments naturels (l'air, l'eau, la végétation) dans un milieu culturellement très marqué explique sans doute une part de la fascination que provoque le spectacle du centre urbain. Cette fascination résulte sans doute beaucoup moins d'une prétendue confrontation entre nature et culture que du dialogue que la culture entretient avec elle-même. Les éléments sont pleinement appropriés par la ville et changent de statut de ce fait. L'art des jardins n'est d'aucune façon une réminiscence symbolique de l'activité rustique, même si l'un et l'autre recourent en partie aux mêmes techniques. Le jet d'eau est un jeu d'eau, un dispositif ludique par lequel l'urbain fait un brin de conduite à l'élément, un compromis entre liberté et captivité et un déficit lancé à la pesanteur. La culture se déploie entre le rappel de ses bases pratiques et la dénégation de celles-ci. Le plein, la pierre sont allégés de leur matérialité par la mise en œuvre, par l'intervention du concept. Ils cadrent dans leurs vides les images des autres éléments et les intègrent à l'œuvre entièrement artificielle, pleinement humaine qu'est la ville.

Nous avons donné quelques exemples de commentaires brefs et modestes sur l'esthétique centre-urbaine. A l'opposé, la place faite à la dimension esthétique peut alimenter l'essentiel du discours. Ainsi, ce couple aisé et cultivé célébrant la beauté des choses anciennes. On remarquera que cet hymne combine en une seule chaîne harmonique des éléments très divers, qui vont du logement (mobilier, détails ornementaux, qualité des matériaux et de leur mise en œuvre) au quartier (perspectives sur l'extérieur) :

« Cet appartement, cet immeuble sont anciens et nous aimons ce qui est ancien... nous l'avons meublé avec des meubles, un mobilier anciens, ce qui s'accorde très bien avec le cadre... c'est un mobilier que nous avons déjà avant en grande partie... on était surchargé de meubles dans l'appartement moderne mais beaucoup plus petit que nous avions avant... on avait 75 m², ici on en a 200 m²... on a été enchan-

té d'assortir le cadre au mobilier, après on a complété le mobilier, on a fait les antiquaires... on a refait faire les moulures, on a agrémenté, on a trouvé des ouvriers qui voulaient bien le faire, ils venaient ici avec plaisir, ça leur redonnait l'agrément du travail de travailler dans de belles matières... nous apprécions les balcons, ça complète très bien les perspectives qu'on a par ces grandes fenêtres... et puis on est sensible au travail d'artiste qui a été fait sur les balcons... avec cette vue sur la place on a l'impression d'être au théâtre... comme c'est orienté au sud il y a des éclairages... la place c'est très beau... l'alignement des façades est intéressant parce qu'il est ancien... et d'autre part il y a comme une variété, on distingue des époques... ».

La ville-théâtre, thème commun à nos deux interlocuteurs, mais nuancé :

Elle - *« Quand je dis théâtre, c'est surtout pour l'animation, les gens que l'on voit... ».*

Lui - *« Ça me rappelle le théâtre, plus par le décor que par le jeu des acteurs... un décor de théâtre... ».*

Ce couple veut voir sans être vu :

« Un balcon ça sert pas tellement dans le centre... il y a trop de monde... on peut pas s'y asseoir, on se donnerait en spectacle... on est à l'avant-scène du théâtre... ».

Le propre de la beauté de l'ancien, c'est qu'elle est inépuisable. Elle est une perpétuelle éducation de l'œil :

« Ici c'est pas seulement beau quand on y entre la première fois... chaque jour on continue les découvertes, c'est quelque chose qui n'existera jamais dans du moderne... il ne se passe pas de jour où je ne dise : comme c'est beau, comme c'est bien fait ! quand je vois une porte, elle est belle, quand je vois une fenêtre c'est beau... quand je suis couchée et que je regarde les rosaces du plafond, je dis : c'est beau... c'est dans les détails, c'est dans les moulures, c'est dans le parquet ancien, c'est un parquet Versailles, tout imbriqué, c'est les ferrures sur les portes, je ne me lasse pas de les regarder... quand encore je les découvre je dis : comme c'est beau, quel beau travail ! c'est dans les proportions aussi, c'est plus agréable de regarder cette cheminée ancienne et de belles proportions que les petites cheminées modernes... depuis que nous sommes dans cet appartement, en regardant de belles proportions, parce qu'en fait il est magnifique de proportions... nous nous sommes fait l'œil, on se fait l'œil dans les belles choses... ».

La jubilation peut être mitigée, comme chez cet architecte partagé entre l'intérêt accordé à certains aspects de la construction ancienne et une volonté de modernisme dont les éléments appellent une redéfinition :

« On était tombé amoureux de l'appartement et de cette rue là, il y a des immeubles d'une grande qualité architecturale, là c'est vrai... j'aime le Marais pour une question d'échelle plus que d'architecture... ».

j'ai une position assez ambiguë, j'aime bien une certaine échelle, que je peux approprier comme vécu, et à la limite que je peux concevoir... et d'un autre côté j'aime le moderne, j'aime pas du tout le traditionnel... j'aime tout ce qui est moderne sans dire que La Défense ou Italie ce soit ce que j'appelle moi le moderne... à La Défense c'est complètement hors d'échelle, à la limite j'aimerais bien le voir dans un film de science-fiction mais qu'on ne me mette pas dedans... le moderne pour moi ce n'est pas seulement la ligne droite, c'est une conception de la couleur, des lumières, ce n'est pas la tour de vingt étages... ».

Des entretiens menés auprès de quelques commerçants, il ressort que la politique des secteurs sauvegardés suscite des réactions mêlées.

Les opérations de sauvegarde représentent des obligations coûteuses :

« On a appris qu'on était en plein secteur sauvegardé, pas avec plaisir sur le coup, nos projets étaient pas du tout de faire un magasin comme on nous a obligés à le faire... ça a été une source de dépenses importantes, un million de plus que prévu... je pensais qu'on était subventionné, pas du tout, c'est là où c'est pas juste... »

... et des contraintes parfois peu compatibles avec l'activité commerciale :

« Étant donné que j'ai pas une grande vitrine j'aimerais faire une enseigne lumineuse qui accroche l'œil... mais j'ai pas le droit de faire une enseigne qui dépasse un tiers de mètre carré, c'est pas beaucoup... on m'a dit : vous pouvez mettre du vert mais un vert plutôt foncé... vous avez droit à du beige, pas de blanc, ou il faut que votre blanc soit un blanc cassé... je vois pas comment attirer l'œil avec des couleurs comme ça... »

mais, par ailleurs, la sauvegarde revalorise les quartiers historiques et on peut en escompter des effets bénéfiques au commerce :

« Une fois que c'est fait, on se rend compte que ça a de l'allure... le quartier garde son charme, son cachet... »

« Le secteur sauvegardé, c'est pas mal... je trouve normal qu'on essaie de conserver le cachet d'une ville... si chaque magasin se barbouille en orange, l'autre en mauve, c'est pas très chouette... je vois des immeubles en plein dans le centre, c'est des maisons qui ont deux cents, trois cents ans mais qui sont dans un état affreux... ».

11. HABITER L'ANCIEN

Les énoncés relatifs à l'habitat se réfèrent à deux entités fortement imbriquées : le logement, l'immeuble. On les abordera donc simultanément.

Le discours sur l'habitat doit être doublement relativisé : en fonction du statut social de l'habitant, en fonction de l'habitat lui-même. Le propriétaire occupant d'un appartement de deux cents mètres carrés bien équipé et en excellent état, situé à l'étage noble et favorablement exposé, tient évidemment un tout autre discours que le locataire d'un logement exigü et vétuste prenant jour, si l'on peut dire, au fond d'une cour. Au-delà de ce constat trivial, la question se pose de savoir si l'habitat ancien présente, comparé à l'habitat contemporain, des caractères spécifiques. Si oui, comment ces caractères typiques sont-ils appréhendés par les habitants ? Cette appréhension conduit-elle à redéfinir la notion d'habitabilité, à l'élargir au-delà des critères hygiénistes habituellement retenus ?

Les manques de l'habitat ancien

Dans les immeubles anciens non réhabilités, les principales carences sont l'absence de WC intérieurs et d'installations sanitaires. Ce sont les premières auxquelles on tente de remédier. Les résultats sont d'ailleurs inégaux :

- B4 - *« Il y avait les WC sur les paliers, et ça alors c'est embêtant parce que la nuit... alors on a fait mettre des WC à broyeurs... les waters à broyeurs c'est pas aussi facile d'usage, cela s'en va moins facilement que dans les WC habituels... il faut faire beaucoup plus attention, je regarde toujours si mes filles ne mettent rien dedans... ».*
- A6 - *« A l'origine il y avait des waters seulement sur le palier... alors on s'est branché sur la colonne qui desservait les waters sur palier... on est pas obligé d'aller dans la cage d'escalier, comme ça existe dans certaines vieilles maisons... les toilettes sont à l'extérieur sans l'être, elles sont dans une petite véranda qui a été bricolée sur la cour... ».*

La troisième carence découle de l'absence du chauffage central :

- A2 - *« Mon logement me plaît bien, le seul inconvénient c'est qu'il n'y a pas de chauffage central... j'ai soixante-dix ans, alors quand il faut descendre à la cave ça fait trois bons étages pour monter le mazout... ».*
- A3 - *« Je me chauffe au charbon, c'est dur par moment... en plein hiver lorsqu'il fait à l'intérieur un froid de canard, cela met plus d'une heure avant de chauffer... ».*

L'inconfort est présenté comme une cause décisive de départ des ménages avec enfants :

- A3 - *« Il n'y a pas beaucoup de gens qui ont des enfants dans l'immeuble... lorsqu'ils en ont ils partent à cause du manque de confort, ils partent ».*

dans les H.L.M... le chauffage central ne me manque pas trop parce que je suis seule... ».

Le manque d'ascenseur affecte évidemment en premier lieu les personnes âgées et les handicapés :

- B2 - *« Un des inconvénients de la maison c'est qu'il n'y a pas d'ascenseur, quand on pourra plus marcher on ira ailleurs, on partira en maison de retraite... lorsqu'il a pris sa retraite, un de nos amis s'est retiré, dans un bel appartement d'ailleurs, mais au troisième étage sans ascenseur, de sorte que les dernières années de sa vie il les a passées cloîtré chez lui... ».*

Cette carence limite non seulement les déplacements des habitants, mais aussi les visites qu'ils pourraient recevoir :

- B2 - *« C'est difficile de venir chez nous... ça me fait mal, ma sœur-elle viendra une ou deux fois par an mais c'est tout... ».*

L'inconfort de l'habitat ancien est souligné également par l'inexistence de vide-ordures. Cet inconvénient semble toutefois mineur par rapport aux autres :

- B1 - *« C'est une sujétion de descendre les ordures, mais je descends rarement la poubelle exprès... ».*

Autres détails, l'absence d'interphone et, plus encore, le manque de sonnette individuelle à l'entrée de l'immeuble :

- B1 - *« L'interphone ne nous manque pas parce qu'on peut regarder par le balcon qui sonne, ... mais ce qui nous manque c'est que tout le monde n'ait pas sa sonnette, alors il faut se lever la nuit, jeter la clé... c'est une des formes de l'inconfort... ».*

L'absence de garages attenants à l'immeuble et de possibilité de stationnement à proximité est fréquemment indiquée :

- A3 - *« Il n'y a pas de garage dans ces immeubles... il y a un garage à dix bonnes minutes d'ici... ou alors il faut aller au parking souterrain, encore plus éloigné... ».*
- B3 - *« Je ne peux pas espérer avoir un garage près d'ici... le résultat c'est que la voiture couche dehors toute l'année, de temps en temps on la cambriole... ».*

WC et salle d'eau mis à part, les carences des logements anciens sont souvent minimisées par ceux qui les occupent. Qu'il y ait là un phénomène de justification, de rationalisation d'une situation existante ne fait guère de doute. Ceci n'autorise pas pour autant à taxer systématiquement les locuteurs de mauvaise foi. Une personne qui déclare : *« Pour rien au monde je ne partirais d'ici »* peut manifester par ce propos l'attachement qu'elle porte au logement dans lequel elle vit depuis de longues années. Il se peut également qu'il n'y ait pour elle d'autre alternative. Ou bien encore que la relation culturelle qu'elle entretient avec le centre-ville surdétermine la valeur d'usage de son logement et lui fasse supporter, voire lui permettre d'oublier, certaines carences propres à l'habitat.

Certains invoquent l'habitude :

A2 - « *L'ascenseur ça ne me manque pas, j'ai tellement l'habitude...* »

ou au contraire, le fait qu'ils ont connu pire :

A3 - « *Ici c'est le luxe par rapport à d'autres logements où j'ai habité... il n'y a pas le chauffage central mais il y a l'eau chaude, une baignoire...* ».

L'absence de tel élément est présentée comme étant compensée par autre chose :

B5 - « *J'ai un grenier, une cave, beaucoup de place en dehors de l'appartement... ça vaut bien le vide-ordures...* »

ou comme une bonne chose en soi :

B1 - « *C'est pas un gros progrès le vide-ordures... c'est une illusion... on en a eu un dans le premier appartement où on était, pour nettoyer autour on passe plus de temps qu'à descendre sa poubelle... il y a toujours un refoulement de saletés* ».

Le chauffage au charbon connote à la fois la « *chaleur* » de l'ambiance, le plaisir du « *faire soi même* » et l'authenticité d'une posture écologique bien tempérée :

A3 - « *Le chauffage, c'est un peu dur en hiver... mais par contre c'est très agréable, c'est très chaud... de temps en temps je râle contre mon poêle mais le fait de l'allumer, le fait de rentrer et de se faire un bon feu, on y prend du plaisir finalement... il y a aussi le snobisme. Une espèce de retour aux sources, moi par exemple je ne vais pas jusqu'à scier mon bois dans la cour, quand même pas, je me chauffe au charbon...* ».

Quant au manque d'ascenseur, c'est tout juste s'il ne provoque pas la consécration d'une nouvelle discipline olympique : la grimpe des escaliers dans un climat de compréhension mutuelle favorisant le rapprochement des habitants :

B1 - « *L'ascenseur c'est toute une mentalité... quand j'en avais un je le prenais... je trouve que ça me fait du bien l'escalier... je suis presque gourmande d'escaliers maintenant... sur le plan des relations humaines c'est aussi meilleur l'escalier que l'ascenseur, on voit beaucoup plus de gens, on a des relations...* ».

B2 - « *Des amis plus jeunes que nous viennent nous dire bonjour, ils disent : oh ! la la, qu'est-ce que ça monte chez vous, ils sont fatigués... mais pas nous, ça entretient...* ».

L'éloignement des zones de stationnement est présenté comme ayant les mêmes vertus :

A7 - « *Le parking immédiat sous la maison n'est pas un vrai problème, et même la voiture n'est pas un vrai problème, les gens sont heureux de descendre parce qu'ils marchent... même le directeur de banque est heureux parce qu'il marche, qu'il a maigri, et qu'il se porte mieux... la plupart des gens qui ont deux voitures en ont vendu une parce qu'ils trouvent tout à proximité...* ».

Les défauts de l'habitat ancien

Le mauvais état des appartements et immeubles anciens non restaurés est très fréquemment mentionné. Au-delà de cette remarque banale deux conclusions s'imposent :

– la liste des éléments dégradés, mal ou pas du tout entretenus, est longue :

- A6 - « *Le plancher était en chêne mais il avait pas mal déperé, c'était plus un plancher, c'était un piano...* ».
- A6 - « *Il y avait trois couches de moquette superposées, c'était infect...* ».
- A6 - « *On a dû commencer par gratter une bonne dizaine de couches de papier sur les murs, c'était du carton plus que du papier...* ».
- A6 - « *Il y avait bien dix couches de peinture...* ».
- B1 - « *C'était affreux l'état du logement quand nous sommes arrivés ici... l'installation électrique était abominable, les fils étaient pourris...* ».
- B1 - « *Il y avait des tôles qui fermaient les fenêtres... c'était un taudis...* ».
- B1 - « *Ça suintait l'humidité, c'était une horreur...* ».

Bref, la restauration fait peur à nombre de particuliers :

- B1 - « *Les gens aiment pas entreprendre le travail dans les appartements anciens... ils aiment entrer dans une chose faite... tous nos amis à qui on faisait visiter disaient : vous êtes fous d'entreprendre ça... or quelqu'un qui se met à construire c'est au moins aussi compliqué et on lui dit pas : vous êtes fous...* ».

– le gros œuvre ne figure pas dans cette liste. Nos interlocuteurs pensent au contraire que le bâti ancien est généralement sain et que « *les murs sont solides* ». La vétusté de l'ancien découlerait donc du défaut d'entretien et non de sa nature intrinsèque. Un seul interviewé pense le contraire et, s'agissant des constructions précises dont il parle, son jugement est à l'évidence erroné :

- A6 - « *Nous avons peur que tout s'écroule si on touche à ce logement, qui est situé dans un des plus vieux immeubles de la place... ce ne sont pas des maisons, tout dégringole, ce sont des baraques... faudrait foutre tout ça en l'air... tous ces vieux immeubles, ça vaut même pas la peine d'être réparé... le promoteur qui a restauré l'îlot d'à côté, il a dû perdre de l'argent avec ces vieux immeubles qui ne valent rien du tout...* ».

Nous avons rencontré ce promoteur : il paraissait heureux et ne présentait aucun signe d'aliénation.

Une nette distinction se manifeste entre les appartements qui sont ou ont été occupés par leur propriétaire :

- B6 - « *Quand nous sommes entrés nous avons vraiment un appartement en très bon état, c'était très bien entretenu... c'était le propriétaire qui l'habitait...* ».

... et les appartements (ou locaux commerciaux) donnés en location. Impossible ici de ne pas évoquer le propriétaire-vautour croqué par Daumier :

A4 - *« J'ai vu une photo de la boulangerie, photo faite en 1893, rien n'a changé depuis... c'est la mauvaise volonté des propriétaires successifs... le plancher était fichu, on a proposé de l'arranger, on aurait partagé les frais moitié-moitié, la propriétaire n'a rien voulu savoir... on a un peu arrangé comme çà comme çà mais à nos frais... ».*

A2 - *« La propriétaire sait qu'elle a son argent, le reste elle s'en moque... elle ne mettra pas le chauffage central... il y a des gouttières dans la pièce à côté, tout le long du mur c'est abimé... les cheneaux ne sont jamais nettoyés... on lui a fait remarquer qu'il n'y avait pas de minuterie dans l'escalier, qu'on risquait de tomber, elle a dit : oh ! c'est pas grave, je suis assurée... ».*

L'insuffisance de l'éclairage naturel est vivement ressentie par ceux qui habitent côté cour.

La gêne est évidemment maximale pour ceux qui n'ont aucune ouverture sur la voie publique et dont l'existence est pour l'essentiel confinée dans l'espace du logement :

C2 - *« On est au fond d'un puits, c'est une cour de quatre mètres sur quatre et c'est quand même un immeuble de cinq étages... on manque de lumière, quasiment toute l'année on doit fonctionner à l'éclairage artificiel... ».*

Cette question est l'un des supports de l'opposition logements neufs/logements anciens :

B6 - *« Avant nous étions en H.L.M., nous avions de grandes baies vitrées... on était vraiment très bien... ici dans notre chambre, dans notre séjour et dans la cuisine on est obligé d'avoir de la lumière continuellement... c'est des pièces noires, c'est pas des pièces normales... ».*

Les parties communes, leur aspect et l'usage qui en est fait, constituent un élément sensible de l'habitat en général et plus encore de l'habitat ancien. Les énoncés se rapportant à ce thème sont d'ailleurs ceux qui présentent la plus forte récurrence.

Les parties communes ce sont, bien sûr, l'entrée de l'immeuble, la cour et la cage d'escalier. La notion s'étend parfois au-delà de l'acception habituelle. Pour une personne très préoccupée par l'esthétique de son immeuble, le balcon d'autrui rentre visuellement dans le champ des parties communes :

B1 - *« Il y a un risque avec ces grands balcons qui donnent sur la place, c'est que les gens s'en servent comme débarras... il y en a qui s'en servent pour mettre leur chien, des tas de trucs... ».*

La cour représente un enjeu fondamental. Son architecture est appréciée dans de nombreux cas :

B5 - *« Voyez la valeur de la cour, vous avez vu ce qu'elle est belle cette cour là... ».*

- A1 - « *La cour, je trouve qu'elle a une allure formidable, elle a été repavée, elle est restée intacte, elle n'a pas deux fenêtres à la même hauteur...* »

Ce plaisir esthétique est menacé de multiples façons, et d'abord par les cloisonnements qui détruisent son unité originelle :

- B5 - « *Maintenant cette cour est abimée par ce mur qui la coupe en deux... au départ elle était commune aux deux immeubles, qui appartenaient au même propriétaire, puis il y a eu une querelle d'héritage... ce mur c'est vraiment pas joli...* ».

Outre ses caractéristiques formelles, la cour est un lieu animé. Cette animation est agréable dans la mesure où elle est contenue, la cour doit demeurer un espace réservé aux habitants de l'immeuble :

- A1 - « *Cette cour intérieure c'est quelque chose d'extraordinaire... nous rentrions dimanche de promenade et le voisin du dessus s'est mis à la fenêtre et nous a dit quelques mots, une petite conversation comme ça en passant crée une vie... c'est une chose que nous apprécions parce que où nous étions avant on se connaissait mais nous ne nous voyions que si nous allions les uns chez les autres... tout le monde doit passer par cette cour pour rentrer, sauf les clients du restaurant, il ne faut pas exagérer...* ».

On notera la tonalité très « pavillonnaire » de cet énoncé : la cour est en ville ce que le jardin est en banlieue, un moyen terme entre l'espace public et l'intimité du chez soi, un endroit où l'on peut se voir, se parler sans pour autant s'exposer à une trop grande familiarité.

Lorsque l'appartement se développe sur plusieurs côtés de la cour, l'impossibilité de l'introspection (qui réside selon la boutade connue dans le fait qu'on ne peut à la fois se regarder passer dans la rue en étant à son balcon) tombe :

- A1 - « *C'est vraiment très étonnant de voir son appartement d'une pièce à l'autre, de voir chez le voisin d'en face, qui est nous en l'occurrence... c'est très rigolo de voir son appartement en face, de l'autre côté de la cour...* ».

Les divers conduits disgracieux, le manque d'entretien, le dépôt d'objets hétéroclites sont autant d'atteintes à l'attrait des parties communes :

- B1 - « *On a un bel escalier et une belle cour mais il n'y a aucun effort pour la propreté... les tuyaux se sont ajoutés aux tuyaux...* ».
- B3 - « *L'escalier a été refait il y a quelques années et je crois qu'il est classé, mais il y a des toiles d'araignées partout...* ».
- B7 - « *La cour c'est un véritable dépotoir, on se retrouve avec des carcasses de mobylettes, des bouts de bois, des bouts de lino ou de moquette, il y a une moto en plein milieu du passage, il y a des bouts de feraille, on ne sait pas à qui c'est...* ».

A quoi, et à qui, imputer la responsabilité de l'insuffisance d'entretien ? Selon les locuteurs, c'est la modicité des loyers qui est en cause :

A6 - « *Il est certain que ces immeubles n'ont pas été entretenus parce que les loyers étaient dérisoires... »*

la négligence des propriétaires bailleurs :

A2 - « *Le propriétaire ne fait rien, la cage d'escalier il la fait même pas, le le propriétaire dit : la maison elle est bien comme elle est, les locataires me payent le loyer, mes enfants après moi ils se débrouilleront... »*

leur multiplicité et les exigences contradictoires qui paralysent les gérants d'immeuble :

P2 - « *L'immeuble appartient à plusieurs propriétaires... la restauration de cette maison est en chantier depuis douze ans, les pierres ont été grattées, elles sont plus ou moins apparentes... dans la cage d'escalier les enduits ont été refaits mais la peinture n'est pas venue, certaines marches ont été refaites... rien n'est fini... »*

B1 - « *Placé entre tous ces propriétaires le gérant se contente de boucher les trous, de faire de temps en temps la toiture, il est préoccupé par l'essentiel mais il n'entre absolument pas dans les détails... »*

ou encore l'inégalité des capacités financières des propriétaires occupants :

B1 - « *Nous sommes copropriétaires de fortunes très différentes, ça complique les choses pour l'entretien de l'immeuble... cette cage d'escalier est très belle, je vois vraiment pas qu'on puisse un jour la restaurer, à moins de la prendre toute à nos frais, ce qui n'est pas pensable... les gens sont pas très intéressés par la beauté de la restauration... »*

L'hétérogénéité sociale des résidents, voilà ce qui caractérise encore de nombreux centres urbains et qui les différencie des centres conquis en totalité ou en partie par la bourgeoisie :

B1 - « *Le coût des travaux à entreprendre pour que ce soit impeccable serait pas écrasant comme certains quartiers de Paris... quand je vois à Paris dans le Marais ce qu'ils ont restauré... ils l'ont pris à l'état de décrépitude complète, souvent des choses quasi irrécupérables... alors que nous c'est un ancien immeuble merveilleux de solidité... ce ne serait pas des sommes considérables à dépenser mais on sent très bien que les gens seront jamais d'accord... c'est un peu décourageant... »*

Rarement formulé en temps que tel (« *Nous sommes des copropriétaires de fortunes très différentes* ») le degré d'hétérogénéité des conditions sociales s'exprime en des termes relatifs à l'entretien des espaces communs et s'incarne dans l'opposition immeubles anciens/ immeubles modernes :

B1 - « *Nous sommes restés dix ans dans un appartement moderne... c'était très bien tenu, ça c'est l'avantage des immeubles neufs... l'inconvénient par rapport à là-bas, c'est le fait que la cour soit infecte, que les escaliers soient minables... nous avons là les deux exemples complètement opposés... »*

Cette traduction du social en termes d'espaces, de matériaux, trouve son expression-limite dans le discours suivant :

- B3 - « *On a quelquefois honte de notre couloir où il y a toujours des papiers, des choses comme ça... alors que dans un immeuble neuf, s'il y a du marbre ou s'il y a du carrelage on ne jettera pas du papier comme ça...* ».

Il est clair qu'au-delà d'un certain nombre d'éléments objectifs, l'état des parties communes cristallise les conflits nés du rassemblement dans un même immeuble d'individus et de groupes différents.

Les oppositions sont multiples :

— « riches » / « pauvres » :

- B1 - « *Il y a des inondations, ça arrive quand on met des machines à laver, des machines modernes sur des canalisations anciennes... ils ont qu'à faire comme on a fait, on a tout remis à neuf... les gens ils achètent pas cher et après ils veulent pas faire de frais... alors évidemment ils ont des choses douteuses...* »

— propriétaires occupants / locataires :

- B6 - « *Le voisinage c'est pas trop mauvais mais enfin c'est pas... c'est pas ce que ça devrait être... les gens s'imaginent parce qu'ils sont propriétaires d'un appartement que c'est formidable, alors nous, nous sommes que locataires... il y a des tiraillements...* »

— anciens / nouveaux résidents :

- B6 - « *Il y a des gens qui sont dans l'immeuble depuis très longtemps, de père en fils, ils s'imaginent que l'immeuble est à eux et nous on arrive, ça concorde pas du tout...* »

— résidents stables des étages inférieurs / occupants provisoires des garnis et des meublés d'en haut (les enfants du paradis...) :

- B5 - « *Il y a pas mal de meublés au quatrième et cinquième étages, il y a pas mal d'étudiants là, alors ça change tout le temps... la maison d'à côté a été rehaussée pour y faire des garnis, alors inutile de vous dire tout ce qui rentrait dans ces garnis là, toutes sortes de mondes, qui restaient là deux mois au maximum et puis ils repartaient, ils jettent tous leurs détritrus, toutes leurs saletés...* »

— hexagonaux / émigrés :

- A6 - « *Les propriétaires louent à des gens ! je vais vous citer un exemple : il y avait une Française, très sale... je trouve ça inadmissible... elle vivait avec un Arabe... je suis pas raciste mais... c'était un concubinage... elle avait des enfants, qu'elle avait eu peut-être, certainement de lui... il y avait un, deux, trois, quatre, cinq enfants, six... on n'arrivait jamais à compter, c'était quelque chose d'in vraisemblable... ils avaient quatre chiens, qui arrosaient la cage d'escalier de haut en bas...* »

— jeunes / moins jeunes :

- B6 - « *C'est des personnes déjà beaucoup plus âgées que nous... alors ça fait pas pareil... si nous étions plusieurs jeunes couples il y aurait beaucoup plus d'attirance les uns envers les autres...* ».

Il faut compléter cette série d'oppositions par celle qui résulte de la juxtaposition, fréquente dans le bâti ancien, de la fonction résidentielle et de la fonction économique. Si les activités commerciales et artisanales sont bien accueillies dans le quartier, elles le sont beaucoup moins dans l'immeuble lui-même :

- A1 - *« Nous sommes un peu inquiets de voir un restaurant s'installer sous nos pieds... enfin, je crois que ça a été assez bien fait du point de vue conduit de fumée, si on est gêné ce sera par le bruit... ».*
- B1 - *« C'est dans le centre... il y a des bureaux d'assurances et des bureaux commerciaux, il y a une école qui occupe presque tout un palier... il y a un grand mouvement dans l'immeuble pendant la journée... c'est très différent de l'immeuble moderne que nous habitons avant... il y a un défilé important, qui entraîne d'ailleurs la détérioration de pas mal de choses... ».*

L'activité économique comporte ses bruits, ses odeurs, et aggrave mauvais entretien des parties communes. Plus encore, elle menace l'existence même de ces espaces communs. La cour est un cas de figure bien connu. Les stratégies dont elle est l'enjeu sont particulièrement bien illustrées dans l'un des immeubles que nous avons étudiés : d'un côté un jeune et dynamique marchand et réparateur d'instruments de musique qui a beaucoup développé l'affaire paternelle ; de l'autre une résidente de vieille date, très attachée au calme de l'immeuble, à la beauté, à la propreté et à l'intégrité de la cour.

L'offensive de l'artisan s'est déroulée en plusieurs phases. Il a d'abord étendu l'un des ses ateliers en empiétant sur la cour. Il a ensuite acquis les anciens locaux de la Chambre d'horticulture de la ville, situés au premier étage, et en a fait une salle d'exposition aux dimensions généreuses. Cet entrepreneur s'est d'ailleurs préoccupé de conserver et de mettre en valeur les éléments qui méritaient de l'être, le résultat a belle allure. Puis il a transformé un logement vacant en bureau. Il voudrait maintenant supprimer le muret qui partage la cour, afin de réduire les déplacements entre ses divers ateliers. Sa démarche est certes envahissante mais elle ne manque pas d'intérêt car elle conjugue le maintien et le développement de l'entreprise avec le souci de l'animation du quartier :

- B7 - *« La cour est assez jolie... il y a moyen d'attirer les gens avec ça... je voudrais faire une publicité en expliquant où se trouve ce magasin, dans une cour vieux style, un magasin où les gens peuvent tranquillement essayer les instruments... rue Q. il y a beaucoup d'animations qui ont été faites dans les cours, des petits festivals, du théâtre, des ateliers de peinture... les gens allaient voir un tisserand ou un artisan qui travaillait le bois... maintenant rue Q. c'est normal, on cherche quelque chose, on va voir dans les cours, c'est dans les habitudes... ces cours donc elles pourraient servir de point d'animation culturelle et professionnelle... on essaie de tempérer le niveau acoustique, je sais que j'ai pas de problème avec le voisinage... ».*

Le facteur d'instruments musicaux se trompe sur ce point :

B5 - « *Monsieur X. se permet beaucoup de choses... autrefois la cour était très belle, il y avait un très joli puits avec une grosse bordure de granit... M. X a fait couvrir la cour pour y installer son atelier, il a fait enlever le puits... c'est une chose abominable, on aurait pas dû laisser cette verrière affreuse... dans la cour il y a tout un bazar, des choses qui traînent, de la sciure, des choses inflammables... et puis il y a le bruit !* ».

Les parties communes des immeubles anciens constituent un indicateur extrêmement lisible de la diversité des groupes sociaux qui occupent les centres urbains. Nous avons signalé que le terme de parties communes englobait non seulement les espaces de transition entre le public et le privé mais également l'enveloppe globale du bâti, ce que le regard saisit de l'extérieur, l'état des façades et le détail de celles-ci (la fonction noble du balcon exige qu'il se cantonne dans la pure ornementation ; transformé en espace de renvoi, il devient vulgaire). La reconquête des centres historiques par les couches aisées consiste précisément dans l'éviction des populations modestes et l'éradication des traces de leur séjour.

Dans nombre de villes cette reconquête est à peine amorcée. Ceci rend malheureusement un peu prématurée une étude statistique sur les mécanismes sociaux de ce processus. A partir des observations effectuées sur un échantillon restreint, et à titre tout à fait hypothétique, il nous semble néanmoins possible de caractériser les agents sociaux qui sont à l'avant-garde de cette reconquête. Il s'agit en premier lieu de particuliers, ce qui explique la lenteur et le caractère partiel d'un mouvement qui s'effectue appartement par appartement. On peut déceler quelques tentatives de reconquête par immeubles entiers de la part de promoteurs mettant en œuvre un capital patrimonial. La question est de savoir si les dispositions réglementaires les plus récentes accéléreront le processus et en modifieront l'échelle (interventions éventuelles du capital bancaire opérant au niveau de l'îlot, voire du quartier). Ces particuliers ont environ cinquante ans (leurs enfants, encore étudiants ou déjà insérés dans la vie active, vivent ailleurs). Par leurs revenus ils appartiennent à la fraction moyenne de la bourgeoisie ; ils ont généralement reçus une instruction supérieure. Ils sont éventuellement originaires de la région mais rarement de la ville elle-même. Ils n'appartiennent donc pas à l'aristocratie locale, aux familles qui, par l'ancienneté de leur implantation et-ou leur fortune, ont marqué l'histoire de la ville. Le centre historique n'est pas le centre du patriciat urbain. Ces deux aires sont proches mais une frontière les sépare, frontière statutaire autant que financière. Le centre historique n'est pas (n'est plus, mais il pourrait le redevenir) le quartier « chic », socialement homogène même s'il est architecturalement moins prestigieux. Les nouveaux « centres-urbains » sont conscients de cette différence, jusqu'à l'obsession parfois :

B2 - « *Il y a des gens qui veulent pas habiter ici, ça doit être classé dans les quartiers biens, c'est pas un quartier chic...* ».

B2 - « *Les gens qui se cherchent un vieil appartement chic, ils viendront pas ici...* ».

On peut s'exercer à tourner la « distinction » en dérision mais l'ironie a peu de prise sur les lois du marché :

B1 - « *Nous ne sommes pas nés ici, donc nous n'avions pas toutes ces attaches ridicules qu'ont les gens de B., les gens nés à B. n'habitent que certains quartiers, comme le cours C., c'est à deux cents mètres d'ici... cours C. cet appartement vaudrait quatre vingt millions sûrement... je crois que si je le vendais vingt cinq millions ce serait très bien...* ».

Les parties communes jouent donc un rôle discriminant entre l'actuel quartier aristocratique et l'ancien :

B2 - « *Ici ce n'est pas le quartier chic, notre entrée n'est pas une entrée chic...* ».

Elles font obstacle à la réalisation de ce que R. Barthes nomme la fonction-signe. Mon logement, mon immeuble m'abritent ; à l'instar du système des objets en général ils me signifient aussi à autrui, me situent dans l'échelle des conditions sociales. Dans l'habitat ancien ce processus de sémantisation demeure en souffrance tant que la reconquête de la centralité n'a pas atteint un certain seuil. Les contradictions de l'espace s'ajoutent aux contradictions (sociales) dans l'espace.

Un inconvénient souvent mentionné a trait à la disposition interne des appartements anciens, à leur partition, à leur distribution, et à la difficulté de modifier cette disposition.

Comparés aux logements modernes, les anciens — même lorsqu'ils sont assez vastes — semblent peu « fonctionnels ». Il faut entendre par là que l'espace est insuffisamment affecté, que son degré de partition est en retrait par rapport à ce que l'on pourrait appeler la division technique (les activités) et sociale (les personnes) du mode de vie domestique contemporain :

B4 - « *Ici c'est un appartement ancien, il fait soixante dix mètres carrés mais c'est très mal réparti...* ».

B3 - « *Nous avons une surface qui est généreuse mais pas très fonctionnelle, en ce sens que actuellement dans un appartement de cent vingt mètres carrés, il y aurait peut être plus de pièces...* ».

B3 - « *L'inconvénient c'est l'histoire des pièces, qui sont grandes et pas assez nombreuses...* ».

Ces pièces « pas assez nombreuses », ce sont avant tout les chambres, ce qui pose problème aux familles pourvues d'enfants :

B3 - « *Pour l'instant nous n'avons qu'un enfant... si nous avions d'autres enfants je ne sais pas comment on ferait...* ».

B2 - « *L'appartement est grand mais il n'y a qu'une chambre... je suis sûre que si nous avions eu des enfants nous ne serions pas restés habiter ici... combien en avons nous vu de familles avec des enfants partir dès que les enfants arrivaient à avoir l'âge scolaire...* ».

Le discours sur l'habitat ne se réduit pas à la seule prise en compte de la fonctionnalité. Ce qui est inconvenient sur ce plan se transforme en avantage sur un autre. Tel qui déplore le nombre insuffisant de pièces retient « *comme point positif la grandeur des pièces, qu'on ne trouve pas dans du moderne...* » ; « *les coins perdus* » pour la fonctionnalité sont retrouvés sur le plan de la qualité, ils sont un des « *charmes* » de l'habitat ancien.

La question des ouvertures rend difficile ou impossible le redécoupage des surfaces :

- B4 - « *Dans l'ancien vous avez bien souvent une chambre qui est trop grande et vous n'avez pas d'autre fenêtre pour couper cette chambre en deux...* ».

Elle impose des choix :

- B6 - « *On a préféré avoir une fenêtre dans chacune des chambres plutôt que sur le séjour...* ».

La rationalité est à la distribution des pièces ce que la fonctionnalité est à leur partition. Dans l'habitat ancien le couloir n'existe pas ou bien il « *n'est pas à sa place* » :

- B6 - « *Ce serait plus pratique si on avait un couloir qui desserve toutes les pièces... il y a toujours le va-et-vient, on salit quand même beaucoup plus... avant j'avais un logement récent qui était très bien conçu, j'avais un grand couloir desservant toutes les pièces, pas la peine de passer dans une pièce pour aller dans une autre...* ».

- B4 - « *Ces pièces ne sont pas rationnelles comme dans du moderne ; par exemple dans du moderne vous avez un couloir qui dessert toute la maison, dans l'ancien il faut faire avec ce que l'on a, bien souvent il y a un couloir qui n'est pas à sa place...* ».

La disposition des logements anciens semble à beaucoup difficile à modifier. On peut penser que cet obstacle n'est pas, dans bien des cas, insurmontable, et qu'il relève moins de la structure objective du bâti que d'une incapacité de conception. Plusieurs locuteurs reconnaissent à la fois leur difficulté à imaginer un autre aménagement et la possibilité d'une autre disposition :

- B2 - « *Comment faire des chambres dans des trucs comme ça ? au-dessous ils l'ont bien fait, leur appartement est totalement différent puisque là où est notre chambre c'est leur salle de bains, cette pièce-ci est coupée en deux, ils ont donc deux chambres... tous ces appartements sont superposés, on peut aboutir à des combinaisons très différenciées...* ».

- B3 - « *Jusqu'ici on n'a pas étudié si il y avait plusieurs possibilités... mais enfin il y a certainement d'autres formules... quelqu'un qui voudrait triturer la surface puisque c'est un carré finalement... il y a un mur là qu'on peut pas toucher mais il peut être ouvert...* ».

Une prestation de type « *assistance architecturale* », tenant compte de la spécificité de l'habitat ancien, pourrait aider à résoudre ce

problème de conception. Aider à... et non pas résoudre car le problème n'est pas seulement technique, ni même architectural. Le bâti ancien est affecté d'une pesanteur mythique autant que pratique. Y porter la main paraît sacrilège à certains :

- A1 - « *A l'étage en dessous c'est le même volume mais c'est des bureaux, ils ont besoin d'avoir des entretiens avec les gens, ils ont cloisonnés ça en de multiples petites cellules, c'est vraiment dommage, c'est navrant...* ».

Les interventions spéculatives ont sans doute contribué à dévaloriser la notion même de réaménagement :

- C2 - « *C'était tout un appartement qui a été divisé par le même propriétaire en différentes chambres et studios pour faire fructifier son patrimoine... cet appartement là ne méritait pas d'être découpé comme il a été découpé...* ».

Les qualités de l'habitat ancien

L'habitat ancien est compatible avec le mode de vie contemporain. La première qualité du bâti ancien est d'être parfaitement conciliable avec la vie moderne, sous deux conditions : il faut qu'il satisfasse aux normes de confort (WC intérieurs et salle d'eau ; dans de nombreux cas l'installation d'un ascenseur n'est pas envisageable) ; il faut que les habitants possèdent l'équipement ménager courant.

La compatibilité entre l'architecture du passé et le mode de vie actuel est d'une telle évidence qu'elle n'a pas fait l'objet de longs développements de la part de nos interlocuteurs. Lorsqu'ils n'abordaient pas spontanément le thème et que nous les interrogeons à ce sujet à la fin de l'entretien, la question leur paraissait à la limite de l'incongruité. La compatibilité, « *la synthèse entre le vieux et le neuf, c'est justement un des charmes de cet appartement* ».

L'habitat ancien a du volume.

S'agissant des qualités de l'habitat ancien, ce thème est le plus fréquemment traité.

La surface varie certes beaucoup d'un logement ancien à un autre. Ce qui différencie un appartement ancien d'un appartement moderne, c'est la troisième dimension. Le volume est moins ici une notion mathématique qu'une essence. La qualité transcende la quantité : le logement ancien a du volume et il est un volume. Ceci est immédiatement ressenti :

- B1 - « *Si je fais une comparaison entre l'appartement que nous occupions et celui-ci, ce qui me frappe c'est le volume d'abord... c'est ce qui vient en tête d'abord... nous avons 3,75 m de hauteur...* ».

- B5 - « *Ce n'est pas comme dans les résidences nouvelles, où il y a une hauteur limitée, c'est 2,50 m... on a l'impression que le plafond va vous tomber sur la tête...* ».

- B1 - « *Le plus intéressant c'est certainement l'espace, la hauteur sous le plafond... on se sent pas écrasé, on se sent pas étouffé... c'est très important la hauteur parce qu'on respire...* ».

Si la hauteur est « intéressante », cette dernière phrase l'est aussi. Celui qui la prononce occupe un logement assez grand mais qui est loin d'approcher les deux cents mètres carrés de l'appartement le plus vaste — et le plus beau — qu'il nous a été donné de voir. C'est donc bien la hauteur qui qualifie « l'espace », qui le constitue. Le volume est un « luxe », une « jouissance ». Il dépasse la platitude de l'agré-ment, de l'habitabilité normée, du confort au sens où il est habituelle-ment compris et réduit :

- B1 - « *Quand on parle du confort, on parle pas du volume, on parle du chauffage, de la moquette, on parle de tas de choses comme ça... mais on parle jamais du volume...* ».

La hauteur du logement permet l'installation d'une mezzanine. Ce type d'aménagement devient même nécessaire lorsque la réduction de la surface rend dérisoire la générosité de la troisième dimension. Voici la relation des déboires d'un jeune couple (lui est architecte) qui construit une mezzanine dans un studio. Celle-ci se révélant inutilisable, on la conserve néanmoins pour casser la « boîte » :

- C3 - « *J'aime bien les hauts plafonds avec des décrochements... mais là c'est une petite pièce tout à fait carrée de quatre sur quatre exacte-ment et de quatre mètres de hauteur... on peut pas le vivre, ça vous tombe sur la tête... c'est pas un volume, c'est une boîte... on aurait aimé pouvoir dormir là-haut et en plus l'un de nous aurait pu travail-ler tranquille sans voir l'autre et un peu isolé du bruit... en bas il y aurait eu plutôt une salle de séjour, un endroit d'accueil pour les per-sonnes extérieures plus un bureau... on se sert pas de la mezzanine pour deux raisons : on peut pas y accéder facilement et parce qu'il y a une mauvaise aération, l'air chaud monte et on étouffe... on main-tient quand même la mezzanine, c'est un problème d'échelle, ça fait des coins...* ».

Hauteur mise à part, les pièces de logement moyen sont jugées gran-des :

- B5 - « *Dans mon logement j'y suis bien... c'est grand... j'y ai de la place...* ».

- B5 - « *J'ai un logement ancien qui comporte des avantages étant donné que ce sont de très grandes pièces...* ».

- B3 - « *Cette grande pièce on y tient... elle est peut-être trop grande d'ail-leurs par rapport au reste de la distribution... mais c'est le cachet fina-lement de l'appartement... on envisage de faire une séparation avec des plantes vertes... c'est pratiquement un salon ici et puis là ce serait la salle à manger...* » (on notera le compromis entre la conservation de l'esthétique et l'affectation fonctionnelle, le découpage projeté de l'espace : cette grande pièce donne son cachet à l'appartement, il n'est pas question de la diviser dans toute sa hauteur par des parois dures ; elle est peut-être trop grande et ne permet pas d'affirmer assez

nettement la singularité de chaque fonction ; la cloison verte, perméable et partielle, apparaît comme la solution idéale).

La jouissance du volume atteint le paroxysme lorsque la générosité des surfaces s'allie à celle de la hauteur. L'entrée, la cuisine cessent d'être des espaces servants pour devenir de véritables « pièces » auprès desquelles bien des « livings » paraîtraient étriqués. La « polyvalence » instaure un jeu, sa règle (le maintien du lexique de l'habitat, de la différence) et sa liberté (le détournement des pratiques, l'établissement de l'équivalence). Le lieu est dit, la fonction est transgressée, l'appartement est une suite que l'on parcourt selon l'humeur du moment, un jeu de l'oie où la loi s'abolit :

- B1 - *« Hier soir par exemple on était en train de discuter, on s'est assis tous les deux dans la pièce d'entrée parce que l'on peut aussi bien séjourner dans la pièce d'entrée, dans la chambre, dans la cuisine que dans la salle de réception... il y a une polyvalence... on éprouve de la satisfaction à ne pas être obligé de séjourner dans la salle de séjour... à faire autre chose que de manger dans la cuisine ou de cuisiner, à écrire nécessairement dans le bureau... parce que l'appartement est grand... ».*

Le grand ancien bel appartement accède au statut de « maison ». Il contient tout, il est un monde autonome au cœur de la ville...

- B1 - *« Ça tiendrait plus de la maison que de l'appartement au point de vue style de vie... j'ai une laverie, j'ai un endroit pour mettre mes sacs de patates, j'ai des placards, on n'hésite pas à acheter un truc parce que l'on a la place de le mettre... on a un bac à lessive pour laver les bottes les choses comme ça... nous avons beaucoup de choses... beaucoup de mobilier que nous avons acquis petit à petit et nous sommes contents d'en jouir parce que nous avons de la place... on a la place d'avoir des machines... rien ne nous manque... on pourrait tenir un siège... ».*

Trois types d'espace autorisent les habitants de logements anciens à déclarer qu'ils ont « plus de place » que ceux des logements modernes :

— la cuisine :

- B2 - *« Dans un logement neuf, les pièces sont moins grandes... ici c'est quand même grand : on pourrait déjeuner à cinq ou six dans la cuisine... ».*
- B3 - *« Nous avons une grande cuisine et j'aime bien vivre dans la cuisine... C'est une cuisine spacieuse, vis-à-vis de certaines autres cuisines qu'on appelle des kitchennettes, où on peut pas mettre grand-chose dedans... ».*

— la - les chambres :

- A2 - *« Les chambres des H.L.M. c'est trop petit... on peut pas meubler comme on veut... moi je m'y plaindrais pas... c'est petit comme tout : vous mettez votre lit, l'armoire, deux fauteuils, une petite coiffeuse*

et c'est tout... franchement c'est trop petit les logements que l'on fait... ».

B6 - *« Nous avons de très grandes pièces que nous n'avions pas avant... nous avons une chambre qui est immense... j'ai acheté une chambre moderne, elle est immense... si un jour je retourne dans un logement neuf je la mettrais sûrement pas... ».*

A6 - *« J'habite un appartement très ancien... j'ai une chambre à l'intérieur de laquelle j'ai deux lits, une grande armoire-penderie, une bonnettière, un meuble d'angle... ça rentrerait pas dans une pièce d'H.L.M. ... j'ai un frère qui habite dans un H.L.M., dans la chambre je vous garantis qu'on y voyage pas... à l'heure actuelle toutes les constructions qu'ils ont faites, ils partent du principe que la chambre on y entre que pour dormir et quand on se lève c'est pas pour y danser... dans le temps ils voyaient plus grand... ».*

— les espaces de réserve :

L'existence du grenier est propre à l'habitat ancien :

A2 - *« J'ai un grenier... dans les logements neufs en ville il n'y a pas de grenier, il y a parfois une cave, même pas de cave bien souvent... mais jamais de grenier en tous cas... ».*

Le grenier peut être utilisé comme un espace de réserve proprement dit, un vide où l'on dépose des objets dont on se sert rarement, voire pas du tout mais que l'on ne se résigne pas à jeter (le grenier est la mémoire de la maison), ou des objets que par nature on préfère éloigner du logement au sens strict :

B5 - *« Au grenier (il s'agit d'un grenier en soupente), on met les choses qu'on ne met pas ici, des pommes de terre, des valises, des affaires pour garder, les outils de mon mari... ».*

Aménagé, il est alors approprié comme un complément direct de l'appartement :

B2 - *« On a aménagé le grenier, on y a mis des étagères, il fait pas désordre... j'ai encore la place pour mettre des étagères pour mettre des bouquins, là dans l'appartement il n'y a plus de place... notre grenier est intéressant à voir, on le fréquente... ».*

Dans tous les cas le grenier est utile :

A2 - *« J'y monte premièrement pour sécher le linge, c'est bien pratique... »*
C'est un endroit sec, qui complète bien la cave :

B3 - *« Nous on n'a pas de grenier... c'est un handicap parce que la cave est assez humide, on ne pourra jamais entreposer de cartons, de choses comme ça... ».*

Les caves sont plus largement dimensionnées dans l'habitat ancien :

A3 - *« Les caves, ici, c'est génial, c'est les catacombes... ».*

A2 - *« Elle est très profonde la cave, ce sont encore des maisons anciennes... ».*

On stocke dans la cave ancienne les combustibles (bois, charbon, mazout) que le manque de chauffage central rend nécessaire. En ce sens elle accuse l'inconfort. Mais par ailleurs sa fraîcheur conserve bien le vin et les légumes.

Caves et greniers anciens joignent parfois l'agrément de la beauté à l'utilité :

A2 - *« Ce sont de belles caves voûtées... ».*

B2 - *« Le grenier est très beau, il y a un très bel escalier pour y monter.. ».*

Les photographies montrent que les caves et les greniers, ces derniers surtout, sont en pratique peu appropriés. Cette faible utilisation est pour une part liée au fait que parmi les habitants des logements anciens on dénombre beaucoup de personnes âgées, se déplaçant difficilement, souvent seules de surcroît. La transition en centre-ville d'autres catégories d'habitants produit le même résultat.

Dans l'ancien, certains lieux autrefois affectés à d'autres fonctions ont été transformés en espaces de réserve. Ils sont situés dans l'appartement lui-même ou le jouxtent :

B5 - *« Il y a un escalier de service qui a été supprimé, ça me donne des commodités, ça me fait des placards... ».*

B1 - *« Il y avait des pièces réservées au personnel, c'était infect, pas éclairées, pas aérées... il y avait une soupente à l'intérieur de l'appartement. alors nous en avons fait de grands placards... ».*

L'habitat ancien a une âme, il a du charme, il est personnalisé.

Contrairement à Le Corbusier, qui proclamait que la culture est un état d'esprit fait d'orthogonalité, nos interlocuteurs cultivent volontiers la différence. Ils apprécient le côté « biscornu » (le mot revient comme un leitmotif) des vieux logements qu'ils opposent à l'image trop régulière et redondante que la construction contemporaine a imposée d'elle même :

A3 - *« J'aime beaucoup, c'est biscornu, c'est tordu, c'est pas carré comme dans tous les H.L.M. ... ».*

B4 - *« Toutes les pièces sont biscornues, je veux dire par là qu'il n'y a pas de mur à angle droit... je trouve que c'est un charme, car c'est pas très agréable d'avoir des pièces trop carrées... ».*

B4 - *« Ma mère habitait dans un immeuble assez récent... je préfère ici, je trouve que c'est beaucoup plus personnel que tous ces immeubles modernes, tous se ressemblent... ».*

C3 - *« Le moderne ce sont des verticales et puis c'est tout... ce sont vraiment des boîtes, au point de vue forme tout se ressemble, c'est pas très chouette... ».*

On passe sans transition des oppositions formelles à l'ambiance : l'ancien est aussi « chaud » que le neuf est « froid ».

Qu'il y ait une part de cliché et de rationalisation a posteriori dans ce genre de formulation ne fait pas de doute. Des personnes y ont

recourt qui, de toute évidence, n'ont pas véritablement choisi de se loger dans un vieil appartement et qui n'attribuent à l'ancien en général (le quartier, le logement, le mobilier) aucune dimension symbolique particulière :

- B3 - « *Nous tenons cet appartement de mes parents... il y a quelques meubles qui sont pas modernes du tout, il faudrait les changer... mais le moderne coûte largement aussi cher que l'ancien, alors comme j'avais une grand'mère qui avait pas mal de meubles... le moderne se démode et c'est pratiquement autant d'entretien... après réflexion j'aime autant l'ancien...* ».

Dans d'autres cas la valorisation de l'ancien est sincère. Elle dépasse le stéréotype et engage des développements.

La satisfaction s'inscrit dans la durée :

- B1 - « *On continue à se plaire et à découvrir... on n'est pas lassé de ce cadre ancien, on a toujours le même intérêt pour le charme de cet appartement ancien...* ».

Ses motifs sont très variés. Ils peuvent consister, par exemple, en un modeste décrochement de niveau :

- A3 - « *Il y a une petite marche pour entrer ici, des marches pour entrer dans la salle de bains, cela change tout de suite l'aspect...* »

en une qualification des surfaces et des volumes :

- C3 - « *Les appartements anciens, ce qui les différencie des appartements nouveaux c'est des espaces, des coins qu'on peut facilement s'approprier, au contraire des appartements neufs où c'est des carrés...* ».

- A1 - « *Ceci est mon petit coin où je vais facilement lorsque je suis toute seule... je vais volontiers dans la rotonde pour lire, il y fait clair, c'est très agréable et en plus c'est joli... je joue, c'est ma détente, c'est ici que cela se passe...* »

en la présence d'un élément et aux agréments qu'il procure :

- B3 - « *Ces vieux appartements avec la cheminée et tout sont plus agréables... la cheminée marche très bien, on fait des grillades...* »

en la qualité et en la mise en œuvre des matériaux :

- B2 - « *Le grenier est beau, la charpente de la maison est belle, les poutres sont magnifiques, l'escalier du grenier a une rampe de bois très belle qui doit être d'origine...* ».

- B3 - « *Dans du neuf on n'aurait pas du parquet comme ça, c'est du parquet de chêne... les fenêtres aussi c'est du chêne, du vrai chêne, du chêne massif, les clous ont été faits à la main... ces fenêtres ont un certain cachet...* ».

Le logement ancien est non seulement personnalisé mais aussi personnalisable. Ses dimensions d'une part, l'épaisseur et la solidité de ses parois d'autre part permettent de l'aménager :

- B3 - « *Il y a plein de possibilités, il y en a plus que dans des pièces modernes, plus petites...* ».

B4 - « *L'avantage de ces murs c'est qu'on peut planter des clous dedans... on peut bricoler, dans des appartements modernes c'est pas évident du tout pour faire le moindre scellement, c'est pas si facile, vous êtes toujours à la merci des murs...* ».

L'aménagement est possible mais il présente des difficultés techniques :

B4 - « *On dit que dans les immeubles neufs c'est plus facile, parce qu'on passe les tuyaux et c'est tout droit, ici c'est vrai qu'il faut de l'astuce...* ».

La gamme des aménagements paraît plus vaste dans l'habitat ancien. En comparaison, les possibilités individuelles de marquage semblent limitées dans les logements modernes :

B4 - « *Il y a quand même des logements neufs qui sont bien mais on ne peut pas y faire grand-chose... avec une baie vitrée cela fait un mur en moins, les gens mettent des voilages différents mais cela revient au même... l'ancien cela vous permet de faire des choses à votre façon, donc pas comme tout le monde...* ».

B4 - « *Dans un appartement récent, même les gens qui ont du goût ne pourront pas faire des choses extraordinaire... dans le moderne vous avez des gens qui mettent des moulures, mais enfin les moulures...* ».

Du charme on glisse vers le bien-être. Confortable, l'ancien peut l'être mais à sa manière, gagnant en valeur d'ambiance ce qu'il perd sur le plan fonctionnel :

B1 - « *On sacrifie un peu au confort, mais au point de vue chaleur quand vous entrez c'est très agréable...* ».

A1 - « *C'est confortable certes, mais moins pratique que là où nous étions avant... pour moi le confortable est plus important que le pratique, pas le confortable mais surtout l'âme, le décor, s'y sentir bien c'est plus important que d'être pratique... dans le confort pour moi il y a quand même un peu de pratique mais le caractère importe avant tout...* ».

A1 - « *Confortable, qu'est-ce que cela veut dire : qu'on se sente bien... disons que si quelque chose n'est pas pratique, ce n'est pas suffisamment pas pratique pour que ça devienne inconfortable...* ».

L'épaisseur des murs assure à l'habitat ancien une bonne isolation thermique et acoustique. Cette double qualité est très souvent citée :

B2 - « *Quand ils viennent nous voir pour la première fois, les gens disent : oh ! comme vous devez avoir de la peine à chauffer ! alors que c'est pas un problème du tout... on parle de climatisation maintenant... je sais pas comment ont fait ceux qu'ont fait ceci en 1718... nous avons vécu pendant vingt ans sans chauffage central... avec simplement un petit truc à gaz...* ».

B2 - « *Ces pièces, qui sont grandes et hautes, sont pas difficiles à chauffer, c'est pas compliqué du tout...* ».

L'habitat ancien permet d'économiser l'énergie, à condition de prendre quelques précautions :

B4 - « *J'avais une belle-sœur qui était en H.L.M., en hiver elle était presque en robe légère et elle me disait : chez toi on a froid... moi l'hiver je me couvre, je me chauffe mais pas à outrance, et je disais à mes belles-sœurs : quand vous viendrez me voir, vous saurez qu'il faut mettre un pull-over... l'hiver c'est l'hiver...* ».

B1 - « *On chauffe un mois plus tard que dans un immeuble neuf parce que les murs sont épais... l'hiver les radiateurs sont à peine tièdes, il fait assez chaud mais on n'a pas cette chaleur d'appartement moderne... il n'y a pas de confort douillet... c'est plutôt une maison qu'un appartement...* ».

Cette identification de l'habitat ancien à la maison se retrouve au plan du confort acoustique :

B1 - « *On n'entend vraiment rien, c'est pratiquement comme une maison individuelle...* ».

B3 - « *On n'entend jamais rien... jamais un bruit de télé, jamais un bruit de radio, de canalisation d'eau... c'est dû à l'épaisseur des murs...* ».

Cette dernière qualité de l'habitat ancien sert de support quasi obligé à une comparaison défavorable à la construction contemporaine :

B2 - « *Les voisins ne nous dérangent pas du tout, et nous, nous pouvons écouter notre musique... quand on a séjourné chez mon père, qui avait acheté un appartement neuf, ce qui nous avait frappé c'est le bruit... mon père avait payé en plus pour l'insonorisation, combien de fois on s'est dit : heureusement qu'il devient sourd, comme ça il croit que cela a servi à quelque chose...* ».

Le thème de la solidité de l'habitat ancien ne manque certainement pas de fondement objectif. Il est vrai aussi qu'il fonctionne surabondamment dans la sphère idéologique, comme garant de la moralité de ses occupants.

Le ménage ne semble pas poser de problème particulier dans l'habitat ancien.

Les mieux lotis disposent de vastes surfaces de rangement et les tâches d'entretien en sont facilitées d'autant :

B1 - « *Place M. c'était plus petit mais pour passer l'aspirateur, quel boulot ! on se cognait partout ! c'est l'entassement qui crée le désordre... là on est à l'aise, on dérange moins que dans un petit appartement... l'entretien n'est pas du tout proportionné à la taille... c'est grand, les meubles c'est moins entassés les uns sur les autres...* ».

La qualité des matériaux anciens joue un rôle spécifique dans la facilitation de l'entretien :

B1 - « *Vous verrez jamais une trace de pas sur les planchers... il faudrait vraiment des taches d'eau... ces ferrures on les a dérouillées il y a dix ans... depuis elles n'ont absolument pas rouillé, on les dérouillera peut être jamais de notre vie, c'est de très belle qualité... ces rideaux blancs anciens vont arriver à leur troisième année, alors que des rideaux de*

tergal au bout de trois ou quatre mois ils sont sales... comment expliquer cela ? je crois que c'est une question de matériau... ».

De même qu'il y a un confort particulier à l'habitat ancien, il semble que la notion de propreté soit relative. Son évaluation est fonction de l'ancienneté de l'appartement et du mobilier. Elle dépend là encore des matériaux, non plus appréhendés dans leur nature, dans leur qualité intrinsèque, mais dans leur statut culturel. Le neuf se doit d'être fidèle à sa brillance originelle, l'ancien n'est vraiment lui-même que recouvert de sa patine. Cette pellicule d'ombre qui enveloppe les choses du passé peut harmonieusement s'étendre à ce qui n'est pas nécessairement « d'époque » :

- B1 - *« Ça demande à être propre mais pas de la propreté du moderne... les vitres modernes (les vitres dans le moderne) il faut qu'elles soient faites tous les huit jours... moi mes vitres je les fais quelques fois l'an... on peut pas dire qu'elles soient sales, on les voit pas sales comme on verra une vitre moderne... on peut pas dire qu'elles soient propres mais on peut pas dire qu'elles soient sales... ça se compare même pas, c'est pas le même ménage... ».*

Quel est le coût du logement ancien, comparé au moderne ? La réponse à cette question exigerait une autre étude que celle dont nous présentons ici les résultats. Il faudrait notamment prendre en compte la localisation du logement dans la ville, le statut de ce logement et le degré de confort dont on veut le pourvoir.

En simplifiant beaucoup les choses on peut retenir trois cas de figure. Dans le premier, le locataire occupe un logement plus ou moins vétuste et inconfortable protégé — pour combien de temps encore ? — par la loi de 1948. C'est la situation de beaucoup de personnes âgées aux revenus modestes.

Dans le second cas un nouvel habitant, soit qu'il envisage un séjour limité dans le centre-ville, soit qu'il ne dispose pas d'un apport initial, devient locataire d'un logement ancien. Son loyer sera plus élevé que dans la première hypothèse, mais sensiblement moins que dans un appartement neuf, à condition d'accepter les contraintes de l'inconfort :

- A3 - *« Entre ici et un studio dans un immeuble neuf la différence est du simple au double, mais pas pour la même surface, ici j'ai quand même deux pièces et une cuisine... ».*

Dernier cas : le demandeur vise la copropriété. Le prix d'achat et le montant des travaux de réhabilitation à effectuer, montant dont l'évaluation est presque toujours difficile, atteignent une somme comparable à celle qu'exige l'achat d'un logement neuf. Un peu moindre selon certains, identique selon d'autres. Il semble que la tendance actuelle soit au relèvement du prix de l'ancien, relèvement partiellement compensé il est vrai par l'entrée en vigueur des mesures favorisant la réhabilitation de l'habitat ancien.

L'avantage de l'habitat ancien est de permettre l'étalement des dépenses :

B4 - « *Les travaux vous les faites quand vous avez de l'argent, vous n'avez pas une traite tous les mois à payer...* ».

B4 - « *Là c'est plus maléable, ça permet de faire vos travaux quand vous le désirez...* »

et d'opérer un choix entre l'auto-aménagement et l'intervention de professionnels.

Le choix est fonction des capacités techniques et financières de l'habitant, du montant des devis éventuellement établis par l'entrepreneur, mais aussi du degré d'exigence de l'habitant :

A6 - « *Je suis très maniaque de nature, j'aurais bien fait venir un artisan pour la menuiserie mais elle n'aurait pas été faite de la manière dont je voulais... pour un écoulement je suis sûre qu'un entrepreneur ne se serait pas cassé la tête comme ça...* ».

L'intervention des professionnels dans l'habitat ancien pose le problème de leur compétence :

B1 - « *On a eu de la difficulté pour faire faire certains travaux, par exemple les planchers Versailles, c'est très compliqué, parce qu'ils sont fixés avec des pointes anciennes, c'est tout emboîté... certaines entreprises non pas le personnel qualifié...* ».

Plusieurs de nos interlocuteurs font part de la réticence des entrepreneurs et artisans à l'égard de l'habitat ancien, réticence quelque peu atténuée par la crise de la construction :

B4 - « *Les entrepreneurs rouspètent toujours quand ils viennent, parce qu'ils trouvent que c'est difficile, avant les entreprises avaient pas mal de chantiers avec les H.L.M. et les choses comme ça, c'était la belle époque, elles faisaient les difficiles... ils venaient quand il faisait froid, ils avaient toujours autre chose à faire... maintenant c'est plus facile de les faire venir...* ».

Même lorsqu'il couvre plusieurs corps de métier l'auto-aménagement rencontre des limites, dues à des questions de compétence, de réglementation et d'assurance :

B4 - « *Mon mari a fait lui-même l'électricité, le sol, les peintures, il a piqué les murs et refait les plâtres... il n'a pas installé le chauffage central parce que la plomberie c'est pas son fort, et puis on est obligé d'être homologué, il nous fallait un certificat de conformité pour obtenir le tarif dégressif, alors on a pris un artisan... c'est une entreprise aussi qui a fait les velux parce qu'il fallait couper des poutres, mon mari aurait pu le faire mais si jamais il arrive un pépin avec la copropriété il vaut mieux être couvert par une entreprise...* ».

12. LE CENTRE COMME EQUIPEMENT

A la différence de l'approche culturelle de la centralité urbaine, nettement modulée selon les individus et selon les groupes, à la différence de l'attitude observée vis-à-vis de l'habitat ancien, dont la dispersion est déjà moindre, l'appréhension fonctionnelle de la centralité produit un discours quasi unanime.

Le centre ancien est perçu comme une zone généreusement pourvue en équipements divers ou, à tout le moins, comme une zone proche de ces équipements. La satisfaction est à cet égard largement partagée. Le centre est un pôle privilégié en lui-même. En outre ses résidents, de part leur localisation, peuvent aisément s'appropriier la ville entière comme un système d'équipements. Cette appropriation est facilitée par l'existence d'une bonne desserte de transports en commun :

« On ne prend la voiture que le samedi et le dimanche, mon mari a des cars pour se rendre au travail et moi si je veux aller quelque part je prends le bus, c'est commode, il y a toutes les lignes... ».

« Ici c'est le nœud des transports en commun, dans n'importe quelle direction où nous voulons aller nous avons un bus à notre porte... ».

« Il y a d'immenses jardins comme le parc de P. et bien vous prenez un bus vous y êtes en sept minutes... tout part de cette place, c'est un grand avantage... ».

La proximité et la multiplicité des équipements privés et publics sont une cause majeure de l'attachement au quartier central, et ceci vaut pour toutes sortes de catégories sociales. Dans le centre *« on a tout sous la main »*, *« on a tout sur place »*.

« On peut tout faire à pied, nous avons tout, nous sommes des semaines entières sans prendre la bagnole... ».

La possibilité de *« tout faire »* sans recourir aux moyens individuels de déplacements est le critère de la centralité urbaine :

« Avant d'être ici nous étions dans un autre quartier de A., nous nous croyions en ville mais en fait il fallait la voiture pour faire les courses... ».

Lorsque le centre historique et le centre actif ne coïncident plus, ils sont rarement éloignés l'un de l'autre :

« Il n'y a pas beaucoup de cinémas dans le Marais, c'est lié au fait que c'est près du Quartier latin... ».

Les commerces viennent, de loin, au premier rang des équipements cités. Leur diversité égale leur densité. On trouve la petite boutique, banale ou insolite, le marché, le grand magasin. Le centre est le lieu par excellence de l'information du consommateur, l'endroit où les qualités et les prix peuvent le mieux se comparer. Selon ses préférences et son idéologie, le consommateur répartit ses achats entre les différents types de point de distribution ou se fixe sur l'un d'eux. Un Tel apprécie à la fois le *« charme »* des boutiques et les grands magasins où

l'« on peut aller plus librement », un autre ne se rend qu'exceptionnellement dans les premières, un troisième au contraire fuit les « grandes maisons », où « tout est emballé sous cellophane, c'est tout des produits industriels... » et se montre « assidu » à ses fournisseurs, « qui ont des produits de la campagne, qui font l'impossible pour vous satisfaire et qui finalement ne sont pas plus chers qu'ailleurs... ».

Lieu de la consommation, le centre est un endroit « animé ». La flânerie autour des commerces représente pour certaines personnes une activité privilégiée, sinon unique, de loisir :

« Je ne fais pas de dépression à cause des magasins parce que vraiment pour moi c'est un attrait, il faut vraiment que je fasse un effort pour rentrer, je ne m'ennuie pas, ça alors non... » (une mère de famille).

« Je m'arrange pour sortir, autrement je resterais trop à la maison enfermée, alors comme ça, ayant des courses à faire, ça me fait prendre l'air... » (une femme âgée et veuve).

Même lorsque la sensibilité architecturale et l'attrait historique sont forts, comme c'est le cas chez ce couple d'étudiants, la fréquentation commerciale demeure un instrument majeur de la familiarisation avec le quartier :

« On a pris possession du quartier de façon progressive... initialement, et tout à fait conditionnés par nos habitudes de banlieusards on s'est précipité vers les grandes surfaces et accessoirement on achetait aux petits commerçants et aux marchands des quatre saisons... ça a duré six mois, ensuite on a pris davantage possession du quartier, on a davantage apprécié les commerçants différents, attachés au renom de leur boutique... on s'est mis à apprécier les commerçants du quartier, aussi bien leurs produits que leur humeur... il y a des pâtisseries maison ou pas maison, standardisées ou pas... au coin de la rue c'est des religieuses standardisées, c'est des recherches, c'est beaucoup plus amusant, et c'est meilleur... ».

La localisation en centre-ville est pour certains commerces une condition de leur existence :

« On a besoin de rester dans le centre... c'est du petit commerce qu'on fait, du petit commerce qui a évolué mais qui est resté du petit commerce... on a besoin les uns des autres, j'ai des clients qui m'apportent un instrument à réparer, pendant ce temps ils vont acheter un disque à côté, ou c'est l'inverse... on se renvoie les clients, on se renvoie la balle... on vend des fournitures scolaires, des solfèges, tous les accessoires pour jouer d'un instrument, les gens ne feront pas huit kilomètres pour sortir de la ville pour aller acheter une boîte de anches à douze francs... on essaie de conserver notre clientèle dans notre petit coin... même si on quitte le centre pour trouver plus de place, pour exposer les grosses pièces comme les pianos, les orgues, il faudra garder quand même un magasin dans le centre... ».

Les entretiens reflètent les modifications intervenues dans la structure

commerciale des quartiers anciens. Les commerces banaux ont tendance à s'effacer au profit des commerces occasionnels ou exceptionnels :

« Là où il y avait des primeurs, il y a maintenant un marchand de revêtements de sols... il y a moins de bistrots... à la place de l'épicerie il y a un prêt-à-porter, une autre boutique d'alimentation a été remplacée par une horlogerie... ».

« Depuis deux ans que nous sommes là beaucoup de commerces ont fermé, beaucoup d'artisans fabriquant des vêtements de travail ont disparus... certains sont remplacés par des magasins de luxe, un magasin d'objets indiens, un magasin de vêtements de sport assez luxueux... dans d'autres rues, où les immeubles ont été presque tous restaurés, des magasins exposent des bijoux contemporains, de la vaisselle relevée de filets d'argent, d'or, des choses tout à fait anciennes ou tout à fait modernes, avec des musiques de fond... ».

Les équipements scolaires, sanitaires, administratifs, culturels, culturels et sportifs complètent l'image du centre et le valorisent. Cela est vrai en particulier des équipements culturels : bibliothèques, cinémas, théâtres, musées, salles de concerts...

La présence d'un réseau d'équipements variés valorise le quartier :

« Vous avez les cinémas à votre porte, le théâtre est au bout de la rue, tout est à portée de la main, rien ne manque... ».

On ne peut en déduire pour autant une fréquentation élevée de ces équipements par les résidents du centre. L'âge avancé de beaucoup d'entre eux, leur appartenance sociale les excluent souvent des activités culturelles instituées.

Les résidents du centre-ville s'avouent passablement « pantouflards ». Lorsqu'ils tentent de se justifier, leurs arguments ne sont pas toujours d'une bonne foi aveuglante. Par exemple la proximité, la multiplicité des établissements de loisirs deviennent des obstacles à leur fréquentation !

« Les cinémas sont trop près ! je pense qu'on habiterait à l'extérieur, on dirait : tiens ! on va au cinéma ce soir, ça fait une sortie... depuis douze ans on habite là, je mentirais peut-être en disant qu'on n'est jamais allé au cinéma, peut-être une fois... ».

« C'était de vieux cinémas, alors d'un seul ils en ont fait trois ou quatre, alors ça perd son attrait, on ne sait pas ce qu'on va voir... ».

La croyance en l'efficace de la proximité est pour les aménageurs de l'espace un véritable crédo. La proximité spatiale des zones résidentielles et des diverses zones d'activités garantirait à elle seule l'appropriation des lieux et l'intégration des fonctions. L'observation confirme une fois de plus que la proximité, la distance ne représente qu'un paramètre parmi beaucoup d'autres de la pratique des espaces. La proximité peut être contraignante ; la distance peut ne pas constituer un obstacle rédhibitoire. Grande consommatrice de la symbolique de la

centralité urbaine, l'élite cultivée étend son territoire au gré de ses motivations :

« Je vais au cinéma partout, ça dépend des films qu'on joue... il y a un certain nombre de films que je peux voir n'importe où... il y a des films que j'aime bien voir où il y a une qualité musicale certaine... ce serait idiot d'aller voir aux Champs Elysées un film en noir et blanc et muet... ça serait idiot aussi de voir un film comme « Voyage au bout de la nuit » dans une toute petite salle, avec un tout petit écran, avec une mauvaise audition, le film perdrait beaucoup de sa qualité... »

« On fréquente beaucoup la bibliothèque de Beaubourg, en général c'est pour chercher des références, à Beaubourg on peut regarder les livres... on va aussi à la bibliothèque historique de la Ville de Paris, qui est très belle, très calme, bien éclairée, c'est surtout là qu'on travaille... la bibliothèque de la Sorbonne c'est pas très agréable, parce qu'on est serré, on y va pour des ouvrages précis qu'on ne trouve pas ailleurs, des ouvrages classiques, des ouvrages qui n'existent qu'en latin... ».

Habiter au centre de la ville est généralement apprécié de manière favorable au plan fonctionnel. Des exceptions se manifestent toutefois : elles sont le fait de couples relativement jeunes et dont la localisation résulte d'une nécessité professionnelle ou d'une contrainte financière et non de la valeur intrinsèque attribuée à l'habitat et au quartier anciens. Ces habitants valorisent la périphérie au niveau de l'habitat (logement neuf), de ses prolongements (en particulier ceux qui sont destinés aux enfants et aux adolescents : garderies, équipements sportifs, espaces verts...) et au niveau de la vie sociale (vie associative, animation culturelle et sportive plus dynamiques, pédagogie plus ouverte...).

On ne s'étonnera pas que les problèmes de circulation automobile, de stationnement et de livraison soient très souvent mentionnés dans les entretiens. L'absence de garages attenants aux immeubles anciens, l'étroitesse des rues, la fréquentation du centre par l'ensemble des citadins contribuent à l'asphyxie du cœur de la ville.

Le choix de l'échantillon est un problème de localisation qui se pose dans le cadre de la planification urbaine. Il s'agit de sélectionner un échantillon représentatif de la population urbaine, en tenant compte de la diversité des types de logements et des conditions de leur utilisation. L'échantillon doit être constitué de manière à refléter la structure sociale et spatiale de la ville, ainsi que les variations de la demande en logements.

Chapitre 2

ANALYSE MORPHOLOGIQUE

L'analyse morphologique des logements consiste à étudier les caractéristiques physiques et spatiales des unités de logement, ainsi que leur répartition dans l'espace urbain. Cette analyse permet de comprendre les processus de formation des formes urbaines et de leur évolution au fil du temps. Elle s'appuie sur des données quantitatives et qualitatives, et vise à identifier les tendances et les variations dans la structure du logement.

Les critères de sélection de l'échantillon sont donc essentiels pour garantir la validité des résultats de l'analyse. Ils doivent prendre en compte la diversité des types de logements, la répartition géographique, les caractéristiques socio-économiques des occupants, et les conditions de leur utilisation. Une attention particulière doit être portée sur la représentativité de l'échantillon par rapport à la population urbaine dans son ensemble.

Enfin, il est important de souligner que l'analyse morphologique des logements ne se limite pas à l'étude de leur forme physique, mais qu'elle doit également tenir compte de leur fonction sociale et spatiale. C'est pourquoi il est essentiel de combiner cette analyse avec d'autres approches, telles que l'analyse socio-économique et l'étude des processus urbains.

20. L'ÉCHANTILLON, CHOIX ET LIMITES

(*) Créés en application de la loi du 4 août 1962.

L'échantillon retenu comprend des logements appartenant au centre historique de trois villes. Établi pour l'essentiel dans le périmètre des secteurs sauvegardés (*) de deux villes importantes de province, il a été complété après dépouillement et début d'analyse par quelques logements choisis dans le secteur sauvegardé du Marais, à Paris.

L'échantillon comprend donc exclusivement des logements localisés dans le centre de la ville. Il n'est pas représentatif de la totalité du parc immobilier ancien.

Cette mise en situation de l'échantillon dans le contexte urbain a semblé indispensable pour obtenir des informations comparables.

L'échantillon a été constitué de telle façon que la localisation dans la ville ne crée pas de différences de comportements liées aux différences du milieu urbain. En effet des variations de niveau d'équipement, des conditions différentes d'accessibilité, deux ou plusieurs images de marque, liées à l'histoire d'un quartier ou à la présence, à proximité d'une partie des logements seulement, d'un équipement exceptionnel, influeraient sur les pratiques des habitants sans qu'il soit possible de distinguer nettement ce qui est à mettre au compte du logement et des espaces collectifs et urbains qui l'environnent immédiatement ou ce dont les conditions externes au logement et à l'immeuble sont responsables.

Si ces précautions semblent conduire l'échantillon à ne pas rendre compte de la confrontation centre/périphérie, l'étude des entretiens, comme on l'a vu ci-dessus, confirme que les habitants s'y réfèrent sans cesse. Situé dans un milieu urbain homogène, l'échantillon est très varié quant aux immeubles, aux espaces de proximité qui les entourent ainsi qu'à la situation précise qu'occupe chaque logement analysé.

Les variables relatives aux catégories socio-professionnelles des habitants sont croisées avec les caractéristiques du bâti qu'ils occupent.

Malgré l'étroitesse de l'échantillon imposée par les dimensions de l'étude, ces catégories présentent une diversité suffisamment représentative de celles des centres villes en général.

La localisation des centres historiques dans l'ensemble du tissu urbain est variée : ils sont proches ou plus éloignés de ce que l'on désigne souvent par « l'hypercentre », dans une zone calme ou bien que le commerce anime, dans un lieu urbain ou privé vers lequel la vue des pièces se dirige : rue ou place, jardin intérieur ou courrette, etc., enfin suivant l'étage auquel le logement se situe.

Une autre différence est attachée au caractère de l'immeuble, architecture exceptionnelle protégée par la réglementation ou susceptible de l'être ou architecture courante.

(**) Cette notion, très insuffisante sur le plan technico-économique reflète l'opinion moyenne des habitants.

Un troisième critère a trait à l'état (**) du logement et aux conditions dans lesquelles l'habitant a cherché ou non à l'adapter ou le transformer pour son usage. Les logements présentent un état moyen, voire

vétuste, d'autres sont réhabilités, dans quelques cas on peut parler de logements quasiment neufs.

Les éléments de l'échantillon se répartissent entre les bâtis « nobles », les bâtis banaux mais que leur situation ennoblit, ceux qui sont banaux dans leur structure comme dans leur situation, enfin les logements entièrement situés sur cour.

Dans diverses catégories d'immeuble, les logements étudiés se situent depuis le premier étage, au-dessus d'un commerce, jusqu'au comble aménagé. Le plus grand nombre est situé dans les étages moyens, dégagés de la rue, mais ne faisant pas sentir trop durement l'absence d'ascenseur.

(*) Cf. annexe n°1. Un essai de répartition des divers critères, selon une grille, révèle l'importance du nombre des cas, et cela, malgré une grande simplification des catégories :

- trois catégories socio-professionnelles obtenues par fusion de celles de l'INSEE : professions libérales et cadres supérieurs, cadres moyens et commerçants, ouvriers et employés ;
- six catégories relatives à la situation des habitants : locataire, propriétaire-occupant, habitant ancien et habitant nouveau, sans enfant ou avec enfants.

Le bâti est lui-même l'objet d'une évaluation selon quatre critères :

- la qualité des divers espaces de transition qui contribuent à exprimer le statut social de l'immeuble : la façade sur l'espace public, le couloir à rez-de-chaussée et l'escalier ;
- les caractéristiques de l'immeuble lui-même : la valeur culturelle de son style (**), estimée selon trois critères simples : noble, banal, médiocre, et sa situation : sur rue ou sur cour (***) ;
- enfin deux critères caractérisent le logement : l'étage qu'il occupe, niveau noble, moyen, médiocre, et son état, vétuste, moyen, ayant fait l'objet de travaux récents.

(**) La valeur culturelle, souvent qualifiée d'architecturale, ne peut devenir une information pertinente que si elle est obtenue à partir d'un examen historique et archéologique relativisé à son milieu local dans la ville. Ici, la notion est à rapprocher de l'opinion confuse des habitants.

Cette tentative de classement montre assez le foisonnement de cas que le bâti urbain recèle et l'importance que devrait prendre l'étude qui prétendrait à l'exhaustivité. En absence d'un échantillon susceptible d'illustrer ces nombreux cas, sa dispersion dans un milieu urbain hétérogène produirait de nombreuses obscurités, voire des glissements de sens.

(***) Est localisé « sur cour », un logement dont toutes les fenêtres donnent sur la cour.

Toutefois, il serait erroné de penser que les limites de l'échantillon (celles du contrat) rendent vains les efforts de recherche. L'étude monographique dont il est l'objet, lui donne dans la théorie générale de l'habitat ancien, la valeur de ce que les historiens nomment l'évènement.

« L'évènement est à réhabiliter. Car l'évènement est le reflet, le signe, l'indicateur, le symptôme du fonctionnement d'un mode de production. (...) la micro-histoire monographique demeure la recherche pre-

(*) in *Aujourd'hui l'histoire*, A. Casanova et F. Hincker, Edit. Sociales, Paris 74, p. 26 et 27.

mière, sans sombrer dans le parcellaire, l'anecdotique, ... parce qu'elle s'insère consciemment dans une problématique historique comparative d'ensemble dont elle est le matériau de base » (*).

La présente étude apporte des résultats sur la nature des pratiques urbaines de l'habitat, elle en montre la variété sans fournir d'indications statistiques. Une recherche plus systématique confirmerait et élargirait, sans doute, la richesse des pratiques sociales repérées, contribuant à réfuter l'image normative simpliste du « logement », pour lui substituer celle d'une large gamme de dispositions et d'usages, première étape de la constitution d'un « savoir-habiter » non réducteur des pratiques sociales.

L'immeuble est l'objet des enjeux des partenaires sociaux de l'urbain ; les conséquences de cette situation se repèrent aisément.

L'immeuble n'est pas homogène socialement, son entretien n'est pas comparable à celui du logement que l'on vient de restaurer. L'installation d'un commerce actif, dynamique nécessaire à la vie urbaine, s'effectue souvent avec des nuisances certaines pour les autres partenaires. Ce que l'on peut interpréter principalement au niveau des comportements sociaux s'incruste en fait profondément dans le bâti.

La porte d'entrée de l'immeuble est éclip­sée, voir disparaît souvent derrière la façade du commerce, le hall, le couloir d'accès aux logements sont réduits au minimum d'espace, leur fréquente vétusté contraste avec le brillant moderne des matériaux affectés aux commerces, les canalisations de toute nature parcourent les couloirs et escaladent les parois des façades sur cour et forment des excroissances en toiture tandis que les commerces s'étendent dans la totalité, bâtie et non bâtie, des rez-de-chaussées, réalisant des locaux de vente ou de service dans une pratique technique voisine de l'auto-construction (**).

(**) la vieille notion de « façade » trouve ici une expression caricaturale : les prestations architecturales et les matériaux qu'elle impliquent s'arrêtent strictement aux parties vues, le reste des aménagements tient du bricolage érigé en technologie et de l'économie absolue.

Les études systématisées de réhabilitation, telles qu'elles ressortent des dossiers exemplaires des professionnels, retiennent toujours l'hypothèse d'une remise en état global de l'immeuble. Mais dans le « diffus urbain » c'est une toute autre pratique qui se développe. Celle-ci interdit pratiquement de traiter les transformations nécessaires au rez-de-chaussée de la parcelle comme aux autres niveaux : suppression ou re-exécution des locaux techniquement inadaptés, résorption des courtes au profit de surfaces nouvelles offertes à l'habitat ou organisées en gaines techniques, prise en compte de surfaces utiles aux activités économiques, caves de rez-de-chaussée ou de sous-sol, traitement des pièces obscures des étages en cellier, récupération des greniers pour de nouvelles surfaces habitables, etc.

Cette parcellisation des initiatives, l'insigne faiblesse des prestations techniques, s'imposent à toute l'analyse du bâti, des conditions d'habitabilité, des pratiques de l'habitat, de la symbolique de l'habiter.

La notion de patrimoine, elle-même, semble y perdre la dernière parcelle de pertinence théorique. Si le bâti ancien paraît lui appartenir « spontanément », c'est en réalité dans les pratiques des habitants et

des autres agents sociaux que cette notion se dégage dans toute sa diversité conflictuelle.

Pratiques actuelles du logement ancien, ce sont elles qui sont l'objet de cette étude. Les problèmes de la ville et de l'immeuble émergent au niveau individuel même s'ils ont des effets ou des implications au niveau collectif et social. C'est donc dans chaque logement, à l'examen et à l'écoute des espaces et des habitants que nous allons les repérer.

21. L'ANALYSE DE L'ESPACE HABITE

Au vu des résultats de l'étude, une question apparemment décisive semble recevoir des réponses ambiguës. L'axe du patrimoine et de l'histoire — souvenirs/modernités — et celui de l'hygiène et de l'habitabilité se conjuguent pour décrire le mode d'habiter dans les logements anciens : le logement ancien est-il plus confortable que le logement neuf ?

Cette question sans réponse est sans doute à l'image des stratégies politiques qui se jouent dans la formation sociale. Une stratégie socio-culturelle, la protection des quartiers historiques et la réanimation des centres anciens, conduit à une réhabilitation massive des logements anciens, tandis qu'une politique industrielle privilégie la construction des maisons individuelles.

Si la réponse est hésitante, c'est sans doute qu'elle est moins tranchée. La production d'une norme est plus aisée que l'analyse de pratiques.

L'analyse de l'espace habité impose plusieurs démarches :

- une première approche confronte les documents photographiques et les thèmes des entretiens. Pour rendre compréhensible ce discours sur l'habitat, les différents clichés ont été groupés selon un ordre unique assurant les comparaisons.
- une démarche d'architecte au sens étroit du terme consiste ensuite à étudier les surfaces et les dispositions de chaque logement. C'est une démarche technique, elle se veut objective. Elle ne peut s'effectuer sans poser la problématique de l'habitabilité.

Les notions de confort et d'habitabilité ne sont pas très précises. Si celle d'habitabilité le paraît plus, c'est en référence à une norme. Celle-ci, pour être formulée de façon claire, n'est pas moins floue dans son fondement théorique ou scientifique. La notion de confort renvoie plus directement aux modèles culturels et aux modes, sa dispersion apparaît sensible d'un entretien à l'autre même si l'on rencontre de larges convergences. Certains modèles culturels et la norme se présentent comme les deux faces de la même médaille.

Au delà d'un constat sur la situation actuelle des logements étudiés, il faut répondre à la question des obstacles à l'habitabilité que le bâti ancien peut présenter. Il est insuffisant de le faire en limitant l'examen de ce bâti aux seules dispositions rencontrées et aux transformations récentes effectuées. Il paraît indispensable d'étudier les modalités techniques et juridiques de ces transformations. Une remarque immédiate s'impose aussi bien au niveau de la conception architecturale et technique qu'au niveau de l'exécution. C'est d'une grande sous-consommation de prestations qualifiées que souffre la réhabilitation diffuse. Les quelques exemples contraires ne font que confirmer cette règle ; les raisons de leur existence exceptionnelle confirment la carence quotidienne dont le bâti urbain est victime.

211. Mode d'analyse d'un logement

Situés dans un contexte urbain homogène, les logements sont étudiés dans leurs rapports à la ville. C'est-à-dire qu'ils sont étudiés à partir de la localisation de l'immeuble, de la situation qu'ils occupent dans l'immeuble considéré, des relations qu'il entretient avec les espaces extérieurs collectifs et urbains.

La localisation de l'immeuble peut être la bordure d'un espace public important : place, jardin, avenue. Cette importance peut venir du caractère du lieu : son histoire, sa renommée, la nature des fréquentations qui l'animent. Elle peut venir du confort créé : longue distance de vue, jardin calme atténuant les bruits de la ville, avenue plantée. L'immeuble peut se situer au contraire dans le même quartier, mais sur une rue secondaire, voire étroite, encombrée d'un trafic bruyant, etc. Il peut enfin être entièrement situé sur cour, ou sur jardin intérieur, les conditions de confort étant fort différentes.

Les relations qui s'établissent entre les logements et les espaces extérieurs sont de deux ordres. Les relations statiques et visuelles procurées par les fenêtres, portes-fenêtres et balcons et les relations fonctionnelles qui entraînent un déplacement.

Il faut se garder d'excessif schématisme. Les percements, balcons et loggias procurent des relations plus riches et plus variées que de simples relations visuelles et statiques. Le soleil ou le bruit de la rue, le froid de l'hiver, la douce chaleur du printemps sont accueillis ou refusés par les persiennes, les voilages ou les rideaux. On peut, suivant l'étage et la distance à la rue jouir de son vacarme, voire interpeler un passant, on peut y être « en spectacle » ou profiter du « théâtre de la ville ». Mais ce premier mode de relations, en quelque sorte à distance, reste radicalement différent du second, le mode fonctionnel, qui implique la réalisation dynamique d'un parcours.

Ce parcours se décompose en plusieurs parties plus ou moins nombreuses qui peuvent être entièrement intégrées au bâti ou se dérouler dans des espaces extérieurs publics ou seulement collectifs aux habitants de l'immeuble. Ce cheminement commence dans l'espace public, sur le trottoir devant la porte d'entrée de l'immeuble pour conduire l'habitant ou le visiteur jusqu'au palier desservant le logement, devant la porte palière de celui-ci.

La nature de ce parcours, le nombre et la qualité de chacune des parties qui le composent influent évidemment de façon capitale sur l'image sociale et culturelle du logement. Leurs dispositions : la commodité, l'éclairage, la variété et l'intérêt, etc, leur « qualité architecturale » interviennent nettement dans les conditions d'habitabilité du logement. Une séquence photographique enregistre les données visibles de l'ensemble de chaque parcours.

L'importance des espaces de relation ne peut faire oublier l'objet essentiel de l'étude : les dispositions internes de chaque logement.

Une double analyse est effectuée.

Au parcours relationnel entre l'espace public et le logement succède un parcours intérieur. Il a la porte palière comme point de départ, il se déroule depuis les parties les plus collectives à la famille et à ses invités éventuels jusqu'aux endroits les plus intimes, les plus personnels.

Ce cheminement intérieur révèle l'organisation fonctionnelle du logement, il sert de support à l'analyse descriptive qui place en regard les images photographiées de la réalité visible et les extraits des entretiens qui les commentent.

Des vues des percements et des paysages qu'ils encadrent permettent de relier les activités des diverses pièces du logement à l'environnement urbain de l'immeuble.

Cette promenade photographique décrit l'espace « vécu ». Simple constat, elle ne saurait suffire à produire une connaissance sur les espaces étudiés. Il appartient à l'analyste, l'architecte en l'occurrence, de prendre position sur les dispositions du logement, l'affectation des surfaces et l'organisation des relations internes entre les diverses parties. L'opinion exprimée ne peut-être ni arbitraire, ni totalement neutre. Expression subjective, mais non irrationnelle, d'un spécialiste qui n'échappe pas à ses référents culturels.

L'expression de cette opinion s'effectue à l'aide de documents graphiques dont le plan du logement. Une tentative d'apparence objective pourrait découler d'une confrontation des dispositions reconnues à des critères théoriques d'habitabilité. Il peut alors apparaître des contraintes du bâti ancien qui s'opposent à l'obtention de normes d'habitabilité acceptables. Malheureusement la démonstration n'est pas aussi simplement évidente.

Deux questions préalables ne peuvent être esquivées :

- La première concerne la pertinence des critères d'habitabilité. En dépit d'une dispersion certaine, les points de vue relatifs à l'équipement sanitaire minimal sauraient définir un seuil de confort. Mais au-delà, les critères se rapportent à des notions dimensionnelles de surface habitable qui nous semblent concerner bien plus les conditions de peuplement du logement, que décrire une simple prédisposition du bâti.

Si les critères font appel à des conditions d'ensoleillement, de bruit, etc., ils posent plus ou moins directement le problème de la qualité urbaine.

Dans la pratique, il est implicite — conséquence d'une vision linéaire de la notion de progrès — de considérer que le logement ancien ne peut qu'être moins satisfaisant que le logement neuf. Aussi, les normes (*) institutionnelles qui servent de référents, dérivent d'une sorte de paupérisation de ce dernier. La plupart des butoirs dimensionnels sont moins exigeants (plus bas) que ceux du logement neuf. Ces nor-

(*) Cf. annexe 2.

mes sont à la fois laxistes quant aux conditions de peuplement et contradictoires à des dispositions fréquentes du bâti ancien.

• La seconde question concerne les conditions dans lesquelles s'effectuent les transformations qui « modernisent » le logement. Cette deuxième question est essentielle, elle vise d'ailleurs des champs de préoccupations tout à fait différents. Quel est l'objet de cette transformation : modernisation minimale dans le cadre d'une partition maximale de l'espace aménagé dans le but de procurer la meilleure plus-value immobilière, auto-aménagement d'un propriétaire occupant que les conditions d'investissement privent des prestations architecturales souhaitables, transformation lourde, voire reconstruction intégrale dans une enveloppe conservée, autant de pratiques technico-économiques différentes qui influent beaucoup sur les conditions d'habitabilité du produit transformé. Le savoir spécifique mis au service de la transformation depuis l'auto-aménagement jusqu'à la restauration savante, les référents culturels qui sous-tendent le bâti ancien comme les logements modernes et les compromis naïfs que cela entraîne, tout cela relativise une analyse comparative qui trouverait dans les normes minimales d'habitabilité une référence pseudo-scientifique bien faible.

Il ne faudrait pas prendre cette procédure technico-administrative pour une notion conceptuelle. Ni efficace pour l'analyse, ni opératoire pour l'aménagement cet outil de transformation du bâti ancien mérite d'être complètement repensé.

Les réponses à ces questions aideront à relativiser une opinion brute et elles permettront l'amorce d'un classement de l'échantillon.

212. Présentation graphique de l'échantillon

La présentation graphique et photographique de chaque logement s'effectue sur deux doubles pages. La première double page comporte à gauche le plan du logement, des tableaux et graphiques d'analyse.

(*) Le 1/500 c'est à dire 2 mm pour un mètre

L'échelle* des documents graphiques est évidemment la même pour tous les logements et pour le plan comme pour les graphiques d'analyse de chaque logement.

Le plan est présenté dans la même position, relative au sens de l'entrée, la constante d'orientation est en quelque sorte la porte palière de chaque logement.

Un tableau des surfaces groupe celles-ci en quatre rubriques :

A — activités : elles comprennent le séjour ou salon, la salle à manger et la cuisine ; on rattache à cette catégorie d'autres pièces dans lesquelles le lit n'est pas visible, du bureau au petit salon même si ces pièces servent occasionnellement de chambre d'amis ; ranger la cuisine dans la catégorie service nous semble tout-à-fait contraire aux pratiques rencontrées ainsi qu'aux propos tenus.

B — sommeil : les chambres des membres de la famille ; comme nous

venons de l'indiquer ci-dessus, les chambres d'amis méritent une réflexion particulière afin de dégager leur fonction quotidienne principale.

C — les services : les divers sanitaires ; les rangements, il semble qu'il faille compter ici non seulement les rangements au sens étroit du terme, mais les dégagements qui leurs sont nécessaires ; on ne peut faire cette addition pour les penderies qui sont desservies par le couloir principal du logement ; c'est encore une question de réflexion pour apprécier la fonction principale remplie par l'espace considéré.

D — les dégagements : l'entrée et les couloirs desservant les pièces du logement ; il a été considéré que, lorsque l'entrée ne constituait pas une surface close de portes mais seulement une sorte de poche, ouverte sur la pièce suivante, elle ne serait pas comptée en tant que telle ; la surface est dans ce cas simplement ajoutée à celle de la pièce sur laquelle elle s'ouvre.

Ces quatre catégories de regroupement des surfaces de chaque logement sont utilisées dans deux graphiques d'analyse (**)

— le graphique n° 1 visualise la répartition des surfaces. Autour d'un ensemble de deux axes, et en distribuant les surfaces dans le sens des aiguilles d'une montre, on trouve, dans le premier secteur deux carrés, le plus grand représente la surface totale du logement (S) ; à l'intérieur un carré plus petit donne la surface des activités (A) qui à son tour est détaillée par le carré/surface de la cuisine.

Dans le deuxième secteur, le carré équivalent à la surface de la partie sommeil (B) ;

Dans le troisième secteur, le carré des services (C) ;

Dans le quatrième secteur on trouve le carré des dégagements (D) ; sa position permet sa mise en relation avec la zone des activités puisque le quatrième secteur jouxte le premier.

Pour un logement donné, ce graphique permet de saisir, à première vision, les rapports entre les diverses composantes du logement : le rapport de surface des activités à celui du logement tout entier, l'importance des services ou des dégagements ; plus finement, la surface de la cuisine rapportée à l'ensemble de la zone d'activités, aide à révéler un aspect du mode de vie.

— Le graphique n° 2 décrit l'organisation du logement. Le long d'un trait d'axe, sensé représenter le parcours qui mène depuis la porte palière jusqu'à la partie la plus éloignée du logement. Successivement le trait d'axe traverse les espaces de cheminement obligé, espaces qui peuvent, à leur tour, desservir d'autres espaces ; ainsi un espace couloir, cheminement obligé, dessert des chambres et des services.

Les espaces correspondants à chacune des catégories A, B et C sont schématisés par des carrés. Seul l'espace ou les espaces de dégagement sont représentés par des surfaces de forme rectangulaire, ceci est apparu comme une nécessité permettant seule de rendre compte du rôle particulier de ces espaces, espaces servants d'autres espaces affectés à

(**) Nous tenons à nouveau, cf. « Racines historiques du lotissement », à rappeler les travaux de Robert Auzelle (*Encyclopédie de l'urbanisme*) relatifs aux représentations graphiques des consommations d'espace des zones aménagées.

des activités plus fondamentales de la vie quotidienne.

Ce schéma exprime, pour un logement donné, le degré d'indépendance ou de dépendance des pièces ; l'intimité relative de tout ou partie du logement dans son mode de relation avec le monde extérieur, dans la disposition de son accueil.

L'ensemble de ces documents est complété par un texte assez bref qui essaie de résumer les principales caractéristiques du logement considéré et en particulier les données de peuplement qui se superposent aux données physiques du bâti et en modifient parfois profondément le bilan ; une analyse plus approfondie donnerait toute son importance au peuplement ; au-delà d'un équipement sanitaire de base, c'est beaucoup plus au surpeuplement qu'aux dispositions du bâti que l'on doit l'inconfort, voire ce qu'il est souvent convenu d'appeler l'insalubrité. Ici encore, la variété des pratiques sociales possibles dans un bâti donné est masquée souvent par l'apparente fixité du logement.

Le plan, le tableau des surfaces, les schémas de répartition et d'organisation des logements, la description des diverses caractéristiques du mode de vie constituent une sorte de fiche signalétique de chaque logement.

L'ensemble de ces fiches permet des comparaisons nombreuses qui montrent la variété des modes d'habiter, très éloignée d'une normalisation étroite.

La page de droite et la double page suivante sont réservées au reportage photographique sur chaque logement. Celui-ci est accompagné de citations des entretiens effectués avec les habitants. La numérotation des pièces dans le plan est reportée à l'angle des clichés correspondants et de brefs commentaires de l'enquêteur sont parfois apportés. Les extraits des entretiens sont en italique, les commentaires en caractères droits.

L'ensemble du reportage se divise en deux parties :

- la page droite de la première double page ne comporte que le parcours d'approche au logement. Il commence à la porte d'entrée de l'immeuble pour s'achever devant la porte palière du logement. Les étapes couloir et hall d'entrée, boîtes aux lettres, départ de l'escalier, palier d'arrivée, etc., se retrouvent dans chaque cas, aux variantes de fait près. Lorsque l'occupant d'un logement possède une cave ou un grenier, ceux-ci sont représentés, ou suggérés dans certains cas, sur cette même page ; en effet, ils appartiennent géographiquement à l'immeuble et non à l'appartement.
- la double page suivante présente le logement tout entier.

L'organisation graphique du reportage est fait sur cinq bandes horizontales de clichés. La ligne centrale est réservée à l'axe du couloir ou à celui des pièces qui en tiennent lieu, lorsque celles-ci sont sur le cheminement oblique.

Le passage du couloir à une pièce s'effectue par décalage d'une ligne vers le haut de la page, et ainsi de suite, pour les espaces commandés à leur tour par cette pièce. Les limites du format de la page ont amené quelquefois à déroger à ce principe. Les deux bandes basses sont réservées aux espaces de transition. Au parcours dans l'immeuble pour la page droite de la première double page, aux façades du logement pour la deuxième double page ; dans ce dernier cas, le paysage vu par les fenêtres ou portes-fenêtres du logement dans la bande immédiatement située au-dessous de celle du couloir, la façade du logement prise depuis l'espace public, dans la bande la plus basse.

(*) A4 et B6.

Les commerces se présentent différemment. Deux commerçants (*) habitent le logement situé au premier étage, au-dessus de la boutique, le troisième (**) n'habite plus en ville. La relation de proximité n'est pas la même pour les deux premiers. Pour A4, une partie importante de la vie quotidienne familiale se déroule dans la cuisine du rez-de-chaussée, tandis que pour B6 le lieu de travail ne participe pas au déroulement de la vie familiale malgré une proximité identique.

(**) B7.

La présentation des documents graphiques et des reportages reproduit ces particularités. Le plan du local commercial et artisanal de A4 apparaît à côté du plan du logement à cause de l'usage familial intense de la cuisine du rez-de-chaussée. Le plan du local commercial de B6 apparaît seulement en regard du reportage. La grande dimension de l'ensemble des locaux de B7 a conduit à ne donner comme document graphique que sa localisation dans le bâti général de l'îlot. Les analyses graphiques et photographiques de C2 et C3 ont été réduites compte tenu du faible intérêt de l'organisation de ces logements studios.

212-A1 • REPÈRES DESCRIPTIFS

Ils sont propriétaires du logement qu'ils habitent, au deuxième étage d'un immeuble ancien. C'est un couple d'environ 55 ans. Il est ingénieur dans la sidérurgie. Ils ont élevé quatre enfants. Leur fille cadette vit encore avec eux.

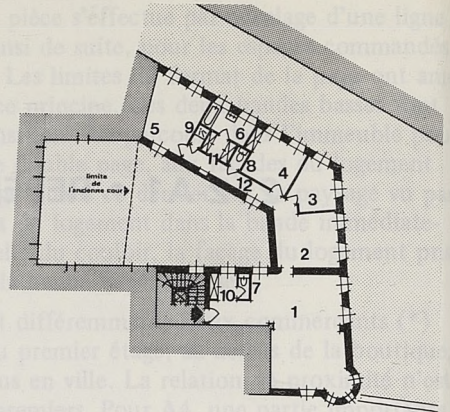
L'immeuble a fait l'objet d'une opération de réhabilitation lourde. L'ensemble des immeubles datait du 19^e siècle et même du 20^e siècle, mais leur caractère, autant que leur localisation dans la ville les font considérer comme datant du 18^e siècle. De la construction d'origine, il ne subsiste que l'enveloppe. La cour a été agrandie, presque doublée en surface. Les percements du mur extérieur ont été respectés ainsi que le type des menuiseries mais le porche sous immeuble, les percements, les menuiseries sur cour et de nombreux détails ont été réalisés à l'occasion de la réhabilitation.

La reconstruction intégrale des planchers et des distributions intérieures de l'immeuble, escaliers compris, ne libère pas de toutes les contraintes du bâti. La minceur des corps de bâtiments oblige un logement d'une surface de 120 m² à se développer tout en longueur. Si cette disposition procure un vis-à-vis du logement sur lui-même qui est noté favorablement par les habitants, elle allonge les distributions et crée des pièces plutôt petites. On peut penser que c'est une des raisons qui ont poussé les occupants, qui précisent l'importance de leur intervention dans l'élaboration du logement à supprimer le couloir le long de la salle à manger (2) et à ne pas faire d'entrée (10). Il faut noter que ce logement ressemble beaucoup à ses habitants. Réduits à trois personnes, le couple et un enfant déjà grand, ils ont conçu un logement accueillant : le canapé est en vis-à-vis de la porte palière, et lorsque les habitants nous parlent de la disposition de leurs meubles, ils rappellent la position modi-

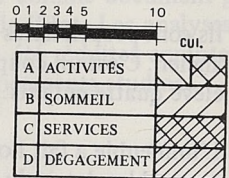
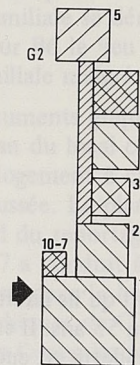
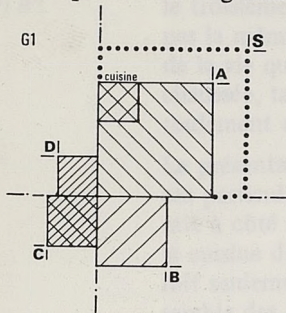


● Dispositions et surfaces

Activités	Salon	1	48,00	71,50 A
	Salle à manger	2	15,00	
	Cuisine	3	8,50	
Sommeil	Chambres	4	11,00	25,50 B
		5	14,50	
Services	Salle de bains	6	5,00	13,50 C
	Water-closet	7,8	2,30	
	Douche	9	1,10	
	Rangement	10,11	5,00	
Dégagement	Entrée	12	8,50	8,50 D
	Couloir			
			119,00	S



● Répartition et organisation



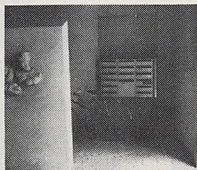
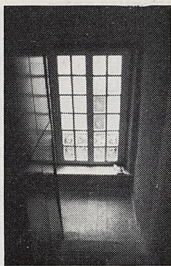
fiée aussitôt de l'orgue qui se présentait de dos au visiteur ; l'ensemble constitué par les services (C), service d'entrée avec sanitaire comme service penderie et salle de bains, est important.

Il n'y a ni cave, ni grenier ; la réhabilitation a été complète et rationalisée selon des critères contemporains. Aussi, l'ancien grenier est-il transformé en logements, le niveau des caves au ras de l'eau est occupé par le restaurant. Ce n'est pas sans conséquence quoique cette remarque soit peut-être devenue caduque lorsque l'immeuble a été totalement achevé dans toutes ses parties, mais lors de l'entretien, il y avait un vélo dans la chambre d'enfant.

Le graphique 1 montre l'importance de la zone d'activités (A), 60 % de la surface totale, 40 % de cette surface totale étant constituée par le séjour-accueil. C'est la grande particularité de ce logement qu'exprime clairement le graphique 2. Le cérémonial du cheminement de réception n'existe pas. Bien sûr, l'appartement est situé dans un immeuble socialement homogène et ce dernier avec son porche et sa cour remplit sans doute suffisamment ce rôle de transition pour que l'on n'en ressente plus la nécessité au niveau du logement.

Nous avons quatre enfants qui sont maintenant tous partis, ils ne reviennent pas toujours tous en même temps, nous nous sommes dits que deux chambres : une pour les gens qui passeraient et la nôtre, cela serait suffisant. Et nous avons préféré faire de cet espace des pièces à vivre, que de réduire en petits espaces.

C'est confortable certes, mais moins pratique que où nous étions avant, mais pour moi le confortable est plus important que le pratique finalement, pas le confortable, mais surtout l'âme, le décor, s'y sentir bien...



E - Le pratique c'est fonctionnel... tu peux te sentir bien quelque part... disons que si quelque chose n'est pas pratique ce n'est pas suffisamment pas pratique pour que ça devienne inconfortable.

10



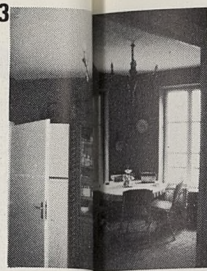
H - La pendule par exemple c'est pas du tout là qu'elle devait aller à l'origine.
F - Non mais comme elle est transformée en bar, il fallait quand même qu'elle soit d'accès facile...

H - Je me rase dans la rotonde, depuis que j'ai été handicapé je cherche toutes les raisons d'être assis, et dans la salle de bain, je ne peux pas m'asseoir... alors comme j'ai un rasoir électrique, je m'installe devant cette glace avec un œil sur le rasoir et l'autre sur un bouquin.

F - Et le troisième sur la fenêtre.
E - D'ailleurs c'est presque un rite, et cela met plus de temps que si tu te rasais seulement...

Toutes les pièces sont biscornues... c'est un mot à moi, je veux dire par là qu'il n'y a pas de murs à angle droit, c'est vrai aucun... mais je trouve que c'est un charme aussi, c'est pas très agréable d'avoir de ces pièces trop carrées...

3

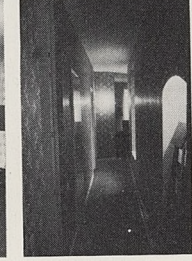
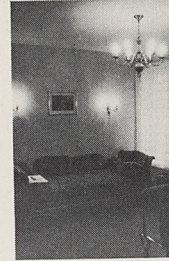


F - Je me tiens à manger, c'est vraiment à vivre, quand on a coup plus en tout le salon.
H - Nous l'appelons à manger parce que tout près de la pièce que c'est une table.
E - C'est plus que manger, car c'est la pièce où on fait tout ce que l'on

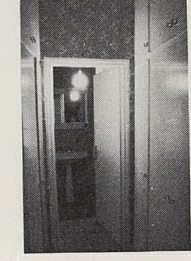
2



Pas de porte entre la manger et le salon, plus vers le couloir.



12



11-6

Je serai absolument incapable de vivre dans un appartement ancien sans aucun confort, je crois que je deviendrais dingue, je pense que c'est justement un des charmes d'ici, cette synthèse entre le vieux et le neuf. Faire du vieux quelque chose de confortable c'est formidable...

Il faut absolument que cela bouge, je crois que lorsqu'on s'installe dans un truc comme cela il faut laisser l'esprit s'imprégner des lieux pour ne pas faire de blagues; on place un tableau ou une gravure tous les trois ou quatre jours, mais j'ai trouvé extrêmement fâcheux qu'on se dise eh bien voilà dans huit jours il faut que tous les tableaux soient posés...

F - Les tableaux c'est la fin, tout d'abord c'est les meubles qu'il faut placer.
H - Pour les meubles il y avait des places à peu près imposées.

Je sais pas si c'est les vieilles pierres qui ont une âme, on y revient je crois... Cet appartement que nous habitons avant était très pratique, on n'avait eu aucun mal à l'entretenir, aucun mal à le ranger, parce qu'il y avait de nombreux placards, vraiment c'était facile à vivre, mais j'ai l'impression que je me plains plus ici...

Avant j'avais un piano à queue, comme nous ne pouvions pas le loger, alors on l'a bradé, je voulais un clavier à deux claviers mais cela était aussi encombrant qu'un piano, alors je me suis rabattu sur un orgue, et puis cela a été un problème parce que je trouvais que c'était très laid, on l'a déplacé dans toute la pièce et finalement on l'a mis là.

Nous pensions mettre le canapé où vous êtes assis entre les deux bibliothèques et l'orgue ici, on a tourné cela dans tous les sens et on a mis ça là parce que cela masque exactement le radiateur

Je vais volontiers dans la rotonde pour lire car il y fait très clair, donc c'est très agréable en plus c'est joli...



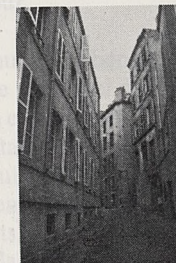
...C'est étonnant de vivre les pieds dans l'eau, moi j'avais toujours rêvé d'avoir de l'eau sous mes fenêtres...

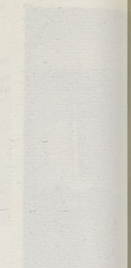
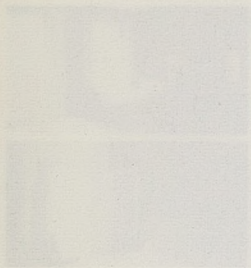
Il n'y a aucune coupure entre la zone d'entrée et le salon, l'accueil est sans réserve. Sans doute la situation à l'étage dans un immeuble socialement homogène, la cour, espace de transition protecteur, contribuent à faciliter ce choix.

...Si nous avions eu l'appartement sous les toits, ne voire que le ciel c'est vraiment très démoralisant, pendant les mois que j'ai passé à l'hôpital, de mon lit je ne voyais que le ciel, c'est très démoralisant de ne pas voir les gens qui remuent, de ne pas voir les feuilles qui poussent...

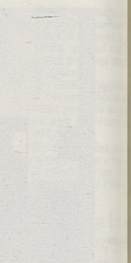
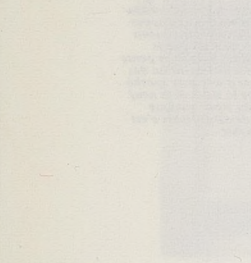


L'appartement tourne autour de cette cour, on ne peut pas moins faire que de voir un va et vient de personnes, et ça, c'est de la vie... Je ne vois rien de pire que ces tours où je ne sais pas à quel étage on ne voit rien de ce qui se passe en bas...

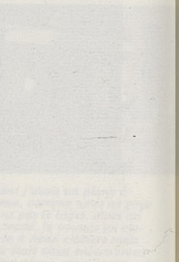
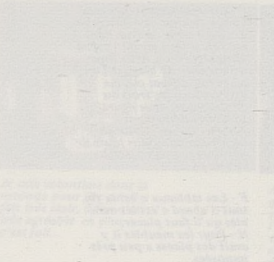
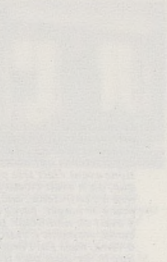
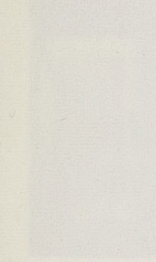




Faded text caption for the first row of drawings.



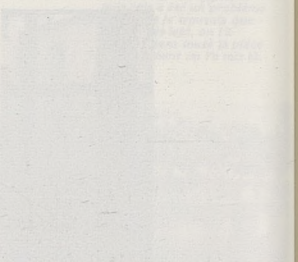
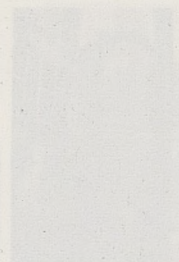
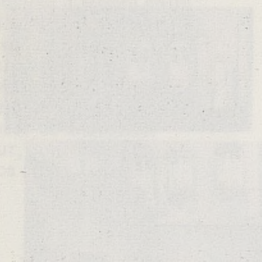
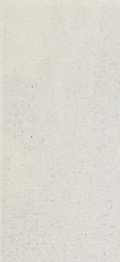
Faded text caption for the second row of drawings.



Faded text caption for the third row of drawings.

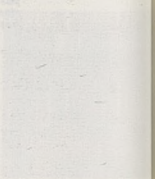
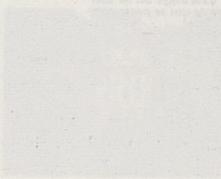
Faded text caption for the third row of drawings.

Faded text caption for the third row of drawings.



Faded text caption for the fourth row of drawings.

Faded text caption for the fourth row of drawings.



212-A2 • REPÈRES DESCRIPTIFS

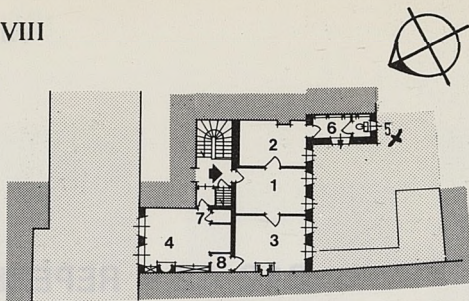
Elle est locataire dans un petit immeuble d'un appartement donnant sur la rue et sur la cour. Situé au deuxième et dernier étage, cet appartement est très clair et d'une propreté méticuleuse. L'immeuble est implanté dans le secteur le plus élevé de la ville ; les fenêtres sur cour donnent, à bonne distance, sur les toitures du quartier. Elle a 70 ans et n'a jamais travaillé à l'extérieur. Son mari décédé depuis quatre ans, a été employé de Mairie. Ce couple a eu deux enfants. Ils ont emménagé dans cet appartement à la veille de la dernière guerre. Expulsés par les allemands en 1940, ils l'ont retrouvé à la libération.

L'immeuble date de l'époque classique, plutôt 17^e siècle que 18^e. Situé en centre ville, il est un des immeubles anonymes qui le composent. Construit sur un parcellaire compact, il présente trois pièces de front sur cour. La rue assez étroite est tranquille, des vues ensoleillées se dégagent sur cour.

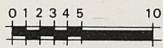
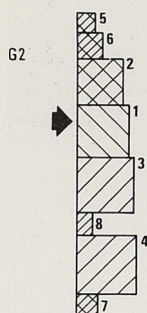
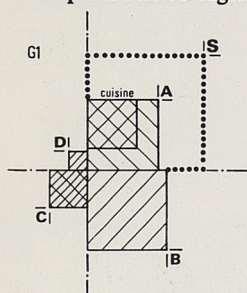
Si l'immeuble n'est pas vraiment mal entretenu, il n'a bénéficié d'aucune modernisation excepté une gâche électrique commandée sur appel depuis chaque logement. Les aménagements effectués par les habitants eux-mêmes ne dépassent guère le gros entretien, même si cela conduit à refaire l'installation électrique. Aussi la distribution des pièces n'a-t-elle pas été modifiée depuis l'origine. Pourtant la présence de deux portes sur le palier montre que l'appartement actuel est très probablement le résultat de la réunion de deux petits logements. Cette jonction s'est traduite par la seule création d'un placard penderie derrière la porte condamnée.

● Dispositions et surfaces

Activités	Salle à manger	1	14,20	27,80	A
	Cuisine	2	13,60		
Sommeil	Chambres	3	16,70	35,20	B
		4	18,50		
Services	Water-closet	5	1,60	7,40	C
	Cellier	6	3,30		
	Rangement	7	2,50		
Dégagement	Dégagement	8	1,60	1,60	D
				72,00	S



● Répartition et organisation



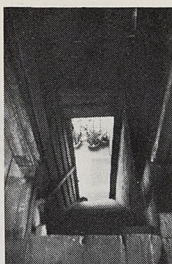
A	ACTIVITÉS	
B	SOMMEIL	
C	SERVICES	
D	DÉGAGEMENT	

L'appartement possède un équipement sanitaire partiel, le sanitaire, encore est-il situé au-delà d'un cellier-buanderie commandé par la cuisine.

Pas de chauffage central, pas de salle de bains. Une surface moyenne (72 m²) composée d'une série de pièces communicantes entre elles (cf. graphique n° 2), tandis que le graphique n° 1 montre bien la surface assez faible des services et l'absence de dégagement.

Les annexes sont importantes. Une grande cave « *la cave ça fait trois étages* », mais elle ne sert qu'à entreposer le fuel nécessaire au chauffage. Un beau grenier peu utilisé, on y fait sécher le linge. Bien sûr, ces pertes d'usage sont liées à l'âge, à la solitude de l'habitant.

Le souvenir des aménagements reste encore très vif et témoigne de la joie d'habiter. Au-delà des carences de ce logement, très minimisées dans les propos, sa situation en centre ville et la proximité des commerces le rendent commode. Les fleurs, des géraniums commençant à se faner, garnissent les fenêtres, des plantes vertes approprient le palier de l'escalier. De nombreux ouvrages de crochet ornent les lits et les tables, ils témoignent sereinement d'une vie de labeur.



← Porte du grenier

Ça manque le chauffage central... J'ai soixante-dix ans moi, alors quand il faut descendre à la cave ça fait trois bons étages pour monter le mazout, alors mon fils il me dit tu remplis tes bidons et le soir quand il vient il me les monte.

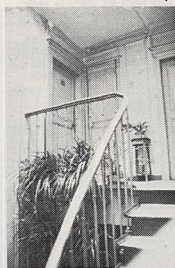


Mon logement il se compose de, une, deux, trois pièces, trois chambres à coucher... la salle à manger, la cuisine, les W.C....

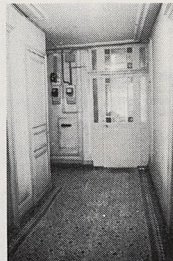
Dans mon logement, j'y suis bien... c'est grand, j'y ai de la place.

Porte du grenier

La porte palière condamnée



Vers la cave



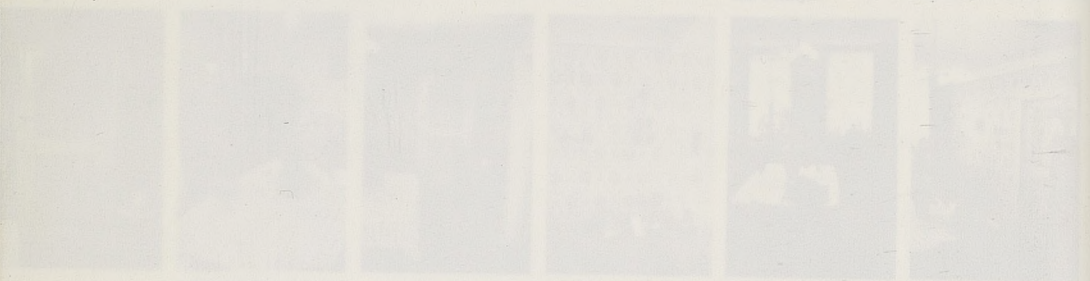
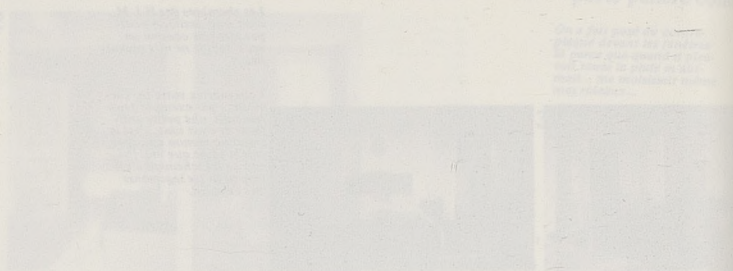
Un logement moderne est caractérisé par une certaine simplicité, une certaine clarté, une certaine luminosité. Il est fonctionnel, pratique, agréable. Il est conçu pour répondre aux besoins de la vie moderne.

Le logement moderne est une réponse à la recherche d'un cadre de vie plus agréable, plus sain, plus fonctionnel. Il est le fruit de la collaboration entre architectes, ingénieurs et artisans.

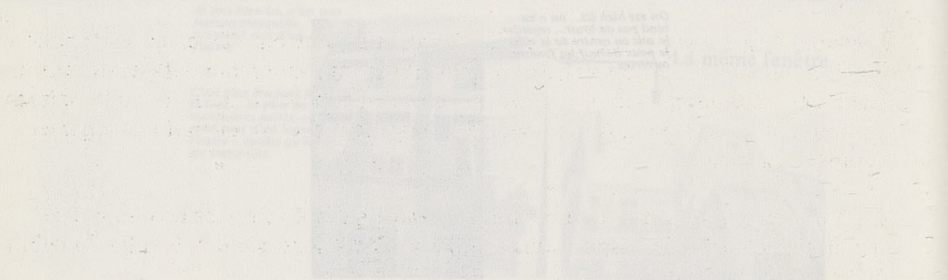


porte palière contemporaine

On a pu constater que la porte palière contemporaine est une solution intéressante pour l'habitat moderne. Elle permet de créer un espace ouvert et lumineux.



la cuisine moderne



la chambre moderne

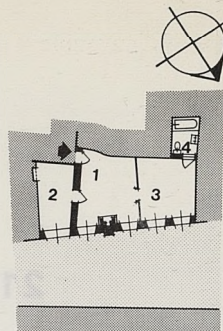
212-A3 • REPÈRES DESCRIPTIFS

Cette demoiselle est institutrice, elle a 22 ans, elle a souvent déménagé en fonction de ses nominations successives. Son logement est situé au premier étage, sur une impasse assez tranquille bien que située en centre ville, bien sûr à ce niveau l'éclairage naturel n'est que moyen. Au moment de l'entretien, elle est locataire du logement depuis deux mois.

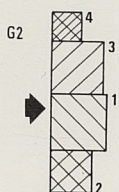
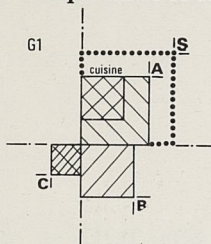
C'est un immeuble courant du centre. De bonne qualité architecturale sans être remarquable, certaines dispositions architectoniques tendraient à le dater du début de l'époque classique.

● Dispositions et surfaces

Activités	Séjour	1	16,00	25,50 A
	Cuisine	2	9,50	
Sommeil	Chambre	3	15,00	15,00 B
Services	Salle de bains	4	4,50	4,50 C
Dégagement				
			45,00	S



● Répartition et organisation



		0	1	2	3	4	5	10		
A	ACTIVITÉS									
B	SOMMEIL									
C	SERVICES									
D	DÉGAGEMENT									

Les travaux effectués par l'habitante elle-même appartiennent plus à l'entretien qu'aux travaux d'aménagement. Ils ont été réalisés dans un esprit d'authenticité, sinon de restauration : « *le parquet était caché... la cheminée était peinte* ». L'organisation d'un logement de deux pièces et cuisine (45,00 m² en tout) ne pose pas la même nature de problèmes que celle d'un grand appartement de nombreuses pièces. Celle-ci est fruste mais assez satisfaisante : le séjour sert d'entrée et dessert d'un côté la cuisine, de l'autre la chambre, cette dernière commande la salle de bains-WC.

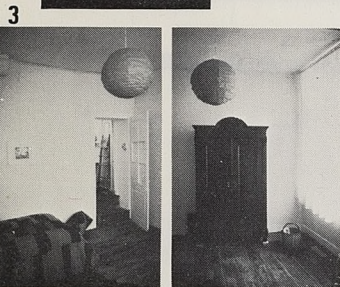
Les graphiques rendent bien compte de cette disposition et de l'absence de toute surface de dégagement.

La non-orthogonalité des pièces, la courbure de certains murs, les marches qui relient la salle de bains à la chambre, etc., tous ces éléments d'irrégularité sont appréciés comme éléments poétiques du bâti ancien. Près de la porte d'entrée, dans un coin, à demi travail, à demi accueil, une carte du monde parle d'évasion.

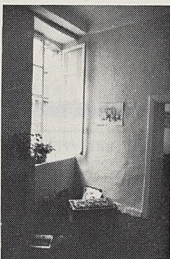
La dimension géographique dans la durée de l'histoire.



4 J'ai le confort quand même, c'est-à-dire eau chaude salle de bain, ce que je n'ai pas connu dans d'autres appartements.



3 Quand on n'a pas de mobilier... moi c'est assez restreint puisque je suis appelée à déménager très souvent, donc dans un appartement comme celui là cela passe très bien.

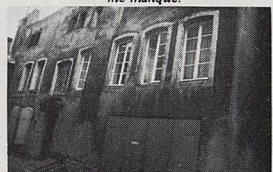


1 Ici je râle de temps en temps contre mon poêle, bien sûr si j'avais des enfants je ne rigolerais pas tellement, mais le fait de rentrer et de se faire un bon feu cela calme vraiment énormément, et puis on y prend du plaisir finalement...

Je me chauffe au charbon, c'est dur par moment... lorsqu'il fait bien froid, que vous rentrez dans votre appartement et qu'il fait un froid de canard et que cela met plus d'une heure avant de chauffer, alors vous n'êtes pas toujours heureux.



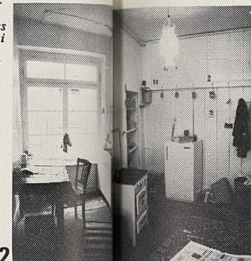
Ici généralement c'est assez calme, enfin je trouve d'abord cela ne donne pas sur la rue.



Un inconvénient, peut-être, c'est le manque de soleil parce que je ne suis pas placée assez haut, alors je vois tout juste le ciel, et c'est tout, c'est aussi parce que j'ai été habituée à avoir le soleil dans les autres et ça me manque.

Quand je suis arrivée ici, c'était très sale et puis c'était surtout de très mauvais goût, des fenêtres noires ou vert-forcé, dans l'autre pièce un côté mauve un côté blanc... la cuisine était vert pomme, puis du barbouillage sur toutes les portes... d'ailleurs personne n'en voulait de cet appartement, c'était normal... j'ai eu un choc en arrivant.

C'était infect, il y avait deux, trois couches de moquettes, et au fond c'était du bois, de vieilles planches très larges, le parquet je l'ai laissé, il est très vieux et très abîmé, mais enfin tant pis...



Sur les murs, j'ai fait blanc parce que cela passe vraiment bien partout.

Je le trouve bien conçu, en tous les cas moi cela me plaît : je ne sais pas mais par exemple il y a une petite marche pour rentrer ici, des marches pour rentrer dans la salle de bain, cela change tout de suite l'aspect... et puis aussi les grandes fenêtres, les très grandes fenêtres j'aime bien aussi.

Si je restais ici, je ne ferais pas de transformation, le logement, je le laisserai tel qu'il est, non je n'y toucherais pas, surtout pas, non je l'aime vraiment bien comme il est.

212-A4 - REPERES DESCRIPTIFS

... le port d'entrée de l'immeuble dans l'ensemble de la... Un corridor assez étroit conduit aux escaliers... Des transformations qui ne peuvent être plus anciennes... de la boulangerie est pas plus récente... (pièce 3). Elle existe encore... sans doute à la... W.C. privé sur palier... Les granitiques deviennent l'absence de... assuré et pratique par le... Mais le graphique montre que la pièce (3) remplissait très... les activités... des membres de la famille... l'ensemble d'un hôtel : la salle à manger est au... ont chacune leur rôle... Un arrangement conséquent de l'ensemble a été fait et bien... une surface de 100 m²... réserve des possibilités... Mancen... elle ne sert d'ailleurs que de débarras, la cuisine véritable (2) est au rez-de-chaussée (2) entre la buanderie et le fournil. Le logement est assez grand pour que chaque enfant, un garçon et une fille, ait sa chambre : pour la fille a une chambre au second jour (3). La salle de buanderie se trouve dans la chambre arrière (4), les trois accès (deux principalement) à la cuisine et à la salle de toilette.

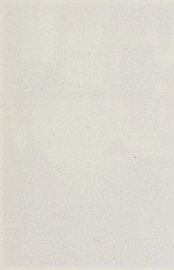
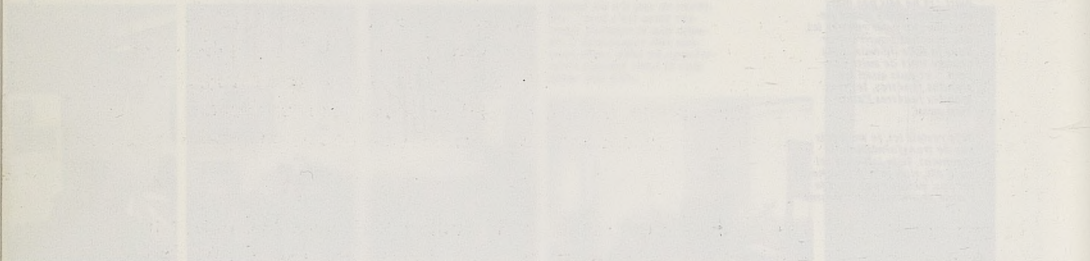
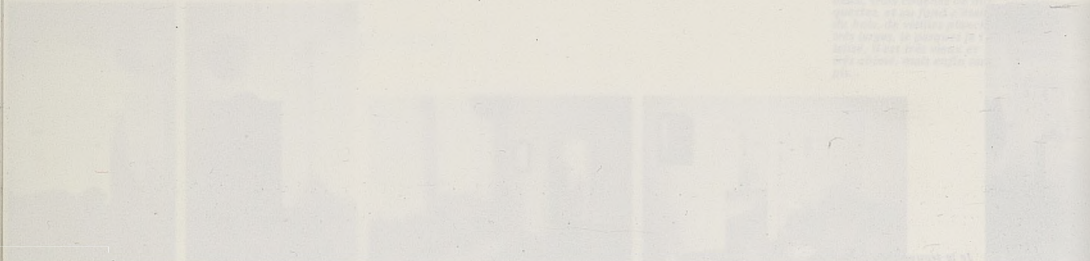


Fig. 1. Veduta aerea della città di Milano, con l'area di studio in evidenza.

Questo è un esempio di un progetto di studio di un'area urbana, con l'area di studio in evidenza.

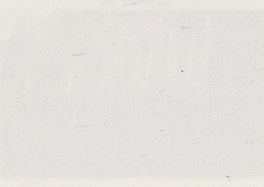
Questo è un esempio di un progetto di studio di un'area urbana, con l'area di studio in evidenza.

Fig. 2. Veduta aerea della città di Milano, con l'area di studio in evidenza.



Questo è un esempio di un progetto di studio di un'area urbana, con l'area di studio in evidenza.

Fig. 3. Veduta aerea della città di Milano, con l'area di studio in evidenza.



Questo è un esempio di un progetto di studio di un'area urbana, con l'area di studio in evidenza.

212-A4 • REPÈRES DESCRIPTIFS

Ils ont environ 55 ans. Ils sont boulangers et habitent le logement situé au-dessus de leur boulangerie. Ils habitent ici depuis vingt cinq ans, au titre de locataires. Ils ont quatre enfants dont les deux plus jeunes vivent avec eux.

L'immeuble est du 18^e ou même du 17^e siècle. Il est construit sur un parcellaire médiéval étroit et profond. L'ilot est assez peu profond au droit de la parcelle, entre la façade arrière (côté des pièces 4 et 8) et la limite de l'ilot, il reste une étroite courrette à l'étage. La parcelle est assez large pour permettre deux pièces en façade, mais cette disposition s'annule en façade arrière, le vis-à-vis immédiat ne permettant, en 8, qu'un débarras.

La création de l'actuelle boulangerie (environ 1885) a dissimulé la porte d'entrée de l'immeuble dans l'ensemble de la façade commerciale. Un corridor assez étroit conduit à une cage d'escalier intérieure très faiblement éclairée. Des transformations qui ne peuvent être plus anciennes que la création de la boulangerie et pas plus récentes que les années 1910, ont supprimé la cour intérieure (pièce 3). Elle existe encore aux étages. Sans doute à la même époque le W.C. privé, sur palier, a été créé.

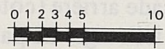
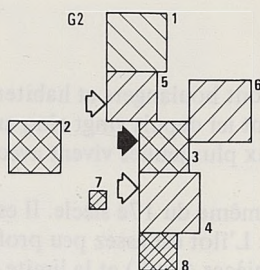
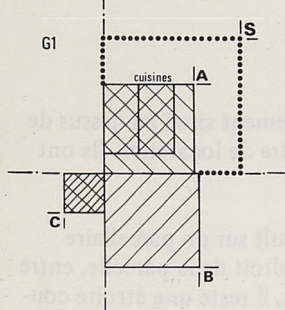
Les graphiques décrivent l'absence de tout dégagement assuré en pratique par le palier de l'escalier (n° 1). Mais le graphique n° 2 montre que la pièce (3) remplirait très bien ce rôle. La dispersion des activités et des horaires des membres de la famille contribue à faire fonctionner l'ensemble comme un hôtel : la salle à manger est au rez-de-chaussée, les chambres sont à l'étage, elles ont chacune leur clé.

Un aménagement conséquent de l'ensemble n'a pas eu lieu, pourtant une surface de 100 m², si l'on compte la cuisine basse, réserve des possibilités certaines. L'ancienne cour est devenue cuisine (3), elle ne sert d'ailleurs que de débarras, la cuisine véritable (en fait salle commune de la famille) est au rez-de-chaussée (2) entre la boutique et le fournil. Le logement est assez grand pour que chaque enfant, un garçon et une fille, ait sa chambre, mais la fille a une chambre en second jour (5). La sieste du boulanger se faisant dans la chambre arrière (4), les trois accès (deux principalement, 4 et 5) rendent le logement commode.

● Dispositions et surfaces

Activités	Séjour	1	18,40	44,40 A
	Cuis. Boutique	2	13,00	
	Cuis. Appart.	3	13,00	
Sommeil	Chambres	4	20,30	46,90 B
		5	13,30	
		6	13,30	
Services	Water-closet	7	1,40	8,70 C
	Débarras	8	7,30	
Dégag.				D
				100,00 S

● Répartition et organisation



A	ACTIVITÉS	
B	SOMMEIL	
C	SERVICES	
D	DÉGAGEMENT	

Cette apparente commodité n'exite qu'à un niveau d'exigences assez bas. En fait, le logement n'est pas approprié, il est pratique parce qu'au premier étage du commerce, mais on y attend la fin de la vie active pour quitter à la fois, le travail, la ville et le logement. Le seul cas d'un usage un peu ludique est cité à propos de la terrasse située devant la chambre 4 : un jour de fête, on y a grillé des sardines sur un barbecue.

L'inconfort de ce logement se double de l'inconfort du lieu de travail. L'équipement technique est très récent, mais le local ne se ventile que par un ou deux soupiraux qui donnent dans une fente de moins d'un mètre de large.

Toute la poésie est en images, dans une ancienne photographie de la cathédrale, ni cachée ni accrochée au mur, découverte dans la cuisine-débarras de l'étage, et surtout dans une grappe de cartes-postales, celles envoyées par les amis, les parents et les enfants sans doute. Elles sont agglutinées derrière un tube électrique au-dessus de la table commune, elles parlent d'ailleurs.

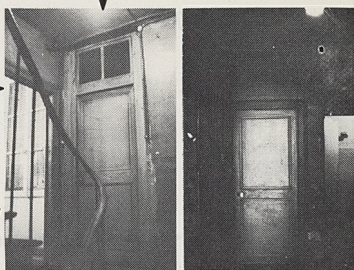
Ici dans la cuisine du bas, je peux faire des papiers, je peux faire du repassage, je prépare les repas, nous mangeons ici... les enfants font souvent leurs devoirs ici, je peux les avoir à l'œil quand je suis en train de servir les clients dans la boutique.

10



Cette fenêtre close de vitraux date de l'époque où la courrette intérieure existait encore ; c'est maintenant la cuisine-débarras.

Accès sur le palier de la cuisine-débarras.

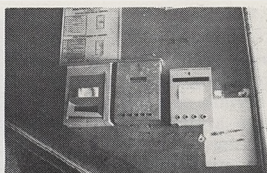
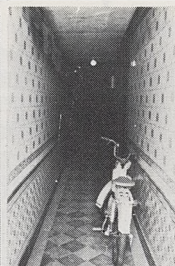


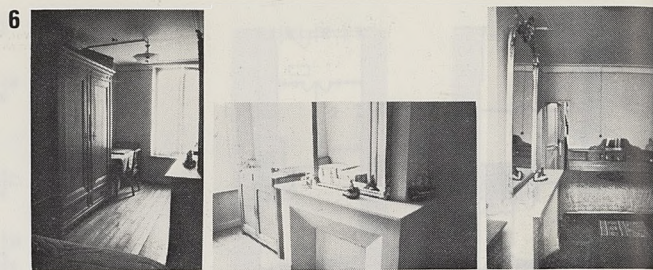
Notre logement est juste au-dessus de la boutique, c'est bien commode.

9



Sur le palier de l'appartement il y a trois portes, qui donnent accès au logement, c'est bien pratique, quand mon mari se repose, vu qu'il se lève le matin très tôt il se repose l'après-midi, on peut entrer par l'autre porte... comme ça on ne le dérange pas pendant son sommeil.





6

3



La cuisine du haut logement, elle est aussi... elle nous sert de débarras.



1

5



Les vitrages horizontaux montrent que la terrasse existe au-dessus. La suite de branchement des courtes aux étages sans sol à remarquer.

Ici c'est bien pour la vue sur la place, mais pas pour le logement...

Nous avons une très belle vue, et aussi le soleil toute la journée.



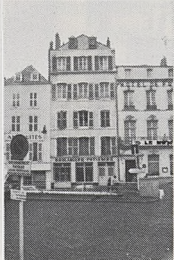
7

Installation, environ 1910

Nos W.C. sont sur le palier, ça ne nous dérange pas trop, on a l'habitude...



On n'a pas le brouhaha, c'est un quartier calme... c'est le centre sans être le centre, c'est calme...

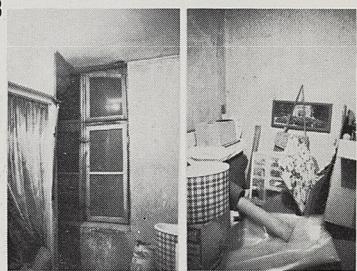


Ici c'est assez grand le logement, les enfants ont chacun leur chambre.

Cette chambre qui donne, sur une petite rue du côté opposé à l'entrée de l'immeuble reste calme dans la journée.

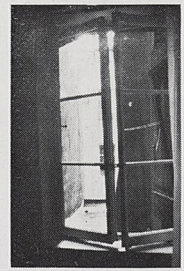
Fenêtres avec vitraux, à cette époque la courette existait encore.

8



Cette fenêtre du débarras (qui était chambre jusque vers 1910) donne...

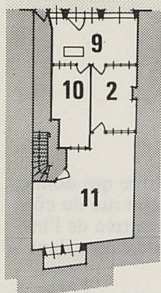
Cette disposition permet d'agrandir la chambre sans modifier la fenêtre.



cette fente ainsi que le rail du fournil.



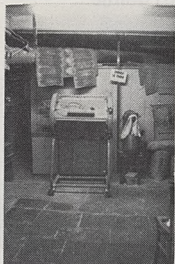
Cette terrasse couverte d'une étanchéité non protégée, et sur laquelle s'ouvre la fenêtre d'une chambre, a servi une fois, à la cuisson de sardines sur un barbecue.



- 2 Cuisine
- 9 Boutique
- 10 Débarras
- 11 Fournil

Associer les deux cuisines, comme pièces noires, est largement contredit par la réalité. Une large lumière pénètre depuis la boutique, dans la cuisine du bas.

11



Le soupirail du fournil s'ouvrait sur cette fente. Ça, en ville, c'est aussi accepté, les conditions d'hygiène les plus médiocres.

Ici c'est pas comme dans les... dans les résidences où il y a une hauteur limitée c'est deux mètres cinquante.

2



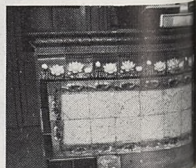
Il y a deux cuisines, celle du rez-de-chaussée, entre la boutique et le fournil, où nous prenons nos repas et où on passe beaucoup de temps... et celle aussi du logement... toutes les deux sont sombres, ce sont deux pièces noires, des pièces aveugles...

Il y a une porte qui relie ce débarras au couloir de l'escalier de l'immeuble, elle ne sert pas, on passe par le fournil.

Nous n'avons pas le téléphone ici, en bas c'est toujours plein de vapeur et de farine, c'était pas possible, et dans la boutique... je ne veux pas être dérangée par le téléphone pendant que je suis occupée avec les clients... le comptoir, on a voulu nous l'acheter.

J'ai vu une photo de la boulangerie, photo faite en 1893, rien n'a changé depuis... c'est toujours dans le même état.

9



212-A5 • REPÈRES DESCRIPTIFS

Ils résident avec deux de leurs enfants dans un logement qui donne sur la rue et sur la cour. Elle ne travaille pas à l'extérieur. Son mari est maçon. Cette modeste famille espagnole se considère en transit en France. L'aînée de leurs enfants, âgée de 14 ans, est d'ailleurs élevée en Espagne.

L'immeuble est du 18^e ou même du 17^e siècle. Il est construit sur un parcellaire médiéval, étroit et profond. Parcelle minimale, elle a, la largeur d'une simple pièce. L'ilot est assez peu épais, entre les rues et la cour intérieure il y a de chaque côté l'épaisseur de deux pièces profondes, ou de deux pièces et une alcôve. Cette alcôve est une forme architecturale particulière au site A, c'est une très petite pièce environ 5 m² qui a communiqué jadis par des doubles portes avec chacune des pièces éclairées qui l'entourent. L'escalier, à l'origine à l'air libre est depuis les années 1910, fermé d'un pan de bois largement vitré dans les différents étages. Son départ n'est pas clos.

La façade sur rue, sur place, est d'une architecture banale classique, un long couloir étroit conduit jusqu'à la cour. Toujours dans les années 1910, un sanitaire et une entrée ont été créés en adjonction sur la façade cour. Pan de bois partiellement rempli de maçonnerie, l'ouvrage est sans intérêt architectural mais proprement dessiné et exécuté.

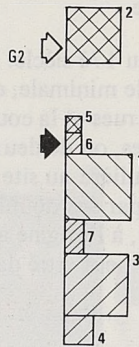
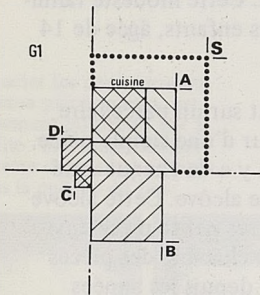
Aucun aménagement récent n'a été effectué. Le logement étudié est situé à l'avant dernier étage. A ce niveau, à gauche du palier, il n'y a qu'une seule pièce, c'est la cuisine du logement dont les deux autres pièces et l'alcôve sont desservies à droite du palier. L'entrée ne peut assurer que l'accueil d'un visiteur (ce que sa taille rend difficile) et sert de sas au W.C. Les deux pièces de droite se commandent, l'alcôve est commandée par la deuxième pièce. Au droit de l'alcôve un petit couloir fait tampon entre les deux chambres sans procurer aucune autonomie. Ce petit dégagement sert de chapelle votive, ou disons simplement est décoré d'images pieuses.

La famille comprend quatre personnes, les enfants dorment dans un grand lit qui occupe la moitié de l'alcôve. On voit les enfants jouer en tricycle sur le long palier de l'escalier de l'immeuble. L'élément important de la vie quotidienne est la cuisine. Elle est organisée comme une cuisine de campagne. Une porte-fenêtre ouvre sur un toit en amiante-ciment ondulé, quelques planches permettent d'y circuler sans le casser. Des cuvettes, lessiveuses, des fleurs abondantes, etc... garnissent cette « cour de ferme ». La salle-à-manger où est placée la télévision, ne sert qu'aux repas. L'équipement sanitaire est nul, hormis le W.C., les habitants hésitent entre le chan-

• Dispositions et surfaces

Activités	Salle à manger	1	22,80	38,50	A
	Cuisine	2	15,70		
Sommeil	Chambres	3	22,20	27,00	B
		4	4,80		
Services	Water-closet	5	1,20	1,20	C
Dégag't	Entrée	6	1,60	4,30	D
	Dégagement	7	2,70		
			71,00	S	

• Répartition et organisation

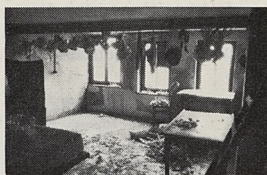


0	1	2	3	4	5	10	CUI.
A	ACTIVITÉS						
B	SOMMEIL						
C	SERVICES						
D	DÉGAGEMENT						

gement de logement et l'aménagement d'une salle de bains. Il est vrai que la situation de locataire n'encourage pas aux travaux. En réalité, ils campent dans ce logement, comme dans le pays où ils ne sont que des travailleurs immigrés.

Une preuve de ce comportement apparaît avec le grenier. C'est une vraie pièce avec plusieurs fenêtres et une vue exceptionnelle sur la ville. Des bottes d'oignons sèchent à une poutre, c'est le produit de leurs activités de fin de semaine dans le jardin qu'on leur prête en banlieue. Cette pièce habitable bien exposée et orientée, fonctionne comme le grenier séchoir des habitations rurales de beaucoup de régions du midi. Le logement possède une cave, on ne sait pas si elle est aussi vide que le grenier.

Les deux graphiques commentent clairement les caractéristiques de ce logement, petit dans son organisation, plus petit que sa surface ne le laisserait penser (71 m²). Les pièces sont chacune assez grande et le regret qu'exprime toujours la mère est de n'avoir pas assez de meubles. Le graphique n° 1 montre l'inexistence des services, le graphique n° 2 met en évidence la division du logement et l'absence de dégagement.



Le dimanche on sort avec les enfants, on va au jardin avec les enfants, ou on va chez des copains espagnols, dans le quartier...

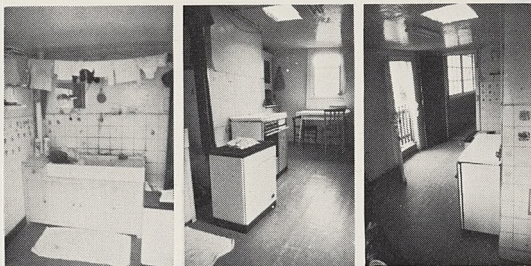
Le grenier conserve son utilisation rurale, ce sont les oignons du jardin des fins de semaine, qui sèchent à la poutre du plafond... mais quelle vue ! pour un usage permanent.



Vers la cave.

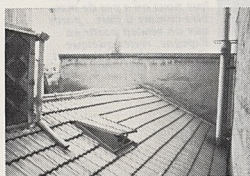
La palier de l'escalier qui réunit les deux parties du logement ; les enfants y font du vélo.

2

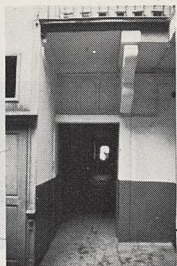
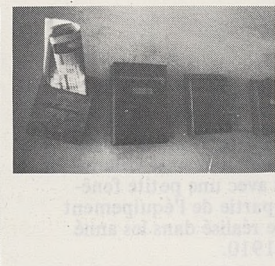
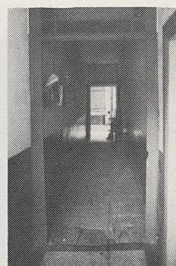
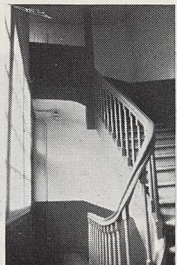


Dans la journée je suis dans la cuisine, pour faire de la couture.

Vers le grenier.



La cour de la maison rurale conquise sur le toit.



Vers la cave.

Ce petit couloir ne sert que de transition entre deux pièces, il ne leurs procure aucune indépendance.

Des fois mon mari il dit que ce serait meilleur dans un autre bâtiment avec une salle de bains, des fois on dit on va arranger un peu ça, puis on dit on va laisser ça comme ça, parce que si on trouve un autre avec la salle de bains... ici on a pas de salle de bains.



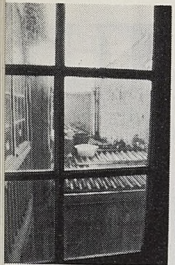
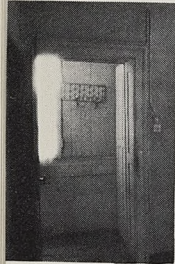
7



1

6

Je mets ici parce que c'est la pièce où il y a la télévision, on mange dans la cuisine.

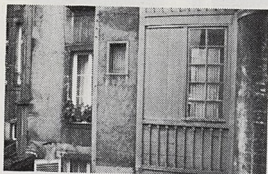


La « cour » que le toit et le jardin d'appui de fenêtre.



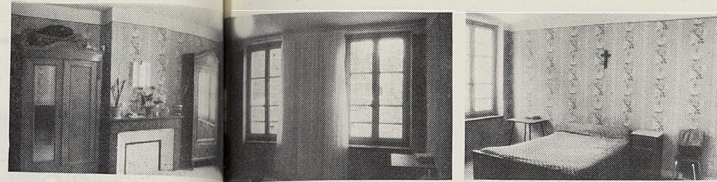
C'est pas impeccable parce que nous on a pas de meubles comme il faut... parce que on voulait partir en Espagne, rester quelque temps, après nous on part... pas rester beaucoup.

Ici c'est calme, ça va, c'est pas mal... autrement nous on vit comme on pouvait, qu'est-ce que vous voulez que moi vous dise de plus...



Cette construction rapportée, la partie en bois et le volume qui suit avec une petite fenêtre fait partie de l'équipement sanitaire réalisé dans les années 1910.

3

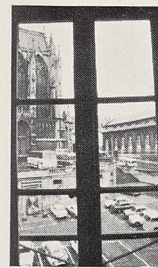


4



La chambre des enfants n'est qu'une alcôve close, commandée par la chambre des parents.

Ici c'était meilleur, l'ancien logement c'était seulement une pièce très vieille, ici c'est mieux parce qu'il y a une pièce de plus, pour les enfants... je me plais mieux ici que là-bas.



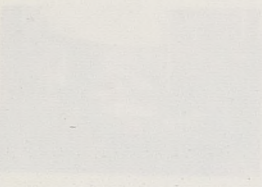
Le petit monde de nos jours
est un monde de transformations
incessantes, il se transforme
à vue d'œil.

Il y a une grande différence
entre un monde qui se transforme
à vue d'œil et un monde qui se transforme
à l'insu de nos yeux. C'est ce qui se passe
aujourd'hui. Les transformations sont
devenues invisibles.

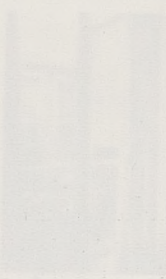
La chambre des enfants n'est
plus une pièce close, comme
elle par la chambre des parents.



Le monde de nos jours
est un monde de transformations
incessantes, il se transforme
à vue d'œil.

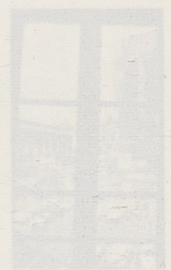


Le monde de nos jours
est un monde de transformations
incessantes, il se transforme
à vue d'œil.

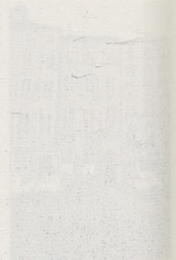


Le monde de nos jours
est un monde de transformations
incessantes, il se transforme
à vue d'œil.

Le monde de nos jours
est un monde de transformations
incessantes, il se transforme
à vue d'œil.



Le monde de nos jours
est un monde de transformations
incessantes, il se transforme
à vue d'œil.



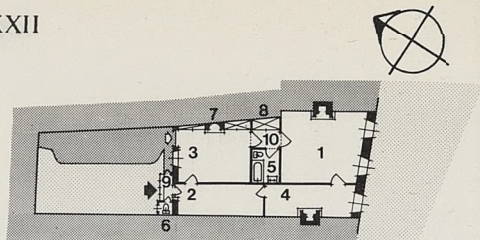
212-A6 • REPÈRES DESCRIPTIFS

Il a 40 ans. Commerçant, il tient son commerce artisanal au rez-de-chaussée de l'immeuble. Il a aménagé au-dessus de la boutique, l'appartement dont son beau-père est locataire. Tout indique qu'un jour, ce logement sera le sien.

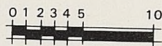
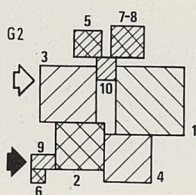
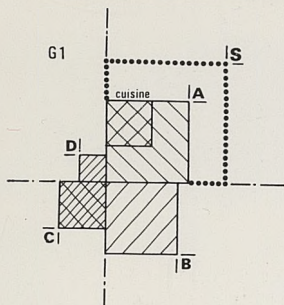
L'immeuble est l'un des beaux immeubles classiques d'une des places anciennes et actives de la ville. Le parcellaire est encore médiéval ou renaissant. La parcelle est assez large en façade pour laisser la place à trois fenêtres, sa profondeur organise le bâti en deux bâtiments donnant sur la place et sur une petite rue arrière. Une cour les sépare, elle éclaire l'escalier qui les dessert. La profondeur de l'immeuble entre cour et place n'est pas assez importante pour créer une vraie pièce en position centrale. Seule une ancienne alcôve existait, elle a été transformée en salle de bains par le futur habitant dans le cadre d'une remise en état assez complète. Cet équipement sanitaire complète l'installation plus ancienne (vers 1910) des W.C. Ceux-ci avaient

● Dispositions et surfaces

Sommeil	Séjour	1	25,35	37,30	A
	Cuisine	2	11,95		
Sommeil	Chambres	3	16,80	29,20	B
		4	12,40		
Services	Salle de bains	5	4,00	9,80	C
	Water-closet	6	1,00		
	Rangement	7	1,30		
	Rangt.+ Pend. +Faux-plafond	8	2,20		
Dégagt	Entrée Couloir	9	1,50	3,70	D
		10	2,20		
				80,00	S



● Répartition et organisation



A	ACTIVITÉS	
B	SOMMEIL	
C	SERVICES	
D	DÉGAGEMENT	

été construits en applique de la façade sur cour, une petite galerie balcon les dessert depuis le palier de l'escalier.

La réalisation de cette salle de bains, une remise en état complète de la cuisine, ainsi que la réfection des peintures dans un esprit proche d'une restauration ne permettent pas de parler d'un véritable réaménagement de ce logement moyen (80,00 m²). La distribution n'a pas changé. On ne sait dans quel type de pièce — ni chambre, ni salon — faire déboucher l'ancienne entrée. Quant au second accès, celui qu'autorise la galerie d'accès au sanitaire, il oblige à passer par la cuisine.

La distribution des différentes pièces du logement se fait de proche en proche. La forme relativement compacte de l'appartement ne procure pas une desserte autonome aux pièces, elle contribue seulement à créer un circuit en couronne (cf. graphique n° 2).

Ce logement possède en annexe une cave très importante. La différence de niveau la fait déboucher de plein-pied sur la rue arrière. Elle sert actuellement de garage mais un avenir commercial peut lui être trouvée.



Cet appartement, je trouve qu'il est bien sauf qu'il est pas facile d'accès, l'accès par ce balcon, il était pas d'origine, parce qu'ils ont rajouté les W.C. ... mais en principe l'accès est par là-bas.

Entrée d'origine.

Une porte comme celle-ci... c'est pas une porte de style mais elle a conservé sa ferronnerie d'origine, sa serrure d'origine, moi je l'ai décorée, je l'ai bricolée, elle est restée sur place... c'est des petits détails mais qui comptent.

Balcon d'accès au W.C.

Nous, on en fait un logement de fonction sur le plan travail, en même temps ça sert d'habitat pour mon beau-père... et à nous, ça évite de rentrer à midi.

Y habiter, pour moi, c'est pas possible, j'ai une femme et j'ai deux enfants... ce serait trop petit.

Dans l'avenir, si ma fille et mon fils sont mariés... ça me dérangerait pas de venir habiter ici... je trouverais ça agréable.



Les toilettes sont à l'extérieur sans l'être... parce qu'il y a une petite véranda qui a été encore fabriquée par la suite, qui a été bricolée... ça a été un super-bricolage.



Dans tout ce qui est H.L.M. H.L.M., j'ai vu actuellement ce qu'ils ont construit, j'ai été dans pas mal d'endroits... on parle d'une chambre, quand la chambre est équipée avec le lit et l'armoire... on rentre, mais on ne met pas la toilette, et si on met un chevet, c'est tout juste.

Ils sont partis du principe que la chambre on y rentre que pour dormir et quand on se lève... on en sort, c'est pour ça que c'est fait si petit, dans le temps ils voyaient ça plus grand...



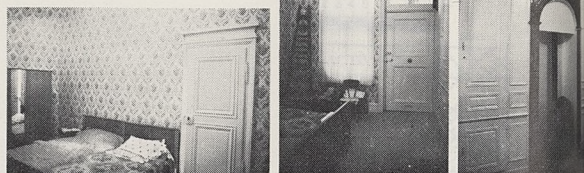
1

2

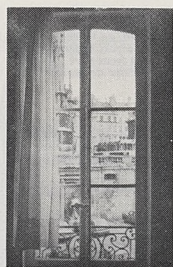


La cuisine n'est peut-être pas tellement bien éclairée par cette fenêtre qui donne sur la cour.

3



Faire une chambre sur l'avant c'est pas possible c'est bruyant...



C'est quand même bruyant, vous prenez les deux pièces qui sont sur la Place, ce sont deux pièces bruyantes hein... vous avez le marché le samedi matin, à partir de six heures du matin... vous avez les cloches de la cathédrale... alors le dimanche matin, je défie quiconque dans le coin de faire une sieste, de faire une grasse-matinée...

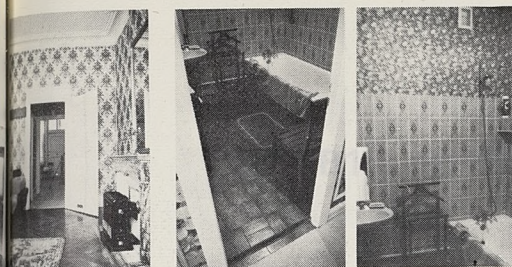


Ici c'est pas comme dans les... dans les résidences où il y a une hauteur limitée c'est deux mètres cinquante.

L'entrée d'origine donne sur une pièce qui est spacieuse dont on peut mal se servir parce que y faire un salon c'est pas possible, y faire une chambre à coucher et y rentrer de plain-pied ça se fait pas non plus... y faire des modifications pour faire une chambre et un petit vestibule c'est pas possible non plus parce que ça ferait une pièce borgne.

Les cheminées étaient dans des états époustouflants, on a sorti des poubelles de suie et de gravats, c'était incroyable... elles n'avaient jamais été vidées... ça me beaucoup dans les vieilles maisons.

5

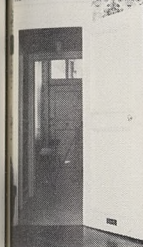


Un faux-plafond diminue la hauteur de la salle de bains.

L'alcôve servait de cabinet de toilette dans le temps, bien qu'il n'y avait pas d'eau, il y avait cette petite table de toilette... avec le broc.

On a fait la salle de bains dans cette ancienne alcôve qui se trouve en plein centre de l'appartement.

10



Il y a un petit vestibule qui est très pratique dans le prolongement de cette chambre... qui accède à la salle d'eau...

Le petit vestibule a été conservé, il a un côté pratique parce qu'il y a des placards.



viron 50 ans... ils n'ont pas eu d'enfants... c'est d'un couple... qui est accordé une semi-retraite... matériel agricole... elle occupe également un emploi... ils sont propriétaires du... ils logent un neveu dans la...
 immeuble est parmi les plus vieux de... dans la deuxième moitié du 19^e siècle... parcelaire étroit et profond des premiers lotissements... Constituant l'avant-corps d'un... la façade de l'immeuble est partagée... deux logements d'angle dont les dégagements... de dimension moyennes... L'ensemble de l'immeuble est bien conservé malgré un... d'entretien inégal et des transformations dues à des usages divers... si n'est pas... au seul habitat, sa population rest per socialement homogène... Le parcours... de la rue au logement serait de la plus grande qualité... et l'aspect de... certaines transformations ne lui nuisaient pas...
 Dans son dernier état avant restauration, l'appartement actuel était composé en une... tous petits logements, des chambres sans lavabos... il a été l'objet d'une... ration très soignée... Casse ne pouvait éviter les modernisations nécessaires... l'équ... ment sanitaire du logement... Une grande cheminée... été divisée pour créer une salle... le bain en laissant une petite chambre d'appoint... La présence d'un... a abîmé les... proportions... était tout à fait réelle, mais ne tenait pas compte au bénéfice du con...

212-B1 • REPÈRES DESCRIPTIFS

Ils ont environ 50 ans ; ils n'ont pas eu d'enfants. Il s'agit d'un couple financièrement aisé qui s'est accordé une semi-retraite précoce. Il a dirigé une entreprise de vente de matériel agricole. Il travaille actuellement à temps partiel à la Bourse du Commerce. Elle occupe également un emploi à temps-partiel, à l'Office National de la Chasse. Ils sont propriétaires du vaste logement qu'ils occupent depuis une dizaine d'années. Ils logent un neveu durant la période universitaire.

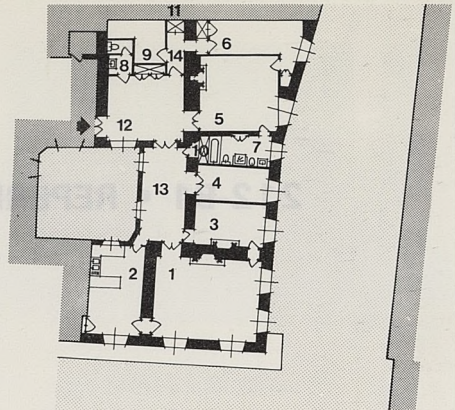
L'immeuble est parmi les plus beaux de la ville pour cette époque. Construit sans doute dans la deuxième moitié du 18^e siècle, il fait partie de ceux qui échappent au parcellaire étroit et profond des premiers lotissements. Il jouit d'une situation exceptionnelle. Constituant l'avant-corps d'un îlot, la façade de l'immeuble est partagée entre deux logements d'angle dont les dégagements s'éclairent sur une cour intérieure de dimension moyenne. L'ensemble de l'immeuble est bien conservé malgré un état d'entretien inégal et des transformations dues à des usages divers ; il n'est pas réservé au seul habitat, sa population n'est pas socialement homogène. Le parcours de la rue au logement serait de la plus grande qualité si l'entretien et l'aspect de certaines transformations ne lui nuisaient pas.

Dans son dernier état avant restauration, l'appartement actuel était découpé en une série de tous petits logements, des chambres avec lavabos. Il a été l'objet d'une restauration très soignée. Ceci ne pouvait éviter les modernisations nécessaires à l'équipement sanitaire du logement. Une grande chambre a été divisée pour créer une salle de bains en laissant une petite chambre d'amis. La conscience d'avoir « abimé les proportions » était tout à fait réelle, mais nettement refoulée au bénéfice du con-

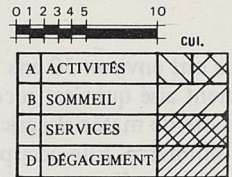
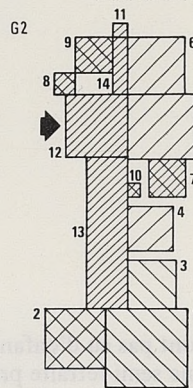
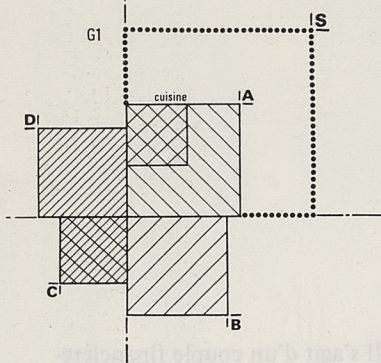


● Dispositions et surfaces

Activités	Salon	1	37,50	71,50 A
	Cuisine	2	21,00	
	Bureau	3	13,00	
Sommeil	Chambres	4	10,50	54,50 B
		5	25,50	
		6	18,50	
Services	Salle de bains	7	7,20	23,00 C
	Water-closet	8	3,30	
	Services	9	7,50	
	Rangement	10-11	4,80	
Dégagement	Entrée	12	21,00	43,00 D
	Galerie	13	18,00	
	Dégagement	14	4,00	
			192,00	S



● Répartition et organisation



fort. La disposition doit peu différer de celle d'origine, toutefois mis à part les chambres-closets de service qui donnaient sur l'entrée où il a été aménagé des placards, la minceur du mur qui ferme sur cour les dégagements nous interroge sur son ancienneté.

Les occupants ont les moyens, la culture et les loisirs de leur habitat. Sans enfants, ils logent un neveu pendant la période universitaire mais surtout ils reçoivent beaucoup. C'est d'ailleurs la grande caractéristique de ce logement : la surface des pièces d'entrée, de distribution et de réception, représente 60 % du total (S) qui est proche de 200 m². Les deux pièces, entrée (12) et galerie (13) font partie de la vie quotidienne. Vastes, elles accueillent à l'occasion les conversations du couple, on peut y écrire, y lire, lorsque, certaines après-midi d'été, les persiennes des murs extérieurs se ferment au soleil, ces pièces restent fraîches, un rai de soleil sur les murs de la cour les éclaire. Il y a un grenier mais son rôle est occasionnel. Il est vrai qu'il y a une place pour tout dans ce vaste logement. La comparaison des graphiques avec ceux de A1 est particulièrement instructive, les surfaces d'activité (A) sont voisines. Mais pour B1, elles sont prolongées vers l'entrée par des antichambres de cérémonie qui égalent 60 % de leur surface.

L'escalier d'accès au grenier, celui-ci sert de réserves temporaires pour les achats mobiliers.



Si je fais une comparaison entre l'appartement plutôt moderne que nous occupions avant et celui-ci, ce qui me frappe c'est le volume.

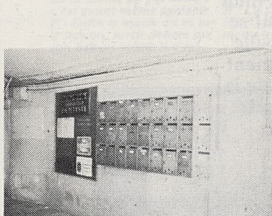
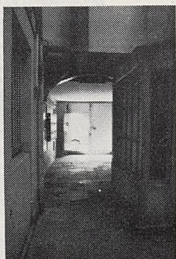
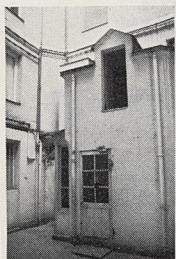
F - Ce que tu appelles volume ou surface, c'est pareil...

H - Oui, mais enfin avec cette nuance que le volume c'est en hauteur...

F - C'est presque du superfu le volume...

Quand on parle confort, on parle pas de la surface, du volume... on parle de la moquette, on parle de tas de choses comme ça,

La variété des occupations dans l'immeuble, emplois et logements, statuts sociaux divers... interdit aux parties communes la qualité d'entretien de l'appartement.



Nous sommes très satisfaits d'habiter dans ce logement... par rapport à des immeubles neufs, c'est-à-dire, hauteur de plafond, dimension des pièces beaucoup plus grandes... ça c'est un luxe qu'on apprécie.

L'appartement fait 200 m², nous l'avons acquis il y a dix ans, pas cher au mètres carré... mais nous avons dépensé plus d'une fois et demi le prix d'acquisition pour l'aménager.

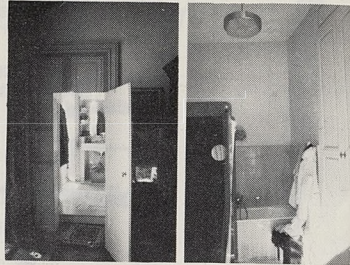
Nous avons démonté des pièces réservées au personnel... qui étaient vraiment infectes, pas éclairées, pas aérées... qui étaient au même étage... oui mais il y avait une soupenette, si vous voulez hein... à l'intérieur de l'appartement... alors nous avons fait plutôt des placards, des grands placards.

Il y avait des placards mais on en a rajouté.

6



7



8



9



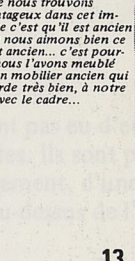
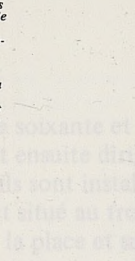
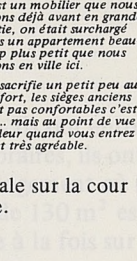
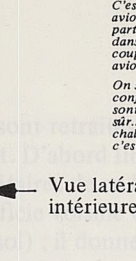
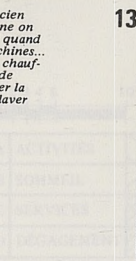
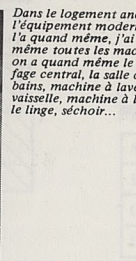
5



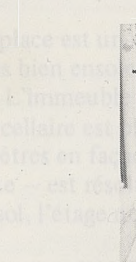
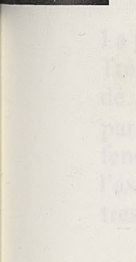
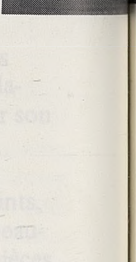
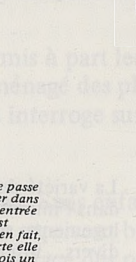
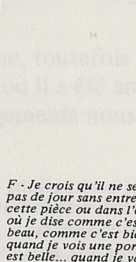
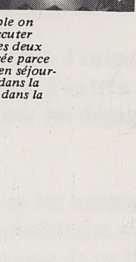
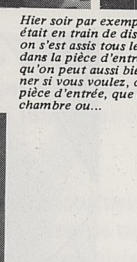
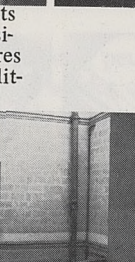
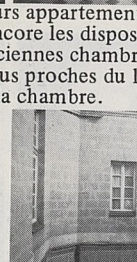
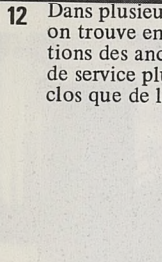
1



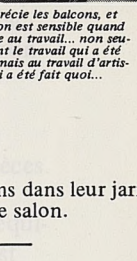
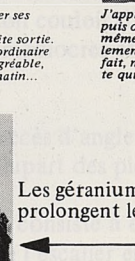
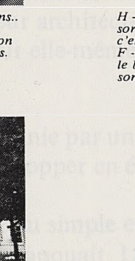
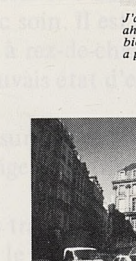
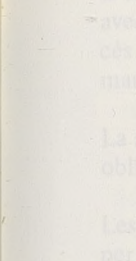
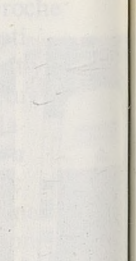
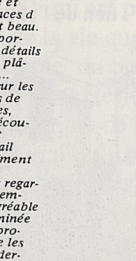
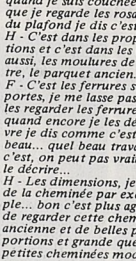
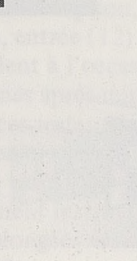
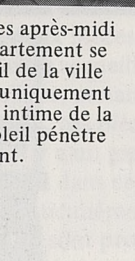
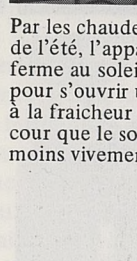
2



13



13



13

Dans plusieurs appartements on trouve encore les dispositions des anciennes chambres de service plus proches du lit-clos que de la chambre.

Hier soir par exemple on était en train de discuter on s'est assis tous les deux dans la pièce d'entrée parce qu'on peut aussi bien séjourner si vous voulez, dans la pièce d'entrée, que dans la chambre ou...

F - Je crois qu'il ne se passe pas de jour sans entrer dans cette pièce ou dans l'entrée où je dis comme c'est beau, comme c'est bien fait, quand je vois une porte elle est belle, quand je vois une fenêtre, c'est beau, quand je suis couchée et que je regarde les rosaces du plafond je dis c'est beau.

H - C'est dans les proportions et c'est dans les détails aussi, les moulures de plâtre, le parquet ancien...

F - C'est les ferrures sur les portes, je me lasse pas de les regarder les ferrures, quand encore je les découvre je dis comme c'est beau... quel beau travail c'est, on peut pas vraiment le décrire.

H - Les dimensions, je regarde la cheminée par exemple... bon c'est plus agréable de regarder cette cheminée ancienne et de belles proportions et grande que les petites cheminées modernes.

On trouve que les dimensions des pièces sont bonnes parce que les plafonds je crois, sont à m. 25 et les pièces sont généralement de grandes dimensions... alors, moi j'ai constaté vu ma taille vous voulez, enfin je suis pas un géant mais je mesure un mètre quatre-vingt trois, lorsque je suis dans des pièces plus petites j'ai... je... j'en souffre énormément.

Dans l'appartement, avant, on avait des livres partout sous les lits, mes draps étaient je sais pas où... enfin c'était effrayant... tandis que là tout à sa place dans son armoire, les bouquins dans la bibliothèque... c'est pas désagréable quand même.

On a un bac à lessive pour laver les bottes et les choses comme ça... je trouve au contraire que la vie est simplifiée avec la place.

D'autre part le charme de l'ancien qui est indéniable pour nous en tous les cas, on continue à se plaire beaucoup et à découvrir, enfin si vous voulez on a toujours le même intérêt.

On profite bien de l'appartement oui, bien que nous vivions quand même beaucoup à la cuisine... et puis moi j'ai été élevée comme ça vivre à la cuisine... alors nous avons une grande cuisine et j'aime bien vivre à la cuisine...

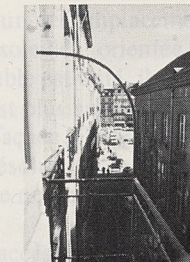
On a agrémenté aussi... autrefois il y avait des boisières tout le tour... elles ont été brûlées maintenant... bon, par des locataires je crois pour faire du feu... et il restait quelques panneaux de bois comme l'entourage de la glace et on a rajouté des moulures quoi pour compléter.

C'est un mobilier que nous avions déjà avant en grande partie, on était surchargé dans un appartement beaucoup plus petit que nous avions en ville ici.

On sacrifie un petit peu au confort, les sièges anciens sont pas confortables c'est sûr... mais au point de vue chaleur quand vous entrez c'est très agréable.

Ce que nous trouvons d'avantageux dans cet immeuble c'est qu'il est ancien et que nous aimons bien ce qui est ancien... c'est pourquoi nous l'avons meublé avec un mobilier ancien qui s'accorde très bien, à notre avis, avec le cadre...

Vue latérale sur la cour intérieure.



J'apprécie bien les balcons... ah oui ça complète très bien les perspectives qu'on a par ces grandes fenêtres.



H - Ouvrir sa fenêtre... sortir même un pas dehors c'est quand même agréable.

F - Enfin le matin on va sur le balcon, sortir dehors sur son balcon même si c'est cinq minutes arroser ses géraniums...

H - Ça fait une petite sortie. F - C'est pas extraordinaire mais c'est pas désagréable, c'est le plaisir du matin...

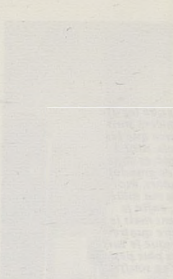
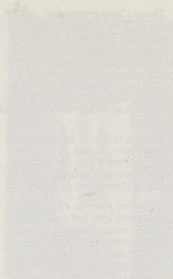
J'apprécie les balcons, et puis on est sensible quand même au travail... non seulement le travail qui a été fait, mais au travail d'artiste qui a été fait quot...



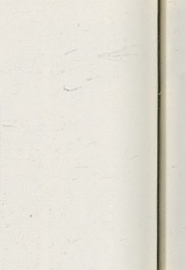
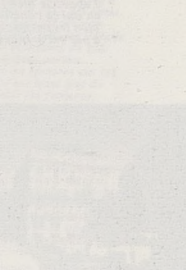
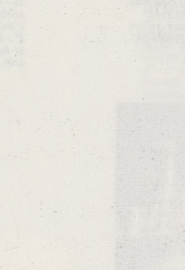
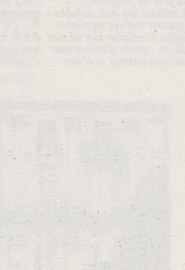
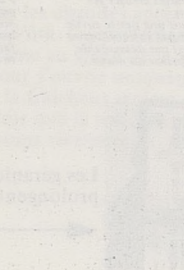
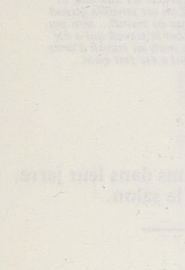
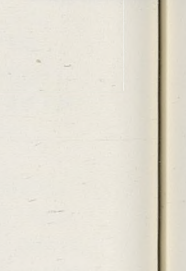
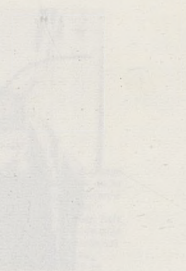
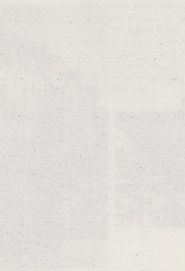
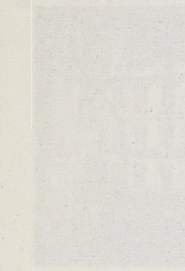
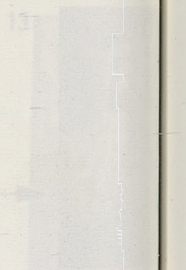
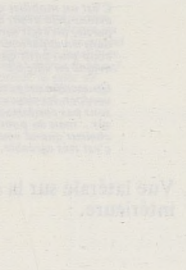
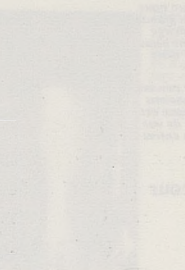
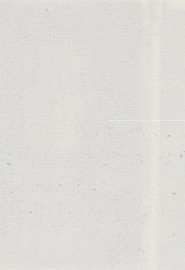
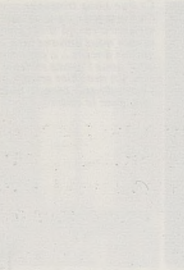
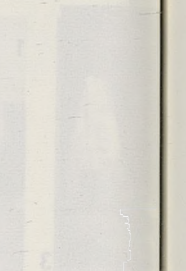
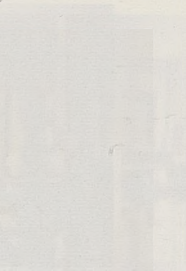
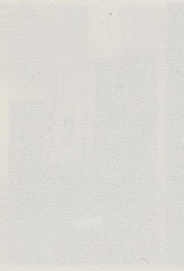
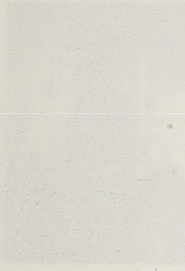
Les géraniums dans leur jarre, prolongent le salon.

Text block in the top left column, containing several lines of faint, illegible text.

Text block in the top middle column, containing several lines of faint, illegible text.



Text block in the top right column, containing several lines of faint, illegible text.



212-B2 • REPÈRES DESCRIPTIFS

UNITÉ PÉDAGOGIQUE
D'ARCHITECTURE N° 3
BIBLIOTHÈQUE
2, av. de Paris, 78000 VERSAILLES

Ils sont retraités. Ils ont entre soixante et soixante-cinq ans. Ils n'ont pas eu d'enfant. D'abord libraires, ils ont ensuite dirigé une fabrique de biscottes. Ils sont propriétaires de ce logement où ils sont installés depuis 1941. Leur logement, d'une superficie voisine de 130 m² est situé au troisième étage (deuxième au-dessus de l'entresol) ; il donne à la fois sur la place et sur la cour.

La place est un des emplacements les plus beaux et les plus dégagés de la ville 18è. Très bien ensoleillée, orientée vers l'est, le soleil de midi est très oblique sur la façade. L'immeuble est daté, il présente une architecture classique de grande qualité. Le parcellaire est plus ancien, mais la largeur de la parcelle permet quand même quatre fenêtres en façade. Cette difficulté pour l'architecture classique – le point dans l'axe – est résolue par le décor d'un cadran solaire sculpté au premier étage sur entresol, l'étage noble de l'époque (cf. B3).

L'escalier d'accès aux appartements est situé dans la cour. Il vient d'être restauré avec soin. Il est de même valeur architecturale que la façade, mais son couloir d'accès à rez-de-chaussée et la cour elle-même ont des dispositions très médiocres et un mauvais état d'entretien.

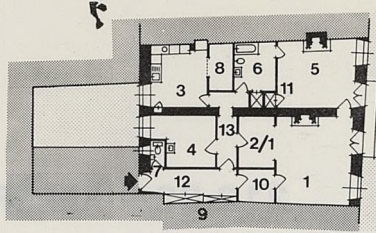
La surface du logement est définie par un rectangle peu allongé. L'accès d'angle oblige la distribution à se développer en équerre pour desservir la plupart des pièces.

Les travaux exécutés, au-delà du simple entretien des peintures, ont consisté à équiper le logement de ce qui lui manquait. Le W.C. situé sur le palier de l'escalier est entré dans l'appartement. Une salle-de-bains, un chauffage central d'appartement

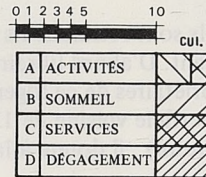
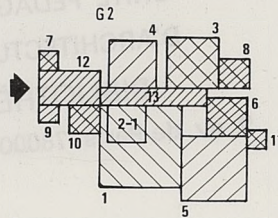
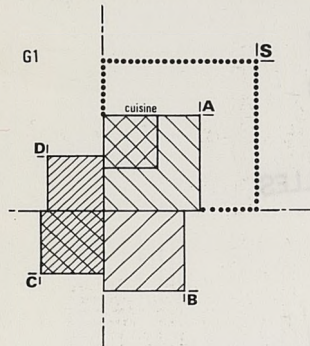


● Dispositions et surfaces

Activités	Séjour	1	28,00	51,15 A
	Coin repas	2/1	8,35	
	Cuisine	3	14,80	
Sommeil	Chambres	4	11,80	34,75 B
		5	22,95	
Services	Salle de bains	6	9,00	24,00 C
	Water-closet	7	1,40	
	Cellier	8	5,00	
	Rangt+Entrée	9	2,00	
	Dégagt+Rangt	10-11	6,60	
Dégagt	Entrée	12	9,70	17,10 D
	Couloir	13	7,40	
			127,00	S



● Répartition et organisation



ont occupé des locaux en position centrale qui cherchaient une affectation satisfaisante. La seule transformation vraiment réussie du point de vue du mode de vie a été l'ouverture complète de la pièce 2/1 sur la salle de séjour, créant ainsi un coin salle à manger.

Toutefois, il ne s'agit pas d'un aménagement global du logement. Les interventions restent parcellisées, non seulement dans le temps, il faut bien échelonner les travaux, mais du point de vue conceptuel.

Le graphique n° 1 montre un grand équilibre des diverses catégories de surface. Il existe une proportion appréciable de locaux de service quoique leur affectation reste un peu indéfinie. Le graphique n° 2 exprime cette confusion et enregistre certaines insuffisances de distribution, celle de la chambre 5 en particulier.

Le balconnet met en évidence que le niveau du logement procure une bonne distance à la place. Suffisante pour échapper aux bruits et pour dégager la vue sur l'ensemble de l'espace. Ce troisième étage, deuxième au-dessus de l'entresol, pourrait bien être devenu l'étage noble d'aujourd'hui.



↑ Vers le grenier.



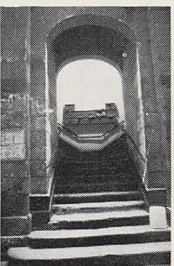
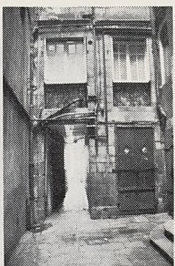
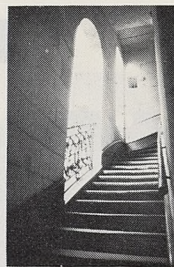
← Vers la cave.

↑
La cave est à rez-de-chaussée
par rapport à l'accès sur rue.



On n'a jamais habité dans un logement neuf... mais on a quand même fait des petits séjours chez mon père, qui avait acheté un appartement dans un immeuble neuf... ce qui nous avait frappés, c'était le bruit. L'isolation actuellement n'est pas très bonne, je me trompe peut-être, mais enfin je vois les appartements où il nous arrive d'aller, je parle pas des H.L.M., mais même en dehors des H.L.M., on entend quand même ce qui se passe chez les voisins.

↓
De vraies « traboules » pin-
cées entre deux commerces.

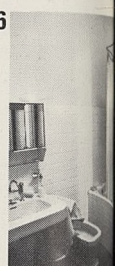
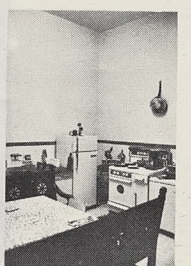
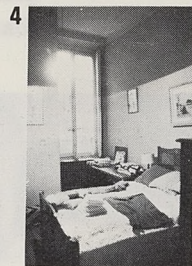


Quand nous sommes arrivés comme locataires dans cet appartement, il n'y avait pas de water, pas de salle de bains... il y avait un water sur le palier, des waters assez antiques.

Les waters, c'est la première chose qu'on voulait... on a installé les waters, une salle de bains... c'était la première modification importante...

En dehors de notre chambre on a simplement une autre chambre derrière qui est assez noire, mais enfin... s'il fallait y vivre une partie de la journée ce serait pas très agréable.

La cuisine est grande, on y est bien dans la cuisine... on aime bien prendre le petit déjeuner dans la cuisine.

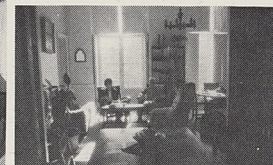


Entre notre chambre et la cuisine il y avait aussi une pièce noire qu'on a transformé en salle de bains.

2/1



1



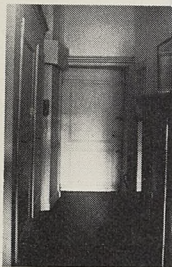
Comme modification aussi, on a abattu la paroi dans la salle à manger.

Nous avons donc cette pièce-ci qui est très agréable... et surtout depuis qu'on a abattu cette cloison là ; avant, il y avait une donc une petite pièce là avec une porte double qui avait cette largeur, et qui n'était pas haute du tout... c'était une petite pièce notre bien sûr, pas très agréable, personne aurait pu la convertir en chambre d'enfant.

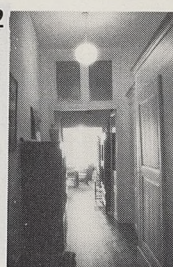
Si on avait coupé ça en deux ça ferait deux chambres... elles ne seraient pas très très grandes.

Ces deux cheminées sont encore en état de fonctionner, on a eu fait du feu...

L'inconvénient, c'est l'histoire de pièces si vous voulez... qui sont grandes et pas assez nombreuses... mais autrement il n'y a pas beaucoup d'inconvénients.



12



12

On parle de climatisation maintenant hein, je sais pas comment ils ont fait ceux qui ont fait en 71/8 ceci... mais nous avons vécu pendant vingt ans quoi, sans chauffage, avec simplement un petit truc à gaz. H - On a installé le chauffage central puisque il n'y avait pas de chauffage... F - Ça c'est pas vieux... H - On l'a installé en '72 le chauffage... on avait simplement un chauffage au gaz dans cette pièce...



13



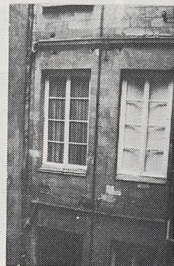
10

encore autre chose que quand je dis vue exposition, je dis soleil... les gens de l'arrière ils pas de soleil, alors on considère que c'est la principale chose... le gros truc d'un appartement comme le notre, c'est pas devant. l'exposition, on aurait pu peut-être chouter de plus... mais ça aurait pas été...



F - On se plaît très bien ici, on a l'avantage d'avoir le plus bel emplacement de la Ville... H - Peut-être pas mais enfin, on a deux belles places devant nous, deux jardins, ça c'est agréable.

Plus tout à fait l'étage noble, mais déjà un point de vue.





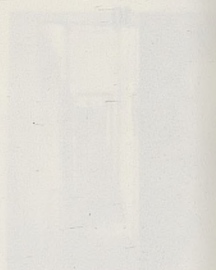
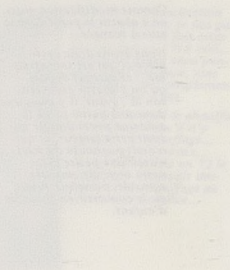
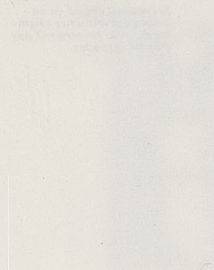
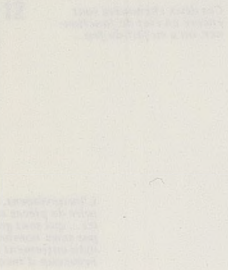
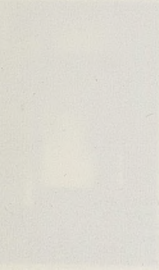
... sont sur le plan...

Le plan est commandé par la salle de bain...

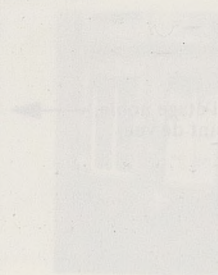
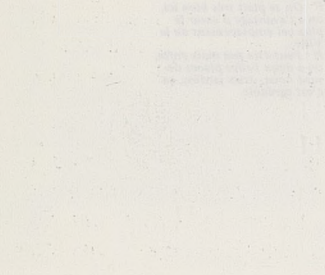
Le plan est commandé par la salle de bain... (faded text)



Le plan est commandé par la salle de bain...



Le plan est commandé par la salle de bain...



Le plan est commandé par la salle de bain...

212-B3 • REPÈRES DESCRIPTIFS

Trente ans environ, un enfant en bas âge. Il est photographe industriel, elle tient un commerce de matériel photographique. Sa mère, à elle, est propriétaire d'un logement d'une surface de 130 m² au sol environ qu'ils habitent.

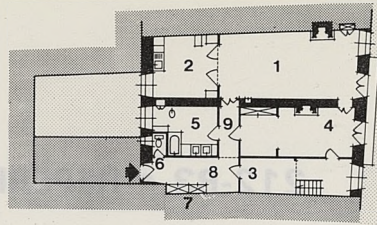
Ce logement au premier étage sur entresol est situé exactement au-dessous de celui de B2. Sa hauteur sous-plafond plus importante permet une mezzanine et autorise à en rêver d'autres. Il y a un grand balcon duquel on s'approprie le cadran solaire et quelquefois la rue.

Inutile de revenir sur l'immeuble, cf. B2, excepté pour dire le rapprochement du niveau de la place, 4 à 5 m plus bas, modifie ou contribue à modifier, les relations qui s'établissent avec elle. Plus actives dans certaines circonstances « *Quelques seaux d'eau sur les bagarreurs* » on veut aussi les atténuer : « *un double-vitrage... peut-être* ».

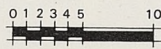
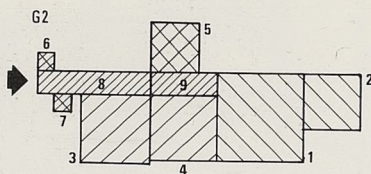
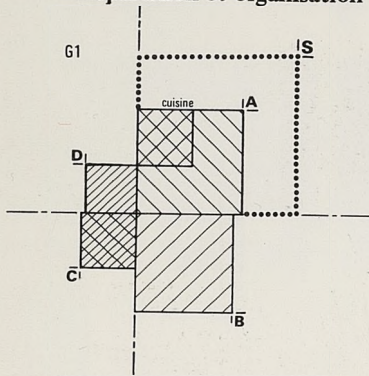


● Dispositions et surfaces

Activités	Séjour	1	40,00	57,50 A
	Cuisine	2	17,50	
Sommeil	Ch. Mezzanine	3	26,00	50,00 B
	Chambre	4	24,00	
Services	Salle de bains	5	11,80	14,50 C
	Water-closet	6	1,20	
	Rangement	7	1,50	
Dégagement	Entrée	8	10,80	15,00 D
	Couloir	9	4,20	
			137,00	S



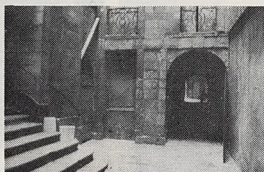
● Répartition et organisation



A	ACTIVITÉS	
B	SOMMEIL	
C	SERVICES	
D	DÉGAGEMENT	

Les dispositions du bâti, la même emprise, l'accès à l'angle et d'ailleurs le même développement à l'équerre de la distribution, tout semble commander une organisation analogue de la surface, (la soupente de la chambre 3) augmente légèrement la surface par rapport à celle de B2. Pourtant l'appartement est très différent. Si le graphique n° 1 montre bien les ressemblances, le graphique n° 2 décrit un fonctionnement beaucoup plus simple. Les travaux ont concerné jusqu'ici le W.C. et la salle-de-bains, et les projets de mezzanine, en particulier au-dessus de la cuisine sont l'objet de réflexions empruntées de perplexité.

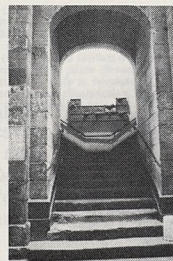
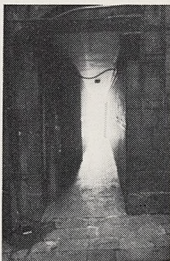
L'accès à la cave recouvert de gravillons. →



J'ai vécu dans un appartement relativement neuf et... ici c'est plus chaud...

L'inconvenient, c'est l'histoire de pièces si vous voulez... qui sont grandes et pas assez nombreuses... mais autrement il n'y a pas beaucoup d'inconvénients.

Comme points positifs, ben il y a... il y a l'espace, il y a le volume, il y a également une certaine grandeur de pièces évidemment qu'on ne trouve pas dans du moderne.

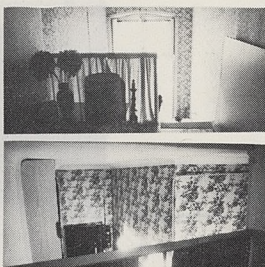
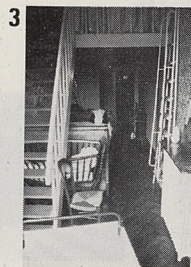
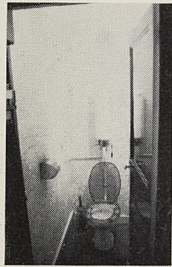


Dans l'aménagement futur il y a plein de possibilités, il y en a peut-être plus oui que dans des... des pièces plus petites... (modernes).

Une chasse d'eau, même dans des appartements qu'on pourrait appeler des H.L.M. de luxe, le problème est pratiquement le même... c'est très sonore et c'est quand même embêtant : ben nous on n'a pratiquement pas ces problèmes là.

Dans les W.C. on a mis un faux-plafond... alors je l'ai coupée de manière à ramener les proportions, la surface par rapport à la hauteur c'est... c'est logique quoi.

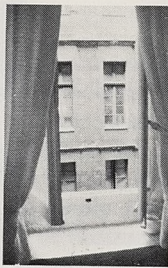
On a commencé par la salle de bains et les toilettes, c'étaient les pièces qui demandaient le moins de moyens... la salle de bains, on avait besoin quand même d'avoir cette pièce là correcte.



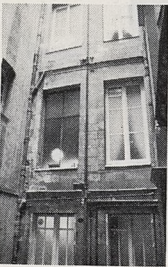
La pièce qui... enfin la chambre qui a cette mezzanine est assez limitée, alors il y a toute une partie qui se situe au bout de la chambre... il y a un balcon où c'est du vide, il y a un volume perdu.

Il y avait une mezzanine de faite d'ailleurs par les prédécesseurs, on envisage... cette mezzanine elle sera allongée, elle va être agrandie.

H - Dans la salle de bains il y a eu la tapisserie de faite, tapissée, moquette... on a conservé les éléments... enfin lavabo, baignoire, c'était pas trop mal quoi... et puis. F - Il y a eu des écoulements, machine à laver le linge, bidet... parce qu'il n'y avait pas de bidet à l'époque.



H - La cour, c'est bruyant lorsque la fenêtre de la cuisine est ouverte... F - On entend... H - D'en bas on entend vrai vraiment tout, une conversation, on pourrait la suivre... on envisage de mettre des double-vitres dans la cuisine.



La fenêtre de la cuisine.

Les fenêtres sont vitrées de verres imprimés ; pas de vue, juste un peu de lumière à prendre dans cette cour.

F - On mélange un peu le moderne et l'ancien... il faudrait vraiment tout changer, le beau moderne coûte largement aussi cher que de l'ancien... F - Alors, comme j'avais une grand mère qui avait pas mal de meubles... H - Finalement... un ancien choix de Louis-Philippe, moi je trouve ça aussi chouette finalement... départ moi j'aurais bien tout voulu en moderne... F - Mais le moderne se démode... H - Finalement au point de vue entretien c'est pratiquement autant d'entretien, après réflexion j'aime autant l'ancien.



Quand on est seuls on mange dans la cuisine, la cuisine est grande... ou bien on mange là.

On pense faire une mezzanine, je cherche un vieil escalier en colimaçon... ça agrandira un peu la pièce. H - Pour la mezzanine c'est limite parce que on aura deux mètres et des poussières... il faut au moins ça hein pour tenir debout. H - La mezzanine... on mettra des bouquins, peut-être... F - Les disques... H - Tout ce qui est disques... F - Chainé... tout ça. F - Moi je vois deux petits lits, histoire de... de... flâner quoi, en fait un petit coin. H - Oui également un lit pour des amis.

H - Les fenêtres c'est quand même un problème, parce que bon... elles font 3 m 80 à peu près de hauteur, oui c'est-à-dire que du fait de la hauteur, tu fais pas les parties supérieures... F - Non le haut c'est une fois tous les ans.



Il y a un volume perdu.



H - La cheminée tire bien, ici dans le séjour... F - Oui... H - Elle marche très bien oui, il y en a également une dans la chambre... F - Oui... H - Enfin on se sert surtout de celle-ci, on fait même de des grillades, des choses comme ça...

Cette grande pièce là on y tient quand même, elle est peut-être grande, mais... c'est le cachet finalement de l'appartement... là c'est pratiquement un salon et puis là ce serait la salle à manger.

Le plus intéressant c'est la grandeur des pièces, l'espace, la hauteur sous le plafond... on se sent pas écrasé...

L'insonorisation, c'est un point intéressant parce que on a des amis qui habitent dans... dans des appartements et... ils peuvent pas écouter leur musique à fond.

On a également des pièces qui sont... vraiment insonorisées, pratiquement, hein on n'a jamais entendu... on n'entend pas les voisins... et nous on fait assez souvent plus de bruit qu'eux c'est vrai, on entend vraiment rien et c'est pratiquement comme une maison... une maison individuelle.

Nous ferions également des double-fenêtres, c'est quand même très sonore... notamment le midi et le vendredi soir par exemple, le samedi... on envisage de le faire quoi pour tout ce qui côté rue.



F - Ces pièces qui sont grandes et hautes sont faciles à chauffer, c'est curieux d'ailleurs... H - C'est peut-être dû au fait qu'il y a des voisins au-dessus et au-dessous, et qui chauffent évidemment... et puis il y a le soleil aussi qui donne sur les pièces de devant.

F - On a un bel environnement, on a un beau petit jardin devant... H - Au point de vue vis-à-vis ou il y aura jamais de constructions juste devant... et puis il y a de la verdure... c'est pas mal finalement, il y a bien des gens qui ont pas ça.



L'étage noble et le seul cadran solaire de la ville.

Le logement est un droit fondamental de l'homme. Il est le cadre de la vie sociale et personnelle. Un logement décent est essentiel pour la santé, la sécurité et le bien-être de tous. Les pouvoirs publics ont le devoir de garantir ce droit à tous, sans discrimination.

La situation du logement en France est préoccupante. Le parc immobilier est vieillissant et nécessite de lourds investissements. Le déficit de logements sociaux est important, particulièrement dans les zones urbaines tendues. Les loyers sont élevés et les conditions de vie dans de nombreux logements sont précaires.

Il est urgent de mettre en œuvre des politiques publiques efficaces pour améliorer le parc immobilier existant et construire de nouveaux logements abordables. Cela implique une action concertée de l'État, des collectivités locales et des acteurs privés.

Le logement est un enjeu majeur de la politique sociale. Il concerne l'ensemble de la population, mais particulièrement les personnes à faible revenu, les familles nombreuses et les personnes âgées. Un logement de qualité est indispensable pour permettre à chacun de vivre dignement.

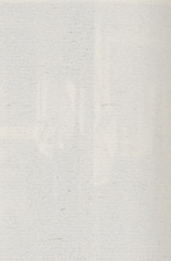
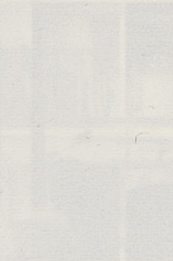
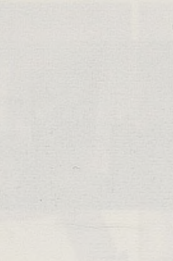
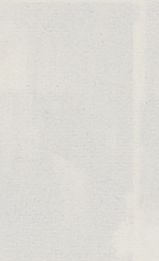
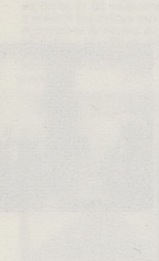
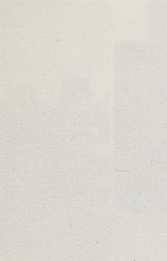
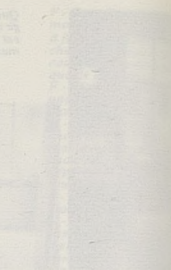
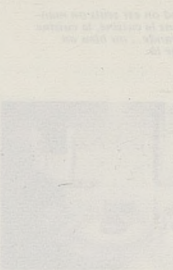
Les pouvoirs publics doivent agir pour garantir l'accès à un logement décent pour tous. Cela passe par la mise en œuvre de programmes de construction de logements sociaux, le soutien à l'investissement dans le logement privé et la régulation des loyers dans les zones tendues.

Il est également essentiel de promouvoir des modes de construction innovants et écologiques pour réduire l'impact environnemental du logement et améliorer la qualité de vie des occupants.

Le logement est un droit qui doit être garanti à tous, sans exception. Les pouvoirs publics ont le devoir de veiller à ce que ce droit soit effectivement exercé par tous les citoyens. Cela implique une action constante et déterminée.

La situation du logement en France est préoccupante. Le parc immobilier est vieillissant et nécessite de lourds investissements. Le déficit de logements sociaux est important, particulièrement dans les zones urbaines tendues. Les loyers sont élevés et les conditions de vie dans de nombreux logements sont précaires.

Il est urgent de mettre en œuvre des politiques publiques efficaces pour améliorer le parc immobilier existant et construire de nouveaux logements abordables. Cela implique une action concertée de l'État, des collectivités locales et des acteurs privés.



Le logement est un enjeu majeur de la politique sociale. Il concerne l'ensemble de la population, mais particulièrement les personnes à faible revenu, les familles nombreuses et les personnes âgées. Un logement de qualité est indispensable pour permettre à chacun de vivre dignement.

Les pouvoirs publics doivent agir pour garantir l'accès à un logement décent pour tous. Cela passe par la mise en œuvre de programmes de construction de logements sociaux, le soutien à l'investissement dans le logement privé et la régulation des loyers dans les zones tendues.

Il est également essentiel de promouvoir des modes de construction innovants et écologiques pour réduire l'impact environnemental du logement et améliorer la qualité de vie des occupants.

Le logement est un droit qui doit être garanti à tous, sans exception. Les pouvoirs publics ont le devoir de veiller à ce que ce droit soit effectivement exercé par tous les citoyens. Cela implique une action constante et déterminée.

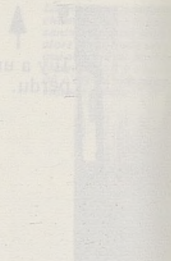
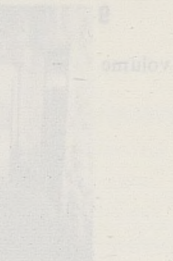
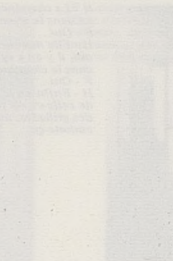
La situation du logement en France est préoccupante. Le parc immobilier est vieillissant et nécessite de lourds investissements. Le déficit de logements sociaux est important, particulièrement dans les zones urbaines tendues. Les loyers sont élevés et les conditions de vie dans de nombreux logements sont précaires.

Il est urgent de mettre en œuvre des politiques publiques efficaces pour améliorer le parc immobilier existant et construire de nouveaux logements abordables. Cela implique une action concertée de l'État, des collectivités locales et des acteurs privés.

Le logement est un enjeu majeur de la politique sociale. Il concerne l'ensemble de la population, mais particulièrement les personnes à faible revenu, les familles nombreuses et les personnes âgées. Un logement de qualité est indispensable pour permettre à chacun de vivre dignement.

Les pouvoirs publics doivent agir pour garantir l'accès à un logement décent pour tous. Cela passe par la mise en œuvre de programmes de construction de logements sociaux, le soutien à l'investissement dans le logement privé et la régulation des loyers dans les zones tendues.

Il est également essentiel de promouvoir des modes de construction innovants et écologiques pour réduire l'impact environnemental du logement et améliorer la qualité de vie des occupants.



Le logement est un enjeu majeur de la politique sociale. Il concerne l'ensemble de la population, mais particulièrement les personnes à faible revenu, les familles nombreuses et les personnes âgées. Un logement de qualité est indispensable pour permettre à chacun de vivre dignement.

Les pouvoirs publics doivent agir pour garantir l'accès à un logement décent pour tous. Cela passe par la mise en œuvre de programmes de construction de logements sociaux, le soutien à l'investissement dans le logement privé et la régulation des loyers dans les zones tendues.

Il est également essentiel de promouvoir des modes de construction innovants et écologiques pour réduire l'impact environnemental du logement et améliorer la qualité de vie des occupants.

Le logement est un droit qui doit être garanti à tous, sans exception. Les pouvoirs publics ont le devoir de veiller à ce que ce droit soit effectivement exercé par tous les citoyens. Cela implique une action constante et déterminée.

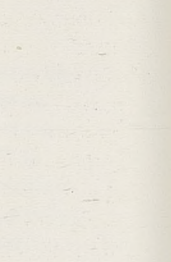
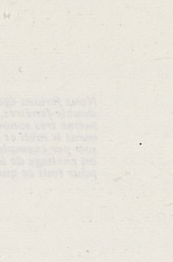
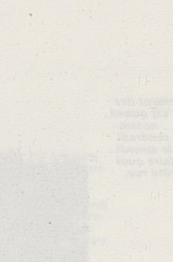
La situation du logement en France est préoccupante. Le parc immobilier est vieillissant et nécessite de lourds investissements. Le déficit de logements sociaux est important, particulièrement dans les zones urbaines tendues. Les loyers sont élevés et les conditions de vie dans de nombreux logements sont précaires.

Il est urgent de mettre en œuvre des politiques publiques efficaces pour améliorer le parc immobilier existant et construire de nouveaux logements abordables. Cela implique une action concertée de l'État, des collectivités locales et des acteurs privés.

Le logement est un enjeu majeur de la politique sociale. Il concerne l'ensemble de la population, mais particulièrement les personnes à faible revenu, les familles nombreuses et les personnes âgées. Un logement de qualité est indispensable pour permettre à chacun de vivre dignement.

Les pouvoirs publics doivent agir pour garantir l'accès à un logement décent pour tous. Cela passe par la mise en œuvre de programmes de construction de logements sociaux, le soutien à l'investissement dans le logement privé et la régulation des loyers dans les zones tendues.

Il est également essentiel de promouvoir des modes de construction innovants et écologiques pour réduire l'impact environnemental du logement et améliorer la qualité de vie des occupants.



Le logement est un enjeu majeur de la politique sociale. Il concerne l'ensemble de la population, mais particulièrement les personnes à faible revenu, les familles nombreuses et les personnes âgées. Un logement de qualité est indispensable pour permettre à chacun de vivre dignement.

Les pouvoirs publics doivent agir pour garantir l'accès à un logement décent pour tous. Cela passe par la mise en œuvre de programmes de construction de logements sociaux, le soutien à l'investissement dans le logement privé et la régulation des loyers dans les zones tendues.

Il est également essentiel de promouvoir des modes de construction innovants et écologiques pour réduire l'impact environnemental du logement et améliorer la qualité de vie des occupants.

Le logement est un droit qui doit être garanti à tous, sans exception. Les pouvoirs publics ont le devoir de veiller à ce que ce droit soit effectivement exercé par tous les citoyens. Cela implique une action constante et déterminée.

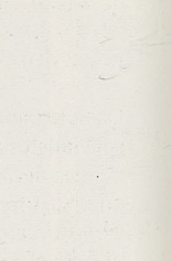
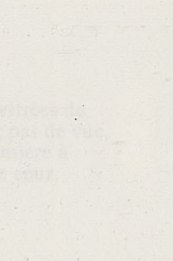
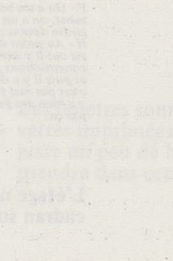
La situation du logement en France est préoccupante. Le parc immobilier est vieillissant et nécessite de lourds investissements. Le déficit de logements sociaux est important, particulièrement dans les zones urbaines tendues. Les loyers sont élevés et les conditions de vie dans de nombreux logements sont précaires.

Il est urgent de mettre en œuvre des politiques publiques efficaces pour améliorer le parc immobilier existant et construire de nouveaux logements abordables. Cela implique une action concertée de l'État, des collectivités locales et des acteurs privés.

Le logement est un enjeu majeur de la politique sociale. Il concerne l'ensemble de la population, mais particulièrement les personnes à faible revenu, les familles nombreuses et les personnes âgées. Un logement de qualité est indispensable pour permettre à chacun de vivre dignement.

Les pouvoirs publics doivent agir pour garantir l'accès à un logement décent pour tous. Cela passe par la mise en œuvre de programmes de construction de logements sociaux, le soutien à l'investissement dans le logement privé et la régulation des loyers dans les zones tendues.

Il est également essentiel de promouvoir des modes de construction innovants et écologiques pour réduire l'impact environnemental du logement et améliorer la qualité de vie des occupants.



212-B4 • REPÈRES DESCRIPTIFS

Elle a 35 ans, elle a deux enfants ; elle a quitté son travail de secrétaire à la naissance de son second enfant ; il est tourneur à la SNIAS. Ils occupent depuis douze ans un logement qu'ils ont peu à peu aménagé ; ils sont propriétaires de ce logement.

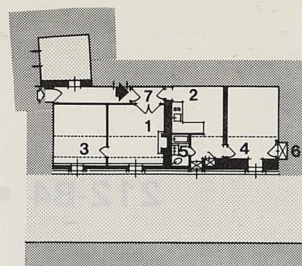
L'immeuble appartient à l'ensemble d'un passage construit au siècle dernier. Un porche, une cour de belles dimensions, bien traitée et bien entretenue le classe dans la très bonne catégorie. Mais le logement est dans les combles. Il a été aménagé à partir des chambres de service qui s'y trouvaient à l'origine. C'est un escalier de dimensions moyennes qui conduit à ce 3^e étage dont les fenêtres s'éclairent sur les toits sans vue véritable. L'éclairage a été amélioré de façon décisive par la pose de chassis de toit dans chaque pièce. Même si les travaux du logement se sont effectués pièce après pièce, c'est bien un aménagement complet qui a été réalisé. Les dispositions des lieux ne permettaient sans doute pas de tout faire. La première partie du couloir d'entrée qui s'éclaire sur la même courette que l'escalier dessert un autre petit logement, on le surveille un peu, sait-on jamais ? La famille, de quatre personnes, a deux filles : « *s'il y avait un enfant de plus, nous serions obligés de partir* ».

Dans le cadre des possibilités, l'aménagement est assez complet. Les conseils des spécialistes ont été pris, soit pour résoudre les problèmes techniques de la pose des chassis de toit, soit pour organiser un plan de travail de cuisine aussi « rationnel » que peut le souhaiter une mère qui travaille. L'organisation fait la part modeste du cérémonial d'accueil et de l'indépendance des diverses parties du logement. Cérémonial du côté salon, qui est aussi le côté parent, le salon commande leur chambre.

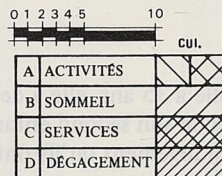
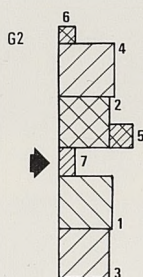
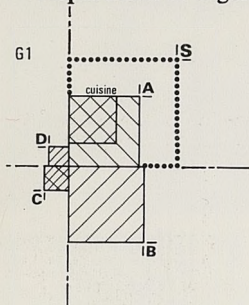


● Dispositions et surfaces

Activités	Salon	1	14,70	28,00	A
	Cuisine	2	13,40		
Sommeil	Chambres	3	13,70	29,50	B
		4	15,70		
Services	Salle de bains	5	2,30	3,50	C
	Water-closet Rangement	6	1,00		
Dégag.	Entrée	7	2,00	2,00	D
			63,00	S	



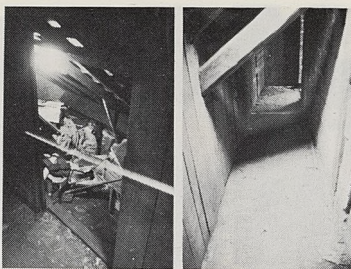
● Répartition et organisation



Indépendance relative de la famille côté cuisine. Celle-ci commande le sanitaire et la chambre des filles. Les grands jours on se retrouve dans le salon devant la cheminée, « on y fait du feu à Noël ».

Un petit grenier contient ce que le logement refuse, la faiblesse de surface des services est évidente. La courette, récemment ravalée, pose les questions habituelles : le jour qu'elle procure à certains espaces de service, voire à des cuisines, vaut-il qu'on la conserve, ne serait-elle pas mieux employée en m^2 utiles, permettant en particulier d'installer un ascenseur ? La réponse spontanée n'est pas forcément la même à chaque niveau, elle dépend aussi des transformations conséquentes que peuvent accepter les logements concernés. Les graphiques nous confirment que ce petit logement ($63 m^2$) est très contraint par les fonctions dominantes, peu de services, les chambres (B) sont plus importantes en surface que les activités (A), la cuisine familiale en consomme près de la moitié.

Pourtant, le salon recueille en cheminée, en bibliothèque, en objets et bibelots divers toute la poésie d'une grande demeure.



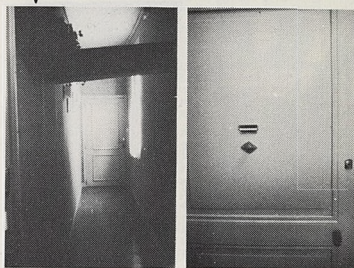
← Un très modeste grenier dont on se sert.

Ce couloir distribue un autre logement de deux pièces.



Au départ on pensait partir, on avait acheté l'appartement avant d'avoir les enfants et on pensait partir aussi, construire notre maison et puis, vu le prix du terrain élevé et puis la construction actuelle...

On a arrangé comme on voulait, comme cela, c'est vraiment à nous et c'est pour cela que j'aurais de la peine à déménager.



La courette, claire parce que bien ravalée et située au dernier étage pourrait-elle être reconquise pour un ascenseur ?

3



Les murs étaient délabrés, mais moi j'aime autant, on peut faire ce que l'on veut, car si c'est en état... on n'est pas obligé d'aimer ce que les gens ont fait avant vous.

On a d'abord commencé par la cuisine et puis mon mari avait son atelier, et puis on déménageait l'atelier de façon à avoir la pièce libre, comme on n'avait qu'une fille c'était facile de transporter tous les meubles dans une pièce, on faisait du déménagement.

1

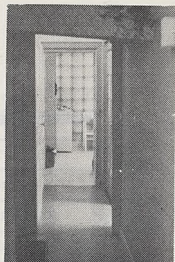


2



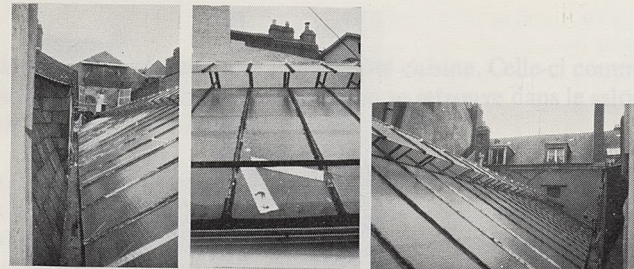
Il y avait le conduit, il y avait tout, alors ça je suis bien contente d'avoir une cheminée qui marche, on s'en sert à Noël parce que quand même, il faut du bois, elle marche bien et ne fume pas du tout. Il y avait une cheminée dans chaque pièce, on a supprimé les autres parce que l'on avait le chauffage central et aussi parce que cela prend de la place, cela occupe un mur, mais enfin je trouve que cela est vraiment bien agréable.

7



Les pièces ne sont pas rationnelles comme dans du moderne, par exemple dans du moderne vous avez un couloir qui dessert toute la maison, que dans l'ancien il faut faire avec ce que l'on a... bien souvent il y a un couloir qui n'est pas à sa place.

...Les nouvelles maisons construites ou plutôt les appartements c'est plus rationnel, vous ne passez pas dans une chambre pour aller dans une autre, ça c'est bien !



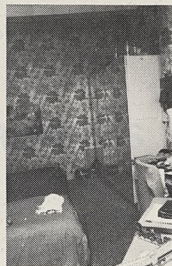
Ici, on n'entend pas de bruits, mais c'est spécial parce que vous avez le passage qui est une voie privée et donc il n'y a pas de voitures, et puis on n'a pas de voisins au-dessus ; c'est vraiment très appréciable, dans le centre il doit bien y avoir des endroits où ils entendent du bruit.

5



Il y avait les W.C. sur le palier, et ça alors c'est vraiment embêtant.

4



Dans l'ancien c'est assez difficile, parce que bien souvent il n'y a pas de douche, nous, on a mis une douche il faut surtout être assez bricoleur et puis avoir de l'astuce pour poser des tuyaux là où il faut...

On est quand même tributaire, dans les W.C. on a mis des « water » à broyeur, il faut quand même y faire beaucoup plus attention, je regarde toujours si mes filles ne jettent rien dedans parce que cela s'en va moins facilement que dans les W.C. habituels.

Je me trouve bien là pour l'instant, mais enfin cela peut changer après parce que avec l'âge ou si j'avais un autre enfant et bien il faudrait bien songer à partir, parce que j'ai une chambre pour deux filles, bon, cela va et pour trois enfants il faudrait partir.

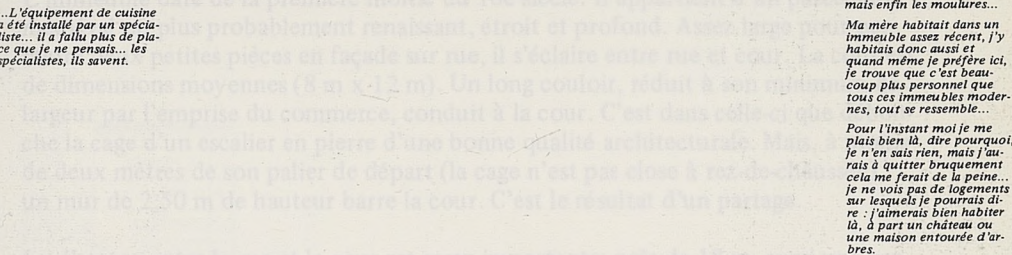
Dans l'ancien, je trouve qu'il y a de beaux appartements, il y a des gens qui ont du goût et qui font de belles choses... même les gens qui ont du goût dans un appartement récent ne pourront pas faire des choses extraordinaires.

Le moderne vous avez des gens qui mettent des moulures, oui des moulures... mais enfin les moulures...

Ma mère habitait dans un immeuble assez récent, j'y habitais donc aussi et quand même je préfère ici, je trouve que c'est beaucoup plus personnel que tous ces immeubles modernes, tout se ressemble...

Pour l'instant moi je me plains bien là, dire pourquoi, je n'en sais rien, mais j'aurais à quitter brusquement cela me ferait de la peine... je ne vois pas de logements sur lesquels je pourrais dire : j'aimerais bien habiter là, à part un château ou une maison entourée d'arbres.

...L'équipement de cuisine a été installé par un spécialiste... il a fallu plus de place que je ne pensais... les spécialistes, ils savent.



...L'équipement de cuisine a été installé par un spécialiste... il a fallu plus de place que je ne pensais... les spécialistes, ils savent.

Les graphiques montrent nettement... de la longueur et de l'épaisseur de la parcelle par rapport... l'aménagement devait prendre en compte... Aucune transformation n'est envisagée... l'espace est accepté plus que subi... sont choisis par rapport...

Pour simplifier la pagination B5 et B6 ont été intervertis.

212-B6 • REPÈRES DESCRIPTIFS

Elle est âgée de quarante ans environ ; elle a trois enfants. Elle tient avec son mari le pressing situé au rez-de-chaussée. Ils sont locataires.

L'immeuble date de la première moitié du 18^e siècle. Il appartient à un parcellaire médiéval ou plus probablement renaissant, étroit et profond. Assez large pour permettre deux petites pièces en façade sur rue, il s'éclaire entre rue et cour. La cour est de dimensions moyennes (8 m x 12 m). Un long couloir, réduit à son minimum de largeur par l'emprise du commerce, conduit à la cour. C'est dans celle-ci que débouche la cage d'un escalier en pierre d'une bonne qualité architecturale. Mais, à moins de deux mètres de son palier de départ (la cage n'est pas close à rez-de-chaussée), un mur de 2,50 m de hauteur barre la cour. C'est le résultat d'un partage.

La distance entre la rue et la cour est assez importante, près de 18 m, aussi une partie de la surface est située en position centrale, éclairée en second jour par un vitrage continu en haut des cloisons des chambres 4 et 5. Devant cette situation, acceptée comme une donnée, la famille préfère laisser la lumière aux chambres et garder la pièce sombre comme salon. Il est vrai que l'activité d'un commerçant se passe principalement dans son magasin, et que les repas se prennent souvent dans la cuisine, seule pièce à avoir été rénovée. Les trois enfants se partagent la façade au soleil, sur place plus que sur rue. Les parents occupent la grande chambre (3) moins claire mais tout à fait silencieuse, sur cour. Un long couloir dessert les diverses parties du logement, il est divisé par une porte et son décor est différent dans chaque partie.

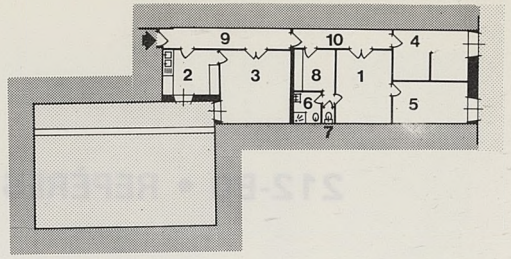
Les graphiques montrent nettement l'inconvénient de la longueur et de l'étroitesse de la parcelle par rapport à la position de l'accès. En fait, la surface A, moins la cuisine bien éclairée, et les surfaces C et D (soit 44 % de la surface totale) sont obscures. L'aménagement devrait prendre en compte cette pénalisation.

Aucune transformation n'est envisagée, le logement est pris avec ses avantages et ses défauts, il est commode parce qu'il est situé au premier étage au-dessus du commerce, l'espace est accepté plus que subi. L'ameublement, les tentures et papiers peints sont choisis peu à peu. La cuisine, qui était trop sombre, a été éclaircie par un nou-

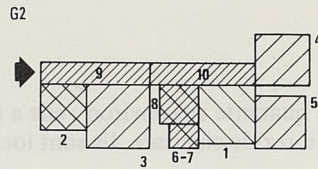
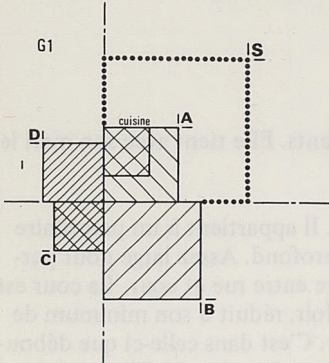


● Dispositions et surfaces

Sommeil/Activités	Séjour	1	17,80	29,00 A
	Cuisine	2	11,20	
Sommeil	Chambres	3	22,10	51,60 B
		4	16,00	
		5	13,50	
Services	Salle de bains	6	3,80	12,30 C
	Water-closet	7	0,80	
	Rangement	8	7,70	
Dégag.	Entrée	9	11,10	19,10 D
	Couloir	10	8,00	
				112,00 S



● Répartition et organisation



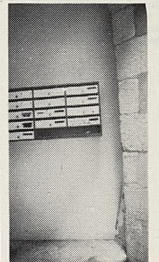
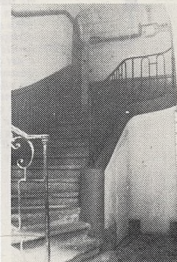
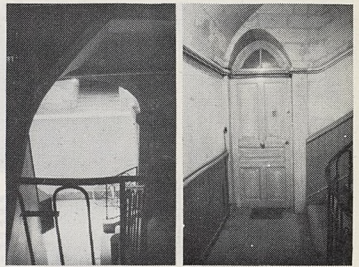
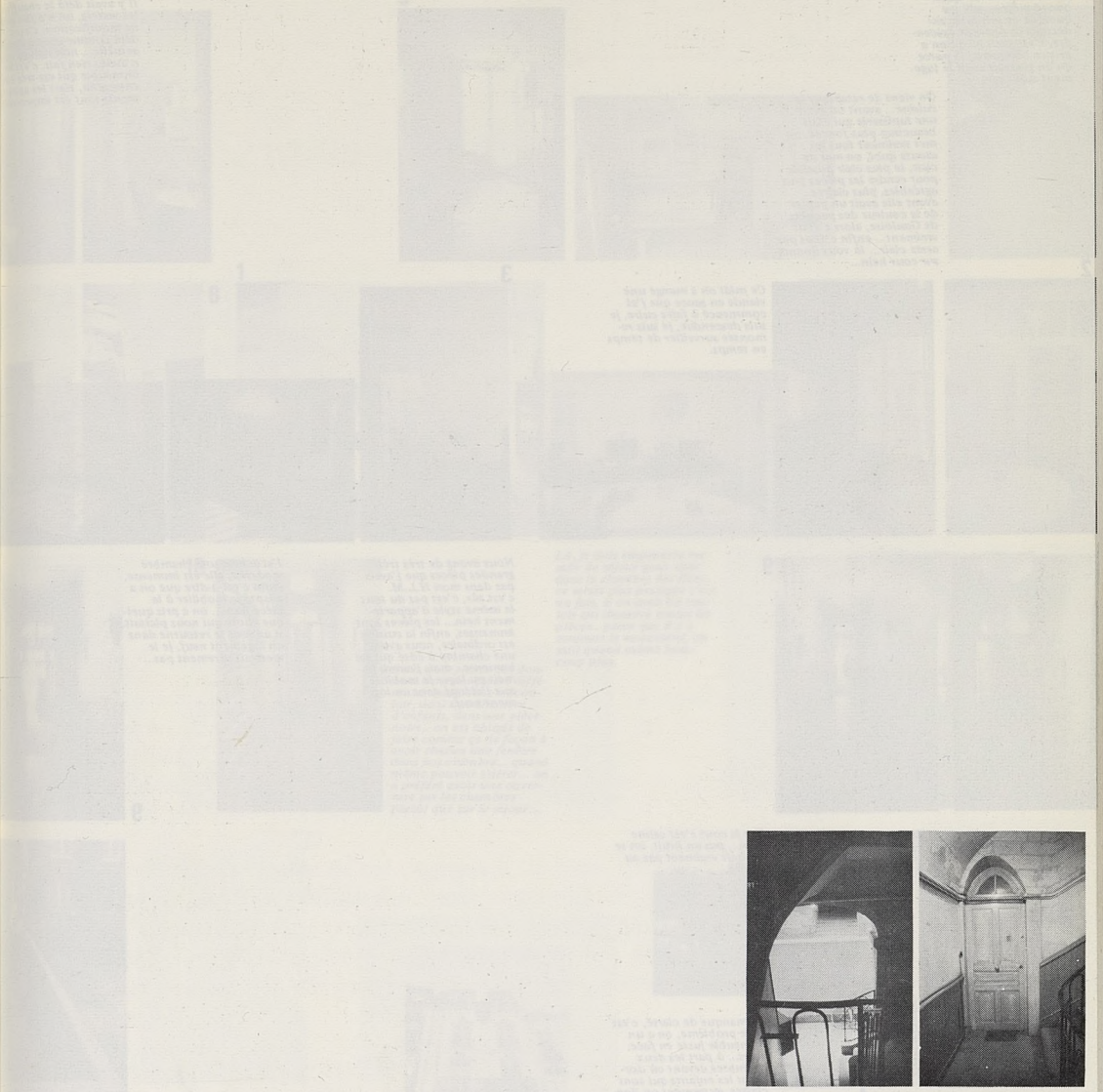
0 1 2 3 4 5 10

CUL.

A	ACTIVITÉS	
B	SOMMEIL	
C	SERVICES	
D	DÉGAGEMENT	

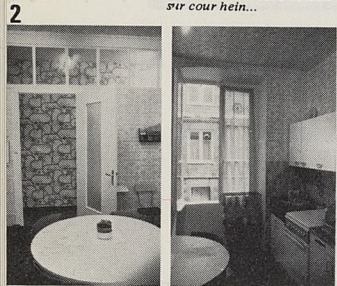
veau papier. La chambre des parents dont la grande dimension est vivement appréciée et opposée à l'exigüité des logements neufs reçoit un mobilier adapté. Une anecdote amusante peut-être contée à propos du style de ce mobilier. Très futuriste (au sens de la science fiction) on ne peut s'empêcher de penser que l'habitude des machines du pressing a sensibilisé les habitants à ce genre particulier de meuble. Le séjour conserve, dans sa position seconde, le statut obligé de son cérémonial. C'est sur sa table que trônent le bouquet de glaïeuls, dans l'axe de sa double porte à petits bois, une plante verte et des bibelots veillent sur les hôtes.

Le logement, normalement équipé, ne laisse pas apparaître les enjeux urbains au même titre que la boutique. Aux efforts faits pour accueillir confortablement le client suivent des aménagements techniques brutalement implantés dans des locaux à peine aménagés (on pense à la cave), le tuyau de ventilation monte allègrement le long de la façade sur cour. Le commerce s'implante dans l'immeuble comme en pays conquis. Les contraintes de façade qui ont été imposées par la réglementation du Secteur Sauvegardé, sont critiquées par principe et à propos de leur surcoût (en référence à quelle dépense ?) même si finalement le résultat est apprécié.

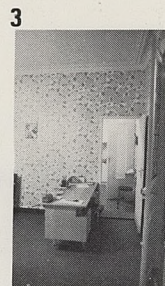


Même au point de vue enfants, on peut les laisser quand même... s'il y a quoique ce soit juste en-dessous ils peuvent descendre, c'est pour ça qu'on a pris ce commerce là parce qu'on pouvait avoir le logement au-dessus.

On vient de retapisser la cuisine... avant on avait une tapisserie qui était beaucoup plus foncée, on met vraiment tous les atouts quoi, on met du clair, le plus clair possible pour rendre les pièces plus agréables, plus claires... avant elle avait un papier de la couleur des paquets de Gauloises, alors c'était vraiment... enfin c'était pas assez clair... là vous donnez sûr cour hein...



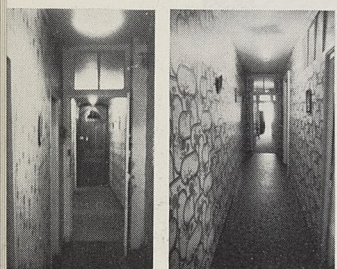
Ce midi on a mangé une viande en sauce que j'ai commencé à faire cuire, je suis descendue, je suis remontée surveiller de temps en temps.



Nous avons de très très grandes pièces que j'avais pas dans mon H.L.M., c'est sûr, c'est pas du tout le même style d'appartement hein... les pièces sont immenses, enfin la cuisine est ordinaire, nous avons une chambre à côté qui est immense... mais j'aurais jamais pu loger le mobilier que j'ai logé dans un logement neuf...

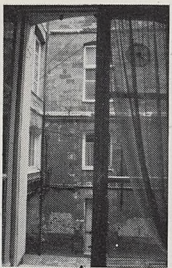


J'ai acheté une chambre moderne, elle est immense, enfin c'est-à-dire que on a adapté le mobilier à la pièce quoi... on a pris quelque chose qui nous plaisait si un jour je retourne dans un logement neuf, je le mettrais sûrement pas...



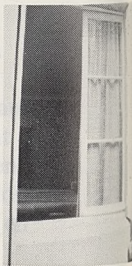
9

Sur la cour c'est calme hein... pas un bruit, on se croirait vraiment pas au centre.

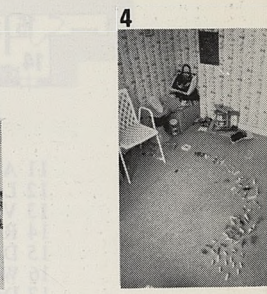
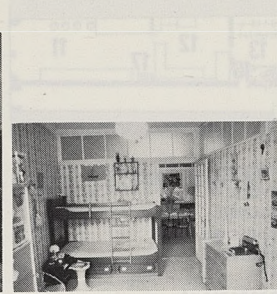
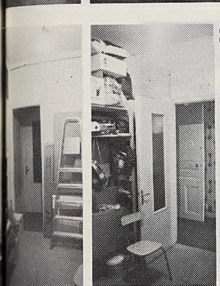


Le manque de clarté, c'est ça le problème, on a un immeuble juste en face, alors... à part les deux chambres devant où dorment les enfants qui sont claires, autrement on donne dans une cour hein... alors notre chambre aussi bien que la cuisine on est obligé voyez d'avoir de la lumière continuellement, c'est ça qui manquerait quand même un petit peu... en ville... ça on a quand même des pièces noires, la salle de séjour c'est une pièce noire complètement, il y a pas du tout de fenêtre, il n'y a pas d'ouvertures.

La fenêtre de la chambre est photographiée depuis celle de la cuisine.

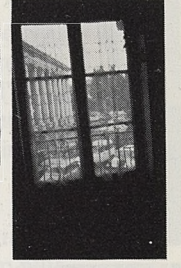
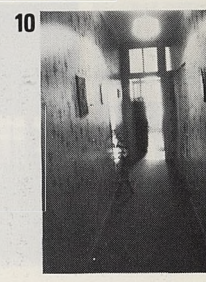


Il y avait déjà le chauffage les waters, on n'a fait aucune modification, c'était déjà comme c'est à l'instant actuelle... non non ça nous n'avons rien fait, c'est un immeuble qui est très bien entretenu, tous les appartements tout est impeccable



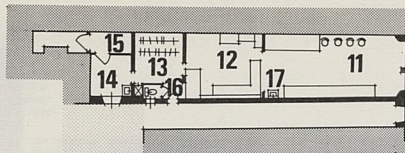
Là, je dois emprunter ma salle de séjour pour aller dans la chambre des filles... ce serait plus pratique c'est un fait, si on avait un couloir qui desserve toutes les pièces... parce que il y a toujours le va-et-vient, on saut quand même beaucoup plus.

On a trois portes qui donnent dans des pièces différentes quoi, dans un couloir, dans une chambre d'enfants, dans une pièce noire... on est obligés de faire comme ça de façon à avoir chacun une fenêtre dans nos chambre... quand même pouvoir s'aérer... on a préféré avoir une ouverture sur les chambres plutôt que sur le séjour...



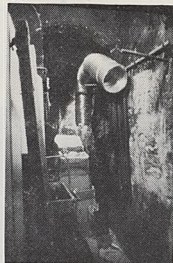
Les deux pièces de devant qui donnent sur la place sont claires, ça pose aucun problème... c'est pas pareil.



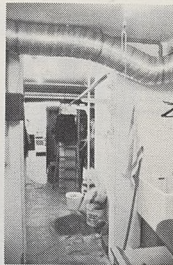


- 11 Attente
- 12 Laverie
- 13 Vestiaire
- 14 Repassage
- 15 Débaras
- 16 WC
- 17 Dégagement

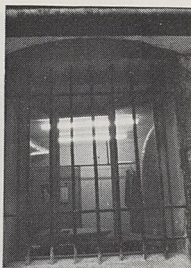
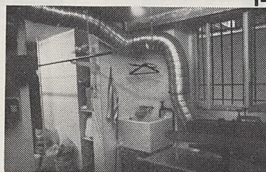
15



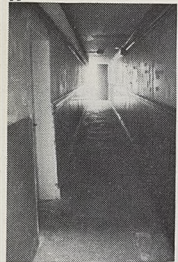
16



14



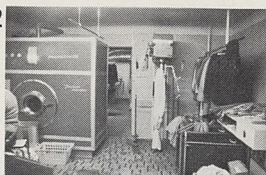
17



13



12



Se trouver tout près de son lieu de travail... c'est l'idéal... pas de moyens de transport... voyez rien que ça déjà... ah non c'est... c'est très bien quoi, ça me permet un tas d'avantages... ça... si, ça apporte beaucoup... beaucoup d'avantages hein... un petit moment de creux, moi je monte à l'appartement... mon mari a besoin il m'appelle... je descends tout de suite...

11



212-B5 • REPÈRES DESCRIPTIFS

Elle a soixante seize ans ; elle est veuve depuis peu, un enfant. Elle a été longtemps employée dans une entreprise produisant des gants. Son mari était chef d'atelier dans une usine. Ils ont habité dans l'immeuble depuis 1925 : au troisième étage d'abord, puis ici au second depuis 1936. Bien que donnant sur cour, le logement est bien exposé et très clair. Elle est propriétaire de son logement.

L'immeuble fait partie de cet alignement sur place qui concerne la majorité des éléments du site B de l'échantillon, mais le logement n'y trouve que la porte d'entrée. En l'occurrence, celle-ci est masquée par l'habillage publicitaire d'un marchand d'instruments de musique dont l'atelier de menuiserie donne dans la cour, sous les fenêtres de B5. C'est le seul inconvénient avoué d'un logement que son occupante aime beaucoup.

Les pièces (1), (3) et (5) donne sur cette cour bien ensoleillée. La pièce (2) donne sur la petite cour qui éclaire la cage d'escalier. Celle-ci est évidemment beaucoup plus sombre. Ce salon, manifestement peu utilisé, sert aussi de chambres d'amis « pour les enfants », c'est la pièce de réception. La vie se passe dans la salle à manger (1) et dans la cuisine (4). Cette dernière pièce est largement éclairée en second jour sur (1), mais sa fenêtre s'ouvre sur un passage piétonnier, une petite rue ancienne qui n'est pas en cul de sac, comme le plan pourrait le laisser croire, mais devient passage sous immeuble pour rejoindre la place déjà citée.

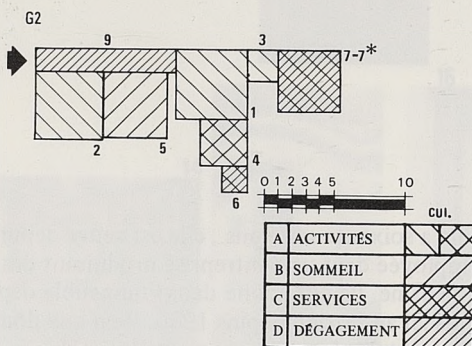
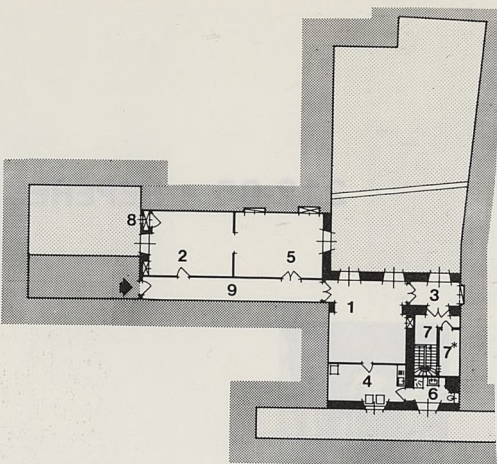
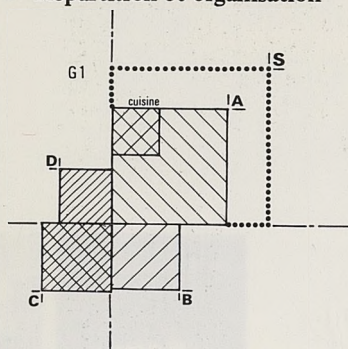
Les travaux qui ont été effectués appartiennent au gros entretien et à l'équipement. Les petits locaux (7) et l'ancien escalier condamné mais encore visible sont devenus



● Dispositions et surfaces

Services Activités	Salle à manger	1	28,70	70,40 A
	Salon	2	24,00	
	Petit salon	3	5,00	
	Cuisine	4	12,70	
Sommeil	Chambre	5	24,80	24,80 B
Services	Salle de bains	6	3,70	25,40 C
	Water-closet	7,7*	20,70	
	Cellier+Atelier + Soupente Rangement	8	1,00	
Dégag't + Couloir	Entrée	9	14,40	14,40 D
	Couloir			135,00 S

● Répartition et organisation

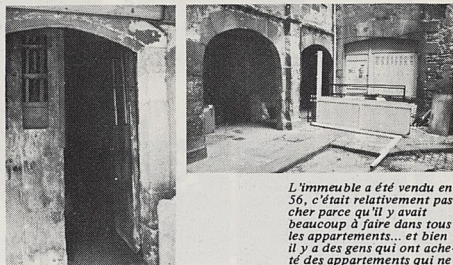


cellier et grenier. A l'origine il s'agissait de chambres de service plus proche du lit clos que de la pièce. La hauteur sous plafond est assez importante. Cependant la division horizontale en deux ne dégage pas une hauteur suffisante pour se tenir debout dans les petites cellules ainsi créées. Le mari avait installé un petit atelier dans l'une d'elles.

L'organisation du logement est pénalisée par la disposition de la surface dans le bâtiment. Un long couloir séparé par un rideau en portière est décoré d'un papier peint différent dans chacune des deux parties. Les portes doubles qui permettent de réunir les pièces (2) et (5) sont en fait toujours fermées, l'ameublement les condamnant de fait, le lit de la pièce (3) y est adossé.

Le tableau de surface indique un bien petit nombre de pièces pour une surface de 135 m². L'habitante a raison de préférer ses grandes pièces à un logement moderne H.L.M., le 3 à 4 pièces qu'elle occupe serait normalisé à 50 % de la surface.

Les deux graphiques montrent l'équilibre des surfaces (graphique n° 1) et l'organisation incomplète de la distribution (graphique n° 2).

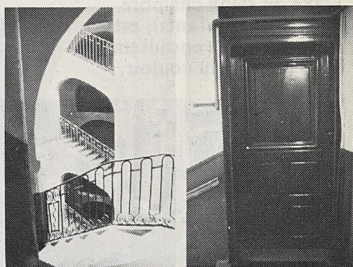


L'immeuble a été vendu en 56, c'était relativement pas cher parce qu'il y avait beaucoup à faire dans tous les appartements... et bien il y a des gens qui ont acheté des appartements qui ne méritaient pas d'être découpés comme ils les ont découpés.

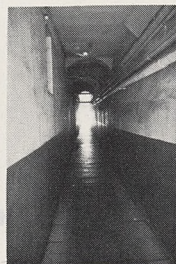
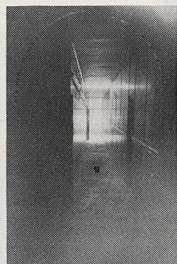
Mon logement moi je le trouve formidable, il est peut-être pas très joli pour tout le monde, j'ai énormément de commodités dedans... et puis voyez j'ai de grandes fenêtres, je le trouve tranquille, je le trouve bien organisé.

J'ai un neveu qui vient d'acheter un appartement tout neuf, il l'a attendu à finir pour le prendre et bien je le trouve sombre... il est pas très haut d'étage..

La qualité de l'escalier et de celui de l'immeuble voisin mériterait un autre parcours d'accès depuis la rue.



L'entrée de l'immeuble a été absorbée par la devanture du commerce artisanal.



Les boîtes aux lettres ne sont qu'un rajout.

Le parcours dans la suite de ce qui reste de couloirs en compagnie des canalisations, comme dans la galerie de service d'un étage technique.

C'était affreux, l'état du logement quand nous sommes arrivés ici, abominable, abominable... l'installation électrique, tout était dans un état lamentable, mon mari a tout refait de lui-même.

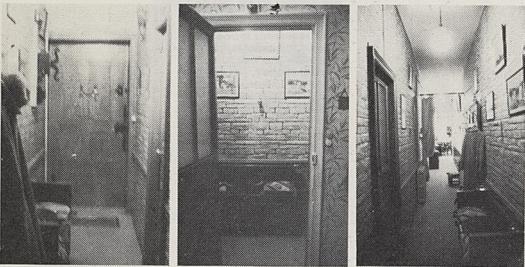
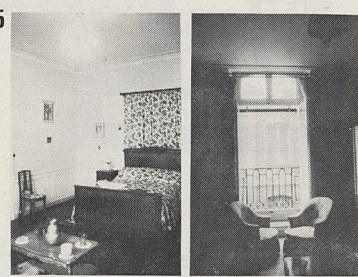
A commencer par l'électricité, parce qu'il fallait la pointe du tablier pour prendre l'interupteur... et puis les peintures, et puis je ne sais pas, tout... et puis la tapisserie.



← Le petit équipement sanitaire.

Cette pièce s'ouvre sur la petite cour qui éclaire l'escalier.

En supposant que je veuille changer de logement, je... il faudrait que je change mon armoire, il faudrait que je change différentes choses... j'aurais pas cette impression de... de hauteur...

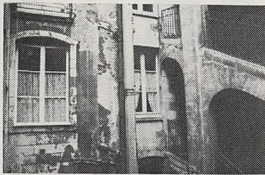


Le ménage, je suis outillée pour le faire, j'ai aspirateur, j'ai cirreuse... j'ai différentes choses.

→ A chacune de nos visites, le couloir débouchait directement sur la salle-à-manger, les portes semblent ne servir jamais.

L'axe du salon chambre d'amis (et d'enfants), est marqué par les encadrements fixés au mur du couloir.

Mon mari a fait des encadrements, enfin il a tout aménagé, il aimait ça évidemment il y a des choses qui pouvaient pas faire... mais autrement tout ce qu'il a pu faire il l'a fait... il aimait sa maison...

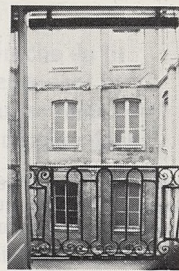


Le vis-à-vis sur la petite cour qui éclaire l'escalier, et dont le rez-de-chaussée a été absorbé par l'atelier du commerce artisanal.



Le petit équipement sanitaire construit dans l'épaisseur du mur en légère saillie sur la petite cour apporte son contingent de tuyaux.

→ La fenêtre de la chambre est photographiée depuis la salle-à-manger.

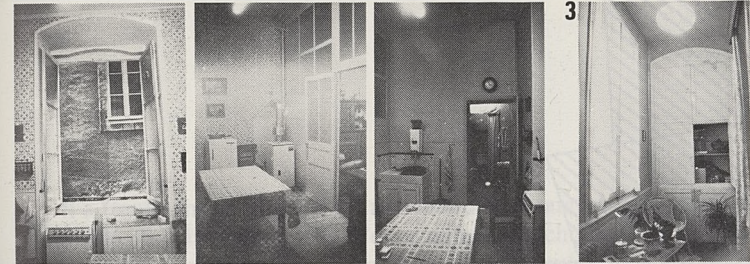


Il n'y avait pas le... c'est relativement... chauffage central... chauffage central a dû... installé en 32...

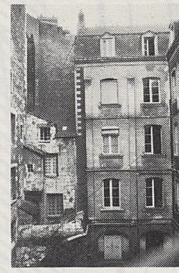
J'ai une petite salle d'eau, mon mari s'était fait un petit atelier derrière...

Là il y a un escalier de service qui a été supprimé, ça me donne des commodités, ça me fait des placards.

Dans un logement neuf, les pièces sont moins grandes, ici c'est quand même grand, ici on pourrait déjeuner cinq ou six dans la cuisine.

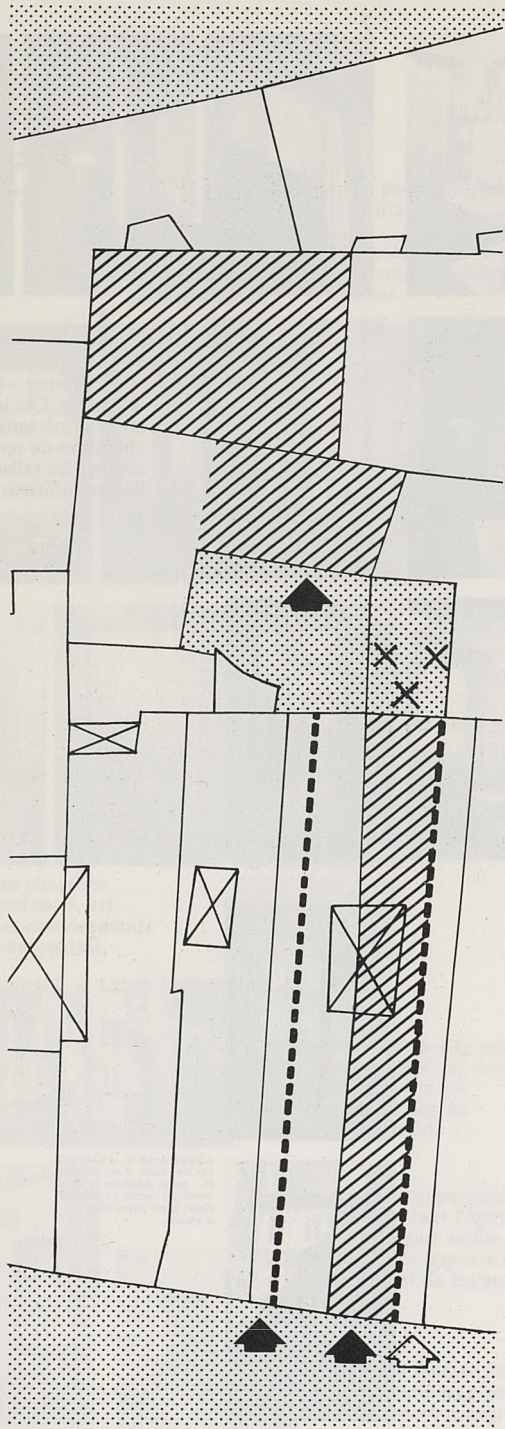


↑ Le passage piétonnier sur lequel s'éclaircit et se ventilent la cuisine et la salle d'eau.



L'appartement, d'abord il est très clair, il est ensoleillé... enfin pour un appartement du centre et dans la cour, il est silencieux d'abord.

↑ B5 est heureuse de posséder son « grenier » dans son logement. Ces locaux divisés en deux niveaux étaient des chambres de service. Un escalier les reliait aussi à l'étage inférieur.



212-B7 • REPÈRES DESCRIPTIFS

Il a trente ans environ ; il est marchand et réparateur d'instruments de musique. Il réside en dehors de la ville, c'est d'ailleurs un choix assez récent : *« la vie au magasin, c'est... très très vite... j'arrive chez moi je suis à la campagne, les petits oiseaux, les vaches... tout »*.

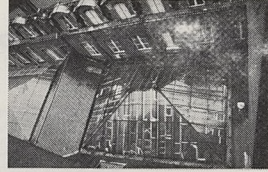
L'immeuble fait partie d'un ensemble 18è bordant une des plus belles places de la ville. Seul l'immeuble dans lequel est le magasin est situé sur cette place, parce que l'ensemble important des ateliers et la salle d'exposition des pianos et des orgues se développe à l'intérieur de l'îlot. L'emprise sur rue est très étroite, cela explique l'illusion décorative pour agrandir la vitrine en intégrant dans la façade commerciale la porte d'entrée de l'immeuble. Les servitudes de couleur et surtout la limitation de dimension aux enseignes qu'impose le règlement du Secteur Sauvegardé le gêne tout en ayant son approbation finale... *« c'est très bien de ramener le cachet de la ville »*.

La disposition de son premier ensemble de locaux, vente et réparation, est la conséquence du parcellaire très étroit en profondeur. Un accord du gérant de l'immeuble lui a permis de construire la cour de l'escalier au rez-de-chaussée. Cette construction est extrêmement médiocre sur le plan technique et son aspect est d'autant plus inacceptable que l'escalier est d'une architecture très soignée. Au bord du taudis neuf, cet atelier fait d'ailleurs le pendant d'une réalisation analogue pour l'arrière salle du restaurant voisin. Les escaliers des deux immeubles s'éclairent sur une cour commune. Plus en profondeur, l'atelier de menuiserie et un travail quelquefois en plein air du menuisier apportent des nuisances au voisinage. Cette seconde cour, séparée en deux parties inégales par un mur résultant d'un partage lors d'un héritage, permet d'accéder à la partie la plus importante : le salon d'exposition. Il est assez vaste pour exposer à la fois plusieurs dizaines d'instruments. Les clients peuvent essayer pour choisir sans se gêner. C'est l'ancien local d'une société, construit en fin de siècle dernier en remplissant complètement une grande cour d'immeuble. De l'autre côté, en contre haut, une autre rue marchande de la ville.

Le projet urbain de B7 serait d'offrir un cheminement continu au travers du calme de l'îlot à sa clientèle.

Il y a cinquante ans ou un siècle ça communiquait complètement, un petit peu comme le passage le long de l'immeuble voisin... ça, la Place et la rue derrière communiquaient... bon ensuite il s'est passé des choses, les gens ont fait un mur de séparation.

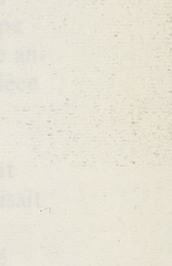
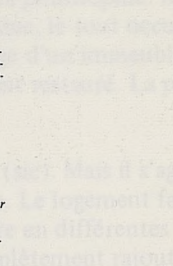
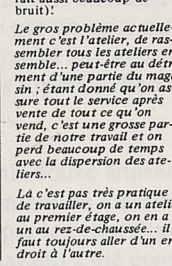
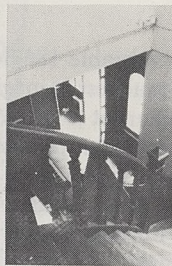
Au début c'était la salle d'Agriculture et d'Horticulture... d'ailleurs on a encore les plaques à l'entrée...



Ce que je veux faire c'est un hall qui arriverait jusqu'au ras de la mezzanine et les gens pourraient voir... tout ce qu'il y a dans le magasin d'un seul coup, j'aimerais pouvoir trouver un accès de l'autre côté, ça me ferait presque un deuxième point de vente.

La cour est assez jolie, si elle était arrangée, les maisons ravalées, ravalement fait la cour elle est assez jolie... il y a moyen d'attirer les gens avec ça... d'ailleurs moi, une publicité expliquant où se trouve ce magasin, dans une cour style un petit peu... vieux Nantes, avec un magasin tranquille où les gens peuvent essayer, en étant tranquilles, c'est là-dessus que je voudrais jouer pour ce magasin.

Ici on est vraiment dans un endroit très très calme, je peux avoir un client qui essaye un orgue à un bout, et un piano à l'autre... ils se gênent pas...



On a eu la chance de pouvoir trouver cette salle qui nous permet d'exposer en plein centre, on a agrandi, on a poussé les ateliers dans le fond, on a allongé le magasin... parce qu'ultimement on aurait été obligés de sortir du centre pour pouvoir exposer les pianos, les orgues... ces choses-là!

Pour cette salle, j'avais contacté un décorateur et puis ce qu'il voulait me faire c'était pas du tout ce que je voulais, je lui ai pourtant bien expliqué... d'ailleurs il voulait presque me faire supprimer toutes ces arcades que moi je trouve chouettes.

On a fait presque tout le travail par nous-mêmes, il y avait pas mal d'infiltrations, il y avait deux cloisons qui étaient saignées, alors on a fait un genre de drain et puis on a remonté une double-cloison.

La salle d'exposition fait 300 m² au rez-de-chaussée à peu près, avec le bureau ça fait 350 m²... le magasin par lui-même il fait à peine 100 m²... avec la mezzanine, une fois que ce sera fait, ça fera 500 m² environ.

Le problème ici pour le moment c'est difficile un petit peu à exploiter parce que il y a de très longs couloirs... c'est difficile de franchir ce couloir.

Ma vitrine est tellement petite... alors c'est pour ça que je vois pas l'intérêt de faire un investissement de... je sais pas... cinq, six millions dans ma vitrine, ce que je préférerais faire c'est plutôt investir ici pour soit sortir sur une autre rue, soit arranger la mezzanine.

Je pense qu'ici ça devait être des... des anciens, des hôtels particuliers... enfin c'était de toutes façons des maisons de négociants, ils devaient avoir tout l'immeuble... et bon petit à petit ça c'est vendu en appartements, ensuite ça c'est cloisonné, il y a eu un gérant pour tel immeuble, un autre pour tel immeuble ; ils se sont dit bon on va séparer les immeubles par un mur et puis voilà... ça a dû se faire comme ça hein.

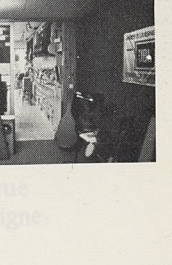
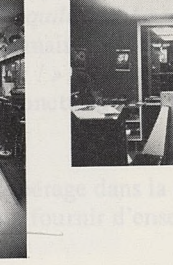
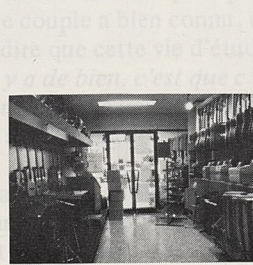
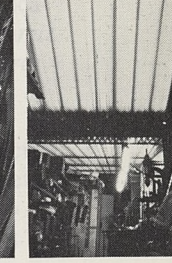
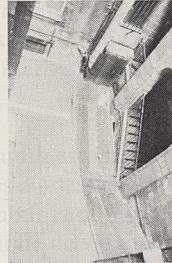
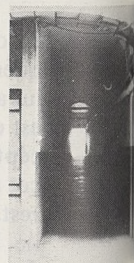
D'un autre côté quelquefois je suis bien content de l'avoir le mur parce que je vous dis, la cour est vraiment toujours impeccable, vous l'avez vue, on l'a traversée, elle est propre... la cour voisine c'est toujours un dépotoir.

Finalement je suis presque content qu'il y ait le mur parce que quand j'amène un client, ça lui cache au moins toutes ces sautoyeries.

On a un atelier qui donne dans la cour, quand il fait beau il y a un monsieur qui qui... qui travaille, il préfère être dehors à travailler plutôt qu'être dedans... il fait surtout de la menuiserie, il construit, enfin il fait des enceintes acoustiques... des choses comme ça... (il fait aussi beaucoup de bruit).

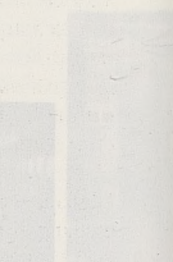
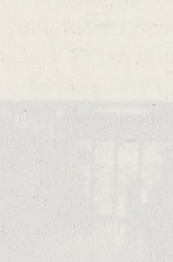
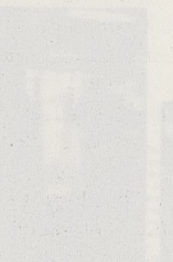
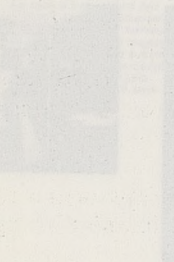
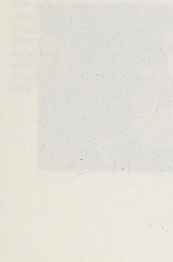
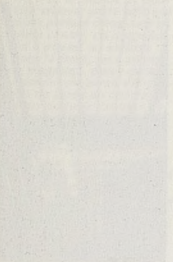
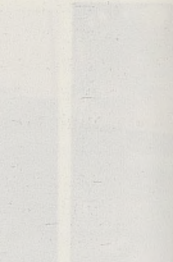
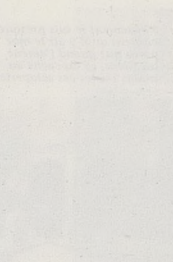
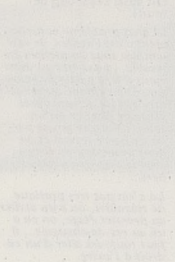
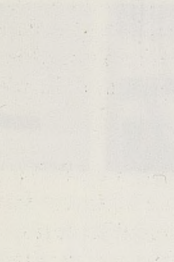
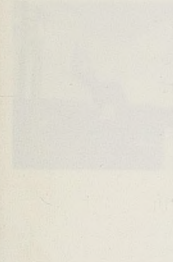
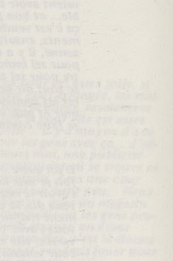
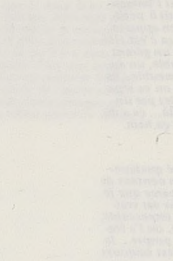
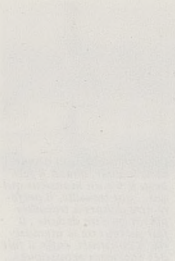
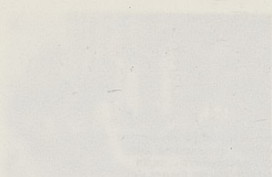
Le gros problème actuellement c'est l'atelier, de rassembler tous les ateliers ensemble... peut-être au détriment d'une partie du magasin... étant donné qu'on assure tout le service après-vente de tout ce qu'on vend, c'est une grosse partie de notre travail et on perd beaucoup de temps avec la dispersion des ateliers...

La c'est pas très pratique de travailler, on a un atelier au premier étage, on en a un au rez-de-chaussée... il faut toujours aller d'un endroit à l'autre.



C'est bien qu'on s'occupe un petit peu de ramener le cachet de la ville, parce que je vois des immeubles à l'angle de la rue, c'est vraiment en plein dans le centre mais c'est dans un état affreux... c'est des maisons qui ont, je sais pas, deux-cents - trois cents ans, et qui ont jamais été entretenues... c'est tout juste si les pierres se cassent pas la figure, c'est comme dans notre cour, les pigeons ils ont défilé les pierres qui sont en haut... si ça continue, si personne ne fait rien, ils vont tout bouillir. Ces cours donc elles peuvent servir de points d'animation... culturelles, professionnelles.

Le magasin est situé dans un quartier résidentiel de la ville de Paris. L'architecture est moderne et épurée, avec de grandes baies vitrées qui permettent de voir à l'intérieur. L'ambiance est chaleureuse et accueillante, avec une musique douce en fond sonore. Les vêtements sont présentés de manière soignée et élégante, reflétant le style de la boutique.



212-C2 • REPÈRES DESCRIPTIFS

Il a 22 ans et étudie les mathématiques. Elle a 23 ans et étudie la philosophie. Ils occupent depuis deux ans une pièce complétée par un coin cuisine, le tout occupe une surface de 20 m² environ. Le logement est situé au 1er étage d'un immeuble ancien modeste qui a été très partiellement et très superficiellement restauré. La pièce donne sur une cour, elle est très sombre.

L'immeuble est en chantier de rénovation depuis douze années (sic). Mais il s'agit d'une rénovation assez sommaire axée sur la rentabilité locative. Le logement faisait partie de tout un appartement qui a été divisé par le propriétaire en différentes chambres ou studios. Le coin cuisine, W.C. et lavabo a été complètement rajouté ainsi que les placards. D'autres travaux de mise en état ont été effectués par les locataires à leur arrivée : peintures, enduits, etc : *« cela suinte encore l'humidité, il aurait fallu mettre des feuilles d'aluminium... le plafond était complètement fissuré et très sale... »*.

Le studio est dans un « puits », il donne sur une courette de 4 m x 4 m, et il y a cinq étages au-dessus. Cependant l'usage permanent de l'éclairage électrique n'est regretté que pour la durée de la belle-saison, *« ...en hiver ce n'est absolument pas gênant »*. Le mode de vie qui est souhaité se déroule « correctement », l'épaisseur des murs anciens et le silence qu'ils procurent, permettent, à l'inverse du bruit des H.L.M. que le couple a bien connu, de *« pouvoir travailler et dormir tranquillement »*. Il faut dire que cette vie d'étudiants actifs se passe très peu dans la maison même : *« ce qu'il y a de bien, c'est que c'est situé dans un quartier formidable ! »*. Le logement est un véritable lieu de camping dans la ville. C'est un choix conjoncturel correspondant à une situation socio-professionnelle temporaire.

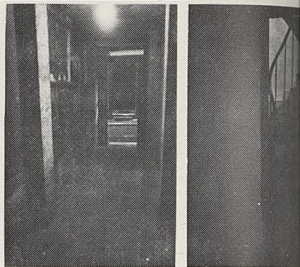
L'analyse morphologique a été réduite au minimum utile, son repérage dans la rue et dans l'immeuble, les dispositions d'un studio ne paraissant pas fournir d'enseignement appréciable.

C2 L'immeuble

La bibliothèque de la Sorbonne, c'est pas très agréable d'y travailler, parce que l'on est serré... c'est moins commode quand on a des recherches à faire à Beau-bourg on peut regarder tous les livres... La bibliothèque historique de la Ville de Paris c'est surtout pour y passer l'après-midi, parce qu'elle est plus calme, plus aérée...



Ce qu'il y a de bien, c'est que c'est situé dans un quartier formidable, et quand on est étudiant, c'est très important...



On est au fond d'un puits, on manque de lumière, c'est une cour de quatre mètres sur quatre et c'est quand même des immeubles de cinq étages... Quasiment toute l'année, on doit fonctionner à l'éclairage artificiel...

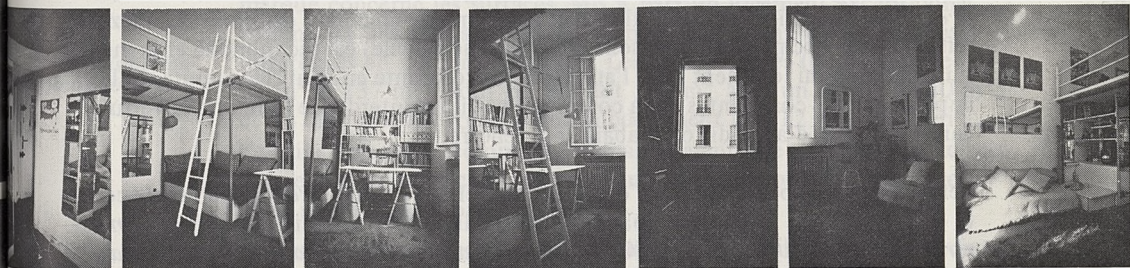
Le logement

On n'a 25, 27 m² au total, au total il y a une pièce, une salle de bains... on n'a quelque chose qui s'appelle cuisine mais ça n'a rien à voir avec une cuisine.



L'appartement moderne c'est pas la boîte, le cube où on met les gens à l'intérieur sans coin sans rien du tout. C'est pas ça l'espace moderne, ça c'est l'espace de la désolation.

Du point de vue habiter c'est une boîte à rat, 16 m² on fait tout ce qu'on peut pour croire que c'est une maison. Le seul avantage, c'est un peu de lumière, un certain calme.

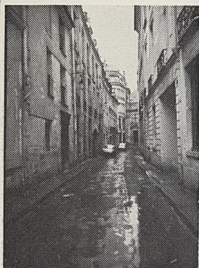


Une manière que j'ai trouvée pour agrandir un peu cet espace minime, ça a été de mettre pleins d'artifice, de miroirs pour allonger un peu.

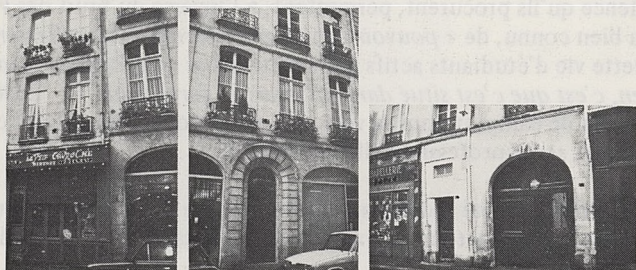
C'est un espace qui est plus grand en hauteur qu'en surface donc on a essayé de construire un deuxième étage... En fait on l'a jamais utilisé.



C3 L'immeuble



Ce quartier ici pour moi ne pourrait plus se concevoir sans « le petit gawroche » sans deux ou trois autres cafés qui se trouvent ici. S'ils ferment, s'il n'y a plus rien le soir, je pars.



C'est quand même intéressant de vivre dans un immeuble que j'ai retrouvé sur la carte du Marais, comme un immeuble du style à conserver mais à l'intérieur c'est un espace neuf complètement bidon.



212-C3 • REPÈRES DESCRIPTIFS

Il a 26 ans, il est d'origine grecque et est architecte. Il habite avec son amie un studio : une pièce haute de plafond qui mesure seulement 16 m² à quoi s'ajoutent une kitchenette et une salle de bains. Ce studio est situé au 1er étage sur la cour, l'immeuble a été restauré et pourvu d'un ascenseur.

Sur le plan de Sauvegarde et de Mise en valeur, l'immeuble est marqué à conserver. Mais la restauration qui a été faite à l'intérieur est « bidon » (sic).

Un grand appartement ancien a été découpé en fonction de la disposition des fenêtres qu'il était interdit de modifier. Le studio fait 25 à 27 m² en tout, avec une pièce, une salle de bains et... « *quelque chose qui s'appelle cuisine* ». Le logement donnant sur cour, il est assez silencieux par rapport aux bruits de la ville. Par contre, les bruits non ceux des voisins ils n'en font pas, mais ceux de leur équipement sanitaire, traversent les murs séparatifs peu épais qui ont été construits.

La mise en état et les transformations sont effectuées dès l'entrée dans les lieux : « *...il y a eu quatre jours de peinture avec les copains...* ». L'aménagement, « *l'artifice* » (sic), modifie l'espace, l'allonge et le fragmente en créant des coins. La mezzanine est un échec pour deux raisons : l'accès (une échelle) est incommode et la mauvaise aération du logement rend l'atmosphère étouffante en haut. Une limite, celle imposée par les contraintes de la conservation : il est interdit de faire une ouverture dans la cuisine, d'agrandir ou d'abaisser la fenêtre.

Certainement, la profession de l'occupant lui permet de savoir rendre habitable cette « *boîte à rat* ». Le projet imparfaitement réalisé est très précis : « *...faire une mezzanine beaucoup plus importante... et un escalier pour accéder d'une manière beaucoup plus facile..., créer des paysages, des lieux intimes, des coins, ... c'est ce qui différencie les appartements anciens des neufs où c'est des carrés* ». Mais ces espaces-cubes des logements neufs ne sont pas renvoyés aux architectes modernes, mais au politicien normalisateur : « *...c'est l'espace de la désolation !* ».

L'analyse morphologique a été réduite à un reportage photographique succinct. Le plan, les graphiques ont semblé peu significatifs.

22. LES RÉSULTATS DE L'ANALYSE

La diversité de fait des modes de vie s'inscrit dans la répartition de l'espace du logement. La façon d'accueillir ou de recevoir est toute différente chez A1 et B1. Les surfaces affectées au dégagement le confirment : hall et galerie pour B1, simple couloir rendant les chambres autonomes et indépendantes des sanitaires. B6 a une disposition très contraignante, avec un salon en position centrale, sans éclairage naturel et desservi au bout d'un long couloir. L'accueil est cependant bien marqué par le décor du couloir qui l'annonce et le bouquet de glaieuls qui règne sur la table centrale. A1 avait un choix de distribution limité par une enveloppe bâtie, l'épaisseur du bâtiment était donnée. Le maître d'œuvre promoteur a certainement mis en évidence la perte de surface qu'occasionnait un plus long couloir et à plus forte raison une entrée indépendante. Le choix demeure cependant, il est légitimement fait d'adaptation.

De même, en adaptant les habitudes rurales, B5 installe une courette sur le toit, l'accès en est fermé par un portillon à claire-voie. Son grenier urbain sert à pendre des bottes d'oignons comme le grenier-séchoir des habitats ruraux du midi. A4 a installé sa cuisine-salle commune au rez-de-chaussée, entre la vie sociale de la boutique et le lieu de travail ; à l'étage, les chambres auxquelles les membres de la famille accèdent à des heures différentes - le boulanger fait la sieste -, fonctionnent un peu comme un hôtel ; l'absence d'entrée et les trois portes sur le palier de l'escalier ne sont plus une carence de distribution privée, elles deviennent dispositions heureuses. D'autres choix encore : une chambre est maintenue en position obscure dans A4 tandis que B6 a choisi pour toutes les chambres la lumière du jour, et le soleil pour celles des enfants. Il est vrai que celle des parents, située sur cour, est très silencieuse ; au-delà du mobilier nécessaire, elle est meublée d'un bureau où les comptes du commerce se font le soir. Cette chambre est aussi le séjour des parents. Un autre type de remarque concerne les surfaces. Mis à part un logement exceptionnel comme B1, les écarts de surface semblent plus importants que les différences en nombre de pièces. Les quatre pièces (*) varient de 63 m² à 137 m² (dont B3 qui fait 137 m² avec un séjour de 40 m²) et les cinq pièces évoluent plus modérément de 112 m² à 135 m². Certains logements comme B6 demanderaient une pondération, le salon central ne peut compter pour une pièce d'habitation sans que cette situation soit prise en compte.

Les surfaces des logements du site A sont plus faibles que celles du site B pour les différents types. Ni l'époque de construction, ni la richesse plus ou moins grande d'une ville ne semblent apporter des raisons suffisantes pour expliquer ce décalage. Cette remarque faite, les écarts de surface semblent liés aux dispositions du bâti : parcelles étroites et profondes, rythmes et nombre des fenêtres commandent la largeur des pièces, conditionnent les longs couloirs, rendent inévi

(*) Cuisine toujours comptée

table quelquefois, la présence d'une pièce sans jour naturel au centre du logement.

Une analyse par thèmes est effectuée en deux planches de documents photographiques. Deux planches d'analyse graphique essaieront de synthétiser les dispositions des logements. On s'efforcera de distinguer la part de l'immeuble et de l'organisation urbaine de celle des aménagements effectués, dans l'organisation des logements tels qu'on les rencontre. Il faut ajouter que dans l'ensemble, les habitants modifient peu les distributions de leur logement. La stabilité des modes d'habiter et la non-compétence de la démarche conceptuelle apportent une première limite. Mais les modalités des transformations du logement en apportent une autre : n'aborder que le logement lui-même pour en modifier les caractéristiques négatives semble nettement insuffisant.

221. Le logement

(Commentaire des clichés, ils sont rédigés par thème correspondant à chaque ligne de clichés).

• Le « savoir » de l'habitat, la conscience de l'urbain s'inscrivent plus visiblement dans les détails de l'équipement, dans l'organisation de « coins » que dans l'aménagement d'ensemble du logement.

**Cf. L'habitat pavillonnaire, H. Raymond, MG. Raymond, N. Hautmont CRU 1966.*

Henri Raymond (*) notait dans « L'habitat pavillonnaire » que le coin héberge une fonctionnalité artificielle par la vertu signifiante de quelques objet. Quelques clichés, non exhaustifs de l'échantillon, portent témoignage. La gravure (A1) est mise en scène dans le salon rond de la tourelle, elle « authentifie » l'existence de la ville et l'ancienneté de l'immeuble. La plaque gravée (A5) définit un coin de cérémonie dans l'angle de l'huissierie entre le bouton de la porte d'entrée et la sonnette. Elle exprime le statut social de l'habitant, son « enseigne » dans la ville. Cette console (B3) est placée à l'angle d'un couloir, à la limite entre le vestibule d'entrée et le couloir de distribution des pièces du logement. Miroir de civilité, autel des dieux lares, le vase de fleurs parle pour le jardin absent. Sur le balcon de cette mezzanine (B3), deux fleurs de plume, un mobilier de poupée ouvrent la porte du pays d'Alice ; il est vrai qu'une mezzanine procure un espace un peu merveilleux. Le coin de la chambre d'enfant parle d'espace conquis et... rangé. Dans le débarras cuisine (A4) on rencontre, l'image de la cathédrale, redondante de celle qu'on voit depuis les fenêtres de la salle à manger. Symbole dérivé de l'urbain : l'image de la cathédrale est toujours présente.

D'autres photographies auraient pu être montrées : la cheminée du séjour (B4), les ouvrages de crochets ou les géraniums aux fenêtres (A2). Le coin parle pour l'espace absent, il annonce un espace à créer ; comme on peut le repérer dans l'évolution de l'habitat rural avec la cheminée et la « jardinière » : coin de la salle commune et annonce de la cuisine. Est-il promesse et amorce d'un savoir pratique ou carence dans la maîtrise de l'espace de l'habitat ? Sans doute les deux. Celle-ci se traduirait par ce « féchitisme du marquage », cette « sur-

(*) *opus citatum* organisation de l'espace (*) ». Exceptionnellement (A1) le coin rencontre une forme architecturale d'accueil : dans la tourelle, observatoire de la ville, la mémoire de celle-ci est gardée... conservée ou défendue ?

- Le logement ancien plaide en faveur d'une générosité des espaces : l'ampleur de la surface des pièces et la grande hauteur sous-plafond. L'opposition avec les logements « modernes » est à l'avantage des anciens. Le nombre insuffisant des pièces, leur division rendue difficile voire impossible par le nombre et l'emplacement des fenêtres sont par contre évoqués négativement. Une différence assez sensible remarquée entre les sites A et B, ayant des surfaces plus faibles par logement, n'influe pas sur cette opinion. Dans le vestibule d'entrée de B1 l'espace est disponible pour d'autres activités, « on n'est pas obligé d'écrire dans le bureau », cette richesse d'activités possibles au-delà d'une normalisation réductrice devient un atout de la banalisation des espaces. Au début du siècle, la spécialisation n'était qu'à peine engagée, les archives du site A ne donnent aucune dénomination particulière aux pièces. Le plafond est élevé, les grandes fenêtres sont partiellement fermées au soleil du matin (B2), le séjour (B3), « c'est deux pièces », la jardinière de plantes vertes sépare une partie salon du coin repas, le sol est différent, moquette d'un côté, parquet de l'autre. Ce sont les chambres dont la dimension est la plus appréciée. Le logement des travailleurs immigrés (A5) possède une grande chambre qui fait regretter le petit nombre des meubles. Le mobilier de la chambre à coucher (B6) est à l'échelle de l'espace, « quand nous partirons il faudra le vendre ».

- La distribution intérieure au logement est plus facile à analyser en plan. Les clichés montrent de longs couloirs se prolongeant souvent dans les pièces les plus éloignées qu'ils desservent. Ils font l'objet d'un aménagement modeste mais non limité à des fonctions simples. Dans B6, un motif décoratif, dont une plante verte est l'élément principal, marque l'entrée du salon. Même organisation dans B5, plante verte en moins. Les couloirs les plus longs sont divisés. Une porte ou une tenture marquent la séparation, les éléments décoratifs sont différents ; près de l'entrée motifs plus grands et dans la seconde partie plus floraux (**). Dans B5, la zone d'entrée est décorée d'un papier peint imitation pierre. Serait-ce l'équivalent appartement au soubassement de la maison individuelle ? Dans B3, le logement ayant la plus grande hauteur sous plafond, celle-ci est critiquée pour la proportion qu'elle donne à un couloir insuffisamment large pour être une galerie, si appréciée dans les pièces, comme dans B1. Dans le site A, où les couloirs sont peu développés, il existe quelques sas qui ne donnent pas d'indépendance aux pièces. Correspondant à la profondeur de l'alcôve, ils la desservent quelquefois. Ce n'est même pas le cas de A5, le sas assure un parcours de transition entre la salle à manger et la partie plus intime des chambres, côté salle à manger une baie libre en plein cintre accentue le cérémonial.

(**) Pour B6 où le sol est traité en moquette.

- Les pièces obscures ont des surfaces et des fonctions assez variables. Elles ont des origines diverses dans l'histoire du logement : simple alcôve marquant le passage du lit clos à la chambre, pièce en seconde position d'un logement dans lequel aucune spécialisation n'a été effectuée par exemple, ni entrée ni service d'entrée, enfin quelquefois immeubles très épais difficilement aménageables de façon habituelle. Le petit salon de B6 est la pièce où se trouve la télévision ; pièce de réception, son aménagement et le grand bouquet de fleurs au milieu de la table rectangulaire semblent conjurer l'absence de soleil. L'alcôve de B5, ouverte sur la grande chambre est le « lit clos » des enfants ; un lit double s'y ajuste comme un tiroir dans sa case. Pour A4, une chambre d'enfants sert d'antichambre à la salle à manger. La seconde pièce obscure (A4) est l'ancienne courette intérieure de l'immeuble, au second étage la courette a été maintenue. Les fenêtres à vitraux ont été conservées, elles éclairaient les pièces périphériques. Cette pièce aménagée en cuisine fait plutôt fonction de débarras. Les pièces obscures sont le résultat d'une absence complète de réaménagement plutôt que les conséquences irrémédiables des dispositions du bâti. L'importance des locaux de rangement réalisables dans de telles surfaces (B1) en montre l'utilité, « on peut tout acheter, on a de la place pour le mettre ».

- L'incorporation de l'équipement sanitaire n'obéit pas aux critères de l'aménagement du logement. C'est le réseau d'égouts qui apporte sa logique d'hygiène urbaine. Les sanitaires sont en applique sur la façade cour (A6, A5). Construit d'origine avec un sas d'entrée commun au logement (A5), ou simplement raccordé par un balcon (A6) où « le bricolage » ultérieur d'une petite verrière a relié le sanitaire au logement. Pour A4, la surface du sanitaire est prise au logement, mais son accès est sur le palier de l'immeuble. Cela confirme l'idée que ce logement a été obtenu par la réunion de deux plus petits lors du remplissage de la courette. Mais pour B3 (comme pour B1 et B2) c'est la canalisation de l'ancien sanitaire du palier qui a commandé la localisation du nouveau. De même pour la salle de bains de B3. Un bon usage d'une ancienne alcôve obscure est présenté par la salle de bains de A6. Le cas de A2 semble différent, le sanitaire est en extrémité du logement opposé à l'entrée. Ce n'est différent qu'en apparence, le raccordement à l'égout a été effectué côté jardin.

Le bâti et la distribution intérieure

La planche 22.d, a pour objet d'analyser les conditions de la distribution des pièces dans les différents logements. Ceux-ci ont été groupés en fonction de l'importance et de l'efficacité de la circulation. Pour visualiser cette disposition, les plans simplifiés des logements ont été présentés de la façon suivante. Les croquis ont été portés sur une trame quadrillée métrique afin de rendre les dimensions facilement. Un seul contour délimite la surface de chaque logement, la circulation est exprimée en noir. Deux autres indications sont effectuées, la position des sanitaires marquée d'un rond et celle des pièces non des-

servies par le couloir marquée d'un tracé d'enveloppe. Cette dernière indication n'a pas été faite de façon systématique : cela n'avait d'intérêt que dans le cas où la circulation est largement assurée, seules les chambres ou la cuisine ont été mentionnées, non les petits locaux. Une première information apportée par le rapprochement des schémas est de nous apprendre que les logements du site B sont nettement mieux irrigués que ceux du site A. Ce n'est pas la seule différence que nous avons enregistrée. L'origine de ces écarts demanderait une étude historique approfondie qui renverrait sans doute aux différences complexes de caractère culturel dont parle A. Rapoport dans « L'anthropologie de la maison ». Il nous paraît important de noter une raison supplémentaire mettant en évidence la difficulté d'une normalisation dimensionnelle unique pour répondre à des situations si variables. Cette variété de distribution ne recouvre pas les catégories socio-professionnelles, B1 montre des dispositions plus voisines de celles de B4 que de celles de A1. Or il est intéressant de les comparer puisqu'ils appartiennent à la catégorie de ceux qui sont beaucoup intervenus et de façon compétente sur leur logement. Les pièces non desservies sont des chambres qu'on atteint par le séjour, B6, B4 et B2, pour ce dernier cas un second circuit existe par la salle de bains. Ce sont aussi des cuisines commandées par la salle à manger, (B5) ou par le coin repas d'un séjour, (B3). Les formes géométriques profondes ou étirées du logement compliquent le problème de la distribution des pièces : pour en allonger la distance, cas de B6, ou pour le réduire à la partie jugée indispensable, cas de A1 ou de B4, voire de B5 qui représente une solution intermédiaire.

Comme la planche de photographies le montre bien, A6 et A5 en particulier, l'implantation des sanitaires est proche de la porte d'entrée du logement, et quelquefois proche mais au dehors comme A4, A5 et A6, A4 n'étant même pas relié par une partie privative. Il avait été noté lors de l'entretien que B1, B2 et B3 ont positionné le water-closet en fonction de la réutilisation de la chute existante. C'est le point de vue du réseau et non celui de la qualité du logement qui prévaut. Pour A2 comme pour B5, ils sont placés aussi à l'extrémité du logement, ils sont entrés par le jardin.

Le bâti et l'éclairage des locaux

La planche 22.e montre l'influence de la disposition du bâti sur l'éclairage des logements. Les logements ont été groupés en fonction de leur profondeur. Les immeubles minces, A1, A3 et B4, ceux qui bénéficient d'un double éclairage sur une profondeur voisine de celle de deux pièces comme B1 et A2 ne posent aucun problème d'éclairage. La difficulté du problème s'accroît avec la profondeur de l'immeuble. Les solutions sont diverses, la même emprise présente ou non des surfaces obscures, B2 et B3. Encore faut-il préciser que pour B2 la principale surface non éclairée est composée d'une salle de bains et d'une sorte de cellier. Le cas est vraiment difficile pour B6, mais à la profondeur assez importante viennent s'ajouter une disposition très étroite et une façade d'angle à une extrémité. Il y a pour ce dernier logement



A1



B5



B3



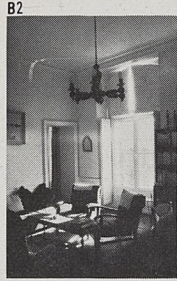
B3



A4



B1



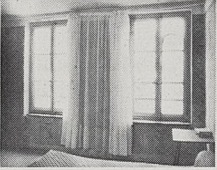
B2



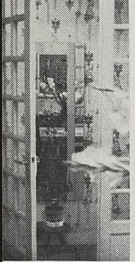
B3



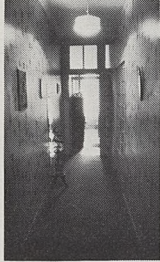
A5



B6



B6



B6



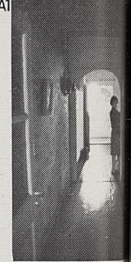
B5



B2



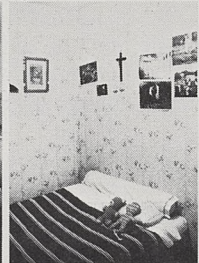
B5



A1



B6



A5



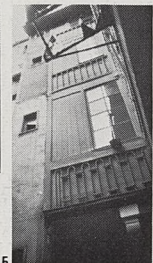
A4



B1



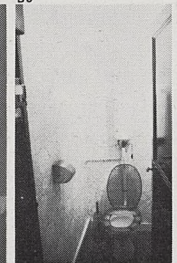
A6



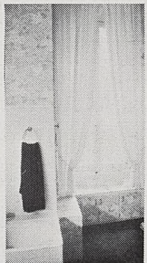
A5



A4



B3



A6

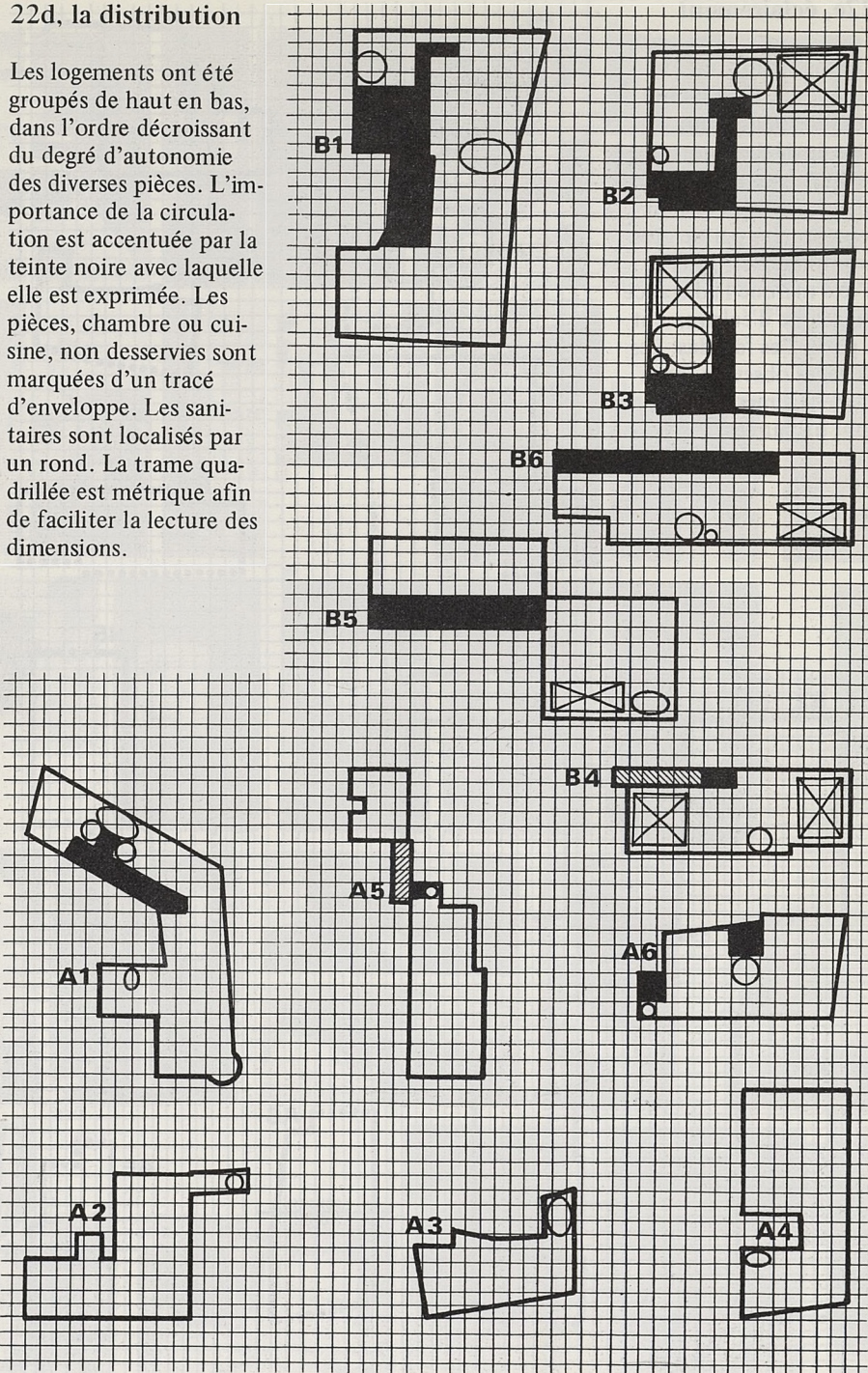


A2



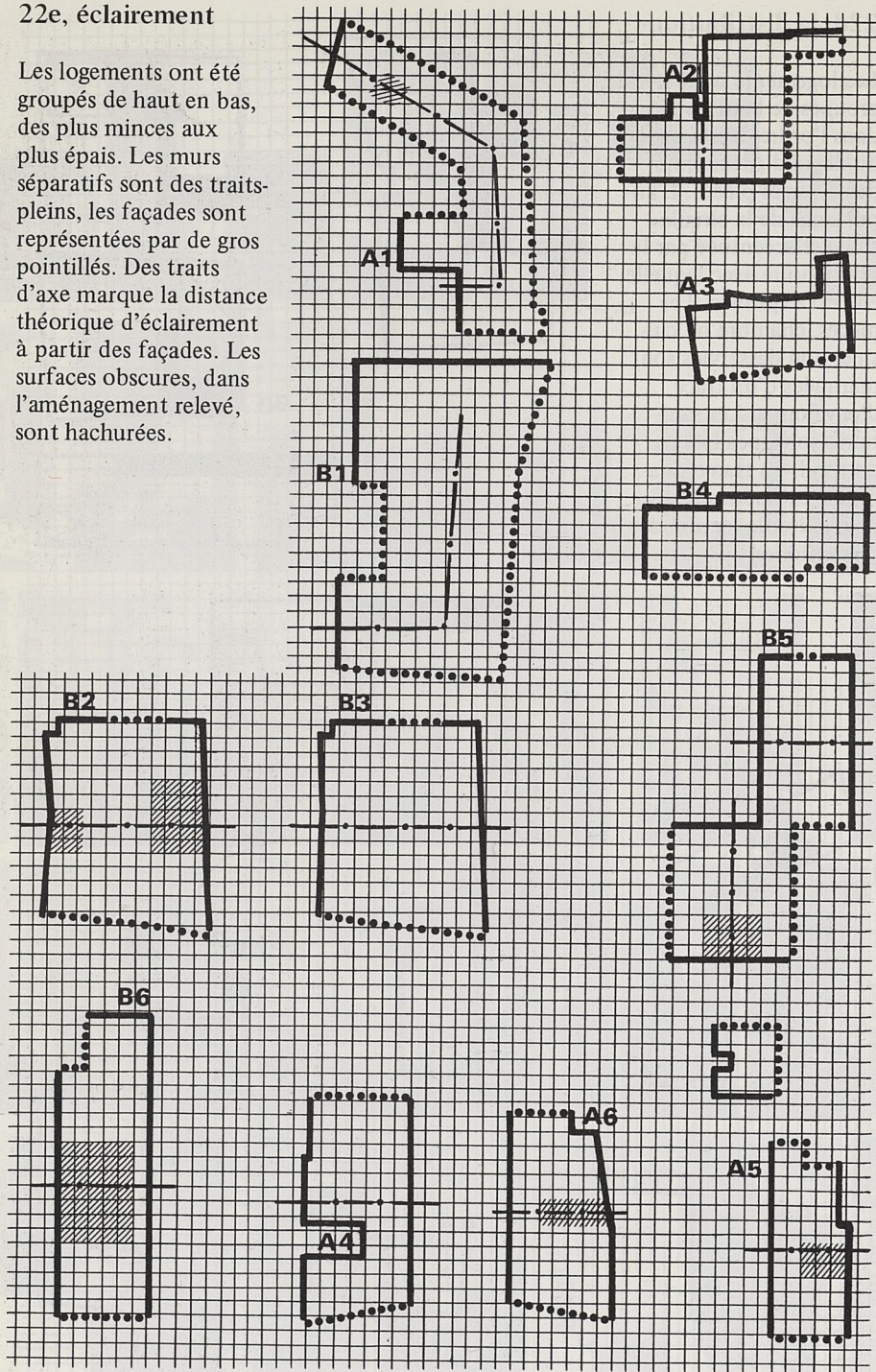
22d, la distribution

Les logements ont été groupés de haut en bas, dans l'ordre décroissant du degré d'autonomie des diverses pièces. L'importance de la circulation est accentuée par la teinte noire avec laquelle elle est exprimée. Les pièces, chambre ou cuisine, non desservies sont marquées d'un tracé d'enveloppe. Les sanitaires sont localisés par un rond. La trame quadrillée est métrique afin de faciliter la lecture des dimensions.



22e, éclairciment

Les logements ont été groupés de haut en bas, des plus minces aux plus épais. Les murs séparatifs sont des traits pleins, les façades sont représentées par de gros pointillés. Des traits d'axe marque la distance théorique d'éclairciment à partir des façades. Les surfaces obscures, dans l'aménagement relevé, sont hachurées.





une incompatibilité entre la surface réelle et le nombre de pièces qu'il prétend avoir : cinq pièces cuisine comptée et seulement quatre fenêtres. Dans un tel cas, on ne peut imaginer que deux solutions, modifier le découpage du logement ou abandonner une pièce au profit d'un espace cellier, atelier, à la rigueur salle de jeux ou salon de musique. Les autres cas se satisfont tout à fait d'une surface de services habituelle, sanitaire ou rangement. C'est d'ailleurs ce que A6 a fait avec une alcôve de même type que celle de A5. On peut regretter, en ce qui concerne A6, que l'aménagement très soigné d'une salle de bain neuve n'ait pas été l'occasion d'un remaniement complet du logement. B5 présente un cas assez particulier de découpage et de localisation. Ses mauvaises conditions d'éclairage sont celles de la cuisine, qui donne sur un passage étroit et celle du salon proche de la porte d'entrée qui s'éclaire sur la cour de l'escalier. Encore faut-il noter qu'il perd une partie de sa façade au profit d'un petit cabinet de toilette « amené » à cet emplacement par le tuyau d'évacuation qui gravit la façade. A la petitesse de celle-ci, s'ajoute la noirceur de murs non entretenus depuis des décennies.

Le rapport du linéaire de façade doit être pondéré avec le nombre de fenêtres. Des cas où l'entre axe des percements est très serré de façade longue, pour A1 moins de deux mètres, un mètre cinquante pour A2 sont favorables à un découpage, d'autres le sont moins.

222. L'immeuble

(Commentaire des clichés, ils sont rédigés par thème correspondant à chaque ligne de clichés).

- La structure de l'immeuble influe sur l'organisation des logements ; elle accentue les inadaptations ou les difficultés d'adaptation des anciens locaux aux usages actuels : « chapelle » pour un garage (A6) ou aux dimensions impressionnantes pour entreposer un bidon de fuel (A2), autant d'espaces perdus pour des usages plus adaptés. Les greniers semblent maintenir inertes des espaces riches de possibilités d'aménagement : un logement avec vue imprenable sur la ville en B2 comme en A5, (dans ce dernier cas une organisation en duplex semble possible, comme elle l'est pour A2). Par opposition, les espaces trouvés pour l'extension des fonctions urbaines, les deux locaux de B7 semblent poser au moins des problèmes de morphologie architecturale vis-à-vis de la couronne de bâtiments plus anciens au milieu de laquelle ils s'insèrent.
- Les tuyaux domestiques, ceux du logement (A2), que certains habitants (A3) apprécient pour leur pittoresque, deviennent terriblement sauvages le long des murs (B6, B5, B2 et B3). Ils ont tous les âges et véhiculent tous les fluides exceptés ceux qui ne servent plus que de témoins des « mémoires de travaux faits » du plombier. Le dragon qui garde jalousement sa cave (B6) grimpera ensuite sur toute la façade. Il témoigne de la contradiction entre une réglementation adressée à un

particulier et un immeuble dont la structure sociale est incapable, juridiquement, de l'assumer.

(*) Cela veut dire sans prestation technique adaptée.

- Les couloirs à rez-de-chaussée des immeubles ne sont pas mieux respectés. Leur largeur a été diminuée jusqu'à l'extrême par les commerces voisins (couloir d'accès au hall d'exposition de B7 divisé en deux). Celui de B1 est rétréci par une loge de concierge. Les tuyaux que l'on vient de voir monter ou descendre le long des façades, s'y promènent horizontalement comme dans des galeries techniques. Ici (B5), le couloir débouche dans la cour intérieure et se prolonge à ciel ouvert : l'application bête et méchante (*) d'un partage entre héritiers. Ces usages conflictuels qui font des parties communes un enjeu ou un espace de renvoi conduisent à une politique d'entretien minimal. Les peintures lisses avec les cimaises de couleurs insalissables, les revêtements de sol rapiécés, un éclairage artificiel du niveau d'un balisage médiocre, etc. sont des pratiques courantes que les coûts de réhabilitation contribuent à maintenir.
- Les escaliers posent aussi leurs problèmes d'entretien. Le bel escalier à garde-corps en fer forgé de B1, n'est pas soigné comme il le mérite ; ni comme le souhaiteraient les propriétaires d'un très bel appartement soigneusement restauré. L'escalier de B2 et B3 a été remis en état par des artisans compétents, mais l'éclairage, l'organisation de la batterie des boîtes à lettres n'ont pas été l'objet des études ni du savoir faire qu'a demandé l'exécution de la moulure en bois du stylobate. Mais dans ces escaliers ouverts (B2, A6) la partie haute est parfois trop exposée aux intempéries. L'escalier de A6 a été clos d'une tôle ondulée en matière plastique, quasi auto-construction, elle dénature complètement un ouvrage ancien de bonne qualité.
- Les cours reçoivent inégalement les effets des attitudes envers les parties communes. La cour heureuse de A2 partage un espace à voir et accepte des usages plus privatifs comme la haie de troènes devant la porte-fenêtre en témoigne. La cour (B5, B7) est l'objet d'usages contradictoires. Le menuisier de B7 travaille devant son atelier (la baie fermée de volets), tandis que les fenêtres de B5 s'ouvrent au soleil, juste au-dessus. Quant aux dépôts de déchets divers, on ne sait plus à qui ils ont appartenu et tous s'en plaignent. Cette cour est divisée en deux par un mur oblique qui empêche B7 de rejoindre son hall d'exposition depuis son atelier. Autre résultat absurde des mutations juridiques, on distingue le dessin de la cour et son pavage de chaque côté. Mur mitoyen à peine percé de quelques trous en face du très bel escalier de B2, B3. Sans doute, le bâti que ce mitoyen obture s'organiserait plus facilement avec des fenêtres. La pittoresque et étrange petite maison cachée au fond de la cour est la loge de concierge de B1, elle est d'ailleurs inhabitée car il n'y a plus de concierge dans l'immeuble, les recherches de rentabilisation ont des effets disparates dans le temps. Voici le mur mitoyen qui sépare les immeubles où se trouvent les logements A5 et A6. Le même mur apparaît dans le cliché placé juste au-dessus. On peut juger du gain de soleil pour l'ensemble des cours et pour les fenêtres des logements que sa démolition entraînerait.

223. Modalités techniques des transformations

Au-delà du bâti, les usages des espaces collectifs et urbains interviennent dans les conditions d'habitat. La cour de B5 est vaste et bien ensoleillée tandis que le passage étroit éclaire bien mal la cuisine du logement. La cour de B6 est plus petite et moins lumineuse, mais elle est très calme. Le petit jardin de B6, côté de la place urbaine, isole du trafic le plus important. L'animation des piétons, dont le sens du flux indique l'heure de la journée, l'eau vive sous les fenêtres font la joie de A1. Le « théâtre urbain » de B1 permet une promenade, comme au jardin, sur le balcon du logement ; elle marque le début de la journée au « petit lever » de la ville. Ces espaces collectifs, de statut privé ou de statut public, sont l'enjeu des usages particuliers. S'en abstraire est évoqué par B3 comme une solution, presque un projet : placer une double fenêtre côté cour d'où les conversations du logement s'entendent, double vitrage sur rue où l'ancien « étage noble » est devenu un peu trop près des bruits du trafic. Mais s'isoler de la ville, en plein centre de celle-ci, traduit les émergences des inadaptations du bâti ; elles se heurtent aux limites de la gestion collective et sociale de l'immeuble de la ville. Contradictoirement, le bâti des logements anciens imbriqué aux données urbaines fonctionne dans sa transformation de façon isolée.

Les transformations que nous avons rencontrées sont très souvent encore partielles. Elles intègrent mieux, à l'intérieur du logement, les modifications ou créations de sanitaires ou de cuisine mais l'organisation du logement est rarement concernée globalement.

Au-delà de l'aménagement utilitaire de certains équipements, apparaissent des initiatives d'intervention sur l'espace du logement pour l'organisation de « coins ». Ces dispositions utilitaires ou symboliques concernent rarement une pièce toute entière ou bien elles bénéficient alors d'une existence presque mythique comme la mezzanine (*). Ces interventions concernent souvent une simple présentation du mobilier ou un élément du décor.

() La référence culturelle, presque la mode qui sous-tendent l'intention exprimée par B3, montre bien que cette mezzanine, au-delà ou en-deçà de son usage, est rêvée comme un coin de paradis.*

Les habitudes culturelles relatives au logement actuel, sa stricte normalisation paraissent limiter l'imagination transformatrice de l'habitat ancien. En particulier les possibilités d'usage contemporain des pièces obscures ne sont pas utilisées, même pas explorées.

Pourtant, plusieurs réflexions simples peuvent être faites. Le logement moderne contient des locaux obscurs de plusieurs types.

Il a enregistré une tendance certaine à intégrer des locaux de rangement qui étaient localisés dans l'immeuble urbain comme ils l'avaient toujours été dans l'immeuble rural. Le grenier et la cave deviennent cellier. Ainsi, l'entrée généralement absente, des rangements commodes, le cellier, les ateliers ou zones de bricolage, l'ensemble des sanitaires évidemment, pourraient trouver place en position obscure des bâti anciens.

D'autres hypothèses, le champ de l'exploration, peuvent prendre appui

sur des cas moins fréquents : la salle à manger à éclairage zénithal rencontrée au Danemark. Un hall d'entrée de grandes dimensions observé en Suisse (à Lausanne) dans des constructions du début du siècle jouait aussi les rôles de dégagement pour toutes les pièces de l'appartement ainsi que de salle à manger. La théorie, hygiéniste d'ailleurs, des architectes de l'École de Vienne, celle de Franck Lloyd Wright, relatives toutes deux au rôle important que la salle de bains (*) doit tenir dans l'habitat, pourraient inspirer une normalisation moins drastique que celle des locaux neufs, etc. Une réflexion systématisée prenant en compte les caractéristiques particulières de certaines activités, leur durée brève ou l'heure souvent nocturne à laquelle elles s'effectuent, dégagerait d'autres possibilités.

(*) Pour F.L. Wright la salle de bains serait une des pièces les plus importantes de la maison. Elle serait à la fois salle de propreté et d'hygiène, salle de gymnastique et de repos, etc.

Ce qu'indique l'étude effectuée c'est à la fois la grande flexibilité des possibilités et de certains aménagements, et la grande banalité d'aménagements incomplets, parcellisés, cela malgré des surfaces habitables souvent appréciables.

Dans les divers logements de l'échantillon, nous pouvons dégager trois attitudes principales :

L'espace accepté ou l'espace subi

- Il y a les habitants qui ne modifient pas leur logement. Ceux-ci, en quelque sorte, campent dans une situation privosoire qui dure éventuellement une vie professionnelle toute entière. L'échantillon social est varié, deux commerçants, une famille de travailleurs immigrés (A5) et un couple d'étudiants (C2). Les âges vont de vingt ans (C2) à celui de la retraite (A4). Pas de très grands logements, mais deux d'entre eux atteignent ou dépassent 100 m². Il y a un logement moyen et un petit studio. D'autres caractères les réunissent. Le bâti est comparable quant à l'époque de construction (17^e, 18^e siècle) et n'a fait l'objet d'aucun aménagement récent. Cette particularité rend les logements peu commodes, voire inconfortables, un seul possède un équipement sanitaire complet et récent (B6), toutefois il n'a pas de baignoire.

Ces logements apparaissent comme dépourvus de pièces de séjour. C'est la cuisine qui en tient lieu. Dans le logement le mieux accepté (B6), les chambres prennent les meilleures places et la cuisine fait l'objet des premiers travaux de rajeunissement. Il reste au séjour la place centrale sans lumière directe.

Pour les deux commerçants, habiter au-dessus du commerce semble être une commodité essentielle. Pour A4, la présence du lieu de travail est si grande que la véritable pièce de vie est la cuisine-arrière boutique. L'essentiel des activités de la famille s'y déroule excepté le sommeil. Même séparation dans A5 pour lequel le lieu du commerce ne se pose pas ; la division de part et d'autre de la cage d'escalier de l'immeuble est renforcée par l'usage, la deuxième partie du logement est plutôt un dortoir.

Peu ou pas d'aménagement, il est vrai que pour B6 le logement était occupable tel quel, et c'est celui qui a été aménagé le plus avec C2. Dans A4, on parle d'aménagements anciens, mais ils semblent concerner principalement la boutique et les pièces de travail. Le renvoi pour le reste à l'incurie du propriétaire est à la fois une raison et une excuse. L'aménagement est repoussé dans l'avenir pour A5. L'idée d'une salle de bains est exprimée la première, mais l'obstacle du statut du locataire lui substitue un simple projet d'achat de meubles.

Dans ces conditions les problèmes techniques de l'aménagement ne sont même pas abordés. Les rares transformations ne touchent pas l'organisation du bâti, elles restent précaires comme la cour sur le toit de A5 qui apparaît comme ce que l'on pourrait nommer une pratique du projet sans projet. Cette pratique débouche sur un résultat dérisoire : quelques planches permettent de marcher sur un toit d'amiant-ciment ondulé qu'on « n'habite » pas vraiment.

La difficulté supposée à réaliser les transformations est un obstacle supplémentaire. A4 trouve dans la vétusté et l'inconfort de son logement la certitude que l'immeuble est proche de la ruine et qu'il faut le démolir pour construire à neuf. Ce point de vue nous semble tout à fait erroné en l'occurrence.

L'espace du logement est accepté ou subi. Accepté pour B6 de façon assez positive : la chambre des parents est « grande et silencieuse », celles des enfants sont « très ensoleillées ». Avec plus de réalisme que d'optimisme pour les étudiants de C2, mais ils savent que leur situation est temporaire. Pour A4 et A5, il semble plus nettement subi. A4 attend la retraite pour retrouver la campagne, les habitants de A5 vont chez des amis espagnols le dimanche ou dans leur jardin de banlieue. Ils retournent en Espagne pour les grandes vacances.

Ce sont des nomades de la ville, leur point fixe est leur emploi, ils sont de passage dans leur logement.

L'espace retrouvé ou l'espace créé

- Il y a ceux qui aménagent complètement leur logement. Même si les habitants font le plus d'aménagements possible auto-conçus voire auto-construits, ils rencontrent certains problèmes pour lesquels un apport technique est le bienvenu, c'est en particulier le cas (B4) où l'installateur de cuisines fait un plan précis de l'aménagement, celui-ci est bien apprécié.

En principe, l'intervention de l'homme de l'art est complète et délibérée, même s'il y a des désaccords sur les aménagements au profit de l'habitant ou si le plan d'origine présenté par le maître d'œuvre est largement modifié après discussions. Nous trouvons des logements divers. De grands logements (A1-B1), l'un d'entre eux (B1) presque une maison, un très petit studio (C3), un appartement moyen (B4) proche des normes sociales du logement neuf (63 m²) est décrit par ses habitants comme un quatre pièces. Dans ce calcul, la cuisine est considérée - à juste titre semble-t-il comme l'une des pièces principales au point de vue du mode de vie. Ce que l'on remarque dans ce cas (B4) pour la cuisine

devient dans le cas du grand appartement (B1) « une polyvalence », une liberté d'usages et de pratiques qui décloisonne les espaces normalisés. « On ne cuisine pas ailleurs que dans la cuisine mais enfin [on peut] faire autre chose que de manger ou de cuisiner... on n'est pas obligé à écrire nécessairement dans le bureau »... Cette autonomie des pratiques fonctionne pour des activités très modestes en elles-mêmes, (A1) « le matin quand je me rase avec le rasoir électrique, assis devant cette commode, près de la petite rotonde qui donne sur la rivière ». Elle a ses limites « ...dans l'ancien, vous avez bien souvent une chambre qui est trop grande et vous n'avez pas d'autre fenêtre pour couper cette chambre en deux ».

La caractéristique commune à ces logements différents est l'importance et la globalité des aménagements qui ont été effectués. Le logement complet a été réaménagé. Pourtant, là-encore, les modalités des opérations ont été variées. Pour les deux plus grands logements, des travaux très importants aboutissent à une restauration très fidèle (B1) ou à une construction neuve dans une coquille ancienne (A1). Pour B4, si les travaux ont été réalisés pièce par pièce, la continuité de l'aménagement n'en souffre pas, alors que dans le studio C3, une rupture marque la restauration promotionnelle de l'enveloppe - cette « boîte à rats » de 4 m x 4 m avec 3,80 m sous plafond - de l'aménagement fait par un architecte, l'occupant lui-même. « Une manière pour agrandir un peu cet espace minime, ça a été de mettre plein d'artifices, de miroirs pour allonger... et de l'autre côté de construire des séparations qui font en quelque sorte de l'espace et des coins ». La hauteur permet d'ailleurs la construction d'une mezzanine, mais celle déjà réalisée n'est pas utilisée parce qu'il lui manque un escalier d'accès facile à monter.

Les aménagements ont été effectués avec l'intervention de spécialistes. Bien sûr, l'implication, l'appropriation des habitants est suffisamment forte pour qu'ils privilégient leur rôle dans la conception de l'aménagement. Il n'est d'ailleurs pas question de le leur contester, mais disons qu'ils pratiquent une conception très assistée.

Le locataire du studio (C3) est le plus critique à l'égard d'une conception d'origine limitée à son aspect commercial. Il est le plus capable de concevoir les aménagements complémentaires nécessaires. Ce sont les habitants du logement moyen (B4) qui apparaissent le plus satisfaits des conseils qu'ils ont sollicité. Leur sous-estimation des possibilités d'organisation d'un espace qui leur paraissait très contraint a limité leurs demandes à des interventions ponctuelles, l'aménagement du « coin cuisine », ou seulement techniques, la pose des chassis de toit et l'installation de la plomberie. Il est vrai que dans ce dernier cas l'incompétence n'est pas la seule raison invoquée... « pour le chauffage central, il nous fallait un certificat de conformité pour obtenir le tarif binôme... » Les habitants des grands logements (A1) et (B1) insistent sur les différences entre les propositions de l'architecte et ce qu'ils ont décidé, l'un (A1) semble oublier (en disant « le promoteur nous proposait ... ») que ce dernier était aussi un maître d'œuvre compétent : « nous avons fait le plan nous-mêmes, peut-être à partir du plan qu'il nous avait proposé (...)

il nous a laissé absolument libre de faire ce que nous voulions... » Pour l'autre (B1), le concepteur est un peu cantonné dans l'intervention technique, « ...c'était impossible de faire les travaux par nous-mêmes, c'était presque de la construction. »... « c'est un architecte qui s'occupait des opérations de réfection... qui a trouvé les artisans, généralement très compétents, spécialement pour la menuiserie... »

Les contraintes de l'ancien, vis-à-vis de l'aménagement, semblent acceptées (A1) : « cet appartement comportait une dalle, enfin un plancher et des murs qui limitaient l'espace... nous avons préféré faire une seule salle de bains, avec en plus une douche indépendante, pour donner le plus de place possible aux deux chambres ... » Pour (B1), seul l'équipement sanitaire a faiblement limité une restauration qui satisfait. Il faut noter que la place est très abondante... « j'ai une laverie, un endroit pour mettre mes sacs de patates, j'ai des placards, un endroit pour mettre mes valises, je peux avoir un séchoir comme chez les coiffeurs... on n'hésite pas à acheter une chose parce qu'on sait qu'on pourra la loger ... » : Dans le logement moyen (B4), on regrette un peu la distribution de son espace : « dans l'ancien, le couloir n'est pas toujours à la place qu'il faudrait... » mais, une surface de 63 m² pour loger 4 personnes impose des contraintes indépendantes de son organisation. Cette insatisfaction est largement compensée par le sentiment d'avoir fait « ce qu'on voulait », contrairement au cas du logement neuf qu'il faut prendre tel.

Le chantier pose des problèmes particuliers. Tous les choix de matériaux ne sont pas faisables, excepté pour A1 qui habite de ce point de vue dans un logement neuf et qui a bénéficié d'une double possibilité de choix, d'organisation et de matériaux.

« Nous (B1) avons trouvé des ouvriers qui voulaient le faire, même les ouvriers qui venaient ici, ils y prenaient plaisir, ça leur redonnait l'agrément du travail, de travailler dans de belles matières... ». « Les entreprises se mettent aussi à faire de l'ancien, malgré qu'ils rouspètent quand ils viennent... parce que les canalisations ne sont pas droites » (B4). « Les travaux, c'était très long, spécialement en peinture, c'était un peintre sans personnel, avec juste un ouvrier, et c'était très-très long » (B1). On apprécie aussi de pouvoir bricoler (B1), voire de réaliser soi-même (B4) une partie des travaux. Les quelques limitations apportées sont bien acceptées, (B4) « c'était du plancher tout abimé, on aurait préféré des tomettes tout à fait ordinaires, mais c'est lourd, alors on a préféré mettre du plastique, dans les chambres on a mis une moquette, cela cache tout... ». L'entretien est à la fois plus facile et plus difficile (B1)... « plus tu as de surface à peindre, plus tu as d'entretien à faire... » tandis que... « comme les planchers ne sont pas vilains, il n'y a pas de nécessité de mettre de la moquette et c'est moins d'entretien... »

Un certain nombre de problèmes n'ont pas trouvé leur solution. Le water chimique de B4, à broyeur, se raccorde à une descente d'eau pluviale. Dans B4 comme dans B1 on cherche où faire passer l'ascen-

(*) Le vide de la cage d'escalier ou la cour par exemple.

seur, mais ne connaissant pas l'ensemble de l'immeuble, on ne peut formuler que les hypothèses évidentes (*), pas forcément les meilleures. Pour A1, il bénéficie de la quasi construction neuve et de l'homogénéité sociale de l'immeuble, tandis que B1 note les nombreuses nuisances dues aux enjeux urbains qui atteignent leur mode de vie ; pas de portier automatique, une cour et une cage d'escalier pas entretenues, plusieurs générations de tuyaux habillent les murs et les plafonds des parties communes, un escalier aussi beau que leur appartement aurait besoin d'un ravalement etc. La raison de cet état est à chercher dans le diffus urbain lui-même. Les modalités de sa transformation, de sa modernisation sont celles de l'habitat individuel, la notion de service commun de l'immeuble glisse vers celle de servitude. L'urbain en est atteint dans son principe même.

Dans cette large catégorie d'urbains heureux qui consacrent beaucoup à leur habitat, on remarque la grande diversité des modes de vie et le visage multiple de la modernité. Cette constatation situe le logement à l'opposé de l'image standard d'une normalisation simpliste. La présence dans le centre ville peut paraître inégalement souhaitée, en particulier pour B4 qui fait bien remarquer le caractère conjoncturel de son choix. Mais à notre avis, dans ce cas, exprimer une telle opinion témoigne moins de l'importance réelle de son choix d'habitat que de la conscience qu'on en a. Il nous semble important, au-delà des dires, d'accorder toute sa valeur, toute sa signification au « savoir pratique » des urbains. D'autant plus que l'urbain semble bien être un refuge des pratiques obscures comme des rêves mythiques.

Mais alors, cet habitat ancien, quel est-il ? En se référant à la notion de patrimoine, telle qu'elle a pu être exprimée ci-dessus, pour B4 cet espace créé n'a d'ancien que la localisation. Sa dimension culturelle est repérée dans le guide que les touristes tiennent à la main en se promenant dans le quartier. Pour B1 on ne sait plus très bien si cet appartement ancien restauré est un espace créé ou un espace retrouvé : « ... en regardant de belles proportions, nous nous sommes faits l'œil... » Espace créé pour A1, mais cet appartement est ancien un peu comme leur pendule : « ... elle n'a plus que l'apparence de la pendule, c'est un bar ... ».

L'espace modifié ou l'espace perdu

- Il y a ceux qui aménagent un élément du logement, on ajoute un sanitaire, on aménage une salle de bains, on ouvre une pièce obscure sur une pièce éclairée, etc. Bien sûr, les conditions d'habitabilité sont améliorées, par définition, mais sans que le logement reçoive une véritable transformation qui l'adapte, au plein sens du terme, aux conditions actuelles d'existence. Ce sont des témoins de comportements intermédiaires. Aucune indifférence envers le bâti, l'investissement physique personnel est fréquent, il renforce l'attachement psychologique que les habitants expriment nettement. Ce sont les moyens financiers qui limitent l'importance des aménagements : (A2) « les gros travaux, on ne pouvait pas ... mon mari gagnait 5.000 francs anciens de l'épo-

que ». Le statut de locataire (deux le sont encore) ne les empêche pas d'effectuer au moins les travaux de gros entretiens. Sans doute A3 se limite à une mise en état et B2 n'installe son chauffage central qu'après être devenu propriétaire. Pour A2 comme pour B5 ce sont bien les contraintes économiques qui semblent avoir été dominantes.

Les habitants présentent une certaine diversité professionnelle mais dans un groupe assez défini correspondant aux couches moyennes. On peut noter que les revenus les plus modestes comme les plus élevés n'y figurent pas. Trois sont retraités, A2, B2 et B5, tandis que trois autres, jeunes, sont plutôt au début de leur vie active, A3, B3 et B7 ; A6 a un âge intermédiaire. L'âge influe évidemment sur les comportements vis-à-vis de l'habitat, mais il ne faut pas voir l'inactivité actuelle de A2 et B5, elle ne doit pas faire oublier les importants travaux d'aménagements qui semblent prioritaires à des générations différentes. (*)

(*) Il faut se rappeler les propos tenus encore après la dernière guerre sur l'usage des salles de bains dans les catégories les plus démunies de la société.

Souvenons-nous que le « logeco » norme sociale de logement aidé, ne prévoyait que des douches et la pose ultérieure d'une baignoire devait faire l'objet d'une demande de dérogation adressée au ministre.

L'attitude générale vis-à-vis de l'aménagement consiste dans la prise en compte du bâti existant comme une donnée peu susceptible de modifications. Cela ne signifie pas absolument que les occupants soient résignés. A3 n'a pas la tristesse de la résignation, ce sont les avantages des dispositions qu'elle exprime, elle accepte les inconvénients du manque de chauffage et se félicite de jouir d'une « vraie salle de bains ». Cette sélection des dispositions favorables confirme une pratique concrète de non transformation, disons dans le cas le plus fréquent d'une amélioration de l'état ou de l'équipement du logement. Cette attitude se mue en perplexité lorsqu'une donnée particulière, la hauteur sous plafond pour B3, évoque des possibilités d'aménagement qui font écho aux modèles de la mode : « on veut faire une mezzanine, c'est bien ... une mezzanine ». A6 ne voit pas d'issue aux dispositions inconfortables de son logement, il le restaure et l'équipe d'une salle de bains sans rien changer à l'organisation. B2 étale dans le temps des interventions (installation du WC, du chauffage central pour l'appartement, équipement d'une salle de bains, etc.) Pourtant, si ces travaux successifs améliorent son confort, il ne trouve pas un véritable changement au cadre de son mode de vie. Il accuse le logement ancien de rendre rigides des dispositions compliquées. Il perçoit une amélioration lors de l'exécution d'une baie libre (**) très large, qui relie une alcôve obscure au séjour en créant un coin salle à manger. B2 devine les limites de son propos en remarquant que la même structure ancienne du bâti se retrouve chez ses voisins de l'étage inférieur (B3) alors que l'organisation des pièces est toute différente.

(**) On nomme ainsi une ouverture qu'aucune porte ne peut fermer.

Reconnaître cette contradiction sans que cela permette d'améliorer sa propre intervention, c'est constater l'insuffisance de savoir spécialisé mis en œuvre dans l'auto-aménagement, plus précisément : dans l'auto-projetage. La part plus ou moins grande d'intervention personnelle, auto-construction, n'a pas les mêmes effets. Elle est fonction des possibilités financières, d'une certaine aptitude, sinon connaissance, que la pratique d'un métier manuel peut faciliter. Elle témoigne du fait que la technicité des artisans, le soin mis à l'ouvrage par l'entrepreneur sont diversement contestés. B2 n'est pas satisfait de l'instal-

lation de chauffage central qui procure des températures excessives à certaines pièces. A6 explique longuement les difficultés et la patience qu'il lui a fallu pour passer le tuyau d'évacuation de sa salle de bains le long de la voûte du rez-de-chaussée. Il pense nettement qu'un entrepreneur n'aurait pas pris les mêmes précautions. De même, l'exécution des peintures dans son appartement, presque une restauration, effectuée avec l'aide d'un frère compétent professionnellement, n'aurait, pense-t-il jamais été exécutée avec autant de soins par une entreprise (*). Mais au-delà des modalités d'exécution des travaux et de l'opinion émise, l'auto-aménagement a une autre signification. Les habitants s'intéressent, même avec passion, à leur logement. Ils ont fait par eux-mêmes ou en appelant un personnel réputé qualifié des travaux souvent importants. Mais ils n'imaginent pas qu'une étude d'ensemble de leur appartement peut apporter des réponses à leurs questions.

(*) *Le peintre de B1 était très qualifié, ... à un tout autre prix.*

Le logement est rarement l'objet d'une étude globale prévoyant sa réorganisation, et c'est rarement un technicien compétent qui est chargé de l'étude, encore moins du suivi de réalisation.

Ceci rappelle les conditions dans lesquelles les transformations s'effectuaient dans l'espace rural (**). Il ne semble pas inutile d'en rappeler les trois objectifs généraux :

(**) *J.M. Boucheret J.L. Cohen, R. Joly, « On a cru bien faire », Corda, 74.*

- procurer au logement une entrée, c'est-à-dire éviter qu'on ne vienne de l'extérieur dans le logement sans solution de continuité. Cette précaution peut paraître à la fois comme une disposition pratique, protection contre la saleté, et comme une disposition sociale, assurer une intimité au logement qui n'existait pas dans le bâti ancien.

- la deuxième préoccupation assure, au moins pour partie, une indépendance aux pièces habitables. Aux pièces banalisées, et en petit nombre, succède une décomposition plus complète du logement et une affectation plus précise des lieux.

- enfin, le troisième but poursuivi est la mise en place d'un équipement sanitaire.

(**) *La qualité acceptable, le nombre des interventions, font penser à une intervention publique ou pour le moins organisée par la puissance publique. Malheureusement les plans ne renseignent pas sur la procédure. Peut-être une recherche mi-archiviste, mi-juridique donnerait la réponse.*

Il arrive que les trois objectifs reçoivent une solution simultanée dans une organisation commune.

Il était assez commode de repérer ces transformations dans l'habitat rural parce que celui-ci permet, le plus souvent, des extensions faciles à partir de la surface d'origine du logement : véranda, prolongement du corps perpendiculaire au corps principal, etc. quelquefois aussi remplissage d'anciens espaces réservés au travail.

La situation est moins simple pour l'habitat urbain, dont la surface ne peut guère augmenter, même si les préoccupations sont les mêmes.

L'un de nos terrains d'analyse (**) (A) nous permet d'apprendre comment, au début du 20^e siècle, une première série de transformations a été effectuée pour améliorer les conditions d'hygiène et de confort du logement ancien. En effet, des archives municipales anciennes témoignent de création d'équipements sanitaires dans un grand nombre d'immeubles du centre-ville (**).

L'information est de premier intérêt parce que des dispositions voisines, ou plutôt qui tiendraient à ressembler aux dispositions effectuées dans l'habitat rural, sont repérables : en effet la première préoccupation et apparemment la principale, sinon la seule, consiste à créer un sanitaire pour chaque logement. Ce dernier est souvent réalisé par une adjonction effectuée au volume précédemment construit sur cour.

Pour ce qui concerne le reste du logement, les pièces demeurent banalisées, le titre qui les désignent ne les affecte pas. Les regroupements de petits logements sur le même palier s'accompagnent occasionnellement d'un accroissement de surface par le remplissage d'une courrette.

Cette solution d'adjonction du sanitaire n'est pas aussi éloignée qu'il y paraît de celle que l'on rencontre en B1, B2 et B3. Les W.C. passent du palier de l'escalier, où l'on retrouve son emplacement, à une position strictement contiguë à l'intérieur du logement. C'est la canalisation générale qui guide la localisation, non la meilleure organisation du logement. Les interventions successives de l'auto-aménagement tendent à donner une cohérence aux espaces perdus.

L'auto-aménagement fonctionne, dans le diffus urbain, comme une forme dérivée de la conception additive repérée dans le bâti rural. Les pratiques techniques de l'habitat rural apparaissent déjà comme une permanence (un effet d'inertie) de pratiques professionnelles très anciennes, celles qui précèdent l'intervention de l'architecte comme auteur d'un projet : document dessiné précédant toute réalisation. Ces modalités particulières de la production architecturale s'étaient maintenues légitimement pendant la durée de constitution des « styles » régionaux. Les pratiques techniques de l'architecture régionale ne distinguaient pas une phase de conception s'effectuant au moment d'un projet, suivie d'une phase d'exécution, conception et construction se déroulaient presque conjointement mais parcellisées dans le temps, elles répondaient au coup à coup au besoin le plus important qui émergeait. Le moment principal de la conception architecturale (sans spécialiste du projet) était le moment du chantier. L'architecture publique, disons pour la situer : symbolique, a connu, elle aussi, des formes de conception additive. Ainsi, la voûte de la cathédrale gothique pousse, un arc-boutant vient la retenir, un pinacle charge ce dernier pour assurer sa stabilité. Mais l'ensemble de cet ouvrage n'est compréhensible dans sa production technico-architecturale que si l'on remarque le processus qui la prépare. En effet, dans le bâti quotidien du monde rural d'alors, des maçons spécialisés interviennent pour consolider des murs de façades écartés par des voûtes, en construisant des contreforts qui les rééquilibrent par leur poids. Cette pratique s'est poursuivie au moins jusqu'à la fin du siècle dernier dans plusieurs régions.

La comparaison entre ces deux cas est d'un grand intérêt. Chaque exemple peut se comprendre comme une suite de pratiques techniques : conception additive de fait dans le bâti rural, pratique additive conceptualisée d'emblée dans le contre-fort de la cathédrale. L'émergence de la seconde s'effectue comme historiographie de l'aventure

(*) *Viollet le Duc tient un propos sur la restauration (cf. article « restauration » du dictionnaire) qui constitue une doctrine de cette conception additive de l'architecture. Le rajout de contreforts à l'église romane de Vézelay s'inscrit dans un processus simplement distendu dans le temps.*

quotidienne, mémorisation des expériences successives dans une pensée technique unifiée par l'écrasement de l'espace temps qui sépare chaque intervention de la première (*)

Ce détour dans l'histoire met en évidence le décalage entre les pratiques techniques actuelles de l'habitat ancien et le processus de l'architecture quotidienne d'un monde rural culturellement homogène. La démarche d'aménagement n'est pas un déplacement, de la phase du projet à celle du chantier, mais une réduction presque totale de la phase conceptuelle par sous-estimation de son rôle.

Les modèles culturels de la modernité ou ceux colorant d'un rassurant passéisme les périodes où l'avenir s'obscurcit, contribuent à alimenter un savoir illusoire qui compense dans le choix des tentures et l'arrangement de décors fragmentaires, l'absence d'organisation de l'habitat. Le fini industriel, le lisse, le rectiligne, cette confusion moralisatrice entre l'ordre social et le « droit » géométrique, bien des idéogrammes habillent l'arlequin du moderne. Il faut un néoromantisme pour que d'autres images s'imposent à leur tour : le fait-main avec ses imperfections garanties, le biscornu, déjà évoqué ci-dessus, et la poussière sortant de l'immoralité pour entrer dans la patine de l'histoire. Une série d'attitudes relatives à la localisation des diverses activités dans l'ensemble de la surface disponible, à leurs relations avec les accès et les fenêtres, aux groupements du mobilier, enfin aux modes de traitement des parois, des sols, des plafonds, etc. sont liés aux images culturelles de la modernité comme à celles du bâti ancien. Dans ces conditions, l'étude des logements dans l'état où les rencontre l'enquêteur, peut prendre en référence les points de départ différents qui lui sont à la fois proposés par la réalité visible du logement et par ses propres considérations technico-culturelles. On peut privilégier le logement en tant qu'élément d'un patrimoine digne d'être remis en valeur et discrètement modernisé, ou le considérer comme une simple surface construite dont les dispositions sont éventuellement incommodes. La problématique de la réhabilitation recouvre des pratiques hétérogènes.

L'alternative restauration ou/et modernisation semble dégager les critères à partir desquels une normalisation pertinente de l'intervention est possible. Cette typologie en dissimule une autre qu'il faut dégager d'un champ immense recoupant largement le précédent : le champ des pratiques non qualifiées, celui de l'auto-aménagement. L'autre versant de cette politique « individualiste » du bâti urbain est celui des groupes de pression, ceux qui animent le commerce, l'artisanat, les implantations de bureaux, les stratégies résidentielles opposées des divers acteurs sociaux et la ségrégation qui en résulte. Chacun de ces groupes fonctionne de façon contradictoire en latence d'hégémonie, alors que leurs stratégies propres n'ont de sens que dans la complexité urbaine contre laquelle elles butent. Elles se manifestent à chaque occasion : absorption de la porte d'entrée de l'immeuble par la façade commerciale de la boutique, rétrécissement du couloir d'accès au rez-de-chaussée, comblement des cours et courtes au même niveau pour agrandir les locaux de présentation ou de réparation, ascension des canalisations

en façade et parcours dans les parties communes comme dans des gaines techniques de sous-sol, usages conflictuels des espaces collectifs, etc. tout concourt à disjoindre les solidarités qu'implique le bâti.

Le fini industriel, le lisse, le rectiligne, cette confusion moralisatrice entre l'ordre social, géométrique, et le « droit » bien des idéogrammes habillent l'arlequin du moderne. Il faut un néo-romantisme pour que d'autres images s'imposent à leur tour : le fait-main avec ses imperfections garanties, le biscornu, déjà évoqué ci-dessus, et la poussière sortant de l'immoralité pour entrer dans la patine de l'histoire.

10. LOGEMENT INDIVIDUEL ET VILLE

« La ville est un lieu où l'individu se trouve en contact avec les autres ».

« La ville est un lieu où l'individu se trouve en contact avec les autres » et la ville semble se confondre avec le lieu de l'individu. La forme et le régime architecturaux ne s'opposent pas au corps social, ou s'imposent à lui. La tour de Babel, les pyramides égyptiennes est un immeuble urbain ; c'est aussi le cas de l'hôtel particulier qui domine l'avenue de « Suzanne et les nymphes » dans le tableau d'Altdorfer. Ducaséan confirme dans ses gravures la forme de l'abbaye de Thélème que Rabelais décrit avec précision. Au 19^e siècle, le phalanstère de Fourier comme le familistère de Guise de Coudes sont des palais. La référence au palais de Versailles est d'ailleurs explicite chez Fourier.

« La cité du soleil » de Campanella peut paraître plus urbaine avec ses enceintes successives et son temple central, mais ce serait oublier l'importance des châteaux-forts et des acropoles conventuelles. C'est bien ce que propose l'urbanisme très raisonnable « ville idéale », ou plutôt dans une certaine mesure, car pour Dürer il s'agit du château-fort, et non d'un art nouveau qui l'accompagne n'en est que le simple prolongement, l'usage de production.

La transformation de la féodalité terrienne en architecture de ville pose à ce modèle urbain un problème insoluble. Le Versailles des pavillons de courtisanes (*) alignés le long des avenues qui voulaient à la discipline du roi n'a jamais vraiment existé, pas plus que le développement d'hôtels particuliers aristocratiques qui constitue le 17^e siècle ne fait une ville.

Une évolution importante est visible dans les cartes successives de Le Doux pour la petite ville industrielle d'Arc-et-Senans. Le premier dessin est un palais orthogonal limité par des quinconces. Dans une seconde étude proposant un schéma rayonnant, ce dernier est confronté à la réalité géographique : deux axes principaux orthogonaux relient la ville au milieu environnant ; le nord-sud, depuis les collines boisées jusqu'au petit cours d'eau qu'il franchit par un pont, l'est-ouest, du village d'Arc à celui de Senans. Mais la forme circulaire fermée du schéma et une sorte d'ombre portée isolent encore la ville, ce ne sera que dans un troisième dessin, curieusement une vue perspective aérienne, que se matérialisera une inscription dans le site par l'interpénétration des constructions périphériques et de l'espace rural.

Ce passage de la ville-architecture projetée dans un monde conique, à la ville-société implantée dans la géographie peut nous servir à comprendre le processus de transformation de la ville dans la phase de développement du capitalisme marchand et la constitution de la bourgeoisie industrielle. Tout se passe comme si le tissu urbain bourgeois de la ville marchande était projeté sur la structure fonctionnelle et symbolique d'une ville capitale tandis que le souvenir de l'hôtel particulier aristocratique prend la place de la maison-atelier-réserve du marchand. C'est ce dernier aspect de la transformation qui nous intéresse ici : la constitution de l'immeuble urbain. Les utopistes du 19^e siècle, comme les promoteurs du loge-

(*) Cf. « Versailles, lecture d'une ville », Buren, Carter, Cézanne, Furet, Panerai - Ades 1978. Il s'agit de petits hôtels particuliers aristocratiques.

Chapitre 3

LA GESTION DE L'URBAIN

en façade et parcours dans les parties compliquées comme dans des gaines techniques de sous-sol, usages conflictuels des espaces collectifs, etc. tout concourt à dialektiser les solidités qu'implique le bâti.

Le fini industriel, le lisse, le rectiligne, cette confusion mégalisatrice entre l'ordre social, géométrique et le « droit » bien des idéogrammes, habillent l'adolescence du moderne. Il faut un néo-romantisme pour que d'autres usages s'imposent à leur tour : le fait-main avec ses imperfections garanties, le bric-à-brac, déjà évoqué ci-dessus, et la poussière soulevée de l'antiquité pour servir dans la patine de l'histoire.

Chapitre 3

LA GESTION DE L'URBAIN

30. LOGEMENT, IMMEUBLE, VILLE

Dans l'histoire de l'imaginaire urbain, l'édifice et la ville semblent se confondre aux dépens de celle-ci. La forme et le schéma architecturaux occultent longtemps l'idée du corps social, ou s'imposent à lui. La tour de Babel des peintures flamandes est un immeuble urbain ; c'est aussi le cas du décor architectural qui domine l'aventure de « Suzanne et les vieillards » dans le tableau d'Altdorfer. Ducerceau confirme dans ses gravures la forme de l'abbaye de Thélème que Rabelais décrit avec précision. Au 19^e siècle, le phalanstère de Fourier comme le familistère de Guise de Godin sont des palais. La référence au palais de Versailles est d'ailleurs explicite chez Fourier.

« La cité du soleil » de Campanella peut paraître plus urbaine avec ses enceintes successives et son temple central, mais ce serait oublier l'importance des châteaux féodaux et des acropoles conventuelles. C'est bien ce que propose Dürer dans une très raisonnable « ville idéale », ou plutôt dans ce qu'on a appelé telle a posteriori, car pour Dürer il s'agit du château d'un prince, et la ville de corporations artisanales qui l'accompagne n'en est que le simple prolongement : l'unité de production.

La transformation de la féodalité terrienne en noblesse de cour pose à ce modèle urbain un problème insoluble. Le Versailles des pavillons de courtisans (*) alignés le long des avenues qui conduisent à la chambre du roi n'a jamais vraiment existé, pas plus que le lotissement d'hôtels particuliers aristocratiques qui constitue le 7^e arrondissement parisien ne fait une ville.

(*) Cf. « Versailles, lecture d'une ville », Burlen, Castex, Céleste, Furet, Panerai - Adros 1978. Il s'agit de petits hôtels particuliers aristocratiques.

Une évolution importante est visible dans les études successives de Ledoux pour la petite ville industrielle d'Arc-et-Senans. Le premier dessin est un palais orthogonal limité par des quinconces. Dans une seconde étude proposant un schéma rayonnant, ce dernier est confronté à la réalité géographique ; deux axes principaux orthogonaux relient la ville au milieu environnant : le nord-sud, depuis les collines boisées jusqu'au petit cours d'eau qu'il franchit par un pont, l'est-ouest, du village d'Arc à celui de Senans. Mais la forme circulaire fermée du schéma et une sorte d'ombre portée isolent encore la ville, ce ne sera que dans un troisième dessin, curieusement une vue perspective aérienne, que se matérialisera une inscription dans le site par l'interpénétration des constructions périphériques et de l'espace rural.

Ce passage de la ville-architecture projetée dans un monde cosmique, à la ville-sociale implantée dans la géographie peut nous servir à comprendre le processus de transformation de la ville dans la phase de développement du capitalisme marchand et la constitution de la bourgeoisie industrielle. Tout se passe comme si le tissu viaire banalisé de la ville marchande était projeté sur la structure fonctionnelle et symbolique d'une ville capitale tandis que le souvenir de l'hôtel particulier aristocratique prend la place de la maison-atelier-réserve-du-marchand. C'est ce dernier aspect de la transformation qui nous intéresse ici : la constitution de l'immeuble urbain. Les utopistes du 19^e siècle, comme les promoteurs du loge-

ment social, ont bien montré par leurs préoccupations l'importance de ces espaces ni urbains, ni privés (au sens du logement), qui relient les logements particuliers à la ville. « Toutes les pièces de la construction harmonieuse... sont reliées entre (elles) par une RUE-GALERIE (...) ces galeries sont vitrées, ventilées et rafraîchies en été, chauffées en hiver (...). La rue-galerie d'un Phalanstère de haute Harmonie est au moins aussi large et aussi somptueuse que la galerie du Louvre... » écrit Considérant (*) ; « des corridors, allant d'une galerie à l'autre, font communiquer entre elles les trois cours intérieures, et permettent la circulation générale de la population dans toute l'étendue du Palais » ; ce palais est le familistère de Godin. Peut-être la réalité de Guise est-elle un peu plus modeste que le projet rêvé par Considérant. Au confort urbain de ces espaces de liaison il faut ajouter leur rôle dans la vie sociale. Leur fonction d'auto-contrôle contribue à la tenue sociale de la communauté.

(*) V. Considérant
« Description du
Phalanstère et Con-
sidérations Sociales
sur l'architectoni-
que » réédition
Guy Durier, Paris
1979.

C'est la forme que prend dans l'habitat urbain sociétaire le système panoptique selon lequel plusieurs types d'équipements ont été dessinés, l'hôpital entre autres. Peut-être l'indication faite lors du premier congrès international des H.B.M. est significative à rebours : « Ces plans seront conçus dans la pensée d'éviter toute occasion de se rencontrer entre locataires. Les paliers et les escaliers en pleine lumière doivent être considérés comme une prolongation de la voie publique » (**). Volonté d'organisation d'un confort social dans la ville chez les utopistes sociaux et inquiétude du pouvoir vis-à-vis de la sécurité urbaine convergent pour mettre en évidence les changements de structure qu'inspirait l'immeuble d'appartements. Faute d'y répondre par l'organisation de statut urbain, l'immeuble devait s'isoler, se parcelliser, se réduire au logement isolé. C'est une autre lecture de l'évolution de « L'ilot à la barre » (***).

(**) Cité dans
« Logement social
et modélisation »,
Ardu 1979, recher-
che collective de
C. Alexander, J.
Boulet, F. Choay,
P. Gresset.

(***) J. Castex, J.
Ch. Depaule, Ph.
Panerai. « De l'ilot
à la barre », Du-
mod.

31. CONTINUITÉ, CONTIGUITÉ ET PARCELLISATION

Les espaces de transition, exclus des modes d'existence des domaines publics et privés sont l'enjeu des divers projets urbains. Espaces de renvoi lorsque leur usage est limité. Simple point de passage obligé ou espaces de débordement, voire surface physique d'expansion pour celui qui extériorise son comportement ou cherche un support au développement de ses activités professionnelles. L'espace public est d'ailleurs concerné marginalement : dans sa dimension par les balcons et loggias, par les terrasses de café dont les implantations sont précaires mais peuvent néanmoins être durables, etc. dans sa durée par les usages occasionnels et quelquefois conflictuels de la rue par les manifestations de masse ou le mouvement hippie.

Il existe diverses pratiques sociales, nous en avons noté certaines dans les entretiens et dans l'observation des lieux analysés. Certaines sont les conséquences de données juridiques et économiques. Le fait pour la couche dominante de la bourgeoisie d'affaires d'avoir choisi, à deux reprises (*), le logement bon marché comme moyen d'une politique de bas salaire dans une relative paix sociale détermine en profondeur l'état d'entretien du bâti. Ces pratiques décrivent le point de vue de la société sur l'espace urbain. Celui-ci semble se déplacer le long d'un axe conduisant de la continuité à la parcellisation. Dans cette évolution, la définition juridique de l'alignement et son application rigoureuse apparaît comme un moment de rupture : adoption pour l'espace urbain de la notion de continuité. Cette ligne abstraite, l'alignement, semble refouler dans le domaine privé de l'immeuble tous les « troubles de jouissances » de l'espace public dont les limites deviennent lisses. Plus d'un siècle après (**), lorsque l'immeuble s'implantera en retrait de l'alignement, une lente jurisprudence d'application concernera la clôture de cet espace privé ouvert sur l'espace public. Le problème à résoudre était double. Dans le maintien de l'ordre urbain, il ne fallait laisser aucune encoignure dans laquelle se cacher ni, si possible, autoriser trop facilement l'accès des forces de police sur la propriété privée. Était engagée alors une nouvelle démarche dans le déroulement du processus : à la contiguité, succédait l'amorce de la parcellisation de l'espace urbain.

(*) *Le moratoire de 1919 et l'application de la loi de 1948.*

(**) *Les années 1950, la naissance concrète de l'alignement se développe sur une période historique assez longue, la production des plans de cadastre dans la première moitié du 19^e siècle la matérialise.*

Mais les pratiques urbaines antérieures, celles du bas moyen âge et de la Renaissance fonctionnent dans un espace beaucoup plus continu. Un espace mixte, appartenant physiquement à l'espace public et permettant des usages fondamentalement privés, crée une sorte de marge en limite extérieure des constructions. Si la rue de la ville du haut moyen âge est le simple prolongement de la cour du château ou des espaces extérieurs de l'abbaye, la ville marchande d'Amsterdam organise une imbrication complète du bâti de chaque maison avec l'espace aménagé de la ville. Le canal, voie de transport des marchandises, est organisé pour permettre l'amarrage privé devant chaque maison. Le quai reçoit le dépôt des marchandises en bordure du canal ; tandis que, du côté des constructions, il accepte l'emprise des quelques marches qui descendent à la boutique

ou à l'atelier et de celles du perron qui permettent de monter jusqu'au logement. Dans la pointe du toit, une poutre saillante porte une poulie ; celle-ci permet la manutention des marchandises et leur mise en réserve dans le grenier. Autour de la place Saint-Louis à Metz, sur le pourtour des places centrales d'Arras, dans les rues anciennes de Dijon, etc., le sol des rues et des trottoirs est utilisé pour construire les trémies d'accès aux caves. Dans les divers sites d'enquête sur l'habitat rural (*) des dispositions analogues montrent bien la continuité concrète qui relie l'espace urbain aux domaines particuliers et son rôle, son usage, dans la vie quotidienne. La rupture qu'apporte l'alignement dans ces sites s'effectue à la fin de la première moitié du 19^e siècle. Elle apparaît dans les premières constructions des commerçants : le sol de la boutique n'est plus engagé dans le sol mais de plain-pied, l'ancien perron refoulé est devenu escalier intérieur, l'appropriation de la rue glisse du fonctionnel (la poulie) pour passer au spectaculaire avec un balcon du premier étage. Un dernier mot sur cet espace urbain : le contrôle social s'opérait pour une part par l'intermédiaire des fêtes. Cette médiation religieuse ou civile assurait par son caractère sinon exceptionnel, du moins rare, le maintien de la normalité.

(*) *op. cit.*

(**) *Cette image si forte du Paris de Napoléon III et d'Hausmann qui faisait dire à Victor Hugo « Avant d'avoir son peuple, l'Europe a sa ville » (écrit à Hauteville-House en mai 1867 et cité par Marcel Cornu in « La conquête de Paris », Mercure de France, 1972).*

(***) *Cette individualisation absolue se rencontre dans la généralisation de l'emploi du lotissement avec construction isolée au centre de la parcelle, comme type d'aménagement de l'espace. La co-propriété apparaît comme un remède nécessaire à l'utilisation du bâti ancien, et des formes analogues prolongées dans le bâti neuf. Il faut d'ailleurs remarquer que ce découpage juridique n'est ni récent, ni obligatoirement urbain. L'ensemble du bâti rural correspondant à la famille élargie a été divisé en fonction des familles réduites, selon ce principe. Cette procédure a duré un demi-siècle environ de 1860 à 1910, 1920.*

La production juridique et urbaine de l'alignement semble intervenir dans la phase d'ascension de la bourgeoisie capitaliste industrielle. Il semble qu'à ce moment, la bourgeoisie ait réagi en fonction de deux objectifs : transformer le foncier urbain en marchandise sans faire perdre à la ville ses capacités particulières d'outil de productivité sociale. Cela entraîne un effet double. Les réglemens de voirie sont très renforcés. Les saillies sont précisées dans leur débord et dans leur localisation, un gabarit rigoureux fixe la hauteur de l'immeuble et la forme du toit. Le modèle est si totalement défini, motif de l'entrée et niveau des principaux balcons, qu'il donne son image à la ville. Par contre, dès franchissement du porche, dès pénétration dans le domaine privé, le grand laxisme réglementaire autorise les bourrages les plus denses.

La forme géométrique dans laquelle se présente l'alignement et la réglementation de voirie accentuée qui définit rigoureusement la hauteur, le gabarit, les niveaux et l'importance des saillies de balcons renforce l'image de l'urbain (**). Pourtant, lorsque l'on compare le côté fonctionnel (outil économique collectif) de l'organisation urbaine de l'Amsterdam bourgeoise et marchande, on pense que le Paris de Napoléon III, avec ses avenues, ses allées cavalières et les balcons d'où l'on jouit de son propre spectacle, présente les caractéristiques d'un glissement de la fonction au symbole. C'est le début d'une parcellisation du sol urbain et l'amorce de sa délocalisation, de sa dispersion dans un espace banalisé. L'autonomie de fonctionnement de la parcelle qui en résulte, est visible dans le bourrage des vides comme dans la division des cours par de nouveaux mitoyens. Ces phénomènes semblent trouver leur forme juridique ultime, avant l'individualisation absolue de l'espace aménagé, dans la co-propriété (***). Il ne faut pas voir dans cette dernière phase le signe d'une reprise en compte des espaces communs refoulés de l'espace public, mais de leur réduction. Double réduction d'ailleurs, dans leur importance que

leur coût dans les charges limite au maximum, et dans leur mode de gestion peu réceptif aux besoins de changement. Une anecdote rencontrée lors d'un entretien est assez significative. Un habitant ayant récemment acquis quelques anciennes chambres de service au dernier étage d'un immeuble parisien, demandait au gérant de la co-propriété s'il était obligé de brancher des toilettes chimiques à broyeur sur le tuyau de descente des eaux pluviales qui se trouve en façade sur cour de l'immeuble, et s'il n'y avait pas à l'étage inférieur une chute de W.C. à laquelle se raccorder. Il lui fut répondu que, rien, dans le règlement de co-propriété n'avait prévu la création de nouvelles servitudes (sic) entre les co-proprétaires. Les enjeux ne peuvent plus se poser dans le champ de l'urbain, ils sont isolés dans l'espace clos de l'immeuble.

Ainsi, ce détour nous ramène à notre point de départ : l'immeuble. Il n'a pas, lui non plus, une existence immuable au travers de l'histoire. L'immeuble urbain qui intéresse cette étude a été produit par la bourgeoisie à la fin du 18^e et durant tout le 19^e. Les logements anciens qui l'ont précédé, ont subi matériellement les transformations nécessaires à cette évolution sociale. Les modes de vie actuels et les diverses formes de la normalisation institutionnelle tendent à réaliser une homogénéisation impossible. La question de l'immeuble peut être posée comme celle de l'espace urbain vient de l'être. Au stade de ce travail il s'agit d'une orientation de recherche plutôt que des résultats d'une analyse achevée. L'immeuble semble être à la fois une production spécifique de la bourgeoisie mercantile et une copie en dérive du modèle aristocratique. Les transformations qui accompagnent cette production partent d'une valeur d'usage à dimension symbolique pour en faire une valeur marchande de plus en plus banalisée, sans pour autant lui faire perdre totalement une ressemblance avec son modèle d'origine.

Le point de départ théorique est le château ou l'abbaye, mais le modèle est l'hôtel particulier de ville. L'hôtel Jacques Cœur à Bourges, demeure de marchand, ministre des finances anobli, pourrait être donné en exemple de façon indicative. La diversité des groupes sociaux réunis dans l'hôtel ou le palais seigneurial se retrouve chez les habitants de l'immeuble de rapport, mais la micro-société de l'hôtel particulier s'est parcellisée dans des lieux à fonctions et statuts sociaux divers, à l'image de leur existence ancienne. Les dispositions hiérarchiques se retrouvent dans cette démocratisation limitée. L'étage noble n'a pas changé de place et à peine de rôle. Le découpage socio-spatial en appartements s'accompagne de la fragmentation de certains lieux (le grenier et la cave) entre les habitants. Certains programmes particuliers prennent leur autonomie : les locaux commerciaux ou artisanaux intégrés avec le logement en entresol (sans doute, en souvenir de la paillasse du palefrenier située en soupente de l'écurie), les chambres de services en soupente de l'appartement (comme nous en voyons la trace en B1 et B5), puis au dernier étage habitable, sous les toits, lorsque la hauteur d'étage diminue et que la distance sociale s'affirme entre les groupes. Ces références naïves ne résistent pas à l'évolution. Plus le souvenir du modèle s'estompe, plus se développent les antagonismes.

(*) Cf. Franck Loyd Wright in « Broadacre City » « Imaginons ces unités fonctionnelles intégrées les unes aux autres de telle façon que chaque citoyen puisse, selon son choix, disposer de toutes les formes de production, distribution, transformation et jouissance, dans un rayon distant de dix à quarante minutes de sa propre demeure ».
L'utopie de F.L.W. est la mise en ordre du réel.

(**) Cf. parmi d'autres, celles de l'architecte Yona Friedman.

(***) Pastiches qui tiennent plus de la reconstitution d'un décor crédible que la réinvention du détail authentique.

Au départ, dans la demeure aristocratique, il existe un seul propriétaire légitime de tout l'espace de l'immeuble et de celui de la ville. Dans un premier temps, le propriétaire de l'immeuble de rapport peut paraître lui succéder pour ce qui appartient au domaine privé et gérer à sa place l'espace commun que le domaine public a répudié. Mais l'immeuble marchandise existe d'abord dans la sphère des échanges, sa gestion est celle des enjeux dont il est l'objet. On comprend la tendance à réduire l'urbain à une association de parcelles habitées (*) comme celles que présentent les Etats-Unis d'Amérique, pays qui n'a pas eu à se détacher d'un modèle aristocratique qui n'existait pas. Mais l'on peut penser que le développement croissant de l'habitat en maisons individuelles en Europe et en France participe d'une évolution identique, même si elle a été retardée. Dans une démarche inverse, certaines propositions urbaines à mailles spatiales (**) qui ne laissent aucune place entre la trame publique et le logement privé, peuvent se comprendre comme tentative utopique de dépassement de l'immeuble. Dans la pratique urbanistique d'entretien et de mise en valeur de quartiers historiques centraux, on trouve quelques exemples ponctuels de réalisation qui apparaissent comme des réponses empiriques au moins partielles. A Munich, en vis-à-vis de la Résidence et relié sur l'autre façade à l'espace piétonnier, un groupe d'immeubles du centre a été réorganisé de façon globale, disons urbaine, c'est-à-dire assujettie à l'ilot et non à la parcelle. Le rez-de-chaussée des immeubles constitue une suite continue de commerces et de cours dont l'accès est ouvert même la nuit.

A une échelle beaucoup plus modeste, le petit groupe d'immeubles dans lequel se trouve l'appartement A1 de notre échantillon, contient des orientations analogues. L'ensemble constitue une unité spatiale en continuité à l'espace urbain (c'est l'enveloppe ancienne qui la lui fournit). La mixité des fonctions autorise une meilleure répartition des volumes construits. Des logements sont aménagés dans le toit. Un restaurant occupe l'espace du sous-sol et des services administratifs le rez-de-chaussée. Le stationnement des voitures n'est pas assuré dans l'emprise de l'immeuble, il est renvoyé à une solution urbaine.

On peut s'interroger sur cette opération. De nombreuses particularités la marquent. Le bâti des immeubles anciens avait moins d'un siècle d'âge, excepté quelques éléments des murs de façade. La cour intérieure a été largement agrandie, ainsi que la porte cochère qui y donne accès, les percements et détails sont des ouvrages pastiches (***). La distribution, refaite à neuf dans l'enveloppe conservée, conduit cette « transformation-restauration » au prix de la construction neuve. Le promoteur, technicien et maître d'œuvre est un seul et même homme. Cette situation rendant possible, à tout moment de l'étude, des prises de décision intégrant l'ensemble des données, a permis de réaliser un véritable aménagement « sur mesures » pour des acheteurs connus dès la phase étude de l'opération.

Évidemment, ce produit fini (bar ou pendule évoqué pour A1) pose le problème de la pertinence de la solution apportée au problème de la

(*) *La restauration de l'ancienne St. Petersbourg se pratique à échelle urbaine, selon une méthodologie voisine.*

maintenance du passé (*) : conservation ou/et restauration, muséographie ou/et architecture quotidienne ? Peut-on dire que cette notion — la conservation — serait l'émergence des pratiques d'entretien ? N'est-ce pas la pérennité de l'idée de ville, inscription cosmogonique de la durée éternelle du corps social, qui conduit la transformation du bâti urbain sur un axe allant du fonctionnel au symbolique ?

Se poser les problèmes de l'organisation des pratiques et des usages sociaux, privés et publics, de l'entretien des lieux urbains, n'est-ce pas poser celui de la gestion de la ville ? Il reste à repérer dans les diverses stratégies institutionnelles, politiques, économiques ou techniques, comment cette gestion s'effectue aujourd'hui.

32. NORMALISATION ET TYPOLOGIE

Les instruments institutionnels d'une politique urbaine constituent l'appareil normatif. Ce dernier intervient dans trois domaines d'application : le domaine financier (il oriente les choix de dépenses par plafonnements et incitations), le domaine technique industriel (il suscite des fabrications de produits conformes aux stratégies économiques) et le domaine technique de projetage (la normalisation dimensionnelle ainsi que les grilles d'équipement). Sans minimiser l'importance des actions concernant les domaines 1 et 2, qui rendent possible ou non la généralisation d'une politique de « réhabilitation de l'habitat » (*), le domaine 3 qui précise les conditions qualitatives de l'aménagement semble mériter un examen particulier.

(*) Cf. entre autres documents, les rapports du séminaire « Réhabilitation de l'habitat existant », Direction de la construction, service de l'habitat.

Nous sommes dans un secteur de production du bâtiment qui est sous encadré techniquement. L'exécution des travaux est effectuée dans le cadre des pratiques techniques artisanales qui se révèlent assez médiocres hors d'un budget très élevé (A4 et B1). Contrairement à une idée largement répandue, les artisans ne savent pas restaurer l'ancien. Dotés principalement de savoir-faire, leur technicité évolue peu : ils ne peuvent répéter que leurs habitudes, les produits nouveaux pénètrent fort lentement dans leur travail quotidien, ils se conforment, dans leurs choix techniques, aux facilités procurées par les produits industrialisés (les façonnages cèdent la place aux assemblages). D'autres choix sont l'effet de modèles culturels auxquels ils sont amenés à répondre comme celui de la modernité. Des volontés de planéités excessives, liées aux habitudes données par les D.T.U. (**), des chantiers neufs, conduisent à réaliser des ouvrages inutiles. On a souvent l'impression que les corps d'états se succèdent en réparant, l'un derrière l'autre, les conséquences des interventions précédentes. Pour une part, ces insuffisances de la phase d'exécution sont à mettre au passif des carences de la phase étude. Le projet d'aménagement est rarement le fait, nous l'avons vu, d'une prestation architecturale qualifiée. Le rôle de la conception est concrètement sous-estimée. L'aménagement du logement est apparu rarement comme processus d'étude globalisant, mais comme une addition de réflexions isolées.

(**) Documents Techniques Unifiés.

Au-delà des dimensions des diverses composantes du logement, une série d'attitudes relatives à la localisation des diverses activités dans l'ensemble de la surface disponible, à leurs relations avec les accès et les fenêtres, aux groupements du mobilier, enfin aux modes de traitement des parois, des sols, des plafonds, etc., sont liées aux images culturelles de la modernité comme à celles du bâti ancien. Quant à ce dernier, il faut rappeler qu'il n'est nullement homogène. Certains logements comprennent des pièces banalisées de surfaces voisines, en petit nombre. Dans l'un de nos sites d'enquête, il apparaît clairement que plusieurs logements actuels visités sont le résultat de la réunion de deux anciens logements plus petits. Les grands logements construits à la fin du 18^e siècle et au 19^e siècle par la bourgeoisie urbaine, pour son usage, ont été par contre l'objet de divisions qui

en disloquent la structure. Ces divisions sont le résultat de locations partielles ou de ventes en co-propriété.

Dans ces conditions, l'étude des logements dans l'état où les rencontre l'enquêteur, peut prendre en référence des points de départ différents ; qui lui sont à la fois proposés par la réalité visible du logement et par ses propres considérations technico-culturelles. D'un côté l'on peut privilégier le logement en tant qu'élément d'un patrimoine digne d'être remis en valeur et discrètement modernisé, d'un autre le considérer comme une simple surface construite dont les dispositions sont éventuellement incommodes.

C'est là qu'apparaît toute l'importance des conditions dans lesquelles les transformations ont été effectuées avant d'émettre un avis sur son habitabilité ou son confort. Ce n'est pas un hasard si l'expression technique d'un modèle d'habitat s'effectue au travers d'une normalisation réglementaire. En absence d'un véritable encadrement technique, la normalisation tient lieu de savoir. C'est elle qui garantit un confort de base, celui institué par les *normes minimales d'habitabilité*.

321. Notion et pratiques de l'habitabilité

La notion d'habitabilité se veut objective. Elle invoque les caractéristiques d'hygiène, de distribution, d'équipement, etc., qui servent de références lors d'une analyse fonctionnelle des dispositions de chaque logement.

Mais les entretiens ont bien montré que l'analyse fonctionnelle, pour aussi nécessaire qu'elle soit, n'est pas le seul point de vue choisi par les habitants pour décrire leurs conditions de bien-être.

L'analyse ne peut faire l'économie de la problématique de l'habitabilité ; elle se doit d'étudier la pertinence de cette notion.

Historiquement l'origine des notions actuelles d'habitabilité se dans des préoccupations d'hygiène et de confort de l'habitat fortement assujetties aux conditions scientifiques, techniques et culturelles de chaque époque. L'hygiène qui fait en particulier l'objet d'attentions fort lointaines, n'a pas été, même de nos jours, abordée avec des précautions suffisantes sur le plan scientifique. Une étude de caractère épistémologique des notions d'hygiène et de confort serait certainement nécessaire. Dans une approche exploratoire, les écrits utopiques de Thomas More, les ouvrages des réformateurs du 19^e siècle (*), expriment une volonté certaine de scientificité mais, là-aussi, une recherche systématisée serait tout à fait nécessaire pour rendre claires les présupposés pseudo-scientifiques qui les sous-tendent.

Chez Thomas More, par exemple, on trouve dans son utopie quelques préoccupations d'hygiène. Elles concernent plus la ville que l'habitat. Les dispositions des rues qui arrêtent les vents porteurs de miasmes, la construction hors de la ville des boucheries tenues propres au moyen de courants d'eau « *qui enlèvent le sang et les ordures* », la cons-

(*) Thomas More
« *L'utopie* » édit.
sociales, Paris 1974
- J.B. Godin « *Solutions sociales* »,
Guillaumin, Paris
1871
- B.W. Richardson,
« *Hygeia* » 1876
- etc.

truction de quatre hôpitaux « *tellement spacieux qu'on pourrait les prendre pour quatre bourgs considérables* », toutes dispositions qui montrent bien le souci d'éviter la propagation des épidémies. Au niveau des logements les indications sont plus modestes, elles apparaissent plutôt comme des recherches de confort. On note en particulier les fenêtres vitrées ou fermées de tissu d'une « *ténuité extrême, en-duit d'ambre ou d'huile transparente, ce qui laisse aussi l'avantage de laisser passer la lumière et d'arrêter le vent* ».

Au 19^e siècle, les socialistes utopiques et même les premiers socialistes scientifiques ont tous été fortement sensibilisés aux questions de l'hygiène par les épidémies de choléra qui ont marqué la première moitié du siècle. Dans « *La situation de la classe laborieuse en Angleterre* », Engels analyse la disposition des maisons. Sur les trois rangées de maisons jointives, deux sont adossées, interdisant ainsi une ventilation de traverse susceptible d'assécher l'humidité du logement. Le matériau de construction, la brique, constituant des murs d'une simple épaisseur, l'eau de pluie les imprègne et l'humidité pénètre dans l'habitat. Il est intéressant de noter que la remarque d'Engels, montrant l'impossibilité pour un logement à une seule orientation d'être correctement ventilé naturellement, a eu des conséquences dans la législation anglaise jusqu'à aujourd'hui où cette disposition est interdite par les règlements.

Ces remarques apparaissent dans l'utopie de Benjamin Ward Richardson, l'« *Hygeia* », dans laquelle les dispositions urbaines et celles des maisons sont décrites avec beaucoup de détails. Les briques sont vernissées, elles sont imperméables à toute pénétration de pluie ou d'humidité. Le rez-de-chaussée des maisons disposé comme une halle, assure une ventilation totale en interdisant toute remontée de l'humidité du sol dans les étages habitables. Le toit en terrasse, à l'air libre, servant de dégagement à la cuisine et de lieu de séchage, ajoute aux conditions d'enseulement fourni par la disposition urbaine, la largeur des rues plantées et l'emprise importante des jardins. Enfin, la ventilation des pièces est, là aussi, tout-à-fait précisée.

C'est sans doute dans le « *Palais social* » de Godin que l'on trouve non seulement les indications les plus complètes, mais la prétention scientifique tout à fait exprimée. Des chapitres sur l'air, l'eau, la lumière, se suivent ; les chapitres sur l'air s'intitulent ventilation et salubrité générale, aération des appartements, etc. « *Les mesures prises à ce sujet méritent l'examen de la médecine et de la science, car la question de l'air le plus convenable à la respiration dans le milieu habité, est loin d'être résolue. Les idées les plus contradictoires peuvent se traduire encore sur bien des points de cette importante partie de l'hygiène...* ».

On le voit, les dispositions hygiéniques qui sont projetées ou réalisées pendant toute cette période sont, dans le meilleur des cas, à peine pré-scientifiques. On aurait tort cependant de penser qu'il en est autrement aujourd'hui. Les derniers discours importants auxquels nous

(*) in « *Vers une architecture* » rééd. Vincent et Fréal.

pouvons faire appel sont parfaitement révélateurs. Ainsi, Le Corbusier, dans un article intitulé « Le blanc Ripolin et le lait de chaux » (*), fait tout un discours sur le moral et le propre qui montre bien que les préoccupations sociales sont liées à l'hygiène comme toute forme d'ordre urbaine forme nécessaire de sociabilité. Elle montre bien que la grande hantise de l'hygiène est encore l'épidémie, bien que nous soyons plus d'un demi-siècle après les résultats de Pasteur et la généralisation de la vaccination.

Les origines peu scientifiques des notions contemporaines de l'hygiène urbaine et de l'hygiène du logement ont des conséquences directes sur les formes réglementaires dans lesquelles les normes actuelles d'habitabilité s'expriment.

(**) *Années 50.*

Il n'est pas du tout inutile de rappeler les cours d'hygiène urbaine (**) que professait le docteur Hazemann à l'ancien Institut d'Urbanisme de l'Université de Paris de la rue Michelet. Ce dernier montrait bien la genèse des règlements départementaux d'hygiène (point de départ de l'ensemble de la réglementation actuelle de l'habitat) : la lutte contre l'humidité comme agent propagateur de la tuberculose (***) ou la lutte contre le confinement de l'air à la fois comme responsable de l'accumulation du gaz carbonique — ce qui était scientifiquement absurde — et comme responsable indirect de la présence d'un taux d'oxyde de carbone quelquefois mortel. Mais dans ce dernier cas, le vrai responsable est le mode de chauffage individuel au charbon, il suffit de lire les petites nouvelles de la presse pour savoir que l'oxyde de carbone tue encore, bien sûr aussi par manque de ventilation.

(***) *Le Dr. Hazemann a publié, entre les deux guerres les résultats de ses enquêtes sur l'habitat des lotissements défectueux pour le compte de la municipalité de Vitry. In « Revue d'hygiène », n° 30, Mai 1928.*

Un des intérêts du raisonnement du docteur Hazemann tenait dans l'interprétation qu'il donnait du confinement de l'air dans une pièce occupée : élévation de la température et élévation de la teneur en vapeur d'eau, c'est-à-dire création d'un climat tropical. Ce glissement vers le confort pourrait informer différemment la réglementation actuelle sur les taux de renouvellement de l'air ambiant.

Ainsi, l'expression des normes est-elle, encore actuellement, très encombrée d'attendus non scientifiques des conditions générales d'hygiène liées au renouvellement de l'air, aux grandes inquiétudes concernant les effets de l'humidité, à l'espoir mis dans le pouvoir bactéricide de l'ensoleillement. Un autre caractère des règlements tient à la manière de les exprimer, disons au mode d'intervention qu'on en attend. Or, dans leur énoncé normatif, ils fonctionnent plutôt comme descripteurs des modes de réalisation privilégiés par l'agent institutionnel que comme indicateurs des performances à atteindre.

Les normes minimales d'habitabilité se présentent en deux parties. Le titre I, relatif à l'immeuble, a pour objet la salubrité. Il pense l'obtenir par la lutte contre l'humidité résultant du ruissellement, des infiltrations et des remontées d'eau, et en s'assurant que les canalisations d'eaux usées ne pollueront pas la distribution d'eau potable. Il est aussi demandé un bon état d'entretien des parties communes et le dégagement des cours, courettes et circulation de caves. Cette dernière prescription pou-

vant viser à la fois l'hygiène, par l'élimination des tas de détritux, ou l'incendie, en assurant une circulation facile aux agents de sécurité.

Le titre II est relatif au logement. Il concerne les divers aspects de l'équipement. L'hygiène de celui-ci plus que le confort semble guider la rédaction. Les conditions de la ventilation sont détaillées avec précision. Hors ces demandes, les normes sont uniquement dimensionnelles. Elles apparaissent comme faisant référence au logement neuf, comme une tolérance concédée au logement ancien d'être simplement moins confortable que le neuf, alors qu'il est autre. La moyenne minimale de surface des pièces est fixée à 9 m², la plus petite pièce ne peut être inférieure à 7 m², le logement ne pouvant avoir moins de 16 m². On est tenté de croire que la norme cherche à encourager la division des grands logements anciens. Un tel point de vue, étroitement dimensionnel, est déjà critiquable pour le logement neuf.

La norme parle en termes de hauteur sous plafond, en termes de surfaces minimales par pièce, préfigurant ainsi non des conditions d'habitabilité liées à l'hygiène mais par un rapport exclusivement mécanique pouvant engendrer un comportement gestuel dans le logement elle prend allure de norme sociale (*).

(*) *On sait combien la norme qui définit les dimensions de la chambre à coucher privilégie la seule fonction sommeil. Un architecte réputé humaniste, M. Pingusson, rédigeait ainsi une note qu'il destinait aux futurs habitants d'un groupe de logement H.L.M. qu'il avait construit, afin de les aider à bien utiliser ce logement. En parlant de la chambre, et justifiant sa petitesse M. Pingusson disait « le soir, je couche le pantin ! » (les Ulis, années 60).*

D'autres normes moins directement imposées montrent clairement que les conditions particulières du bâti ancien ne sont pas du tout prises en compte. Les conditions d'ensoleillement ne sont pas mentionnées dans la norme, mais il a été procédé à une expérience. Voulu tenter de mesurer l'incidence du ravalement (qui démultiplie la capacité réfléchissante d'un mur) sur le niveau d'éclairage des logements, il a été effectué des mesures de luminance par le laboratoire spécialisé du CSTB. Or la rédaction de la norme définissant la luminance est telle que le flux lumineux provenant du vis-à-vis n'est pas comptabilisé. Le technicien spécialiste des mesures proposait de le considérer, après ravalement, comme une amélioration purement psychologique.

Les normes d'éclairage des logements ne s'appliquent pas dans la mise aux normes minimales, un logement neuf construit en quartier ancien se voyait par contre appliquer encore récemment les règles de prospect les plus primitives. Ainsi un texte tentant de définir une durée d'ensoleillement s'appliquait différemment lorsque deux immeubles se portant ombre étaient totalement séparés ou reliés bien que le périmètre d'enveloppe tracé en plan autour des deux immeubles fut le même. Une autre pratique consistait à refuser une règle de prospect un peu subtile (pas plus que la règle anglaise) parce que le « quotient intellectuel » des agents instructeurs était a priori réputé insuffisant pour pouvoir en pratiquer le contrôle (**).

(**) *La petite histoire de la zone A de la Défense, années 1959/1960.*

Ces pratiques techniques semblent se justifier par leur rôle d'encadrement d'une production de masse de logements neufs. Mais, aucune preuve n'a été apportée de la pertinence de la solution, alors que la grande monotonie résultante a redoublé l'image massive déjà produite par l'habitat. La mise au service d'une politique différente de nombreux critères alternatifs aurait assuré une réelle flexibilité des solutions.

Les inconvénients repérés dans la production des logements neufs apparaissent très accrus lorsque des normes techniques analogues s'appliquent à un bâti dont la diversité est grande et qui est déjà « engagé » par une longue existence. La dimension des pièces, la profondeur éventuelle de logements qui peuvent comporter une pièce obscure située entre deux pièces éclairées, l'une sur rue, l'autre sur cour, etc., se heurtent sans résultat aux normes d'habitabilité : celles-ci sont incapables de fournir la lumière aux pièces qui en manquent tout en conduisant à des partitions regrettables. Un bâti que l'on souhaite protéger et dont une partie des structures peut être, selon les cas, assez rigide ou plus flexible impose d'autres pratiques réglementaires parce qu'il exige d'autres pratiques techniques.

322. Vers une typologie opératoire

La réglementation ne présente qu'un cas, semble-t-il, de tentative de prise en compte des diverses caractéristiques d'un logement et, en particulier, de son environnement urbain. Il s'agit de la loi du 1er septembre 1948 (*) concernant les loyers. Il ne peut être question, dans le cadre de cette étude, de procéder à une analyse juridique qui n'est pas de notre compétence, mais de faire deux remarques.

(*) *Loi n° 48-1360 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.*

(**) *Le moratoire sur les loyers de 1919 et une application de la loi de 1948 conduisant au blocage des loyers et ouvrant le chemin à la plus drastique rénovation urbaine.*

(***) *Décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948.*

La première réflexion est d'ordre général. Il ne faudrait pas confondre un dispositif réglementaire et l'application qui en a été faite. A deux reprises (**) la couche dominante de la bourgeoisie française a préféré le logement à bas prix au relèvement du salaire direct, pour assurer une relative paix sociale. Le résultat est la grande vétusté de l'immobilier.

La seconde réflexion concerne le décret d'application (***) « fixant les conditions de détermination de la surface corrigée ». Quelques extraits de l'exposé des motifs semblent bien définir les intentions du législateur.

« En raison de l'extrême variété du patrimoine immobilier français, il est impossible de trouver un système de correctifs, si perfectionné soit-il, qui corresponde exactement aux divers cas particuliers qui peuvent se présenter. [...]

« Le présent décret a donc pour objet d'obtenir un classement des locaux donnant une base plus satisfaisante à la fixation du prix des loyers. Si le décret, embrassant nécessairement l'ensemble des logements, peut apparaître d'une certaine complexité, il est nécessaire de signaler que la complexité disparaît presque entièrement à l'application du décret à un cas particulier. [...]

« Les correctifs ont été choisis et calculés principalement en fonction du service rendu à l'occupant, pour se conformer à la volonté du législateur, telle qu'elle apparaît, notamment, au dernier paragraphe de l'article 30 de la loi du 1er septembre 1948.

Aussi, une certaine importance a-t-elle, tout d'abord, été attachée aux conditions sanitaires : la définition de la pièce habitable diffère de celle du règlement sanitaire départemental type, qui ne tient pas compte de

l'éclairage et de l'ensoleillement, bien qu'elle s'en rapproche sur la plupart des points. La surface des pièces secondaires est affectée d'une légère réduction. La clarté et l'ensoleillement des différentes pièces constituent les principaux éléments qui donnent lieu à l'application de correctifs. Les équivalences superficielles correspondant aux équipements considérés aujourd'hui comme essentiels sont relativement élevées. Le défaut d'entretien du local peut entraîner une diminution des surfaces sensiblement importante.

Mais, par ailleurs, certains correctifs ont été calculés en fonction de la commodité de l'appartement. Ainsi, par exemple, alors que les locaux d'hygiène sont comptés pour leur surface réelle, les couloirs et dégagements, utiles lorsqu'ils sont proportionnellement peu étendus, mais qui constituent une gêne plus qu'un avantage lorsque leur développement est excessif, ne voient leur surface réelle que partiellement retenue.

Des correctifs permettent de tenir compte de l'agrément des vues des diverses pièces ainsi que des éléments de confort existant en plus des équipements essentiels. Un correctif peut également être appliqué à l'ensemble du local pour tenir compte d'un voisinage particulièrement désagréable ou d'une situation excentrique par rapport aux centres nécessaires à la vie de tous les jours : centres commerciaux et équipement public de quartier (école, bureau de poste...). Ce correctif peut, dans les grandes agglomérations, être relevé par le préfet pour tenir compte des avantages du quartier où l'immeuble est situé : proximité des lieux de travail ou du centre de la ville évitant des transports journaliers ; ... »

Les commentaires sont presque superflus. Si les problèmes des espaces communs de l'immeuble ne peuvent être vraiment abordés dans le cadre d'une législation sur les loyers, la variété du patrimoine immobilier est reconnue, les particularités de distribution et de localisation sont prises en compte. Le document précise que la nécessité de donner toute son importance à la reprise de l'entretien des immeubles a conduit à minorer les coefficients correcteurs. Cette dernière remarque répond d'avance à une critique évidente, mais une autre application de la loi plus conforme à sa logique aurait pu y remédier.

La loi de 1948 est à l'opposé d'une réglementation faussement homogénéisante qui ne répond pas aux données du bâti ancien. Le rapport Nora (*) indiquait la politique du logement ancien sera pragmatique et décentralisée ou ne sera pas et ajoutait « ce n'est pas une mauvaise école pour la société française dans son ensemble ».

L'importance croissante des études sur les centres anciens, les nombreuses études urbaines, les leçons de la première génération des lourds plans de sauvegarde et de mise en valeur posent de façon nouvelle la problématique de l'aménagement des logements anciens. L'élargissement simultané du parc de logements dont on souhaite la réhabilitation, nécessite le dépassement d'une pratique normative insuffisante. Enfin un point de vue nouveau sur l'histoire des formes architecturales et urbaines déjà à l'œuvre en Italie (**) place à l'ordre du jour les approches typologiques.

(*) Cf. chap. 0, déjà cité.

(**) *Autant la pratique urbaine de Bologne que les études théoriques d'Aymonino, (en particulier « Aspetti e problemi della tipologica edilizia ») et celles de S. Muratori.*

(*) *Le Robert, cité par Castex, Depaule et Panerai, in « Principes d'analyse urbaine », CORDA 1975.*

(**) *Principes d'analyse urbaine, op. cit.*

(***) *Plan Construction 1.76 IÉRAU (UP8) le Havre, OPHLM.*

(****) *Les cahiers de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, déc. 1978.*

(*****) *En particulier à l'Université de Venise, dans le cadre du travail de Muratori qui a été titulaire en 1950 de la chaire « Des caractères distributifs des Edifices » et en 1954 de celle de « Composition architecturale », Cf. S. Muratori, Studi per uno operante Storia urbana di Venezia, (Istituto Poligrafico dello stato, Rome 1959).*

(*****) *Ville d'Amiens, H. Placassagne.*

Ainsi que le définit le dictionnaire (*) le « type est un ensemble de caractères organisés en un tout par abstraction rationnelle et constituant un instrument de connaissance ». Les exigences de l'opérationnel risquent de limiter les possibilités de la typologie à une simple modernisation de la norme plutôt qu'à sa critique. Sur l'autre versant, le postulat théorique (**) sur l'autonomie de la typo-morphologie par rapport aux déterminants économiques aboutit pratiquement à masquer la variabilité des pratiques sociales dans un bâti donné. Deux limites réductrices qui n'interdisent pas la poursuite d'une série d'expériences. D. Druenne, dans une « méthodologie de réhabilitation de l'habitat ancien (***) rappelle que « le classement est le premier pas vers une rationalisation de la réhabilitation et le regroupement des solutions techniques ». Il s'agit ici d'un ensemble ancien de logement sociaux dont la répétitivité rend assez évidente une typologie opérationnelle.

Deux publications, à un an de distance, permettent de faire un premier bilan des apports de la typologie à son stade actuel de développement. Une plaquette de l'Anah (****) : « La typologie : un outil pour l'habitat ancien ? ». « Son but est de distinguer les similitudes, d'apprécier les différences et de produire des solutions opératoires en les classant pas grandes familles... » Autour du modèle bolognais sont groupées des études d'un grand intérêt mais effectuées sur des bâtis assez homogènes dans lesquels les maisons individuelles semblent dominer, leur intérêt vis-à-vis de nos préoccupations ne répond pas à toutes nos attentes. Un second document est le n° 4 (déc. 79) des « Cahiers de la recherche architecturale ».

Plusieurs articles font le point des approches théoriques et pratiques du fait urbain. L'article « Typologies » de Ph. Panerai semble important à tous titres, nous n'en noterons que deux : la mise en évidence du caractère réducteur des notions « standard » que l'on rencontre dans le Mouvement Moderne (et dont pour une part la normalisation actuelle est issue), et la richesse de « l'acquis italien » dont les recherches coordonnées (*****) décrivent la continuité profonde qui réunit le *type architectural, le tissu urbain et la structure urbaine comprise dans sa dimension historique*.

La réflexion sur une promenade à Saint-Leu (*****), nous parle aussi des typologies. Au-delà de la typologie exploratrice du patrimoine, dont la nécessité semble un truisme à l'auteur, il lui paraît nécessaire d'établir une « typologie du futur opérationnel » en « conjuguant » plusieurs typologies : « typologie technique, typologie des espaces et volumes intérieurs, typologie des façades..., typologie d'intervention dans le cadre d'une réhabilitation « qui concernent le bâti proprement dit et celles qui devraient concerner » les espaces publics, la trame viaire, etc ». Bien sûr, le bâti de Saint-Leu composé de petits immeubles juxtaposés ne posait pas spontanément les problèmes de ces « parties communes » ni les enjeux commerciaux des centres villes. Toutefois plusieurs études confirment bien que les typologies, limitées au logement, piétinent devant les problèmes de l'immeuble urbain et ceux de la ville. Peut-être sont-elles bloquées aussi par l'absence des stratégies économiques qui ont permis

(*) Cf. *Diagonale* n° 24, oct. 1978. Il s'agit d'un *parcelaire très étroit, 3 à 6 m de large en façade pour une profondeur de 20 à 50 mètres avec 4 à 5 étages pour la plupart des immeubles (Opération programmée dans le cadre d'un contrat ville moyenne).*

(**) Cette *inquiétude n'est nullement hypothétique. La floraison de typologies morphologiques que le néoromantisme encourage le confirme d'elle-même.*

(***) Cf. *Principes d'analyse urbaine, Corda 75.*

(****) *Bayonne, opération déjà citée.*

(*****) *H. et S. Kuffer : Réappropriation d'un centre ancien : un îlot du Marais. Il faut se rappeler aussi l'étude faite par le CSTB en 1962 et portant sur la confrontation entre les systèmes constructifs et le choix des cellules pour la construction neuve. L'objet de la recherche était de repérer d'éventuelles contraintes de la distribution des pièces. Mais à l'étude, tous les systèmes constructifs et toutes les organisations se rencontraient sans inconvénient significatif.*

aux typologies du logement de se développer. L'exemple particulier du tissu urbain de Bayonne (*) montre les nécessités de modifier le bâti au-delà du logement : organisation de duplex, et au-delà de l'immeuble : logements réalisés par association de deux immeubles voisins.

Seule une typologie organisant en un ensemble ces particularités urbaines dont l'étude deviendrait possible peut nous faire échapper à une normalisation externe au bâti. Au mieux, la normalisation pourrait être élaborée en référence à ce dernier, mais le risque est grand de voir privilégier excessivement l'Histoire (**) avec un grand H, et oublier la durée historique dans laquelle il faut inclure la contemporanéité. Cette typologie ne peut se borner à l'étude du logement existant, catégorie incertaine, elle doit envisager les conditions de découpage de logements actuels dans un bâti donné. L'analyse typologique ne peut pas, non plus, s'enfermer dans les limites de l'immeuble ; son évolution dans le temps, le décalage entre ses emprises morphologique et juridique, la variété des rapports de voisinage qui l'organise dans l'îlot imposent d'aborder l'échelle urbaine. La parcelle (***) semble à Castex, Depaule et Panerai, un « fructueux niveau d'analyse », mais ils excluent la ville médiévale où la notion de parcelle est ignorée ; or les quartiers anciens sont, pour une part appréciable et sans doute des plus complexes, bâtis sur un parcellaire qui reprend le découpage médiéval.

Les divers obstacles rencontrés, les nuisances dont les causes sont externes aux logements semblent pouvoir constituer une typologie très importante. Ils doivent être organisés dans le cadre urbain de l'îlot.

Dans les dispositions même du bâti, les nuisances et les obstacles à l'aménagement sont liés aux dispositions de l'immeuble et de l'îlot, c'est-à-dire aux contraintes urbaines. Le jumelage de deux immeubles limitrophes, avec le gain actuel d'une cage d'escalier, la création d'un duplex entre deux niveaux courants comme entre le dernier niveau et le comble, les démaillages (****) créant des espaces intérieurs nécessaires, autant de transformations qu'une typologie des remèdes peut construire à partir d'un échantillon assez large. Un mémoire d'étudiants (*****) apportait il y a quelques années, la démonstration que le bâti urbain possédait une flexibilité beaucoup plus importante qu'on le croit généralement.

Les rigidités réelles du bâti sont données par les murs porteurs qui sont peu nombreux. Il ne s'agit souvent que de l'enveloppe, lorsqu'elle est recoupée, pour toutes les surfaces moyennes cela ne se produit qu'une fois et parallèlement à l'une des directions de l'enveloppe. Aussi la naïveté conceptuelle des aménagements les plus soignés est-elle beaucoup plus limitée par l'absence de savoir que par le côté cristallisé du bâti. Une fois de plus, nous voudrions insister sur le fait que le savoir pratique est additif : sédiment d'expériences. Lorsque A6 remet en état, presqu'une restauration, le logement situé au-dessus de sa boutique, il sait changer la vieille pierre à évier, ou compléter le plan de travail par les appareils ménagers en usage aujourd'hui, mais l'idée de changer la cuisine de place ne l'effleure pas. Dans l'alcôve désuète dont il bloque définitivement

l'ouverture des doubles portes, A6 sait installer une salle-de-bains moderne, le sas situé entre les deux pièces principales la desservira. Mais A6 ne peut savoir que des travaux à peine plus importants, un glissement de cette salle-de-bains dans la partie centrale du logement, donnerait une autonomie aux quatre pièces de son logement. L'idée ne peut lui venir non plus de profiter de ce percement de voûte dont il parle longuement, pour passer aussi une évacuation pour un W.C. ; pourtant le W.C. sur balcon et la véranda « super-bricolée » lui semblent regrettables. Ces obstacles sont mis au passif du logement ancien et non à celui d'une non-compétence bien légitime. Les carences de conception analogues sont nombreuses ; les dispositions par rapport à la cage d'escalier permettraient d'organiser une entrée et l'indépendance de la plupart des pièces pour A2 et A4. Seuls des découpages particuliers (B5 et B6) posent des problèmes plus difficiles et font pencher pour une définition nouvelle du découpage à l'intérieur du bâti.

() Il faut rappeler que « l'innovation » en logement neuf a souvent eu cet objectif.*

Les grandes hauteurs sous plafond sont généralement considérées comme positives, soubertes véritables ou petits greniers apportent des commodités d'usage et les hauteurs moyennes procurent pour le moins un confort des comportements (B5). C'est le découpage du logement dans le bâti qui rend diversement utilisable la surface brute dégagée. Un percement limité de certains murs porteurs séparatifs permet, à quelques marches près qui sont un charme de plus (*), des raccordements entre immeubles voisins. La remise en cause d'une partie limitée d'un plancher sur trois peut faire gagner un niveau partiel de faible hauteur et éviter de donner des hauteurs moyennes à des pièces de surface trop petite en créant des logements duplex. On mesure ce qui peut être gagné en variété efficace de logement de maîtriser la répartition des volumes construits indépendamment de la structure locative actuelle. Ceci est particulièrement visible, dans l'échantillon étudié, pour l'utilisation des combles. De façon autonome (B2) ou en créant des « logements-ateliers d'artistes » (A2 et A5) des appartements peuvent être aménagés ainsi. On ne peut insister sur la diversité possible des logements sans rappeler la grande variété des pratiques sociales qui lui correspond. L'archétype du logement correspond dans notre patrimoine culturel, à un type de surface moyenne, trois-quatre pièces, au titre de la norme officielle, quatre personnes dont deux enfants plutôt jeunes. Bien sûr ce logement semble, sinon éternel, du moins fait pour durer la vie entière. C'est à peine si, par ailleurs, on prend conscience comme accidentellement, du fait que ces enfants quittent un jour leurs parents et qu'il semble nécessaire de faire des logements pour personnes âgées. Or la réalité pratique est toute différente. Une étude sur ces formes de mobilité du logement montrerait sans doute l'existence, non de catégories de « goût » auxquelles correspondrait une typologie constituée toujours linéairement mais simplement de façon plus ouverte, mais d'attitudes complexes dans l'usage de la ville qui posent différemment le rapport au logement : celle de C2, celle des commerçants (A4, B6) en particulier. Ce serait une erreur de penser sur ces deux exemples que les cas analogues n'appartiennent qu'à des catégories aussi définies.

UNITÉ PÉDAGOGIQUE

D'ARCHITECTURE N° 3

BIBLIOTHÈQUE

2. av. de Paris, 78000 VERSAILLES

Parmi les usages de l'espace dont la révision paraît nécessaire nous rencontrons celui des caves. Outre la commodité que représente une surface de cellier de plain-pied dans le logement, ces locaux permettant souvent des usages plus utiles pour les activités de service. En fait la cave est à rapprocher de plusieurs locaux du modèle aristocratique : la cave à vin, le bûcher, la remise. Son fonctionnement en tant que remise n'impose pas du tout cette localisation. Le bûcher est lié à la nature du chauffage de l'immeuble, c'est parce qu'elle n'a pas le chauffage central que A2 place sa réserve à fuel dans une « cave-cathédrale ».

De leur côté, les surfaces de service et les types de locaux qu'elles s'approprient ont beaucoup changé. Elles se sont beaucoup accrues. L'aventure de B7 est significative à plusieurs titres. La surface de la petite boutique familiale se trouve multipliée par huit ou dix. Le restaurant voisin est installé très à l'étroit, lui aussi. Une organisation plus rationalisée à l'échelle du quartier et de l'îlot pourrait sans doute réserver à B7 la boutique voisine, de sorte qu'il puisse développer son magasin dans l'ensemble de la surface entre les deux « rues-corridors » qui desservent l'immeuble en profondeur. Elle devrait aussi réunir les conditions d'une qualité architecturale des aménagements aussi grande que le laxisme qui autorise, aujourd'hui, une quasi auto-construction plus proche du taudis neuf que de l'aménagement.

Les « rues-corridors » ne peuvent rester les surfaces résiduelles des enjeux commerciaux quitte à se révéler de piètres antichambres lorsque le marchand (B7) conduit un client vers la salle d'exposition des pianos et des orgues. Un traitement relationnel entre ces couloirs la boutique et les ateliers augmenterait considérablement le linéaire d'exposition. Il offrirait le spectacle du travail de certains artisans ; même étroit, le couloir prendrait la dimension des activités voisines. La « RUE-GALERIE » révoquée par Fourier, le portique abrité aux fresques éducatives de la « Cité du soleil » de Campanella, ne sont peut-être pas aussi éloignées qu'on pourrait le penser. Ce type de solution semble en tous cas répondre à la fois au rêve de socialisation harmonieuse que révèle les utopistes et au souci d'ordre urbain des réformateurs qui voulaient annuler toute surface privée desservant plusieurs logements. Ces longs couloirs du site B témoignent si bien de leur statut ambigu que l'on rencontre aussi dans ce tissu urbain d'origine médiéval un passage public dont les conditions d'entretien et d'éclairage sont aussi mauvaises. Comme si la ville avait répudiée cet espace public d'un autre âge (*). Un traitement architectural, un éclairage obtenu avec des sources lumineuses supérieures à quarante watts, ce qui est ridiculement faible comparé aux deux cents watts des immeubles neufs, la dissimulation ou la mise en valeur des canalisations multiples sont des nécessités minimales.

(*) Pourtant certains immeubles neufs, construits dans l'après-dernière guerre, intégraient à leur bilan financier les dépenses nécessaires à la réalisation de « rues-intérieures » : il s'agit des Cités radieuses de Le Corbusier. Ces rues intérieures étaient financées sur le budget voirie publique de la zone.

Le traitement architectural de cages d'escalier souvent ouvertes et des petites cours sur lesquelles les escaliers s'éclairent est aussi important. Les cours peuvent être envisagées comme des rues verticales. Une verrière les clôt en partie haute et un lustre central peut éclairer chaque étage. De nouveau il s'agit de conception architecturale et celle-ci est d'autant plus difficile que la qualité du bâti d'origine est grande. Ces apports con-

temporaires nécessaires à l'usage actuel d'un patrimoine non muséographié imposeront de nouvelles réflexions.

Le passage des gaines techniques ou celui des ascenseurs pose des problèmes qui reçoivent les réponses habituelles : cage d'escalier ou verrière sur cour. Les anciens conduits de cheminées et les courettes peuvent justement être utilisés pour ces usages, ou bien il est préférable d'obturer totalement celles-ci en donnant la surface à chaque étage au logement considéré, tandis qu'un autre emplacement de la surface du logement peut se révéler beaucoup plus favorable.

Les cours les plus grandes, ce sont des espaces urbains de repos, doivent être aménagées en fonction de leur morphologie et en fonction des usages compatibles qu'elles peuvent accepter ou faciliter. Les transformations dues aux modifications juridiques du foncier montrent à quel point la gestion du patrimoine urbain s'effectue sans outil adapté. En l'absence d'une législation spécifique, les espaces communs sont régis par une jurisprudence privée alors que l'usage ne l'est pas. On assiste d'ailleurs dans les grandes transformations qui se produisent au 19^e siècle, à un phénomène d'appropriation ou de collectivisation des espaces en cœur d'îlot. C'est à la suite de la conquête d'une cour et de sa couverture pour abriter les activités d'une « Société savante » du siècle dernier, que B7 peut installer son salon d'exposition. La réalisation de passages comme le passage Choiseul à Paris est plus complexe : elle définit effectivement un usage collectif d'un espace intérieur au bâti d'un îlot, nous approchons sans doute d'une véritable solution.

La typologie des remèdes doit être construite sur l'analyse du concret et référée aux exigences de l'histoire de chaque patrimoine urbain et des diversités qu'il révèle pour chaque ville. C'est ainsi qu'on échappera à la fois à la norme habitable et à la norme urbanistique ayant pour référence une ville hygiénique utopique. Ces règles ne peuvent aboutir qu'à la dissociation des solidarités diverses inscrites dans les siècles d'histoire des sociétés urbaines, sans dégager les cohérences nouvelles qui pourraient guider la redistribution des composantes du bâti. L'essentiel est d'éviter que la réflexion typologique engendre une norme nouvelle bloquant la réflexion conceptuelle. De celle-ci peut partir une nouvelle phase de la réhabilitation des quartiers anciens : la gestion de l'urbain.

CONCLUSION

Faint, illegible text at the top of the page, possibly bleed-through from the reverse side.

CONCLUSION

Main body of faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page.

Est-ce un si grand changement ? Déjà, la contradiction de l'idée urbaine et de l'évolution de l'espace aménagé avait émergé au niveau de la circulation. Des plans d'alignement, quelquefois vieux de plusieurs siècles, souvent de cent à cent cinquante ans en sont la manifestation illusoire. Dans le même mouvement des fragments de ville ou, en tous cas, des fragments d'activités urbaines, isolés du complexe social dont ils sont issus, sont produits et gérés par la société contemporaine : d'importants ensembles commerciaux, des ports autonomes, les aéroports, etc. Ils apparaissent comme des microcosmes urbains, avec leur polyvalence étroite dans la fonction dominante, mais une réelle variété dans les équipements intégrés de leurs activités secondaires.

On ne sait pas bien si ces fragments de villes sont des regrets de la ville passée ou les exigences directes de l'accroissement des systèmes relationnels. Rançon et moteur de la mobilité, ils apparaissent un illusoire remède à la délocalisation du bâti. Sans doute tiennent-ils des deux. Mais de toutes façons ils témoignent pour la ville existante. Réhabiliter le patrimoine urbain impose de résorber ce hiatus entre le logement et la ville, d'apporter une réponse collective, sociale, à l'évolution de l'immeuble ancien.

Les outils typologiques semblent pouvoir être produits. Mais cet apport, nécessaire dans son principe, bute sur les conditions de mise au service des transformations d'un savoir conceptuel suffisant ou de prestations architecturales suffisantes. D. Druenne, dans l'étude citée ci-dessus, ne manque pas de noter l'importance du budget total annuel mis en place pour effectuer la réhabilitation ponctuelle, objet de la recherche qu'il conduit : une équipe comprenant un responsable de l'Office Public H.L.M., l'architecte de la ville, le chargé d'étude, un technicien bâtiment et un dessinateur. Soit un coût annuel d'environ 350.000 F (*) auxquels il faut ajouter un local sur place. Mais au-delà de cet exemple, il faudrait poser la nécessité d'une véritable recherche urbaine, appuyée sur l'histoire, assurant l'accumulation d'un savoir urbain et poursuivant cette élaboration dans la pratique quotidienne de l'opérationnel. Cela veut dire mettre en place des centres documentaires qui assurent la synthèse des expériences ainsi que le soutien technique des équipes d'intervention, centres documentaires et de calcul parce que ce qui est nécessaire au plan conceptuel de l'aménagement l'est au plan économique de la réhabilitation. Contrairement à une idée largement répandue, les artisans ne savent pas du tout réparer l'ancien. Leur savoir se limite à leurs habitudes, ils se conforment aux facilités procurées par les produits industrialisés : les façonnages cèdent la place aux assemblages. Les habitudes données par les D.T.U. (Documents Techniques Unifiés) des chantiers neufs entraînent à des plantés excessives, si ce n'est hors nature. Les Chambres des métiers, les services constructeurs devraient analyser attentivement les divers chantiers. Cette accumulation d'expériences (et d'expérience) fournirait les bases d'une systématisation technique. A la limite, la consti-

(*) 1976.

tution d'équipes conception-réalisation n'est pas à écarter. Elle pourrait être l'amorce d'une pénétration beaucoup plus profonde des architectes dans le processus technique de la réhabilitation. Le maître-d'œuvre promoteur de A1 s'était félicité d'avoir pu, à chaque moment, prendre les décisions programmatiques en pleine connaissance de leurs incidences techniques et financières.

Cela ne couvre que l'aspect conception et réalisation du processus. Bien que nous le pensions incontournable, nous sommes bien convaincus de son insuffisance. La redistribution des espaces du bâti urbain peut passer par un remembrement. Le remembrement rural possède en France une expérience certaine et le remembrement urbain a été pratiqué d'une façon systématique dans toutes les opérations massives de la Reconstruction. Cette méthode juridique pourrait donner son plein développement aux activités associatives et participatives qui interviennent de plus en plus souvent dans le champ de l'urbain (*).

() La politique des composants devrait permettre une participation plus concrète des habitants à la définition de leur propre logement.*

Le financement pose un autre problème, il faut toutefois aller jusqu'aux dernières conséquences des démarches. Nous rappelions les décisions de blocage des loyers, prises en deux fois à moins de trente ans d'écart, et la grande dévalorisation de l'immobilier qui en est résultée. Faudrait-il une loi de finances, analogue à celle concernant les lotissements défectueux, pour réhabiliter en sauvant de la ruine cet immense patrimoine ?

UNITÉ PÉDAGOGIQUE
D'ARCHITECTURE N° 3
BIBLIOTHÈQUE
2, av. de Paris, 78000 VERSAILLES

