

# L'EVOLUTION DES QUARTIERS CENTRAUX DANS LES VILLES FRANCAISES ANCIENNES

*By Jacqueline Beaujeu-Garnier*

## *Caractéristiques des aires centrales*

Le centre des villes anciennes a été construit dans des conditions de site qui sont bien souvent complètement inadaptées aux exigences de la vie moderne. Il n'est que de rappeler Laon, perchée sur l'unique colline escarpée d'une large ouverture de plaine, Le Mans accrochée à un haut versant, et Besançon enserrée dans le méandre du Doubs. Ce centre était conçu pour servir de lieu de rassemblement et satis faire les besoins d'une population minime. Des manifestations contemporaines d'urbanisation accélérée, l'invasion des voitures, la multiplication des citadins créent de nombreuses difficultés dans ces structures périmées. Ces phénomènes sont très répandus en France. La construction des villes en pierre, en matériaux durs a favorisé la conservation des vieux quartiers. Ceux-ci sont particulièrement entassés, resserrés et inconfortablement localisés en raison des fréquents conflits qui ont ravagé le territoire, obligeant à protéger les villes à la fois par le choix de sites favorables avant tout à la défense et par la nécessité de les enserrer de remparts protecteurs.

L'origine des villes françaises est généralement fort ancienne. Contrairement à des pays comme le Royaume-Uni ou l'Allemagne, où l'épanouissement de la vie industrielle au XIXème siècle a favorisé toute une floraison de villes récentes, la France n'a connu que peu de ces créations. Elle est donc d'autant plus secouée par l'explosion de l'urbanisation contemporaine. La proportion de population dans les villes de plus de 20 000 habitants y est passée de 14.8 % (soit moins de 6 millions d'habitants) en 1861, à plus de 56 % (soit 28 millions) en 1970. Et l'on estime que, suivant la progression en cours, il faudra couvrir autant d'espaces urbains d'ici la fin du siècle qu'on en a occupé depuis l'origine des temps historiques! Dans de telles conditions que

peut devenir le "centre". Déjà transformé, et souvent dédoublé, par le passage de la vie médiévale aux amples réalisations qui ont caractérisé la fin du XVII<sup>ème</sup> et le XVIII<sup>ème</sup> siècles, il a été à nouveau écartelé par l'établissement des chemins de fer et la construction des gares, foyers de circulation et souvent d'un noyau secondaire d'activités.

On trouve donc, dans de nombreuses villes, une aire centrale complexe dans laquelle les implantations des fonctions modernes sont plus ou moins bien adaptées. Généralement le vieux centre, héritier des restes du noyau médiéval, groupé autour du château et de la cathédrale, oscille entre le quartier-musée et le quartier sordide. La vétusté des locaux, l'étroitesse des rues en font la résidence à bon marché des défavorisés: les plus vieux et les plus pauvres, et souvent les immigrés étrangers, dans les villes d'une certaine importance qui ont de forts contingents de travailleurs importés, comme à Marseille par exemple. Mais au milieu de ces îlots défavorisés, les monuments, quelques vieux hôtels font l'admiration des touristes. Dans les quartiers plus aérés et plus majestueux de l'époque classique ou moderne, l'administration, les établissements universitaires traditionnels et le commerce d'un certain niveau occupent de vastes emplacements à travers la résidence. Enfin, dans les centres annexes, près des gares, le commerce et surtout l'hôtellerie et la restauration se multiplient.

Autour de cette aire centrale, presque toujours dédoublée et reliée par des artères actives (les "Avenues de la Gare" sont caractéristiques), les nouveaux quartiers offrent une dominante résidentielle avec des noyaux fonctionnels (commerces, équipements divers) plus ou moins multipliés et plus ou moins puissants.

### *Les conditions générales de la transformation*

Cette description sommaire est importante pour faire ressortir les conditions générales de la transformation de ces aires centrales à l'époque contemporaine.

La première constatation est qu'il ne faut pas tableter sur des conditions homogènes d'aménagement. Les noyaux anciens, que j'appellerai "centre historique" ont peu de moyens de se transformer par eux-mêmes. Les difficultés de la viabilité, la pauvreté ou l'âge élevé—et parfois les deux—des habitants,

qu'ils soient simples résidents ou petits commerçants, l'archaïsme souvent très inconfortable et antihygiénique du parc immobilier créent une situation dangereuse à long terme pour la vie même de la cité. Il faut toutefois distinguer, dans le patrimoine immobilier, ce qui peut être sauvé en raison de la qualité de la construction ou de la valeur artistique ou culturelle et ce qui n'est que vestiges en cours de détérioration plus ou moins avancée et irrémédiable. Le relief souvent tourmenté qui leur a servi de site original, ajoute encore aux difficultés d'accès et de circulation et les place en marge du développement moderne de la ville. La transformation ne peut donc que rarement obéir à des mobiles "économiques" au sens strict du terme, c'est-à-dire de financement par les résidents et de profits par les réalisateurs. Le souci de leur aménagement est souvent lié à des préoccupations culturelles (sauvegarde d'un patrimoine) destinées à attirer le tourisme, ou aussi à des soucis sociaux (hygiène, santé, désir d'éviter un ghetto ethnique ou un centre de détérioration politique . . .).

Il en va tout autrement des quartiers centraux ultérieurs. On peut espérer pour ceux-ci une fortune meilleure. La localisation d'une partie tout au moins des services administratifs traditionnels, la présence d'un commerce à caractère largement attractif en ont fait jusqu'à ces toutes dernières années les centres, non pas seulement de la ville ou de l'agglomération, mais souvent d'une véritable région de dépendance: de petites villes comme Provins ou Mantes, situées cependant à moins de 100 kilomètres du puissant foyer parisien, exercent leur attraction sur plus de 10 km à la ronde; une ville comme Le Mans (170 000 habitants), isolée dans un département largement rural, reçoit sa clientèle de plus de 50 km à la ronde. Dans ces quartiers, l'immobilier est généralement fort utilisable et la voirie convenable. Quand à la faveur de jardins, d'immeubles déficients, de hangars ou de tout autre espace récupérable, on peut dégager quelques mètres carrés, ils se vendent fort cher; la spéculation est vive et les promoteurs ardents à en profiter. Le prix du mètre carré de logement ou de bureau s'élève rapidement, entraînant la disparition des moins favorisés qu'ils soient habitants ou professionnels. C'est, à proprement parler, ce que l'on peut appeler le "centre des affaires". Dans certaines villes, les locaux professionnels se développent au détriment de la rési-

dence; les îlots se dépeuplent et les habitants qui arrivent à se maintenir ou qui achètent les nouveaux appartements sont généralement assez fortunés.

De ces premières remarques, on concluera que les conditions internes offertes à l'évolution sont spatialement différenciées et aboutissent à des possibilités initiales inégales. Mais il faut aussi considérer le cadre dans lequel sont placés ces quartiers centraux. La taille de la ville et son dynamisme comptent tout d'abord. Dans une ville ancienne relativement petite et où les possibilités économiques sont limitées, le centre a des chances de végéter et se dégrade très lentement. Au contraire, qu'une poussée démographique se fasse sentir, que la prospérité s'accroisse (deux faits à peu près généraux dans les villes moyennes et grandes en France depuis les années 50) et les modifications du centre s'accélèrent. Il est "reconquis" de manières diverses, dans la mesure où son inaccessibilité ou sa sclérose (relief, manque de stationnement, entassement d'immeubles offrant des servitudes architecturales . . .) ne sont pas paralysants. Une possibilité de transformation repose sur le bilan du pouvoir d'achat des acquéreurs et de leur nombre face aux dépenses que représente le prix du sol, de la démolition et de la reconstruction. Aussi longtemps que ce bilan est positif (et l'on voit les multiples variables qui peuvent intervenir), le centre d'une ville se transforme. Un brusque afflux de population active et aisé engendre une accélération du mécanisme: tel a été le cas, en France, après la fin de la guerre d'Algérie et l'arrivée en France de nombreux rapatriés qui se sont installés surtout dans les villes du Midi.

Cependant, un autre fait a tendance à interférer avec les précédents et son influence se généralise: c'est la concurrence des organismes périphériques et la transformation des fonctions du centre. Le mécanisme traditionnel est rompu. La construction de plus en plus rapide, au cours de ces dernières années, de nouvelles formes de distribution (hypermarchés, centres commerciaux . . .) localisées à la périphérie des villes, au bord des grandes routes d'accès, bouleverse le rôle traditionnel du commerce du centre. Désormais, les habitants de la banlieue et des communes voisines ne viennent plus jusqu'au coeur urbain aussi systématiquement qu'autrefois. Et si l'administration ou certains services et équipements, comme les bureaux des services

agricoles, les guichets bancaires, les établissements universitaires nouveaux, les lieux de distraction s'y ajoutent, alors la concurrence est vive. Ainsi à Chartres, l'installation d'un vaste "Carrefour" (hypermarché) au Sud de la ville a porté un rude coup au centre traditionnel groupé autour de la cathédrale. Et la ville a maintenant tendance à être dissociée entre les deux centres: l'ancien et le nouveau. Tout ce qui se gagne, tout ce qui s'investit dans les noyaux périphériques est autant qui ne bénéficie pas au centre-ville. Aussi en vient-on, comme aux Etats-Unis, à se poser la question: "faut-il encore faire des centres villes?" et, en France, ceci pèse sur l'entretien, l'amélioration ou même la survie des quartiers centraux. La spéculation privée n'y trouvant plus son compte, la puissance publique doit intervenir.

De tout manière les interventions de la puissance publique existent: pour préserver les caractères historiques de certains centres, les services officiels interviennent par un certain nombre de réglemens administratifs. Les permis de construire constituent une arme au coup par coup; le plan d'urbanisme prévoit le schéma d'ensemble de l'évolution de la ville. Ce plan est précisé par un plan d'occupation des sols (POS) beaucoup plus précis et qui a force de contrainte. Enfin des coefficients d'occupation du sol (COS) sont fixés: ils établissent pour chaque îlot le nombre moyen d'étages qui peuvent être construits au maximum. Ainsi, pour une parcelle, on peut attribuer un COS de 2, ce qui signifie que, si on ne construit que sur la moitié de la parcelle, on peut monter à quatre étages, sans pouvoir toutefois dépasser une hauteur maximum fixée dans certains cas pour éviter les tours écrasant les vieux centres urbains. Naturellement il peut toujours y avoir des dérogations et l'on cite, par exemple, dans la reconstruction du centre d'Amiens, l'inclusion de la tour Perret qui rivalise avec celles de la cathédrale.

Mais, outre ces interventions réglementaires, destinées à canaliser les initiatives privées—et y réussissant inégalement—quand les opérations ne sont plus bénéficiaires, ce sont les municipalités, aidées par l'Etat qui entrent en action pour déterminer l'emplacement et les caractéristiques des opérations et pour en assurer le financement. Le cas le plus général est celui d'une collaboration entre le secteur privé et le secteur public suivant des modalités fort diverses.

Une nouvelle réglementation prévoit même pour les villes moyennes (20 à 100 000 habitants) une participation de 50% de l'Etat et de 50% de la commune pour la mise en valeur du centre. Les villes qui désirent bénéficier de cette aide proposent un plan d'ensemble et un certain nombre sont retenues chaque année. Rodez a été la première ville à bénéficier de ces nouvelles dispositions.

### *Reconstruction, rénovation, réhabilitation*

Placées dans ces conditions variées, les vieilles villes françaises ont subi des destins divers. On peut distinguer trois formules: la reconstruction, la rénovation et la réhabilitation. La reconstruction est une procédure imposée par les destructions de guerre qui, malheureusement, ont pris dans de nombreuses villes du Nord-Ouest et exceptionnellement dans d'autres régions, une ampleur nécessitant une solution d'ensemble. Caen, Amiens, Le Havre, Brest, Lorient et d'autres ont vu leur centre anéanti. Le champ était donc libre et on a pu reconstruire en totalité.

L'exemple du Havre est caractéristique: "10 000 immeubles complètement rasés, 2 000 en ruines et devant être abattus, 5 000 endommagés paraissant réparables—qui ne le furent pas tous—et seulement 2 500 immeubles habitables sur les 19 500 que comptait la ville avant la guerre. Ce qui, sur le plan humain, se traduisait par 80 000 Havrais sans abri, dont 35 000 avaient tout perdu, le port, systématiquement détruit par les Allemands, ajoutant aux effets des bombardements aériens et navals, le port lui, "n'était plus qu'une gigantesque ruine."<sup>1</sup> La reconstruction commença précisément par le port: elle donna l'occasion de faire des expériences d'industrialisation du bâtiment et d'application de nouvelles techniques. C'est l'architecte Auguste Perret qui établit la nouvelle trame urbaine, substituant à une voirie de petites rues plus ou moins anarchiques un strict damier orthogonal. Pour la première fois, la technique de préfabrication fut systématiquement appliquée: bâtiments et rues furent calculés pour utiliser la trame de béton la plus économique modulée par éléments de 6m 24. Ceci donne une ville de tours et de grands carrés d'immeubles alternés, plantés dans des jardins avec de larges perspectives. La ville a gagné en froide majesté ce qu'elle a perdu en recoins charmants mais sordides. On peut en dire autant de la reconstruction de Brest.

Dans d'autres cas, la reconstruction a été moins novatrice. La ville historique de Saint-Malo, entièrement incendiée, a été reconstruite pierre par pierre et les beaux vieux hôtels des remparts sont toujours les mêmes, mais le centre a été découpé aussi par un quadrilatère régulier de rues. A Toulon, ou à Marseille autour du vieux port, ce sont seulement les façades maritimes qui avaient été détruites et l'on s'est contenté de plaquer une ligne d'immeubles nouveaux géométriques et froids en bordure de mer, aveuglant les vieux quartiers grouillants qui subsistent immédiatement en arrière.<sup>2</sup>

Ce que l'on peut reprocher à l'ensemble de ces reconstructions, c'est l'impersonnalité. Il est rare que, comme à Orléans près de la cathédrale, on ait fait un effort pour construire des bâtiments nouveaux utilisant les mêmes matériaux (calcaire blanc et ardoise bleutée) et un style proche de celui des maisons voisines non détruites. Il est vrai qu'il ne s'agit plus dans ce cas de "reconstruction" mais simplement de "réparation".

La rénovation est une solution volontaire qui implique la sauvegarde de bâtiments ou d'ensembles de valeur—ou même parfois leur dégagement des îlots vétustes—et la reconstruction de nouveaux immeubles sur les espaces gagnés par les démolitions. Elle ne touche généralement qu'une partie du centre, la plus dégradée. Elle se fait souvent progressivement. Elle repose à la fois sur l'initiative privée—quand les conditions auxquelles j'ai déjà fait allusion sont satisfaisantes et permettent de substantiels profits—et sur l'intervention publique qui la réglemente et prend en charge les infrastructures et les opérations les moins lucratives. Elle peut aller jusqu'à la démolition totale d'un vaste groupe d'immeubles et à sa remodelation globale, y compris celle de la voirie—ou bien se limiter à des opérations parcellaires.

Le centre de Toulouse, dans le quartier Saint Georges a été l'objet d'une opération d'assainissement. Après enquête en 1957, "7 hectares de vieilles maisons sans intérêt archéologique, datant du début du XIXème siècle, peu ensoleillées, insalubres, faites de torchis et de briques" ont été rasées. Elles comprenaient 1 700 logements abritant 3 700 personnes avec seulement 4% de WC individuels. "56% des résidents étaient âgés de plus de 40 ans, 55% étaient des personnes seules: retraités, veufs et veuves surtout. 24% d'employés, autant d'ouvriers, 9.5%

d'artisans, 14% de petits commerçants et 10% de personnels de service: classes modestes de locataires, dont les revenus mensuels oscillaient de 20 000 à 60 000 anciens francs." Ce périmètre ne comprenait pas d'activités typiques du "centre-ville". L'opération fut longue à mener parce qu'il fallait d'abord éliminer les habitants et ensuite se mettre d'accord sur ce que l'on construirait à la place du quartier démoli: promoteurs et municipalité se sont heurtés. Finalement on a fait une solution mixte: des immeubles administratifs, des locaux commerciaux, des bureaux et des résidences où le prix des loyers est maintenant beaucoup plus élevé qu'autrefois. Le quartier Saint Georges, naguère résidence pauvre voisine du centre, est devenu zone d'expansion d'implantation des fonctions centrales.<sup>3</sup> La qualité des habitants a été radicalement modifiée: c'est un processus d'évolution très commun à la partie centrale de nombreuses villes françaises. On peut en rapprocher ce qui se passe dans la capitale autour de l'opération des Halles, si célèbre: autour de l'espace rendu libre par l'évacuation du marché de gros parisien et la démolition des fameux pavillons de Baltard toute une série d'îlots sont en train d'être rasés: ils seront remplacés par un mélange de résidences et d'équipements de niveau de prix très supérieur. Pourtant, là aussi, l'intervention des finances publiques se traduit par la mise en chantier d'un certain nombre d'habitations à loyer modéré (HLM) réservés aux catégories défavorisées. Ce la montre les préoccupations officielles pour éviter les effets d'une ségrégation excessive dangereuse.

Enfin, une troisième solution est celle de la réhabilitation. Cette fois-ci, on ne détruit pas car l'ensemble mérite d'être conservé: on améliore; on supprime les constructions parasites; on nettoie; on installe les équipements d'hygiène et de confort dans les rues, les magasins et les logements; on adapte une certaine forme de la vie urbaine moderne au cadre ancien dans une atmosphère très particulière. Certaines villes comme Aix ou Montpellier en offrent de bons exemples.

A Aix, les progrès démographiques ont été vifs (+31.8% entre 1962 et 1968), stimulés à la fois par la croissance de la métropole marseillaise voisine et l'arrivée des réfugiés d'Afrique du Nord. Ceci s'est traduit par une prolifération des quartiers nouveaux et un vaste accroissement de l'espace occupé. Le vieux centre traditionnel, encerclé par son anneau de boulevards

à grande circulation, est fait de ruelles charmantes, de vieux hôtels, d'admirables églises, de petites places soigneusement sauvegardées. La circulation automobile y est un peu ralentie. Et la population traditionnelle y a été à peu près maintenue. A Montpellier, également, toute une politique de préservation et de curetage du centre a été mise en vigueur. "Il tend à devenir un lieu privilégié de commerces de luxe, alors que s'accroît le déséquilibre entre sa partie Nord de plus en plus abandonnée et sa partie méridionale. Celle-ci, véritable cœur commercial de la cité; concentre 30% de la totalité des commerces et 60% des commerces anomaux. Elle est devenue le pôle d'attraction majeur de la ville. Boutiques de mode, galeries de peinture, ateliers d'artisanat d'art, commerces d'antiquités se sont substitués, grâce aux opérations de rénovation, aux petites boutiques jadis nombreuses dans le dédale des rues médiévales du quartier Saint Roch. La rue de l'Ancien Courrier, soigneusement rénovée, et devenue une des principales artères du "shopping", illustre au mieux cette évolution." Dans les petites rues où des étalages d'une grande élégance s'abritent derrière les vastes vitres encastrées sous les voûtes gothiques, afflue maintenant toute la clientèle de la plus riche bourgeoisie urbaine. Dans ces quartiers, naguère évités, on vient à pied après avoir laissé sa voiture dans les nouveaux garages souterrains de dissuasion construits à proximité.<sup>4</sup>

On peut rapprocher de ce type d'opération ce qui se fait dans la capitale pour le quartier du Marais, où la restauration des vieux hôtels particuliers, la création d'un festival au mois de juin, les éclairages nocturnes savants incitent le promeneur et le touriste à fréquenter à pied rues et ruelles le long desquelles un intérêt bien compris fait pousser les magasins d'art et de fantaisie.

Dans ce dernier cas, il y a donc conservation du patrimoine immobilier et, dans une certaine mesure, des habitants traditionnels. Pourtant, il ne faut pas se faire d'illusions: là aussi, peu à peu, l'élévation des prix de vente et de location doit entraîner une transformation sociale. Une mesure très récente marque encore un nouvel effort pour éviter l'éviction des plus défavorisés: il s'agit de la réhabilitation, avec participation des fonds publics, d'anciens immeubles: le propriétaire bénéficie d'une aide qui lui permet d'accomplir les travaux d'entretien et

d'équipement nécessaires. Inversement il s'engage à ne pas accroître le prix des locations pendant une période de six ans: les anciens occupants sont donc maintenus. Mais l'on peut déjà prévoir et redouter ce qui se passera au terme de ces six années: la période visée est nettement trop courte. En tout cas, cette tentative représente encore une nouvelle formule qui, avec quelques améliorations, peut se révéler intéressante mais qui est, malheureusement, coûteuse pour les fonds publics et donc lente.

L'avenir des centres urbains reste donc préoccupant: leur relative importance dans des villes anciennes, comme celles qui peuplent le territoire français, ne permet pas de les négliger.<sup>5</sup> Mais toute tentative de les transformer se heurte à de nombreux obstacles: difficultés d'aménager des espaces densément construits au coeur même des agglomérations modernes, nécessité de préserver un patrimoine architectural et historique souvent considérable, danger d'une rénovation privée qui élimine impitoyablement les classes sociales les plus défavorisées, lourd fardeau financier pour les collectivités locales de toute manière et, en particulier, si l'on veut subventionner les opérations pour conserver une population socialement diversifiée.

#### References

<sup>1</sup> B. Esdras-Gosse: La reconstruction du Havre et l'industrialisation du bâtiment. *Etudes normandes* 19 (1953).

<sup>2</sup> J. Bouquerel: Les villes françaises: Toulon. *La Documentation française. Notes et études documentaires*. 3976-3977 (2 April 1973).

<sup>3</sup> Ch. Beringuier, A. Boudou, G. Jalabert: Toulouse. Midi-Pyrénées. *Collection villes-clés*. Stock. 1972. p. 238 et seq.

<sup>4</sup> S. Savey et J. P. Volle: Les villes françaises: Montpellier. *La Documentation française. Notes et études documentaires*. 3800 à 3802 (19 July, 1971) p. 40.

<sup>5</sup> J. Beaujeu-Garnier: Comparaison des centres-villes aux Etats Unis et en Europe occidentale. *Annales de Géographie*, 448 (1972) pp. 665-696. Réflexions sur la rénovation des Centres-villes. *Chronache Economique*, Turin (1973) 3-4.