

Emmanuel AMOUGOU MBALLA

LA RESTAURATION IMMOBILIERE

A STRASBOURG :

problématique et aperçu sociographique

«Quand une construction, par suite de changements politiques ou sociaux ne remplit plus son but, il devient presque impossible de la reconstruire et même de la restaurer sans lui donner un faux air de vieux, qui presque toujours détruit son cachet».

J. FLEURENT, 1909

Restauration, Réhabilitation, Rénovation. Les "milieux savants" et les spécialistes s'accordent pour voir des différences entre ces trois pratiques. Le propriétaire, le locataire, le passant les perçoivent moins facilement. On utilisera ici, l'un ou l'autre de ces termes, pour traduire à un moment donné du processus social de transformations des immeubles, les rapports sociaux complexes entre différentes couches sociales d'une formation sociale localisée.

I. LA RESTAURATION IMMOBILIERE A STRASBOURG

1. La restauration immobilière : un système complexe

Que l'on se place sous l'angle de la production, de la circulation ou enfin de la distribution, la restauration, engage une série d'agents sociaux : des individus, des entreprises, des collectivités et l'administration publique. En tant que faisant partie intégrante d'une formation sociale donnée (1), chaque agent remplit une fonction et occupe une place particulière.

En tant que mode ou forme particulière de "production" d'un type de logement aux caractéristiques spécifiques (la maison ou l'appartement restauré diffère de la maison individuelle par exemple), la restauration immobilière, à Strasbourg ou ailleurs,

1. Topalov, Christian, "Un système d'agents économiques : la promotion immobilière", in La Pensée, n° 166, déc. 1972, pp. 108-141.

s'insère dans un processus de reproduction réelle et métaphorique du capital économique, social, culturel et symbolique, et, de ce fait même, peut être considéré comme le produit d'une série de rapports sociaux de tous ordres.

En tant que "supports de rapports sociaux", les différents "agents concrets" occupent chacun une place dans les rapports de production de la maison restaurée, de la circulation et même dans l'appropriation par les individus. Ainsi entendue, la restauration immobilière - sous l'angle des agents concrets - peut être prise comme l'espace complexe interactions d'agents dont "la logique du système de places dans son ensemble déterminera la logique d'exercice de chaque fonction et l'articulation des fonctions particulières et par conséquent, des différents effets du système" (2). Ceci suppose que les places soient définies par ce que Topalov (3) appelle "l'état typique de l'articulation des fonctions sur les supports sociaux". Dans ce cas, la spécificité de ce espace ou de cette forme de production de logement tient certes d'une part, aux caractéristiques particulières que présente ce type de logements pour des groupes sociaux donnés, mais surtout au fait que ces caractéristiques contribuent à opérer un choix, ou mieux à structurer l'espace de production, de circulation et de distribution des logements.

2. La réhabilitation immobilière : caractéristiques du système et spécificités du produit.

Comme tout autre espace social (4), celui "balisé" par la restauration immobilière entraîne des luttes et des conflits entre les promoteurs, les agents administratifs, les associations, les propriétaires anciens et nouveaux, les locataires anciens et nouveaux. En l'absence d'une véritable typologie, ces différents agents sont classables selon la logique de positionnement à l'intérieur de l'espace de la production du bâti et aussi en fonction de leurs articulations par rapport aux autres espaces.

2. Topalov, Ch., p. 111.

3. idem (2).

4. On utilisera ici l'expression "espace social" pour désigner cet univers de la restauration immobilière et indiquer qu'il s'agit d'une partie d'un champ (celui de l'urbanisme et de l'architecture) en cours de constitution.

LES PROMOTEURS

Dans la recherche entreprise sur la ville de Strasbourg, on constate que 35 promoteurs immobiliers ont acquis 75 immeubles à restaurer ; à l'intérieur de cet échantillon, on trouve une majorité d'entreprises (grandes et petites) et quelques autres cas qui fonctionnent individuellement. Très souvent, ces derniers se présentent sous la forme de marchand de biens isolé. Dans les autres cas, ce sont des entreprises différentes les unes des autres par la taille, la raison sociale, le lieu d'implantation, le capital ou la structure du capital, le chiffre d'affaires, le nombre de succursales, etc... Ces entreprises sont, dans l'espace de production de la réhabilitation, aussi différentes que dispersées géographiquement, statutairement, etc... Par exemple, nous avons des entreprises de construction (la Française de Construction à Boulogne-Billancourt), des sociétés ou groupes spécialisés dans la réhabilitation immobilière (Société Aquitaine de Rénovation à Bordeaux), des groupes financiers (Groupe Alain Meunier à Bordeaux), et aussi les sociétés de promotions et de vente immobilières (Société Européenne de Promotion et de Vente immobilière à Strasbourg). Il en ressort que 34% des immeubles sont détenus par les entreprises de restauration dont le siège se trouve à Paris et la région parisienne ; 21% des immeubles par les "restaurateurs" dont le siège se trouve dans la seule ville de Bordeaux ; 42% par les entreprises dites strasbourgeoises et 2,5% par les autres cas. Un premier regroupement permet de constater qu'avec 45% d'immeubles détenus par des entreprises strasbourgeoises et sa région et 57,5% par Paris, région parisienne et autres régions, le capital immobilier qui était jusqu'alors essentiellement local se déplace considérablement. De plus le capital utilisé fait largement appel au crédit (5) et facilite les spéculations rapides et efficaces.

Distribution (regroupement) des immeubles selon les régions de résidence des promoteurs immobiliers.

Région	Nbre d'Im- meubles	%
Paris et région parisienne	24	33,80%
Bordeaux	15	21,12%
Strasbourg et région strasbourgeoise	30	42,25%
Autres	2	2,81%
	-----	-----
TOTAL	71	100%

5. Ces crédits concernent 30 promoteurs sur les 35 de l'échantillon : 14 promoteurs de Strasbourg, 12 de Paris, 1 de la région lyonnaise, 2 de Bordeaux et 1 de Saverne.

En tant que forme spécifique de marchandise, les logements réhabilités ou à réhabiliter se distinguent en effet par une série de financements à la fois variés et multiples. L'exemple d'un immeuble du centre de Strasbourg est significatif à ce sujet. Après avoir appartenu pendant des années à des membres d'une même famille (stratégie de succession), ce vieil immeuble du XVI^e siècle a été racheté par la société X... et la société Y..., le 29/10/1986 au prix unitaire de 2.729 F/m² (soit une valeur globale de 3.000.000 FF). En l'espace d'un mois, c'est-à-dire le 25/11/1986, ces deux sociétés immobilières revendent cet immeuble de trois niveaux à la société Z... (S.A. à Paris), au prix unitaire de 4.367 F/m² (soit une valeur globale de 4.800.000 FF) et un bénéfice de 1.800.000 francs ^(6 7 8). Il faut dire qu'à ce niveau la plupart des analyses trouvent leurs limites. Il est pratiquement impossible de décrire avec précision la nature d'un financement, son volume, et même le financier. Les barrières peuvent être institutionnelles ou personnelles. Si on n'évoque pas le secret professionnel, ce sont les exigences du "mur" que constitue la C.N.C.L. (7) qui empêche souvent l'accès à l'information.

Sous réserve d'une analyse économique du marché de la réhabilitation, on supposera qu'en tant que "marché privilégié", les crédits pratiqués et les taux d'intérêts sont, non seulement préférentiels, mais aussi classificatoires. Ceci repose en partie sur le fait que ce marché est exempt de ce que Topalov (8) appelle "l'obstacle foncier". Cela voudrait dire en clair que, pour pouvoir accepter les contraintes temporelles (échéances), les taux d'intérêts des institutions spécialisées de crédit, il faut que l'argent soit déjà socialement bien positionné du point de vue du capital économique, social, culturel,...

6. Il est vrai qu'il est possible que le premier achat soit, en quelque sorte, téléguidé par la deuxième société qui peut ainsi obtenir une hausse de prix de l'immeuble et le revendre plus cher qu'il ne valait aux acquéreurs.

7. Au cours du mois de décembre 1989, nous avons eu des entretiens réguliers avec certains responsables de la Banque de France à Strasbourg. Il a été difficile, voire impossible, d'obtenir des informations sur le mode de financement (crédit, etc...) des entreprises, la raison essentielle étant le "secret professionnel" et surtout l'obéissance à la C.N.C.L.. Seuls les chiffres suivants nous ont été communiqués :

<u>CREDITS AU 31/12/89 (en MF)</u>	
COURT TERME	151,94
MOYEN TERME	4,79
dont HABITAT	0,17
LONG TERME	6,13
dont HABITAT	5,32
CAUTIONS	19,27

8. Topalov. Christian, Formes de production et formes de propriété du logement en France Approche sociologique de l'histoire des rapports économiques, thèse, nov. 1964 , dès p. 22.

Comme on peut déjà le voir en filigrane, l'obtention de crédits par les sociétés spécialisées dans la réhabilitation, permet de repérer les rapports objectifs ou les articulations que les agents entretiennent avec les institutions financières. Ces rapports ne sont que des rapports historiquement constitués. Et dire que le crédit sélectionne, c'est prendre l'effet pour la cause. Le crédit, au même titre que les autres variantes du marché du logement réhabilité, cache une structure profonde, celle-ci qui est au principe des luttes qui se déroulent entre les différents agents.

Or qu'il s'agisse des agents représentant les instances de décision ou qu'il s'agisse des différents chefs d'entreprises, tous ces agents ont en commun d'être des supports concrets des rapports sociaux synthétiques (9), tels que les manifestent leur profession et leurs titres scolaires, le capital de l'entreprise, le chiffre d'affaires, la politique de l'entreprise. Tant il est vrai que les pratiques spécifiques d'une fonction, comme l'a bien montré Christian de Montlibert, sont toujours le résultat des rapports sociaux antérieurs structurant selon une double logique, les caractéristiques des entreprises et celles des agents.

LES AGENTS ADMINISTRATIFS

La nature même des opérations entreprises dans la ville, conduit la maison restaurée, différente de la maison individuelle, à susciter l'intervention de la Municipalité, du Préfet, des Monuments Historiques, des Architectes des Bâtiments de France, etc... Tous ces agents interviennent et participent, à des degrés divers, autant dans les luttes pour la définition du phénomène que pour le maintien ou l'amélioration de leur position ou de leur efficacité dans l'espace de production (voire parfois dans la distribution) des logements restaurés. De même qu'en ce qui concerne les entreprises ou autres promoteurs, les agents (fonctionnaires, administratifs, etc...) du service public s'investissent dans les opérations de restauration, de l'élaboration jusqu'à la réalisation, avec des logiques et des stratégies liées au système de référence qui leur confère légitimité. En ce qui concerne le pouvoir des agents bureaucratiques par exemple, leur pouvoir de décision et la lutte pour le monopole, par l'usage des normes d'urbanisme et architecturales, sont d'autant plus accentués que l'ensemble rénové se situe dans un centre "historique" dont la valeur culturelle est reconnue.

9. Cette idée est développée par Karl MARX dans Préface et introduction à la "critique de l'économie Politique", 3. "La méthode de l'économie politique", pp. 33-47.

En tant que phénomène repérable dans une "situation locale", ici à Strasbourg, la réhabilitation immobilière a également ceci de spécifique qu'elle interpelle aussi bien des agents sociaux locaux que ceux délégués par le pouvoir politico-bureaucratique central. En effet, si cet aspect peut, à certains égards, paraître non exclusif de la réhabilitation, du fait que ce même type d'agents peut intervenir dans d'autres opérations, il reste néanmoins que restaurer un immeuble à l'intérieur des vieux quartiers en général, et en particulier à Strasbourg, relève aussi d'une série de mesures et de réglementations. Ce qui du même coup implique des agents de la sphère bureaucratique (le préfet) et aussi des agents technico-bureaucratiques (les agents des Architectes des Bâtiments de France). La situation localisée prend donc en compte la charge affective et symbolique de l'architecture locale, en un mot, son histoire sociale, (à ce niveau, la situation de Strasbourg en tant que terrain d'exploration est particulièrement intéressante).

Les difficultés et les luttes sont d'autant plus intenses que l'on se trouve, comme c'est le cas à Strasbourg, dans un univers où, en matière de règlement d'urbanisme, n'existe pas encore de P.O.S. (plan d'occupation du Sol), et où de plus «les "lois locales" héritées d'un passé tumultueux, sont en conflit permanent avec le pouvoir central» comme l'énonce le responsable de l'Association de Restauration Immobilière.

LES ASSOCIATIONS

Une autre spécificité de cet espace est sans doute la présence et l'efficacité associative. Une association, comme les "Amis du Vieux Strasbourg" par exemple, du fait de sa structure interne (elle est composée essentiellement de "notables" et de hauts fonctionnaires ou cadres en retraite ou en fonction), et de sa position dans l'espace localisé, joue un rôle non négligeable auprès de la Municipalité ou autres instances de pouvoir local pour la conservation de la dimension symbolique des vieux immeubles de la ville, et du même coup, participe au développement de représentations.

Parmi les 71 immeubles de l'échantillon, certains portent la marque de certains événements historiques. Ainsi, au n° 11 rue de l'Épine (10), les informations révèlent que cet immeuble était, en 1929, la propriété de "l'Union Protestante Libérale". Vieil

10. Toutes les informations concernant les immeubles de l'échantillon sont répertoriées aux Archives de la Police du Bâtiment à Strasbourg. Le n° 11 rue de l'Épine correspond au dossier n° 143.

hôpital du XVIIIe siècle, cet immeuble est, selon les sources écrites, la maison natale de Charles Friedel, grand chimiste français. Consciente et attachée à la valeur de cet immeuble, l'Association des "Amis du Vieux Strasbourg", au vu de l'état de délabrement, avait adressé une pétition en 1982 au Maire de l'époque, afin qu'une attention particulière y soit portée, suscitant ainsi l'intérêt pour la réhabilitation.

3. Les caractéristiques du produit (les maisons à restaurer) et son espace social (propriétaires et locataires)

Les travaux qui tentent d'analyser l'habitat dans ses multiples dimensions, insistent sur le fait que le logement n'est pas une marchandise comme les autres. Pourtant, l'analyse économique de ce secteur fait souvent comme s'il existait des caractéristiques identiques du point de vue de la production, de la circulation ou de la distribution, ignorant d'une part qu'il y a plusieurs types de logements (le "pavillon" n'est pas objet des mêmes représentations qu'une maison à restaurer) et d'autre part, que le rapport à l'objet est toujours "sensible". Les caractéristiques spécifiques d'un type de logements participent, et pour une bonne part, à la structure de l'espace de production, de circulation et de distribution. Ainsi, sur 44 rues repérées dans le vieux Strasbourg, les 71 immeubles retenus ont été construits entre le XVIe et le début du XIXe siècle. A l'époque, les immeubles étaient la propriétés de bourgeois et de nobles puis, au fil des ans, les caractéristiques sociales des propriétaires et des occupants ont changé. L'examen de la décennie 1950-1960 est particulièrement intéressante puisqu'il permet de saisir la population des occupants avant que ne soit promulguée la loi Malraux qui va codifier la "rénovation" des centres historiques. Les études réalisées auprès de la population strasbourgeoise du centre ville montrent que, à cette époque, il y avait une dominante massive de la population ouvrière, avec 44,5% d'ouvriers et le personnel de service. "Strasbourg-ville est d'abord une ville ouvrière". En second lieu, viennent les professions libérales, cadres supérieurs, professeurs, ingénieurs, patrons du commerce et de l'industrie, qui représentent 22,5% du total des "actifs" de leur ville. Le poids des "classes moyennes" n'est pas négligeable, car techniciens, instituteurs, services médicaux et sociaux, employés de bureau, représentent 26% des actifs. A cette période (1954-1962), l'auteur (11) fait remarquer que les "catégories de production", c'est-à-dire le monde ouvrier, des artisans, sont pourtant en diminution, tandis que les

11. LAPRAZ, Yves. Etude sociologique de l'agglomération de Strasbourg (1953-1965). 165 pages, pp. 32 et suivantes.

catégories de cadres administratifs, de recherche ou de formation, sont en augmentation. Le mouvement constaté actuellement est donc ancien.

Cette structure de la population du centre ville explique en partie les variations de la valeur marchande des immeubles. Non seulement le temps a entraîné leur usure, leur inadaptation aux nouvelles normes de confort, mais encore les propriétaires sont souvent devenus (héritage, morcellement, rachat) des membres des classes moyennes et les occupants, membres des classes populaires. Vieillesse matérielle et déclassement social se renforcent mutuellement. Pourtant la "valeur symbolique" potentielle demeure. Chargés d'histoire locale ou même translocale, les vieux immeubles de Strasbourg et les appartements à réhabiliter, requièrent une valeur symbolique indéniable, c'est-à-dire cette "valeur/signe" qui "se résout en fonction esthétique, c'est-à-dire qu'elle ne fait que jouer en filigrane, derrière l'opération du signe, comme référence-alibi, comme rationalisation sublime de l'opération somptuaire" (12). Dès lors, tout comme ces "tableaux manipulés" (J. Baudrillard), un appartement ou une maison restaurée ou réhabilitée fonctionne comme un "matériel distinctif", c'est-à-dire comme un signe d'appartenance de classe (13).

On peut dire que, à la différence de la maison moderne (maison individuelle), les logements restaurés, du fait de la charge historique qu'ils contiennent, mettent en place une série de rapports sociaux complexes et spécifiques : c'est-à-dire le marché de l'histoire comme le montre Christian de Montlibert dans une étude de l'espace. Et l'une des spécificités marquantes de ce marché est sa dimension conflictuelle entre anciens (propriétaires, locataires) et nouveaux (propriétaires, locataires) d'une part, et entre agents économiques, administratifs, culturels d'autre part.

Prenant comme repère la décennie 1950-1960, on peut repérer les principales caractéristiques des "anciens propriétaires" des 71 immeubles de l'échantillon (14).

12. Nous rapprochons la valeur symbolique de la maison restaurée à celle des tableaux (peinture). Nous nous référons à l'analyse que fait J. BAUDRILLARD dans Pour une économie politique du signe, chap. IV : "Valeur symbolique et fonction esthétique", pp. 139-159.

13. Cette fonction signe était particulièrement manifeste au XVII-XVIII, comme le montre bien ELIAS N. La Société de Cour, Callmann-Levy.

14. En ce qui concerne les données sur les anciens occupants des immeubles de notre échantillon, nous nous sommes référés aux "Rôles généraux". Taxes d'habitation, D-672, Année 1955-68, Secteurs I, II, III, Archives Départementales, Trésorerie Générale du Bas-Rhin.

Distribution des "ANCIENS PROPRIETAIRES" selon la catégorie socio-professionnelle.

CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DES "ANCIENS PROPRIETAIRES" (1950-1960)	EFFECTIF	POURCENTAGE
Chef d'entreprise	10	15,38%
Cadre supérieur	5	7,69%
Agriculteur	1	1,53%
Profession libérale	4	6,15%
Armée	1	1,53%
Cadre moyen	1	1,53%
Commerçant	21	32,30%
Artisan	14	21,53%
Artiste	1	1,53%
Ouvrier	2	3,07%
Association ou organisation	4	6,15%
Sans profession	1	1,53%
	-----	-----
TOTAL	65	100%

Parmi ces "anciens propriétaires", les commerçants sont représentés pour 32,30%, les chefs d'entreprise 15,38%, les cadres supérieurs 7,69%, les membres des professions libérales 6,15%. Les artisans, à eux seuls, représentent 21,53%, les ouvriers, eux, ne font que 3,07%.

En terme d'appartenance de classes, après recouplement, les classes moyennes sont représentées pour 58,44%, les membres des classes dominantes 30,76% et 3,07% des membres des classes populaires. Des associations ou organisation sont aussi propriétaires et représentent 6,15% ; il y a également 1% de propriétaires qui est sans profession.

Distribution des "ANCIENS PROPRIETAIRES" selon la fraction de classe.

FRACTION DE CLASSE	EFFECTIF	POURCENTAGE
Classes dominantes :		
Fraction dominante	19	29,23%
Fraction dominée	1	1,53%

Classes moyennes :		
Petite Bourgeoisie nouvelle	2	3,07%
Petite Bourgeoisie d'exécution	1	1,53%
Petite Bourgeoisie traditionnelle en déclin	35	53,84%
 Classes populaires :		
Ouvriers	2	3,07%
Petits salariés	0	0%
 Association ou organisation		
Sans profession	4	6,15%
	1	1,53%
	-----	-----
TOTAL	65	100%

Tout en sachant les limites de ces différents rapports, les tendances générales n'en montrent pas moins que la possession du patrimoine immobilier dans le centre de la ville de Strasbourg reposait sur les classes moyennes et les classes possédantes.

Si le mode d'acquisition du patrimoine immobilier de nos "anciens propriétaires" (1950-1960) dépendait des stratégies familiales (succession), le mode d'acquisition ou d'appropriation des logements restaurés ou à restaurer par les "nouveaux propriétaires" est le fait des stratégies individuelles liées à l'appartenance sociale des acquéreurs. Les "nouveaux propriétaires" sont ceux qui ont racheté les lots avant ou après restauration. Dans la majeure partie des cas, ils achètent d'ailleurs avant (15). On obtient ainsi 36,85% de membres des professions libérales, 21,91% des cadres supérieurs, 1,29% de contremaîtres et d'ouvriers et 2,83% de patrons d'industrie. Les professions les moins représentées ici, sont les métiers intellectuels avec 0,30%, les secrétaires 0,51%, les infirmières 0,51% et les instituteurs 0,25%. On voit donc, et c'est l'aspect le plus évident, que la propension à acheter, à s'approprier un logement réhabilité est liée au capital économique et culturel possédé.

15. C'est la logique même de la "Loi Malraux" qui y conduit. Cette loi a pour objectif de drainer des capitaux vers l'immobilier ancien pour le restaurer. Elle accorde des avantages substantiels en matière de réductions fiscales;

Répartition de la population des "NOUVEAUX PROPRIETAIRES" par catégorie socio-professionnelle, effectif et pourcentage

CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE	Effectif	Pourcentage
Patrons (industrie et commerce)	11	2,83%
Profession libérales	143	36,85%
Gros exploitants agricoles	15	3,86%
Cadres supérieurs	85	21,91%
Ingénieurs	20	5,15%
Professeurs ou assimilés	9	2,31%
Professions intellectuelles	5	1,29%
Métiers artistiques ou semi-artistiques	4	1,03%
Métiers intellectuels	3	0,80%
Métiers de conseil	5	1,29%
Profession représentation ou présentation	5	1,29%
Secrétaires	2	0,51%
Infirmières	2	0,51%
Techniciens supérieurs	3	0,80%
Cadres moyens	11	2,83%
Employés de commerce et de bureau	10	2,57%
Instituteurs	1	0,25%
Armée	2	0,51%
Patrons PME-PMI	8	2,06%
Artisans	8	2,06%
Commerçants	9	2,31%
Ouvriers, contremaîtres	5	1,29%
Etudiants	2	0,51%
Retraités	8	2,06%
Sans profession	12	3,10%
TOTAL	388	100%

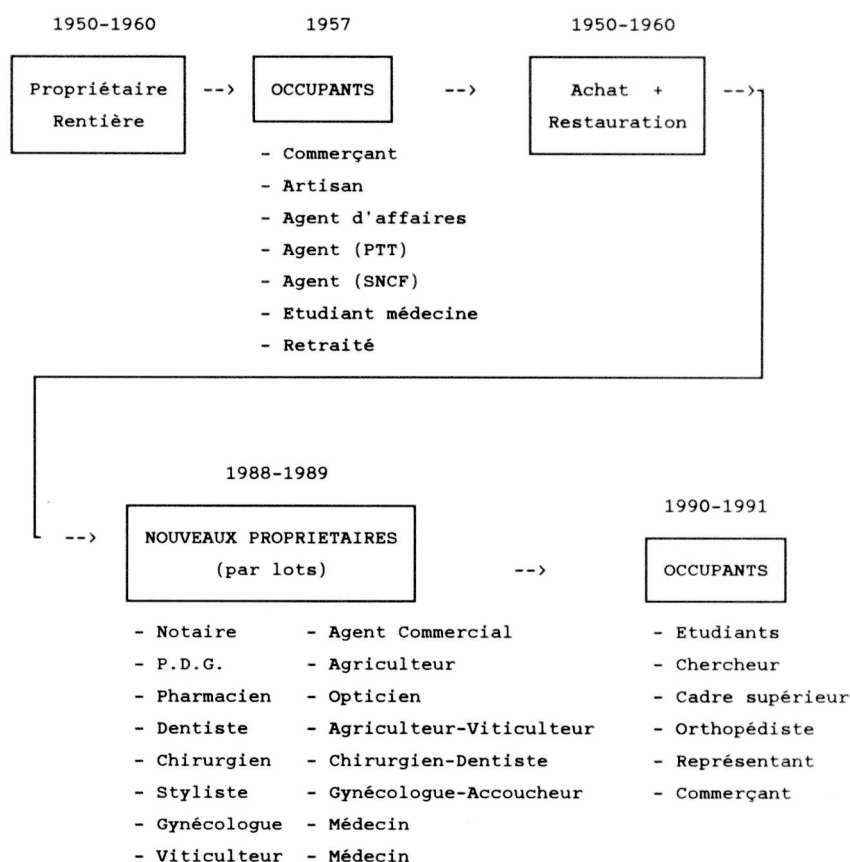
Soit

Classes dominantes :		
Fraction dominante		57,93%
Fraction dominée		11,58%
Classes moyennes :		
Petite Bourgeoisie nouvelle		-
Petite Bourgeoisie d'exécution		8,98%
Petite Bourgeoisie en déclin		6,43%
Classes populaires :		
Retraités		1,29%
Sans profession		5,16%

On constate donc une transformation très importante des propriétaires : les fractions dominantes des classes supérieures passent de 29 à 57%, les fractions dominées de ces mêmes classes de 1 à 11% ; par contre, la moyenne bourgeoisie en déclin, qui était propriétaire à raison de 53%, diminue à 6%.

Le schéma suivant résume les transformations qui se sont opérées sur l'exemple d'un immeuble du centre ville.

SCHEMA GENERAL DE TRANSFORMATION DES LOCATAIRES ET PROPRIETAIRES



La réhabilitation à Strasbourg, en mettant en opposition conflictuelle les occupants (notamment les locataires) des logements en situation de restauration et (surtout) les promoteurs immobiliers, aboutit à une profonde transformation de la population des centres anciens.

On aurait pu s'attendre à ce que les conflits opposent plutôt les membres de la classe possédante (promoteurs) aux membres de la classe populaire comme cela fut le cas pour la restauration d'un autre quartier de Strasbourg, la Krutenau, en 1977, or il n'en est rien.

Les promoteurs immobiliers qui achètent et restaurent à l'intérieur du secteur sauvegardé de la ville de Strasbourg, développent des stratégies face auxquelles, seuls les membres des couches élevées de la population peuvent résister. Certains informateurs (Médecin au C.H.U. par exemple) insistent sur le fait que les promoteurs

proposent des sommes d'argent aux occupants de milieu populaire, afin qu'ils quittent les lieux sans heurt, ce qu'ils font toujours, séduits par le montant de la somme. Cette pratique n'est pas sans rappeler l'indemnité de "départ volontaire" proposée par les entreprises réalisant des "compressions de personnel" qui, par son montant, apparaît être le "gros lot" du Loto ou de la Loterie nationale, comme l'a montré Christian de Montlibert (16).

La mise en place des travaux de réhabilitation (privée) conduit les occupants à être toujours informés les derniers. Dès lors, en refusant de céder aux multiples pressions et stratégies des promoteurs ou propriétaires (qui sont eux-mêmes des classes privilégiées), et en fonction de leur position sociale et des capitaux dont ils sont détenteurs, les occupants des classes privilégiées se trouvent mieux placés pour s'opposer aux logiques d'appropriation foncière par le capital économique par exemple.

Une analyse sociologique du phénomène de la réhabilitation immobilière devrait donc, à partir de cette orientation, offrir l'avantage de contribuer à mieux identifier les agents, les différents enjeux, et du même coup, elle aura à mieux préciser les différentes stratégies que les agents mettent en oeuvre pour la consolidation et la conversation de leurs intérêts particuliers ou collectifs.

4. Les stratégies des agents : espace unifié ou diversifié

Si les analyses faites sur la réhabilitation immobilière peuvent paraître pertinentes sur plusieurs aspects, il semble que l'un des points d'insuffisance soit le silence ou l'ignorance de la dimension conflictuelle.

Par souci de reconnaissance des compétences, certaines analyses trouvent que l'univers de la production de la réhabilitation n'est pas assez réglementé, qu'étant donné le nombre élevé d'agents investis dans le champ, il faudrait une réglementation stricte qui fixe chacun à sa place. Car, en l'état actuel de la réhabilitation immobilière, "on ne sait pas qui fait quoi". Ces travaux basés essentiellement sur l'aspect réglementaire ignorent deux éléments : d'une part, que les faits ne parlent pas d'eux-mêmes, c'est-à-dire que les décisions des agents sont toujours le résultat de rapports sociaux complexes ; d'autre part, que les textes réglementaires en matière de réhabilitation

16. Ch. de MONTLIBERT. Crise économique et conflits sociaux. Paris. 1989. L'Harmattan.

immobilière, sont eux aussi, le résultat des luttes dans la production de la "politique du logement" (17) dont la restauration n'est, dans une certaine mesure, qu'une modalité. Les conflits apparaissent donc, et ceci logiquement, être au principe de la constitution de l'espace de la réhabilitation du bâtiment ancien.

Une approche sociologique qui tente d'analyser les différents aspects de la réhabilitation immobilière, en tant que pratique, dans un espace localisé comme Strasbourg, ne saurait donc faire l'économie des rapports de force qui s'établissent, non seulement entre les différentes entreprises, mais également entre d'autres types d'agents agissant individuellement ou au nom d'une structure à laquelle ils appartiennent. Et pour mieux apprécier les différentes stratégies, il est souhaitable, comme le montre Bourdieu (18), d'aller au-delà de la singularité à travers laquelle se réclame chaque entreprise ou chaque agent.

En effet, tout autant qu'en ce qui concerne les luttes ou les conflits qui opposent les membres des classes privilégiées, les stratégies de ces mêmes agents, dépendent entre autres éléments du volume et de la structure du capital ou des capitaux dont ils sont détenteurs (économique, chiffre d'affaires, symbolique, etc...). Elles dépendent aussi de la capacité d'un agent à maîtriser les pressions résultant des articulations entre les différentes fonctions ou espaces.

Plus que les notions de "localité", "terrain", la notion de espace (19), encore une fois, permet de voir, d'une part la faiblesse de la notion géographique de ville, et d'autre

17. Dans son article "La construction du marché - l'espace administratif et la production de la politique du logement", Pierre BOURDIEU (in Actes de la Recherche, n° 81/82, 1990, pp. 65-85) montre que les luttes opposent les agents ou des institutions bureaucratiques et les agents de ce espace dans la conservation ou la transformation des règles de l'habitat. Dans le cas qui nous intéresse ici, les luttes ont pour enjeux la redéfinition légitime des rapports antérieurs dont les vieux immeubles du centre historique de Strasbourg ne sont que les témoins ou les supports.

18. L'analyse de P. BOURDIEU des "stratégies de l'entreprise comme espace (Cf. un placement du père de famille - la maison individuelle : spécificité du produit et logique du espace de production) montre bien que l'entreprise n'est pas une "entité unitaire et homogène", "qu'elle n'est pas orientée vers une fonction objective unique et homogène". Elle est divisée... et composée d'agents dont les intérêts spécifiques sont liés à chacune de ces organisations et de ces fonctions, et qui peuvent entrer en conflit pour de multiples raisons, et en particulier, pour le pouvoir de décider des orientations de l'entreprise. Cf. les Actes de la Recherche, n° 81/82, pp. 6-33.

19. En nous référant ici à la notion de "espace à base territoriale" (P. BOURDIEU), nous pensons nous démarquer des notions telles que "région", "local", etc... qui, à notre avis, sont chargées de sens plutôt du discours officiel, donc idéologico-politique, ce qui limite leur capacité opératoire en tant que concept dans l'analyse sociologique.

part, de mieux identifier quelques types de conflits, les enjeux (20) et les groupes ou fractions de groupes qu'ils opposent. Dès lors, Strasbourg cesse d'être considéré comme une simple unité spatiale administrativo-géographique. Et ceci est d'autant plus vrai qu'une grande partie des promoteurs est extérieure au local, ce qui doit rendre l'analyse attentive aux rapports conflictuels existants entre l'espace à base locale et l'espace global de la société française (21) et ceci est particulièrement vrai quand on sait que, dans la gestion ou le contrôle immobilier dans le périmètre sauvegardé, les agents des Monuments Historiques ou des Architectes des Bâtiments de France, doivent jouer plusieurs rôles, qui tiennent à la fois à "leurs assises" sociales locales, et à leurs articulations avec les institutions centrales (22).

Dans ce cas précis de la réhabilitation immobilière où l'enjeu se situe entre la défense de la position (respect du règlement) de l'agent, la défense de la valeur culturelle ou de l'histoire de la ville de Strasbourg, et la réalisation de profits, l'une des sources majeures du conflit s'affirme être la "professionnalisation" ou "la spécialisation". En effet, tout le monde ou presque, s'accorde à dire que dans la restauration immobilière foisonne une multitude d'intervenants ou d'agents. Ceci conduit parfois à des constats plutôt pessimistes. C'est dire que non seulement il existe une diversité d'opérations, mais aussi qu'il est difficile de saisir le fil conducteur du système dans lequel s'inscrivent les opérations de restauration. Ce qui complique par conséquent la caractérisation des agents (23). Cette situation, à n'en pas douter, est porteuse de conflits. Conflits qui opposeraient par exemple les "professionnels" de la restauration aux "non professionnels". Les conflits qu'on repère à ce niveau auraient pour enjeux la reconnaissance respective et la légitimité de chacun des "capitiaux" détenus par les uns et les autres : le capital économique, le capital scolaire et professionnel, le capital symbolique, la capacité ou la propension d'un agent à gérer les articulations ou relations

20. LAUTMAN, J., "pour une théorie de la localité", in Cahiers internationaux de Sociologie, vol. LXXI, 1981.

21. Même si J.C. LAGREE, dans "Interactions locales dans l'espace résidentiel" (in Annales de Rech. urbaines, Paris, 1985, pp. 57-67), ne s'attarde pas sur le contenu conflictuel des pressions macro-sociales sur le local, il reste que son approche aborde la question de manière intéressante.

22. Cf. l'article de J. DEQUEANT "D.D.E. à l'épreuve de la double tutelle", in le Moniteur, 28 sept. 1990, pp. 50-51.

23. Espaces et sociétés, n° 51 - n° 2, 1987, "Le logement urbain", p. 85 "les intervenants dans la réhabilitation".

objectives d'une fonction par rapport à une autre, etc... Ces dimensions sont très présentes dans les tensions qui existent entre les Architectes des Bâtiments de France et un bureau d'études techniques ou même entre la Mairie et la Direction Départementale de l'Équipement. Dans son article "Les nouveaux professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme", Françoise Dubost (24) éclaire les logiques et les stratégies que développent, à l'intérieur du espace de la connaissance, les architectes et les urbanistes montrant qu'il s'agit moins d'un conflit de compétence que d'un conflit de pouvoir lié aux positions des uns et des autres : à partir du moment où les architectes des Bâtiments de France doivent veiller au respect des normes prévues dans le code de l'urbanisme pour le secteur sauvegardé et du fait que les promoteurs, par leurs architectes interposés, veulent modifier les vieux appartements pour le profit, il ne peut qu'exister des tensions entre les deux catégories d'architecte. De plus, depuis la mise en place des formations d'urbaniste (25), de paysagiste, et surtout des "formations à l'immobilier" (Sciences-Po - Urba ; Dess urbanisme, aménagement, développement local, par exemple), la fonction d'architecte connaît des transformations notables (26), qui amplifient les différents affrontements.

Il est vrai que le phénomène n'est peut-être pas nouveau à Strasbourg. A l'occasion (27) de l'ouverture de l'École régionale d'Architecture de Strasbourg, le Commissariat Général de la République présentait la IV^e Exposition consacrée à "l'oeuvre des architectes de l'École française du milieu du XVII^e siècle à nos jours", (juin-sept. 1922), au Palais du Rhin. Le discours prononcé par M. Léon Paul, membre de l'institut, directeur des Beaux-Arts, portait entre autres marques les signes d'une série de conflits. On lit ceci : *"Il est certain que l'étude de l'architecture exige des connaissances spéciales, que l'amateur cultivé, parce qu'il n'a pas bâti lui-même, ne comprendra pas tous les problèmes qu'à dû résoudre un architecte ; mais l'architecte n'est pas uniquement un bâtisseur qui calcule des résistances, se soumet aux règlements*

24. DUBOST, Françoise, "Les nouveaux professionnels de l'aménagement et l'urbanisme", in Sociologie du Travail, n° 2/85, pp. 154-164.

25. Cf. "Le portrait d'une école - l'institut d'urbanisme de Paris, 1919-1989", in Urbanisme, n° 228, déc./janv. 1989, pp. 78-80.

26. Nous nous sommes appuyés sur l'étude de François MAQUART et Christian de MONTLIBERT, in Documents de l'Institut National pour la Formation des Adultes, Nancy, mai 1969, 206 pages, intitulé "Etude sur la fonction d'architecte".

27. Le document auquel nous faisons référence ici peut être consulté à la Bibliothèque Nationale Universitaire de Strasbourg, Section des Alsatiques, sous la cote M 133 326.

de la Voirie, assure le chauffage, l'aération, il est aussi un artiste". Dans le même discours, en décrivant Strasbourg comme un "espace où s'affrontent en deux villes à la fois proches et lointaines, juxtaposées et opposées deux méthodes, deux systèmes, deux modes de pensée et d'expression, empruntées ou traditions des vieilles écoles d'art françaises et aux modernes ateliers des écoles techniques allemandes" (p. 4), l'auteur posait deux aspects qui sont au principe des luttes qui opposent, dans l'espace de la restauration, les architectes entre eux et les architectes avec les urbanistes, la légitimité de l'architecte, la spécificité de Strasbourg comme espace d'affrontements.

A l'intérieur de l'espace de production circonscrit par la restauration immobilière à Strasbourg, les rapports entre les promoteurs immobiliers, les architectes, les urbanistes, les agents des administrations constituent donc un espace de forces dans lequel s'insèrent les propriétaires et les nouveaux occupants. Il apparaît à l'analyse des différentes stratégies que le champ est même plus unifié qu'il y paraît. C'est d'ailleurs le fonctionnement de ce champ qui produit une "valeur" (cumulant les effets culturels de l'histoire et les effets spécifiques du foncier et de la construction). La structure et même le contenu des A.F.U.L. (Association foncière urbaine libre) permet de vérifier cette hypothèse (28). La place que la ville de Strasbourg occupe dans la classification des marchés du logement en France ne peut que se justifier (29).

«Tant d'appartements différends
Si beaux, si riches et si grands
De pavillons, de galeries,
De basses cours et d'écuries ;
Ces alcôves et ces salons,
Ces dourres et ces plafonds ;
Doivent par leur magnificence
Rendre honteux les Roys de
France».

A. FURETIERE (1619-1688)

28. Les associations foncières urbaines (libres ou autorisées) de conservation ou de restauration et de mise en valeur du secteur sauvegardé, constituent de fait des opérations groupées de restauration immobilière.

C'est une véritable stratégie, non seulement pour les propriétaires bénéficiant des avantages fiscaux, mais également pour mieux constituer un groupe de pression.

Selon les informateurs des Architectes des Bâtiments de France à Strasbourg, le nombre des A.F.U.L. ne cesse d'augmenter, indépendamment du prix du m² en centre ville, et de la spéculation immobilière que connaît le vieux Strasbourg.

29. Dans son n° 155 (spécial) du samedi 22 septembre 1990, la revue Business Bourse fait état des prix dans l'immobilier à Paris et en province. Reprenant à son compte les données de l'étude faite par les experts du Crédit Foncier de France, il ressort que, après Paris, les villes de province de Grasse, Cannes, Antibes et Nice, avec des prix compris entre 22.000 F et 30.000 F le mètre carré, Strasbourg arrive, avec Aix, en seconde position.