

IV LE FICHER D'IMMEUBLES

Les difficultés majeures rencontrées dans la gestion du PSMV portent, entre autres, sur la préservation et la mise en valeur d'architectures et d'ensembles urbains ordinaires. Pour pallier ces difficultés, il est impératif d'avoir une meilleure connaissance de l'ensemble du tissu urbain dans toutes ses composantes, afin non seulement, de protéger, mais aussi de faire évoluer ce patrimoine que nous ont transmis les générations passées. Des regards croisés sur les quartiers, les ensembles urbains et les immeubles pris individuellement doivent permettre la mise en adéquation des projets avec les besoins actuels, en respectant la qualité patrimoniale, dont les habitants et les usagers sont les meilleurs garants de sa préservation.

Pour répondre à ces objectifs, la commande concernant la révision du PSMV du Marais inclus la réalisation d'un « fichier d'immeubles ». Il s'agit d'un élément essentiel du dossier, car le contenu du fichier doit permettre de nourrir et d'étayer les documents constituant le Plan de sauvegarde et de mise en valeur, et en particulier de servir de base à la classification des immeubles et espaces libres dans la légende du plan.

La préparation des fiches a été basée sur un travail croisé entre les champs d'investigation de l'étude et notre pratique du terrain. La connaissance a pris en compte les quatre volets du diagnostic :

- . l'approche historique
- . l'approche architecturale
- . l'approche urbaine et paysagère
- . l'approche socio-économique

Les fiches ont été élaborées avec les services de la ville, en particulier l'architecte voyer encadrant la partie d'enquête réalisé par la ville (80% des parcelles), et l'architecte des bâtiments de France. Des tests établis sur un échantillonnage significatif ont été réalisés. Ils ont permis d'effectuer des ajustements jusqu'à l'obtention d'un modèle satisfaisant pour l'ensemble des futurs utilisateurs du fichier.

IV.1 LE CONTENU DE LA FICHE

La récolte des données : La connaissance et le diagnostic

La connaissance constitue le fondement de la fiche, elle permet d'établir un diagnostic fin, pour chaque bâtiment et espace libre. Il s'agit de définir les critères qualitatifs constituant les spécificités de l'entité (parcelle ou bâtiment) considérée. Ils doivent permettre des prises de décisions pertinentes, quant à son devenir et à ses potentialités d'évolution.

La connaissance historique

Elle s'appuie sur les diagnostics, et en particulier sur le travail sur les ensembles urbains et sur les résultats issus de la comparaison cartographique (plan Vasserot, plan 1900 et cadastre actuel) mettant en lumière les différents états de la parcelle et des emprises bâties. Nous avons également pris en compte les datations connues entre autres, grâce au dépouillement documentaire.

La connaissance physique

Elle se base sur un premier travail fin de terrain et sur l'exploitation des publications existantes. Ce travail a permis, pour ce qui est du bâti, de réaliser une typologie architecturale à partir de critères croisés : techniques de construction et diversité des matériaux, prise en compte des règlements d'urbanisme successifs ayant une influence sur la forme urbaine et architecturale, évolution stylistique.

Il a également été possible de répertorier et de classer les éléments relevant de l'archéologie du bâti, et en particulier de mettre en lumière les stratifications historiques constituant un bâtiment ou un ensemble. Ce point est particulièrement intéressant, car il révèle l'importance des modifications que le bâti a subies au fil des siècles et le fait que quasiment aucun bâtiment ne nous est parvenu « dans son jus » avant le milieu du XVIII^e siècle.

La connaissance physique prend également en compte des critères d'ordre urbain et paysagers : taille, forme et occupation de la parcelle, rapport entre espaces libres et espaces bâtis, prospects, implantation (par rapport à l'alignement ou aux mitoyennetés), gabarits (forme, hauteurs, épaisseur), relation de la parcelle considérée avec ses voisines, rôle de la végétation dans l'appréhension des espaces publics ou privés...

La connaissance de l'usage, de l'état et de l'occupation actuelle

Le fichier, réalisé à un instant « T », constitue une photo de l'usage et de l'état des ensembles considérés. Cette partie est particulièrement intéressante, car elle permettra d'affiner la connaissance sur la réelle occupation du quartier, en particulier pour ce qui concerne les activités de commerce de gros, dont l'ampleur est pressentie mais mal connue.

Cette approche révèle également l'état d'entretien des constructions, et les problèmes posés par des réhabilitations peu respectueuses du bâti ancien et de ses particularités esthétiques mais surtout techniques. Ce point est essentiel car, si depuis quelques décennies une prise de conscience de la nécessité de restaurer et d'entretenir le patrimoine bâti s'est fait jour, force est de constater que beaucoup d'erreurs ont été faites dans le choix des techniques, des matériaux, par la non prise en compte d'éléments essentiels dans le maintien de la salubrité des immeubles comme par exemple la ventilation des logements ou l'aération des cours et courettes. Ainsi on rencontre couramment dans les centres historiques, des immeubles insalubres dont la réhabilitation est relativement récente.

L'aspect opérationnel : le constat d'état et la prospective

Le second aspect de la fiche est son côté « opérationnel ». Si la connaissance a pour but d'établir un diagnostic selon les multiples critères que contient la fiche, cet inventaire n'est pas une fin en soi et n'a de sens que s'il constitue le cadre indispensable à l'aide à la décision.

L'aspect opérationnel intervient donc également comme base de la définition des conditions du projet.

Le premier champ porte sur les choix effectués pour « l'écriture » du Plan de sauvegarde, de chaque entité parcellaire et de ses différentes composantes (espaces bâtis et libres). Sur le plan pratique, il s'agira de déterminer dans quel élément de la légende du PSMV, elle doit être incluse, les éventuelles modifications, écrêtements ou surélévations qui pourront être prescrites dans le règlement,

Le second champ porte sur l'aspect prospectif. Il doit apporter un éclairage sur les potentialités d'un ensemble ou d'un bâtiment à muter ou évoluer, ou par exemple, à s'inscrire dans le cadre plus global d'une éventuelle opération d'ensemble. Les champs des possibles doivent rester ouverts, et se nourrir des études et diagnostic de la phase 1, et des données du fichier « ensembles urbains ».

Lors de l'enquête, il est essentiel d'informer sur le terrain et « à chaud », les données concernant l'aspect opérationnel. Avec le recul et une vision d'ensemble, ces données pourront évoluer. Cette démarche itérative, entre les enquêtes d'immeubles, les études réalisées en amont et la « philosophie » qui se dégage au fil de l'avancement du travail, doit permettre de sortir de la « collection d'objet » que constitue un inventaire à la parcelle, pour les considérer dans l'ensemble plus large de l'îlot, du quartier, voire de la ville, dans la perspective d'un « projet urbain » à entrée patrimoniale.

IV.2 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

La répartition de l'enquête entre le bureau d'étude et la ville de Paris

Selon le marché passé par la DRAC, le bureau d'étude n'est en charge que de la réalisation de 20% du fichier d'immeubles, les 80% restant étant réalisés par la ville de Paris.

La fiche a été élaborée parallèlement aux études de diagnostic et à partir des réalités du terrain. Le choix des îlots à étudier dans le cadre de 20% d'enquêtes à réaliser, a été établi de façon à couvrir un échantillonnage représentatif, établi à partir plusieurs champs d'investigations :

. Une répartition du nombre de parcelles enquêtées entre les deux arrondissements.

. La réalisation d'un échantillonnage représentatif des différentes typologies urbaines et architecturales, pouvant servir de « modèle » aux enquêteurs recrutés par la ville, mais prenant également en compte des entités complexes présentant par exemple, des difficultés de lecture du parcellaire, remanié, morcelé ou au contraire regroupé, ou encore des immeubles ordinaires très dégradés ou altérés, dont la qualité patrimoniale est difficile à apprécier par des intervenants n'ayant pas de compétences pratiques de la construction.

. Le traitement des îlots dans lesquels les potentialités d'évolution sont les plus importantes ou faisant l'objet de projets connus à ce jour

Cette méthode de travail nous a permis d'avoir une vision globale des problématiques rencontrées, et particulière des projets envisagés.

Le travail de synthèse et de transcription graphique a été réalisé au fur et à mesure de l'avancement des enquêtes, ceci afin d'évaluer la pertinence des informations, d'éventuellement les compléter et les ajuster, et de trouver le juste équilibre entre les éléments de connaissance et les propositions de gestion.

