Transmissions, appropriations et mises en valeur du patrimoine de l'Autre : le cas de la Neustadt, Strasbourg

Cathy Blanc-Reibel

▶ **To cite this version:**

Cathy Blanc-Reibel. Transmissions, appropriations et mises en valeur du patrimoine de l'Autre : le cas de la Neustadt, Strasbourg. Architecture, aménagement de l'espace. Université de Strasbourg, 2018. Français. NNT : 2018STRAG053 . tel-02271564

HAL Id: tel-02271564

https://theses.hal.science/tel-02271564

Submitted on 27 Aug 2019

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.

UNIVERSITÉ DE STRASBOURG

ÉCOLE DOCTORALE SHS-PE n°519
EA 7309 AMUP - UMR 7367 DynamE

THÈSE présentée par :

Cathy Reibel

Soutenance prévue le : 11 décembre 2018

pour obtenir le grade de : Docteur de l'université de Strasbourg
Discipline / Spécialité : Aménagement et urbanisme

Transmissions, appropriations et mises en valeur du patrimoine de l'Autre : le cas de la Neustadt, Strasbourg

THÈSE dirigée par :

Madame RUDOLF Florence	Professeure des Universités, Insa Strasbourg
Madame GLATRON Sandrine	Chargée de recherche, CNRS, HDR

RAPPORTEURS :

Madame ORTAR Nathalie	Directrice de recherche, Ministère de l'Écologie, du Développement durable
Monsieur RAUTENBERG Michel	Professeur des Universités, Université de Saint-Étienne

AUTRES MEMBRES DU JURY:

Monsieur KOSTKA Alexandre	Professeur des Universités, Université de Strasbourg
Monsieur THIBAUD Jean-Paul	Directeur de recherche, CNRS

Remerciements

Je tiens à remercier mes directrices de thèse, Florence Rudolf et Sandrine Glatron qui m'ont encadrée et accordé leur confiance durant ces années. J'y associe, pour avoir accepté de participer à la soutenance, les membres du jury.

Merci au service de la formation permanente du Cnrs ; il a été déterminant pour que je puisse consacrer du temps à l'obtention du diplôme. Le soutien de mon directeur d'unité, Maurice Carrez, a été également précieux pour la finalisation du mémoire.

Le travail de recherche est le fruit de collaborations et de discussions entre collègues ; merci aux membres du GLISSS (Groupe local des Ingénieurs en Sciences sociales de Strasbourg) pour leur écoute, leurs conseils méthodologiques, le temps passé pour les cartes et la récolte des données de la PUD. Les collègues administratifs ont été un appui dans toutes les démarches, ma reconnaissance s'adresse aux services de la recherche, Pascale Merlin, Ali Amir et au laboratoire, Fatiha Bouazziz. Merci également au travail du service de reprographie de l'Université de Strasbourg.

Ces remerciements sont également destinés à tous les doctorants que j'ai rencontrés au cours de ma carrière qui m'ont appris ce qu'était une thèse, notamment dans leurs différences selon les disciplines. Une pensée chaleureuse pour leur élan de solidarité s'adresse aux doctorants et ceux devenus docteurs qui m'ont aidée directement dans mes enquêtes et qui ont ainsi foulé la Neustadt : Johannes Dahm, Marie-Virginie Léon, Elise Pape, Eliane Eock-Laifa, Dejan Jovanov, Lisa Renard, Victoria Sachsé et Sandrine Bubendorff.

Les discussions avec des chercheurs sont toujours l'occasion féconde d'apprendre, de débattre, de faire avancer la réflexion : Carine et Denis Peschanski, Jean-Daniel Boyer, Marine de Lasalle, Jay Rowell, Freddy Raphaël, Eran Shuali, Denis Monnerie, Nicoletta Diasio, Barbara Morovich, Gildas Renou, Anne-Sophie Lamine, Marie Balas m'ont accordé de leur précieux temps au détour d'un couloir, autour d'un verre ou d'un repas, ou encore en musique. Tous ces échanges m'ont permis de faire évoluer ma recherche.

Ce travail a été rendu possible grâce aux nombreuses personnes ressources qui sont essentielles pour mener une telle recherche, Merci aux enquêtés qui m'ont ouvert leurs portes. Je remercie également les membres du service de l'Inventaire, Marie Pottecher la mission patrimoine de la ville de Strasbourg, Dominique Cassaz, le service des archives de l'Eurométropole Strasbourg, les associations : Archi Strasbourg Fabien Romary, l'Adiq Jean-Luc Déjeant et Benoit Kah, l'Ahqg, Myriam Niss. Une mention spéciale s'adresse à Olivier Haegel, chercheur au service de l'Inventaire ; en plus d'être une ressource sans limite, il a été d'un soutien indéfectible et toujours stimulant dans les recherches menées ensemble.

Merci aux fidèles relecteurs, merci à ma famille mes beaux-parents, Michèle et Robert, et aux amis rencontrés sur les bancs du « palais U » Max et Antoine et sur le chemin de l'école Estelle et Nicolas. Pour ses séances détentes et toniques, Diane a été une grande bouffée d'oxygène.

Pour m'avoir transmis leur goût de la recherche et m'avoir soutenue dans ma reprise d'études, une pensée particulière s'adresse à Robert Martin, et aux amis biologistes (Sylvie, Benoit, Bruno, Hubert, Nina, Ivan) de l'UMR 7156, Génétique moléculaire, génomique et microbiologie qui m'accompagnent encore aujourd'hui dans mes réflexions.

Merci à Mathias, mon mari. Grâce à son écoute au quotidien, son éternel soutien et son encadrement scientifique, mon travail a pu aboutir.

Je dédie cette thèse à ma fille Maya qui était présente dès les premiers jours de ce projet de recherche. Un grand merci pour ses sourires lors des balades en poussette dans la Neustadt et pour sa patience pendant que Maman terminait sa thèse.

Introduction 12
Problématique 17
Méthodologie 23
Partie 1 : Deux « états » de la *Neustadt* : d'une ville impériale allemande à un bien patrimonialisé à l'échelle internationale 29
Chapitre 1. Caractérisation de l'extension urbaine strasbourgeoise passée et son état actuel 31
1. Architecture monumentale et ordinaire érigée à l'époque impériale 31
a. La genèse de l'extension urbaine 31
b. Une vitrine de l'Empire dotée des attributs d'une capitale 40
c. Les habitations et leurs commanditaires 45
2. Une architecture globalement homogène aux manières d'y vivre hétérogènes 54
a. Des quartiers socialement distincts à l'origine du projet 54
b. Des réalités sociales hétérogènes présentes encore aujourd'hui 57
c. Les effets marginaux de la gentrification 60
3. État des lieux actuel du bâti 66
a. L'adaptation de l'habitat aux modes de vie contemporains 66
b. Le reflet des évolutions socio-économiques 68
Chapitre 2. Des Neustädte patrimonialisées par les institutions 72
1. Les projets patrimoniaux portés par des institutions 72
a. Déclinaison des projets locaux et leurs enjeux respectifs 72
b. La valorisation d'un patrimoine historique ou géographique ? 78
2. Médiatisation orchestrée par les collectivités locales 81
a. L'exemple des *Rendez-vous de la Neustadt*, une manifestation pluriannuelle organisée par la Région Grand-Est 81
b. Les experts et les profanes, paroles et discours dans la médiatisation des *Rendez-vous de la Neustadt* 87
c. L'évènementiel autour de la *Neustadt* à caractère institutionnel 89
3. Le patrimoine de la *Neustadt* perçu par ses usagers 91
a. Prendre connaissance et être informé.e des projets patrimoniaux *Neustadt* 91
b. Les limites de l'usage du terme *Neustadt* 96
c. Cartographier et décrire la *Neustadt*, un espace vécu perçu par les usagers de la ville 101
Chapitre 3. La Neustadt au prisme des enjeux patrimoniaux 106
1. Du temps des monuments au(x) patrimoine(s) 106
a. Éléments de réflexion pour penser le patrimoine 106
b. La genèse du patrimoine urbain 108
c. Vers une amplification de l'objet « patrimoine » 110
2. Le patrimoine de la *Neustadt* inscrit dans trois échelles géographiques 114
a. L'Unesco ou la perception d'un patrimoine mondial 114
b. Les dispositifs nationaux 119
c. Les intérêts patrimoniaux à l'échelle locale 120

3. Mobilisation de la figure habitante dans les dispositifs patrimoniaux 123
a. Une volonté institutionnelle 123
b. Habiter le patrimoine 125
Conclusion de la première partie 128
Partie 2 : Transmission d'un tissu urbain frontalier et co-construction patrimoniale 131
Chapitre 1. Transformation et conservation de la Neustadt 133
1. Les conditions de conservation 133
a. Un tissu urbain globalement épargné 133
b. Un maintien global des fonctions des bâtiments institutionnels 136
c. Un bâti « ordinaire » aux qualités intrinsèques, habité et entretenu 139
d. Destruction, délaissement, dénaturation 142
2. Protection, conservation, muséification ? 148
a. Rappel des débats sur la conservation du patrimoine 148
b. Les protections règlementaires mises en œuvre dans la *Neustadt* 151
c. Dilemme entre une envie de conservation et un besoin de modernité 153
d. Vers des villes-musées ? 156
Chapitre 2. Héritage et valorisation d'une histoire croisée 160
1. (Re)découvrir et valoriser le patrimoine hérité de la période allemande 160
a. Les rapports franco-allemands 160
b. Des intérêts qui convergent avec diligence 164
c. Valoriser et transmettre l'histoire croisée entre France et Allemagne 170
d. Perception de sa valorisation par des usagers et des habitants de la *Neustadt*. 175
2. Cohabitation de l'oubli et des mémoires 181
a. Construction de l'oubli 181
b. Les mémoires matérialisées : traces et marques 186
c. Les mémoires vivantes 192
3. Apport et limite de la patrimonialisation de *Neustadt* 196
a. L'Unesco : un moyen de faire connaître et reconnaître son patrimoine, non sans inconvénients 196
b. Le tourisme moyen et limite de faire-valoir l'histoire locale 200
Chapitre 3. Les acteurs de la société civile impliqués dans le processus de patrimonialisation 206
1. L'engagement des associations 206
a. Les associations œuvrant dans le domaine du patrimoine et de l'architecture 206
b. Les mobilisations autour de projets spécifiques 211
c. Les associations de quartiers 213
2. Professionnel, amateurs et citoyens au prisme des enjeux patrimoniaux 217
a. Représentation de l'action des professionnels de l'architecture 217
b. Le spectre des amateurs du patrimoine, de l'expertise à une popularisation des savoirs et des pratiques 221
c. Vers une forme de citoyenneté patrimoniale ? 224
Conclusion de la deuxième partie 229
Partie 3 : Processus décisionnels vernaculaires au cœur des patrimoines 231

Chapitre 1. La Neustadt, un nouvel ensemble urbain « ancien » 233
1. Une nouvelle architecture « ancienne» 233
a. Définir l'« ancien » 233
b. Représentation des attributs du patrimoine 235
c. D'un ensemble architectural ancien à l'émergence d'un nouveau centre historique 237
2. Le choix de vivre dans de « l'ancien » 243
a. Résider dans la *Neustadt*, entre mode de vie et attachement familial 243
b. S'approprier l'histoire de son l'immeuble et de son quartier 246
c. Des contraintes du bien liées à son vieillissement et à sa patrimonialisation .. 251
Chapitre 2. Être en charge d'un patrimoine 254
1. Gestion familiale, gestion en copropriété 254
a. Transmettre et diviser le patrimoine familial 254
b. Entretenir et prendre soin du patrimoine immobilier 259
c. Arbitrage et équilibrage dans la gestion du bien, le cas de la copropriété 265
2. Cohabitation de l'ancien et du moderne 274
a. Moderniser l'ancien en vue de l'habiter plus aisément et plus longtemps 275
b. Gain énergétique, normes et mises en conformité 278
c. Le *Vorgarten*, focus sur la reconfiguration d'un espace vert 283
d. Un goût de l'ancien et des modalités de mise en œuvre pour le valoriser 289
Chapitre 3. Les paradoxes et les variations de l'authenticité 293
1. Définition de l'authenticité 293
a. La notion d'authenticité 293
b. L'authenticité définie par l'Unesco 295
2. Modifier de manière authentique 297
a. Mobilisation de quelles mémoires ? 297
b. Les ressources pour les travaux 301
c. Les freins à l'authenticité 304
3. Les ajustements de l'authenticité 309
a. Arbitrage de l'authenticité lié aux usages et aux espaces 309
b. Des authenticités plurielles ? 313
Conclusion de la troisième partie 316
Conclusion générale 318
L'altérité vis-à-vis de l'Allemagne 320
Appropriations institutionnelles et de la société civile 321
Attention patrimoniale à l'échelle individuelle, vers des authenticités plurielles 323
Perspectives de recherche 325
Transmettre le patrimoine 327
Bibliographie 330
Sources 347
Sigles 348
Table des illustrations 349

Table des annexes..... 351
Table des annexes dématérialisées..... 353

INTRODUCTION

Du projet urbain au musée à ciel ouvert, la ville oscille entre un besoin de modernisation et une volonté de préserver son patrimoine, comme le développe Françoise Choay dans son ouvrage *L'Allégorie du patrimoine*[1]. À Strasbourg, l'ensemble urbain de la *Neustadt* illustre ces deux manières d'envisager la ville. Le terme même de « *Neustadt* », traduit littéralement par « ville nouvelle », résonne de manière singulière car il est porteur de ces deux modalités qui peuvent être perçues comme antagonistes. D'un côté, il se réfère à l'extension urbaine « moderne » planifiée en 1880 (figure 1). De l'autre, il correspond à la dénomination officielle utilisée pour valoriser ce patrimoine et concourir à son inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco (juillet 2017).

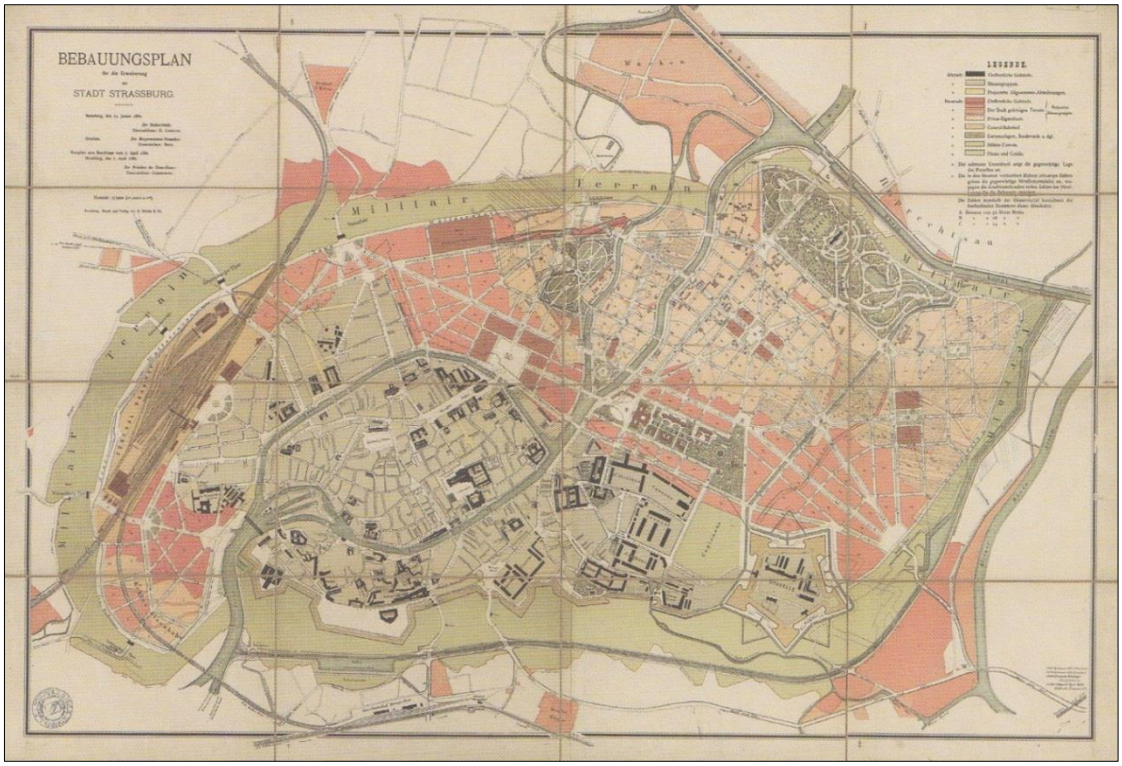


Figure 1 : Plan d'urbanisme (*Bebauungsplan)* réalisé à partir des plans de Jean-Geoffroy Conrath (1880), source © AVES : BRB.1651

Il n'est pas superflu de rappeler que la *Neustadt* est un terme de langue allemande, bien qu'il soit la dénomination d'un patrimoine situé (désormais) en France. En effet, l'intervention urbanistique a été opérée par le régime impérial allemand lors de l'annexion de l'Alsace entre 1871 et 1918. Des projets d'extension de la ville de Strasbourg étaient déjà envisagés avant ce changement d'appartenance nationale. Cependant, les circonstances historiques et les décisions politiques, qui en ont découlé, ont marqué de manière imprévue et non moins durable la

[1] CHOAY Françoise, *L'allégorie du patrimoine*, Paris, France, Seuil, coll. « La Couleur des idées », 1996, pp.130-150.

morphologie urbaine de Strasbourg. Portée par l'administration allemande, ce vaste projet urbain répondait à une double visée : d'une part, il s'agissait de transformer Strasbourg en une vitrine de l'Empire par le biais d'une architecture monumentale ; d'autre part, il fallait faire face à la croissance exponentielle de la population strasbourgeoise. Et ce second objectif n'était en rien accessoire puisque, entre 1871 et 1910, la population de la ville doubla, passant de 85 654 à 178 891 habitants[2]. Ce développement de la population strasbourgeoise est la conséquence de l'installation dans la ville d'immigrés allemands dits « Vieux-Allemands », de l'établissement de garnisons militaires qui représentait alors 40 % de la population et du phénomène plus général d'exode rural[3].

Jusqu'alors corsetée en ses murs, Strasbourg n'avait guère pu évoluer. De surcroît, la conception passée du tissu urbain, la saturation démographique, la vétusté des bâtiments généraient des problèmes de salubrité et de santé publique. Le projet d'extension urbaine permit à Strasbourg non seulement de s'agrandir grâce à l'ouverture de l'enceinte de fortification, mais aussi d'accueillir toutes les infrastructures architecturales afférentes à son nouveau statut, celui de nouvelle capitale régionale du *Reich*. Afin d'appréhender l'ampleur du chantier mis en œuvre au tournant du XXe siècle, notons que 4 000 constructions[4] ont été érigées au cours de cette période. 95 % du tissu urbain a été bâti par des acteurs relevant du secteur privé qu'ils soient des particuliers, des associations, des communautés paroissiales ou des entrepreneurs commerciaux ou industriels. Le tissu urbain résidentiel s'est par conséquent largement étendu, en se dotant principalement d'immeubles de rapport dont le but était de rapporter des rentes suite à l'investissement de la construction.

Dès son origine, la mise en œuvre de cet ensemble urbain est corrélée à la situation frontalière de Strasbourg, entre France et Allemagne. Cette situation géographique lui a valu, et lui vaut, une attention particulière tout en lui conférant une dimension symbolique. Surtout, à la différence d'autres villes situées de part et d'autre du Rhin, Strasbourg fut largement épargnée

[2] KINTZ Jean-Pierre, *Paroisses et communes de France : dictionnaire d'histoire administrative et démographique*, Paris, France, Laboratoire de démographie historique, 1977, 688 p.

[3] À titre de comparaison, notons que la ville voisine de Bâle avait, quant à elle, quadruplé sa population. Dès lors, un doublement de la population est plus proche du modèle d'accroissement des villes française telles que Nancy. POTTECHER Marie, « Introduction », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 7-11.

[4] Plusieurs chiffres ont été mentionnés à ce sujet : « *On peut estimer à plus de huit mille le nombre de constructions de toute nature élevées pendant la période allemande* », RIEGER Théodore, DURAND DE BOUSINGEN Denis, NOHLEN Denis, et al., *Strasbourg architecture : 1871-1918*, Illkirch-Graffenstaden, France, Le Verger, 1991, p. 90. Néanmoins ce chiffre mérite d'être discuté à la vue du récent travail de l'inventaire, Marie Pottecher avance le chiffre de 4 000 édifices dans ses communications et environ 1800 constructions sont recensées pour la période 1880-1918.

par les bombardements de la Seconde Guerre mondiale. Ainsi, la *Neustadt* apparaît, par la force des choses, comme une rareté architecturale ; ce type d'ensemble, à cette échelle tout du moins, ayant disparu dans les autres villes. La *Neustadt* bénéficie encore de nos jours d'une grande homogénéité et représente un pan entier de la ville qui abrite une large part de sa population ; cet ensemble compte 73 840 habitants pour une population totale estimée à 271 782, soit près d'un tiers des Strasbourgeois[5]. Cette rareté historique, celle d'un ensemble architectural mis en œuvre sous l'impulsion allemande et préservé en France, a récemment suscité l'intérêt des collectivités locales (l'Eurométropole de Strasbourg et la Région Alsace, devenue depuis Région Grand-Est). La demande d'inscription sur la liste du patrimoine mondial témoigne de la volonté politique de mettre en valeur une partie de la *Neustadt* par le biais de l'élargissement de la zone géographique dite de « la Grande-Île » et inscrite sur cette même liste depuis 1988 (figure 2). Parallèlement à ce processus d'élargissement, qui s'étend presque sur une décennie[6] et qui ne concerne qu'une seule partie de la *Neustadt*, le service de l'Inventaire du Patrimoine de la Région Grand-Est a eu pour mission, de 2010 à 2016, de recenser ce patrimoine urbain dans sa globalité en s'appuyant sur le plan de 1880 (figure 3 : Aire étudiée par le service de l'Inventaire). La Région continue de valoriser ces résultats aujourd'hui.

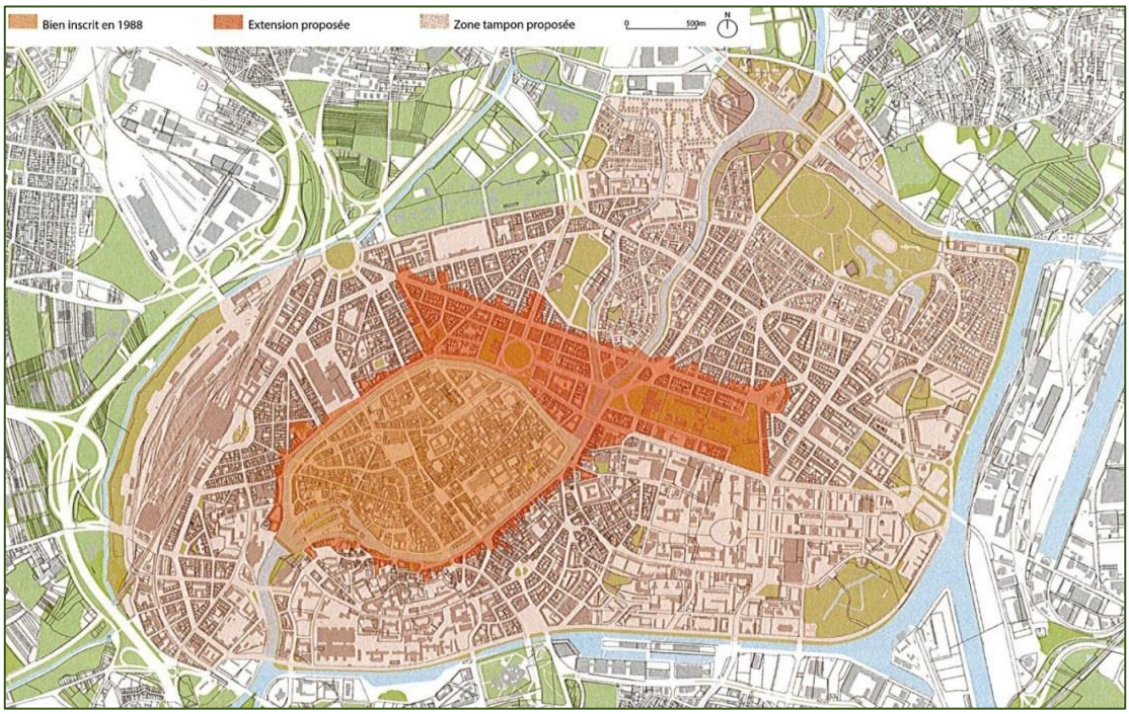


Figure 2 : Aire proposée dans le dossier de la candidature de l'Unesco,
© Mission Patrimoine-GCT Ville et Eurométropole de Strasbourg

[5] Selon les données de l'Insee 2010 pour la zone tampon de l'Unesco qui inclut toute la *Neustadt* mais aussi les quartiers Sud-Est (Esplanade, Krutenau). Précisons qu'il n'existe pas d'Iris « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique » de l'Insee, qui coïncident aux périmètres exacts de la *Neustadt*.
[6] Les premiers pourparlers en vue de revoir le dossier Unesco relatif à la Grande-Île ont débuté en 2008.

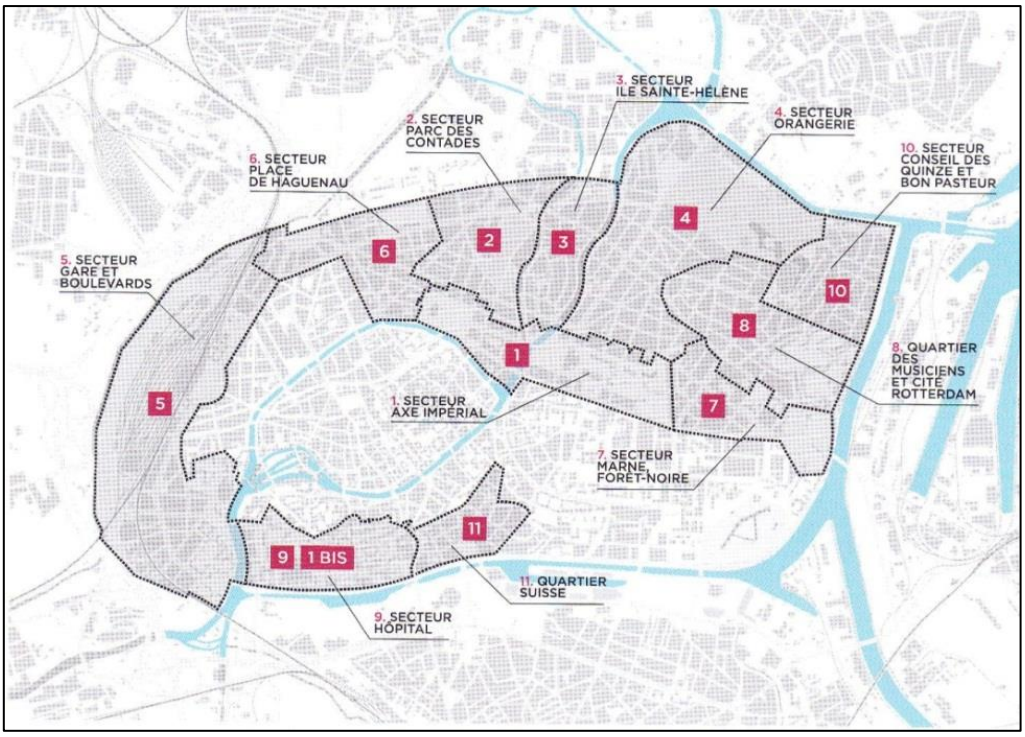


Figure 3 : Secteurs attribués à la *Neustadt* dans le cadre de l'Inventaire (2010-2016),
© Direction Urbanisme et Territoires – Ville et Eurométropole de Strasbourg.

Problématique

L'effervescence suscitée par le projet d'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco et par l'étude portée par le service de l'Inventaire a contribué à l'émergence de nombreux travaux de recherches universitaires, menées parfois en collaboration avec les services en charge des dossiers patrimoniaux. La plupart d'entre eux étudie l'histoire de cette extension urbaine mais ne s'attèle qu'à la marge aux enjeux contemporains de patrimonialisation et à la réception contemporaine de la *Neustadt*[7]. Le présent travail doctoral s'inscrit dans cette perspective et propose une étude de la patrimonialisation contemporaine de cet ensemble urbain. À la croisée de l'histoire, de l'histoire de l'art et de la sociologie[8], cette thèse propose une lecture transdisciplinaire de la *Neustadt*. La construction de l'objet

[7] Citons par exemple la thèse de Sophie Eberhard en bourse Cifre à la ville de Strasbourg : EBERHARDT Sophie, *Entre France et Allemagne, de la ville ancienne à la Neustadt de Strasbourg : la construction du regard patrimonial*, Lyon, France, Université Jean Moulin, 2015 ; le programme Misha, porté par Hervé Doucet et Alexandre Kostka : « Une histoire croisée franco-allemande : genèse et réception de l'architecture et des formes urbaines dans une région frontalière (1850-1950) », projet Metacult (ANR-DFG). La thèse de Johannes Dahm porte sur des questions contemporaines d'un point de vue linguistique : DAHM Johannes, *Semantische Frames zur empirischen Erfassung sozialer Repräsentationen: ein diskurslinguistischer Ansatz zur Untersuchung der Wahrnehmung der Straßburger Neustadt durch die lokale Bevölkerung*, France, Université de Strasbourg, 2016.
[8] De formation initiale en histoire de l'art, je travaille en tant qu'assistante-ingénieure au CNRS dans un laboratoire de sociologie et d'histoire depuis 2007 (UMR Dynamiques Européennes).

patrimonial de la *Neustadt*, sa transmission et son appropriation en sont les fils conducteurs. Cette dynamique peut être synthétisée par l'interrogation suivante : de quelles manières ce patrimoine s'est-il construit, a-t-il été transmis et mis en valeur ? En d'autres termes, quels sont les points de continuité et de rupture qui ont contribué à la mutation de cet espace urbain le faisant évoluer d'un patrimoine immobilier moderne à un bien à valeur patrimonial symbolique ?

Pour reprendre les propos de Nathalie Heinich : « "Conserver pour transmettre", on a là la définition exacte de tout patrimoine, qu'il soit familial, national ou international »[9]. Dans cette optique d'une transmission à plusieurs échelles individuelle et institutionnelle, la *Neustadt* s'est façonnée et se façonne encore aux rythmes de processus patrimoniaux. L'hétérogénéité des modalités de conservation est perceptible tant au niveau des monuments que des logements, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de leurs murs. Les tris, c'est-à-dire le fait de conserver ou non certains éléments architecturaux ou de décors, conduisent à l'état actuel des immeubles, ces choix sont visibles de par leur matérialité. Notons que ces tris sont moins radicaux aujourd'hui, les destructions étant moins fréquentes et les constructions évoluant davantage en fonction des modifications d'usages.[10]. Si le patrimoine et sa conservation convoquent l'imaginaire du « figé » et de la vitrification, les modalités de conservation et de transmission sont multiples et portées par une pluralité d'acteurs qui interviennent et soutiennent divers régimes d'actions. Ces décisions et ces actions contribuent à modifier le patrimoine en termes de restauration et de modernisation ; elles influencent l'état dans lequel il sera transmis à l'avenir. Les logiques d'actions, même à l'échelle de l'immeuble, modifient de manière perpétuelle l'état du bâti qui est ainsi loin d'être un patrimoine vitrifié. Le patrimoine est « vivant » comme le rappelle Jean-Louis Tornatore dans ses travaux[11]. Cette notion de vivant est accentuée par la notion de patrimoine culturel immatériel qui, à ses yeux, « assure un basculement de la topique de la culture à la topique du vivant[12] ». L'immatérialité du patrimoine renvoie dès lors à des pratiques, des savoirs et des coutumes qui se transmettent.

[9] HEINICH Nathalie, *La fabrique du patrimoine: de la cathédrale à la petite cuillère*, Paris, Maison des sciences de l'homme, coll. « Ethnologie de la France », n° 31, p. 29.
[10] Selon les propos tenus par Jean-Michel Leniau, lors de sa conférence « "Les os de nos pères" : transmission, tri, refus de l'héritage », colloque Transmission, Strasbourg, 30 mai 2018.
[11] TORNATORE Jean-Louis, « L'esprit de patrimoine », *Terrain. Anthropologie & sciences humaines*, 2010, n° 55, p. 15-39. L'auteur s'appuie dans la réflexion sur les travaux d'André Micoud.
[12] TORNATORE Jean-Louis, « Préface - Questions de démocratie patrimoniale », *in* AUCLAIR Élisabeth, HERTZOG Anne et POULOT Marie-Laure (dir.), *De la participation à la co-construction des patrimoines urbains : l'invention du commun ?*, Paris, France, Éditions Le Manuscrit, 2017, p. 28.

À cette notion de transmission[13], s'ajoute une autre dimension à notre objet de recherche : celle de l'altérité, comme l'indique la mention « patrimoine de l'Autre » dans le titre de notre recherche doctorale. En tant que ville frontière, entre deux cultures nationales (française et allemande), Strasbourg est une ville caractéristique des appropriations[14] du territoire par deux nations frontalières. Le phénomène est d'ailleurs particulièrement saillant pour le secteur urbain de la *Neustadt*. En effet, dès le tracé des premiers plans d'extension urbaine, les enjeux patrimoniaux ont été cruciaux. Au vu d'autres exemples menés en Europe pour moderniser les tissus urbains, plusieurs possibilités d'extension de la ville étaient envisageables tels le curetage, la percée, l'intrusion ou encore la destruction du centre ancien. Pourtant, les arbitrages urbanistiques portés au tournant du siècle dernier ont permis de préserver le tissu urbain ancien, voire de le valoriser. Ce dialogue entre l'*Altstadt* (ville ancienne) et la *Neustadt* est indéniable : les jeux de perspectives entre les deux ensembles et les nombreuses sutures[15] en témoignent. L'administration allemande a, par ses choix, préservé au maximum la ville ancienne sise autour de la Cathédrale. Cette démarche semble s'inscrire dans le cadre plus large de la construction identitaire de l'Allemagne qui s'appuie sur la notion de *Heimat*, traduisible par « terre natale », « terre d'origine » ou encore par la notion du « chez soi ». Nouvelle nation souveraine, l'empire impérial allemand a créé un imaginaire d'unité nationale sur son nouveau territoire grâce notamment à des éléments culturels[16]. La préservation de la Cathédrale et de l'architecture vernaculaire à pan de bois atteste de cette volonté de mettre en valeur des caractéristiques architecturales pouvant être attribuées à la période germanique de Strasbourg. Qu'il s'agisse des bâtiments ou des hommes qui y résident, Strasbourg était marquée par les communautés qu'elle abritait, comme le souligne Stéphane Jonas à propos de cette époque :

> « Strasbourg est une ville interethnique et interculturelle. La société locale est composée essentiellement des deux communautés de référence (Max Weber), à savoir les Alsaciens autochtones et les Vieux-Allemands (*Altdeustsche*) immigrés. Elles ne sont certes plus en opposition irréductibles mais elles gardent et cultivent leurs identités et leurs différences[17]. »

[13] TREPS Marie, « Transmettre : un point de vue sémantique », *Ethnologie française*, 2000, vol. 30, nº 3, pp. 361-367.
[14] « L'expression « appropriation de l'espace » désigne les conduites qui assurent aux humains un maniement affectif et symbolique de leur environnement spatial. » *in* MERLIN Pierre et CHOAY Françoise (dir.), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, France, Presses universitaires de France, 2005, p. 58-19.
[15] POTTECHER Marie, « Altstadt et Neustadt, le dialogue urbain », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, pp. 95-101.
[16] BABADZAN Alain, « Les usages sociaux du patrimoine », *Ethnologies comparées*, 2001, vol. 2, p. 4.
[17] DENIS Marie-Noëlle, GÉRARD Annelise, WEIDMANN Francis, et al., « Strasbourg et son université impériale, 1871-1918. L'université au centre de la ville », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 1994, vol. 62, nº 1, p. 141.

Entre 1900 et 1910, la population municipale se répartissait ainsi : 39 % correspondant aux Vieux-Allemands et 56 % aux Alsaciens autochtones[18]. La prise en compte de ces éléments historiques aboutit dans notre travail doctoral à envisager l'Autre comme correspondant en partie à la figure de l'Allemand. Cette figure évoluant au fil de l'histoire, elle est complexe à cerner : elle peut être synonyme d'ennemi, d'envahisseur, voire de colonisateur[19] ou au contraire d'investisseur, de bâtisseur et de modernisateur. De fait, la réception de l'héritage patrimonial issu de cette période historique varie en fonction des générations, de l'histoire familiale plus ou moins douloureuse, en bref du rapport à l'Allemagne. Ainsi, ce rapport est ambigu : entre l'apport urbanistique et un sentiment plus frileux vis-à-vis de l'occupant, la construction patrimoniale hérite *de facto* du passif des relations entre la France et l'Allemagne. Dans le croisement des cultures, il est très complexe d'attribuer une dominante allemande ou française au bâti de cette période. Ce changement d'appartenance a un impact immédiat qui reste perceptible aujourd'hui au sein même des archives, notamment lors de la consultation de la documentation de la police du bâtiment (certaines d'entre elles sont rédigées en allemand ou en français). Ainsi, comment savoir si un bâtiment est allemand ? Quels sont les critères pour le qualifier ? La nationalité du commanditaire, de l'architecte ou des entreprises ? Des techniques ou encore des matériaux employés ? Quelles dates doivent être prises en considération ? Celle du permis de construire ou la date de la livraison ? Tous ces éléments factuels montrent la complexité de la situation patrimoniale à l'aune des lectures nationales et ils contribuent à brouiller les cartes de la perception de ce patrimoine. Dans ces rapports à l'Autre, c'est-à-dire à la figure de l'Allemand, se pose la question de la chronologie de la valorisation de ce patrimoine de manière inévitable avec, d'un côté, le temps du patrimoine et, de l'autre, le temps des relations franco-allemandes (annexe 1 : Chronologie succincte des faits marquants l'histoire des relations franco-allemandes au XIXe et XXe siècle).

Au-delà des alternances géopolitiques et des spécificités des enjeux mémoriaux locaux, les modalités de transmission du patrimoine s'inscrivent dans des logiques d'actions récurrentes dans la patrimonialisation. Ainsi, la notion de l'Autre peut-elle aussi se lire comme le patrimoine « autorisé » selon l'expression de Laurajane Smith[20] qui se distingue du patrimoine

[18] *Ibid.*, p. 140.
[19] *Ibid.*, p. 140. La question de l'enclave coloniale est développée par Stéphane Jonas et s'appuie sur des écrits de Vieux-Allemands, comme expliquée en note : « La notion de coloniale est ici étendue dans le sens germanique de l'époque : fonction d'une communauté dans une région étrangère ou dans une région considérée germanique, mais hostile. »
[20] SMITH Laurajane, *Uses of heritage*, London, Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord, États-Unis d'Amérique, 2006, XIV+351 p.

issu de la société civile. Faisons également référence à la dichotomie opérée par Michel Rautenberg qui distingue « le Patrimoine régalien et juridique » des « patrimoines sociaux[21] ». Ce faisant, dans le cas de la *Neustadt*, le patrimoine porté par les institutions est-il identique à celui choisi, valorisé et approprié par la société civile, notamment par les usagers de la ville, et plus précisément par les habitants ? Si la catégorie des habitants est vaste et ne peut être vue comme homogène, le terme « habitant » s'entend dans le propos général de la thèse comme l'ensemble des personnes qui résident dans le territoire de la *Neustadt*. Son acception s'inscrit dans le prolongement des travaux de Daniel Fabre et Maria Gravari-Barbas[22]. Se pose dès lors les questions suivantes : comment les habitants de la *Neustadt* s'approprient-ils les différents projets de patrimonialisation en cours qui cohabitent aujourd'hui (Inventaire, Unesco et Plan de sauvegarde et de mise en valeur)[23] et dans quelle mesure les intègrent-ils dans leurs modalités d'action ? Comment cohabitent les choix patrimoniaux portés par les experts du patrimoine et celles émanant des « profanes » ? Comment ces acteurs n'étant pas détenteurs du même savoir les intègrent-ils aux débats patrimoniaux liés à la transmission ? Et, dernier point, quelles sont les modalités d'actions qui oscillent entre la modernisation et la conservation ?

Dans ces questionnements, toutes les dimensions de l'« habiter » ne sont pas prises en considération[24]. Mon propos est centré sur la relation patrimoniale des habitants et des usagers de la ville et il n'est pas étendu aux relations des habitants à leur milieu d'une manière plus large[25]. En effet, dans le propos qui suit, la manière d'habiter se concentre sur les choix patrimoniaux matériels et mémoriaux effectués à l'échelle de l'immeuble et du logement. La maison, selon Michel Rautenberg est « l'emblème d'une conception privée du patrimoine[26] ». Le fait d'étudier des situations dans des immeubles de rapport demeure d'autant plus complexe car il s'agit d'un patrimoine privé et collectif qui implique des acteurs pluriels, plus ou moins investis. Différents types d'occupants (propriétaires habitants, propriétaires bailleurs et des

[21] RAUTENBERG Michel, *La rupture patrimoniale*, Bernin, France, À la croisée, 2003, p. 154.
[22] FABRE Daniel et IUSO Anna (dir.), *Les monuments sont habités*, Paris, France, Éd. de la Maison des sciences de l'homme, coll. « Ethnologie de la France », n° 24, 2010, 335 p et GRAVARI-BARBAS Maria (dir.), *Habiter le patrimoine: enjeux, approches, vécu*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2005, 618 p.
[23] En annexe 2 et 3 : sont présentés respectivement les éléments didactiques conçus en vue d'expliquer les différents projets de la *Neustadt* à l'occasion de la fête de la science 2017.
[24]. *in* LAZZAROTTI Olivier, *Habiter : la condition géographique*, Paris, France, Belin, 2006, p. 269. Le schéma proposé par l'auteur montre la dimension corporelle, l'espace habité (circulation, rapport à l'environnement) qui ne sont pas développés dans le propos général de la thèse.
[25] Le travail du séminaire de recherche sur les Modes d'habiter de Paris (2004 à 2007) témoigne de l'étendue des travaux sur le mode d'habiter et de l'approche pluridisciplinaire de l'objet de recherche *in* MOREL-BROCHET Annabelle et ORTAR Nathalie (dir.), « Introduction », *in* MOREL-BROCHET Annabelle et ORTAR Nathalie (dir.), *La fabrique des modes d'habiter : homme, lieux et milieux de vie*, Paris, France, L'Harmattan, 2012, pp. 13-33.
[26] RAUTENBERG Michel, (2003), *op. cit.*, p. 93.

locataires) se côtoient et participent à la gestion du bien. Dans cette configuration spatiale, la mémoire des lieux varie selon les étages et les « choses souvenues sont intrinsèquement associées à des lieux[27] ». L'immeuble peut être alors un lieu de mémoire, pour reprendre l'expression de Pierre Nora[28], soit perçu dans son ensemble en tant que collectif soit considéré comme l'agrégation de mémoires hétérogènes variant selon les logements et le temps vécu dans cet espace. Tenant compte de la réflexivité dont témoignent les occupants de ces lieux, notre recherche s'intéresse particulièrement à mettre en perspective les décisions vernaculaires de quelques habitants afin d'appréhender leur manière de prendre soin de leur patrimoine dans le cadre d'un débat patrimonial plus large. En tant que premier maillon de la chaîne patrimoniale, les habitants, principalement les propriétaires et également les locataires, transmettent aux générations suivantes en fonction de décisions qui conduisent soit à valoriser le passé du bien soit à le faire évoluer dans la modernité. Comme mentionné dans l'ouvrage *Sociologie urbaine,*

> « En tant que propriétaires fonciers ou immobiliers, certains disposent de capacités d'intervention spécifiques. Ces dernières s'inscrivent dans des systèmes d'attitudes et de pratiques composites, où se combinent en proportions variables la logique de l'investissement capitaliste et celle de la transmission patrimoniale. Mais tous les citadins, fût-ce à titre de consommateurs ou d'usagers, produisent par cumul de leurs comportements individuels des effets d'ensemble sur la qualification et sur les éventuels processus de transformation des espaces urbains qu'ils occupent ou qu'ils fréquentent[29]. »

Toutes ces décisions, ces « actions humaines d'entretien et de rénovations des habitations[30] », influent sur le devenir de l'habitat. Ce faisant, dans les arbitrages des habitants se jouent un dernier degré d'altérité. Dans les immeubles de rapport, deux types de population se fréquentent : des familles détentrices du bien depuis plusieurs générations et des personnes nouvellement installées. Les visions du patrimoine dans sa gestion se confrontent aux logiques d'actions des « héritiers » et des « nouveaux entrants ». Quelles en sont-elles les points de convergences et de divergences ? Et de manière plus générale, dans quelle mesure, l'évolution de la structure de ces petits collectifs d'habitat a une incidence sur l'entretien et la transmission du bien ? L'originalité du travail présenté vise à observer, confronter, et faire émerger les points

[27] Selon les propos de Paul Ricœur mobilisés dans l'écrit de Jean-Louis Tornatore dans sa partie la pédagogie du lieu *in* TORNATORE Jean-Louis, « L'esprit de patrimoine », (2010), p. 113.
[28] NORA Pierre, *Les lieux de mémoire*, Paris, France, Gallimard, coll. « Quarto », 1997.
[29] GRAFMEYER Yves, AUTHIER Jean-Yves et SINGLY François de, *Sociologie urbaine*, Paris, France, A. Colin, coll. « 128. Sociologie », 2011, p. 99.
[30] Expression employée *in* GUINCHARD Christian et OGORZELEC Laetitia, « Discerner des singularités. De l'embellissement des façades et des jardins à la construction des vertus dans une ancienne cité minière d'Alsace », *Tracés. Revue de Sciences humaines*, 2018, nº 34, pp. 65-81.

saillants des manières de prendre soin du patrimoine à l'échelle d'un immeuble ou d'un ensemble urbain.

Méthodologie

D'un point de vue méthodologique et spatial, la *Neustadt* se réfère dans le propos de la thèse à la surface validée par le plan d'urbanisme de 1880 et étudiée par le service de l'Inventaire[31]. Sont par conséquent mobilisés les quartiers sis sur l'extension urbaine, c'est-à-dire des quartiers Est jusqu'aux quartiers Ouest de la *Neustadt* dont font partie les boulevards du quartier gare qui desservent les édifices ferroviaires[32]. Ce travail n'a pas vocation à être une sociographie précise des quartiers qui amènerait à les confronter mais tend à comprendre des mécanismes plus généraux d'appropriations patrimoniales en s'affranchissant de certains poncifs qui opposent quartiers aisés et populaires. Il s'agit d'appréhender les mutations, continuités et ruptures urbanistiques qui ont conduit à la mutation de la Neustadt d'un état de modernité à une valorisation patrimoniale. L'originalité de cette recherche est d'appréhender cette mutation au prisme de l'appropriation patrimoniale et en se focalisant essentiellement à l'échelle de l'immeuble. En s'appuyant sur des représentations des usagers de la ville ou encore sur des pratiques décisionnelles habitantes, la transmission de la *Neustadt* est lue à une autre échelle bien que ces éléments s'inscrivent dans un contexte historique et politique plus général.

Plusieurs méthodes complémentaires ont été adoptées[33] : deux enquêtes quantitatives, une enquête qualitative, du travail d'archives et des observations sont exploitées. Parmi les enquêtes, certaines ont été menées collectivement, d'autres uniquement par mes soins. Afin de distinguer ma place dans les dispositifs de récolte et de traitement des données, l'emploi de la première personne du singulier sera usité lorsqu'il s'agit d'un travail individuel et la première

[31] À ce plan s'ajoutent l'opération urbaine porte des Bouchers de 1909 et l'extension de l'hôpital civil et comprend tous les bâtiments situés dans cette aire actuellement.
[32] Le quartier gare n'intègre pas dans la globalité le plan d'urbanisme de 1880, car il s'agit d'un quartier bien plus ancien dont les origines remontent au temps des romains.
[33] Concernant l'approche des méthodes mixtes (*mixed methods*), se référer à : MORGAN David L., « Paradigms Lost and Pragmatism Regained: Methodological Implications of Combining Qualitative and Quantitative Methods », *Journal of Mixed Methods Research*, 2007, pp. 48-76 ; TASHAKKORI Abbas et TEDDLIE Charles, *Mixed methodology: combining qualitative and quantitative approaches*, Thousand Oaks, Calif, Sage, coll. « Applied social research methods series », n° 46, 1998, 185 p.

personne du pluriel sera employée pour un travail plus collectif[34]. Le matériau de la thèse s'est construit à partir de méthodologies complémentaires et s'articule de la manière décrite ci-dessous.

Les observations ont été centrales dans la récolte du matériau qu'il s'agisse de celles réalisées au cœur du tissu urbain de la *Neustadt*, dans des logements, mais aussi de celles participantes effectuées lors de manifestations organisées par les institutions. L'édition 2013 de l'événement des *Rendez-vous de la Neustadt* mis en place par le service de l'Inventaire, à destination notamment des habitants des secteurs étudiés, a été un jalon important pour ma recherche. Ainsi une première approche de ces rencontres m'a conduite à vouloir enquêter de manière plus précise sur cet événement. En effet, j'ai pu constater, lors d'observations participantes (séance plénière et visites guidées[35]) que le public était essentiellement composé de personnes relativement âgées ayant une forte connaissance de la région et du patrimoine[36] : membres d'association d'architecture, de protection du patrimoine ou encore de sociétés d'histoire. Peu de « non-initiés » semblaient être présents. Plusieurs questions se posaient dès lors sur la composition des participants à cette manifestation « grand public » : quelle population est sensibilisée ? Des habitants de la *Neustadt* ? Des passionnés de patrimoine ? Quel est l'impact de ces manifestations sur les perceptions de l'ensemble urbain et sur les décisions vernaculaires des résidents ? De ces observations découle une première enquête quantitative menée en 2014 intitulée « La Neustadt vue par le grand public». Elle a été réalisée en collaboration avec Johannes Dahm et elle bénéficia du soutien du service de l'Inventaire. En trois jours d'enquête, 355 questionnaires ont été récoltés[37] (annexe 4 : questionnaire, annexe dématérialisée I : questionnaires complétés).

[34] Précisons que la majeure partie du travail a été menée en dehors de mon activité professionnelle, un congé de formation de 6 mois en 2017 m'a permis de rédiger une partie de la thèse et un aménagement horaire à partir de mars 2018 m'a permis de voir aboutir ce travail.

[35] Participation à la *Réunion publique d'informations présentation de l'opération d'inventaire et de ses résultats : le quartier des Contades, table ronde* et visite guidée *Du centre de la Neustadt aux marges de la ville, à la découverte du quartier des Contades.*

[36] L'étude sur les pratiques culturelles des français de 2008 montre que la tranche d'âge de 55 à 64 ans est la catégorie qui visite le plus un monument historique en extérieur : http://www.pratiquesculturelles.culture.gouv.fr/doc/tableau/chap7/VII-3-7-Q77.pdf

[37] L'enquête s'est déroulée les 23, 24 et 25 mai. Le vendredi était consacré aux conférences plénières organisées dans la salle des fêtes du Palais du Rhin et le week-end aux visites guidées thématiques. En sus, deux activités ont été proposées sur plusieurs jours : d'une part, l'exposition dédiée aux intérieurs et, d'autre part, la nouveauté de cette édition fut la réalisation d'un *serious game*, application ludique développée pour les smartphones à destination des « jeunes » publics.

Mon étude qualitative s'est amorcée en partie grâce aux coordonnées des enquêtés transmises en fin de questionnaire[38]. S'ajoutent à ce vivier de personnes sensibilisées à la question patrimoniale des résidents de l'ensemble urbain rencontrés sur le terrain (parc, commerces locaux, etc.). Ainsi le discours d'amateurs éclairés résidant dans la *Neustadt* identifiés par l'enquête est-il mis en perspective avec celui d'autres habitants ne participant pas à ce type d'événements de sensibilisation au patrimoine. Il a été décidé de dépasser le clivage traditionnel du mode d'habiter qui distingue les locataires et des propriétaires. Ainsi les modalités d'action des différents modes d'occupation ont pu être mobilisées, quand bien même les domaines d'interventions sont moindres pour les locataires des biens. Les personnes considérées comme les transformateurs les plus conséquents sont les propriétaires tant par la latitude des décisions qui leur incombent que par les moyens financiers qu'ils peuvent engager[39].

La grille d'entretien (annexe 5) s'organise en deux grands volets : la connaissance des projets patrimoniaux institutionnels et la manière d'entretenir le patrimoine à une échelle micro. Dans l'optique des approches relatives à l'étude de la culture matérielle[40], je me suis également focalisée sur des éléments extérieurs (décor, détails architecturaux) qui m'ont permis d'appréhender cet espace urbain par le détail. L'entretien mené principalement *in situ* a pu être adapté en fonction des éléments matériels observés au cours des échanges, tels des indices, des traces comme envisagés par Carlo Ginzburg[41]. Ainsi tant les décors architecturaux qui animent les façades que des éléments moins esthétiques mais révélateurs des pratiques des usagers ont été un matériel permettant de discuter les décisions des habitants enquêtés. Ayant recours à des méthodologies mobilisées en histoire de l'art, les observations permettent des datations en fonction des styles, des modes et des avancées techniques, ce regard permettant d'identifier des tranches de datation des travaux et donc également celles des décisions. Ces observations et les entretiens menés visent à comprendre les motivations qui ont conduit à des choix patrimoniaux et à identifier les acteurs ayant procédé à ces modifications qui oscillent entre modernisation et conservation. D'autres questions ont permis de connaître la structure juridique du bien. En effet, le type de gestion de l'immeuble et le nombre de décideurs sont des facteurs déterminants dans l'entretien du bien. Mon enquête qualitative, débutée en 2014 et complétée marginalement en

[38] Les enquêtés étaient invités à donner leurs coordonnées en fin de questionnaire. Les contacts ont été répartis et ont permis également à Johannes Dahm de mener à bien sa recherche doctorale.
[39] LÉVY-VROELANT Claire, « Les investissements matériels dans le logement », *in* AUTHIER Jean-Yves (dir.), *Du domicile à la ville : vivre en quartier ancien*, Paris, France, Anthropos, 2001, pp. 60-61.
[40] Julien Marie-Pierre, Rosselin Céline. *La culture matérielle*. Paris, la Découverte, 2005, 121 p.
[41] GINZBURG Carlo, *Mythes emblèmes traces: morphologie et histoire*, traduit par traduit par AYMARD Monique, traduit par PAOLONI Christian, traduit par BONAN Elsa, et al., Lagrasse, France, Verdier, 2010, 376 p.

2017, m'a permis de récolter des données « habitantes » mettant en balance les représentations du bâti exprimées oralement lors des entretiens avec les modalités d'action constatées lors de nos observations. Au vu du nombre d'enquêtés, dont les profils sont détaillés en annexe 6, l'enquête ne se veut pas représentative mais tente à une échelle plus fine de comprendre certains schémas de décision. Les entretiens[42] ont été anonymisés et sont mobilisés régulièrement tant dans l'illustration des représentations de la *Neustadt* que dans les analyses plus pointues[43]. En complément de ces pratiques observées et discutées *in situ*, des propos ont été également recueillis lors d'un temps d'échange organisé dans le cadre des *Rendez-vous de la Neustadt* en 2015. Une dizaine d'habitants y ont présenté leur immeuble[44] (annexe 7) et ces derniers sont désignés, dans le texte, comme des « témoins », leur présentation ne pouvant pas être discutée face à la matérialité de leurs décisions. Par exemple, les choix colorimétriques, l'état général des communs, les huisseries ont été des points qui ont pu être discutés en fonction des observations faites sur le terrain.

Une deuxième enquête réalisée à la demande de la ville de Strasbourg[45] a permis de faire des liens avec celle mise en œuvre en 2014 et d'observer des constantes et différences lorsque la médiation autour de la candidature Unesco était à son apogée. Son but était de questionner l'appropriation du projet Unesco qui était à cette période en cours d'instruction par les instances internationales. Pour répondre à cette problématique, nous avons à nouveau mis en œuvre deux méthodes complémentaires telles que celles déployées en 2014. La première enquête est quantitative recueillant 219 questionnés durant le temps patrimonial, lors des Journées européennes du patrimoine en 2016, et renvoie à 175 personnes enquêtées[46] dans le flux des passants ; la seconde correspond à une enquête qualitative. L'objectif fut de recueillir des tendances de la réception de la *Neustadt* et de l'appropriation patrimoniale à une assez grande échelle d'un point de vue quantitatif et d'approfondir des points de questionnements via des entretiens compréhensifs. Dans ce cadre, une dizaine d'entretiens qualitatifs (annexe 9) conduits par Sandrine Bubendorff complète l'enquête et sera mobilisée marginalement afin de compléter des points moins développés dans ma grille d'entretien initiale. Cet ensemble, dans mon propos, sera mentionné sous l'appellation « enquête Unesco ». Cette dernière répondait à

[42] Les retranscriptions brutes des entretiens sont consultables dans en annexe dématérialisée II.
[43] Bien que ne respectant pas les règles typographiques, les propos des enquêtés sont entre guillemet et en italique, ce choix permet d'identifier les paroles et autres réponses mobilisées.
[44] La séance a été retranscrite et se trouve en annexe dématérialisée III.
[45] Le projet de recherche a été initié suite à la journée d'étude que j'ai organisée en novembre 2015. La recherche a été portée par Sandrine Glatron et moi-même. Sandrine Bubbendorf, post-doctorante a renforcé ce groupe.
[46] Le questionnaire est en annexe 8 et les questionnaires complétés en annexe dématérialisées IV.

une commande circonstanciée et n'est pas le cœur de la thèse. Des éléments récoltés dans ce cadre ont fourni néanmoins un matériel supplémentaire concernant les attendus de l'Unesco et la perception au prisme des relations franco-allemandes.

D'autres entretiens complémentaires ont enrichi ma connaissance des projets patrimoniaux et de leurs articulations. Aussi ai-je pris le soin de rencontrer des personnes ressources émanant de différentes institutions patrimoniales (annexe 10)[47]. Ces personnes ressources ont apporté leur éclairage, leur vision de la *Neustadt* en fonction de leur angle professionnel. Ces entretiens n'ont pas été mobilisés en tant que tels dans le propos général, l'objet de recherche n'étant pas centré sur l'analyse des discours des acteurs œuvrant à la politique patrimoniale. Les associations spécialisées dans le patrimoine ainsi que dans l'architecture et des associations de quartier ont été rencontrées afin d'appréhender leurs éventuelles contributions au processus de valorisation. À ce matériel, s'ajoutent des données récoltées par des étudiants à l'occasion de la réalisation de dossiers qui ont pu compléter mon terrain de thèse sur certains aspects (annexe 11)[48].

En somme, en termes méthodologiques, mon travail s'appuie principalement sur deux enquêtes quantitatives (2014 et 2016-2017), des entretiens semi-directifs menés auprès de certains habitants (2014-2017) et sur l'observation participante des visites (2012-2018). Notons également mon immersion au quotidien dans la *Neustadt*[49]. Cette méthode mixte de récolte des données a pu combiner des échelles d'observations et permettre des analyses différentes et complémentaires.

Le propos qui suit vise à analyser les modalités de la transmission, d'appropriation et de mise en valeur de la *Neustadt* d'un point de vue socio-historique et à différentes échelles. Pour ce

[47] La rencontre avec Marie Pottecher, chef de service de l'Inventaire du Patrimoine suite à ma participation à l'édition 2013 à la manifestation les *Rendez-vous de la Neustadt,* m'a permis de présenter mes recherches et a facilité la mise en œuvre de l'enquête 2014. D'autres personnes ressources au niveau local, tels Benoit Jordan, Conservateur aux Archives de la Ville de Strasbourg ou Dominique Cassaz, chargée de mission Unesco, m'ont également accueillie en 2014. Concernant la partie historique, j'ai eu l'occasion de travailler en collaboration avec Olivier Haegel chercheur au service de l'Inventaire, sur des thématiques précises et sa connaissance du dossier a été précieuse. Concernant les questions plus règlementaires Benoit Léothaud (Architectes des Bâtiments de France) et Cathy Müller, Cheffe de service de la police du bâtiment ont été rencontrés en 2018.

[48] Deux groupes d'étudiants ont travaillé des questions sur la *Neustadt,* des dossiers ont été effectués par des étudiants de l'Insa sur des immeubles en travaux et un groupe d'étudiants s'est attelé aux marges dans la *Neustadt* en interrogeant des personnes du quartier gare ou des étudiants.

[49] Résidente dans la *Neustadt* de 1999 à ce jour, successivement dans quatre logements différents.

faire, la thèse s'articule autour de trois parties. La première présente deux « états » de la *Neustadt* : celui d'une ville impériale érigée hier par l'Empire allemand et celui d'un patrimoine institutionnalisé porté aujourd'hui par les autorités publiques françaises. La deuxième partie éclaire le concept de co-construction qui a participé au phénomène de patrimonialisation de la *Neustadt* et s'appuie tant sur l'état de modification du bâti que sur les acteurs issus du dispositif patrimonial et de la société civile (association, habitants). Les continuités et ruptures dans la transmission patrimoniale seront historicisées afin de comprendre les temporalités des acteurs intervenant dans le processus de patrimonialisation. Cette partie vise à éclairer le processus qui a conduit aux changements des deux états présentés en première partie. Enfin dans la dernière partie, je me focaliserai sur les décisions vernaculaires de quelques habitants de ce secteur urbain afin de comprendre, à une échelle micro, les choix patrimoniaux et les modalités de transmission réalisées de leur patrimoine. Ces choix s'inscrivent dans un contexte général d'un point de vue patrimonial et local, éclairés dans les deux parties précédentes.

Le développement du propos se présente, par conséquent, à une échelle macro, mezzo et micro et permet tout d'abord de présenter les caractéristiques de la *Neustadt* en tant que projet urbain à son origine et les projets de patrimonialisation qui ont pris corps sous cet intitulé. La connaissance historique de la *Neustadt* et de sa construction patrimoniale tend à mieux éclairer les décisions prises à une échelle plus fine et d'étudier dans quel contexte historique et sociologique elles sont circonscrites.

PARTIE 1 :

DEUX « ÉTATS » DE LA *NEUSTADT* :

D'UNE VILLE IMPÉRIALE ALLEMANDE À UN BIEN PATRIMONIALISÉ À L'ÉCHELLE INTERNATIONALE

Chapitre 1. Caractérisation de l'extension urbaine strasbourgeoise passée et son état actuel

La première partie offre deux photographies de la *Neustadt.* La première montre sa genèse, la seconde permet d'appréhender son état actuel et les projets qui la mettent en valeur. À l'appui de données historiques et sociologiques, cet ensemble urbain qui regroupe plusieurs centaines de rues et environ deux milles maisons et édifices, 276 voies, places et ponts,[50] sera caractérisé entre aire géographique et ère historique, entre patrimoine monumental et patrimoine ordinaire.

1. Architecture monumentale et ordinaire érigée à l'époque impériale

a. La genèse de l'extension urbaine

Au XIXe siècle, les capitales nationales et provinciales entament leur mutation sous la pression de l'industrialisation et de la croissance démographique. Pour ces raisons, elles s'agrandissent et se modernisent[51]. C'est le cas à Paris lors des travaux initiés par Hausmann (1853), par Cerdà à Barcelone (1860) ou par Hobrecht à Berlin (1862). Dans cette dynamique internationale, les destructions des fortifications ont permis à Strasbourg d'étendre son tissu urbain jusqu'alors cantonné à la Grande-Île[52] et à quelques faubourgs. Une spécificité du projet urbanistique strasbourgeois réside dans le fait qu'il a été acté durant l'époque où l'Alsace fit partie de l'Empire allemand (1871-1918). Sans retracer toute l'histoire de l'urbanisation de Strasbourg, notons tout de même qu'au XIXe siècle la municipalité, alors française, envisageait déjà son agrandissement, lors de la Monarchie de Juillet (1830-1848). Le premier projet daté de 1835 prévoyait la création d'une vaste promenade périurbaine reliant les parcs de l'Orangerie et des Contades[53], mais la fortification était toujours en place. Le second projet, celui qu'on nommera

[50] MOSZBERGER Maurice (dir.), *Dictionnaire historique des rues de Strasbourg*, Barr, France, Le Verger, 2012, p. 180.
[51] À l'échelle nationale, citons par exemple : BOURILLON Florence, « Changer la ville. La question urbaine au milieu du 19e siècle », *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, 1999, vol. 64, n° 1, pp. 11-23.
[52] Le centre historique de Strasbourg est dénommé des manières suivantes : ellipse insulaire ou encore Grande-Île en raison des bras de l'Ill qui encerclent le tissu ancien. Notons que l'expression « Grande-Île » a été choisie lors de la candidature Unesco de 1988.
[53] Concernant la désignation de ce parc, il fait référence à son créateur Louis Georges Érasme de Contades, si la terminologie exacte est « Parc du Contades » au singulier, son usage vernaculaire est au pluriel. Afin d'homogénéiser la terminologie, il sera mentionné au pluriel, étant donné que les enquêtés l'ont désigné ainsi.

en 1871 plan Münch, correspond à une extension au nord-est et au nord qui engloberait l'Orangerie et les Contades[54]. Mais la mise en œuvre de ces projets qui nécessitaient de concevoir un nouveau système défensif ne vit jamais le jour sous cette forme, Strasbourg étant protégé jusqu'alors par les fortifications de Vauban et Tarade conçus après 1681. La guerre de 1870 et ses conséquences eurent alors un rôle décisif sur le devenir et l'agrandissement du centre urbain strasbourgeois.

Suite au traité de Francfort du 10 mai 1871, l'Alsace et la Lorraine ont été annexées par l'Empire allemand et acquirent dès lors le statut de Terre d'Empire. À Strasbourg, l'administration allemande reprit à son compte ce projet d'extension urbaine, le développa et mit en œuvre ce vaste chantier. Les enjeux militaires étaient alors prégnants dans le nouveau dispositif urbain. En termes de protection, les instances décisionnaires allemandes ont dû repenser la protection de la ville et concevoir un nouveau système défensif avec une orientation inversée en raison du déplacement des frontières. Ainsi la fortification Vauban située à l'Est au bord du Rhin[55] n'avait plus la même utilité en raison du nouveau rapport à la figure de l'« ennemi ». En effet, depuis le traité de Westphalie en 1648, les régions Outre-Rhin étaient considérées comme l'adversaire. L'annexion des anciennes terres françaises à l'Empire allemand, suite au traité de Francfort, changea ces rapports d'un point de vue politique et militaire. Pour cette raison, un nouveau système défensif strasbourgeois dut être mis en œuvre. Une fortification ceinturant la ville constituée de onze forts situés à une distance entre six et huit kilomètres fut aménagée. La livraison des ouvrages-clés en 1875 conditionnait le démantèlement de l'ancienne fortification et, par conséquent, la mise en route du projet urbain[56].

Le chantier colossal de cette nouvelle entité urbaine a été dirigé par l'administrateur municipal Otto Back, d'origine prussienne, qui s'entoura d'une équipe composée des représentants de la Chambre de commerce, de l'Administration des chemins de fer impériaux et de l'Armée. Pour concevoir et dessiner la nouvelle ville, Otto Back sollicita directement les deux architectes suivants : Jean-Geoffroy Conrath, strasbourgeois, formé à l'école des Beaux-arts de Paris et le

[54] GAUTHIEZ Bernard, « L'extension de Strasbourg dans la perspective des extensions urbaines en Europe après 1850 », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, p. 230.
[55] De plus, elle était devenue obsolète et fut fortement endommagée par la guerre de 1870.
[56] BURCKEL Franck, « La Neustadt de Strasbourg, un ouvrage militaire ? », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, pp. 52-58.

berlinois August Orth formé à Munich. Les plans de l'architecte Conrath furent choisis pour des raisons politiques et pratiques, et le *Bebauungsplan* fut adopté le 7 avril 1880. La proposition retenue était plus simple à mettre en œuvre en raison de son quadrillage orthogonal et s'avérait moins onéreuse.

Dès son origine, le projet urbain a été respectueux de l'ancien tissu urbain, contrairement à celui mis en œuvre à Paris. Une attention particulière a été portée aux liens entre l'ancienne et la nouvelle ville grâce notamment aux perspectives qui mettent en valeur la cathédrale. Par exemple, les tracés de l'avenue de la Paix ou encore la rue Schweighaeuser valorisent l'édifice religieux (figure 4).

Figure 4 : Perspective sur la Cathédrale depuis l'avenue de la Paix, © Boegly Eurométropole de Strasbourg

La morphologie du centre ancien a été préservée, voire valorisée. À ce sujet, il est pertinent de relever que les édifices érigés lors de la période française puis endommagés par les faits de guerre ont été reconstruits en préservant au mieux l'esprit du bâtiment à l'instar de la restauration du bâtiment de l'Aubette, bâtiment érigé par Blondel au XVIIIe siècle. Cette exigence visant à allier modernité et respect du tissu urbain ancien se révèle également dans la mise en œuvre de la grande percée du centre-ville située intramuros, cette artère s'étend sur

environ 1 400 mètres, et suit un tracé urbain respectant la notion de paysage en offrant une variété de perspectives, selon les principes de Camillo Sitte[57], une figure militante pour un « urbanisme pittoresque ».

Afin de caractériser cette « nouvelle ville », relevons deux éléments particulièrement saillants : elle ceinture la Grande-Île qui abrite le noyau historique et triple quasiment sa surface de 232 à 618 hectares[58]. La *Neustadt* se structure autour de places d'apparat dont la place de l'Université et la *Kaiserplatz*, aujourd'hui place de la République. Ces deux dernières sont reliées par une avenue dénommée « axe impérial » ou encore l'axe du savoir et du pouvoir en raison des bâtiments officiels qui y sont situés : l'Université à une extrémité et à l'autre le Palais de l'Empereur (figure 5).

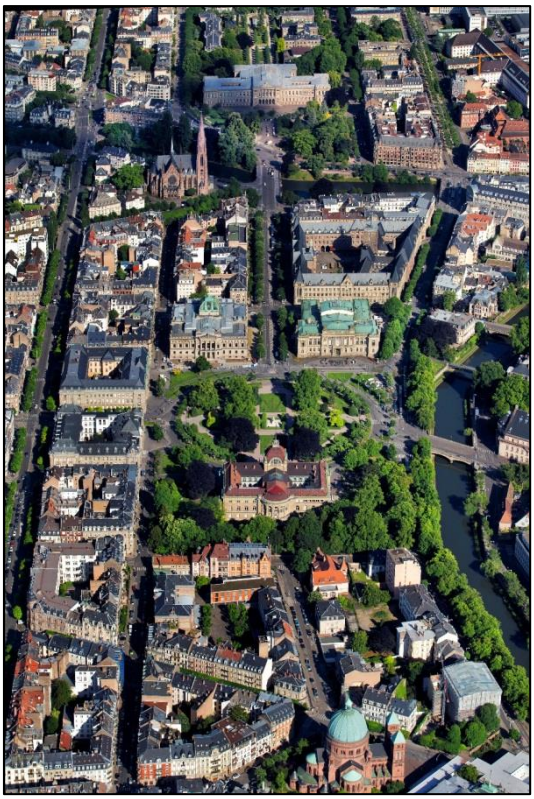


Figure 5 : Vue aérienne de l'axe impérial, © Boegly Eurométropole de Strasbourg

Les places actuellement nommées « Haguenau » et d' « Islande » rythment les grands axes de circulation qui connectent la ville à l'Allemagne. Ainsi, d'Est en Ouest se succèdent l'avenue de la Forêt-Noire, l'avenue d'Alsace pour aboutir à l'avenue des Vosges, ces toponymes se réfèrent clairement au relief de la vallée rhénane. Un ensemble de *Ring*[59] parachève l'ensemble

[57] SITTE Camillo, *Der Städte-Bau nach seinen künstlerischen Grundsätzen: ein Beitrag zur Lösung moderner Fragen der Architektur und monumentalen Plastik unter besonderer Beziehung auf Wien*, Wien, Autriche, Allemagne, 1889, 180 p.

[58] Gauthier, *ibid*, p. 229.

[59] Les boulevards circulaires font également référence au Ring Viennois (1859).

permettant une circulation rapide par les boulevards. Ce système de circulation s'apparente à ceux d'autres villes à influences germaniques, entre autres Vienne (Autriche) mais aussi Mayence (Allemagne). L'extension urbaine de Strasbourg s'inscrit par conséquent dans une dynamique large en termes de références urbanistiques datant toutes des années 1850-1875 environ. Elle se nourrit d'apport issu de son ancienne nation de rattachement en se référant au plan de Lille (boulevards circulaires et places rayonnantes), et également de son nouveau pays de rattachement notamment en se référant à l'agrandissement de Mayence qui se caractérise par l'adossement de la ville nouvelle à l'ancienne[60].

Comme le soulève Marie Pottecher dans son texte consacré au chantier urbain strasbourgeois[61], la *Neustadt* s'étend sur des terrains qui relevaient d'acteurs différents. D'une part, elle exploite des terrains militaires situés sur les anciennes fortifications qui ont pu faire l'objet de transactions financières relativement rapides entre la Ville et l'Empire. Ces secteurs rachetés par la Ville ont pu alors être lotis et bâtis assez rapidement. D'autre part, elle s'appuie sur une multiplicité de « terrains privés jusque-là de servitude *non aedificandi*[62] ». Contrairement au secteur relevant des anciennes fortifications militaires, le chantier, ayant une emprise sur des propriétés privées, fut ralenti par le tracé des voiries et progressa au rythme des possibilités d'acquisition des parcelles. Des différences architecturales découlent de cette évolution non linéaire du chantier. Quelques données historiques chiffrées permettent de mieux saisir le marché immobilier de l'époque. Les premières cessions de terrains ont eu lieu dès 1879. Au niveau des achats de terrains, l'activité se développe progressivement pour atteindre son sommet pour la période 1895-1899. Le pic d'activité (achat de terrain et permis de construire) se situe vers 1900[63]. Si la guerre 1914-1918 marque un temps d'arrêt évident, la période d'après-guerre s'avère plus faste et favorise à nouveau l'investissement et la construction. Les ventes ne s'achevèrent qu'au milieu du XXe siècle pour la partie Sud. Au final, le chantier de l'extension s'inscrit dans une fourchette temporelle d'environ 70 ans et a été scandé par deux guerres mondiales et des changements de gouvernance nationale.

---

[60] POTTECHER Marie, « Une ville en plans », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 35.

[61] POTTECHER Marie, « Le chantier de la Neustadt », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, pp. 59-64.

[62] *Ibid*., p. 61 et ANTONI Hélène, « Servitudes militaires et développement urbain : quelles continuités entre les régimes français et allemand », *METACULT - METissages, Architecture, CULTure - ARCHE - EA 3400 - Université de Strasbourg*, 2014, n° 1, pp. 23-29.

[63] POTTECHER Marie, « L'évolution de l'espace bâti », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 141.

L'agrandissement de la zone urbaine fut encadré par une importante réglementation et s'appuie sur les *Baudordnung* de 1892, 1904 et 1910. Les règlements d'urbanisme se sont d'abord concentrés sur le mode d'urbanisation, puis sur le bâti en lui-même sous l'impulsion de Reinhard Baumeister[64] qui influença le texte en matière d'hygiénisme avec notamment la mise en place de zones protégées où les nuisances sont proscrites (*Schutzgebiet*). La nomination dès 1871 du Docteur Hermann Wasserfuhr en tant que conseiller pour les questions sanitaires auprès du président supérieur de l'Alsace-Lorraine témoigne de la prégnance du domaine de l'assainissement[65]. Si les préconisations liées à l'hygiène se déclinent principalement dans le but de légiférer les constructions à venir, le tissu ancien n'est pas en reste : une commission d'inspection des logements vit le jour dans les années 1890. Elle fut dotée de moyens incomparables à ceux mis à la disposition d'une commission analogue datant de 1850 en vue de l'inspection de la vieille ville. Concernant la nouvelle urbanisation, les points de vigilance et de règlementation se déclinent dans les domaines de la circulation de l'air, du besoin de lumière et de la création d'espaces verts mais aussi à la sécurité (risque incendie). Dans ce cadre, la hauteur des constructions en fonction de la largeur des rues, le nombre d'étages, la hauteur des plafonds et la dimension des fenêtres sont autant d'éléments réglementés[66]. Quant au dernier aspect règlementaire (1910), il concerne essentiellement l'aspect esthétique ; ainsi fut mise en place une commission des Beaux-arts « pour la préservation de l'esthétique de Strasbourg ».

Faisant suite à la notion d'hygiénisme évoquée ci-dessus dans le cadre de la règlementation urbaine, rappelons que les problèmes de santé publique et d'insalubrité urbaine se sont révélés cruciaux dans toute l'Europe à cette époque précisément. De nombreuses villes ont connu de fortes mutations à la fin du XIXe siècle pour deux raisons majeures : d'une part, la modernisation du tissu urbain ancien contenu en leurs murs et caractérisé par leur hyper densification ; d'autre part, la volonté d'améliorer les conditions d'hygiène fortement dégradées. Plusieurs facteurs ont contribué à cette détérioration : la présence d'une nouvelle industrie de plus en plus polluante sise au cœur des cités, la surpopulation et la propagation de

[64] POTTECHER Marie, « Encadrer la ville à venir », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 50-51.
[65] Précisons que le Docteur Krieger fut en charge plus particulièrement de l'arrondissement de Strasbourg : POTTECHER Marie et PAILLARD Elisabeth, « Assainir, niveler et moderniser. Les réseaux et la transformation du sol », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 175.
[66] WITTENBROCK Rolf, « La politique municipale de l'habitat », *in* SCHITZLER Bernadette (dir.), *Strasbourg 1900 : naissance d'une capitale*, Musées de Strasbourg, Somogy, 2000, p. 235.

maladies[67]. Ces préoccupations sanitaires ont été un des moteurs d'un nouveau mode de structuration de la ville. Le courant de l'hygiénisme qui prit son essor au XVIIIe siècle et s'est amplifié au XIXe siècle avec pour objectif de faire circuler l'air, l'eau et la lumière en ville. En effet, dans la lignée d'Hippocrate, les médecins suivis des ingénieurs avaient identifié le milieu comme responsable des maladies. L'épidémie de choléra qui s'est abattue sur l'Europe entre 1830 et 1832 demeure un triste exemple d'épidémie qui généra une forte mortalité en ville. L'organisation de congrès internationaux sur la thématique de l'hygiène témoigne de l'importance de la question à l'échelle européenne, voire mondiale. Parmi les rencontres internationales se sont tenues par exemple : « les conférences sanitaires internationales » (Paris, 1851 et 1859) et les « congrès internationaux d'hygiène » (Bruxelles, 1852). Ces événements ont permis d'évoquer les questions scientifiques et pratiques, mais aussi de faciliter de manière générale le transfert de connaissances entre professionnels[68]. Ces associations peuvent se décliner à l'échelle de la nation, comme par exemple en Allemagne, la Société des hygiénistes allemands qui a été fondée en 1869. À noter, que le Docteur Hermann Wasserfuhr, qui fut impliqué à l'échelle strasbourgeoise, en fut un membre fondateur. Cette société a fourni des écrits notamment sur l'assainissement des villes qui furent mobilisés en l'occurrence pour le projet urbain strasbourgeois[69]. À l'échelle européenne, l'Empire allemand était à la pointe dans ce domaine et déploya ces nouveaux outils d'urbanisme dans les villes de son territoire qui s'agrandirent à la même période (Mannheim, Mayence, Cologne, Dresde et Munich).

En résumé, des nouvelles règles d'urbanisme visèrent à pallier les nuisances urbaines en réaction à la ville industrielle et insalubre. Agissant sur le milieu, les hygiénistes et des ingénieurs se préoccupèrent en priorité de la qualité de l'air, de l'eau et aussi du traitement des déchets. Ainsi, il fut préconisé d'utiliser des poubelles, et l'organisation de l'enlèvement des déchets prit forme au tournant du siècle dans les villes européennes. À Strasbourg, la mise en place d'un tout-à-l'égout dès 1880, essentiellement dans la *Neustadt*, contribua d'une manière évidente à assainir la ville.

Parmi les outils d'urbanisme dédiés à la salubrité, la place des jardins et de la végétation joua un rôle majeur : des espaces verts sont remaniés, voire créés dans les villes. L'Angleterre en

[67] Les recherches menées entre autres par Louis Pasteur ont apporté de nouvelles connaissances scientifiques.
[68] RASMUSSEN Anne, « L'hygiène en congrès (1852-1912) : circulation et configurations internationales », *in* BOURDELAIS Patrice (dir.), *Les hygiénistes : enjeux, modèles et pratiques, XVIIIe-XXe siècles*, Paris, France, Belin, 2001, pp. 213-239.
[69] POTTECHER Marie et PAILLARD Elisabeth, *op. cit.*, p. 177.

réaction à la prompte industrialisation a contribué à cette réflexion par la mise en place de dispositifs paysagers innovants. Au cœur des villes, des parcs ont vu le jour comme les parcs londoniens (Regent's Park, Victoria Park et Battersea Park), un modèle qui trouva son pendant à Paris, sous la plume de l'urbaniste Eugène Hénard qui cartographia les parcs de la capitale française[70]. Des forêts ont été réaménagées en périphérie des villes comme à Paris avec le bois de Boulogne ou sont devenues des poumons centraux au cœur de ville tel le Tiergarten à Berlin. L'arbre a désormais toute sa place dans le dispositif urbain : même si le terme oxygène n'est pas encore explicitement mentionné, il est reconnu que la végétation est un facteur d'amélioration de l'air, comme l'explique Sabine Barles dans ses travaux : « La perception de l'arbre change donc alors radicalement : autrefois considéré comme un facteur d'humidité, donc d'insalubrité, il devient, au contraire, une source de santé[71] ». Lors des réaménagements des voieries, toujours dans ce souci d'aérer la ville, les artères ont alors été élargies et des arbres y ont été plantés dans le but d'améliorer la qualité de l'air. Le fait d'agrémenter une artère d'arbres est aussi un signe de distinction dans la hiérarchisation de la voierie, les plus importantes et larges étant arborées.

À l'instar des autres villes européennes et dans cette veine hygiéniste, le nouveau plan d'urbanisme strasbourgeois s'appuie sur des parcs existants : le parc de l'Orangerie et celui des Contades auxquels s'ajoutent d'autres espaces végétalisés : le Jardin de l'Université et le parc attenant au Palais du Rhin. La végétation se décline également en un réseau vert qui ombrage les voies urbaines et en jardinets, dénommés *Vorgarten*, placés à l'avant des immeubles de rapport et rendus obligatoires pour certaines rues résidentielles par le règlement municipal. Ce jardin que l'on peut traduire par « jardin à l'avant » est situé sur les parcelles des immeubles de rapport, il est le résultat d'une volonté politique et urbanistique d'un retrait de l'alignement des façades. Sa fonction originelle était d'offrir un espace végétalisé, un jardin d'agrément, dans le but d'aérer les rues et d'apporter ainsi de la verdure dans ces ensembles urbains modernes à l'instar des espaces végétalisés qui entourent les maisons individuelles. À Strasbourg, ces jardins sont essentiellement situés près de parcs tels des réseaux végétalisés en prolongements de plus grands espaces de verdures. Ils bordent par exemple le jardin botanique, se prolongent derrière le parc attenant au palais impérial (figure 6). Ils résultent de la politique d'alignement

[70] On lui attribua d'ailleurs la paternité de la notion d'espace vert *in* ARNOULD Paul, « Les espaces verts en ville », *in* VEYRET Yvette et LE GOIX Renaud (dir.), *Atlas des villes durables : écologie, urbanisme, société : l'Europe est-elle un modèle ?*, Paris, France, Autrement, 2011, p. 48.
[71] BARLES Sabine, « Les villes transformées par la santé, XVIIIe-XXe siècles », *Les Tribunes de la santé*, 2011, n° 33, p. 33.

de la ville, comme le rappelle Michaël Darin en introduction de son article *La politique de l'alignement de Strasbourg (1829-1907)* : « Juridiquement, l'alignement est une servitude imposée aux propriétés bordant une rue, mais le mot désigne aussi la ligne séparant la voie des immeubles, le domaine public du domaine privé[72] «. D'un point de vue historique, nos recherches menées en 2014 ont permis d'identifier que la municipalité avait souhaité imposer le retrait à tous les terrains sur l'emprise du *Bebauungplan*, mais le conseil municipal refusa de l'inscrire dans le règlement d'urbanisme en raison des pressions extérieures, effectuées entre autres par des sociétés immobilières qui ne souhaitaient pas être amputées d'une partie de leurs parcelles constructibles. Néanmoins, la ville a pu rajouter une clause dans la vente de ses propres terrains. La répartition des *Vorgärten* reflète alors d'une certaine manière le parc foncier de la ville.

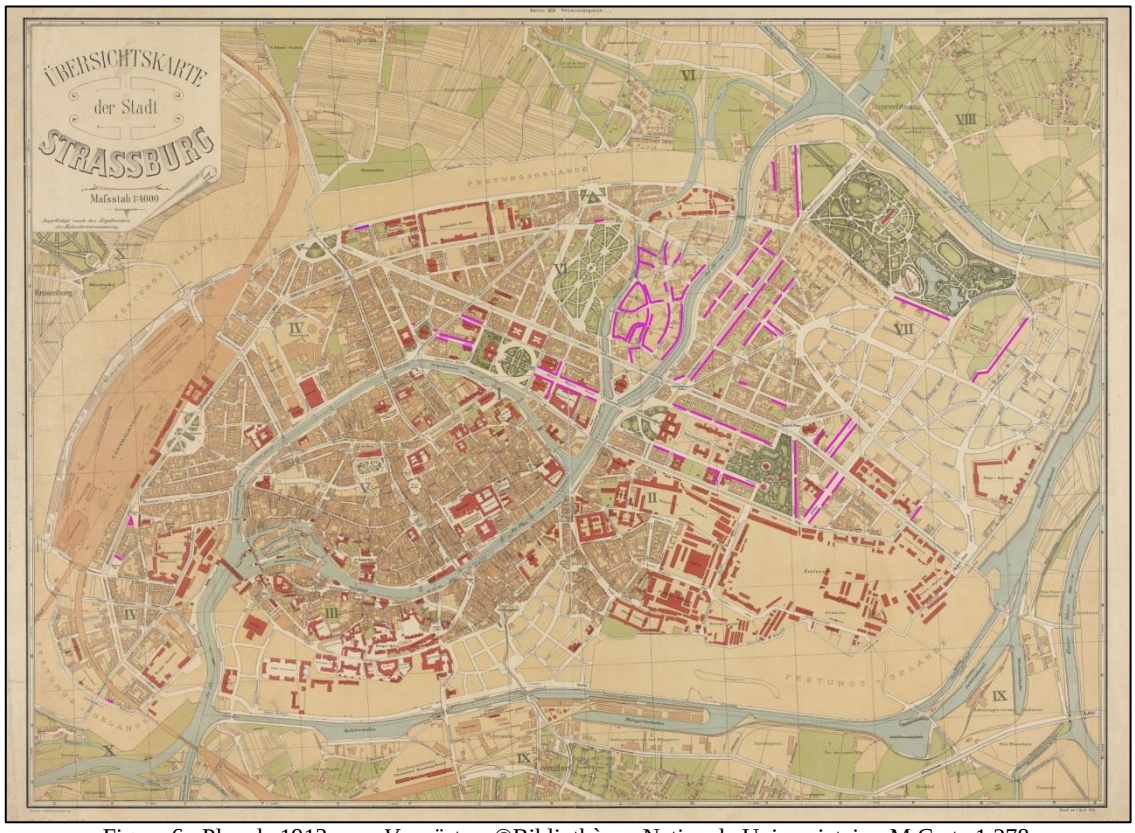


Figure 6 : Plan de 1913 avec *Vorgärten*, ©Bibliothèque Nationale Universiataire_M.Carte.1.278,
© Région Grand-Est - Inventaire du patrimoine culture, surcharge Audrey Schneider

Au final, outre les places plantées et les parcs, des jardinets à l'avant de certains immeubles contribuent à cet aspect végétalisé, réseau admiré dès leur création : « *Cette succession de jardins et de places constitue ainsi une promenade d'environ 1500 mètres qui, dès sa*

[72] DARIN Michaël, « La politique d'alignement de Strasbourg (1829-1907) », *METACULT - METissages, Architecture, CULTure - ARCHE - EA 3400 - Université de Strasbourg*, 2015, n° 4, p. 35.

réalisation, suscita l'admiration[73]. » Encore aujourd'hui la *Neustadt* est reconnue pour sa verdure comme le suggèrent des enquêtés. En effet, lors des *Rendez-vous de la Neustadt*, nous avons demandé aux participants de l'événement de qualifier l'ensemble urbain en trois mots, l'aspect vert a été mentionné à plusieurs reprises, ainsi la *Neustadt* est perçue comme « *aérée* »(9), et caractérisée par son aspect « *vert* » (8) et sa « *verdure* »(2). Ces deux notions (vert et aérée) sont citées de manières concomitantes à trois reprises. Certains définissent l'extension urbaine comme une « *ville verte et nature* », « *durable* » et voire d'« *amie de la végétation* ».

En somme, le plan d'urbanisme strasbourgeois s'inscrit dans un mode de pensée urbanistique européen et de surcroît a été pensé comme celui d'une ville de province prussienne donnant à Strasbourg les caractéristiques d'une ville à la tête d'un *Land*.

b. Une vitrine de l'Empire dotée des attributs d'une capitale

L'extension urbaine de la *Neustadt* visait trois objectifs principaux : dédommager dans une certaine mesure les Strasbourgeois des dégâts occasionnés par le siège de la ville (12 au 27 août 1870[74]), marquer dans la pierre la volonté des Prussiens de s'installer à long terme et offrir aussi un développement nécessaire pour la vitalité de la ville.

La *Neustadt* a permis à Strasbourg de se doter de nombreuses infrastructures publiques qui ont été érigées par l'Empire et la municipalité. La construction de certains édifices résulte directement du changement de statut de l'Alsace et des nouvelles fonctions attribuées à la nouvelle capitale régionale. Des bâtiments abritant les institutions étatiques sont ainsi érigés, dont le palais de l'empereur, le Parlement du *Land*[75] et le tribunal. D'autres grands équipements issus du courant hygiéniste et liés à la santé (Bains municipaux, équipements hospitaliers), ou

[73] POTTECHER Marie, « Jardin et urbanisme, 1870-2000 », *in* BÉNETIÈRE Marie-Hélène et BOURA Frédérique (dir.), *Jardins en Alsace : quatre siècles d'histoire*, Lyon, France, Lieux dits, 2010, p. 94.

[74] Parmi les dommages les plus importants : il faut dénombre, l'incendie de l'ancienne église des Dominicains contenant la bibliothèque municipale et du séminaire la nuit du 24 au 25 août 1870, la charpente du toit de la cathédrale. 12 bâtiments publics et 333 bâtiments privés entièrement détruits *in* NOHLEN Klaus, *Construire une capitale, Strasbourg impérial de 1870 à 1918 : les bâtiments officiels de la Place Impériale*, Strasbourg, France, Société savante d'Alsace, 1997, pp. 27-30.

[75] Si cette assemblée a été consultative lors de sa création. Dès 1877, les lois et budgets ont pu être votés. En 1911, le bâtiment accueillit le parlement régional dit *Landtag*.

encore dédiés à l'éducation (Université, Bibliothèque Universitaire, écoles) ont été construits. À cette liste se rajoutent les infrastructures liées aux flux : la gare, le port[76] et les bâtiments postaux. Précisons que la nouvelle gare qui remplit plusieurs fonctions (accueil de voyageurs, gare marchandises et triage) fut mise en service le 15 août 1883[77]. Cette construction s'inscrit dans un programme plus général en Allemagne ; à noter que les gares de Mannheim (1871-1876), Mayence (1882-1884), Francfort (1883-1888) ou encore Hanovre (1879-1882) ont les mêmes caractéristiques. Le développement du transport à Strasbourg s'est également amélioré avec la mise en circulation d'un premier tramway hippomobile à partir du 22 juillet 1879. Les chantiers de quelques constructions particulièrement importantes sur le plan de leur utilité ou de ce qu'elles symbolisent, comme la gare et l'université[78] ont pu rapidement être mises en œuvre car les terrains utilisés se situaient sur le tracé de l'ancienne enceinte militaire rachetée avec diligence par la ville de Strasbourg.

En parallèle la construction des forts hors de la ville, la puissance et l'infrastructure militaire allemande se matérialisent de manière ostentatoire jusqu'au sein même de la *Neustadt*. Notons que les militaires à Strasbourg représentaient 11,4 % de la population en 1895[79]. Leur forte présence est visible dans la configuration de la ville à plusieurs niveaux : les grands boulevards qui permettent de déplacer rapidement les troupes, les casernes qui ont été installées sur le ban de la ville, la nouvelle manutention militaire, mais aussi les églises de garnison protestante – Saint-Paul (1897) et église catholique, Saint-Maurice (1893). L'emplacement même des parcelles des lieux de culte peut être significatif des zones d'influence politique et stratégique, comme le montre l'Église Saint-Paul, église de garnison évangélique qui a été édifiée sur une parcelle au bout de l'Île Sainte-Hélène sur l'axe impérial, considérée comme le « plus bel emplacement de la *Neustadt*[80] ». D'autres lieux de culte ont également été édifiés durant cette

[76] Avant la mise en place du nouveau port, la ville de Strasbourg n'était pas compétitive par rapport aux autres villes rhénanes faute d'investissement. Le port est ouvert au trafic en 1900 *in* SCHWARZ Frank, « Le port de Strasbourg », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 211.
[77] « Après six ans de négociations avec les autorités civiles et militaires, cinq ans de travaux préparatoires et cinq ans de chantier » *in* PAILLARD Elisabeth, « La gare centrale et le réseau ferroviaire », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 115.
[78] La *Kaiseruniversität* fut créée dès le 1er mai 1872.
[79] FRITSCH Florian, « Une place forte », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 85.
[80] POTTECHER Marie, « L'île Sainte-Hélène », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 193.

période au cœur de l'extension telle Saint-Pierre le Jeune catholique (1893) ou encore la synagogue consistoriale qui prit place quai Kléber (1896-1940)[81] .

Le secteur tertiaire se développe également comme en atteste la présence des sièges des assurances et des autres activités libérales. Par exemple, la Compagnie d'assurance contre les incendies « Germania », dont le siège se caractérise par sa modernité, son volume et son emplacement très visible au bord de l'Ill. D'autres compagnies ont érigé leur siège social dans la nouvelle ville, parmi elles : La London Union Assurance Society, la compagnie d'assurance contre l'incendie d'Aix-La-Chapelle, les assurances régionales Rhin et Moselle[82].
S'ajoutant aux constructions qui participent au fonctionnement de la nouvelle capitale régionale, les lieux de divertissement et de sociabilité contribuèrent aussi au dynamisme de Strasbourg. Notons par exemple la construction de la *Sängerhaus* [maison des chanteurs] (1903) ; cet ensemble est doté d'une salle de concert et d'un restaurant, et le projet a été porté par la *Fédération des chanteurs d'Alsace-Lorraine* grâce au soutien financier du Ministère et de dons privés. Renommé Palais des fêtes après le retour de l'Alsace à la France, l'édifice abrita les grands événements strasbourgeois. Les parcs de l'Orangerie et des Contades désormais inclus dans l'extension urbaine ont été aménagés et équipés d'infrastructures dédiées aux loisirs. Par exemple, l'un offre désormais des jeux pour les enfants et l'autre un kiosque à musique[83]. Natation, canotage et gymnastique sont autant de pratiques sportives pratiquées à l'appui des nouveaux équipements proposés : les Bains municipaux, les lacs nouvellement aménagés ou encore une salle de gymnastique[84].

D'un point de vue stylistique, les bâtiments ont été érigés dans un langage architectural qualifié d'historiciste ou d'éclectique. À titre d'exemple, Klaus Nohen décrit le palais du Rhin, symbole du nouveau pouvoir érigé par Hermann Eggert[85], de la manière suivante : « le vocabulaire architectural [du] palais du Rhin est cependant largement emprunté à la Renaissance italienne ;

[81] Pour être précis, le quai Kléber est situé sur des terrains de la vieille ville. Elle fut détruite par les jeunesses hitlériennes le 12 septembre 1940.
[82] PAILLARD Elisabeth, « Une ville active : commerces, assurances, artisanat et industrie dans la Neustadt », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 275-277.
[83] HAEGEL Olivier, « La Neustadt,un point d'ancrage de la sociabilité strasbourgeoise ? », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 280.
[84] Ce lieu abrite encore une association de gymnastique rue Jacques Kablé.
[85] L'architecte assied aussi sa réputation suite à des chantiers d'envergure en Allemagne : la gare de Francfort-am-Main, l'hôtel de ville de Hanovre et la Technische Universität de Berlin.

les éléments baroques et hellénisants qui y sont associés forment un mélange éclectique[86] ». La construction de ce bâtiment inspiré du palais Pitti à Florence a fait appel à des techniques modernes, employant du béton et des poutres métalliques. Le sobriquet, dont l'affuble l'empereur lui-même « Elefantenhaus » [la demeure de l'éléphant], témoigne de l'appréciation de l'édifice. Bien que le bâtiment fut conçu pour accueillir le Kaiser lors de ses déplacements à Strasbourg, ce dernier n'y séjourna que très ponctuellement. Face à ce palais, de l'autre côté de la place *Kaiserplatz*, la bibliothèque universitaire s'inscrit dans un même style néo-Renaissance. Il en est de même pour la nouvelle université : les bâtiments du Palais universitaire empruntent également ce même vocabulaire stylistique. La spécificité de la nouvelle Université d'Empire, fondée dès le 1er mai 1872 et inaugurée en octobre 1884[87], est la création d'un nouveau campus situé près de la porte des Pêcheurs[88]. Il prend en compte, dès sa programmation, des souhaits spécifiques exprimés par les futurs directeurs d'instituts en fonction de leurs besoins particuliers[89] et de l'acquisition de grands équipements spécifiques comme l'atteste l'achat d'un grand télescope. L'investissement fut de 15 millions de marks incluant la construction des bâtiments mais aussi son équipement. Chaque pavillon est dévolu à une discipline (par exemple : la chimie, la physique, les humanités).

Les influences, les références et les emprunts stylistiques sont variés sur l'ensemble du projet. Plusieurs édifices sont bâtis dans le style néogothique : l'hôtel des postes, l'église Saint-Paul[90], l'église Saint-Maurice. L'église Saint-Pierre-le-Jeune se réfère quant à elle au style néo-roman. Parallèlement, apparait le courant du *Heimatschutz* porté par le *Deutsche Bund Heimatschutz*. Créé en 1904, ce groupe prône une architecture moderne (technique et d'usage) qui s'inscrit le mieux possible dans son environnement naturel ou bâti. Il vise à revaloriser des constructions régionales et vernaculaires ce qui se traduit en Alsace par un retour aux toits pentus couverts de tuiles plates et entre autres de colombages mais aussi par une attention particulière portée à la notion d'inscription paysagère. La grammaire stylistique de ce courant est ancrée localement contrairement à d'autres courants pouvant être considérés comme importés. À noter qu'en

[86] NOHLEN Klaus, (1997), *op. cit.*, p. 67.
[87] DENIS Marie-Noëlle, GÉRARD Annelise, WEIDMANN Francis, et al., *op .cit.*, pp. 139-155.
[88] Avant la création de ce nouveau campus, les disciplines étaient enseignées dans différents lieux de Strasbourg : Palais des Rohan, l'académie.
[89] Les travaux ont débuté en 1879 et se sont achevés en 1984.
[90] CHÂTELET Anne-Marie, PAILLARD Elisabeth et MEYER Jean-Philippe, « Le néogothique comme pittoresque urbain », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, pp. 150-157.

France (Provence, Languedoc) à la même époque émerge également le courant régionaliste[91]. À Strasbourg, l'architecte Fritz Beblo (1872-1947) mit en œuvre ce langage stylistique dans des bâtiments publics, dont les célèbres bains municipaux[92] (annexe 12 : Planche photographique des Bains municipaux) et l'école Saint-Thomas, qui sont tous deux facilement reconnaissables par leurs crépis rouges rappelant d'une certaine manière le grès rouge des Vosges. Si sur le plan formel et en façade, les styles sont éclectiques et font référence à des périodes passées, il faut souligner la modernité des techniques de construction employées comme l'atteste l'usage fréquent de béton armé et de poutrelles métalliques.

Tous ces équipements structurent la nouvelle ville constituent encore aujourd'hui une partie du patrimoine religieux et monumental de Strasbourg. L'apparat projeté à la fin du XIXe impressionne toujours au début du XXIe siècle. Si l'on donne la parole à nos contemporains, Anémone, personne enquêtée, souligne le fait suivant : « *quand on voit c'est impressionnant la place de la République, ça vous en en bouche un coin*[93] ». À ce sujet de la volonté de transformer Strasbourg de manière exemplaire, Édouard a évoqué lors de son entretien :

> « *C'est Guillaume II qui voulait faire de Strasbourg une ville phare, finalement pour l'Allemagne de montrer le prestige, c'est pour cela qu'on a de si beaux monuments, parce que c'était une ville qui devait montrer un peu partout, ce qu'on pouvait faire*[94] ».

Certes l'extension urbaine a été un moyen pour l'Allemagne de s'accorder les faveurs des locaux comme l'atteste l'édification d'un bâti religieux pour chaque confession et les équipements de loisirs, mais elle est ancrée dans une dynamique plus large qui dépasse le clivage franco-allemand : l'hygiénisme, la révolution industrielle, les nouvelles formes d'urbanisation. Le projet urbain a été porté par une multitude d'acteurs politiques, économiques et civils. Cette appropriation a permis la mise en œuvre rapide du chantier. Ainsi en quelques décennies, la cité a muté : d'une localité sur un modèle ancien, elle est devenue une ville dotée des attributs d'une capitale régionale.

---

[91] VOIGT Wolfgang, « Régionalisme et Heimatzschutz dans l'architecture à Strasbourg, 1900-1918 », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, pp. 158-165.

[92] Les bains sont exceptionnels à plus d'un titre et s'inspirent de plusieurs modèles notamment ceux de Munich et Hanovre *in* KOSTKA Alexandre, « La genèse transnationale des bains municipaux », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, pp. 113-120.

[93] Anémone, entretien mené en octobre 2014.

[94] Édouard, entretien mené octobre 2014.

c. Les habitations et leurs commanditaires

En sus de ces bâtiments officiels et de ces infrastructures publiques qui caractérisent la capitale politique, universitaire et économique qu'était devenue Strasbourg, le tissu urbain s'est densifié faisant suite à l'action d'une multitude d'acteurs. Ce sont en effet de nombreux investisseurs locaux, mais provenant également d'autres régions allemandes qui ont permis la construction de nombreuses maisons mono-familles et des nombreux immeubles de rapport de la *Neustadt*. Les vastes possibilités en termes d'investissements immobiliers répondaient ainsi aux besoins de toutes les strates de la population.

Il faut rappeler, dès lors, le grand besoin de logements que connaissait la cité à cette époque. Ce besoin était notamment dû à la forte immigration allemande en provenance des autres *Länder*. Pour reprendre les données chiffrées avancées dans *Strasbourg, urbanisme et architecture*, « en 1871, le nombre total de maisons d'habitations, intra-muros et extra-muros, est de 5 146. Il passe à 5 842 en 1880, 6 673 en 1890, puis bondit à 8 901 à 10 849 en 1910[95] ». Au niveau de la *Neustadt*, le service de l'Inventaire dénombre « près de 1750 constructions élevées sur son territoire entre 1871 et 1914[96] ».

La réflexion autour des commanditaires offre un éclairage complémentaire sur les acteurs qui ont construit cette nouvelle ville. Ainsi l'étude menée par Olivier Haegel sur les bâtisseurs met en lumière une ambivalence de sentiments à l'égard du projet urbain[97]. Si l'annexion de l'Alsace et les faits de guerre ont marqué la population, le projet d'extension urbaine est aussi perçu comme une réelle opportunité de changer la configuration de la ville de Strasbourg, comme en atteste la pétition signée par 80 « bourgeois » alsaciens[98] qui a été adressée au chancelier Bismarck. Le but de cette pétition fut d'accélérer le processus du projet d'extension. D'ailleurs, l'auteur relève qu'une grande partie des signataires ont investi financièrement dans les opérations immobilières. En évoquant les investisseurs, il faut mentionner la présence de sociétés immobilières allemandes, comme par exemple, la *Süddeutsche Immobilien Gesellschaft* située à Mayence. Cette société s'est en partie spécialisée dans les investissements

[95] KLEIN Jean-Pierre, « La capitale du Reichsland », *in* GYSS Jean-Louis (dir.), *Strasbourg, urbanisme et architecture : des origines à nos jours*, Strasbourg, France, Oberlin : Difal, 1996, p. 266. Néanmoins aucune note ne précise le mode de comptage.
[96] HAEGEL Olivier et DOUCET Hervé, « L'habitat », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 249.
[97] HAEGEL Olivier, « Ils ont fait la ville », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 147.
[98] La majorité était originaire de Strasbourg.

fonciers tels à Mayence, Darmstadt, Francfort et Berlin. En raison de leurs investissements massifs à Strasbourg, la ville nouvellement annexée ne semble pas être perçue comme un « risque » mais un placement certain au même titre que les autres villes de l'Empire. Ces sociétés immobilières portées par des « Vieux-Allemands » ont contribué à la spéculation immobilière. Toutefois leur rôle est à relativiser, car la plupart des investisseurs est plus modeste et a acheté une parcelle ou quelques immeubles. La *Neustadt* est perçue comme un moyen de capitaliser, d'investir dans la pierre à une période où le système de retraite était quasi-inexistant. La possibilité d'emprunt auprès notamment du *Crédit foncier et communal d'Alsace et de Lorraine* a été un facteur facilitateur pour la petite et moyenne bourgeoisie pour investir, capitaliser en faisant construire leur immeuble de rapport.

L'habitat résidentiel développé sur l'étendue de la *Neustadt* se divise globalement en trois groupes principaux : les maisons mono-famille, les immeubles de rapport et les logements sociaux. Les caractéristiques de chacun de ses groupes sont détaillées dans le propos suivant.

Premièrement, tout comme dans les grandes villes industrialisées, les maisons individuelles se situent essentiellement aux abords des parcs et des espaces végétalisés. À Strasbourg, elles sont majoritairement sises près du Parc des Contades, celui de l'Orangerie, du Jardin de l'Université ou encore sur l'Île Sainte Hélène. Généralement, ces demeures ont été érigées par la haute bourgeoisie, des commerçants, des cadres administratifs, quelques universitaires, mais aussi des personnes relevant de la moyenne bourgeoisie. Les plus fastueuses demeures ont été commandées par le brasseur Schutzenberger ou les tanneurs Adler et Oppenheimer. En fonction de la profession des commanditaires, des pièces peuvent être dédiées à l'activité professionnelle au sein de la demeure. Par exemple, des maisons appartenant à des professeurs d'université peuvent abriter une bibliothèque et une salle pour accueillir les étudiants à domicile (*Studierzimmer* ou *Schulzimmer).* Ces espaces professionnels peuvent également prendre la forme d'une aile de la maison ou encore un bâtiment *ad hoc*. Le cas du groupe de maisons construites dans la partie orientale de la ville est particulier car elles ont été érigées dans le cadre d'un programme intitulé « *Villenkolonien* » à destination des classes de la petite bourgeoisie (1913)[99]. Cet ensemble de maisons est désormais connu sous l'appellation « quartier du Conseil des Quinze ».

[99]Dans ce cas précis, les maisons globalement plus modestes répondent à une règlementation spécifique. HAEGEL Olivier et DOUCET Hervé, (2017), *op. cit.*, p. 253.

Deuxièmement, l'immeuble de rapport est de loin la construction la plus courante. Il se décline sous plusieurs formats : de facture luxueuse qui tend à se rapprocher du mode de vie des villas avec la spécificité d'être sur un plan horizontal au plus simple en cas de purs placements financiers. La forte rentabilité de ce type d'investissement a contribué au développement de l'immeuble de rapport qui fut ainsi dénommé de *Zinskarsene* [caserne à rentes]. Ainsi, le nombre d'appartements est déterminant : l'immeuble ayant plusieurs appartements par palier est caractéristique d'une volonté de rentabilité contrairement aux immeubles plus luxueux qui ne disposent que d'un seul appartement par étage. Le besoin de logements était tel que les appartements étaient aisément loués. Le propriétaire pouvait y vivre ou non et pouvait faire ériger plusieurs immeubles en fonction des moyens mobilisés et de son intérêt. Tous ces immeubles ont été construits en grand nombre en raison de la population croissante et de la possibilité qu'ils offraient d'accéder à un confort moderne inconnu dans la ville ancienne.
Au vu de l'ampleur du chantier et du vivier d'entrepreneurs restreint, les opérations immobilières portant sur des habitations collectives développent des séries comme le montre Hervé Doucet qui évoque la composition sérielle des immeubles[100]. Les progrès techniques en termes de construction tant au niveau du gros œuvre que du décor ont modifié les pratiques des professionnels du bâtiment. Ces changements sont notables au niveau des plans qui ont été reproduits à l'identique principalement pour des raisons d'économie. Ainsi se multiplient des plans simples, répétitifs, pour les appartements destinés à la location. Si au niveau des plans proposés le choix est plus restreint, au niveau du décor les nouveaux modes de production ont permis d'offrir un plus vaste éventail de choix à destination des commanditaires. Précisions que les investissements en termes d'innovation ou en termes de décoration, s'ils n'apportent aucun gain supplémentaire à l'investisseur, peuvent être réduits au minimum.

Le chapitre de l'ouvrage d'Hervé Doucet et d'Olivier Haegel retrace la typologie des appartements de la *Neustadt*[101]. En fonction de leur situation géographique, de leur taille – du 2 au 10 pièces, de leur agencement en fonction des parcelles, ces logements sont susceptibles d'abriter des habitants et des modes de vie différents, mais des constantes peuvent être dégagées. D'une manière générale, l'immeuble de rapport se compose de la manière suivante : l'espace lié à la réception pourvu de pièces en enfilade se situe côté rue, l'espace privé se place

[100] DOUCET Hervé, « Séries d'immeubles, immeubles de série ? », *METACULT - METissages, Architecture, CULTure - ARCHE - EA 3400 - Université de Strasbourg*, 2015, n° 4, p. 52
[101] DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier, « Du paysage urbain au foyer confortable, un essai de synthèse de l'immeuble strasbourgeois », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, p. 78-85.

côté cour. La distribution des pièces se structure de manière identique sur la base de plans en forme de L ou de T qui peuvent proposer des espaces pour les domestiques dans des pièces à l'extrémité du logement ; certains appartements sont dotés d'un escalier de service. Comme le rappellent les auteurs : « Loin d'être exclusivement réservés à la bourgeoisie, les immeubles construits dans la *Neustadt* s'adressent donc à une population issue des différentes couches de la société strasbourgeoise[102] ». Si l'on se réfère à la question hygiéniste, plusieurs points sont notables à l'échelle du bâti individuel : la hauteur des plafonds, la largeur des baies vitrées, la présence d'un ou plusieurs balcons, l'espace dans le grenier pour faire sécher le linge, le *Vorgaten* et le S*peisezimmer*. Ce dernier élément se caractérise par un espace dédié au garde-manger ; il est une spécificité de l'architecture allemande et on le retrouve à l'arrière des bâtiments, contigu aux cuisines. Les sources mobilisées par Rolf Wittenbrock[103] permettent de préciser qu' :

> « en moyenne, les bâtiments étaient de 2,9 étages, comportaient 3,5 logements et hébergeaient 14,2 habitants. Peu de logements se trouvaient dans les arrière-cours, les caves ou les greniers. Plus de 80 % des appartements étaient des logements locatifs, dont la grande majorité appartenait à des particuliers. »

La modernité de ces nouvelles constructions se matérialise par les équipements de confort, qui accompagnent leur programmation : en effet, les immeubles sont dotés d'eau et de gaz[104] à tous les étages. Une mention sur plaque émaillée *Gas in allen Etagen* permet de repérer depuis la rue les immeubles dotés d'un confort dit moderne et ceci à des fins locatives (figure 7).

Figure 7 : Panneau signalétique avec la mention *Gas in allen etagen*, © Blanc 2016

Souvent même les logements les plus modestes sont dotés de toilettes et le nombre de logements équipés de salles de bain augmente : « en 1900, 4 % des logements de la vieille ville en possèdent, contre 38 % dans la *Neustadt*[105] ». Dans la dernière tranche de construction, des ascenseurs sont installés ce qui inverse la hiérarchisation de l'étage qualifié de noble. Suite à l'équipement d'ascenseurs qui permet d'avoir une vue dégagée sans fournir l'effort d'une

[102] *Ibid.*, p. 80.
[103] WITTENBROCK Rolf, *op. cit.*, p. 232.
[104] La mise en place du réseau de gaz date du début en 1840 par les autorités françaises *in* POTTECHER Marie et PAILLARD Elisabeth, *op. cit*., p.179.
[105] LEFEBVRE Denis, « Le quartier impérial de Strasbourg », *Historia*, 2017, nº 842,
[http://www.historia.fr/evasion/le-quartier-imp%C3%A9rial-de-strasbourg].

montée d'escaliers, le premier étage jusqu'alors convoité par les familles aisées perd de son prestige. Précisons que la présence du premier ascenseur est attestée en 1903[106]. L'autre élément de la modernité est l'évolution des moyens de transport. En effet, la prise en compte des nouveaux moyens de locomotion est de mise à la fin de la période, avec l'aménagement des premiers garages pour les édifices les plus luxueux.

Troisièmement, à cette typologie de logement, se rajoute celle de vastes programmes de logements sociaux à destination des plus modestes qui ont été mis en œuvre grâce à une politique sociale et sanitaire portée, tour à tour, par les maires Back et Schwander. Si le but en était de favoriser le logement à prix abordable, il existe néanmoins une hiérarchie dans l'attribution des terrains. Ainsi, « les territoires où le coût du foncier est sensiblement inférieur[107] » sont privilégiés pour ce type de construction. Notons également que la Ville de Strasbourg a été un facilitateur dans la mise en œuvre de ces chantiers mais non un constructeur, en effet ce sont des associations caritatives qui ont porté ces projets : tels que *Armenverwaltung, Privat Armenanstalt, Volkswohnungen*[108]. Le quartier gare s'est vu doté de plusieurs programmes : comme par exemple une vingtaine d'immeubles pour l'ensemble nommé « cour de Mutzig » (1882-1892), le *Katholischer Bahnhof* (1907), une cité ouvrière qui regroupe 27 immeubles de 253 logements dans une cité-îlot. À l'Est, la *cité Spach* est le premier ensemble construit en 1899 grâce au legs de Gustave Louis Spach[109]. Suite à la grande percée (1907) du centre ancien, plus de 135 immeubles d'habitation considérés comme insalubres ont été rasés[110]. Bien que située hors de la *Neustadt* sur un terrain de 12 hectares au Sud de la ville, la cité-jardin du Stockfeld, créée pour reloger « quelque 460 familles populaires, locataires à revenu modeste[111] », reste l'exemple le plus significatif de ces opérations. Construite dans le style *Heimatzschutz* et conçue sur les plans d'Édouard Schimpf, elle demeure exemplaire.

[106] HAEGEL Olivier et DOUCET Hervé, *op. cit.*, p. 256.
[107] POTTECHER Marie, « La lutte pour un logement sain », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 216.
[108] Société philanthropique fondée en 1893, constituée par des membres de confession luthérienne et majoritairement alsaciens qui a pour mission de construire des logements sociaux.
[109] POTTECHER Marie, « La lutte pour un logement sain », *op. cit.*, p. 215.
[110] Une commission du logement chargée de l'inspection des logements insalubres fut mise en place en 1897, son travail conduira à la grande percée IGERSHEIM François, « Strasbourg, laboratoire d'une municipalité-providence ? », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 199.
[111] JONAS Stéphane, « La cité Stockfeld : de la ville à la campagne », *in* SCHITZLER Bernadette (dir.), *Strasbourg 1900 : naissance d'une capitale*, Musées de Strasbourg, Somogy, 2000, p. 245.

D'un point de vue stylistique, l'architecture des immeubles privés est loin d'être homogène. En fonction des commanditaires, les façades oscillent entre simplicité, notamment pour les *Zinskaserne*, et extravagance. La façade de la maison dite égyptienne, avec ses peintures réalisées par Adolf Zilly en est un exemple. Les influences françaises et allemandes se matérialisent dans l'architecture. Au final, il est difficile de distinguer un courant stylistique dominant lorsqu'on se réfère aux habitations privées de la *Neustadt* : les modes de constructions s'entremêlent entre « balcons en pierre à l'Allemande et balcons en fer à la française[112] ». Quant aux villas, les projets architecturaux ont expérimenté différents styles : historiciste (neo), plus proche des influences de l'*Heimatzschutz* ou encore du *Jugentstyl*. Les langages architecturaux se côtoient dans les rues sans réelle unité visuelle. Quelques maisons gothiques remarquables se situent par exemple au 7 rue Paul-Muller-Simonis, au 21 avenue de la liberté, au 26 rue Schweighauser[113]. D'autres maisons inspirées de la Renaissance ont également vu le jour. Autour de 1900, le *Jugenstyl* se décline de façon parcimonieuse sur quelques résidences privées (une cinquantaine)[114]. Les constructions des architectes Berninger & Krafft, ou Lütke & Backes reconnaissables par leurs décors floraux sont remarquables. Mais ce style, sans doute jugé trop fantaisiste à Strasbourg, ne sera jamais mis en œuvre pour des commandes publiques notamment celles concernant les bâtiments officiels. Élément de décoration, le vitrail civil devient un élément de distinction. Il orne très fréquemment les baies des cages d'escalier, les jardins d'hiver et plus rarement les salons. Son déploiement réside en partie dans le fait que sa fabrication s'inscrit dans un « processus industriel standardisé[115] ». L'augmentation du nombre croissant d'ateliers spécialisés en décoration est un indicateur supplémentaire de l'accroissement de la demande. Ainsi, il est recensé un atelier en 1880 et une quinzaine en 1913[116].

Quant aux matériaux utilisés, ils témoignent des moyens financiers du commanditaire, et la nature même de ces matériaux conditionne déjà le devenir du bâti. La pierre de taille en est l'exemple typique : elle peut être utilisée pour toute la façade ou uniquement pour son soubassement. Le grès est déployé sous la forme de placage et peut être de différentes teintes.

---

[112] PÉRILLON Marie-Christine, *L'invention perpétuelle de Strasbourg*, Strasbourg, France, Éditions du Signe, 2012, p. 267.
[113] KLEIN Jean-Pierre, « La capitale du Reichsland », *in* GYSS Jean-Louis (dir.), *Strasbourg, urbanisme et architecture : des origines à nos jours*, Strasbourg, France, Oberlin : Difal, 1996, pp. 239-272. p. 266.
[114] *Ibid.*, p. 272.
[115] WEHR Marie-Hélène, « Le vitrail civil à Strasbourg autour de 1900 », *in* SCHITZLER Bernadette (dir.), *Strasbourg 1900 : naissance d'une capitale*, Musées de Strasbourg, Somogy, 2000, pp. 128-135.
[116] SPIESER Marc, « La fabrique du décor », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 167.

D’autres immeubles ont leur façade en brique. Si, sur le plan stylistique, les façades renvoient à un style tourné vers le passé par l’emploi des matériaux et les styles en vigueur, l’usage du béton pour certaines parties du gros œuvre en fait des constructions modernes. Les différents matériaux des façades et les styles variés de celles-ci animent les rues de la *Neustadt*. La richesse ou la simplicité des éléments de décor déployés en façade sont autant de signes de distinction sociale, de possibilité de se singulariser. Cette volonté de personnaliser les immeubles, portée soit par des commanditaires soit par des professionnels du bâtiment, peut se matérialiser de manière très forte dans certains cas spécifiques. Ainsi certains décors en façade peuvent afficher des initiales voire des éléments décoratifs travaillés se référant aux origines du commanditaire, par exemple un décor de Mayence ou encore des références à l’Alsace (têtes d’Alsaciennes ou de Lorraines[117]). Si ces exemples sont tout de même rares, ils reflètent de manière ostentatoire l’état d’esprit d’une époque. Dans une même rue, telle la rue de l’Observatoire, la variété du traitement des façades est caractéristique des choix d’investissement de propriétaires différents et de la périodicité des constructions (figure 8).

Figure 8 : Alignement de façades rue de l’Observatoire, © Boegly Eurométropole de Strasbourg

À l’intérieur des immeubles, différents matériaux ont été utilisés : du carrelage dans l’entrée 1880-1895, puis le terrazzo (figure 9) fut également massivement employé en raison de son

[117] SPIESER Marc, « Le décor privé dans la Neustadt », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 300.

faible coût et des facilités de production. Pour ses nombreuses qualités, il demeure un revêtement fréquemment utilisé jusqu'aux années 1950[118].

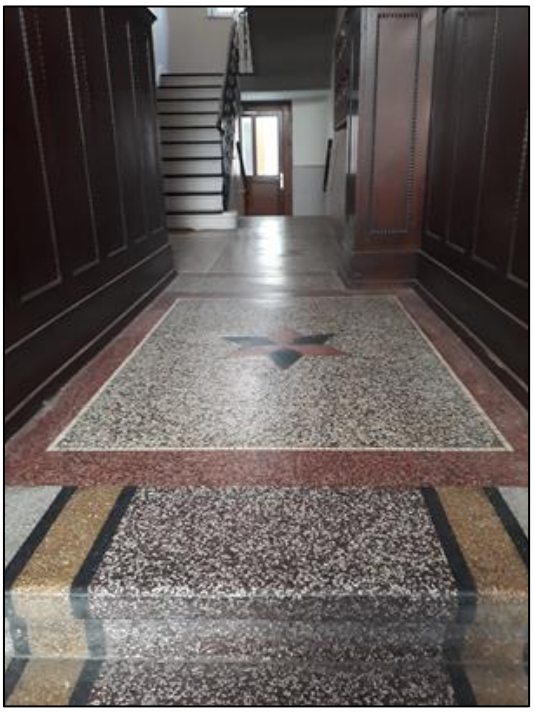


Figure 9 : Exemple de terrazzo avec motif, © Blanc 2018

Quant aux carreaux, ils sont employés dans les immeubles collectifs tant au niveau du vestibule que dans tous les endroits où l'hygiène prévalait (cuisine, salle d'eau). À partir de 1890, certains carreaux peuvent être un élément de décor en façade. Des modèles de carreaux de styles hétérogènes étaient à la disposition des commanditaires : des modèles antiquisants jusqu'aux formes les plus modernes dessinées par Peter Behrens vers 1903[119]. La gamme de choix était large pour les nouveaux acquéreurs. En effet plus de 1 000 motifs pour carreaux muraux et plus de 1 200 motifs pour carreaux de sols ont été conçus et proposés à la vente entre 1852 et 1914 par l'entreprise Villeroy et Boch. Au final, on estime à plus de 13 000 les modèles, toutes entreprises confondues, certains modèles étaient consultables par catalogue[120]. La gypserie est également présente en élément de décor des entrées : ainsi des catalogues fournissaient des modèles (médaillons, cariatides, guirlandes…) choisis par les commanditaires ou les entrepreneurs de la *Neustadt*[121]. À l'instar des façades, le traitement des vestibules illustre les nouveaux modes de distinction et de singularisation que les commanditaires souhaitaient afficher. Pour ce faire, l'éventail des possibilités se décline sur toutes les surfaces : sol, mur,

[118] SPIESER Marc, « La fabrique du décor », *op. cit.*, p. 165.
[119] *Ibid.* p. 164.
[120] À noter que l'entreprise Villeroy et Boch dominait le marché, en effet environ 60 % des vestibules d'entrée décorés de céramique provenaient de cette firme, *ibid.*, p. 165.
[121] SPIESER Marc, *op. cit.*, p. 170.

baies, et même les portes palières, autant de possibilités d'exprimer et décliner un programme décoratif. Les coûts ont pu s'avérer abordables grâce à la production d'éléments usinés qui a largement contribué à ce déploiement d'ornementation.

En résumé, toutes ces possibilités de décor produit à moindre coût ont permis aux commanditaires et décideurs de personnaliser leur habitation. Il en résulta des immeubles globalement de facture homogène aux décors liés à une empreinte « stylistique » plus individuelle pour tous ces nouveaux investisseurs. Cette architecture domestique variée, qui a pu être caractérisée par une forme de non-style[122], résume tant les goûts d'une époque que le spectre des moyens des commanditaires[123].

Les premiers éléments du programme urbanistique, son contexte et ses caractéristiques ont été dressés, ce qui permet de saisir l'enveloppe architecturale et ses enjeux. Le projet d'urbanisme, la dimension du bâti ont particulièrement été mises en avant, se pose dès lors la question des personnes qui y résident. Comment ce grand espace est-il habité ? Cette question est importante d'autant plus que dans cette effervescence immobilière, des phases de construction sont visibles entre les différents secteurs géographiques de l'extension. La dimension humaine, la répartition par catégories sociales et les manières d'y vivre sont abordées dans le sous-chapitre suivant.

[122] POTTECHER Marie et DOUCET Hervé, « Image de la ville, esthétique de la rue : une identité strasbourgeoise ? », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 246.
[123] Notons toutefois que la production sérielle cohabita avec des programmes d'exception, c'est-à-dire l'ensemble des décors uniques, réalisés par des artistes et artisans.

2. Une architecture globalement homogène aux manières d'y vivre hétérogènes

a. Des quartiers socialement distincts à l'origine du projet

Dans une même enveloppe architecturale qu'offrait la *Neustadt*, des habitations sociales, des édifices plus cossus et des immeubles de rapport aux factures inégales se côtoyaient dans une mixité sociale relative. Étant donné l'ampleur du chantier, de nombreux investisseurs aux moyens financiers inégaux ont contribué à la construction de ce vaste projet urbain. Les différences sociales se formalisent de trois manières : dans les répartitions de la population dans les sous-ensembles de la *Neustadt*, directement dans la facture intrinsèque des habitations et au sein même d'un même immeuble en fonction de l'étage.

Bien qu'aucune zone ne soit clairement définie pour une activité particulière dans le plan d'urbanisme, l'espace de la *Neustadt* peut toutefois se subdiviser de la manière suivante en raison de la localisation d'édifices emblématiques et/ou stratégiques. Les activités du pouvoir et de l'apparat se situent au plus près de l'ancien tissu urbain du côté de la place Broglie développant ainsi un nouveau centre. Au-delà du *Ring* qui ceinture la ville, les nouvelles casernes étaient localisées au ban de la nouvelle ville. Au Nord-Est de la *Neustadt*, les classes les plus aisées de la haute bourgeoisie et le fonctionnariat supérieur se sont installées majoritairement dans les villas et immeubles de rapport luxueux aux abords des parcs et de l'axe impérial. La recherche architecturale de ces édifices en est la preuve et se matérialise par exemple, dans l'usage du vitrail pour les immeubles et les villas situés à proximité des parcs proches de l'Orangerie, des Contades et ou encore sur l'île Sainte-Hélène.

Quant aux activités économiques, elles étaient localisées dans le quartier gare, les entreprises étant situées à cet endroit en raison de la proximité du réseau ferroviaire. Les usines et ateliers de production se concentraient par conséquent à l'écart des quartiers les plus bourgeois. Outre la plus forte présence de fabriques, ateliers, et commerces[124] dans le secteur situé entre la place d'Haguenau et la porte de Blanche et des logements sociaux, il faut y relever une particularité. En effet, ce secteur abrite également quelques grandes demeures qui se démarquent par leur

[124] Par exemple des vinaigreries, ateliers de torréfaction, grossiste en produits exotique, négoce en matériaux, fabrique de meubles, entreprises confection de vêtements. PAILLARD Elisabeth, *op. cit.*, p. 269.

caractère ostentatoire : il s'agit souvent du lieu de résidence d'entrepreneurs, leurs maisons étant un élément de communication de leur savoir-faire[125]. Les architectes et entrepreneurs ont largement contribué à la construction de la *Neustadt* tant par l'apport financier que par le travail accompli. Notons de manière générale que la catégorie des commerçants et artisans a pris une part active dans l'élévation d'immeubles de rapport[126]. Toute cette activité draina les infrastructures liées à la logistique : transports internationaux et magasins de stockage. Si l'activité relative à l'industrie et au commerce s'est concentrée autour de la gare et de ses abords, d'autres poches d'activités se développent dans la *Neustadt* surtout près des axes principaux de circulation : avenue des Vosges et près de la ceinture de boulevards. L'activité artisanale qui nécessite un commerce et un atelier y est également fortement présente, en atteste les données issues de l'enquête de l'Inventaire par Elisabeth Paillard. Elle recense une variété d'activités « boucherie-charcuterie (16), la menuiserie-ébénisterie (3), les stucateurs (3), les tapissiers-décorateurs (2), l'argenture, dorure, bronze d'art, nickelage (4), la reliure (2), les ateliers de couture […] la boulangerie-pâtisserie (30)[127]. Pour ces cas, les fonds de cour peuvent souvent être investis par des artisans. Relevons également le développement du secteur économique nécessitant des bureaux. Ainsi les agences de compagnie d'assurance, des bureaux d'étude, cabinets d'architectes et professions libérales occupent également la *Neustadt*[128]. L'émergence de cette effervescence économique est indéniablement liée à l'augmentation du nombre d'habitants et au nouveau statut de Strasbourg en tant que capitale régionale.

En dehors de la distinction du tissu urbain entre sous-ensembles par zone d'activités, une autre répartition se fait jour. Ainsi, la répartition territoriale par nationalité d'origine mérite d'être interrogée entre les immigrés dits « Vieux-Allemands » et les Strasbourgeois d'origine alsacienne. Selon des écrits et discours à ce sujet, les Allemands de souche se seraient installés initialement dans la *Neustadt*, les Strasbourgeois restant cantonnés au centre-ville historique de la Grande-Île. À ce sujet les propos de Georges Delahache (1923), directeur des archives municipales de Strasbourg, semblent avoir donné une vision simpliste, personnelle voire propagandiste de la réalité, longtemps véhiculée au sujet de la *Neustadt*, ainsi qu'en témoignent les écrits ci-dessous :

[125] Par exemple on peut citer les 19 rue Molsheim construit par Jean Bischoff en 1881, Emile Matter au 3, rue de La Broque, Frédéric Peter au 17 rue de Molsheim et Charles Hunzinger au 1 rue de Marlenheim. HAEGEL Olivier (2017), *op. cit*., p. 157.
[126] *Ibid*., p. 155.
[127] PAILLARD Elisabeth, *op. cit.*, p. 274.
[128] *Ibid*., p. 276.

> « Ce n'est pas pour les Strasbourgeois que les Allemands avaient agrandi la ville, mais surtout pour les administrateurs, les officiers, les fonctionnaires qui étaient venus en foule, après la victoire allemande, prendre possession du pays. Les Strasbourgeois, eux, demeurèrent longtemps fidèles à la Grand'rue, à la rue des Juifs, […] à tout « leur » Strasbourg ; et, même avec le temps, ils ne se laissèrent attirer qu'assez timidement par le « confort » des avenues et des villas. La juxtaposition de la ville nouvelle à la ville ancienne rendit plus difficile encore la compréhension réciproque des deux éléments de la population. Lui étant extérieure, elle lui demeura étrangère[129]. »

Le parcours de l'auteur peut expliquer la raison de cette perception historique. Ses publications, au lendemain du retour des territoires allemands à la France, font d'ailleurs preuve d'un fort attachement à une Alsace française[130].

Dans les faits, il ne faut pas négliger le grand nombre de Strasbourgeois résidant en fait dans la nouvelle ville en raison du confort des nouvelles habitations. Comme mentionné en introduction, la réalité historique vérifiée grâce au travail d'archives d'Olivier Haegel est bien plus complexe. Ainsi selon ses données, 1557 commanditaires sont associés aux 1681 bâtiments construits entre 1879 et 1918. La répartition par origine des commanditaires est la suivante : 501 concernent des Alsaciens, 458 de Vieux-Allemands et 39 des ressortissants d'autres pays. Les notables strasbourgeois ont acquis des terrains dès 1879 et dans des secteurs très prisés autour de l'Université. Certains d'ailleurs se sont associés, comme en atteste la création de l'Union de Construction strasbourgeoise *Strasssburger Bauverein*. Quant aux « Vieux-Allemands », les administrateurs et autres fonctionnaires, ils ont finalement peu investi dans la pierre. À titre d'exemple, si plus de 400 enseignants se sont succédés à l'Université pour la période 1872-1918, seule une trentaine ont fait construire un bâti, en l'occurrence principalement de vastes villas. Outre la question nationale, ce recensement des commanditaires nous indique également que le ratio édifice construit/commanditaire est peu élevé : 1,07 bâtiment par commanditaire, même si une moyenne peut être considérée peu significative.

Ces données révèlent par conséquent que la construction du patrimoine a été portée au moins pour moitié par des habitants ancrés dans la région et n'étant pas directement tributaires des changements de rattachement de l'Alsace bien qu'à la fin de la Première Guerre mondiale, le nombre des Allemands expulsés par les autorités françaises[131] a brouillé les cartes de cette

[129] Passage cité *in* HAEGEL Olivier, (2017), *op. cit.*, p. 150.
[130] Biographie de Georges Delahache *in* KINTZ Jean-Pierre (dir.), *Nouveau dictionnaire de biographie alsacienne*, Strasbourg, France, Fédération des Sociétés d'Histoire et d'Archéologie, 1996, p. 606.
[131] Suite au traité de Versailles, les autorités françaises ont émis car quatre types de carte d'identité pour les groupes suivants : les Alsaciens-Lorrains d'origine, les personnes dont le père ou la mère est allemand, les étrangers autres que les Allemands et les Allemands d'origine.

répartition initiale. En effet, il s'ensuit de vastes réquisitions de biens immobiliers et autres opérations immobilières à cette période historique de la cité.

b. Des réalités sociales hétérogènes présentes encore aujourd'hui

La répartition initiale a-t-elle perduré ? Réalisons désormais, une photographie plus contemporaine de la *Neustadt*, car la réalité sociale de cette zone urbaine ne peut être négligée. Derrière cet espace architectural globalement homogène vit, encore aujourd'hui, une population variée. Actuellement, la qualité des immeubles est un facteur de choix pour les résidents, comme constaté par un habitant « *il y a de tout dans la Neustadt, heureusement, d'ailleurs*[132]. » D'un point de vue sociologique, des données de cadrage permettent de caractériser les populations qui habitent les différentes zones de l'ensemble architectural. Malgré un découpage de l'Insee qui ne coïncide pas exactement avec l'extension urbaine, les données relevant des Iris (Îlots Regroupés pour l'Information Statistique) sur l'emprise de l'extension urbaine[133] peuvent donner quelques grandes tendances sur les profils socio-économiques des habitants de la *Neustadt*.

La variable du revenu est incontournable et permet d'appréhender l'espace urbain par les ressources financières détenues par ses habitants[134], il est clairement établi que les habitants des quartiers Nord de la *Neustadt* ont des revenus plus élevés que ceux des quartiers Ouest. Les inégalités entre les sous-ensembles peuvent atteindre un coefficient trois. Les Iris « Vauban » et le quartier gare Ouest étant à un extrême et à l'autre l'Orangerie et Contades. La combinaison de la représentation par aplat et des tracés de discontinuités[135] permet une lecture plus précise

[132] Propos du modérateur (Adiq) lors du temps d'échange des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).
[133] Les données Insee des Iris suivantes ont été prises en compte : Gare Sud-Ouest (674820301), Gare Nord-Ouest (674820303), Vauban Sud (674820901), Gare Centre (674820304), Krutenau Centre Ouest (674821101), Petite France Sud (674820204), Vauban Est (674820902), Poincaré Ouest (674820401), Gare Sud Est (674820302), Foret Noire Sud (674820804), Forêt -Noire Ouest (674820803), Forêt-Noire Centre (674820802), Kablé Sud Est (674820502), Kablé Sud-Ouest (674820503), Foret Noire Est (674820801), Contades Sud (674820601), Vauban Ouest (674820903), Contades Centre (674820602), Orangerie Ouest (674820702), Orangerie Est (674820701).
[134] Le revenu médian à l'échelle de la France est de 20 150 euros https://www.insee.fr/fr/statistiques/2121597, consulté le 23/03/2018.
[135] « Les cartes de discontinuités mettent en avant les limites (ou "frontières") entre les entités étudiées, en leur affectant une épaisseur relative au différentiel de valeur existant entre elles. Deux méthodes permettent de calculer ce différentiel, on parlera ainsi soit de discontinuité absolue (écart absolu entre les valeurs de la variable étudiée c'est à dire *max(A,B) - min(A,B)*) ou de discontinuité relative (rapport *max(A,B) / min(A,B)*). La visualisation de lignes de discontinuités permet de mettre en exergue les ruptures spatiales des phénomènes socio-économiques étudiés, qui selon la formule de Brunet et Dolphus (1990) montre que *« l'espace géographique est fondamentalement discontinu »*. Cette représentation est particulièrement pertinente lorsqu'elle peut être combinée

des ruptures d'homogénéités entre les Iris. Sur la carte (figure 10), les points de rupture sont particulièrement saillants dans la partie orientale de la *Neustadt* et au niveau de l'avenue de la Paix (entre Contades Centre et Kablé Sud Est). Cette artère est d'ailleurs considérée comme une frontière, comme le signale Françoise « *L'avenue de la paix, c'est un mur*[136] ».

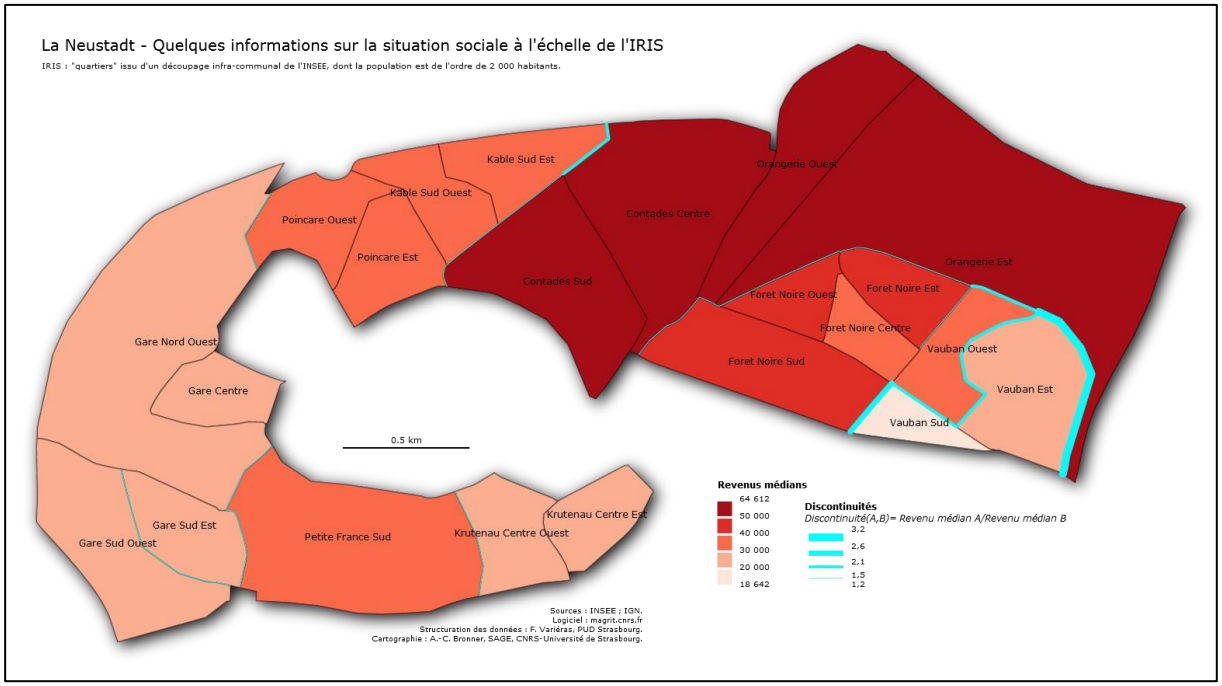


Figure 10 : Revenus médians à l'échelle de l'IRIS, © Bronner 2018

Un des facteurs explicatifs est le type de logements situés dans les Iris. D'un côté plus de logements sociaux sont implantés dans le quartier gare Ouest près des voies ferrées et de l'autoroute, quant à la cité Spach, elle est sise dans la zone Vauban à l'extrémité orientale de la *Neustadt*. De l'autre côté, plus de maisons individuelles sont bâties aux abords des parcs comme nous l'avons vu plus haut. Aussi, le taux de maisons dans la *Neustadt* (12,4 %) est le plus élevé dans le secteur Orangerie Est et il est intéressant de constater que le nombre de propriétaires y est plus nombreux dans ce même secteur. En effet, il varie très nettement allant du plus fort à l'Orangerie Est (53,3 %) et au plus faible à dans le quartier gare Sud-Ouest : (8,3 %) (figure 11).

à une représentation par aplats de couleurs (Cf. cartes de ratio). » http://magrit.cnrs.fr/static/book/carto/discont_fr.html, consulté le 5 octobre 2018.

[136] Françoise, entretien mené en juillet 2014.

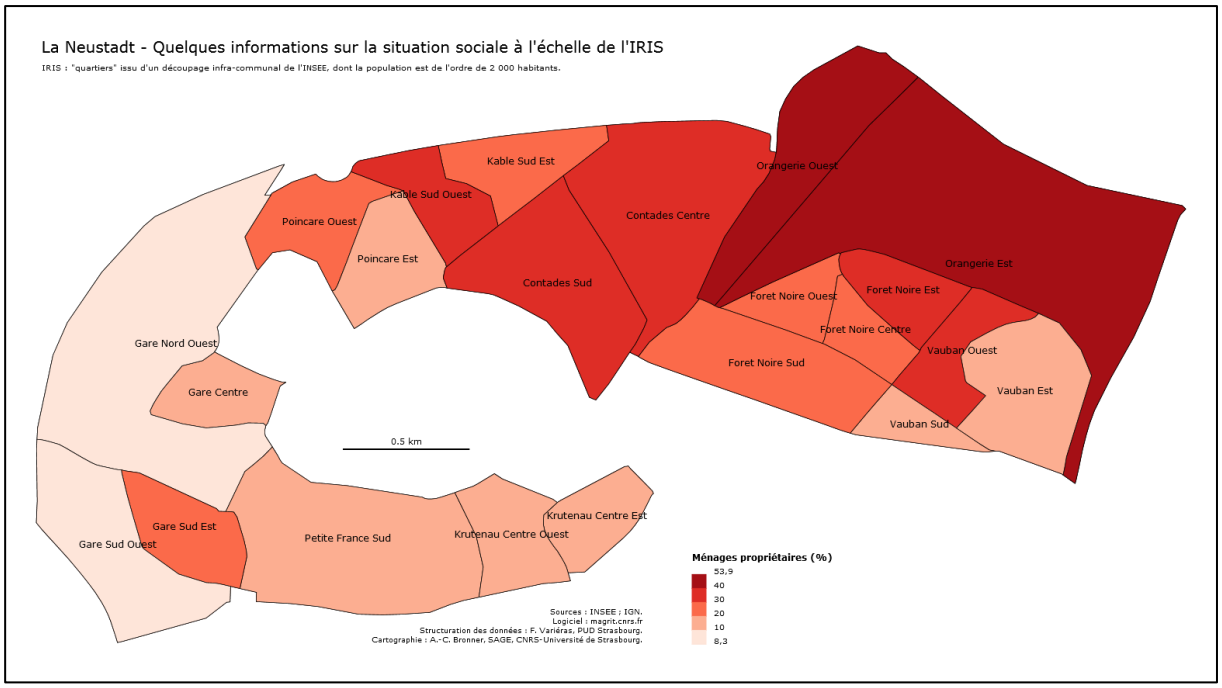


Figure 11 : Taux de propriété à l'échelle de l'IRIS, © Bronner 2018

Dans une extension qui a gardé sa morphologie initiale, les clivages sociaux d'hier se perpétuent aujourd'hui, comme le montrent les données issues du recensement. En croisant les données récoltées et cartographiées en annexe 13, une ségrégation émerge entre des quartiers Est occupés par des personnes plus âgées, propriétaires de leur logement, habitant plus souvent dans une maison individuelle et les quartiers Ouest habités par une population plus jeune avec des revenus moindres. En somme, les édifices ont globalement toujours été occupés par des groupes sociaux homogènes avec une répartition sociodémographique quasi identique aujourd'hui à celle observable au moment de la réalisation du projet urbain : les quartiers les plus aisés sont situés au cœur et Nord-Est de la *Neustadt* alors que les populations plus précaires et mobiles résident aux bans de la *Neustadt* (Oriental et Ouest). En dehors de ces deux pôles antagonistes, la population est davantage mixte considérant le revenu et le taux propriété.

D'un point de vue politique, la ville de Strasbourg dans son ensemble est ancrée à gauche de l'échiquier politique. Néanmoins, à une échelle plus fine, dans la version plus étendue de la *Neustadt*, les quartiers Nord-Est votent plus majoritairement à droite alors que les quartiers Ouest dont la gare regroupent des voix plus à l'extrême gauche[137], en sachant que cette grille de lecture tend à se brouiller depuis les dernières élections.

[137] Pour en savoir plus sur les données sociologiques de Strasbourg dans son ensemble se référer à la communication de Benjamin Soulet du 19 avril 2016 qui a eu lieu dans le cadre du séminaire méthode du GLISSS : https://glisss.hypotheses.org/74 et cartes électorales de Strasbourg concernant le vote en faveur de Jean-Luc Mélanchon : http://www.cartotheque.strasbourg.eu/pdf_maps/292/ ou en faveur d'Emmanuel Macron http://www.cartotheque.strasbourg.eu/pdf_maps/293/

Plusieurs découpages de la *Neustadt* co-existent, ainsi les quartiers administratifs de la municipalité représentent encore une autre réalité que celle des enjeux patrimoniaux. D'un point de vue administratif, quatre quartiers formels de la ville, que sont « Centre-République », « Centre-Gare », « Conseil des XV-Rotterdam », « Bourse - Esplanade - Krutenau » composent la *Neustadt*[138].

L'ensemble urbain bien que conçu au tournant du siècle dernier a été bâti sur un temps long : environ 70 ans. De par sa construction mais aussi les modes de vie, il s'est vu découpé en plusieurs quartiers qui ont leurs propres identités, leur vie propre. En fonction des quartiers formels et informels, la population est diversifiée : les modes d'habiter aux « Contades » à « la gare », la « Forêt-Noire » ou encore au « Tribunal » sont hétérogènes. Nos entretiens corroborent cette vision du découpage urbain, à la question : « habiteriez-vous dans un autre quartier de la *Neustadt* ? », les personnes interrogées répondent : « non ». Si le choix d'habiter dans de l'« ancien » peut être une base commune comme cela sera explicité en troisième partie, d'autres facteurs sont à prendre en considération : l'école, la proximité de marchés, le calme, les espaces verts, l'animation, Céline abonde dans ce sens :

> « *finalement c'est pas que l'architecture un quartier, c'est les commerces, c'est les écoles, c'est les gens qui les font vivre, c'est les associations, les institutions. Et ça, ça va au-delà de l'enveloppe architecturale et c'est tout un tas de paramètres qui sont aussi à prendre en compte*[139] ».

En bref, chaque quartier de la *Neustadt* a sa propre identité et est choisi par leurs habitants pour plusieurs facteurs.

c. Les effets marginaux de la gentrification

Contrairement à d'autres centres urbains fortement revalorisés en France comme le Vieux-Lyon[140] ou encore Bordeaux[141]dont la population s'est modifiée suite aux effets de gentrification, à Strasbourg, les édifices ont globalement toujours été occupés par des groupes sociaux homogènes avec une morphologie sociale quasi identique aujourd'hui à celle

[138] https://www.strasbourg.eu/quartiers, consulté le 13/03/2018.
[139] Céline, entretien mené en octobre 2014.
[140] AUTHIER Jean-Yves, « Formes et processus de ségrégation dans les quartiers anciens centraux réhabilités : l'exemple du quartier Saint-Georges à Lyon », *Sociétés contemporaines*, 1995, vol. 22-23, pp. 107-125.
[141] CALLAIS Chantal et JEANMONOD Thierry, « Habiter le patrimoine mondial : « ville de pierre » et ville des hommes. Le patrimoine ordinaire à Bordeaux », *Espaces et sociétés*, 2013, n° 152-153, pp. 141-159.

observable au moment de la réalisation du projet urbain. Les quartiers les plus aisés sont toujours situés au cœur et au Nord-Est de la *Neustadt* alors que les populations plus précaires résident dans le quartier gare. L'extension urbaine ne se caractérise pas dans son ensemble par une relation forte entre valorisation du patrimoine et gentrification. Pour reprendre les propos de Philippe Gerber :

> « La *Neustadt* n'est en effet guère touchée par ce processus ; en effet, composée d'immeubles de haut standing, elle est, depuis les origines, peuplée d'une population plutôt bourgeoise[142] ».

L'emprise de l'extension urbaine de 384 hectares qui encercle toute la Grande-Île, sa morphologie urbaine ainsi que les fonctions initiales attribuées aux espaces ont autant d'incidence sur les faibles effets de la gentrification. La *Neustadt* n'est pas comparable à d'autres cas de centres anciens gentrifiés étudiés par exemple par Jean-Yves Authier. Le quartier Saint Georges du vieux Lyon était un quartier populaire, voire pauvre, qui abritait les bâtiments de facture modeste et il avait été marginalisé dans les années 1964-1965 avant de faire l'objet d'un vaste programme de réhabilitation. À Strasbourg, le quartier se rapprochant le plus de cette situation est celui de la Krutenau. En effet, cet ancien quartier de pêcheurs et de maraîchers a failli être détruit dans les années 1970[143], la population active ayant à cette période délaissé le quartier. La création de l'association du Cardek[144] a eu pour but de veiller à l'équilibre socio-démographique et aux nouvelles promotions immobilières dans ce quartier vétuste habité souvent par des propriétaires âgés qui ne pouvaient pas entretenir leurs biens. En 1978, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat lancée par la ville (construction de logements sociaux et aide aux propriétaires) a permis de réaliser les travaux en vue de lutter contre l'insalubrité, elle a concerné 400 logements[145]. De plus, la situation géographique de ce quartier proche du centre historique inscrit sur la liste du patrimoine mondial depuis 1988 a contribué à sa revalorisation, comme l'explique Maximiliano Soto dans ses recherches doctorales[146]. La Krutenau actuellement clairement gentrifiée ne fait pas partie de la *Neustadt.*

---

[142] GERBER Philippe, « Processus de gentrification et demande sociale citadine. Exemple du centre-ville de Strasbourg », *Revue Géographique de l'Est*, 1999, vol. 39, vol. 39 / 2-3. La Neustadt ne doit néanmoins pas être comparée au tissu urbain étudié par Pinçon, -Pinçon Charlot notamment dans leurs travaux les Gettos du ghota.

[143] PÉRILLON Marie-Christine, *op. cit.*, p. 409.

[144] Le CARDEK (Comité Action pour la Réhabilitation Sociale la Krutenau) est une association strasbourgeoise d'habitants créée en 1974. Elle a pour mission : des objectifs d'urbanisme participatif, de maintien de la convivialité et de la diversité sociale.

[145] WOLFF Jean-François, « 1955-1996 : Communauté urbaine et Europe », *in* GYSS Jean-Louis (dir.), *Strasbourg, urbanisme et architecture : des origines à nos jours*, Strasbourg, France, Oberlin : Difal, 1996, p. 132.

[146] SOTO Maximiliano, *Conflits, usages et représentations des processus de patrimonialisation des quartiers anciens péricentraux: étude comparée de Bâle, Strasbourg et Valparaiso*, France, Université de Strasbourg, 2012.

Par ailleurs, le quartier gare érigé sur l'emprise des plans de l'extension urbaine regroupe toutes les conditions propices à ce phénomène et fait l'objet de plusieurs recherches récentes[147]. Néanmoins, des écrits mettent en avant que « la gentrification semble très clairsemée au sein du vaste et contrasté périmètre du quartier de la gare[148] ». Ce dernier se caractérise globalement par des faibles loyers qui attirent une population plus précaire. Les logements sociaux précités ont gardé leurs fonctions d'origine ce qui explique le niveau de revenu observé à l'échelle du quartier et le taux de propriété reste faible selon les données de l'Insee. D'un point de vue architectural, le quartier gare est en partie doté d'édifices wilhelmiens de part et d'autre des boulevards[149], avec une autre dynamique architecturale, en raison notamment des reconstructions qui ont été réalisées suite aux bombardements de la Seconde Guerre mondiale. Des projets récents plus innovants ont vu le jour récemment, comme l'atteste la mise en œuvre de la grande verrière qui habille l'édifice de la gare ou encore le bâtiment dédié à l'école d'architecture construite entre 2014 et 2016[150]. Marie évoque ce point : « *il y a de belles choses qui sont refaites dans le quartier de la gare. C'est un peu moins figé que par ici [quartier Nord-Est de la Neustadt]*[151] ». Cela attire de nouvelles personnes plus aisées comme témoigne Benoit architecte « *j'avais aussi l'intention d'acheter à la gare à un moment*[152] ». Dans ce secteur, la qualité diverse du bâti s'explique par les structures intrinsèques de l'architecture. Comme expliqué précédemment par la présence d'immeubles où résidaient les entrepreneurs et leurs maisons, tels des arguments de vente en plein ciel, cela a donné lieu à des bâtiments d'une qualité architecturale à part entière. Cependant un réel clivage existe, comme l'observe Céline, même si les prix à l'achat sont nettement plus abordables dans le quartier, ce dernier n'attire pas toutes les tranches de la population :

> *« Je pense que le quartier gare est un peu plus populaire dans certaines zones. Des étudiants ou des jeunes couples qui veulent acheter parce que le prix au m² est moins important quand on est dans les rues de Barr et autre rue de Molsheim que quand on est du côté ben, justement à côté, de la rue de Reims à l'achat les appartements commencent à être vraiment plus onéreux on va dire*[153]. »

[147] Deux thèses ont débuté sur ce sujet, mais elles n'ont pas abouti.
[148] DIAS Pierre, DUDT Murielle, LAIFA Lyes, et al., « Vue(s) et point(s) de vue de Strasbourg : les frontières de l'espace urbain », *Projection(s) urbaine(s), Revue des Sciences Sociales*, 2017, nº 57, pp. 166-173.
[149] Boulevards de Lyon, Metz, Nancy et Lyon.
[150] Le chantier de la mise en œuvre de la verrière a débuté en 2006, le nouveau bâtiment de l'Ensas a été inauguré en 2016.
[151] Marie, entretien mené en août 2015.
[152] Benoit, entretien mené en août 2014.
[153] Céline, entretien mené en octobre 2014.

Des trajectoires résidentielles, vers le quartier gare sont limitées en raison du cadre de vie général comme l'explique Céline qui est catégorique :

> « *J'irai pas habiter dans le quartier gare*. […] *Au-delà de l'architecture, il y a aussi une vie de quartier, les marchés, l'école des enfants, des habitudes, la proximité par rapport au travail*. »

Ainsi de potentiels propriétaires préfèrent habiter dans une résidence en location dans les rues plus résidentielles, et ceci en raison de l'explosion du marché de l'immobilier plutôt que d'acquérir un logement wilhelmien à la gare. Toutefois, d'autres parcours révèlent d'autres pratiques, par exemple celui d'une personne qui a toujours vécu dans de l'architecture wilhelminienne : ayant grandi dans la *Neustadt* chez ses parents, puis vécu en location près de la place de République, elle a finalement investi dans une rue non loin de la gare. En somme, malgré des conditions propices à une forte gentrification, les mutations du quartier gare restent circonscrites. Même si les notions de gentrification et de patrimonialisation sont fortement associées et explicitées dans plusieurs travaux de recherche, qu'il s'agisse des exemples à l'échelle nationale ou à l'échelle européenne[154], on peut se poser la question de savoir, si le regain d'attention patrimoniale pour l'architecture wilhelmienne concourt à la gentrification de cet espace urbain[155].

Au-delà de la situation sociale du quartier gare, quelques mouvements de population sont visibles au-delà du « ring », c'est-à-dire la ceinture de boulevards qui avait permis initialement la circulation notamment des militaires. Là se situent des zones urbaines hétérogènes au niveau des fonctions du bâti (entreprises, casernes, logements). L'enfilade de boulevards dénommés actuellement Lyon, Nancy, Metz, Président Wilson et Clémenceau, formait alors une sorte de frontière à l'intérieur de la *Neustadt*. Cette zone a été sujette à des phénomènes de changement de population qui sont particulièrement notoires en raison de l'occupation des locaux destinés aux activités économiques qui ont été décentralisées. Comme vu précédemment, l'activité artisanale et économique se situait dans le quartier gare et sur les boulevards, et elle s'y est maintenue globalement jusque dans les années 1980[156] avec une rotation de réemplois des

[154] Par exemple : Lyon, Berlin, Barcelone : TER MINASSIAN Hovig, *Changer Barcelone : politiques publiques et gentrification dans le centre ancien (Ciutat Vella)*, Toulouse, France, Presses universitaires du Mirail, 2013, 315 p.
[155] Les impact de la patrimonialisation de la Neustadt dans le quartier gare sont d'autant plus complexes à mesurer que ce secteur est uniquement intégré dans le secteur de recherches de l'inventaire en cours : il n'est pas inclus dans le périmètre Unesco, ni le PSMV. De plus qu'une partie du quartier gare intègre le plan d'extension. La question des périmètres est développée dans le chapitre 2 de la présente partie.
[156] PAILLARD Elisabeth, *op. cit.*, p. 277.

locaux en fonction des entreprises successives. Mirta, une habitante qui vit dans le même immeuble depuis plus de 60 ans se souvient de l'atmosphère de son enfance[157] :

> « *C'était pas la zone, je vais pas dire la zone comme c'était à la Krutenau, mais c'était un quartier un petit peu délaissé.* » *[…]En tous cas c'était, un quartier un peu populaire, plutôt, je me souviens d'enfants avec qui je jouais dans le quartier, qui étaient des familles disons pas très favorisées quoi*[158]. »

Outre la densification résidentielle suite à la transformation de destination des locaux professionnels, l'arrivée d'une nouvelle activité, celle de barbiers, peut-être perçue comme un signe tangible qu'une nouvelle population remplace progressivement les classes les plus populaires. Dans ce même secteur, un troquet a changé de fonction, ses locaux étant désormais occupés par une activité du tertiaire. Ce choix a clairement été effectué par le propriétaire pour éviter selon lui des nuisances :

> « *Mon père avait décidé de ne plus avoir de restaurant, bistro, parce que ça se passait mal, c'était pas les bonnes années, en plus on habitait au-dessus, nuisance et tout, il y a eu quelques petits problèmes, […] c'était le western en bas.* »

Une autre dynamique urbaine est à étudier au Nord de la *Neustadt*, dans le quartier européen qui à partir des années 1950 se voit doter de nombreux édifices parmi lesquels le Centre Européen de la Jeunesse (1972), le Conseil de l'Europe (1977), la Cour Européenne des Droits de l'Homme (1995), le Parlement Européen (1999), la Pharmacopée (2007)[159]. Au courant du siècle dernier, il n'était pas bien vu d'habiter au-delà du parc des Contades, aux confins de la *Neustadt* comme des enquêtées l'ont évoqué telles Guilaine ou encore Françoise. Depuis, cette zone a muté suite à l'implantation des institutions européennes en tant que telles et aux activités qui en relèvent. En plus de l'élévation des nouvelles constructions précitées sur cet espace « frontière » entre la ville et la campagne[160], les organes européens foisonnent et peuvent se décliner de la manière suivante : les représentations permanentes relevant du Conseil de l'Europe (47), les consulats et ambassades (45), les relais et réseaux d'information de l'Union Européenne (8), autant d'organismes situés majoritairement dans le périmètre de la *Neustadt*[161]. Le quartier wilhelmien qui jouxte le quartier européen abrite désormais plusieurs organisations comme le montre le référencement en annexe 14 qui retrace les adresses de ces édifices. La

[157] L'immeuble qu'elle habite abritait une entreprise importante.
[158] Mirta, entretien mené en août 2014.
[159] Le bâtiment provisoire de Maison de l'Europe date de 1950, actuellement 18 structures européennes présentes à Strasbourg sont référencées par le centre d'information sur les institutions européennes.
[160] Les instances européennes jouxte le quartier de la Robertsau qui garda jusque tardivement au XXe siècle un aspect rural au travers de la culture maraîchère.
[161] http://www.strasbourg-europe.eu/index-thematique-de-l-eurorepertoire,4662,fr.html#r, Europe à Strasbourg, Promotion Alsace

quasi-totalité des adresses se situe dans la *Neustadt*, drainant une population internationale qui contribue à la forte valorisation de ce secteur urbain. Les loyers ont d'ailleurs considérablement augmenté, selon la perception des enquêtés, par exemple, Suzanne relève que depuis son arrivée dans le quartier « *Il y a eu la flambée des prix de l'immobilier*[162] ». La situation géographique des institutions européennes et de leurs antennes a modifié l'occupation du secteur Nord de la *Neustadt* au vu du nombre de villas ou d'appartements destinés désormais à cette nouvelle fonction de la ville de Strasbourg, qui est la seconde ville de France par le nombre de représentations diplomatiques.

Globalement, la structuration habitante de la *Neustadt* reste pérenne au regard de son passé, toutefois ses marges ont tendance à évoluer alors que son cœur conserve plus que jamais sa dimension d'apparat et est occupé par des personnes aisées.

[162] Suzanne, entretien mené en août 2014.

3. État des lieux actuel du bâti

a. L'adaptation de l'habitat aux modes de vie contemporains

Cette partie a pour objectif de dresser un état des lieux des usages actuels des résidents et de dessiner les grandes tendances qu'il s'agisse de constances ou de modifications générales relatives aux manières de vivre actuelles dans la *Neustadt*.

Cet ensemble urbain n'est pas très ancien et a été bâti majoritairement environ il y a une grande centaine d'années. Selon les formes d'habitat, il a été plus ou moins sujet à des évolutions. En général, comme leur fonction n'a guère évolué, les appartements situés dans les immeubles de rapport conservent en majorité leur structure et typologie initiales, même si des changements de mise en conformité ou de confort sont notables - le détail et la teneur de ces modifications seront développés dans la troisième partie. Contrairement à une architecture intrinsèquement plus ancienne ou caractérisée par une activité professionnelle marquée comme les fermes, les usines ou encore d'autres lieux liés à une industrie passée, l'ensemble urbain convient encore à la vie citadine actuelle. À l'origine du projet la plupart des immeubles avait déjà pour destination la location, ils se caractérisaient alors par une forme de neutralité de l'espace. Les pièces désignées comme *Zimmer* de manière générique sur les plans offraient déjà plusieurs destinations envisageables d'un même espace pour satisfaire le maximum de locataires. Pour cette raison les logements ont pu aisément s'adapter aux modes de vie présents. Grâce à des volumes similaires, les familles contemporaines convertissent aisément les pièces d'apparat à l'avant en chambre à coucher ou bureau. Cette adaptation aisée se différencie des logements qualifiés de fonctionnels aux surfaces conçues pour une destination bien précise (pièce pour les enfants en bas-âge, grands enfants ou parents).

La modernité initiale conditionne aussi un besoin de modifications minimes ; Anémone souligne par exemple le fait qu' « *il y avait déjà des salles de bain à l'époque*[163] ». Néanmoins dans les habitations plus modestes, le rajout de salles de bain a nécessité une redistribution des pièces avec des stratégies différentes comme l'a évoqué un couple résidant au 25 rue Vauban.
La qualité intrinsèque des immeubles et leur adaptation sont plébiscitées par leurs occupants, comme l'explique Benoit, l'architecte « *on préfère habiter ce genre d'immeubles qui sont eux*

[163] Anémone, entretien mené en octobre 2014.

déjà bien structurés, bien ordonnés. Ils se sont bien adaptés, même à l'augmentation du nombre de voitures[164]. » Au sujet de l'occupation de biens patrimonialisés, Maria Gravari-Barbas met en avant la question de l'adaptabilité au mode de vie contemporain :

> « les conditions d'occupation originelles sont respectées […], ce qui est rare dans le patrimoine : le plus souvent, il faut attribuer une nouvelle fonction aux structures, aux lieux, aux espaces patrimoniaux ou les adapter aux conditions d'habitabilité et de fonctionnement actuels[165]. »

De par sa proximité avec les établissements d'enseignement supérieur (l'université composée de plusieurs sites dont plusieurs datant de l'époque du *Reichsland),* cette zone urbaine a toujours été attractive pour les étudiants. Leur présence dans les immeubles se formalise de la manière suivante : d'une part, en colocation en raison des grandes pièces de taille quasi égale, d'autre part, avec l'occupation des combles. En effet, des chambres de bonnes ont été converties en chambres étudiantes. Un même immeuble peut abriter ces deux modes de vie étudiante. La présence des étudiants en colocation n'est pas une pratique nouvelle comme le souligne Françoise : « *Et elle avait une colocation, ça existait déjà à l'époque*[166]*. C'est marrant*[167] ». Dans les années 70, Richard se remémore la présence d'étudiants dans le quartier : ils résidaient autour de l'avenue des Vosges dans des appartements moins prisés par d'autres personnes en raison du chauffage à charbon[168]. Le mode de vie en colocation s'est étendu aux jeunes salariés comme l'explique Céline :

> « *Il y a énormément de colocations dans mon secteur, ça je le sais, parce que les appartements sont grands et du coup ça fait aussi partie de la population étudiante, et des jeunes salariés qui préfèrent être effectivement pour baisser les coûts être dans des grands apparts en coloc*[169]. »

Ce nouveau mode de vie ne sied pas à tous. Au sujet de cette transformation, Maurice indique : « *Moi, j'estime c'est des immeubles bourgeois, je suis désolé, mais faire une cité de ce genre d'immeubles, c'est la pire des choses.* » Ainsi, dans un même immeuble se côtoient, des étudiants, de jeunes actifs, mais aussi des familles et d'anciennes familles où les parents sont les derniers à y vivre, ce qui explique le vieillissement de la population dans certains immeubles, voire quartiers.

[164] Benoit, entretien mené en août 2014.
[165] GRAVARI-BARBAS Maria, « Introduction », (2005), *op. cit*., p. 12
[166] Au vu de la vie de l'enquêtée, il doit s'agir de la fin des années 1960.
[167] Françoise, entretien mené en juillet 2014.
[168] Richard, entretien mené en février 2014.
[169] Céline, entretien mené en octobre 2014.

En somme, les immeubles de rapport restent prisés grâce à leurs conditions d'habitabilité. Néanmoins, l'évolution des modes de vie affecte le bâti en certains points.

b. Le reflet des évolutions socio-économiques

Visiblement, le type de logement qui a subi les plus grandes modifications demeure la villa. Les reconversions varient : les divisions en lots, le rachat par des institutions, des consulats, voire des dons - par exemple, la famille propriétaire a légué la Villa Knopf à l'Université, l'acquisition par des groupes du domaine du tertiaire (banque, assurance, cabinets d'avocats, etc.) ou encore la transformation en hôtel[170]. Bien que les fonctions évoluent, celle de représentation sociale reste le dénominateur commun des nouvelles attributions qui sont dévolues au bâti. Certaines villas ont été détruites en raison de leurs terrains convoités par des promoteurs immobiliers[171]. Force est de constater que peu de villas sont habitées par une seule et même famille. À part pour certains bâtiments officiels, la question du réemploi se pose essentiellement pour ce type d'habitat en raison des grandes surfaces disponibles. En effet, les profondes transformations et l'entretien du bâti sont onéreux.

Marie évoque l'histoire de son habitat situé dans une ancienne villa familiale qui a été divisée en appartements et explique la transformation de l'ancienne propriété qui n'a pas fait l'objet d'une densification supplémentaire dans le jardin situé à l'arrière de l'édifice principal :

> *« on a quand même beaucoup de chance, parce que à l'époque on ne se gênait pas de faire ce genre de choses comme il y a un terrain assez vaste. Je ne sais pas si vous avez vu, il y a un grand jardin. C'est sûrement le plus grand jardin de toute la rue. Et on pouvait très bien imaginer qu'à la place, il y ait un immeuble comme dans la rue. »*
> Marie note : « *C'est un bâtiment qui a été construit dans les années 1950, et l'architecte promoteur dans les années 80 a commencé par raser cette partie de bureaux, a vendu ce terrain pour se rembourser en gros de l'achat de la maison. Et après il a rénové la maison en petits appartements, c'est une affaire intéressante pour lui. Intéressante aussi pour la maison, dans la mesure où la partie la plus ancienne a été conservée*[172]*. »*

Le délaissement des villas par des familles bourgeoises renvoie à une perte de leurs moyens financiers et, de manière plus générale, il s'opère un tournant dans le mode de vie des grands bourgeois. Par exemple le personnel de maison est nettement moins souvent logé au domicile de l'employeur. Anémone se souvient « *on avait encore les sonnettes qui reliaient aux*

[170] Par exemple, l'hôtel Contades situé sur l'axe impérial, ancienne demeure d'un universitaire qui est désormais un hôtel de luxe http://www.regent-contades.com/, consulté le 1/02/2018.
[171] Ce point sera développé en seconde partie.
[172] Marie, entretien mené en août 2015.

chambres de bonnes[173] ». La division de l'espace conforme à cet ancien mode de vie est mentionnée par une habitante de la rue Golbéry lors des *Rendez-vous de la Neustadt* :

> « *un petit coin pour accrocher, quand on a des réceptions, pour accrocher les manteaux etc. et puis après il y avait un couloir de 18 mètres, il y avait la cuisine entre la partie réception et la partie nuit et ce couloir était coupé en deux à partir de la cuisine il n'y avait plus de parquet c'était du plancher, parce que c'était juste assez bon pour le personnel et la famille. C'était des trucs pour la réception*[174]. »

La vie bourgeoise se matérialisait dans l'emplacement de la cuisine loin des pièces d'apparat. Cette localisation peut désormais être gênante occasionnant jusqu'à son déplacement dans l'appartement. Ce point est évoqué lors du temps d'échange des *Rendez-vous de la Neustadt* : une personne de la rue de l'Observatoire :

> « *Et je rejoindrai ces messieurs-dames qui ont parlé de leur expérience avec la cuisine qui se situe au fond de l'appartement, c'est notre cas, dans cet immeuble puisque tous les immeubles de la fin du 19e ou du tout début du siècle parce que c'était des immeubles d'apparat parce que la partie réception se situait sur la façade*[175] ».

Modifiant la distribution spatiale des pièces, Anémone a sacrifié une chambre pour que la cuisine soit le centre névralgique de la maison de sa famille nombreuse : « *la cuisine était au fond du couloir avec un escalier de service. Une toute petite. Donc j'ai sacrifié une chambre pour faire la cuisine que vous connaissez*. » Édouard, qui a récupéré la grande cuisine pour en faire une chambre, évoque une autre évolution des fonctions des pièces de son appartement : « *maintenant parce que j'ai changé, j'ai mis là où il y avait la salle de bain, j'ai mis la cuisine. Et là où il y avait l'ancienne cuisine, j'ai mis une chambre en plus*[176]. » La nouvelle configuration familiale se répercute ainsi dans la fonction des espaces à plusieurs niveaux : les conciergeries, chambres de bonnes, maisons de jardinier. En bref, la majeure partie des logements attribués au personnel de service des familles bourgeoises a été transformée en logements indépendants.

La circulation dans les immeubles et ses ajustements aux modes de vie présents reflètent les évolutions de la société. Ainsi l'installation d'ascenseurs, qui tend à se démocratiser, modifia la notion de l'étage noble comme le relève Maurice : « *Maintenant, ça s'inverse, une fois qu'il y a l'ascenseur, les appartements les plus chers se retrouvent en haut*[177]. « La double circulation verticale dans les immeubles les plus luxueux qui différenciait les déplacements du personnel

[173] Anémone, entretien mené en octobre 2014.
[174] Propos d'un homme résidant au 1 place Golbery, temps d'échanges des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).
[175] Propos d'un homme résidant au 10 rue de l'Observatoire, temps d'échange des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).
[176] Édouard, entretien mené en octobre 2014.
[177] Maurice, entretien mené en mai 2015.

de maison et de ceux des maîtres de maison a tendance à se réduire en pratique, l'escalier de service étant condamné le plus souvent dans les usages courants actuels.

D'autres exemples moins fréquents sont tout autant emblématiques de la densification résidentielle liée en partie à la pression foncière. Marie évoque lors de l'entretien, l'évolution d'un espace spécifique, celui de la salle de bal : « *donc voilà, la salle de bal a été transformée en quelque chose qu'on ignore aux alentours de 1910 jusqu'aux années 1930. En 1930, c'est devenu une salle à manger*[178] ». Dans les années 80, le promoteur a transformé cet espace en logements de petites surfaces, il optimisa l'espace en scindant la hauteur en deux parties pour plus de rentabilité. La densification touche surtout les annexes situées dans les cours, Anémone évoque :

> « *La porte cochère donne accès à la cour et il y a une annexe, une petite maison qui fait partie de la copropriété où il y avait encore un palefrenier et une écurie. Donc voilà, et cette extension a été surélevée aussi. Ils ont gagné des mètres carrés, il y avait un seul étage pour le logement du palefrenier, ils ont fait un deuxième étage. Maintenant c'est un duplex*[179]. »

Ce tissu urbain est également affecté par le transfert des activités artisanales en dehors de la ville. Les entrepôts sont transformés, des commerces dans certains sous-ensembles de la *Neustadt* ont disparu ou changé d'activités, à titre d'exemple, notons que dans l'immeuble de Maurice :

> « *Il y avait un charron, mais pas longtemps, parce qu'il y avait pratiquement pas de voitures [...]. C'est devenu coiffeur dans les années 1920* ».

Les activités dans l'immeuble de Mirta se sont aussi transformées jusqu'à disparaître :

> « *quand la maison a été construite par un épicier de luxe qui s'appelait L.. [...] j'avais trouvé qu'en 1917, il y avait une fabrique de bandages qui était installée dans la maison arrière*[180]. »

Ces espaces vacants ont été remplacés par des logements. D'autres locaux commerciaux peuvent aussi être transformés en crèche[181] ou en lieu de réunion[182].

D'une manière générale, il en découle une augmentation du nombre de logements et *de facto* une densification de l'habitat. Cette densification s'opère dès l'après-guerre. En effet, le manque de logements causé par les destructions de la Seconde Guerre mondiale et par l'exode rural, l'insalubrité liée notamment au manque d'entretien à cette période ainsi que la forte augmentation des naissances liée au baby-boom ont nécessité l'intervention de l'office du

[178] Marie, entretien mené en août 2015.
[179] Anémone, entretien mené en octobre 2014.
[180] Mirta, entretien mené en août 2014.
[181] Plusieurs locaux commerciaux ont été transformés en crèche : par exemple rue du Général Castelnau, rue du Fossé des Treize.
[182] Essentiellement aux abords des Contades.

logement de la Ville de Strasbourg. Une des actions les plus connues est l'opération « Mansarde[183] » qui a consisté à transformer les locaux situés sous les toits des immeubles de la *Neustadt* en les équipant de sanitaires afin de les rendre habitables. Le processus d'aménagement des combles pour des raisons désormais économiques en vue d'améliorer la rentabilité de l'immeuble se poursuit. Cet espace est perçu comme une forme d'investissement rentable. Pour Maurice cette pratique est devenue fréquente dans le quartier, il y voit un phénomène qui se généralise « *puisque c'est la mode, j'aménage les combles*[184] ».
Même si ces exemples montrent une certaine évolution des logements au niveau des fonctions des espaces, les intérieurs n'ont *in fine* muté que de manière assez marginale au vu de l'ensemble des constructions. Quant à l'aspect extérieur, il a préservé une apparence assez proche de son état d'origine bien que tous les éléments de décor ou de façade ne soient plus présents.

L'état des lieux actuel de l'architecture nous permet de constater que le patrimoine érigé au tournant du siècle a peu évolué dans son programme initial (usages et manière d'y vivre). Ces premières données ont permis de saisir une image globale actuelle, la dernière partie permettra d'analyser les prises de décisions relatives à leur patrimoine de manière plus précise à l'appui de l'étude de cas particuliers. La *Neustadt* en tant que projet patrimonial sera abordée dans le prochain chapitre. En effet, il a été choisi d'aborder l'état de *Neustadt* dans sa dimension patrimoniale contemporaine avant de présenter le processus de conservation et valorisation qui a conduit à cet état de fait.

[183] PÉRILLON Marie-Christine, *op. cit.*, p. 384.
[184] Maurice, entretien mené en mai 2015.

Chapitre 2. Des Neustädte patrimonialisées par les institutions

En détaillant les différentes actions menées par les acteurs locaux dans le but de créer l'identité patrimoniale de ce secteur urbain, il s'agit de décrire le projet patrimonial qu'est devenue la *Neustadt* en ce début de XXIe siècle en vue de comprendre les enjeux nationaux et internationaux dans lesquels elle s'inscrit.

1. Les projets patrimoniaux portés par des institutions

a. Déclinaison des projets locaux et leurs enjeux respectifs

Après avoir décrypté le projet d'urbanisme à son origine et dressé son état actuel, le choix s'est imposé non pas de dérouler le fil chronologique qui a conduit à l'état patrimonialisé de ce territoire mais de décrire ce que le présent offre comme image de la *Neustadt.* En effet, les personnes contemporaines (usagers, habitants) de la récente patrimonialisation sont loin d'avoir la connaissance des faits historiques et des coulisses qui ont déterminé ce nouvel état de fait. La *Neustadt* leur est présentée de la manière détaillée dans le chapitre qui s'ouvre maintenant. Traiter des questions de patrimonialisation permet d'éclairer le processus patrimonial passé et présent car le présent conditionne la perception patrimoniale. Comme l'explique Michel Rautenberg, dans *La rupture patrimoniale,* qui met en évidence les relations entre le passé et le présent : « Une chose semble aujourd'hui acquise : le passé est construit dans le présent, mais aussi pour le présent[185] ». Les projets actuels de patrimonialisation donnent une lecture de la valorisation de son environnement. Pour reprendre les propos de Jean-Louis Tornatore :

> *«* Le patrimoine ne dit pas tout du passé mais dit quelque chose d'autre que le passé ; symétriquement, il présente le passé, il le rend présent et donne au présent sa dimension passée. Cela est patent lorsqu'on considère la culture, en son sens anthropologique ; le patrimoine fait de sa culture une présence du passé ou plutôt un passé-présent[186]. »

La spécificité de la patrimonialisation de la *Neustadt* réside dans le fait qu'elle n'est pas valorisée de manière unanime avec un périmètre clairement défini. Ainsi, il est nécessaire pour comprendre ce projet de valorisation de saisir quelles *Neustädte* cohabitent avec quels enjeux

[185] RAUTENBERG Michel, (2003), *op. cit.*, p. 17.
[186] TORNATORE Jean-Louis, « La Valeur Universelle Exceptionnelle, et après ? », *in* CHEVENEZ Alain et NOVELLO PAGLIANTI Nanta (dir.), *L'invention de la valeur universelle exceptionnelle de l'Unesco : une utopie contemporaine*, Paris, L'Harmattan, Logiques sociales, 2014, p. 232.

respectifs. En effet, trois projets institutionnels sont concomitants dans leurs mises en œuvre et ils se caractérisent par des délimitations géographiques présentées dès à présent en fonction de la surface impliquée comme déclinées en annexes 2 et 3.

Le projet patrimonial le plus important de par sa taille est celui porté par le service de l'Inventaire de la Région Grand-Est. Une phase incontournable pour la valorisation d'un bien destiné à être patrimonialisé est celle du développement des connaissances. Une des premières étapes de la patrimonialisation se caractérise par une accumulation de données factuelles relatives aux bâtiments avant qu'elles soient traitées et valorisées. Ce recensement pour la *Neustadt* a été réalisé par le biais du travail de l'Inventaire du patrimoine entre 2010 et 2016. En vue de l'étude, le plan de l'extension urbaine validé en 1880 s'est vu découpé en onze zones. Elles ont été dénommées de la manière suivante : Axe impérial, Parc de Contades, Île Sainte-Hélène, Orangerie, Gare et boulevards, Place de Haguenau, Marne Forêt-Noire, Quartier des musiciens et Cité Rotterdam, Conseil des Quinze et Bon Pasteur, Hôpital Quartier Suisse. Le travail du service de l'Inventaire a pour vocation d'offrir à long terme des connaissances qui peuvent être perçues comme une « protection immatérielle ». Comme le souligne Nathalie Heinich : « l'inventaire général n'a aucune incidence juridique : il n'assure qu'une protection immatérielle, par le recensement et l'étude[187] ». Les chercheurs enregistrent de manière systématique une documentation raisonnée à partir d'un travail archivistique (consultation du dossier de la police du bâtiment) et d'un travail de terrain. Les fiches inventaires regroupent des données factuelles sur chaque immeuble et fournissent des indications sur sa catégorie, sa date de construction, son état, son emplacement, son décor et d'une photographie de la façade (annexe 15).

Grâce à cette recension systématique et détaillée de chacun de ces bâtiments, sans souci de leur date d'élévation, l'histoire architecturale de l'extension urbaine est mieux embrassée et peut être aisément valorisée. Cet inventaire comprend au final l'étude de 4000 édifices sur le terrain et le dépouillement de 2 751 dossiers de la Police du bâtiment[188]. En plus d'être une photographie contemporaine de la *Neustadt*, l'étude permet de saisir l'état de conservation du bien.

[187] HEINICH Nathalie, (2009), *op. cit.*, p. 46.
[188] EUROMÉTROPOLE STRASBOURG, « De la grande île à la Neustadt, une scène urbaine européenne. Dossier de candidature pour l'extension du bien inscrit sur la Liste du patrimoine mondial », Strasbourg, 2015, p. 363.

Dans la perspective de diffusion et de partage des connaissances, le service de la région Grand-Est fut en charge d'organiser annuellement un événement pour restituer l'avancée des travaux. Ces journées dédiées au patrimoine s'intitulaient les *Rendez-vous de la Neustadt* durant les années consacrées à l'inventaire et elles ont ambitionné de présenter aux habitants de la zone inventoriée un regard historique sur leur environnement. Entre 2012 et 2016, les recherches ont été valorisées par zone d'étude et ont été restituées au grand public de la manière suivante : en 2012 : « l'axe impérial » ; en 2013, « Contades, un parc et son quartier », en 2014 : « quartier de l'île Sainte-Hélène, de l'avenue des Vosges et de l'avenue de la Forêt-Noire », en 2015, « Orangerie et les quartiers Est » et en 2016 « Quartiers Ouest - de la place de Haguenau à la place de la Bourse ». On note que la valorisation de l'étude des quartiers évolue du plus central au plus périphérique[189]. En 2017, une grande exposition finale intitulée *La Neustadt de Strasbourg, un laboratoire urbain / 1871 - 1930* en fut le point d'orgue et se déroula du 29 septembre au 10 décembre 2017.

Les trois objectifs principaux de cette mission colossale, au vu de la surface étudiée, peuvent se synthétiser de la manière suivante : avoir une connaissance approfondie du patrimoine, valoriser le patrimoine auprès du grand public, mettre à disposition les données auprès des acteurs de la préservation et de la valorisation du patrimoine. Aucune action supplémentaire n'est mise en place dans le cadre de ce projet précis. Une porosité relative existe néanmoins entre les projets patrimoniaux. En effet, les données recueillies pour l'étude visaient également à enrichir le dossier de candidature pour l'Unesco.

Le deuxième projet patrimonial en termes de surface est porté par l'Eurométropole de Strasbourg (figure 12). Il s'agit de l'extension du Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur[190], son emprise se limite à une infime partie de l'ensemble étudié par le service de l'Inventaire[191]. L'aire du PSMV comprend les grands ensembles monumentaux répartis sur l'axe qui relie la place de la République au Palais universitaire, ainsi que l'axe majeur de circulation allant de la place de Kehl à l'Est jusqu'à la place de Haguenau, à l'Ouest. Plusieurs dates jalonnent le processus de décision avant l'adoption du plan : la première étape remonte au 15 avril 2011, date de la délibération du Conseil de Communauté pour engager la révision-extension ; la suivante est datée du 30 juin 2011, lorsque l'avis favorable de la Commission nationale des

[189] http://patrimoine.alsace/evenements/rendez-vous-neustadt/editions-2012-a-2015
[190] L'ancien secteur sauvegardé de 1974 a été approuvé en 1985, il concernait 73 hectares situés sur la partie Sud de la Grande-Île.
[191] 210 hectares pour le PSMV

secteurs sauvegardés fut rendu. D'autres marqueurs temporels s'échelonneront jusqu'à son approbation définitive. Si le projet est accepté, cette zone bénéficiera d'une protection matérielle définie par les dispositifs règlementaires relatifs au Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur. Le projet est éminemment lié au projet Unesco, cela même si l'aire du PSMV est légèrement plus étendue aux extrémités. En effet, il prend en considération la place de Haguenau qui a moins de visées touristiques avec l'accès aux grands axes routiers mais qui demeure toutefois significative d'un point de vue urbanistique. Le travail de terrain est planifié jusqu'à 2019 suite à un arrêté municipal signé le 20 octobre 2017. Ce nouvel inventaire a, quant à lui, une visée de protection, ces éléments extérieurs et intérieurs remarquables sont d'ailleurs recensés dans cette visée.

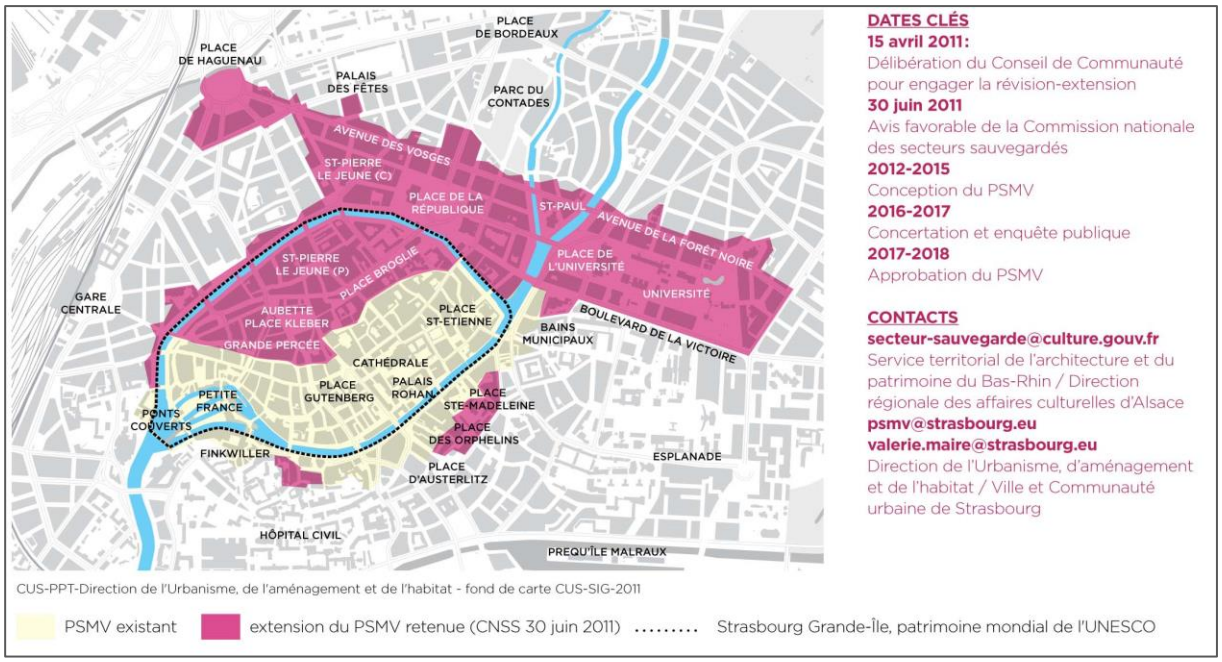


Figure 12 : Aire du PSMV, © Eurométropole de Strasbourg

Enfin, le troisième projet patrimonial implique la plus petite surface. Il s'agit de celui de l'Unesco qui correspond seulement à une partie du secteur sauvegardé en devenir. En janvier 2016, l'État français[192] avait déposé un dossier de candidature[193] en vue d'agrandir le périmètre initial de la Grande-Île. Lors du processus d'évaluation, la visite de l'expert a eu lieu le 13 octobre 2016 et, lors du 41e Comité du patrimoine mondial à Cracovie en 12 juillet 2017, l'inscription de l'extension a été avalisée par l'Unesco.

Si l'État français porte la demande au niveau de l'Unesco, la ville de Strasbourg fut en charge de sa partie opérationnelle comportant notamment la rédaction du projet de candidature. La

[192]L'État a déposé la même année un dossier sur la Polynésie qui présente la candidature du marae de Taputapuãtea, paysage sacré, typique de la culture Mã'ohi.
[193] EUROMÉTROPOLE STRASBOURG, (2015), *op. cit.*

prestigieuse liste n'apporte pas directement de protection, mais son obtention est conditionnée par la mise en place d'une protection à long terme. Cette notion de protection à la charge de l'État est clairement explicitée :

> « pour un État, demander et obtenir l'inscription sur la Liste du patrimoine mondial d'un site ne suffit pas à le protéger. À tout moment, il doit être en mesure de prévenir et de faire face aux multiples menaces qui pèsent sur le site sauvegardé. Et ceci par ses propres moyens ou, quand cela s'avère indispensable avec l'aide de la communauté internationale[194]. »

Dans le cas strasbourgeois, cette contrainte fut prise en considération dans le choix opéré en termes de superficie. Ainsi, il a été choisi de ne pas sauvegarder un vaste tissu urbain, contrairement au secteur concerné à Bordeaux qui s'étend sur 1 731 ha. Dans le but d'offrir toutes les conditions de protection à long terme, la surface soumise à l'Unesco s'inscrit pleinement dans l'aire du PSMV. Cette aire comprend des édifices à forte valeur historique sis autour de l'axe impérial, mais aussi du tissu de bâti plus « ordinaire » (avenues des Vosges, d'Alsace et de la Forêt-Noire). Il s'agit du cœur de la *Neustadt* construit globalement avant 1918. Il faut aussi relever que les critères d' « authenticité » et d' « intégrité » de l'Unesco ont conditionné les arbitrages relatifs à l'aire soumise à la candidature. En effet, les espaces plus étendus vers le quartier gare par exemple ne répondaient pas à ces critères notamment au vu des constructions d'après-guerre érigées suite aux bombardements de la Seconde Guerre mondiale. Dans le cadre du dossier de candidature, le projet a répondu aux trois critères suivants de l'Unesco : « critère I : ce patrimoine représente un chef-d'œuvre du génie créateur humain » ; « critère II : il témoigne d'un échange d'influences considérable » et au « critère IV : il est un exemple éminent d'établissement humain traditionnel, de l'utilisation traditionnelle du territoire, qui soit représentatif d'une culture (ou de cultures), ou de l'interaction humaine avec l'environnement, spécialement quand celui-ci est devenu vulnérable sous l'impact d'une mutation irréversible ». Intitulé *Strasbourg une scène urbaine européenne*[195], le dossier avait mis l'accent sur la dimension frontalière et européenne de la ville suivant les recommandations de l'État français de choisir un concept plus général pour la candidature. Cette signature accentue la compétition entre les territoires et fait référence à la nouvelle manière de présenter les biens avec l'ajout d'un qualificatif qui a débuté à l'échelle nationale en 2001 avec le site de

[194] AUDRERIE Dominique, SOUCHIER Raphaël et VILAR Luc, *Le patrimoine mondial*, Paris, France, Presses universitaires de France, coll. « Que sais-je ? », 1998, p. 20.
[195] Ce nom ne fut, au final, pas retenu ce qui sera explicité dans la partie dédiée au terme *Neustadt*.

« Provins, ville de foire médiévale ». Ces éléments de langage additifs se sont poursuivis[196] et répondent aux exigences de communication de l'organisation internationale incitant à utiliser les registres et modes opératoires du marketing en vue d'accroître la visibilité des sites inscrits. À noter qu'aux prémices du projet de labélisation, un autre scénario de candidature fut soumis aux autorités françaises dans laquelle les liens avec l'Allemagne étaient accentués. Ainsi, il a été proposé de déposer une demande groupée avec Wiesbaden (Allemagne), Thionville, Metz et Strasbourg à l'instar de projets internationaux déposés pour les Beffrois de Belgique et de France[197], ou à l'échelle nationale pour les œuvres de Vauban[198]. Mais cette orientation a été rapidement évincée au profit d'une demande d'extension du bien inscrit, ce type de demande ayant, entre autres, l'avantage de ne pas être en concurrence avec d'autres candidatures déposées entre autres par l'État français. En effet, les candidatures qui ont pour objet une extension ne sont pas considérées comme un nouveau projet, les probabilités de réussite étant dès lors plus accrues.

Ces descriptions d'enjeux et de zones géographiques ont permis de souligner la complexité du projet « *Neustadt* ». Telles des poupées russes, les zones patrimoniales s'emboîtent et varient par conséquent en fonction des projets qui ont pour vocation une reconnaissance internationale (Unesco), la mise en place d'une nouvelle réglementation urbaine (PSMV), ou encore un apport historique (service de l'Inventaire). Des partenariats existent entre les instances comme l'atteste la convention entre la Région Alsace, la ville de Strasbourg et la Communauté Urbaine de Strasbourg signée le 5 mars 2010[199]. Cette convention cadre notamment l'usage des données de l'étude de la *Neustadt* qui alimentent le projet Unesco, malgré des affiliations politiques divergentes. En effet, qu'il s'agisse de la droite ou la gauche locale, il n'existe pas d'antagonisme politique notoire sur la thématique de la *Neustadt*. La Région dirigée par Les Républicains[200] appuie le projet par l'investissement du service de l'Inventaire et la gauche parlementaire, en l'occurrence le parti socialiste, s'investit via le projet Unesco et la mise en œuvre du PSMV. Précisons que lors du processus de valorisation de ce patrimoine, la

[196] LAMBERT Guy, « D'une « ville musée » à une « ville territoire » ? Sites urbains français classés au Patrimoine mondial », *in* SALLENAVE Christian et LAMBERT Guy (dir.), *Bordeaux-Unesco : les enjeux du patrimoine mondial de l'humanité*, Bordeaux, France, Bastingage, 2008, p. 39.
[197] « Vingt-trois beffrois, situés dans le nord de la France, et le beffroi de Gembloux, en Belgique, ont été inscrits en tant que groupe et comme une extension des 32 beffrois belges inscrits en 1999 sous le nom de Beffrois de Flandre et de Wallonie », http://whc.unesco.org/fr/list/943
[198] « L'œuvre de Vauban comprend 12 groupes de bâtiments fortifiés et de constructions le long des frontières nord, est et ouest de la France. », classé en 2008 : http://whc.unesco.org/fr/list/1283
[199] La Région Alsace intègre depuis 2016 la Région Grand-Est.
[200] Le projet a été soutenu initialement par l'UMP désormais refondé sous la bannière des Républicains.

gouvernance de la Ville et de la Région n'a pas changé. Néanmoins, il faut noter certaines rivalités entre les projets, comme lors de l'organisation de certaines manifestations, les institutions rappelant chacune leurs domaines de compétences.

b. La valorisation d'un patrimoine historique ou géographique ?

La valorisation de la *Neustadt* recouvre deux pans. D'un côté, elle est une aire géographique : l'extension urbaine délimitée à l'appui du plan de 1880 et des modifications apportées avant 1914, de l'autre une ère plus historique, relative à l'Annexion de l'Alsace qui est bornée en 1918. Dès lors se pose la question suivante : la patrimonialisation de la *Neustadt*, est-elle une mise en exergue de l'histoire de la période allemande (1871-1918) ou celle de l'extension urbaine de Strasbourg ?
Les acteurs institutionnels prenant part à la patrimonialisation ont, en effet, opté pour des choix stratégiques clairement différents qui se formalisent en trois aires géographiques mentionnées ci-dessus. Les thématiques historique et géographique s'entremêlent, ce qui conduit à susciter des questionnements notamment du grand public. Pour rappel, la Région Grand-Est s'appuie pour son étude sur l'emprise du plan du *Bebauungsplan* et de ses amendements antérieurs à 1914 et peu importe la date d'élévation. Face à l'interrogation d'un membre du public des *Rendez-vous de la Neustadt*, Marie Pottecher qui était alors responsable du service de l'Inventaire et du Patrimoine de la Région Grand-Est a expliqué le parti pris par l'organisme en ces termes : « *ce n'est pas forcément ce qui a été construit entre 1870 et 1918 mais ce qui a été pensé, planifié pendant cette période dans l'espace intra muros*[201] ».

Quant à la municipalité, elle est l'initiatrice de deux projets aux périmètres légèrement différents, mais qui ont globalement les mêmes caractéristiques urbanistiques. L'essentiel des deux aires se situe autour de l'axe impérial (Palais du Rhin – Palais universitaire) et de sa parallèle - les avenues des Vosges Alsace-Forêt-Noire - avec une architecture majoritairement érigée avant 1918. En limitant la taille du secteur, le critère historique de la période de l'Annexion (1870-1918) est *de facto* mis en valeur. En effet, l'emprise de cette aire se situe sur

[201] Propos de Marie Pottecher en réponse sur la question du périmètre, temps d'échange des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).

les anciens terrains militaires qui ont été érigés au cours des deux premières phases de construction de la *Neustadt*.

Le projet de l'Unesco met clairement en valeur l'histoire croisée entre France et Allemagne :

> « Dans sa composition urbaine, la *Neustadt* s'inspire pour partie du modèle haussmannien, tout en adoptant un vocabulaire architectural d'inspiration germanique. Cette double influence a permis de créer un schéma urbain spécifique à Strasbourg, où les perspectives créées à partir de la cathédrale s'ouvrent sur un paysage unifié organisé autour des cours d'eau et des canaux[202]. »

Ainsi, la candidature strasbourgeoise est-elle une nouvelle vitrine qui présente au niveau national et international la spécificité de l'histoire locale. À l'échelle individuelle, ce besoin de reconnaissance est également notable et il émerge particulièrement dans les propos recueillis auprès des usagers de la ville de Strasbourg lors de l'enquête Unesco. À la question de ce que pourrait apporter le label de l'Unesco à la ville de Strasbourg, les personnes ayant participé aux Journées Européennes du Patrimoine ont mis en avant les thématiques de la reconnaissance, de la visibilité et du rayonnement, alors que dans l'ensemble de la population étudiée, la thématique du tourisme est principalement évoquée. Quelques réponses illustrent particulièrement le besoin de reconnaissance de cette période de l'histoire : « *Une reconnaissance de son histoire (allemand et français)* », « *Visibilité du programme architectural de nouvelle ville créée dans les années 1880* », « *La valorisation d'une innovation architecturale correspondant à un moment historique particulier et relativement récent* », « *Une reconnaissance de ce patrimoine décrié et une affirmation de la cohérence urbaine de l'évolution de la ville jusqu'aujourd'hui* », « *la reconnaissance d'une ville rhénane (abolition des frontières, reconnaissance d'une identité multiculturelle) », « Renforcer l'image d'une ville frontière avec des influences culturelles différentes* ».

En complément de ces points de vue partagés par les autorités et des usagers strasbourgeois, relevons que, dans un article paru dans *Historia*, il est souligné en conclusion que « La reconnaissance par l'Unesco du quartier de la *Neustadt* sera pour Strasbourg un élément clé pour dépasser les clivages du passé et se réconcilier davantage avec son histoire[203] ». La valorisation actuelle de la *Neustadt* peut aussi être lue au prisme des rapports entretenus entre la France et l'Allemagne. Cette thématique est traitée à part entière dans la seconde partie, car il s'agit d'un processus d'écriture et ré-écriture de l'histoire.

---

[202] Extrait de la fiche de Strasbourg sur le site web de l'Unesco, http://whc.unesco.org/fr/list/495, consultée de 11/02/2018.

[203] LEFEBVRE Denis, *op. cit.*

Concernant la valorisation des constructions de la période 1870-1918, une dernière information mérite d'être évoquée : toutes les constructions strasbourgeoises érigées dans ce laps de temps ne relèvent pas du plan d'extension de la *Neustadt* et *de facto* ne sont prises en considération dans les projets décrits. En effet, les bâtiments situés dans des quartiers périphériques sont exclus des projets, qu'il s'agisse des constructions érigées dans des quartiers périphériques (Koenigshoffen ou encore Neudorf) mais aussi de la cité-jardin du Stockfeld mentionnée précédemment (patrimoine dans la veine *Heimatzchutz*, inscrit partiellement sur la liste des monuments historiques en 1996[204]). Dès lors tout ce qui a été construit pendant la période de 1871-1918 n'intègre pas systématiquement les projets portant la mention *Neustadt*. Cet élément explique la confusion de la perception des usagers de la ville et du public d'une manière générale.

En somme, les projets de valorisation recouvrent une aire géographique à l'appui du plan d'urbanisme et/ou une période historique mais n'incluent pas toutes les constructions réalisées quand Strasbourg était une Terre d'Empire. Mais au-delà du clivage entre le spatial et le temporel, la problématique pourrait être perçue par un autre biais : celle du patrimoine immatériel. Ainsi la mise en œuvre urbanistique prenant en considération la préservation du noyau médiéval, les échanges d'influences franco-allemandes et la modernité du projet sont autant éléments qui relèvent du patrimoine immatériel. Ce type d'informations peut être mis en parallèle avec la valorisation patrimoniale des projets de Le Corbusier. Sylvette Denèfle note au sujet du classement de l'œuvre de l'architecte « On est donc en présence du classement d'un patrimoine idéologique tout autant que matériel[205]. »
En résumé, les conditions géographiques et historiques uniques en font un patrimoine matériel, voire immatériel. Les acteurs de chaque institution patrimoniale ont interprété différemment la *Neustadt* en raison d'objectifs qui leur sont spécifiques, il en résulte une valorisation plurielle ainsi qu'une perception et réception complexes.

[204] Fiche consultée sur la base Mérimée : http://www.culture.gouv.fr/public/mistral/merimee_fr?ACTION=CHERCHER&FIELD_1=REF&VALUE_1=PA67000013, le 11/02/2018
[205] DENÈFLE Sylvette, « Habiter le patrimoine du XXe siècle : l'exemple de la « Maison Radieuse » de Le Corbusier à Rezé les Nantes », *in* GRAVARI-BARBAS Maria (dir.), *Habiter le patrimoine: enjeux, approches, vécu*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2005, p. 53.

2. Médiatisation orchestrée par les collectivités locales

a. L'exemple des *Rendez-vous de la Neustadt*, une manifestation pluriannuelle organisée par la Région Grand-Est

Cette partie est consacrée à la médiatisation de la *Neustadt* autour des projets patrimoniaux portés par les collectivités locales. Le service de l'Inventaire a organisé le principal événement intitulé les *Rendez-vous de la Neustadt*. Le but fut de médiatiser le travail entrepris durant le temps de l'étude, c'est-à-dire chaque année pour la période entre 2012 et 2016. La manifestation était composée de conférences plénières thématiques (avancées de l'enquête de l'inventaire, tables rondes) et de visites guidées se déroulant sur plusieurs jours. Malgré quelques variations et ajustements d'une édition à l'autre, la structure de l'événement demeura globalement stable. Le Palais du Rhin en fut le point central pour les trois premières éditions. L'ancien palais de l'empereur, édifice emblématique de la *Neustadt,* abrite en l'occurrence le service organisateur de la manifestation (service de l'Inventaire et du patrimoine). Pour comprendre de manière plus fine les retombées de cette manifestation, une enquête quantitative a été menée auprès des amateurs de patrimoine et/ou résidents du quartier qui ont manifesté un intérêt pour ce secteur urbain en se rendant aux *Rendez-vous de la Neustadt.* Comme expliqué en introduction, le but premier de l'enquête était de caractériser ce public et l'enquête a également permis de récolter des éléments de définitions et perception de la *Neustadt*.

L'enquête a été construite de la manière suivante. Mes premières observations ont préalablement guidé l'élaboration d'une partie du questionnaire. Celui-ci est composé de dix-huit questions et divisé en trois parties : une première consacrée à l'événement « Les Rendez-vous de la *Neustadt* », une seconde à « La *Neustadt* » et une troisième sociographique. La première partie, dédiée à l'événement en tant que tel, a permis d'identifier la pratique culturelle des enquêtés. Les questions d'usage relatives aux connaissances de l'événement sont posées : les retours sur la manifestation et la fréquence de participation à d'autres activités culturelles. Le service de l'Inventaire a saisi l'opportunité de notre étude pour recueillir des informations sur la réception de leur programmation[206].

[206] En l'occurrence le but était d'identifier si le programme de l'édition 2014 qui avait une vocation plus familiale eut le succès escompté, ainsi la question sur le fait d'être accompagné d'enfants ou non fut posée.

La partie dédiée à la *Neustadt* est introduite par des questions qui caractérisent l'espace urbain en « trois mots » ou via « la description du quartier à un ami ». Ces questions ont été formulées par Johannes Dahm. Quant à la question du périmètre perçu par les habitants, elle est au cœur de mon étude. En effet, il était alors crucial de pouvoir identifier la perception du périmètre de la *Neustadt* en raison de la pluralité des périmètres des projets. En d'autres termes, il s'agissait de comprendre quels quartiers strasbourgeois, lieu(x) ou place(s) intègrent ce patrimoine pour les usagers. Les derniers points de cette partie sur la patrimonialisation et sa réception me concernaient également. L'enquête a permis d'appréhender la réception des projets et leurs conséquences perçues par les participants. Enfin la troisième partie est directement liée à l'enquêté.e avec les questions usuelles sur le genre, l'âge, la profession. Le fait de connaître son appartenance ou non à une association (historique, militante en termes de patrimoine) m'a permis d'appréhender le degré de sensibilisation à la question patrimoniale et/ou historique et enfin l'engagement éventuel des enquêtés. Des questions par rapport à son lien à la *Neustadt* parachèvent notre enquête (lieu et durée de résidence dans la *Neustadt*[207]). Les données récoltées m'ont permis de cartographier l'origine des enquêté.e.s qui considèrent habiter la *Neustadt*. La durée de leur présence résidentielle dans cette aire géographique est un point soulevé par Johannes Dahm. Cette information nous renseigne sur le fait d'être un nouveau résident ou une personne familière des lieux.

L'administration de l'enquête s'est déroulée de la manière suivante : la passation sur deux jours et demi a nécessité une répartition des missions au vu des visites programmées aux mêmes horaires[208]. Les documents ont été systématiquement distribués en début de visite, nous avons donné la possibilité aux participants de nous les rendre directement ou de les déposer à l'accueil du Palais du Rhin. Certaines limites techniques doivent être relevées. Tout d'abord les conditions d'administration n'étaient pas réunies pour les visites à vélo et la visite nocturne, notamment pour remplir le questionnaire au cours de la visite. En outre, les visites dépassant la jauge initiale des 25 personnes et/ou lorsque des auditeurs quittaient la visite en cours ont complexifié la restitution du questionnaire. Malgré ces quelques écueils, notre présence aux

[207] Nous aurions aimé connaître l'adresse précise de chaque enquêté(e) pour repérer s'ils habitaient réellement ou non dans le périmètre délimité par le service de l'Inventaire. Pour des raisons de confidentialité, cette question a été évitée. Sans adresse complète, il est impossible de vérifier ultérieurement s'ils habitent ou non la Neustadt. La solution linguistique et éthique a malheureusement été trouvée après la passation. Nous aurions dû demander « Habitez-vous Strasbourg ? » oui /non, « si oui, quelle rue ? » puis « Considérez-vous que vous habitez la Neustadt ? ».

[208] L'aide de quatre sociologues confirmés nous a permis d'assister à toutes les visites, au total six enquêteurs ont suivi et participé à l'étude.

différentes visites proposées en parallèle nous a permis de toucher la quasi-totalité des participants et ceci grâce au soutien d'autres chercheurs qui ont permis d'enquêter auprès de l'ensemble des visites avec conférenciers[209].Un premier retour positif est quantifiable : 355 questionnaires ont été restitués[210]. De surcroit, plus de 97 personnes[211] ont transmis leurs coordonnées pour être contactées ultérieurement. Le taux de réponse est également un indicateur pour apprécier l'intérêt des enquêté.e.s par la thématique et leur volonté de s'exprimer plus longuement sur le sujet. À noter que de nombreuses personnes ont suivi plusieurs activités au vu des commentaires des auditeurs formulés le dernier jour lors des distributions des questionnaires.

L'enquête nous a permis d'identifier que 75 % des participants sont venus pour la première fois à cet événement. Les moyens de communication les plus cités pour connaître l'évènement sont : la presse-papier et le programme qui a été distribué en partie dans les boîtes à lettres. La médiation autour de la *Neustadt* est jugée : faible à 44 %, suffisante à 33 % et importante à 16 %.

L'enquêté.e a en moyenne une cinquantaine d'années et la répartition entre homme et femme est la suivante 55 % de femmes, 43 % d'hommes. À l'instar des événements culturels concernant le patrimoine, les cadres et professions intellectuelles supérieures (41 %) et les retraités (32 %) sont les catégories professionnelles les plus représentées. Près de 40 % des participants se sont déclarés vivre dans la *Neustadt*, et ceci pour une durée moyenne de 17 ans et demi.

Concernant la provenance des participants, une cartographie du public permet de visualiser rapidement les rues de la *Neustadt* où résident les enquêté.e.s[212]. Une concentration autour des parcs entre les Contades et la Place de la République ainsi que vers le jardin botanique est perceptible. Seules cinq personnes proviennent du quartier gare et des boulevards entre le quartier gare et la place de Haguenau, ces quartiers sont donc très peu représentés (figure 13). Ces données doivent être mises en regard avec la question du périmètre de la *Neustadt.* En effet, à la question « Selon vous, quels quartiers intègrent la *Neustadt ?* « le quartier impérial et les Contades sont les plus cités.

[209] Programme de l'édition 2014 : http://www.patrimoine.alsace/wp-content/uploads/2016/02/RDV-NEUSTADT-2014_PROGRAMME.pdf
[210] Initialement, nous avions estimé le nombre de retour entre 200 et 300 réponses.
[211] 97 contacts ont été renseignés et des cartes de visite ont été données en sus directement.
[212] Seuls les enquêtés déclarant habiter la *Neustadt* ont précisé un nom de rue.

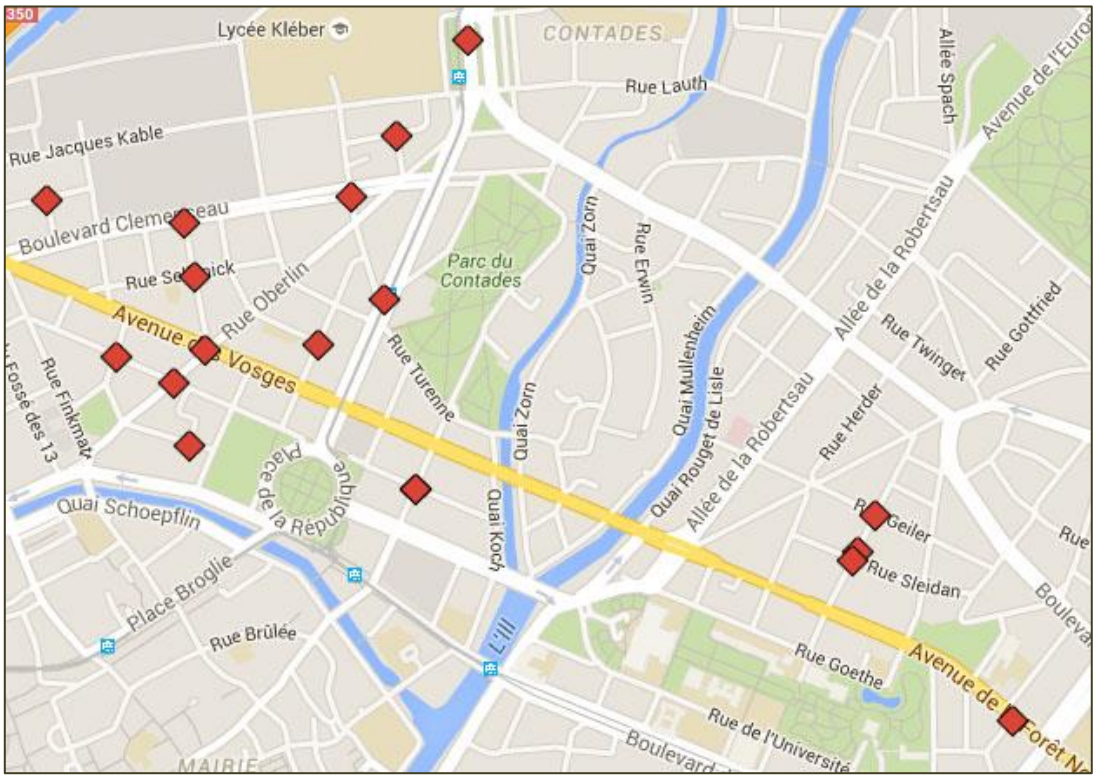


Figure 13 : Principales rues où résident les participants des Rendez-vous de la Neustadt, édition 2014
© Blanc sur fond google map 2016

Quel est l'impact de ce type de manifestation ? Le regard de plus de la moitié des participants (53 %) a changé suite à cette activité de médiation comme l'indiquent les réponses à une question de l'enquête[213]. Et il existe un consensus sur la nécessité de continuer à valoriser ce patrimoine à 94 %. Si la nécessité de préserver la *Neustadt* est consensuelle, les raisons en sont néanmoins différentes. Pour analyser les réponses à la question « Pourquoi faut-il valoriser le patrimoine ? », j'ai catégorisé ces dernières autour de plusieurs thèmes : la transmission / valorisation, les caractéristiques intrinsèques de cette architecture (l'histoire locale / les styles), la conservation et préservation et pour finir un quatrième thème recouvre les domaines de l'économie et le tourisme. Les thématiques recodées concernant 153 réponses libres se ventilent de la manière suivante (figure 14).

[213] Question n°12, enquête *Rendez-vous de la Neustadt* « Est-ce que sa valorisation et sa médiatisation actuelles ont changé votre regard ? »

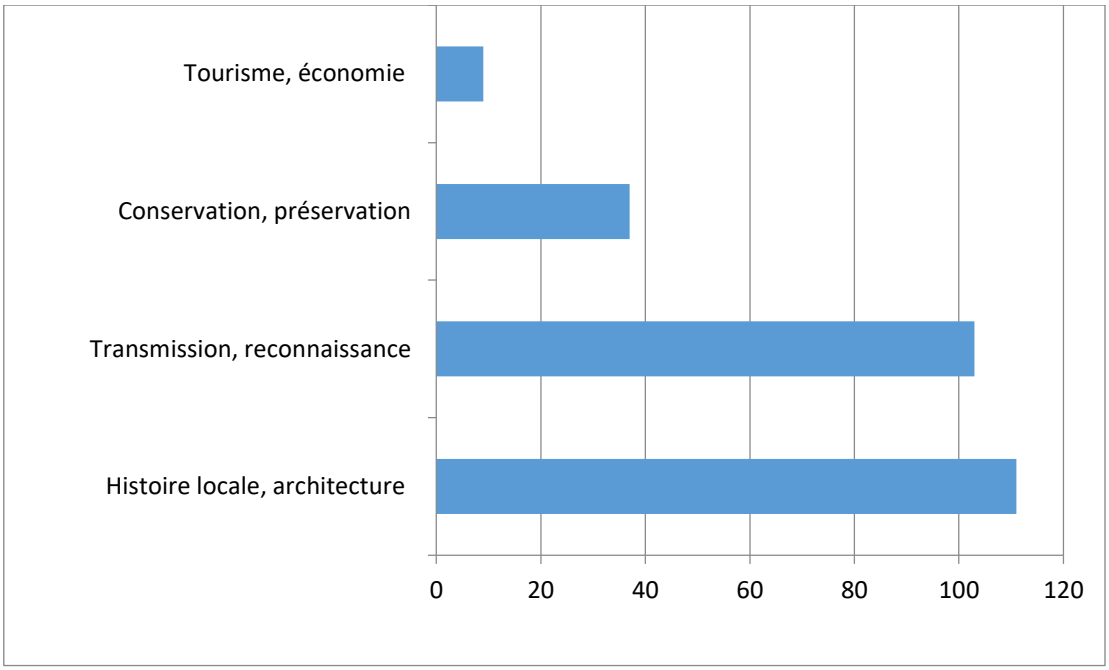


Figure 14 : Thématiques évoquées dans les réponses à la question :
« Est-ce que sa valorisation et sa médiatisation actuelles ont changé votre regard ? »

Toujours parmi ces réponses, la valorisation de la dimension historique émerge clairement. Pour preuve, la forte présence de la racine « histo » citée à 46 reprises montre que les liens sont forts entre la *Neustadt* et son histoire. Les réponses à la question « pourquoi conseilleriez-vous cette manifestation à un ami ? » alimentent ce même thème. L'intérêt historique et patrimonial est mis en relief ainsi que la redécouverte de ce quartier. Les réponses aux questions ouvertes relèvent du champ lexical de la nouveauté, de la découverte, « *voir sous un autre angle* », ou encore un « *œil neuf* » sont récurrents, comme le montre les nombreuses réponses libres suivantes : « *permet de découvrir ce que l'on n'a pas l'habitude de voir* », « *sortir des circuits traditionnels* » (homme, 25 ans), « *parce qu'elle permet de découvrir d'autres facettes de Strasbourg que la Petite France* » (femme, 35 ans), « *parce qu'elle permet de mettre en valeur une partie de Strasbourg parfois méconnue car hors des sentiers touristiques du centre-ville* » (femme, 53 ans) , « *approfondissement d'un quartier* » (femme, 46 ans) , « *mieux connaître la ville dans laquelle on vit* » (femme, 46 ans), « *c'est l'occasion de lever le voile sur notre environnement quotidien qui révèle bien des surprises lorsqu'on le rattache à l'histoire* » (homme, 44 ans), « *pour découvrir la ville où nous avons travaillé et habité* » (homme, 62 ans). « *l'importance de la connaissance. Méconnue car sous les yeux* », « *parce que l'on n'est pas assez curieux de sa ville, que j'aime qu'on se raconte l'histoire* » (femme, 67 ans), « *découverte de ce quartier très intéressant sous un autre angle que d'habitude* » (femme, 66 ans), « *intérêt architectural et historique de ce quartier méconnu* », « *Afin de connaître le patrimoine local et*

de ne plus passer indifféremment devant de telles richesses » (femme, 44 ans), « *découvrir un patrimoine méconnu et pourtant sous nos yeux* » (homme, 51 ans), « *c'est l'occasion de s'arrêter devant des bâtiments que l'on ne "voit" pas au quotidien* » (homme, 46 ans), « *prise de conscience de l'existant* » (femme, 70 ans), « *c'est une découverte de merveilles que je ne voyais pas, alors que je les tutoyais quotidiennement* » (homme, 51 ans). Ces réponses se réfèrent plus à la figure du « touriste-habitant » mobilisée dans les travaux de Sébastien Jacquot :

> « Les habitants sont alors appelés à participer aux produits de la valorisation patrimoniale et touristique. Deux modalités composent cet encouragement au devenir-touriste de l'habitant : la redécouverte et la réappropriation ».

Les usagers et habitants y voient un moyen de revoir leur ville différemment et les résultats doivent se lire à l'aune des relations franco-allemandes qui seront détaillées ultérieurement. D'autres raisons de la mobilisation pour cette manifestation s'expliquent aussi par des motifs évoqués dans des réponses : la gratuité, la qualité des interventions ou encore les possibilités d'avoir accès à des bâtiments peu accessibles au grand public.

En résumé, la manifestation touche un public assez mixte du point de vue du genre, plutôt qualifié ou retraité[214] dont 20 % sont affiliés à une association liée à l'architecture, l'histoire ou le patrimoine. Ainsi les *Rendez-vous de la Neustadt* attirent un public *de facto* sensible à la question patrimoniale, un peu engagé par leur investissement associatif mais cela ne constitue en rien l'ensemble de ce public. Si l'investissement peut se lire au prisme de l'engagement associatif, il peut aussi être vu en termes du temps passé à participer à des activités culturelles : ainsi une large part de ce public (49 %) s'adonne à ce type d'activités dont 42 % mènent une activité soutenue (au moins 3 activités culturelles par an). Une autre caractéristique de ce public concerne sa provenance, ainsi 40 % des enquêtés se déclarent habiter la *Neustadt*, ce qui montre clairement que la manifestation a permis de sensibiliser des résidents du secteur à la question patrimoniale. L'évènement a permis aux participants d'appréhender cette architecture familière en acquérant de nouvelles connaissances à son sujet. Les éléments de l'enquête concernant la perception du périmètre et les éléments descriptifs de l'ensemble urbain sont mobilisés dans la partie dédiée à la *Neustadt* perçue par ses usagers.

[214] Un autre écueil de l'enquête apparait lors de l'analyse, la profession initiale des personnes maintenant retraités n'est pas identifiée.

b. Les experts et les profanes, paroles et discours dans la médiatisation des *Rendez-vous de la Neustadt*

Les premières éditions se sont centrées sur des propos d'« experts » de la *Neustadt* à destination de « profanes » - la notion de profane dans le contexte patrimonial reste néanmoins à discuter, étant donné que le public s'avère souvent détenir une connaissance approfondie. L'édition 2015 s'est démarquée, quant à elle, car une activité portée par des tiers a été proposée.
Le retour positif de notre enquête lors de l'édition 2014 a sans doute contribué à intégrer la figure de l'habitant dans le programme de la manifestation en 2015. Rappelons que près d'une centaine de personnes (soit près d'un tiers de nos enquêtés) s'est portée volontaire pour un complément d'enquête. Ces résultats témoignent de la volonté des participants de s'impliquer dans les événements et/ou de s'investir, par exemple, en ouvrant les portes de leurs immeubles selon une réponse relevée dans le dépouillement de notre enquête quantitative. Cette demande a été prise en considération avec la programmation d'un temps d'échange intitulé « Rencontre : vivre dans la *Neustadt* » qui a eu lieu le 30 mai 2015. Le service de l'Inventaire a missionné l'ADIQ[215] et moi-même pour animer cet atelier. L'objectif fut de faire présenter des biens patrimoniaux directement par des habitants. Des personnes-ressources résidant dans le quartier ont été mobilisées par le biais de l'association de quartier et sélectionnées en fonction de leur provenance et du type d'habitat qu'ils occupent.

Pour préparer leurs présentations, quelques éléments-clés pouvaient être mis en avant : l'histoire du bâtiment, l'histoire de leur installation dans leur habitation et les travaux mis en œuvre. Ces témoignages ont été autant de mémoires faisant part des manières de vivre l'habitat. D'une manière générale, les questions d'entretien des lieux mais aussi les investissements financiers et émotionnels se sont principalement posées. Elles peuvent se résumer de la manière suivante : qu'allons-nous transmettre aux générations futures ? Ce temps de parole inhabituel dans le dispositif patrimonial strasbourgeois a permis d'associer des discours d'acteurs hétérogènes. Dans un cadre institutionnel, parmi des évènements où d'habitude la parole experte domine, celle des habitants, parole que l'on peut qualifier d'ordinaire, a été entendue.

[215] Association de Défense des Intérêts des Quartiers Centre-est de Strasbourg (Quinze-Orangerie-Marne/Anvers-Musiciens-Rotterdam-Forêt Noire et quartiers limitrophes)

Quelques habitants ont partagé leurs connaissances vernaculaires auprès d'un large public puisqu'au moins cent cinquante personnes se sont déplacées à cette occasion.
Sur ma proposition, la question des travaux et du prendre soin de leurs « chez soi » a été au cœur des présentations. Au sujet de la rénovation de bâtiments dits « anciens », une intervention issue d'une personne de l'assemblée a eu pour but de créer un groupe d'entraide à destination des habitants. L'idée était d'échanger les adresses d'artisans qui ont un savoir-faire en matière de rénovation dans l'ancien, de mutualiser toutes les expériences, bonnes ou mauvaises, afin de créer un carnet d'adresses, et ceci dans le but d'accompagner les résidents dans leurs travaux. Cette initiative corrobore les éléments de mon enquête qualitative : plusieurs enquêtés avaient mentionné qu'ils souhaitaient des ateliers ou des rencontres pour encadrer leurs futurs travaux de rénovation.

La parole habitante a donc été intégrée dans cette programmation, cependant, cette parole n'est ni prioritaire, ni systématique. Le service de l'Inventaire a restitué les données de recherches durant la période 2012-2016 en présentant de manière successive différents secteurs de la *Neustadt*, des plus centraux aux plus périphériques. Seule l'édition de 2015 a permis de rendre audibles les paroles habitantes, mais de façon inégale et contrastée. En effet, lors de l'édition 2016 des *Rendez-vous de la Neustadt*, les habitants des quartiers Ouest - de la place de Haguenau à la place de la Bourse - n'ont pas bénéficié d'un espace de dialogue analogue. Pourtant, ces derniers avaient déjà une expérience de visites guidées : lors des Journées Européennes du Patrimoine 2015, l'association du quartier-gare (AHQG) avait proposé une visite guidée par des habitants à destination du grand public. Cette expérience a été l'occasion de créer un moment d'échanges entre les visiteurs et des habitants du quartier, par des récits portant sur l'histoire du quartier gare, construit sur l'emprise de la *Neustadt*. Le travail et la diffusion opérés par le service de l'Inventaire introduisent donc une variation de traitement entre les secteurs selon qu'il s'agisse des plus aisés ou des plus populaires, et instituent d'une certaine manière une frontière entre ceux qui ont droit à la parole et les autres. Ce clivage tend néanmoins à s'amenuiser lors de l'exposition de restitution finale, où des témoignages d'usagers de la *Neustadt* ont été récoltés. Suite à un appel à témoin, les personnes intéressées ont enregistré un récit de cinq minutes maximum qui fut diffusé à l'appui d'un dispositif médiatique. Une dizaine de portraits ont alors présenté un visage de la *Neustadt* offrant une

Neustadt à dimension humaine et contemporaine aux spectateurs de l'exposition finale à laquelle se sont rendus 15 511 visiteurs[216].

c. L'évènementiel autour de la *Neustadt* à caractère institutionnel

Outre l'évènement porté par la Région Grand-Est que sont les *Rendez-vous de la Neustadt*, l'extension urbaine est valorisée à l'occasion des temps dédiés au patrimoine que sont par exemple les Journées Européennes du Patrimoine (JEP). La ville de Strasbourg y joue un rôle en tant que coordinateur de l'événement au niveau local et diffuse largement à cette occasion des informations sur la *Neustadt* et le projet Unesco.

L'étude du programme est révélatrice des variations d'interprétations des organisateurs qui coordonnent toutes les initiatives proposées dans le cadre des JEP (annexe 16). L'offre culturelle proposée reflète le flou et les visions de la *Neustadt*. Ainsi, outre la section dédiée à la *Neustadt*, la section « Cathédrale » fait part d'un circuit en batorama « la *Neustadt* au fil de l'eau ». Bien qu'intégrant l'extension urbaine, le campus universitaire historique est présenté dans une section spécifique ; il en va de même pour l'hôpital civil[217]. Concernant la gare, des visites évoquent également cette thématique : « découverte du patrimoine de la *Neustadt*, à travers son patrimoine bâti conservé[218] », cette visite a été organisée par l'association de quartier). Ces éléments mettent en exergue, dans un cas concret tel que la programmation des JEP[219], les difficultés de classement entre les thématiques et les espaces géographiques qui font référence au secteur urbain patrimonialisé. Ces arbitrages hétérogènes renforcent le manque de lisibilité.

Dans le cadre de cette même manifestation, la ville a organisé un événement en vue de valoriser le point de vue des usagers de la ville lors de l'édition 2016. Un concours photographique intitulé « Ma *Neustadt* » a permis d'afficher les clichés gagnants en grand format et exposé sur les grilles de la mairie[220]. Ces clichés ont permis d'offrir une vision plus personnelle du vécu et de la perception de ce secteur urbain (annexe 17).

[216] Selon les informations données par le SIP le 27/02/2018.
[217] Selon la programmation thématique par quartier mentionné dans les programmes des JEP 2014 à 2016.
[218] Programme des JEP 2016, p. 73.
[219] Chaque année, le problème se pose dans les mêmes termes.
[220] L'exposition a eu lieu du vendredi 14 au 23 octobre 2016 durant les Journées de l'Architecture, événement organisé par la Maison européenne de l'architecture – Rhin supérieur qui se déroule à l'automne pendant un mois dans la zone frontalière de Strasbourg.

Au cours de l'année et en fonction de l'actualité patrimoniale, d'autres manifestations ont été organisées, Un café-débat intitulé « Tout ce que vous avez voulu savoir sur la candidature Unesco de la Grande-Île à la *Neustadt* » s'est par exemple tenu le 04 mars 2017 au café Brandt[221]. Les personnes en charge du dossier de la Mission Patrimoine ont accueilli une quinzaine de participants : des habitants de la *Neustadt*, aux « usagers » du quartier, et des professionnels[222]. Le besoin de clarification entre les injonctions notamment pour les travaux, les inquiétudes quant au stationnement reflètent les interrogations des usagers du secteur. Des adultes au plus jeune public, la sensibilisation a embrassé toutes les catégories d'âge. Par exemple, la programmation avec des visites qualifiées de « clownesques » invite à voir la *Neustadt* sous un angle plus ludique, lors de la programmation 2017.

Le but n'est pas de détailler ici l'intégralité des activités réalisées autour de la *Neustadt* depuis 2010 mais de montrer d'une part la complexité du projet et les manières de le proposer à différents publics. Tous ces événements amorcent une nouvelle vision de la *Neustadt* et démontrent la volonté des institutions de faire vivre ce secteur urbain à l'appui de nouvelles formules moins conventionnelles. Une volonté d'émettre un message patrimonial fort est perceptible au vu de la déclinaison de l'offre culturelle et la médiatisation de la *Neustadt* depuis 2010. Néanmoins, dans quelle mesure ces projets patrimoniaux sont-ils connus et partagés par les habitants et usagers de la ville ?

[221] Bâtiment situé dans la *Neustadt* et inscrit depuis 2014.
[222] Étant présente, j'ai pu constater qu'une personne avait été mandatée par la Chambre du Commerce et de l'Industrie.

3. Le patrimoine de la *Neustadt* perçu par ses usagers

a. Prendre connaissance et être informé.e des projets patrimoniaux *Neustadt*

Comme vu précédemment, les collectivités locales se sont fixées comme objectif de communiquer largement autour de leurs projets. Pour ce faire, des rencontres annuelles de restitution, la médiatisation autour de la labélisation de l'Unesco[223] et les documentations éditées par les collectivités locales sont autant de sources d'informations pour le grand public. Mais cette masse d'informations, qui se veut accessible, est-elle lisible ? Le grand public parvient-il à comprendre les différents projets patrimoniaux relatifs à la *Neustadt* ?

Plusieurs jeux de données nous permettent de répondre à ces questions, qu'il s'agisse de nos enquêtes quantitatives mais aussi suite à l'approche qualitative de mon terrain. Mes entretiens menés en 2014 nous apportent de premiers éléments de réponses. Par exemple Mirta, qui connait bien la *Neustadt,* soulève tout de même le point suivant : « *ce qu'il me manque c'est d'avoir un document qui montre ce qui est préservé et ce qui n'est pas préservé*[224] ». Au niveau des copropriétaires, elle relève que pour l'instant (en 2014) : « *Je crois que personne ne le sait. Personne n'est au courant ».* Si certain.e.s enquêté.e.s n'étaient informé.e.s d'aucun projet en cours, d'autres, comme Françoise, ont eu connaissance de la manifestation des *Rendez-Vous de la Neustadt* même si elle ne s'y est pas rendue, elle

> « *regrette de ne pas avoir fait des visites de la Neustadt. J'ai pas eu le temps mais j'étais informée. Et j'ai regretté de ne pas y être allée parce que ça m'intéresserait*[225]. »

Même si des habitants de la *Neustadt* n'ont pas participé pas à cette manifestation, on peut supposer qu'ils ont éventuellement pris connaissance de l'événement via le plan de communication. Selon les sources obtenues par le service de l'Inventaire, en fonction des années, entre 25 000 à 30 000 programmes de 12 pages ont été édités et 200 affiches ont permis de faire connaître l'événement. Notons qu'une carte du périmètre de la *Neustadt* comprenant les secteurs étudiés introduisait le programme. Le tractage dans les boîtes à lettres a largement contribué à diffuser le périmètre étendu de l'étude du service de l'Inventaire. Par ce biais, un intérêt, voire des connaissances, sur l'histoire du projet urbain a pu être suscité.

En complément, à ces retours d'enquêté.e.s, à la question « quel vecteur de communication a

[223] Depuis l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco du secteur de la Neustadt, la presse quotidienne régionale mais aussi les médias nationaux ont également contribué à la notoriété de la *Neustadt*.
[224] Mirta, entretien mené en août 2014.
[225] Françoise, entretien mené en juillet 2014.

permis de connaître l'événement *des Rendez-vous de la Neustadt* ? » posée en 2014, les réponses qui concernent la manifestation en tant que telle peuvent néanmoins être déduites sur la manière dont s'informent les participants sur les thématiques patrimoniales. De manière indéniable, la presse papier joue un rôle important dans ce domaine. En effet, plus de 40 % des personnes ont été informées par ce biais, le programme distribué en partie dans les boîtes aux lettres a été cité à plus de 30 % et enfin l'affichage 11 % se positionne en troisième position. Les médias traditionnels, sous forme de support papier, devancent largement les moyens numériques.

Le dernier jeu de données mobilisé pour répondre à cette question a été constitué dans le cadre de l'enquête Unesco. Pour rappel, le but était d'interroger deux types de populations comme expliqué en introduction - d'une part l'une sensibilisée aux questions patrimoniales : 219 personnes ont été sondées à l'occasion des Journées Européennes du Patrimoine, lors de l'édition 2016 qui s'est tenue les 17 et 18 septembre 2016[226]. Il s'agit par conséquent d'un temps désigné comme « patrimonial ». D'autre part, un autre groupe a été interrogé parmi les usagers de la ville de Strasbourg. 175 personnes ont répondu au questionnaire dans le flux des passants de la ville à l'automne 2016 et au printemps 2017. L'enquête a été menée au centre-ville (Place Broglie, Place Kléber), dans des quartiers péricentraux (Krutenau : Place Austerlitz, des Halles) et dans des quartiers plus périphériques (Hautepierre et le quartier frontalier qui fait face à l'Allemagne en l'occurrence le Jardin des Deux Rives). Ce deuxième groupe se qualifie par son type d'administration qui a eu lieu lors d'un temps qualifié d'ordinaire.

Deux questions ont été soumises en préambule : la première visait à identifier le degré de connaissance de l'Unesco en tant qu'organisation, la seconde concernait l'échelle mondiale, nationale ou locale dans laquelle les usagers de ville exemplifiaient les biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial. Pour ce faire, nous leur avons demandé de citer entre un et trois exemples de biens inscrits. Notons que plus 90 % des personnes ont déclaré connaître l'Unesco. Les réponses positives se répartissent de la manière suivante : 86 % dans le temps ordinaire et 95 % au cours lors du temps patrimonial. La notoriété de l'organisation internationale est par conséquent clairement établie dans l'ensemble de la population interrogée, cela constitue un

[226] Notre questionnaire était administré sur le stand porté par la ville de Strasbourg situé place de la République. Cet emplacement avait pour objectif de valoriser le projet Unesco par conséquent nous relevons le biais suivant à l'enquête : la communication visuelle (kakémono, flyer, documentation) pouvait influencer les réponses des personnes interrogées.

prérequis pour mieux comprendre le projet de valorisation de la *Neustadt*. Parmi les trois exemples demandés, les sites strasbourgeois inscrits sur la liste du patrimoine mondial et cités spontanément par les enquêtés : se distinguent la Grande-Île, la Cathédrale et la Petite France. Ce point permet d'appréhender la difficulté de faire connaître un bien local inscrit sur la liste du patrimoine mondial bien qu'il soit inscrit en l'occurrence depuis 1988. En étudiant de manière plus fine les éléments cités à l'échelle de la ville de Strasbourg, la Cathédrale apparaît comme le monument le plus cité explicitement (figure 15). Le monument s'impose comme représentatif du patrimoine local pour les trois exemples de sites dits « Unesco ».

	Exemple 1	**Exemple 2**	**Exemple 3**
Cathédrale	14	7	1
Grande-Île et assimilés	20	4	3
Strasbourg	9	2	2
Petite France	3	2	1
Neustadt	0	1	1
Total des sites strasbourgeois	**46**	**16**	**8**

Figure 15 : Effectif des sites strasbourgeois cités comme inscrit à l'Unesco selon l'enquête Unesco

Outre ces exemples cités librement, le troisième point du questionnaire permettait de préciser la connaissance des sites déjà classés dans la ville de Strasbourg par le biais d'une question fermée « Avez-vous connaissance d'un site labélisé patrimoine mondial Unesco à Strasbourg ? », puis une seconde ouverte : « Si oui, quel site ? » Rapportés à l'ensemble des répondants du temps ordinaire, seuls 14 % d'entre eux identifient la Grande-Île comme étant le site labélisé à Strasbourg, contre 40 % pour le groupe du temps patrimonial (figure 16). Ici, soulignons alors la différence importante que semble engendrer le fait de s'intéresser ou non aux questions patrimoniales dans les processus d'identification des éléments inscrits au patrimoine mondial. Le patrimoine Unesco inscrit pourtant depuis 1988 reste globalement peu identifié. Seules deux réponses font référence à la *Neustadt*, comme si elle était déjà classée. Ceci malgré la forte médiatisation de la *Neustadt* en vue de son inscription ce qui pouvait brouiller les perceptions entre un patrimoine qui candidatait à l'Unesco et un bien déjà inscrit sur la célèbre liste.

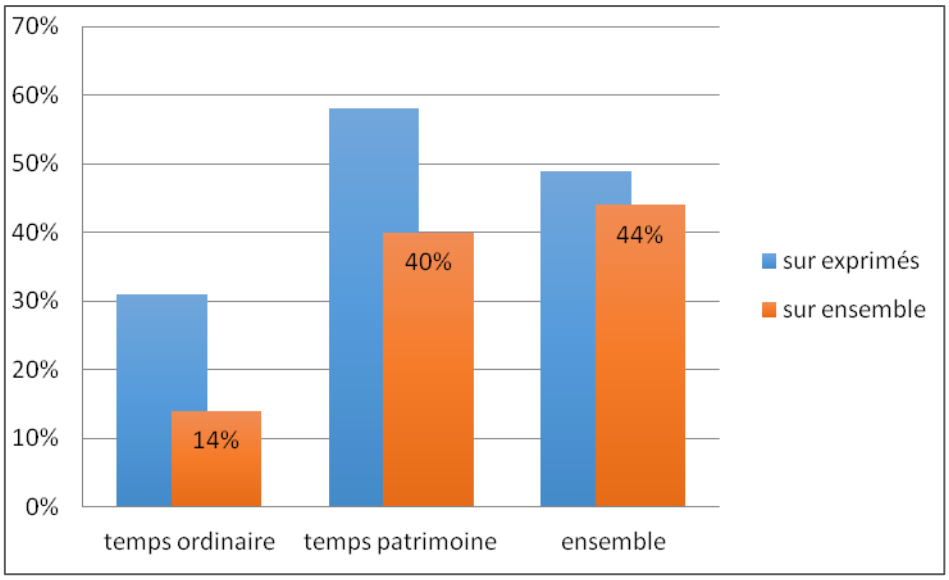


Figure 16 : Connaissance de la labélisation du site « Grande-Île » (en %)

En comparaison de l'autre site déjà classé, le projet d'extension de l'inscription au patrimoine mondial de la *Neustadt* bénéficiait d'une relative bonne audience. Près de 47 % des personnes interrogées affirmaient avoir connaissance de ce projet. À nouveau, la population sensibilisée aux questions patrimoniales est, sans surprise, plus au fait de ce projet : près de 60 % des répondants lors du temps patrimonial, contre seulement 30 % des personnes rencontrées en temps ordinaire.

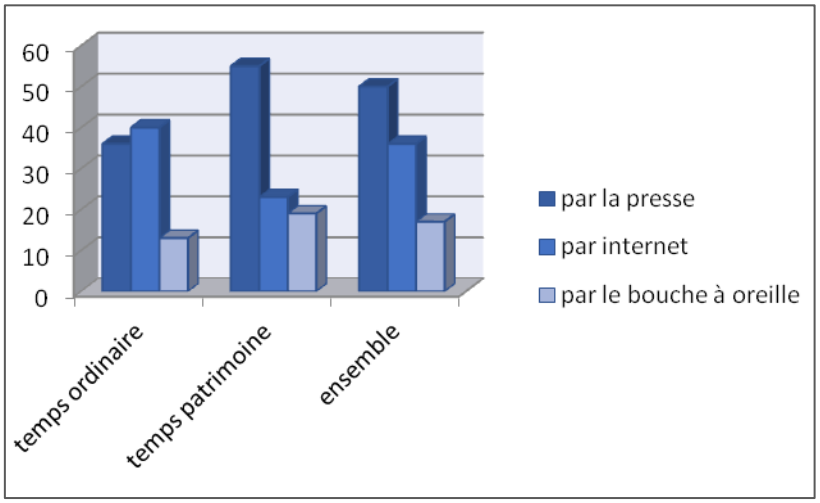


Figure 17 : Accès à l'information sur l'extension selon temps (en %)

En termes d'accès à cette information, nous notons peu de différence entre les médias consultés par les différentes personnes, la presse (publications municipales incluses) semble toujours l'une des sources de référence en ce qui concerne l'actualité patrimoniale de l'Eurométropole

(figure 17). Ces données corroborent les informations obtenues en 2014 lors de l'enquête des *Rendez-vous de la Neustadt.*

Internet et le bouche-à-oreille sont également cités par les répondants. La manière dont les individus accèdent à cette information peut dépendre de leur âge. En effet, l'utilisation d'internet comme média d'information est encore largement minoritaire chez les personnes les plus âgées (figure 18).

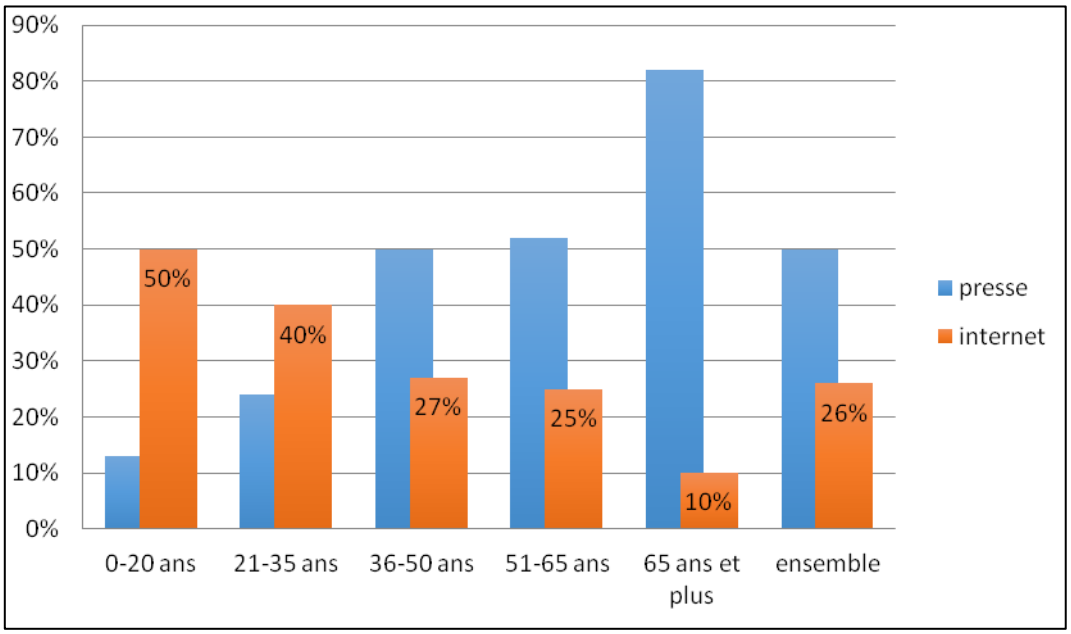


Figure 18 : Accès à l'information selon l'âge : presse et interne en %t

La notion de patrimoine semble assez maîtrisée par les enquêté.e.s, néanmoins cette impression de connaissance partagée par tous doit être relativisée. Nous avons réalisé une session d'enquête dans le quartier populaire de Hautepierre en périphérie du centre-ville : terme de patrimoine était souvent inconnu par une frange de la population, ce qui a malheureusement exclu ces personnes de l'enquête[227]. D'une manière générale, la complexité des projets nuit à leur lisibilité, par exemple, un enquêté avait suivi des visites guidées dans le cadre des *Rendez-vous de la Neustadt*, mais il ne connaissait pas le projet de l'Unesco. La pluralité des projets et leurs enjeux respectifs ne sont pas évidents à cerner. La possibilité d'exécuter librement des travaux dans son bien est une source de préoccupation et cette crainte incite à recueillir des informations sur les projets patrimoniaux. Soulignons le fait que la révision du PSMV aura des conséquences directes sur ces actions des usagers de la ville, mais ce document d'urbanisme est peu connu jusqu'à présent. Ceci peut s'expliquer par son déploiement plus tardif par rapport aux autres

[227] Dans ce cas de figure, un dépliant de la ville a été donné et le projet patrimonial a été expliqué dans les grandes lignes.

projets : l'enquête auprès des habitants de la *Neustadt* pour définir les éléments remarquables est menée en 2018-2019[228]. Globalement, les personnes interrogées opèrent un amalgame entre l'Unesco et la législation en termes de travaux. Quand bien même l'Unesco ne légifère pas en termes d'urbanisme, les contraintes de protection sont tout de même imposées par l'organisme international en vue d'obtenir l'inscription sur la liste du patrimoine mondial. Ainsi, il est compréhensible que les usagers associent directement l'Unesco à des contraintes en termes de rénovation du bâti.

Le point principal qui génère une forme de méconnaissance de ce patrimoine est l'emploi du terme en lui-même. Soulignons en effet que le terme *Neustadt* reste peu utilisé. Ce point sera exposé dans le prolongement de cette partie.

b. Les limites de l'usage du terme *Neustadt*

Comme expliqué en introduction, la *Neustadt* est un terme en langue allemande qui signifie littéralement « ville nouvelle ». Son emploi mérite d'être explicité pour mieux appréhender l'appropriation voire le degré d'adhésion de cette expression par le grand public. En effet, il est nécessaire de relever que les habitants de ce tissu urbain ou les usagers de Strasbourg désignent plus souvent leur quartier de la manière suivante : « quartier allemand », « quartier impérial », « quartier République », « Vosges », ou encore » wilhelmien », « wilhelminien ». Comme l'indiquent les résultats de l'enquête menée dans le cadre de l'Unesco, le quartier peut être identifié par les personnes interrogées mais sous une autre appellation : les désignations « quartier allemand », « République » rassemblent respectivement 21 % et 20 % des réponses exprimées.

L'emploi croissant de la terminologie « *Neustadt* » est directement lié aux projets patrimoniaux mis œuvre par les institutions depuis les années 2010. Comme en témoignent les propos des enquêtés qui associent généralement directement le terme au processus de patrimonialisation :

> « *La Neustadt est une appellation patrimoniale que je peux comprendre par rapport à l'histoire évidemment mais ça n'a pas de signification dans la vie courante*[229] », ou encore « *en tous les cas, je pense que les Strasbourgeois de base dont je faisais partie n'avaient pas forcément cette appellation en tête. Et c'est vraiment depuis que c'est*

[228] Cet inventaire spécifique est mené par un cabinet d'étude : https://www.strasbourg.eu/comment-se-deroule-la-revision-extension-du-psmv, consulté le 28/02/2018.
[229] Richard, entretien mené en février 2014.

> *médiatisé par les institutions locales comme étant l'objet de différentes attentions que le mot est de plus en plus utilisé. Mais moi, il y a dix ans, je ne l'utilisais jamais*[230] ».

Pour Marie, l'emploi de l'appellation est lié à la médiatisation orchestrée par le service de l'Inventaire : « *On a jamais entendu cette expression avant [le travail de l'inventaire]* », ce qu'elle explique ainsi :

> « *En tous cas, pas dans les années 90-2000. Maintenant oui avec toute la promotion qui est faite. Mais parfois dans le courrier des DNA, on voit encore des gens qui s'offusquent de l'emploi du terme. C'est assez marrant. Il y a des gens qui disent ça ne s'appelle pas comme cela, ça s'appelle le quartier impérial, quartier allemand à la rigueur*[231] ».

Lors de l'enquête Unesco une personne interrogée nous a rapporté que :

> « *d'abord, la Neustadt c'est un concept qui est nouveau, c'est intéressant de voir que c'est ce nom, beaucoup disent encore le quartier allemand, c'est encore plus dans le langage courant je dirais*[232] ».

Quant à son usage Mirta souligne que : « *C'est un mot nouveau, les gens ne voient pas forcément ce que c'est*[233] ».

Dès lors, il est nécessaire de se pencher sur l'origine du terme de « *Neustadt* » qui semble constituer un des jalons fondateurs de ce cas d'étude. Ce mot apparait sur les documents officiels et les plans générés par l'administration du *Reich*. Par exemple, un extrait du conseil municipal du 18 septembre 1889 mentionne le terme au sujet de l'emplacement de l'Église Saint-Paul : « Du point de vue municipal, ce changement de localisation ne peut être que salué ; car la pointe de l'île Sainte-Hélène située, entre l'université et le palais impérial, point visible lointainement de partout, se prête comme aucune autre place dans la *Neustadt* pour accueillir un édifice monumental, comme une église[234] ». En raison de son usage par des professionnels de la ville, il est connu des urbanistes et d'une certaine frange de la population issue des milieux spécialisés, par exemple des archivistes, des historiens, des membres d'association d'experts, des amateurs d'histoire de l'art et de patrimoine. Comme le mentionne Benoit, architecte de profession : *« Neustadt, dans le cadre des études d'archi, forcément ça a été évoqué »* et l'enquêté relève le glissement d'une sphère d'avertis vers le grand public : « *C'est vrai de fait*

[230] Céline, entretien mené en janvier 2014.
[231] Marie, entretien mené en août 2015.
[232] Extrait d'entretien réalisé par Sandrine Bubendorff dans le cadre de l'enquête Unesco, n°1, mars 2017.
[233] Mirta, entretien mené en août 2014.
[234] Extrait des délibérations du conseil municipal de Strasbourg du 18 septembre 1889. AVES : 1 MW 225, f. 498. : « Vom städtischen Standpunkte aus kann dieser Platzwechsel nur mit Freuden begrüβt werden ; denn die Spitze der Heleneninsel, zwischen Universität und Kaiserpalast belegen und als ein von allen seiten weithin sichtbarer Punkt, eignet sich wie kaum ein anderer Platz in der Neustadt, um ein monumentales Bauwerk, wie eine Kirche, aufzunehmen. »

qu'il y a une communication qui a été faite récemment, depuis une ou deux années, peut-être qu'on est plus amené à proposer le mot Neustadt que le mot quartier allemand[235]. »

Quelques évènements marquent la propagation de l'expression. Ce terme est usité ainsi dans un rapport rédigé par la Société des Amis du vieux Strasbourg en 2004 : *Strasbourg - un ensemble à sauvegarder : la Neustadt, 1871-1918*[236], avant d'être employé plus largement dans la communication officielle sur ce patrimoine. Sophie Eberhardt a relevé un temps fort en 2011 :

> « le maire Roland Ries annonce au sujet de l'axe « Deux-Rives « sis entre la pointe Sud du centre-ville historique et la commune allemande de Kehl, auquel est consacré le supplément : « Nous bâtissons ici la nouvelle « Neustadt « de Strasbourg, mais selon un mode adapté au XIXe siècle. « Cette désignation marque un tournant pour la reconnaissance du quartier, qui connait un nouvel essor depuis les années 2000[237]. »

Le choix linguistique est parfois polémique comme en atteste la mobilisation de quelques citoyens contre l'emploi du terme et non contre le projet patrimonial en lui-même. À titre d'exemple, la municipalité a réceptionné des courriers concernant l'emploi de cette terminologie. Les propos d'une habitante du secteur urbain, dans une lettre datée du 4 juin 2014 envoyée au maire montrent l'attachement au projet en tant que tel pour sa valorisation. Cependant cette personne rejette le choix du terme (annexe 18)

> « je me permets de vous dire combien cette appellation « Neustadt » me choque, de toute ma vie passée dans ce quartier, et ailleurs à Strasbourg, je n'en ai jamais entendu parler ; nous habitions dans le quartier allemand, ou, mieux encore, dans le quartier impérial. »

Un autre exemple, issu du courrier des lecteurs des DNA[238] daté du 26 avril 2014, montre que cette question n'est pas cantonnée *intramuros.* Le président d'une association historique locale[239] constate que « Cette appellation est nouvelle pour les Strasbourgeois, qui ne l'ont jamais utilisée et préfèrent parler du quartier allemand de Strasbourg ou du quartier impérial. » Cet effet de mode est amplifié par la légende de la photo de l'article « Un de nos lecteurs préfère les appellations de quartier impérial ou de quartier allemand au terme en vogue, *Neustadt*. » (annexe 19)

---

[235] Benoit, entretien mené en août 2014.

[236] MONTANARI Dominique (dir.), *Strasbourg-Un ensemble à sauvegarder : la Neustadt 1871-1918*, Annuaire de la Société des amis du Vieux Strasbourg, n° 31, 2004. http://amisvieuxstrasbourg.free.fr/AVS_ACCEUIL/page318.html, consulté le 28/08/2014.

[237] EBERHARDT Sophie, (2015), *op. cit.*, p. 338, citant Roland Ries *in* Traits urbains, n° 49, septembre 2011, p. 4.

[238] Dernières Nouvelles d'Alsace, presse quotidienne régionale, « Les DNA ont une diffusion de 157.000 exemplaires par jour, et 165.000 exemplaires le vendredi. (OJD 2014). L'Alsace est la 2ème région de France, après la Bretagne, avec un taux de lecture de 49,7 %. », extrait du site web le 14/11/2016.

[239] Courrier écrit par le président des amis de la Léonardsau et du cercle de Saint Léonard (Boersch), village du Bas-Rhin d'environ 2 500 habitants situé à 35 km au Sud de Strasbourg.

Ce choix de valoriser une *Neustadt* plutôt qu'un quartier allemand peut s'expliquer par une stratégie menée par les collectivités territoriales qui ont pris en considération plusieurs points. Il s'agissait de mettre en avant l'extension urbaine en se référant à la période allemande. Des impossibilités politiques et idéologiques ont circonscrit cette décision : la notion de « ville nouvelle » se réfère à une autre période historique en architecture ; les termes « quartier impérial » ou « quartier allemand » furent évités en raison d'un lien trop fort avec l'Allemagne et l'Annexion car considérés comme « *trop restrictifs autant au niveau chronologique que des références et influences stylistiques et culturelles* » (annexe 20). À ce sujet, dans l'ouvrage final mené par le service de l'Inventaire, Marie Pottecher, alors responsable du service, justifie ce choix de la manière suivante :

> « Le terme *Neustadt* a été choisi au moment d'engager l'étude de ce quartier. Utilisé au moment de la conception de l'extension, il nous semblait plus juste ou moins connoté que ceux de « quartier allemand » ou « quartier impérial » utilisés jusqu'alors. De surcroit, le terme de *Neustadt*, attesté également pour d'autres villes allemandes, permet de bien faire le lien avec ces extensions urbaines qui, par leurs aspects, leurs préceptes et leurs modalités de mise en œuvre, apparaissent comme un phénomène largement partagé à l'échelle de l'aire germanique de la fin du XIXe et du début du XXe siècle[240]. »

Bien que la médiatisation du projet patrimonial se soit initialement appuyée sur le terme *Neustadt*, au final, cette terminologie a été atténuée au profit de l'expression « Strasbourg, une scène urbaine européenne[241] », parti pris pour le dossier de candidature remis à l'Unesco. Ce glissement terminologique a été mal perçu lors de son évaluation. Dans la lettre de l'Icomos adressée à l'Unesco, datée du 16 janvier 2017, il est relevé dans la section « Titre du bien » que « *Le sous-titre de la candidature "une scène urbaine européenne" peut mener à des malentendus ; l'État partie est invité à réfléchir à d'autres sous-titres pour le bien proposé, ou à y renoncer* » (annexe 21).

Cette recommandation a été prise en considération en vue de l'obtention de l'inscription sur la liste du patrimoine mondial. En effet, les documents relatifs à la candidature mettent en avant cette modification (annexe 22) :

> « Dans le sous-titre "une scène urbaine européenne", le mot scène permet d'exprimer soit le lieu, le cadre où a lieu une action, soit un moment, un contenu dans le déroulement de l'action. Cette ambivalence ne pouvant pas être facilement traduite du français vers d'autres langues, l'État-partie renonce à ce sous-titre[242].»

---

[240] Cette précision se trouve en note n°11, POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 311.

[241] Titre du dossier remis à l'état français pour le dépôt de candidature à l'Unesco en janvier 2016.

[242] EUROMÉTROPOLE STRASBOURG, « De la grande île à la Neustadt, une scène urbaine européenne. Dossier de candidature pour l'extension du bien inscrit sur la Liste du patrimoine mondial », n° 495 bis, addendum, février 2017, p. 5.

La communication initiale qui tentait d'affaiblir l'emploi de *Neustadt* qui se rapportait trop explicitement à l'affiliation du secteur à l'Allemagne a dû être revue pour prendre en compte la remarque de l'Icomos. Il est pertinent de relever les différences de réception du terme qui varie en fonction des échelles. D'une part, au niveau local et national le terme *Neustadt* pouvait être mal accueilli étant donné son faible usage et sa référence explicite à l'Allemagne de par la langue usitée. D'autre part, dans les sphères patrimoniales internationales, il ne résonnait pas comme un terme connoté voire choquant, au contraire il marque la caractéristique d'un bien frontalier. Ce décalage non explicité a sans doute mené à une incompréhension de l'Icomos. Au final, le manque de lisibilité de l'expression plus neutre car moins connotée « scène urbaine européenne » laisse totalement place à l'expression allemande *Neustadt* rappelant ainsi clairement le passé germanique de Strasbourg.

Une autre manière de sonder l'émergence du terme *Neustadt* dans son usage courant est d'étudier le marché de l'immobilier. Pour ce faire, une veille a été axée sur les parutions d'annonces d'un site en ligne[243] entre le 15 juillet 2016 et 10 mai 2017, la recherche systématique du terme « *Neustadt* » a montré que certains professionnels et aussi quelques particuliers l'utilisent (annexe 23). Néanmoins, le mot est très peu employé dans une situation de vente, d'achat de location, voire de colocation. En effet, ce site en ligne ne compte rarement plus de 4 annonces simultanées utilisant le terme « *Neustadt* » concernant un marché immobilier pourtant dense en logements. En comparaison, la requête avec d'autres termes, par exemple le terme « Contades » est employé à 150 reprises (78 professionnels - 72 particuliers), le terme « République », « Vosges » sont toujours bien plus cités[244]. Ce manque d'appropriation des professionnels s'explique par le flou de sa location géographique. En effet, le mot est toujours associé à d'autres repères géographiques. Par contre, il peut être utilisé comme une référence historique de la manière suivante : « l'époque de la *Neustadt* » ou encore « d'un bel immeuble de la *Neustadt* ».

Lors des entretiens qualitatifs menés dans le cadre de l'enquête Unesco, un professionnel de l'immobilier explique à ce sujet :

> *« la Neustadt c'est pas vraiment précis, […] parce que c'est dans une période mais il y a aussi des bâtiments qui ont été construits quartier gare, ou plus quartier des Halles. Oui, c'est tout un axe…ça s'étend. C'est vrai que si c'est une période allemande et qu'il y a eu des architectes allemands et qu'y a eu des constructions que ce soit du côté du*

[243] Le site du bon coin a été choisi pour son utilisation fréquente des particuliers et professionnels, selon le site web consulté le 10/01/2017 : 800 000 annonces déposées par jour, 28 millions d'annonces, 4e site en France : source : Médiamétrie.

[244] Requête réalisée le 10/05/2017

boulevard Wilson, Clemenceau. […] je pense qu'il y a aussi des bâtiments, ah ben oui même le tribunal, c'est pas loin de République. Après c'est vrai que rue de Molsheim, rue Friese, près de la place des Halles, de ce côté-là, donc il y a quand même eu des constructions plus loin aussi[245]*. »*

Deux points résument les propos des enquêtés : d'une part, l'emploi du mot *Neustadt* est perçu comme une nouveauté mise en étroite relation avec la patrimonialisation et non le réemploi d'un terme usité à une autre époque par les Strasbourgeois, et d'autre part, l'emploi de la langue allemande renvoie de manière sous-jacente aux relations entretenues entre la France et l'Allemagne[246]. Si son appropriation et son usage par les usagers de la ville ne sont pas encore généralisés, la dissémination de l'usage du terme depuis les professionnels et les élus locaux jusqu'aux habitants directement concernés s'intensifie depuis le début de nos recherches. Bien que depuis quelques années, cette expression se veut usuelle[247], trois grandes pratiques des usagers se distinguent : les personnes qui connaissaient l'expression, celles qui l'ont découvert avec les projets de valorisation et l'utilisent désormais, et enfin celles qui ne l'utilisent pas par méconnaissance ou choix volontaire. Dans tous les cas, l'usage de toponymes cohabite également avec cette appellation qu'il s'agisse de lieux identifiés depuis longtemps : par exemple les parcs, celui de l'Orangerie ou celui des Contades. En bref, la dénomination *Neustadt* renvoie à différents lieux géographiques perçus par les usagers de Strasbourg, ce qui sera développé dans le point suivant.

c. Cartographier et décrire la *Neustadt*, un espace vécu perçu par les usagers de la ville

Les projets patrimoniaux relatifs à la *Neustadt* sont plus ou moins identifiés par les usagers de la ville. Pourtant, le tissu urbain valorisé est largement connu par l'ensemble des répondants dans le cadre de l'enquête Unesco, près de 80 % des personnes enquêtées déclarent connaître la *Neustadt*. Cette zone urbaine est également dénommée selon des lieux qui la composent : des quartiers (Contades, Conseil des XV), des axes tels l'avenue des Vosges ou encore par d'autres

[245] Extrait d'entretien réalisé par Sandrine Bubendorff dans le cadre de l'enquête Unesco, n°5, juin 2017.
[246] Lors de la construction de notre terrain de thèse, nous avons constaté à plusieurs reprises que la *Neustadt* peut même être vue comme une ville extérieure à Strasbourg située à l'étranger, en Allemagne.
[247] Une page sous le nom de Neustadt existe depuis 2004 dans l'encyclopédie libre Wikipedia http://fr.wikipedia.org/wiki/Neustadt_%28Strasbourg%29.

bâtiments caractéristiques de cette époque (Bibliothèque nationale et universitaire, préfecture, Palais universitaire). Aux découpages institutionnels de la *Neustadt* effectués en fonction des projets, s'ajoute donc le point de vue des habitants et usagers. Afin de circonscrire cet espace, les données issues de l'enquête lors des *Rendez-vous de la Neustadt* nous permettent d'étudier la perception d'un public amateur et usager de la ville de Strasbourg. Ces informations ont pour but de spatialiser la *Neustadt*. Les limites du périmètre de la *Neustadt* sont en effet loin d'être figées : à la question, « Selon vous, quels quartiers intègrent la *Neustadt* », les réponses des participants sont variées : sont énoncés des noms de rues, de bâtiments, des quartiers voire des zones urbaines. Ses représentations spatiales, les manières de voir et transmettre la ville renvoient à d'autres réflexions plus larges. Les travaux de Thierry Ramadier, en psychologie sociale[248], ainsi que d'autres auteurs, en géographie, comme Colette Cauvin[249], sur la perception de l'espace géographique, permettent d'éclairer les résultats qui suivent. Rappelons également le contexte géographique de la production de ces données : il s'agissait des événements conférences ou visites organisées dans le Palais du Rhin et ses environs. Cet ancrage spatial du lieu de passation n'est pas anodin et peut influencer les représentations des enquêtés et apporter des distorsions spatiales.

Une manière de catégoriser les résultats à la question ouverte s'appuie sur le découpage des zones prédéfinies par le service de l'Inventaire comme repère cartographique. J'ai ainsi classé les réponses en fonction des onze secteurs étudiés (figure 19). Dès qu'un lieu géographique ou une aire a été cité, l'information a été catégorisée dans le dit-secteur. À partir de cette répartition, le diagramme ci-dessous présente les secteurs les plus cités. Le cœur de la *Neustadt* doté des monuments d'apparat construits jusqu'en 1918, est le plus cité. Les autres secteurs les plus souvent mentionnés sont proches de ce centre. Les moins cités ont été édifiés largement après l'annexion de l'Alsace, exception faite de l'île Sainte-Hélène dont le toponyme est peu usité. La dimension historique, en l'occurrence la date de construction et le type d'architecture, semble être un critère de sélection. Pourtant, une des occurrences les plus fréquentes est « Contades », il s'agit d'une zone centrée autour d'un parc, un espace vert donc peu construit. Ce toponyme est profondément ancré dans l'histoire strasbourgeoise. S'il apparaît comme une

[248] Mentions par exemple l'article : DEPEAU Sandrine et RAMADIER Thierry, « L'espace en représentation ou comment comprendre la dimension sociale du rapport des individus à l'environnement », *Pratiques Psychologiques*, 2011, n° 17, pp. 65-79.
[249] CAUVIN Colette, ESCOBAR Francisco et SERRADJ Abdelaziz, *Cartographie thématique*, Paris, France, Hermes science : Lavoisier, 2007, vol. 2/, 284; IV; 272; VIII p.

des références de la *Neustadt* pour le grand public, son architecture ne date pourtant pas principalement de l'époque wilhelmienne. Les constructions qui bordent les deux côtés le parc datent des années 1960 - 1970 et résultent de promotions immobilières qui seront exposées ultérieurement. Paradoxalement, l'architecture n'est ici pas majoritairement représentative de l'époque wilhelmienne.

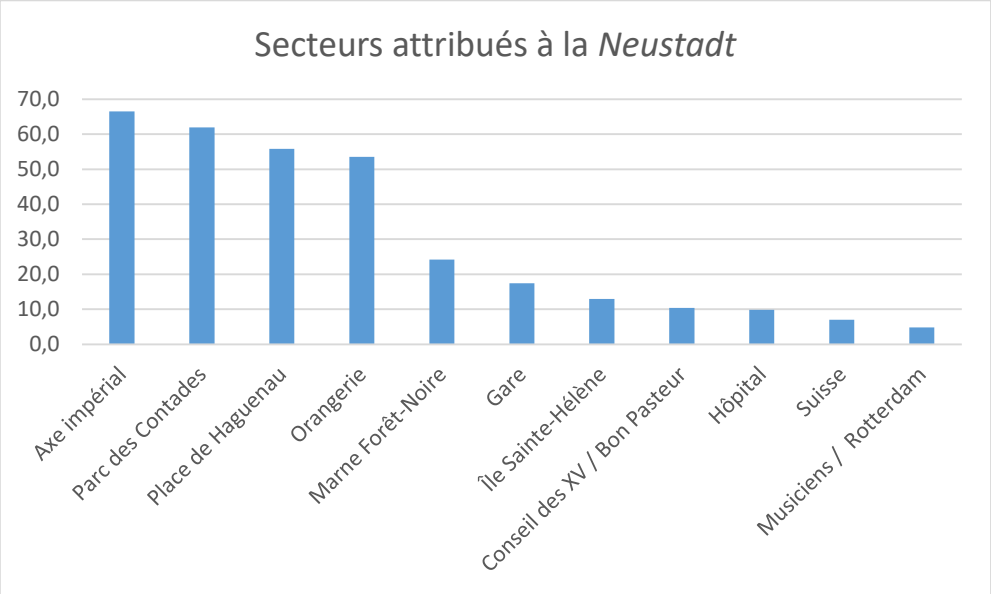


Figure 19 : Secteurs attribués à la *Neustadt* par les enquêtés des *Rendez-vous de la Neustadt*, 2014

En termes de lieux explicitement cités, les occurrences suivantes ont été le plus fréquemment mentionnées : la « République » : 117 fois, « Contades » 114 fois, l'avenue des « Vosges » 113 fois. Au niveau des représentations de la *Neustadt* en termes d'édifices, les lieux ont été mentionnés par ordre de fréquence décroissante suivant : la « gare » 82 fois, l'« université » 74 fois, le « tribunal » 34 fois, l'« hôpital » 20 fois, « Saint Maurice » 10 fois et le Palais du Rhin 7 fois uniquement. Relevons que l'édifice impérial qui l'emblème de la *Neustadt* a été peu mentionné dans les réponses à cette question. Il en va de même pour la bibliothèque nationale ou l'actuel Théâtre National de Strasbourg. L'édifice impérial semble se fondre dans l'ensemble de la place de la République, les bâtiments officiels formant alors un tout, indépendamment de leur fonction respective. Bien évidemment, ces quelques résultats descriptifs mériteraient une analyse plus fine afin d'appréhender les distorsions spatiales en fonction du lieu de résidence précis, des trajets et du vécu des enquêtés.

Les difficultés de circonscrire les limites géographiques et historiques de la *Neustadt* se lisent également dans les interprétations des habitants. Par exemple, la préparation du temps

d'échange en 2015, m'a permis de connaître les frontières perçues par l'association de quartier l'ADIQ. Pour le président de l'association, le périmètre est simple : seules les habitations érigées jusqu'en 1918 ont été sélectionnées pour le temps de parole organisé en 2015. Dans ce cas précis, le critère déterminant a été le repère historique. Par ailleurs, selon Maurice, la *Neustadt*, c'est également un élément historique, « *ce sont les immeubles jusqu'en 1914, la première Guerre mondiale*[250] » ; Édouard cite le même critère temporel, mais la date diffère : « *Moi je disais toujours le quartier de l'époque allemande donc 1870*[251]. » La variable historique complexifie davantage les zones floues de l'aire géographique. Cette double notion d'aire géographique et ère historique se traduit par le fait de se sentir ou non habitant de la *Neustadt*. À titre d'exemple une enquêtée s'était initialement censurée pour un entretien qualitatif car son immeuble a été érigé après 1918 :

> « *Notre petite discussion m'a fait reprendre des recherches sur l'architecte de mon immeuble et je m'aperçois qu'il ne fait pas partie vraiment de la Neustadt puisqu'il a été construit par Ernest Misbach architecte d'origine savernoise aux environ de 1930. Je ne sais pas pourquoi, peut-être à cause de son côté wilhemnien un peu lourd et de son état très vieillissant, de son emplacement rue du Général Rapp en plein cœur de la Neustadt, je le datais de l'époque allemande !* »

Lors de l'entretien, l'enquêtée rappelle ce sentiment d'exclusion. « *C'est pour cela qu'à un moment donné je me suis dit je ne suis pas de la Neustadt* ». Des entretiens menés dans le cadre du doctorat de Johannes Dahm corroborent le flou des limites. Un sentiment d'inclusion ou d'exclusion émerge comme le déclare une habitante « *moi, au début, je ne savais pas que j'habitais la Neustadt*[252]. »

Les liens forts entre l'histoire et l'aire géographique de la *Neustadt* se formalisent également dans les réponses à la question « Comment décririez-vous la *Neustadt* à un(e) ami(e) qui ne connait pas Strasbourg ? ». Les réponses ouvertes ont été ré-encodées par thématique, cela permet de démontrer que 190 personnes évoquent l'architecture, des éléments d'urbanisme, ou de styles architecturaux. Près de la moitié des personnes (156) font référence à l'Allemagne explicitement ou avec des qualificatifs dérivés (prussien, germanique, Reich, impérial). Les éléments sémantiques se réfèrent bien plus souvent à l'histoire (106) qu'à une volonté d'inscrire géographiquement ce lieu (21) (figure 20). Les caractéristiques liées aux modes de vie sont la typologie sémantique la moins citée, les mentions « résidentiel » et « bourgeois » sont

[250] Maurice, entretien mené en mai 2015.
[251] Édouard, entretien mené en octobre 2014.
[252] DAHM Johannes, « Le « quartier allemand » à Strasbourg : la perception actuelle des traces architecturales (1871-1918) par les habitants et les passants », *Synergies Pays germanophones*, 2015, n° 8, p.130.

néanmoins les qualificatifs les plus souvent avancés. Ces éléments de réponses mettent en exergue que la *Neustadt* se caractérise d'abord pour son architecture, puis par ses références à l'Allemagne et son histoire avant d'être un espace géographiquement situé.

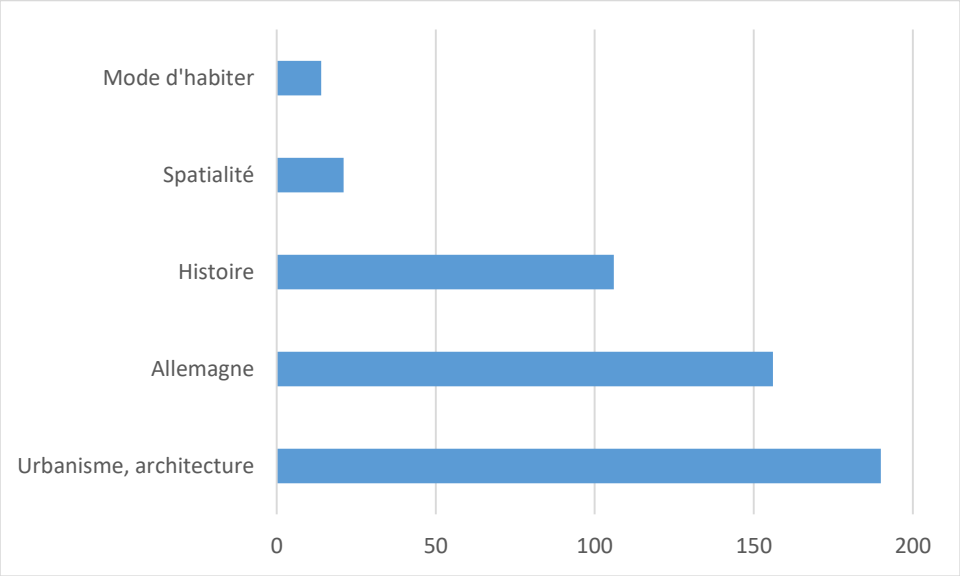


Figure 20 : Thématiques décrivant la *Neustadt*, en nombre de réponses

Au final, les différentes réflexions sur les aires de la *Neustadt* s'orientent vers un consensus. Un cœur de la *Neustadt* semble ainsi émerger de tous les projets et des représentations : il s'agit de la somme des habitations construites lors de la période 1871-1918, se situant autour de l'axe impérial dans le quartier d'apparat.

Chapitre 3. La Neustadt au prisme des enjeux patrimoniaux

Dans ce chapitre, la *Neustadt* est envisagée en tant qu'objet patrimonial aux prismes des réflexions et de l'évolution de la définition même du patrimoine. En effet, la patrimonialisation résonne avec des enjeux « macro » qui ont évolué dans le temps et se sont formalisés dans la mise en œuvre de politiques publiques.

1. Du temps des monuments au(x) patrimoine(s)

a. Éléments de réflexion pour penser le patrimoine

Les travaux de recherche relatifs au patrimoine s'inscrivent dans plusieurs disciplines : les problématiques de cette thématique sont désormais étudiées en histoire, ethnologie, sociologie, géographie humaine et urbanisme[253]. Sans prétendre être exhaustive, à l'échelle nationale, les écrits respectifs d'auteurs tels que Jean-Michel Leniaud, Dominique Poulot, Anne-Marie Sire, Françoise Choay, Daniel Fabre, Michel Rautenberg, Nathalie Heinich, Vincent Veschambre, Maria Gravari-Barbas offrent des réflexions permettant de comprendre les enjeux patrimoniaux. Tous ces apports nourrissent les champs disciplinaires mais aussi les pratiques des personnes expertes et décisionnaires en termes de choix patrimoniaux. Ces derniers n'ont cessé d'évoluer depuis les premières reconnaissances voire protections. Étudier actuellement la *Neustadt* en tant qu'objet patrimonial nécessite d'une part de s'imprégner de ses apports disciplinaires au niveau de ma propre recherche et d'autre part de repenser l'objet patrimoine urbain dans son histoire afin de le mettre en perspective avec des visions patrimoniales passées et plus contemporaines[254]. D'un point de vue méthodologique, des éléments, qui permettent de circonscrire notre cas d'étude que j'ai jugés qu'ils pourront être utiles à mon propos ultérieur, seront essentiellement mis à avant.

Les textes emblématiques rassemblés dans l'ouvrage *Anthologie pour un combat*[255] de Françoise Choay marquent les premiers jalons de l'histoire patrimoniale.

[253] La médiation culturelle, nouveau pan du patrimoine, suscite l'intérêt plus récent de l'information-communication.

[254] Cette vision du patrimoine s'ancre essentiellement d'un point de vue occidental.

[255] CHOAY Françoise, *Le patrimoine en questions : anthologie pour un combat*, Paris, France, Seuil, 2009, XLVIII+215 p.

En France, les prémices du patrimoine national se fondent au lendemain de la révolution. L'objectif visait, à l'époque, de sauver de la destruction les symboles de l'ancien régime (église, château). Ce fond permit de créer le premier Musée des Monuments français porté par Alexandre Lenoir. Ses premiers choix mémoriels étaient par conséquent liés à une urgence de sauvegarde face au pillage et à la démolition du patrimoine. L'ouvrage d'Anne Marie Sire *La France du Patrimoine, les choix de la mémoire*[256] retracent les choix mémoriels liés au bâti. Les premières institutions gérées par l'État se sont tout d'abord concentrées sur les monuments : en 1830, l'inspection des monuments historiques a été créée sur les préconisations de François Guizot. Au commencement de l'institutionnalisation de la patrimonialisation, la sensibilisation des acteurs liés au patrimoine était déjà un des objectifs de la mission patrimoniale, comme le rappelle Anne-Marie Sire en citant la mission du poste d'inspecteur général des Monuments historiques proposé par François Guizot :

> « éclairer les propriétaires et les détenteurs sur l'intérêt de leurs soins et stimuler enfin en les dirigeant le rôle de tous les conseils de département et de municipalité, de manière à ce qu'aucun monument d'un mérite incontestable ne périsse d'ignorance et de précipitation[257] ».

Après le temps révolutionnaire, l'histoire du patrimoine à la française s'est donc appuyée sur le monument, il a été porté par les figures emblématiques que sont Violet le Duc et Mérimée. À cette période, le patrimoine renvoie à la notion d'universalité, il se caractérise par une forme de rationnalisé « scientifique » et tend à se distinguer des émotions. Comme le souligne Michel Rautenberg, il s'agit d'une vision du patrimoine à la française :

> « Le patrimoine français a vocation à l'universalité, et c'est sur des bases scientifiques qu'il sera promu, dans sa version monumentale, par Violet le Duc et Mérimée. Cette conception du patrimoine se méfiera absolument du populaire qui serait par nature guidé par les émotions[258] ».

Le premier cadre juridique national vit le jour avec l'adoption de la première loi patrimoine en 1887. La notion d'immeuble classé a permis d'éviter les destructions de biens qualifiés d'intérêt national. La loi votée le 31 décembre 1913 renforce ce premier texte avec des sanctions civiles et pénales et un élargissement de la qualification du bien qui peut être dorénavant d'intérêt

[256] SIRE Marie-Anne, *La France du patrimoine: les choix de la mémoire*, Paris, France, Gallimard : Monum, Éd. du patrimoine, 1996, 143 p.
[257] *Ibid.,* p. 30.
[258] RAUTENBERG Michel, « Patrimoine et populaire sont-ils compatibles ? éléments pour une discussion critique de la notion de patrimoine populaire », *in Patrimoines culturels en Méditerranée orientale : recherche scientifique et enjeux identitaires, 4e atelier (25 novembre 2010) : Patrimoine institutionnel et patrimoine populaire. L'accession au statut patrimonial en Méditerranée orientale.,* Rencontres scientifiques en ligne de la Maison de l'Orient et de la Méditerranée, Lyon, 2010, p. 2.

public du point de vue de l'histoire et de l'art. Les premières réglementations visent clairement à sauver les monuments de la destruction.

À l'échelle européenne, les théories de l'historien de l'art viennois d'Aloïs Riegl déclinées dans *le Culte moderne de monuments*[259] offrent au tournant du siècle dernier une vision qui fait encore référence. À cette époque, les fonctions du monument sont aussi source de réflexions. Notons d'ailleurs que l'auteur était professeur à l'Université et il présidait une commission sur les monuments historiques en Autriche. Il distingue deux régimes de valeur concernant les monuments : d'un côté la remémoration, *Erinnerungswerte,* élément du passé qui fait mémoire (valeur d'ancienneté, historique et de remémoration intentionnelle) et de l'autre celui de contemporanéité *Gegenwartewerte* (valeur d'usage et artistique). En s'appuyant sur cette conceptualisation du patrimoine, la plupart des bâtiments wilhelmiens n'a pas été conçu avec une volonté de remémoration intentionnelle, même si cela peut être discuté au niveau de l'édification des bâtiments publics en raison de leurs dimensions monumentales et la volonté de « marquer » dans la pierre le territoire strasbourgeois. En tout état de cause, les bâtis de la *Neustadt* se sont vus dotés relativement rapidement d'une valeur d'ancienneté malgré une modernité initiale puis une valeur historique qui se développe depuis la multiplication des études menées par des membres de l'université et le service de l'Inventaire ; cette connaissance contribue à la valorisation patrimoniale de l'ensemble urbain. Comme son usage ne fait pas défaut, la *Neustadt* relève par conséquent des deux régimes de valeur évoqués par Riegl.

b. La genèse du patrimoine urbain

Après un temps consacré aux monuments, une nouvelle ère s'ouvre : la valorisation du tissu urbain. Celle-ci dépasse ainsi la consécration unique d'un bâtiment symbolique en prenant en considération l'ensemble urbain et l'environnement dans lequel s'inscrit l'édifice monumental. Le centre ancien, avant d'être perçu comme un tissu urbain valorisable pour ses éléments architecturaux du passé, était synonyme au XIXe d'insalubrité, d'obstacle à la circulation. Françoise Choay rappelle le peu de mobilisation contre la modernisation à Paris[260] : seuls quelques intellectuels ont milité pour la sauvegarde de certains monuments mais en aucun cas

[259] RIEGL Aloïs, *Le culte moderne des monuments: son essence et sa genèse*, traduit par WIECZOREK Daniel, Paris, France, Seuil, (1903) 2013, 168 p.
[260] CHOAY Françoise, (1996), *op. cit*., pp. 130-151.

pour celle du tissu médiéval en tant que tel. Au XIXe siècle, John Ruskin envisage la ville comme ayant une fonction mémorielle, un tissu urbain qu'il ne faut perturber en aucune sorte. Françoise Choay synthétise de la manière suivante sa pensée : « En voulant vivre la ville historique au présent, Ruskin l'enferme au passé et manque la ville historiale, celle qui est engagée dans le devenir imprévisible des sociétés humaines[261]. » Quant à la vision de Camillo Sitte, la ville pré-industrielle appartient au passé et devient *de facto* historique mais sans réelle réflexion épistémologique. Il confère cependant à la ville ancienne des attributs de beauté que la nouvelle ville régie par la technique n'offre plus. Les réflexions relatives à l'articulation entre le tissu ancien et les nouvelles villes sont pertinentes à mobiliser dans le cas de la *Neustadt* pour deux raisons : d'une part, pour mettre en perspective la réalisation même de l'extension urbaine avec ses articulations entre le centre ancien dès sa conception et d'autre part, pour appréhender la patrimonialisation d'un tissu urbain. Aujourd'hui ces articulations entre les tissus urbains ancien et moderne sont encore visibles à Strasbourg comme en témoignent les réponses ouvertes des participants aux *Rendez-vous de la Neustadt*, qui caractérisent l'ensemble urbain de la manière suivante : « *Nouveau quartier de la période allemande d'une urbanisation déjà moderne par rapport à la vieille ville* » ; « *C'est la ville nouvelle de Strasbourg suite aux travaux d'extension menés par les Allemands et qui a su préserver le centre-ville contrairement aux travaux d'Hausmann / Paris*[262] ».

En 1913, Gustavo Giovannoni propose pour la première fois le concept de « patrimoine urbain », dans article publié dans la revue *Nuova Antologica*, avant la parution de son ouvrage majeur intitulé *L'urbanisme face aux villes anciennes*[263]. Selon l'auteur, la ville ancienne est un tout, plus que la somme des monuments qu'elle abrite. Elle inclut autant les monuments qualifiés d'architecture majeure que l'architecture mineure, c'est-à-dire le tissu d'habitations qui constitue la vieille ville. La ville ancienne a pour lui une fonction mémorielle et influence le temps présent. Ses travaux s'appuient sur ses observations à Rome. Ces concepts ont été appliqués en Italie, notamment à Bologne, et ses idées ont inspiré des moments-clé de l'histoire du patrimoine occidental, telles que la Conférence d'Athènes (1931)[264], la charte de Venise (1964), la Conférence générale de l'Unesco à Nairobi (1976).

[261] *Ibid.*, p. 135.
[262] Parmi les réponses ouvertes à la question : « Comment décririez-vous la Neustadt à un(e) ami(e) qui ne connait pas Strasbourg ? » recueillies, en 2014.
[263] GIOVANNONI Gustavo et CHOAY Françoise, *L'urbanisme face aux villes anciennes*, traduit par MANDOSIO Jean-Marc, traduit par PETITA Amélie et traduit par TANDILLE Claire, Paris, France, Éditions du Seuil, 1998, 349 p.
[264] CHOAY Françoise (dir.), *La Conférence d'Athènes : sur la conservation artistique et historique des monuments (1931)*, Besançon, France, 2002, 124 p.

Ce glissement de la valorisation d'un monument à son tissu urbain environnant est visible dans l'ensemble des projets patrimoniaux strasbourgeois. En plus de l'architecture d'apparat, l'avenue des Vosges – constituée d'immeuble de rapport – est également jugée comme valorisable. Cette artère est significative de l'intégration des formes d'architectures moins ostentatoires et elle est le reflet des nouveaux choix mémoriaux ne se limitant plus au monument pour faire mémoire qui inclut désormais d'autres formes d'architecture plus ordinaire. Cette vision patrimoniale plus englobante du patrimoine n'a cessé d'évoluer de l'inclusion du bâti vernaculaire vers des acceptions plus larges.

c. Vers une amplification de l'objet « patrimoine »

Bien que le monument reste un élément constitutif du patrimoine, de nouvelles définitions et notions nourrissent désormais la « pierre ». L'habitat vernaculaire environnant le monument mais aussi les modes de vie, la culture, les traditions sont autant de dimensions qui s'y agrègent. Relevant d'une vision tout d'abord très architecturale, le patrimoine peut s'abstraire de toute matérialité, dans ce cas, il est désormais nommé le patrimoine culturel immatériel[265]. Ces nouveaux critères de patrimonialité sont portés et diffusés par des instances dont la plus représentative est l'Unesco : les inscriptions de *L'art du pizzaiolo napolitain*[266] en 2017 parmi les 470 éléments correspondant à 117 pays ou encore *Les histoires du Père Castor* inscrites désormais au Registre Mémoire du monde illustrent la variété des patrimoines reconnus par l'Unesco.

Outre cette vision que l'on peut qualifier de bureaucratique, car elle répond à des critères précis et est soumise à des démarches cadrées, les travaux de Michel Rautenberg mettent en avant la notion de patrimoines sociaux[267], c'est-à-dire reconnus par une population. En d'autres termes, le patrimoine ne revêt pas uniquement une forme institutionnelle, savante et répondant à une liste de critères prédéfinis. En effet, le patrimoine rassemble également ce qui est porté par des habitants et d'autres acteurs sociaux. Dominique Poulot avance d'ailleurs que « Le patrimoine n'a jamais été aussi populaire de par le monde que depuis une génération » en présentation de

[265] D'un point de vue des instances patrimoniales, l'année 2003 marque l'adoption la Convention pour la sauvegarde du patrimoine culturel immatériel par l'Unesco.
[266] https://ich.unesco.org/fr/RL/l-art-du-pizzaiolo-napolitain-00722, consulté le 11 mars 2018.
[267] RAUTENBERG Michel, (2003), *op. cit.*

son ouvrage *Une histoire du patrimoine en Occident*[268]. Le caractère exceptionnel ou/et monumental du patrimoine se fond au profit d'une vision plus large et inclusive. Le banal, le petit, l'intouchable qui aurait pu être insignifiant porte désormais un caractère mémoriel tout aussi essentiel. Cette définition plus large du patrimoine amène de nouveaux questionnements sur ce qui est transmis et la manière de le transmettre, comme le développe Jean Louis Tornatore dans son article *L'esprit de patrimoine*[269]. Porté par une pluralité d'acteurs, qui peuvent être parfois peu visibles ou minoritaires, la patrimonialisation non formelle est protéiforme, comme illustré dans les différents cas de l'ouvrage *De la participation à la co-construction des patrimoines urbains, l'invention du commun ?*[270].

Les frontières de ce qui relève ou non du patrimoine tendent à s'estomper, voire à disparaître. Dès lors, il n'existe plus forcément de hiérarchisation : tout ce qui est ancien semble acquérir une valeur perçue comme indéniable, l'ultra-relativisme étant une caractéristique de la perception actuelle du patrimoine[271]. Du commun à un omni-patrimoine, mon enquête qualitative m'a permis d'observer des pratiques plus proches de celles du collectionneur. Par exemple Anémone a conservé les vestiges d'une gouttière :

> « *Alors on a remplacé une gouttière, j'ai pris une photo, j'ai même gardé le morceau. Le souci du détail, il y a une marguerite sur un raccord de gouttière. Un malin plaisir de faire de la joliesse*[272]. »

De par son parcours professionnel, Mirta est particulièrement sensible à préserver les éléments du passé et transmettre :

> « *j'ai gardé les radiateurs qui étaient là avant et qui je pense étaient dans l'immeuble, c'était vraiment le confort de la Neustadt. Et je l'ai entreposé au musée alsacien à l'époque où le musée historique était fermé. Et puis après on l'a transféré au musée historique mais dans leur réserve, je ne sais pas ce que cela va devenir*[273]. »

Ce souci de collectionner, de réfléchir à la conservation et à la transmission n'est plus réservé à une élite, chacun à son niveau peut devenir acteur de cette chaîne patrimoniale. Cette vision d'un patrimoine général à conserver se décline également dans les réponses au questionnaire des *Rendez-vous de la Neustadt* ; ainsi certains enquêtés rapportent que « *Tout patrimoine est*

---

[268] POULOT Dominique, *Une histoire du patrimoine en Occident, XVIIIe-XXIe siècle: du monument aux valeurs*, Paris, France, Presses universitaires de France, 2006, 192 p.
[269] TORNATORE Jean-Louis, « L'esprit de patrimoine », *Terrain. Anthropologie & sciences humaines*, 2010, n° 55, pp. 106-127.
[270] AUCLAIR Élisabeth, HERTZOG Anne et POULOT Marie-Laure (dir.), *De la participation à la co-construction des patrimoines urbains : l'invention du commun ?*, Paris, France, Éditions Le Manuscrit, 2017, 312 p.
[271] MICOUD André, « Le bien commun des patrimoines », *in* ÉCOLE NATIONALE DU PATRIMOINE (dir.), *Patrimoine culturel, patrimoine naturel : colloque 12 et 13 décembre 1994*, Paris, France, la Documentation française, 1995, p. 35
[272] Anémone, entretien mené en octobre 2014.
[273] Mirta, entretien mené en août 2014.

bon à valoriser » ou encore « *le patrimoine doit toujours être valorisé* », plus « *parce que tout patrimoine doit être valorisé mieux* », « *comme tous les patrimoines, il faut les valoriser et s'en inspirer*[274]. » Derrière le mot-valise patrimoine, tout peut mériter d'être conservé et transmis.
Au-delà de l'étude du patrimoine, qui s'élargit, et des perceptions qui intègrent des dimensionnalités multiples, l'échelle temporelle contribue également à une forme d'amplification supplémentaire. Le patrimoine culturel de l'Unesco inclut des architectures d'une large datation : valorisant, tour à tour, les pyramides d'Égypte et l'œuvre de Le Corbusier. La création du « Label Patrimoine du XXe siècle » et le label « Architecture contemporaine remarquable », proposés par le ministère de la Culture, sont d'autres marqueurs concernant la volonté de valoriser des architectures récentes. Le temps de reconnaissance de la production architecturale tend à se réduire, il en va de même dans d'autres domaines artistiques, ce que relève Raymonde Moulin au sujet des délais de reconnaissance et de patrimonialisation des œuvres[275].

En raison des facteurs précités, l'accélération temporelle, de la forme des patrimoines, de la multiplicité des acteurs participants à la patrimonialisation, il découle une inflation patrimoniale qui ne cesse de s'amplifier[276]. Le cas de la *Neustadt* n'est pas exempt de ces phénomènes. En effet, premièrement l'architecture date d'une période assez récente. Deuxièmement, l'étude des projets patrimoniaux développée précédemment permet d'expliciter que ce patrimoine dépasse la matérialité architecturale et représente un pan de l'histoire. À cette architecture monumentale et plus ordinaire s'ajoute la dimension immatérielle de l'histoire de cette architecture et des influences croisées qui sont autant d'éléments qui enrichissent les projets patrimoniaux. Les échanges franco-allemands, le projet d'urbanisme caractérisé par sa modernité tout en respectant le tissu ancien constitue un patrimoine immatériel. La *Neustadt* pourrait même être envisagée en tant que telle car elle se révèle être tout aussi cruciale que son caractère monumental. Comme étudié *supra*, la valorisation concerne tant l'architecture située géographiquement qu'un pan de l'histoire. Troisièmement, le patrimoine est porté par des acteurs institutionnels différents, mais aussi des citoyens et habitants impliqués dans le projet. Les acteurs qui ont pris part à la co-construction de ce projet patrimonial seront présentés dans la seconde partie.

[274] Éléments de réponse à question : « Pourquoi faut-il continuer à valoriser ce patrimoine ? », enquête *Rendez-vous* de la Neustadt (2014).
[275] MOULIN Raymonde, *De la valeur de l'art : recueil d'articles*, Paris, France, Flammarion, 1995, p. 206-235.
[276] POULOT Dominique, (2006), *op. cit.*

2. Le patrimoine de la *Neustadt* inscrit dans trois échelles géographiques

La réflexion qui suit vise à aborder les différents dispositifs de protection et reconnaissance du patrimoine à trois échelles (internationale, nationale et locale). L'objectif est de mieux appréhender le contexte patrimonial dans lequel les projets en cours à Strasbourg s'inscrivent.

a. L'Unesco ou la perception d'un patrimoine mondial

À l'échelle du globe, plusieurs accords internationaux encadrent la transmission du patrimoine. Par exemple, la charte internationale de Venise signée à l'occasion du IIe Congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques en 1964 a permis de prendre :

> « acte des critiques faites à l'égard des idées antérieures d'unité de style et d'édifice idéal. Elle souligne la priorité que constitue la permanence de l'entretien des monuments et affirme que la restauration est une opération qui doit garder un caractère exceptionnel. Elle insiste en outre sur le respect nécessaire de l'apport de chaque époque[277]. »

Cette volonté de transmettre un patrimoine pour l'avenir, d'identifier des sites remarquables, d'opérer des choix mémoriels au niveau mondial s'est traduite par l'adoption en 1972 de la convention sur la protection du patrimoine culturel et naturel mondial[278]. L'Unesco opère, dès lors, une sélection des sites considérés comme ayant une « valeur universelle exceptionnelle ». Cette notion même a été interrogée dans l'ouvrage *L'invention de la Valeur Universelle exceptionnelle de l'Unesco, une utopie contemporaine* dirigé par Alain Chevenez et Nanta Novello Paglianti[279]. Pour reprendre les propos d'Alain Chevenez dans son introduction, cette valeur serait « alors l'utopie d'un patrimoine authentique et incontestable, qu'il soit naturel et culturel, qui s'imposerait à tous, selon des critères planétaires objectifs, consacrés par essence[280]. »

L'Unesco est largement connu par le grand public, ce qui a pu être constaté à l'échelle locale. D'une part, ses « sauvetages » orchestrés dès la fin des années 1960 et, d'autre part, la liste de biens culturels et naturels de l'Unesco a contribué à la construction de cette notoriété[281]. La

[277] SIRE Marie-Anne, *op. cit.,* p. 124.
[278] La France est conventionnée avec l'Unesco depuis le 27 juin 1975.
[279] CHEVENEZ Alain et NOVELLO PAGLIANTI Nanta (dir.), *L'invention de la valeur universelle exceptionnelle de l'Unesco : une utopie contemporaine*, Paris, L'Harmattan, Logiques sociales, 2014, 245 p.
[280] *Ibid.,* p. 19.
[281] MAUREL Chloé, *L'Unesco de 1945 à 1974*, Paris, France, Université Panthéon-Sorbonne, 2006, 1267 p.

fameuse liste s'enrichit annuellement depuis 1978 et le système d'inscription concourt mathématiquement à une augmentation des sites classés. À savoir que le nombre d'inscriptions varie entre 7 sites en 1989 et 61 sites au titre de l'année 2000, la moyenne étant de 26 enregistrements supplémentaires par année[282].

Dans le cadre du processus de sélection, chaque État dépose des candidatures pour des sites qu'il considère comme marquant. Comme le relève Dominique Audrerie, Raphaël Souchier, Luc Vilar dans leur ouvrage *Le patrimoine mondial* : « Les sites sélectionnés pour constituer le patrimoine mondial sont choisis pour leurs qualités exceptionnelles, en tant que meilleurs exemples possibles du patrimoine culturel ou naturel qu'ils représentent[283] ». Comme relevé précédemment, l'organisation a évolué depuis les enjeux patrimoniaux initiaux en enrichissant la convention initiale de la notion de patrimoine culturel immatériel en 2003[284].
Parmi cette longue liste de 1052 biens inscrits[285], l'idée est de mettre ici en perspective le bien strasbourgeois. Il ne s'agit pas de retracer l'histoire de tous ces classements mais de donner quelques marqueurs permettant de situer historiquement et géographiquement la candidature portée par la ville de Strasbourg. Afin d'apporter un ordre de grandeur et de donner un aperçu de la chronologie des tissus urbains inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco, il est pertinent d'identifier quelques données emblématiques. En tant que zone urbaine inscrite, notons en préambule que l'Italie abrite les premiers tissus urbains inscrits sur la liste de l'Unesco. À l'échelle de l'Hexagone, trente-huit sites sont inscrits sur la liste des biens culturels et on dénombre dix sites urbains[286]. Le nombre d'habitants concerné par des répercussions potentielles faisant suite à une inscription au patrimoine mondial dépend de manière indéniable de la superficie de la zone labélisée ; pour cette raison triviale, la variable mérite d'être relevée. La superficie moyenne des secteurs urbains est de 123 hectares, en sachant que la superficie du site d'Avignon est la plus petite (8,2 hectares) et que celle du site bordelais compte 1 731 ha. Cette surface est exceptionnelle :

> « En 2007, l'Unesco, qui distingue pour la première fois un territoire urbanisé aussi vaste et complexe, inclut dans le périmètre alors déclaré patrimoine mondial de

[282] Source Nombre de biens du patrimoine mondial inscrits chaque année http://whc.unesco.org/fr/list/stat#s4, consulté le 19/01/2017
[283] AUDRERIE Dominique, SOUCHIER Raphaël et VILAR Luc, *Le patrimoine mondial*, Paris, France, Presses universitaires de France, coll. « Que sais-je ? », 1998, p. 11.
[284] Le mode même de fonctionnement de cette instance est développé *in in* BERLINER David et BORTOLOTTO Chiara, « Le monde selon l'Unesco », *Gradhiva. Revue d'anthropologie et d'histoire des arts*, 1 décembre 2013, nº 18, pp. 4-21.
[285]Liste des sites inscrits en 2016 Source http://whc.unesco.org/fr/list/stat#s4, consulté le 19/01/2017.
[286] Par ordre chronologique Arles (1981), Strasbourg (1988), Paris (1991), Avignon (1995), Carcassonne (1997), Lyon (1998), Provins (2001), Le Havre (2005), Bordeaux (2007), Albi (2010, Source : http://whc.unesco.org/fr/l

> l'humanité cette large couronne résidentielle quasiment orpheline de monument. C'est paradoxalement par la reconnaissance d'une valeur identitaire locale, d'un "art de vivre et d'habiter" bordelais que ces lotissements sont reconnus comme porteurs d'une valeur universelle[287]. »

Cette dimension humaine et d'usage s'inscrit dans une volonté de prendre en considération des habitions vernaculaires, voire des manières de vivre.

Concernant le site strasbourgeois, la superficie de la Grande-Île, labélisée en 1988 est de 94 hectares ; suite à l'inclusion de la Neustadt, le site s'étend désormais sur 182 hectares ce qui place Strasbourg légèrement au-dessus de la moyenne. L'écriture même du dossier de candidature déposée en 2016 est un élément à prendre en considération pour comprendre comment la ville de Strasbourg s'est positionnée. Le projet strasbourgeois se réfère à une quinzaine de villes dans son analyse comparative. Les points de repère se déclinent sur trois niveaux avec des paysages urbains historiques (Lübeck, Mantoue, Prague, Séville, Utrecht), avec des villes présentant un échange d'influences (Bruxelles, Copenhague, Cracovie, Trieste, Nice) et avec des villes ayant fait l'objet d'une extension urbaine (Édimbourg, Vienne, Lille, Rabat, Cologne, Metz)[288]. Ces villes sont autant de références urbanistiques qui alimentent le dossier ; parmi les seize villes citées en appui, 12 sont déjà été inscrites sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco[289]. Lors du processus d'inscription, l'exercice fut de prouver que le site tend à être exceptionnel pour attirer l'attention des décideurs tout en s'intégrant dans le maillage des biens inscrits par l'organisation. Ces quelques données de cadrage permettent d'appréhender succinctement le patrimoine mondial de l'Unesco et la vision d'une collectivité territoriale répondant aux critères de cette même institution.

Quels regards portent les usagers de la ville de Strasbourg sur ce « label » ? Par le biais de notre enquête, nous avons vu précédemment que l'organisme international est largement connu par les usagers de la ville de Strasbourg, qu'il s'agisse du temps dit patrimonial ou ordinaire. Comment cette connaissance générale se raccroche-t-elle à des territoires, à des exemples concrets ? La deuxième question mobilisée plus haut : « pouvez-vous citer 1 à 3 exemples labélisés patrimoine mondial de l'Unesco ? » avait permis de mesurer la connaissance spontanée de l'Unesco par rapport à son espace géographie proche, en l'occurrence la Grande-

[287] CALLAIS Chantal et JEANMONOD Thierry, *op. cit.*, p. 142.
[288] EUROMÉTROPOLE STRASBOURG, (2015), pp. 166-186.
[289] Seuls les ensembles urbains de Copenhague, Trieste, Nice et Metz ne figurent pas sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco.

Île de Strasbourg. Les réponses permettent également de savoir à quels espaces géographiques et à quel type de patrimoine (matériel ou immatériel) les usagers strasbourgeois associent l'Unesco. Cette question avait pour objectif d'appréhender la représentation de l'Unesco à une échelle plus ou moins proche. Les résultats montrent que les représentations s'ancrent majoritairement au niveau du territoire national. Près de la moitié des exemples cités se réfère ainsi à des sites en France (hors de Strasbourg) (figure 21).

En ce qui concerne le premier exemple cité par nos enquêtés, le site des Pyramides (échelle internationale), le Mont-Saint-Michel (échelle nationale) et la cathédrale (échelle locale) ont été les sites les plus fréquemment mentionnés. Ce palmarès des exemples mérite cependant d'être relativisé étant donné que plus de 100 sites et lieux différents sont identifiés, nous pouvons en déduire que la perception de l'Unesco est par conséquent très personnelle. La prolifération des sites disperse de manière indéniable les réponses et conduit de manière indirecte à une universalité de l'Unesco perçue souvent au prisme d'un vécu individuel.

Le nombre de sites tend à se réduire au fil des exemples donnés par les enquêtés ; précisons que les enquêtés n'ont pas tous mentionné trois exemples. Pour le premier exemple, 108 sites différents sont identifiés, puis pour le second 100 sites et enfin 77 sites au titre du troisième exemple.

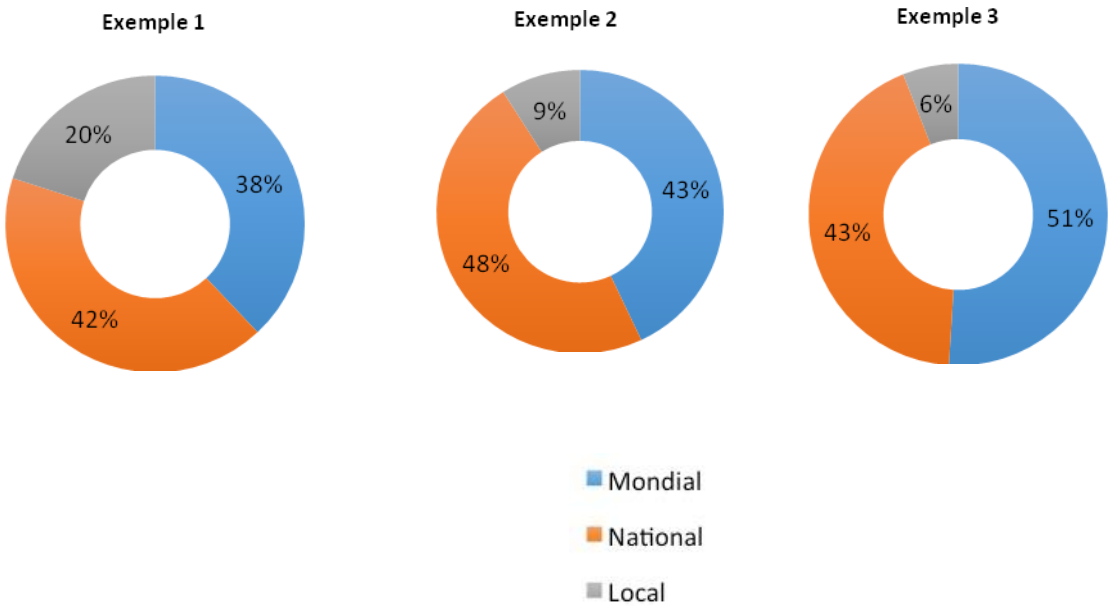


Figure 21 : Localisation des exemples cités comme site Unesco

Des exemples de patrimoines culturels sont largement cités en premier, même si la cuisine française en tant que patrimoine immatériel est également mise en avant dans les réponses. Il est pertinent de relever ici que malgré une tendance à développer des noms de sites détaillés au vu d'enjeux communicationnels, ils sont loin d'être retenus par le grand public. Le monument, et par extension son nom, reste principalement ancré dans la mémoire des enquêtés.

Concernant les critères dits « universels » de l'Unesco mis en avant dans le dossier de candidature du site strasbourgeois évoqués plus haut, nous avons tenté de mesurer l'adhésion du public. Il a été demandé aux enquêtés d'exprimer leur avis sur ces critères et le choix opéré proposé par la ville de Strasbourg, selon la gradation suivante « pas d'accord », « plutôt d'accord », « tout à fait d'accord » et « ne sais pas ».
En classant les occurrences « tout à fait d'accord » par ordre décroissant, les critères apparaissent dans cet ordre :

1. Critère I[290], la Cathédrale : 85 %
2. Critère IV[291], des architectures représentant des époques différentes : 72 %
3. Critère IV, l'évolution d'une ville médiévale à une capitale européenne : 64 %
4. Critère II[292], ce patrimoine témoigne d'influence considérable : 52 %
5. Critère I, la continuité entre le tissu médiéval et la Neustadt : 32 %

La complexité des questions et le peu d'informations des répondants sur le mode de fonctionnement de l'Unesco et sur les critères de sélection ont limité le taux de réponses à ces questions. Près de 20 % des personnes interrogées n'ont pas répondu aux questions concernant les critères mis en avant. Les critères de l'instance internationale qui se veulent être universels sont peu compréhensibles par un public non averti et nécessitent une expertise à part entière pour déterminer les enjeux sous-jacents de chacun.

Ce point contextuel a permis de situer la *Neustadt* dans la sphère patrimoniale internationale selon les critères de l'Unesco d'un point de vue institutionnel mais aussi telle que la perçoivent les usagers de la ville de Strasbourg.

[290] Critère I : « représenter un chef-d'œuvre du génie créateur humain »
[291] Critère IV : « offrir un exemple éminent d'un type de construction ou d'ensemble architectural ou technologique ou de paysage illustrant une ou des périodes significative(s) de l'histoire humaine »
[292] Critère II : « témoigner d'un échange d'influences considérable pendant une période donnée ou dans une aire culturelle déterminée, sur le développement de l'architecture ou de la technologie, des arts monumentaux, de la planification des villes ou de la création de paysages »

b. Les dispositifs nationaux

Une même tendance de la conservation d'un monument vers la protection d'une aire géographique est visible à l'échelle de la France au vu des dispositifs législatifs mis en œuvre. Trois grandes dynamiques au niveau national permettent d'expliquer l'accroissement patrimonial sur trois plans : le temps, l'aire et le type de biens patrimonialisés. En 1927, l'inventaire supplémentaire des monuments historiques marque un temps décisif. Dans la veine de la valorisation du tissu urbain, la notion d'« abords » des monuments historiques a été affinée par la loi de 25 février 1943, laquelle prévoit l'instauration autour de chaque édifice classé d'un périmètre de 500 mètres dans lequel toute modification architecturale est assujettie à une vigilance particulière, confiée aux architectes des bâtiments de France[293].
Fidèle à sa volonté de diversifier les angles d'approche de la réalité patrimoniale, André Malraux œuvra pour la protection matérielle et immatérielle du patrimoine.

Premièrement, sa loi éponyme sur les secteurs sauvegardés, adoptée le 4 septembre 1962[294], étend l'idée d'espaces protégés aux centres anciens[295] sur « un secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles ». Elle a clairement pour but d'inscrire des efforts de protection dans un cadre plus large, le tissu urbain d'une manière plus large est dès lors pris en considération en vue d'être préservé. Ce texte de loi dépasse la sauvegarde des monuments avec la notion de mise en valeur d'un tissu urbain dans son unité. Dans son article *Les temporalités du patrimoine et de l'aménagement urbain,* François Tomas dresse un bilan de cette loi en montrant :

> « que la rénovation-bulldozer, qui avait eu la faveur des responsables politiques et des urbanistes tout au long des années 1950, n'était plus la seule solution pour les centres anciens dégradés et insalubres[296] ».

Deuxièmement, impulsé par André Chastel, l'Inventaire général des richesses artistiques de la France déployé en 1964 se révèle être un nouvel outil permettant de repérer et inventorier les biens dans un cadre scientifique. Ces études visent à offrir une protection immatérielle. Depuis, les pratiques des experts n'ont cessé de se professionnaliser et ont largement développé d'autres

[293] SIRE Marie-Anne, *op. cit.,* p. 107.
[294] CALLAIS Chantal et JEANMONOD Thierry, *op. cit.,* p. 143.
[295] *Ibid.,* p. 143.
[296] TOMAS François, « Les temporalités du patrimoine et de l'aménagement urbain », *Géocarrefour*, 2004, vol. 79, vol. 79/3, pp. 197-212.

ressources pour observer et étudier l'objet patrimonial comme en témoigne la réflexion sur les pratiques du service de l'Inventaire mis en avant dans la recherche de Nathalie Heinich, *La fabrique de patrimoine*[297]. Cet ouvrage permet d'aborder le processus de construction du patrimoine avec un éclairage sociologique discutant notamment la place des émotions des experts et des valeurs.

Au niveau de la protection matérielle, une nouvelle étape fut franchie en 1983 avec la création des zones de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAU), destinées à permettre une évolution cohérente de l'ensemble formé par un ou plusieurs monuments et les bâtiments leur servant d'écrin. Ce dispositif propose un cadre plus souple que celui posé pour les secteurs sauvegardés[298]. Ces cadres législatifs s'appliquent à Strasbourg. Le secteur sauvegardé date de 1974 et a été approuvé en 1985, comme indiqué dans le rapport soumis à l'Unesco : « Ce premier secteur sauvegardé est conforme à la vision patrimoniale de l'époque. Il cherche à préserver les parties du tissu urbain les mieux conservées et riches en édifices des XVIe, XVIIe et XVIIe siècles. Cela s'est traduit par un périmètre de taille relativement modeste[299] ». Sur une première emprise de 73 hectares, le PSMV a permis de protéger le tissu urbain historique traditionnel. En France, près d'une centaine de secteurs sauvegardés ont été élaborés entre 1962 et 2012. Ces outils juridiques permettent de mener une politique de conservation du patrimoine et se déclinent au niveau de la *Neustadt* ; ils seront décrits de manière plus approfondie dans la deuxième partie.

c. Les intérêts patrimoniaux à l'échelle locale

Afin de mettre en perceptive la *Neustadt* avec les choix mémoriaux visibles dans un contexte plus proche, relevons désormais les classements et autres labels en Alsace et à Strasbourg. Avant toute chose, notons que deux sites alsaciens sont inscrits sur la liste du patrimoine mondial : la Grande-Île et son extension (1988-2017) et un des douze sites de la Fortification de Vauban situé à Neuf-Brisach inscrit en 2008. On peut rajouter à ces références le Registre

[297] HEINICH Nathalie, (2009), *op. cit.*, 286 p.
[298] SIRE Marie-Anne, *op. cit.*, p. 108.
[299] EUROMÉTROPOLE STRASBOURG, (2005), *op. cit.*, p. 209

de la mémoire du Monde de l'Unesco : collection de Beatus Rhenanus, conservée à la Bibliothèque Humaniste de Sélestat.

Si les classements au titre des monuments se situent indéniablement à l'échelle nationale de par leur processus et le décret qui en découle, il a été jugé plus pertinent d'évoquer ces éléments dans les enjeux locaux en raison de la spécificité locale et des acteurs qui portent souvent ces demandes. En effet, les recherches menées par Nicolas Lefort intitulées *Patrimoine régional, administration nationale : la conservation des monuments historiques en Alsace de 1914 à 1964*[300] permettent d'appréhender les classements en Alsace. L'histoire même de ces classements et intérêts patrimoniaux reflète l'histoire spécifique de l'Alsace et son appartenance alternée à la France et l'Allemagne. La patrimonialisation alsacienne oscille entre deux perceptions : des choix mémoriels valorisant tour à tour l'architecture dite française ou allemande et des dispositifs législatifs spécifiques propres à chacun des deux pays.

Résultant de cette histoire et des accumulations, visions, voire confrontations idéologiques, Strasbourg compte à ce jour 227 édifices classés / inscrits au titre des monuments historiques[301]. Concernant ces enregistrements dans la base Mérimée au titre de Strasbourg, tous les édifices qui concernent notre cas d'étude, en l'espèce le périmètre institutionnel le plus grand de la *Neustadt*, ont été identifiés. L'étude de ces fiches issues de la base Mérimée a permis d'identifier les 34 bâtiments classés ou inscrits situés dans l'aire de l'extension urbaine. Parmi les monuments historiques classés ou inscrits au titre des monuments historiques, les bâtiments officiels, mais aussi des immeubles privés, sont concernés (annexe 24). Pour rappel, la distinction entre l'inscription et le classement se situe au niveau de l'intérêt du monument : le classement se porte pour des biens présentant un « intérêt public » majeur alors que l'inscription a pour objet « l'intérêt d'histoire ou d'art suffisant »[302]. La chronologie même de ces ajouts est représentative des jalons de l'histoire patrimoniale locale. Le détail de ces inscriptions et de ces enjeux sera développé ultérieurement dans la partie consacrée aux rapports franco-allemands.

Cette partie a dressé les grandes lignes patrimoniales des choix institutionnels et mémoriaux qui ont conduit à la patrimonialisation d'espaces géographiques. Tous ces éléments permettent

[300] LEFORT Nicolas, *Patrimoine régional, administration nationale: la conservation des monuments historiques en Alsace de 1914 à 1964*, France, Université de Strasbourg, 2013.
[301] La requête a été faite le 21/08/2015.
[302] Cette distinction s'appuie sur la loi de 1913 : BADY Jean-Pierre, *Les monuments historiques en France*, Paris, France, Presses universitaires de France, coll. « Que sais-je ? », 1998, 127 p.

de comprendre le contexte de la valorisation actuelle de la *Neustadt* résultant des politiques menées dans un cadre plus général. Il est cependant pertinent de relever dès à présent que les projets patrimoniaux pluriels en cours sur la *Neustadt* exemplifient la diversité des outils qu'il est possible de mettre en œuvre en termes de patrimoine : l'étude menée par l'inventaire général, le classement Unesco, la révision du PSMV.

La *Neustadt* en tant qu'objet patrimonial est le fruit de ces politiques et suit sans surprise les logiques institutionnelles. Dans ce cadre, dans quelle mesure le citoyen, voire l'habitant intègre-t-il -il ces dispositifs ? Est-il en mesure de s'intégrer à ces dispositifs institutionnels ? Et si oui, dans quel cadre ?

3. Mobilisation de la figure habitante dans les dispositifs patrimoniaux

a. Une volonté institutionnelle

Le propos qui suit cherche à rendre compte de la place de la population civile (visiteurs, usagers et habitants) dans les processus de patrimonialisation.

La sensibilisation du grand public et l'appropriation des projets patrimoniaux par les habitants comptent parmi les nouveaux enjeux du patrimoine. En France, cette volonté de sensibilisation aux questions architecturales et patrimoniales se concrétise par la mise en place d'un label celui de « Ville ou Pays d'art et d'histoire » (1985), en partenariat avec le ministère de la Culture et de la Communication et les collectivités territoriales. Son objectif est de mettre en œuvre une politique de valorisation du patrimoine et de sensibilisation à l'architecture et au cadre de vie. Il s'agit de permettre aux habitants de s'approprient leur patrimoine. Ce label s'inscrit plus généralement dans une politique touristique en faveur des territoires. Sur le sol français, 186 territoires/villes[303] sont labélisés villes ou pays d'art et histoire. En Alsace, se sont vu attribuer cette distinction : le Pays de Guebwiller (2004), le Pays du Val d'Argent (2005), Mulhouse (2008) et la ville de Strasbourg (2013)[304]. La demande de Strasbourg s'inscrit clairement dans la dynamique patrimoniale mise en œuvre de manière active dans les années 2010. La convention signée en février 2014 est un jalon supplémentaire dans la valorisation du patrimoine local, car elle invite à prendre en considération la dimension habitante.Les fonds mis à disposition pour ce label privilégient clairement la médiation grâce à la formation en direction des animateurs de l'architecture et du patrimoine ainsi que des guides-conférenciers. Les villes intègrent alors un réseau des territoires conventionnés. La volonté politique a essentiellement des visées touristiques et, pour reprendre les propos des porteurs de projet, d'« assurer la transmission aux générations futures des témoins de l'histoire et du cadre de vie par une démarche de responsabilisation collective[305] ».

Au niveau international, la convention cadre du Conseil de l'Europe sur la valeur du patrimoine culturel pour la société, signée à Faro en 2005, renforce la participation démocratique

[303] Données consultées le 27/04/2017 sur le site web : http://www.culture.gouv.fr/Aides-demarches/Protections-labels-et-appellations/Label-Ville-et-Pays-d-art-et-d-histoire
[304] La convention a été signée en 2014.
[305] Texte consulté sur http://www.culturecommunication.gouv.fr/Aides-demarches/Protections-labels-et-appellations/Label-Ville-et-Pays-d-art-et-d-histoire , consulté le 27/04/2017

notamment dans son article 12, « Accès au patrimoine culturel et participation démocratique » et encourage fortement la diffusion du savoir dans l'article 13 intitulé « Patrimoine culturel et savoir ».

Dans les dispositifs institutionnels, le point de vue des habitants peut même être nécessaire à la bonne conduite des projets, tels que cela est recommandé par exemple par l'Unesco. Cela se matérialise dans le plan de gestion en point 9 du dossier de candidature strasbourgeois « Appropriation par tous (habitants et visiteurs) de la valeur universelle exceptionnelle du bien et des enjeux qui lui liés[306] ».

Ces exemples témoignent d'une volonté politique d'intégrer des hommes dans le dispositif patrimonial et permettent d'entrevoir le glissement qui a conduit à porter une attention tout d'abord à la pierre puis aux hommes qui y habitent. En France, la mise en place de la mission du patrimoine ethnologique (1980)[307] et les interventions d'ethnologues au sein d'institutions publiques ont joué un rôle indéniable et ont largement contribué à percevoir un patrimoine plus large avec sa dimension humaine. Citons par exemple les travaux et les missions de Daniel Fabre[308], Noël Barbe[309], Michel Rautenberg[310] qui ont mis en lumière d'autres dimensions du patrimoine par leurs missions au cœur des institutions patrimoniales.
Au-delà de ces impulsions et/ou injonctions institutionnelles, le patrimoine est porté depuis fort longtemps par les habitants qui s'approprient leur espace à leur manière.

[306] L'enquête Unesco s'inscrit précisément dans ce cadre.
[307] BARBE Noël, « La mission du patrimoine ethnologique comme instrument de gouvernementalité », *Texte préparatoire à un séminaire sur l'histoire de la mission du Patrimoine ethnologique*, 2008, p. <halshs-00353808>.
[308]FABRE Daniel (dir.), *Domestiquer l'histoire : ethnologie des monuments historiques*, Paris, France, Éd. de la Maison des sciences de l'homme, coll. « Ethnologie de la France. Cahiers », n° 15, 2000, 222 p.
[309]BARBE Noël, « Actions patrimoniales », *Les Nouvelles de l'archéologie*, 2002, nº 93, pp. 5-7.
[310] RAUTENBERG Michel, « L'intervention ethnologique. Témoignage et éléments de réflexion sur les relations entre recherche et action culturelle dans une direction régionale des affaires culturelles », *in* VADELORGE Loïc et POIRRIER Philippe (dir.), *Pour une histoire des politiques du patrimoine*, Paris, France, Comité d'histoire du ministère de la culture : la Documentation française, 2003, pp. 469-489.

b. Habiter le patrimoine

Le titre même de cette partie se réfère directement à deux ouvrages collectifs centraux sur cette thématique : d'une part *Les monuments sont habités*[311] dirigé par Daniel Fabre, et, d'autre part, *Habiter les monuments, enjeux, approches, vécu* dirigé par Maria Gravari-Barbas[312]. Les ressources de ces deux ouvrages se sont avérées essentielles pour notre recherche et se trouvent *de facto* mobilisées régulièrement dans les parties développées dans le présent travail. Le cadrage général mais aussi les nombreux cas évoqués illustrent les rapports des hommes à leur environnement proche. Il ne s'agit pas de rédiger une recension de ces travaux mais d'en dégager des axes de réflexion qui permettent de cadrer ce travail doctoral. Dans l'introduction générale de l'ouvrage, Maria Gravari-Barbas met en évidence que :

> « La survie du patrimoine, sa pérennisation, sa transmission à des générations futures, dépend pour beaucoup de son intégration dans la société actuelle. Le meilleur moyen pour protéger le patrimoine, c'est de l'occuper, de lui attribuer une fonction, de lui accorder un rôle dans la société actuelle, bref de l'habiter[313]. »

Le glissement du monument aux habitations vernaculaires et l'augmentation des objets patrimoniaux ont une incidence directe sur le nombre de personnes en prise avec les patrimoines identifiés comme remarquables par les instances décisionnaires dans ce domaine de compétence. Comment vivent les habitants : oscillent-ils entre une patrimonialisation voulue ou subie ? Sont-ils des acteurs de ce patrimoine ? L'appropriation habitante et leur rapport au bâti est alors un des fils conducteurs. En effet, les représentations et les pratiques influent sur le patrimoine. Interroger la parole habitante et la relation au patrimoine fait aussi écho aux travaux d'Anne Watremez[314]. L'espace vécu y est alors mis en exergue dans les discours des pratiques des citadins et les rapports singuliers voire intimes avec leurs rues qui renvoient à une autre forme de patrimonialité. Comme l'auteure le souligne :

> « la reconnaissance de ce qui fait patrimoine, en contexte urbain, n'est pas seulement une question de règlementation, de stratégies d'acteurs ou d'identification d'objets patrimoniaux, il relève selon nous de l'action du langage et de la déambulation[315] ».

---

[311] FABRE Daniel et IUSO Anna (dir.), *Les monuments sont habités*, Paris, France, Éd. de la Maison des sciences de l'homme, coll. « Ethnologie de la France », n° 24, 2010, 335 p.
[312] GRAVARI-BARBAS Maria (dir.), *Habiter le patrimoine: enjeux, approches, vécu*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2005, 618 p.
[313] GRAVARI-BARBAS Maria, « Introduction », *in* GRAVARI-BARBAS Maria (dir.), *Habiter le patrimoine: enjeux, approches, vécu*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2005, p. 11.
[314] WATREMEZ Anne, *Le patrimoine des Avignonnais : la construction du caractère patrimonial de la ville par ses habitants*, France, Université d'Avignon et des Pays de Vaucluse, 2009, p. 193.
[315] WATREMEZ Anne, « Le Patrimoine des Avignonnais : La construction du caractère patrimonial de la ville par ses habitants », *Culture et Musées*, 2010, vol. 15, p. 157.

Ce lien fort entre les hommes et le patrimoine, l'implication citoyenne et les mobilisations citoyennes relatives au patrimoine sont au cœur des problématiques soulevées dans l'ouvrage *Émotions patrimoniales* dirigé par Daniel Fabre. La dimension subjective et émotive liée à nos monuments et les différentes formes de mobilisations qu'ils suscitent y sont développées. Dans cette même veine, Michel Rautenberg renvoie au patrimoine par appropriation qu'il oppose au patrimoine par désignation porté par les politiques. Il relève que les villes ont été initialement valorisées par traces matérielles (monuments, plaques de rue), désormais la figure habitante y a été associée :

> « Après la mise en œuvre des politiques patrimoniales classiques qui privilégiaient le bâti, on a cherché à associer les habitants aux procédures de requalification de leurs lieux de vie en s'appuyant sur la collecte de leurs souvenirs, en valorisant l'histoire particulière qu'ils ont entrevu avec la ville[316]. »

En somme, la recherche et les pouvoirs publics tendent actuellement à mettre en lumière non pas les bâtis de manière autonome mais aussi les hommes qui l'occupent mettant ainsi fin à cette dichotomie artificielle entre la valorisation d'une pierre ex-nihilo et ses habitants. Ces hommes qui érigent les bâtiments, qui en prennent soin et les valorisent, deviennent alors centraux dans le processus de patrimonialisation. Ainsi Daniel Fabre met-il cela en exergue de manière simple « le patrimoine c'est nous[317] ». Le patrimoine devient un processus social qui se fabrique, se co-construit.

Un autre point fondamental est de faire le lien entre le temps et l'espace. Pour reprendre les propos de Maria Gravari-Barbas, « Habiter le patrimoine, c'est construire une relation durable avec le temps.[318] ». Étudier les décisions vernaculaires de la *Neustadt* vise ainsi à comprendre, voire déconstruire les relations des habitants à leur chez soi : toute cette relation bâti-habitant est développée en dernière partie de notre thèse. Les immeubles étant encore relativement récents, il est encore possible de recueillir des témoignages de résidents qui ont vécu toute leur vie dans le même immeuble, quasiment depuis la construction de leur « chez eux ». Il en découle une relation au temps particulière car elle est étroitement liée à l'histoire personnelle de leur famille tout en s'intégrant dans l'histoire locale. En effet, l'histoire des relations franco-allemandes est d'ailleurs déterminante pour comprendre le contexte dans lequel s'inscrivent les récits de vie. Les démarches de patrimonialisation étant récentes, les usagers de la ville ne sont pas encore directement impactés par les conséquences d'une inscription sur la liste du

[316] RAUTENBERG Michel, (2003), *op. cit.*, p. 148.
[318] GRAVARI-BARBAS Maria, « Introduction », (2005), *op. cit.*, p. 22.

patrimoine mondial, contrairement à de nombreux exemples de valorisation de centres anciens. Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, le quotidien des habitants étudié sous l'angle des pratiques ordinaires mérite une attention particulière dans un contexte de revalorisation institutionnelle fortement médiatisée. En effet, la *Neustadt* a changé de statut en moins de dix ans : elle a évolué d'une ville habitée sans mise en lumière particulière à un territoire labélisé. Si l'Unesco peut être vu comme un apport positif à l'échelle de la ville, selon les résultats de notre enquête, le label de l'Unesco est perçu positivement par une large majorité de la population répondante, l'impact négatif n'apparaissant que dans 1 % des réponses. Cet optimisme est particulièrement marqué quand il s'agit d'évaluer les retombées collectives, à l'échelle de la ville. À l'échelle du quotidien des habitants, l'inscription au patrimoine mondial est loin d'être perçue de manière homogène comme le montrent les réponses à la question « selon vous, de quelle manière le fait d'habiter dans un secteur labélisé impacte le quotidien des habitants ? ». Les données récoltées montrent des avis partagés. En plus d'un recodage en fonction des thématiques qui se développé ultérieurement, notons déjà un fait marquant. Il semble important de souligner ici que les personnes interrogées s'engagent dans une réflexion mesurée à propos des impacts pour les habitants et les usagers, mentionnant tour à tour des aspects perçus comme négatifs (afflux de touristes ou difficulté de rénovation par exemple) et positifs (reconnaissance de la zone urbaine)[319]. Ces réponses obtenues avant la labélisation préfigurent les ambivalences de sentiments, voire les craintes des habitants, qui sont directement impactés par ce changement de statut comme en fait mention un enquêté : « *L'appropriation des lieux pour les habitants est plus difficile* » (homme, 26 ans).

[319] L'indexation de ces réponses en fonction de leur positivité ou négativité a permis d'obtenir ces résultats.

Conclusion de la première partie

Cette première partie a offert un aperçu de ce qu'était la *Neustadt* à son origine, son contexte historique et culturel. En résumé, d'un point de vue géographique, cette grande extension élargit la ville ancienne de manière considérable puisqu'elle triple sa superficie. D'un point de vue historique, cet ensemble urbain a été pensé, construit et géré par deux États. Il résulte d'une double culture allemande et française au vu des métissages qui se jouent à différents plans tant dans les styles architecturaux, les maîtres d'œuvre, les architectes[320], les commanditaires que les corps de métiers mobilisés[321]. L'extension urbaine a pu répondre à un besoin clairement identifié en termes de crise de logement dans toutes les strates de la société : entre des populations modestes ne pouvant résider que dans des logements insalubres intramuros ou à l'extérieur de la ville et des populations aisées n'ayant pas suffisamment de vastes logements en adéquation avec le mode de vie bourgeois.

Depuis leur conception initiale jusqu'à dans leur morphologie contemporaine, les logements ont vu leurs caractéristiques principales très peu évoluer. Ils ont su s'adapter assez aisément au mode de vie contemporain sans rupture ou modification liée à leur structure d'origine. En fonction des phases de construction, des évolutions techniques se font jour. Les constructions ont été érigées parcelle par parcelle, et les rues ne se sont complétées que très progressivement. Comme l'atteste le temps écoulé entre les premières et dernières constructions de l'avenue des Vosges, il faudra un quart de siècle pour que la rue soit totalement bâtie[322] et le secteur d'habitat individuel et collectif s'achève autour de 1925[323], c'est-à-dire lorsque l'Alsace fut redevenue française. À l'aube de la première guerre mondiale le vaste chantier strasbourgeois n'était pas achevé et il se prolongea lorsque l'Alsace retourna dans le giron de la France. Les permis de construire furent alors délivrés par l'administration française mais toujours à partir du même plan d'extension signé par l'administration de la puissance rivale.

[320] HAEGEL Olivier, *op. cit.*, p.157. À titre d'exemple, les architectes ont été formés de part et d'autre du Rhin à Paris, Berlin Stuttgart, Karsruhe, Aix la Chapelle ou encore Vienne.
[321] Ces transferts culturels ont fait l'objet d'un programme de recherche à part entière Programme de recherche ANR-DFG METACULT - METissages, Architecture, CULTure (2013-2016), coordonné par Anne-Marie Châtelet (ENSAS-Arche), Wolfgang Brönner (Kunsthistorisches Institut der Johannes Gutenberg Universität Mainz), Johann Josef Böker et Christiane Weber (Institut für Kunst- und Baugeschichte im KIT).
[322] PÉRILLON Marie-Christine, *op. cit.*, p. 264.
[323] KLEIN Jean-Pierre, « La situation historique : aperçu général », *in* SCHITZLER Bernadette (dir.), *Strasbourg 1900 : naissance d'une capitale*, Musées de Strasbourg, Somogy, p. 13.

Aujourd'hui, La *Neustadt* en tant qu'objet patrimonial porté par les institutions revêt plusieurs formes et témoigne des différentes phases de reconnaissance des patrimoines. Longtemps circonscrits aux monuments, les critères d'intérêt se sont étendus des bâtiments d'apparat à des architectures vernaculaires que sont les habitations. Puis, une nouvelle tendance s'est dessinée plus récemment avec la prise en compte de la dimension immatérielle et le concept des « patrimoines sociaux », développé par Michel Rautenberg. De par ses caractéristiques, cet ensemble urbain correspond à tous les critères de patrimonialité. D'un point de vue temporel et spatial, l'échelle du projet d'extension est un facteur conséquent dans sa transmission : d'un côté la dimension du chantier a un impact sur sa durée (70 ans environ jusqu'à son achèvement) et de l'autre sa surface. Ces éléments ont contribué à sa transmission.

Cette partie a également permis de circonscrire les projets institutionnels et dans une certaine mesure leur réception. Les démarches institutionnelles portées par les collectivités territoriales abondent dans le sens où le mode de patrimonialisation par désignation dominerait. Ces projets patrimoniaux sont divers, se complètent, se chevauchent, alliant reconnaissance, protection matérielle et immatérielle. S'il peut paraître évident aujourd'hui de voir l'intervention des institutions, se pose tout de même la question de la manière dont les instances publiques se sont emparées de la valorisation de ce bien frontalier ? En outre, dans quelle mesure d'autres formes de patrimonialisation par appropriation ont pu exister précédemment ? Pour répondre à cette question nous porterons notre attention sur le phénomène de co-construction patrimoniale qui associe les institutions mais aussi les associations et des habitants, en d'autres termes les acteurs du quotidien.

PARTIE 2 :

TRANSMISSION D'UN TISSU URBAIN FRONTALIER ET CO-CONSTRUCTION PATRIMONIALE

Quel est le processus qui a conduit à la patrimonialisation de la *Neustadt* ? Afin d'appréhender au mieux les spécificités du cas strasbourgeois, mon propos en retracera l'évolution de ce tissu urbain en termes de conservation et protection du bâti, puis la « fabrique » de la valorisation dans un contexte frontalier sera déconstruite. Pour achever cette partie, la place de plusieurs types d'acteurs sera discutée. Tous ces acteurs situés dans une constellation élargie, de l'habitant aux instances patrimoniales, participent à une patrimonialisation aujourd'hui visible. Le changement de statut de la *Neustadt* est l'agrégation de toutes les décisions accumulées depuis son élévation jusqu'à nos jours. Comme le souligne André Micoud : « Jamais le passé ne peut être conservé tel quel ; il est toujours le résultat incessant d'un tri et d'une réinterprétation pour le présent. […] la société présente est ce qui, est à chaque moment, se construit au présent en réinterprétant son passé[324] ». La description des actions et des faits situés qui suivent est le miroir des interprétations passées.

Chapitre 1. Transformation et conservation de la Neustadt

1. Les conditions de conservation

Plusieurs éléments sont à prendre en considération pour comprendre la manière dont ce patrimoine a été transmis jusqu'à nos jours et les raisons de son état actuel : des conditions historiques, d'autres liés au bâti et aux interventions réalisées dans la *Neustadt*.

a. Un tissu urbain globalement épargné

Le principal facteur de sa bonne conservation réside dans le fait qu'aucune guerre au XXe siècle n'a affecté significativement le tissu urbain strasbourgeois. D'un point de vue purement matériel, la ville de Strasbourg s'est vue globalement épargnée par les deux conflits mondiaux. Lors de la Première Guerre mondiale, le conflit est resté cantonné aux crêtes des Vosges et, en

[324] MICOUD André, (1995), *op. cit.*, p. 28.

raison de motifs géopolitiques et de sa forte valeur symbolique[325], Strasbourg n'a guère été touchée par des bombardements massifs pendant la Seconde Guerre mondiale[326]. En comparaison avec d'autres villes quasiment détruites d'ailleurs par les Alliés, telles les villes du Havre en France ou de Dresde en Allemagne[327], Strasbourg a été préservée. Les îlots touchés par les bombardements sont situés au cœur du centre historique (place Gutenberg, l'ancienne Douane, Palais des Rohan[328]) et dans le quartier-gare. Les zones étant morcelées, les arbitrages en termes de reconstruction et de restauration ou encore de mise en valeur ont eu moins d'incidences que pour d'autres villes européennes dont certains exemples de reconstruction après-guerre ont été exposés lors du colloque organisé en 2010 par Jean-Claude Delorme, Marie-Claude Genet-Delacroix et Jean-Michel Leniaud[329]. Après-guerre, les reconstructions strasbourgeoises ont été réalisées à l'identique ou épurées, en respectant les alignements et en aménageant quelques places. Dans son ensemble, la *Neustadt* a été très peu affectée par les faits de guerre, quand bien même le Palais du Rhin, ses abords et le secteur de la gare ont été ciblés par des bombardements. La perception d'un ensemble homogène préservé des guerres transparait dans des descriptions de la *Neustadt* recueillies lors des *Rendez-vous de la Neustadt* (2014), des enquêtés mentionnent : un « e*nsemble architectural urbain de haute qualité très bien conservé et entretenu malgré les vicissitudes des 2 guerres* » (femme, 63 ans), « *un quartier wilhelmien (1880-1918) cohérent et préservé (les autres villes allemandes ont perdu beaucoup de bâtiments par bombardements 1944-1945)* » (femme, 66 ans).

Les années qui suivent la Seconde Guerre mondiale sont symbolisées par un élan de modernisme architectural et d'un point de vue mémoriel « le passé n'y a fait plus recette[330] », comme l'évoque Olivier Lazzarotti : le monde est davantage tourné vers son avenir que vers un passé douloureux. À cette période, le tissu urbain de l'extension urbaine n'est pas exempt de

[325] Par exemple, le serment de Koufra prononcé par Philippe Leclerc (7 février 1941) rappelle l'enjeu que pouvait représenter Strasbourg, il y prononça les mots suivants : « Jurez de ne déposer les armes que lorsque nos couleurs, nos belles couleurs, flotteront sur la cathédrale de Strasbourg. »

[326] Carte des dégâts occasionnés par les bombardements aériens et les projets de reconstruction, document de Communauté Urbaine de Strasbourg, *in* GYSS Jean-Louis (dir.), *op. cit*., p. 114.

[327] Ce qui n'a pas empêché ces dernières d'être classées au patrimoine mondial de l'Unesco respectivement en 2005 pour le Havre et 2004 pour Dresde, même si elles le furent pour des raisons différentes. Le site de Dresde ne figure plus sur la liste depuis 2009.

[328] WOLFF Jean-François, « Du drame à l'espérance 1939-1945 », *in* GYSS Jean-Louis (dir.), *Strasbourg, urbanisme et architecture : des origines à nos jours*, Strasbourg, France, Oberlin : Difal, 1996, p.113.

[329] DELORME Jean-Claude, GENET-DELACROIX Marie-Claude, LENIAUD Jean-Michel, et al. (dir.), *Historicisme et modernité du patrimoine européen: reconstruction, restauration, mise en valeur aux XIXe et XXe siècles*, Paris, France, L'Harmattan, 2007, 8 p.

[330] LAZZAROTTI Olivier, « Le patrimoine, une mémoire pas comme les autres », *L'Information géographique*, 6 septembre 2017, vol. 81, n° 2, p.19.

nouvelles constructions, même si elles ne se sont pas généralisées. Les questions de rentabilité et les actions des promoteurs ont, en effet, été limitées puisque l'état de préservation de la *Neustadt* est évalué à « 90 % et ceci malgré la rapacité de certains promoteurs des "Trente Glorieuses", habiles à flatter l'inculture d'une partie du personnel politique local », comme évoqué dans l'histoire de l'urbanisme strasbourgeois[331]. Cet état de préservation est visible et caractérise encore la *Neustadt* aujourd'hui, comme en attestent les réponses ouvertes de la description de ce tissu urbain récoltées auprès des participants aux *Rendez-vous de la Neustadt* (2014). La réponse suivante illustre particulièrement cette impression : « *La Neustadt est le reflet d'une époque, heureusement parfaitement conservée à Strasbourg, et d'une cohérence qui n'a pas été abimée par l'urbanisme de la 2nde moitié du XXe siècle* ». Malgré une règlementation urbaine encore peu contraignante avant les années 1990, ces démolitions ont semblé rapidement s'atténuer au profit du maintien du bien et à son amélioration ; ce changement de politique marque les prémices d'une première forme de valorisation patrimoniale.

Des données chiffrées issues du travail d'enquête mené par le service de l'Inventaire offrent une image de l'état actuel du bâti civil. Les constructions érigées pour la période 1971-2016 ne représentent que 7 % de l'ensemble du tissu urbain, la majorité de l'ensemble urbain ayant été clairement construite pendant la période 1871-1918 (figure 22).

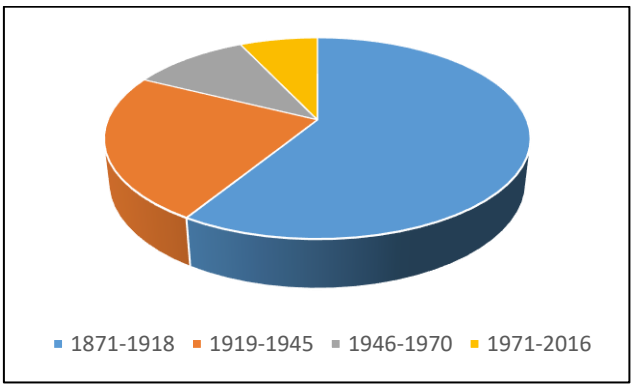


Figure 22 : Répartition des constructions par tranche période historique en %

En étudiant plus finement la période qui suit la Seconde Guerre mondiale, on dénombre 519 constructions sur les 2940 de l'extension urbaine[332]. Ces bâtis résultent d'un côté de l'achèvement des constructions prévues dans le plan d'extension et de l'autre, des constructions

[331] KLEIN Jean-Pierre, « La capitale du Reichsland », *op. cit.*, p. 266.
[332] Selon les données issues de l'inventaire, un premier découpage peut être effectué pour les périodes suivantes même si les dates exactes de ces élévations ne sont pas toutes identifiées : 1949 = 12 constructions ; 1950-1959 = 178 constructions ; 1960-1969 = 66 constructions ; 1970-1979= 47 constructions ; 1980-1989 = 25 constructions ; 1990-1999 = 34 constructions ; 2000-2009 = 16 constructions ; 2009-2016 = 6 constructions. Les 135 bâtis restant se ventilent de la manière suivante : 1946-1970 = 52 constructions et 1971-2016 = 83 constructions.

sur le tissu déjà élevé suite à des démolitions (faits de guerre ou démolition dans le cadre de la promotion immobilière).

b. Un maintien global des fonctions des bâtiments institutionnels

La modernité initiale et la bonne conservation intrinsèque de l'ensemble architectural de la *Neustadt* ont été essentielles pour opérer la mutation d'un tissu urbain symbole de la modernité à une ville empreinte désormais d'ancienneté. À noter que les problématiques du réemploi des bâtiments ont été mineures, puisque les fonctions initiales ont globalement été préservées et que les capacités techniques du bâti ont contribué à la préservation de leurs usages. Cette occupation des bâtis entre en résonnance avec les propos de Viollet-le-Duc qui explique « Le meilleur moyen de conserver un édifice, c'est de lui trouver un emploi[333] ». Par exemple, les fonctions attribuées aux édifices publics lors de leur construction restent globalement similaires, exception faite des bâtiments originellement censés accueillir des fonctions politiques. Ainsi, l'ancien parlement du *Land* n'ayant plus de fonction et n'ayant pas son pendant dans le système politique centralisé français s'est vu accueillir brièvement un hôpital militaire, puis ce lieu devint un centre culturel (Conservatoire de musique, puis Centre dramatique de l'Est)[334] au lendemain de la Première Guerre mondiale et depuis 1968, il accueille le Théâtre National de Strasbourg[335]. Quant au Palais impérial, symbole de la *Neustadt*, il a été rebaptisé Palais du Rhin en raison de l'accueil de la Commission Centrale pour la Navigation sur le Rhin (CCNR) depuis 1920 en application du traité de Versailles[336]. En plus d'abriter cette organisation supranationale, la plus ancienne d'Europe, le bâtiment fut aussi un lieu de culture (expositions artistiques) et d'enseignement car il abrita l'école d'architecture (1922-1987). Actuellement, il est toujours occupé par la CCNR et la Direction régionale des affaires culturelles (Drac) y est également abritée.

[333] CHOAY Françoise, 2009, *op. cit.*, p XXII.
[334] http://www.archi-wiki.org/adresse-theatre_national_de_strasbourg_tns__tribunal_republique__strasbourg-1136.html?archiIdEvenementGroupeAdresse=2505, consulté le 13/06/2017
[335] http://www.tns.fr/sites/default/files/document/005-le%20lieu_LOW.pdf, consulté le 13/06/2017
[336] Archi wiki consulté le 13/06/2017 : « Arrêté : À la date du 11 novembre 1920, l'ancien palais impérial prendra le nom de Palais du Rhin. »

Concernant les usages de l'architecture militaire, deux grandes politiques antagonistes sont observables[337]. D'une part, des casernes conservent encore à ce jour leur fonction initiale telle celle de Turenne (44, rue Lauth). Qu'il s'agisse du Groupement de base de défense de Strasbourg (15, rue de Phalsbourg) ou encore du Centre de formation interarmées au renseignement (37, boulevard Clémenceau), ces édifices stratégiques accueillent toujours des forces militaires, malgré des changements de rattachement national et des modes de fonctionnement qui ont largement évolué depuis leur construction. D'autre part, une série d'édifices s'est vue attribuer de nouvelles fonctions. L'ancienne subsistance militaire située avenue de la Forêt-Noire a été convertie en 1999 en Pôle Européen de gestion et d'économie. L'intérieur de ce bâtiment de l'administration militaire impériale a été intégralement remanié pour accueillir les étudiants et les facultés alors que les éléments extérieurs ont été globalement maintenus. Rattaché également désormais à des fonctions universitaires, l'ancien tribunal militaire dénommé Résidence Arconati Visconti accueille des chercheurs confirmés. Enfin si l'aspect des églises de garnison n'a pas été particulièrement affecté, il n'en demeure pas moins que leur destination a évolué. Par exemple celle de Saint-Paul, église de garnison protestante conçue par l'architecte allemand Louis Müller sur le modèle de l'église Sainte-Élisabeth de Marbourg (Allemagne) permettait d'accueillir les soldats en fonction de leurs grades grâce à ses nombreuses portes. Elle devient une église réformée après 1918, et est classée au titre des monuments historiques en 1998. Quant à l'église Saint-Maurice (église de garnison catholique), elle accueille une nouvelle paroisse après le retour de l'Alsace à la France.

Les bâtiments militaires ne sont pas les seuls à être occupés suite à une reconversion. Ainsi le domaine de l'industrie a également fait l'objet de changement d'affectation. À titre d'exemple, la centrale thermique, située rue de Molsheim, abrite désormais une résidence hôtelière qui a conservé la physionomie extérieure du bâtiment d'origine.

L'université de Strasbourg, en plus de son campus historique et de la reconversion de l'architecture militaire, se déploie également dans d'autres bâtiments résidentiels qui se sont vus dotés de fonctions liées à l'enseignement et à l'administration de l'université. Ainsi, la villa Knopf léguée à l'université a abrité l'École de journalisme de 1980 à 1995 avant d'héberger l'Institut des Hautes Études Européennes. Le 43 rue Goethe, dont le commanditaire fut le

[337] En dehors de ces deux politiques, une grande caserne située à l'extrémité de l'avenue de la Forêt-Noire a été détruite.

géologue et paléontologue Ernst Wilhelm Benecke[338], est occupé désormais par le service pour la promotion de l'action sociale de l'Université de Strasbourg. D'autres adresses au cœur du tissu de la *Neustadt* font désormais partie du patrimoine universitaire : relevons par exemple le 61 avenue des Vosges, 39 avenue de la Forêt-Noire (Institut du travail)[339], le 5 rue Schiller.

La Bibliothèque Nationale et Universitaire tout comme le Tribunal de Grande Instance ont gardé leurs attributions initiales ; toutefois tous deux eux ont été rénovés récemment pour répondre aux nouvelles exigences de sécurité et aux besoins fonctionnels contemporains. L'Agence Nicolas Michelin et associés - Artefactoru » a gagné le concours de la rénovation de la BNU (2011-2014) reconnaissable par la perspective qu'offre son escalier hélicoïdal qui permet de distribuer la lumière à tous les étages. Le Palais de Justice a été restauré et agrandi, sa surface atteint désormais 6 000 m^2. Après restauration, réhabilitation et construction, il a été inauguré officiellement le 6 mars 2017. Tous comme les deux édifices monumentaux précités, la gare a aussi fait l'objet de plusieurs vagues de modernisation dont la dernière consiste en l'adjonction d'une verrière sur la façade côté ville permettant d'en augmenter la surface en vue d'accueillir le TGV-Est. Le Palais des fêtes a aussi vu de nouveaux aménagements suite à un programme de travaux débuté en 2011. Actuellement, des projets sont au cœur des discussions afin de financer la restauration des Bains municipaux tout en tentant de préserver leur fonction initiale[340]. Ces différents projets de modernisation et restauration reflètent une volonté politique des instances locales qui vise à revitaliser ce patrimoine tout en préservant au maximum les intentions initiales de leurs fonctions[341].

Ce point a permis de brosser les évolutions de l'architecture monumentale de la *Neustadt* gérée au niveau des instances publiques. En bref, la plupart des bâtiments d'infrastructure érigés à cette période ont gardé leur fonction d'origine, certains ont été adaptés voire restructurés pour répondre aux nouveaux besoins. Ainsi les groupes scolaires, l'Université, la Bibliothèque

[338]http://www.archi-wiki.org/adresse-43_rue_goethe__orangerie__strasbourg-1620.html?check=1&archiIdAdresse=1620&archiAffichage=adresseDetail&archiIdEvenementGroupeAdresse=3744&debut=, consulté le 13/06/2017.

[339] Le docteur Gustave Schwalbe, professeur d'anatomie à la Faculté de Médecine de Strasbourg fut le commanditaire de cette villa.

[340] Un collectif dénommé la « Victoire pour tous veille » s'est organisé pour veiller à la conduite du projet de la municipalité, notamment pour veiller au tarif d'entrée d'accès à ce complexe. Cet aspect sera développé ultérieurement dans la partie dédiée aux engagements associatifs. http://www.lavictoirepourtous.org/

[341] À Strasbourg, des projets de réhabilitation avec un changement d'attribution de la fonction ont vu le jour : la transformation des anciens Haras a donné naissance à une brasserie, un hôtel de luxe et un biocluster. L'ancienne manutention de Tabac à la Krutenau est au cœur de réflexions quant à son réemploi dont certaines sont déjà définies comme l'accueil de structures issues de l'enseignement et de la recherche.

nationale, les Bains municipaux, le tribunal, la poste sont autant de lieux qui structuraient la ville, de par leur fonction socialisatrice et qui le demeurent encore à ce jour. Malgré ces réaffectations qui restent marginales à l'échelle de l'extension urbaine, ce patrimoine a conservé la majeure partie de ces fonctions qui ont perduré pour la plupart depuis plus d'un siècle au-delà des conflits armés et des changements de rattachement national[342]. Le fait que les bâtiments aient gardé leur fonction initiale est significatif d'une part d'une forte appropriation et témoigne des continuités des décisions politiques quant à leur usage. Après voir entrevu la transmission au niveau des bâtiments qui ont une dimension institutionnelle, mesurons l'action menée à l'échelle des biens relevant du secteur privé.

c. Un bâti « ordinaire » aux qualités intrinsèques, habité et entretenu

En raison de leur confort et leurs structures initiales, les immeubles de l'extension urbaine furent globalement toujours habités, sauf en cas de situations exceptionnelles relatives à l'histoire locale (reconduite des Allemands en 1918, évacuation de la population en 1939) ou dans des cas plus communs dans la vie des bâtiments, par exemple des temps longs lors des mises en vente. D'un point de vue du marché immobilier, on note une forme d'occupation régulière. D'ailleurs la *Neustadt* « *a toujours été bien connotée*[343] », constate Benoit. Cette perception est aussi partagée conclusion de l'ouvrage paru récemment :

> « Force est de reconnaître : la *Neustadt*, pensée et construite à partir des dernières décennies du XIXe siècle, n'était pas obsolète à la fin des années 1960, elle ne l'est toujours pas aujourd'hui. Elle est un cadre agréable de la vie strasbourgeoise et certains de ses quartiers demeurent encore les plus recherchés par quiconque souhaite s'installer dans la capitale alsacienne : l'allée de la Roberstsau ; les abords du parc de Contades, les rues qui entourent le campus de la porte des Pêcheurs en font notamment partie[344]. »

Néanmoins en raison du bruit, certains axes pouvaient être délaissés comme se le remémore Édouard au sujet de l'Avenue des Vosges:

[342] À ce sujet et à l'occasion lors de la Fête de la Science 2017, nous avons conçu un jeu valorisant la permanence de l'occupation des bâtiments. Une douzaine de bâtiments dont 10 ont été érigés dans l'extension ont été présenté avec une double face « avant j'étais », « maintenant, je suis ». Les pions-édifices permettent d'une part de voir l'évolution des façades et d'autre part de donner quelques informations sur les fonctions du bâti à son origine et actuellement (annexe 25).
[343] Benoit, entretien mené en août 2014.
[344] POTTECHER Marie et DOUCET Hervé, « La Neustadt, entre héritage et modèle de ville », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 306.

> « *C'était très bruyant, alors, on évitait, c'est pour cela qu'on essayait de se retirer un peu plus vers l'Orangerie ou c'était plus calme et il y avait moins de trafic. Maintenant depuis que les camions ne passent plus et qu'ils ont fait ce contournement et tout, il y a des voitures encore, mais le soir il y a pratiquement rien du tout… C'est quand même devenu beaucoup plus calme*[345]. »

En plus de n'avoir jamais été vidé de ces habitants, ce secteur urbain en accueille, au contraire, toujours davantage : rappelons l'opération « mansarde » qui permit de réquisitionner des chambres de bonnes notamment dans le quartier de la *Neustadt*, lors de la grande crise du logement faisant suite à la Seconde Guerre mondiale. Autre exemple, les villas, aujourd'hui divisées en lots, sont passées d'une occupation mono-familiale avec son personnel, à une occupation par davantage de foyers abritant ainsi plus de ménages. Si la fonction résidentielle demeure la même, la typologie et le nombre habitants évoluent de manière évidente. Comme évoqué en première partie, les locaux liés à une activité artisanale ont souvent été transformés en logements. Cette occupation ininterrompue contribue de manière certaine à la préservation du bien car l'abandon est d'un point de vue du patrimoine un facteur majeur de dégâts au bâti.

Un autre point fondamental expliquant la transmission en l'état de ce patrimoine concerne la caractérisation évoquée en première partie, celle d'un habitat construit par une multitude d'investisseurs privés. Parmi les propriétaires, de nombreuses familles strasbourgeoises ont habité, voire habitent, encore dans le bien construit par leurs aïeuls. Ceci peut être un facteur explicatif d'une attention particulière ou d'un entretien minimum porté globalement aux habitations. Pour les propriétaires bailleurs, les immeubles étaient également un investissement financier et constituaient une source de revenus. Le bon état de l'immeuble favorise la location, donc des rentes, il peut en résulter un soin porté *a minima* à l'immeuble de rapport. Si l'on se réfère au dossier de candidature de l'Unesco rédigé par la ville de Strasbourg, il est mis en avant :

> « L'attachement de l'ensemble des strasbourgeois à leur patrimoine » et « il faut souligner que c'est l'ensemble de propriétaires qui ont montré leur attachement à la qualité du patrimoine de leur ville entretenant régulièrement les bâtiments et surtout, chaque fois que cela été nécessaire, en réalisant des travaux lourds de restauration qui ont permis la conservation et la remise en valeur de centaines de bâtiments[346].»

L'investissement financier et cette volonté d'entretenir son bien s'affichent dans les rues strasbourgeoises. Comme l'évoque un témoin résidant rue de l'observatoire : « *L'immeuble a*

[345] Édouard, entretien mené en octobre 2014.
[346] EUROMÉTROPOLE STRASBOURG, (2015), *op. cit.*, p. 192.

été refait en façade comme un grand nombre d'immeubles dans la rue pour maintenir un certain cachet[347] ». Dans la même veine, Céline souligne :

> « *on est un quartier de transition vers l'Orangerie, le quartier des ambassades, l'allée de la Robertsau on a toujours été dans une zone résidentielle assez favorisée économiquement qui fait que je pense qu'il y a toujours eu un intérêt assez fort sur le soin et l'entretien des maisons, ça se voit, je pense pas qu'il y ait eu des décennies où ça a été négligé avant qu'il y ait eu ce regain d'intérêt*[348]*.* »

Les arbitrages en termes de travaux entrepris par les propriétaires sont un des facteurs indéniables de la préservation du tissu urbain, surtout du temps où la règlementation urbaine était moins coercitive.

Outre, les actions menées par les êtres humains qui l'habitent, les caractéristiques intrinsèques du bien ont largement contribué à son état actuel. La facture des constructions est mentionnée par exemple par Françoise qui les qualifie de la manière suivante : « *des immeubles qui tiennent bien le coup, qui durent longtemps*[349] » ou encore comme Benoit, l'architecte explique : « *C'est un bâti cossu, il donne une certaine assurance quand on voit les murs qui font un mètre de large d'ici au début*[350] ».

Cette qualité des constructions est d'ailleurs souvent évoquée et se réfère fréquemment à la représentation d'un constructeur allemand fiable – imaginaire porté par de nombreux enquêtés. Maurice distingue même les êtres qui habitent l'immeuble, du bien en tant que tel :

> « *L'immeuble est plus fort que les gens à un moment donné. Donc, je vais dire je m'en fais pas pour les biens. […] Nous, on passe les assiettes, les occupants et les propriétaires, je sais très bien, et quand il y a un bien qui se dégrade, je me dis, il suffit que celui qui laisse dégrader décède, après ça va bouger, mais ça va pas être négatif, ça va relancer le truc, le bien est plus fort que la personne*. […] *Quoiqu'il arrive même si les biens sont moins bien entretenus, ils ont la valeur, quoiqu'il arrive, il y aura quelque chose qui survivra*[351]*.* »

Selon ces propos, de par sa nature, l'immeuble semble avoir une autonomie relative par rapport à l'action humaine, la nature du bien et sa valeur étant alors perçues comme un rempart à sa destruction.

[347] Propos d'un couple résidant au 25 rue Vauban, temps d'échange des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).
[348] Céline, entretien mené en octobre 2014.
[349] Françoise, entretien mené en juillet 2014.
[350] Benoit, entretien mené en août 2014.
[351] Maurice, entretien mené en mai 2015.

d. Destruction, délaissement, dénaturation

Au début de ce chapitre, il a été identifié des phases plus denses en termes de destruction et démolition : il s'agit de la période située historiquement entre la Seconde Guerre mondiale et la fin des années 1970. Quelques destructions liées aux bombardements autour du Palais du Rhin sont à l'origine de la construction d'immeubles ou de modification au niveau des toitures ; ceci est particulièrement manifeste au niveau du carrefour entre l'Avenue des Vosges et la place de la République. Dans le quartier-gare, les bombardements ont été plus nombreux, ce qui marque un dynamisme architectural encore perceptible de nos jours, point évoqué en première partie par des habitants-enquêtés.

Concernant les modifications de l'architecture de la *Neustadt*, les dégâts causés par la guerre sont moindres en comparaison avec les envies de rentabilité voire d'un goût prononcé pour une autre forme de modernité dans les années 1950-1970. Même si l'élévation de ce type d'architecture reste circonscrite, quelques programmes immobiliers emblématiques se démarquent de manière vive avec le reste de l'ensemble urbain. Comme mentionné *supra*, ce sont les villas qui ont fait l'objet des plus grandes modifications. Outre les restructurations internes, elles ont été convoitées par les promoteurs en raison du terrain qui leur était associé. Cette surface offrait une importante rentabilité lorsqu'elle était reconvertie en immeuble. Dans les années 1960, le secteur des Contades demeure l'exemple le plus significatif. Citons l'exemple de la villa Krieger (1882), alors l'une des plus vastes de la *Neustadt*, qui a été détruite en 1964 afin de laisser la place à une barre d'immeuble de luxe (figure 23).

Figure 23 : Vues des barres d'immeubles aux abords des Contades, © Blanc

Non loin du parc des Contades, la Villa Müllenheim a été démolie au profit d'un programme immobilier en 1964. Mirta évoque une autre démolition[352] dans ce même secteur :

> « *Alors là où ça m'a un peu plus fâché, c'est l'immeuble moderne qu'il y a maintenant, parce qu'il y avait une villa aussi et je me souviens qu'il y avait des bustes sculptés comme déco et tout*[353]. »

Les terrains de villas ont clairement eu pour visée de construire des immeubles plus rentables, Benoit remarque au sujet d'un immeuble voisin[354] :

> « *Je me souviens plus très bien, j'ai l'impression que c'était pas très haut donc c'était pas assez rentable donc maintenant il y a un immeuble assez haut.* » et Il renchérit : « *Ce qu'ils ont construit, c'est laid, c'est moche, et en plus dedans, c'est mal organisé. On sent qu'on a travaillé surtout l'économie, l'économie d'espace, l'ascenseur est tout petit, les couloirs sont très étroits, il y a des escaliers. C'est pas très pratique. Alors on dirait, ça s'est bien vendu, une grande partie sont des studios pour les étudiants, il y a plusieurs niveaux où tous les niveaux sur la façade et tous ceux qui sont après en attique ceux-là sont des grands logements. Et tout le reste sont des étudiants avec des surfaces de 15-20 m*[355]*²*. »

Klaus Nohlen se réfère à cette même période dans ses écrits « la disparition dans les années 70, d'un groupe d'immeuble sis au 7, place Brandt ou celui du 1, boulevard d'Anvers[356] ». La démolition pouvait être explicitement motivée par des questions de rentabilité comme pour l'immeuble situé rue Goethe à la fin des années 1960, la demande de démolition observant que

[352] La nouvelle construction date des années 1990.
[353] Mirta, entretien mené en août 2014.
[354] Immeuble construit en 1975, source archi wiki consulté le 15/06/2017.
[355] Benoit, entretien mené en août 2014.
[356] NOHLEN Klaus, « Regards sur l'architecture et l'urbanisme à Strasbourg au temps du Reichsland », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, p. 23.

« il s'agit d'un immeuble encore en bon état mais qui doit être remplacé par une construction moderne et à meilleur rendement[357] » (figure 24).

Figure 24 : Montage avant après à l'angle de la rue Goethe ©photographie AVCUS et Blanc

Au sujet de la destruction des villas, un parti pris peu fréquent est mentionné dans l'ouvrage *Urbanisme de Strasbourg à nos jours* :

> « Que dire enfin de ces accusations de vandalisme quand disparaît, au profit d'un immeuble, telle ou telle maison, fût-elle "de maître", alors que son principal mérite était de ménager un espace peu construit au profit du voisinage immédiat. Dans ce cas, conservatisme rime avec égoïsme et l'alibi de l'esthétisme vient à point comme argument de valorisation de son propre bien immobilier[358]. »

Ainsi, la lutte pour la préservation de ce type bien peut avoir une double visée soit pour le bien en tant que tel ou pour la valeur des biens environnants.

Certaines maisons individuelles ont échappé à la destruction pour des raisons singulières. Lors des *Rendez-vous de de la Neustadt*, un habitant évoque dans quelles circonstances sa maison a été « sauvée » de la démolition :

> « *Je pense ce qui est important c'est que ces maisons soient sauvegardées. Pour la petite histoire, lorsque l'État a recueilli cette maison, il y a eu vente par adjudication, les promoteurs étaient très intéressés par le rachat de cette maison dans le but, de bien évidemment, de la raser et de construire puisque il y a un terrain de 10 ares. Et dans une adjudication vous ne pouviez pas mettre une condition suspensive d'obtention de permis de construire. Les promoteurs ont eu peur que le permis ne leur soit pas accordé et n'ont pas fait monter les enchères sur des sommes déraisonnables. S'il n'y avait pas eu d'adjudication, il y aurait eu à la place de cette maison, un immeuble plus récent.* »

La densification urbaine ou la démolition de constructions de l'époque wilhelmienne ne s'achève pas totalement dans les années 70 comme en témoignent quelques faits plus récents.

[357] Selon le dossier de la police du bâtiment 790 W 218, AVCUS.
[358] WOLFF Jean-François, « 1955-1996 : Communauté urbaine et Europe », (1996), *op. cit.*, p. 133.

À titre d'exemple une ancienne clinique médiale dépendant de l'hôpital civil a été démolie en 2014 pour permettre la construction du Pôle d'Administration Publique de Strasbourg et du Pôle de Compétence en Propriété intellectuelle et ceci sur une emprise de 14 000 m2. À noter un particularisme, il s'agit du premier bâtiment n'accueillant pas de spécialité médicale dans l'enceinte de l'ancien hôpital civil. Le projet de réhabilitation des anciennes Archives départementales tout comme le projet immobilier avorté au 17 rue Goethe a suscité de nombreuses inquiétudes et mobilisa les associations locales[359]. Plusieurs éléments[360] issus des *Rendez-vous de de la Neustadt* reflètent les craintes concernant des programmes contemporains clairement identifiés « *on est toujours en train de détruire aisément (tribunal etc.)* » (homme, 55 ans), « é*viter les projets scandaleux tels que celui concernant l'immeuble «Eurocop» du 7 quai Sturm* » (femme, 66 ans) ou encore « *parce que le maire a un double langage, il continue à donner des permis de construire à des horreurs ex : ancienne église mémorial rue Wimpheling = plus de jardin !* » (femme, 35 ans)[361].

Outre la destruction, le bâti est aussi touché par des phases de délaissement, entre autres celui des immeubles de rapport. Le coût des travaux peut s'avérer un facteur déterminant. En effet, la place des propriétaires dans le dispositif patrimonial est explicitement mentionnée dans le *Dictionnaire historique des rues de Strasbourg* « Centenaires pour la plupart d'entre elles, ces constructions nécessitent cependant un entretien attentif qui dépasse parfois les moyens des propriétaires[362]. » Ces immeubles ont été construits dans une perspective d'investissement immobilier. La qualité initiale et l'adéquation avec le mode de vie depuis leurs origines ont permis de louer les logements avec une rentabilité avantageuse, et ceci tout particulièrement pour les propriétaires qui ne furent pas contraints de faire des travaux conséquents dans la première vie des immeubles et qui profitèrent d'un ratio lucratif entre l'investissement et les rentrées pécuniaires. Benoit, architecte de profession, rappelle ce principe trivial : « *Ce sont des immeubles de rapport et qui dit faire des travaux, c'est diminuer le rapport, tant que ça se loue, on loue, c'était un peu l'esprit d'un des propriétaires de l'immeuble*[363] ». Autrement dit, programmer et engager d'importants travaux a pour conséquence une diminution non

[359] Les actions militantes concernant ces projets seront étudiées ultérieurement dans le sous-chapitre dédié aux associations.
[360] Référence aux réponses à la question 13 : « Pourquoi faut-il continuer à valoriser ce patrimoine ? », le patrimoine étant en l'occurrence la *Neustadt*.
[361] En plus de ces grands programmes particulièrement visibles et qui suscitent une émotion au niveau des usagers, un autre enjeu de sauvegarde moins ostentatoire se situe au niveau de l'élévation des toits mais aussi à l'intérieur des immeubles.
[362] MOSZBERGER Maurice (dir.), *op. cit,*. p 180.
[363] Benoit, entretien mené en août 2014.

négligeable de la rente locative. L'entretien de certains immeubles a pu être négligé pendant un certain temps jusqu'à ce que, comme le raconte Suzanne, un marchand de biens acquiert un immeuble et le rénove. Benoit signale le délaissement d'un immeuble voisin : « *c'était peut-être un immeuble comme celui qui est en face, qui est donc propriété de la personne qui a la propriété de S. qui ne fait rien malheureusement*[364] ». Le délaissement, et par conséquent la non-intervention dans certains cas peut se révéler être « bénéfique » comme l'explique Maurice à propos d'un immeuble en face du sien :

> « *Le propriétaire, son plaisir c'était laisser son immeuble vivre sa vie. Et le fils, je lui disais : "Michel, les chaînons se cassent la gueule, putain c'est dangereux"; il m'a dit ' écoute c'est à mon père, je peux rien faire". Et le jour où son père est décédé, lui il avait un projet professionnel, il avait investi dans un grand cabinet de kiné avec piscine et tout. En fait, il a bien joué, il a fait pour que tous les locataires partent, l'immeuble était dans un tel état, il pouvait pas le louer à une coloc, même les squatteurs n'en voulaient pas. Et là, ça intéresse des gens quand c'est vide. Du coup, l'investisseur qui l'a acheté, il avait un immeuble vide, il a pu refaire toutes les colonnes, l'ascenseur*[365]. »

Aujourd'hui le passé délaissé de l'immeuble n'est plus visible et le bâti semble être identique à son état d'origine pour un non-expert.

Le fait de pouvoir engager d'importants moyens financiers peut néanmoins aussi être délétère d'un point de vue patrimonial. Il serait réducteur de penser le patrimoine uniquement au travers le prisme des moyens pécuniaires et d'effectuer une simple dichotomie entre les personnes qui peuvent ou non investir financièrement dans l'entretien du bâti. En effet, la dénaturation des biens mérite aussi d'être relevée et les secteurs les plus aisés sont davantage sujets à ce phénomène. Ainsi, dans les rues où le coût des travaux ne pose pas de questions majeures aux propriétaires, les éléments d'origine sont plus rares en comparaison avec les immeubles où aucun travail n'a été mené, le bâti étant resté « dans son jus » selon l'expression idiomatique dans le milieu du patrimoine. Sensibles aux modes et pouvant aisément les faire exécuter, certains propriétaires engagent régulièrement des travaux pour répondre aux canons esthétiques du moment, ce qui est d'ailleurs particulièrement saillant dans les communs tels les entrées des bâtis. Les actions de dénaturation du bien d'origine seront développées ultérieurement dans le chapitre dédié à l'authenticité et relèvent d'un autre régime d'évolution du bâti.

[364] Benoit, entretien mené en août 2014.
[365] Maurice, entretien mené en mai 2015.

En somme, si les destructions restent minimes à l'échelle de l'ensemble urbain, la *Neustadt* n'est pas restée « dans son jus ». Ensemble architectural toujours habité, aux prises avec de multiples décisions d'expert et de non-experts, la *Neustadt* a évolué en respectant d'un côté les grandes lignes du projet urbain et de l'autre l'architecture initiale. Ce sous-chapitre a mis en avant plusieurs facteurs de préservation de la *Neustadt* qui sont peu portés par des politiques patrimoniales : des conditions historiques, des fonctions, une occupation habitante. Le prochain point vise à montrer les protections menées par une politique patrimoniale liée à la protection et aux politiques de la ville.

2. Protection, conservation, muséification ?

a. Rappel des débats sur la conservation du patrimoine

Les choix patrimoniaux opérés actuellement dans la *Neustadt* et la manière dont elle est conservée et transmise au niveau de la politique patrimoniale s'inscrivent dans une réflexion plus large qui existe depuis les prémices de la conscience patrimoniale. Ces politiques patrimoniales actuelles héritent dans une certaine mesure des cadres de pensée passés, notamment au sujet des modes de conservation des biens. En effet, quand bien même la valeur d'un bien architectural fait consensus pour sa protection, un deuxième débat est sous-jacent concernant les moyens à mettre en œuvre pour sa conservation. Ces polémiques méritent à nouveau d'être soulevées. Depuis que la conscience patrimoniale a fait son apparition au XIXe siècle[366] cette question n'est pas tranchée ; il s'agit d'un débat sociétal qui peut se finaliser à travers diverses réponses en fonction de l'époque et des valeurs convoquées. L'histoire, et par extension la teneur des échanges qui ont eu lieu courant du XIXe siècle, permet de mieux appréhender les enjeux de cette conscience patrimoniale et de ses conséquences. À cette période, les façons de restaurer sont clairement divergentes et se cristallisent autour de deux approches : l'anglaise soutenue par le critique d'art John Ruskin (1819-1900)**,** et celle portée par l'architecte français Viollet-le-Duc (1814-1879). La question centrale se résume ainsi : doit-on intervenir ?

En Angleterre John Ruskin est un sérieux défenseur de l'anti-interventionniste. Selon lui, « La conservation des monuments du passé n'est pas une simple question de convenance ou de sentiment. Nous n'avons pas le droit d'y toucher. Ils ne nous appartiennent pas[367] ». Dans ses écrits, il privilégie clairement l'entretien et s'oppose en tout point à la restauration des monuments historiques qu'il s'agisse de Viollet-le-Duc en France ou de Gilbert Scott, en Angleterre. Souvent perçu comme une figure tournée vers le passé dans un courant romantique, dans une forme de nostalgie des « vieilles pierres », il ancre pourtant ses propos dans une réelle dynamique où l'architecture, le bâti est un élément de mémoire incontestable pour le futur, raison pour laquelle sa préservation est cruciale. Selon Françoise Choay, Ruskin « développe

[366] L'apparition d'une conscience patrimoniale se situe au XIXe siècle *in* SIRE Marie-Anne, *op. cit*., p. 30.
[367] RUSKIN John, *Les sept lampes de l'architecture*, traduit par ELWALL George, Paris, France, Klincksieck, 2008, p. 206.

une véritable anthropologie de l'architecture, dont il souligne la double valeur symbolique, consciente et non consciente, et par là-même son rôle de l'institutionnalisation de nos sociétés[368] ».

À l'autre extrême, en France, la figure de la restauration interventionniste s'incarne en la personne de Viollet-le-Duc qui impulse sa vision. Pour reprendre les propres termes de l'architecte cités dans son *Dictionnaire raisonné sur l'architecture française du XIe et XVIe siècle* : « Restaurer un édifice, ce n'est pas l'entretenir, le réparer ou le refaire, c'est le rétablir dans un état complet qui peut n'avoir jamais existé à un moment donné[369] ». Après son premier chantier, la restauration de la basilique de Vézelay en avril 1840, il eut en charge de nombreuses restaurations (églises, châteaux, cités). Dans certains cas, des éléments architecturaux d'origine ont été détruits, quand d'autres, qui n'étaient pas présents, ont été rajoutés. Son œuvre fait encore débat[370] et son travail est même « dé-restauré » ou au contraire valorisé, comme en témoigne deux actions antagonistes. À Saint-Sernin, son travail a été en partie remis en cause pour retrouver son état avant intervention après des vigoureux échanges[371]. À l'opposé de cet exemple, la perception patrimoniale à l'égard de la cité médiévale de Carcassonne totalement restaurée reflète une autre réalité de valorisation de ce type de restauration. Inscrite en 1997 sur la liste du patrimoine mondial, la cité est reconnue pour « son importance exceptionnelle aux travaux de restauration entrepris pendant la deuxième moitié du 19e siècle par Viollet-le-Duc qui influença fortement l'évolution des principes et des pratiques de conservation[372] ».
Si les idées véhiculées par les deux protagonistes divergent de façon notoire entre intervention ou non-intervention, elles sont pourtant issues d'une même culture occidentale du monument[373].

Dépassant ces luttes antagonistes, Camilo Boito, architecte italien, enrichit le débat en proposant une synthèse plus nuancée : il emprunte la notion d'authenticité et les strates historiques du monument au courant de pensée porté par Ruskin tout en accordant la priorité, au présent, ne rejetant pas l'intervention prônée par Viollet-le-Duc mais la cantonnant en

[368] CHOAY Françoise, (2009), *op. cit.* , p. 124.
[369] VIOLLET-LE-DUC Eugène Emmanuel, *Dictionnaire raisonné de l'architecture française du XIe au XVIe siècle*, Paris, France, Morel et Cie, 1872.
[370] FINANCE Laurence de et LENIAUD Jean-Michel (dir.), *Viollet-le-Duc : les visions d'un architecte*, Paris, France, Norma : Cité de l'architecture et du patrimoine, 2014, p. 36.
[371] WATY Bérénice, « Saint Sernin de Toulouse : la basilique de la discorde », *Livraisons de l'histoire de l'architecture*, 2009, n° 17, pp. 73-91.
[372] http://whc.unesco.org/fr/list/345
[373] CHOAY Françoise, (2009), *op. cit.*, p. XIII.

dernier recours[374]. Ses théories qui sont une synthèse des deux modes de penser antinomiques en termes de démarches patrimoniales ont alimenté le cadre législatif italien. Ces visions se sont par exemple matérialisées dans la restauration de monuments de la Porta Ticinese et du Castello sforzesco[375] (Milan) à laquelle l'architecte contribua. La question de la restauration est au cœur de ses réflexions et il souligne, par exemple, la distinction entre deux types de restaurateurs : « celui qui gâte irréparablement le monument et le restaurateur qui, certes, le dissimule, mais le conserve intact pour la postérité[376] », l'architecte italien opte clairement pour le deuxième type de restaurateur qui préserve le bien. L'acte de restaurer n'est donc pas anodin et déjà au XIXe siècle, le vandalisme était d'ailleurs perçu à deux niveaux : d'un côté celui qui détruit et de l'autre celui qui restaure[377]. Outre les manières d'intervenir et les moyens financiers pour mettre en œuvre les chantiers, Françoise Choay relève également l'importance des connaissances en cas de restauration. Ainsi des connaissances intrinsèques insuffisantes en termes architecturaux ont pu faire défaut comme en atteste des interventions hasardeuses réalisées grâce aux subsides de l'État[378]. Toute intervention postérieure à la construction des biens n'est pas neutre et soulève des questions tant lors des actes de restaurations et qu'ultérieurement dans la réception ultérieure en atteste les débats encore présents concernant les interventions de Viollet-le-Duc.

Les différentes conceptions du patrimoine citées mettent en évidence les choix multiples qui se présentent encore de nos jours aux différents acteurs lors de chaque intervention dans le bâtiment. Qu'il s'agisse des biens monumentaux ou à un niveau plus fin, de l'habitat privé, les acteurs sont toujours face à ce même dilemme. À chaque échelon décisionnaire, les arbitrages conduisent à la conservation, au réagencement ou à la destruction d'un bien. Parmi les choix en termes de restauration ou de rénovation, certains sont plus contraints car ils s'inscrivent dans un cadre réglementaire. Cet aspect coercitif en termes de transmission patrimoniale appliqué à la *Neustadt* est étudié dans le point suivant.

[374] BOITO Camillo et CHOAY Françoise, *Conserver ou restaurer : les dilemmes du patrimoine*, traduit par MANDOSIO Jean-Marc, Besançon, France, les Éd. de l'Imprimeur, 2000, 109 p.
[375] *Ibid*., p. 15.
[376] *Ibid.*, p. 27.
[377] Roland Recht se référant au propos de Montalembert *in* RECHT Roland, *Penser le patrimoine 2*, Paris, France, Hazan, 2016, p. 156.
[378] CHOAY Françoise, (1996), *op. cit.*, p. 112.

b. Les protections règlementaires mises en œuvre dans la *Neustadt*

Les informations mobilisées dans ce point recouvrent partiellement des éléments avancés dans la première partie. Évoquer les protections réglementaires peut être considéré comme redondant parce que les intérêts patrimoniaux et les projets en cours développent un pan dévolu à la protection patrimoniale réglementée. Malgré cet écueil, il m'a semblé pertinent, dans l'articulation générale du propos, de rassembler en un seul point toutes les protections réglementaires de la *Neustadt*.

Avant d'être considéré comme un tissu urbain à protéger dans son ensemble, des protections ont été mises en œuvre dans la *Neustadt* et ont débuté *de facto* avec les premiers classements et inscriptions au titre des monuments historiques : parmi cette liste, on dénombre 34 biens dont les architectures privées de style Art Nouveau classées en 1975 jusqu'au Café Brandt classé en 2014. La législation liée à la protection des bâtiments s'applique dès lors pour ses édifices. Pour rappel le cadre juridique français offre un panel de dispositifs de protection, parmi lesquels : la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, puis la loi du 25 février 1943 sur les abords des monuments historiques qui modifie la loi du 31 décembre 1913. Ces deux textes de loi s'appliquent à la *Neustadt* car tous ces bâtiments classés et inscrits au titre des monuments historiques sont autant de points d'ancrage d'une zone de protection de 500 mètres et impactent directement par conséquent les pratiques des résidents vivant aux abords de ces édifices. En effet, dans cette zone, l'avis préalable des Bâtiments de France (rattaché actuellement à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) est rendu obligatoire avant toute modification qu'il s'agisse de permis de construire ou d'autres autorisations de travaux. À noter que cet avis est uniquement contraignant en cas de co-visibilité avec le monument historique et ne concerne pas les intérieurs. De 1975 à nos jours, les cercles des périmètres des 500 mètres se sont accumulés jusqu'à une quasi-saturation dans le cœur de la *Neustadt* (annexe 26). De surcroit, en fonction de la situation géographique des immeubles, des bâtiments relevant des monuments historiques non sis sur la zone de la *Neustadt* mais limitrophes peuvent aussi impacter les possibilités de rénovation ; ainsi Françoise se remémore une interdiction des bâtiments de France au sujet de ses fenêtres : « *Et on voulait les élargir, et donc ça été refusé par les bâtiments de France, par rapport à FR3. On aurait dit la synagogue, j'aurais compris mais FR3, ce qui a été évoqué c'est FR3*[379]. »

[379] Françoise, entretien mené en juillet 2014.

Même si cette zone de protection est dense, elle demeure régie au cas par cas et dépend de plusieurs périmètres de protection. La révision-extension du Plan de sauvegarde et de mise en valeur tend à homogénéiser cette protection morcelée. De manière générale, la loi du 2 mai de 1930 sur les sites protégés, le Plan de mise en valeur, document d'urbanisme lié initialement à la loi Malraux du 4 août 1962, palie l'écueil d'une protection fragmentée. En effet, cette loi a impulsé une vague de secteurs sauvegardés à l'échelle nationale et a permis de prendre en considération la protection du tissu dans son ensemble. À Strasbourg, une superficie de 73 hectares, abritant 3 230 bâtiments au Sud de la Grande-Île, a initialement été protégée par ce dispositif législatif approuvé au conseil d'État en 1985 suite à un processus débuté en 1974. Ce premier Plan de mise en valeur, révisé entre 1991 et 2009, a permis des actualisations sans pour autant impacter sa superficie initiale, et malgré l'inscription à l'Unesco en 1988 de l'intégralité de la Grande-Île. En bref, le tissu urbain préservé juridiquement se cantonnait jusqu'à peu de temps au Sud de la Grande-Île et ceci jusqu'en 2010. La mise en œuvre de la révision-extension du PSMV (2010-2018) inclut désormais la partie Nord de la Grande-Île et le cœur de la *Neustadt*. Ce document d'urbanisme a pour vocation d'unifier les politiques de protection sur toute cette zone. L'extension de la zone protégée doit être mise en perspective avec le projet Unesco qui nécessite un volet de gestion et protection du bien. Ainsi, dans le dossier de candidature déposé auprès de l'instance internationale, les protections déjà mises en œuvre et celles à venir sont développées[380]. Les liens entre les aires déposées au titre du PSMV et du projet Unesco sont par conséquent forts. L'adoption de ce plan impacte le territoire et ses habitants : l'aire protégée triple quasiment : passant de 73 initiaux aux 210 hectares. Quant à la population habitante relevant du PSMV sera plus que doublée, de 12 300 habitants à 26 600 habitants (chiffres 2007) répartis sur 6015 bâtiments[381] dans l'ensemble Grande-Île et de la *Neustadt*.

Outre la superficie globale en termes de parcelles, rappelons que les éléments remarquables à l'intérieur des bâtis sont également pris en considération. La protection matérielle - extérieure en un seul tenant et à l'intérieur des bâtiments - ne couvre par conséquent qu'une partie de la *Neustadt* : son cœur. Ce choix stratégique peut être perçu de deux points de vue. D'une part, on peut y lire une volonté de ne pas muséifier toute l'extension urbaine contrairement à la ville de Bordeaux qui s'est dotée d'une grande zone de protection, et d'autre part, on peut y voir un

[380] EUROMÉTROPOLE STRASBOURG, (2015), *op. cit.*, pp. 198-323.
[381] *Ibid.*, p. 209.

resserrement du cœur de la *Neustadt* des monuments, places d'apparat et quelques rues les plus en vues excluant de la protection des parties portées par des particuliers et moins ostentatoires.

D'un point de vue réglementaire, le bâti d'une grande partie de la *Neustadt* est déjà fortement soumis à la protection, et ce cadre législatif est déjà plus ou moins connu par les enquêtés. De plus, pour les usagers de la ville, la médiatisation autour de l'Unesco tend à renforcer ce sentiment de protection et de contraintes relatives à la réalisation de travaux pour les habitants.

c. Dilemme entre une envie de conservation et un besoin de modernité

Les protections mises en place peuvent être à l'origine d'un sentiment double tant au niveau des politiques publiques, des figures de l'histoire locale ou encore des usagers de la ville. Les points de vue de ces derniers oscillent entre une envie de protection et un besoin de modernisation.

Dans l'ouvrage *Strasbourg, urbanisme et architecture,* Jean-François Wolff, souligne que le besoin de modernité est lié avec le rang de la ville au niveau national et international. Une ville se doit d'être aussi tournée vers l'avenir, faire preuve d'audace architecturale et contenir une forme de conservatisme architectural. Dans sa rétrospective, l'auteur met en évidence le fait que depuis l'après-guerre, seule la Cité Rotterdam a été citée dans une publication professionnelle. Malgré un élan moderniste général consécutif à la guerre, il note un certain conservatisme et qualifie de passéiste les positions des Architectes des bâtiments de France (ABF) qu'il qualifie de « dictature ». Selon lui, la politique des concours de la ville permit néanmoins d'offrir de nouveaux bâtiments, en dehors du centre historique (Institutions Européennes)[382]. Qu'il s'agisse de style architectural ou de conditions d'habitabilité, Nora Semmoud décrie également les positions des ABF pour les raisons suivantes : « L'orthodoxie de la conservation à tout prix, conjuguée au dogmatisme de certains ABF a empêché d'importants secteurs du parc immobilier ancien d'évoluer et de s'adapter aux nouvelles

[382] WOLFF Jean-François, « 1955-1996 : Communauté urbaine et Europe », (1996), *op. cit.*, p. 133.

exigences d'habitabilité[383] ». Dans son chapitre *Valorisation patrimoniale et changement social : un pléonasme*, elle mentionne que l'envie de conservation peut également être perçue comme un frein au renouvellement de l'habitat. Le débat est loin d'être clos et, au vu de l'inflation patrimoniale, les tensions entre la modernité et la conservation ne vont que s'accroître dans les prochaines années. Quant à Klaus Nohlen, figure incontournable de la valorisation de la *Neustadt*, il exprime son point de vue sur la manière de restaurer dans son chapitre d'ouvrage *La politique derrière les bâtiments*[384] :

> « L'adaptation à un usage contemporain peut se faire soit "d'une manière douce" (je pense par exemple à l'utilisation que fait actuellement la Poste de son bâtiment central), soit d'une manière dure qui, dans certains cas extrêmes, ne laisse subsister que la façade comme décor (comme pour la Manutention). »

À l'échelle des usagers de la ville de Strasbourg, des perceptions ambivalentes sont perceptibles concernant la préservation du patrimoine. Les enquêtés consultés autour de la question de l'Unesco y voient un moyen de conserver le patrimoine. La preuve en est les réponses apportées en termes de conservation à la question : « Selon vous, de quelle manière le fait d'habiter dans un secteur labélisé impacte le quotidien des habitants ? » Quelques exemples saillants reflètent tout particulièrement une partie des réponses : « *conservation pas n'importe quoi* » (homme, 62 ans), « *plus d'efforts faits par la ville pour prendre soin de cette partie de la ville* » (homme, 22 ans), « *Une conservation du patrimoine mieux prise en compte* » (femme, 21 ans), « *Respecter l'architecture, ne pas dénaturer l'unité architecturale + entretenir les bâtiments et lieux* » (femme, 20 ans), « *La conservation de l'endroit doit être favorisée, du coup l'environnement est d'autant plus agréable* » (homme, 19 ans), « *Encore plus joli (dans la tête ou aménagement, esthétique (mieux conservé)* » (femme, 37 ans), « *Plus de respect/propreté. Soin des bâtiments* » (femme, 30 ans). À l'opposé, d'autres enquêtés perçoivent des contraintes de rénovation pour la mise en œuvre des travaux : « *Surtout dans la réglementation urbanistique (contraintes pour les permis de construire)* » (femme, 25 ans), « *il faut des autorisations pour faire des travaux, il y a des contraintes* » (femme, 61 ans), « *contraintes en matière de construction rénovation* » (femme, 65 ans), « *je pense que les habitants devront respecter les façades de leurs immeubles* » (femme, 65 ans), « *Imposition d'un cahier des charges pour la rénovation / construction* » (femme, 53 ans), « *En cas de travaux, nécessité de suivre des règles*

[383] SEMMOUD Nora, « Valorisation patrimoniale et changement social : un pléonasme ? », *in* GRAVARI-BARBAS Maria (dir.), *Habiter le patrimoine: enjeux, approches, vécu*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2005, p. 269.
[384] NOHLEN Klaus, « La politique derrière les bâtiments », *in* SCHITZLER Bernadette (dir.), *Strasbourg 1900 : naissance d'une capitale*, Musées de Strasbourg, Somogy, 2000, p. 148.

précises (matériaux…) » (femme, 38 ans), « *Difficultés accrues pour la modification de l'habitat* » (homme, 52 ans). Notons que l'âge ne semble pas être un élément de distinction. Parmi, 124 réponses ouvertes recueillies qui font référence aux travaux et à l'aménagement, il est difficile sans risques d'extrapoler les réponses dans un sens ou l'autre, de départager si l'avis est positif ou négatif, distinction que nous avons tenté d'effectuer de manière plus large lorsque cela était clairement exprimé. En effet, certains enquêtés mentionnent d'ailleurs les deux aspects de la protection « *plus de contraintes aux aménagements, une meilleure conservation »* (homme, 47 ans) ; « *le côté positif la valeur historique du quartier où habitent les habitants ; le côté négatif : la difficulté d'effectuer des travaux mobiliers ou immobiliers dans un secteur classé* » (homme, 62 ans) ou encore « *Positif comme négatif. Il peut y avoir greffe des Monuments de France et compliquer en termes de patrimoine, pas toujours des gens riches qui vivent dans ces quartiers donc peut avoir impact sur vie financière. Faut pas que ça devienne contraignant. Peut donner une belle image mais ne sais pas.* » (femme, 40 ans). Toutes ces réponses émanant d'usagers de la ville de Strasbourg montrent que la question de la protection est loin d'être tranchée et de faire l'unanimité même aux yeux de non experts.

En complément de ces données, la thématique de la conservation et de la rénovation a été évoquée spontanément lors de l'enquête des *Rendez-Vous de la Neustadt.* Certaines personnes ayant répondu à la question « Pourquoi faut-il continuer à valoriser ce patrimoine ? », expriment une envie de figer la ville « *éviter de détruire ou construire des immeubles modernes »* (homme, 52 ans), ou d'autres mentionnent des travaux de la modernisation « *Proche de sa période de construction, ce patrimoine contient encore énormément d'éléments d'origine. (cf menuiserie de qualité, remplacée par fenêtre PVC)*» (femme, 28 ans). La valorisation de la *Neustadt* est perçue comme un moyen de préserver le patrimoine : « *Pour ne pas faire d'erreur et le dénaturer »* (homme, 36 ans), *« Et surtout conserver, ne pas détruire, faire classer* » (femme, 65 ans), « *Pour ne pas le défigurer, garder l'homogénéité des quartiers* » (femme, 49 ans).

Une personne souligne le caractère évolutif de la *Neustadt* : « *quartier cohérent, typé et pourtant original et varié. D'une grande richesse esthétique, mais non figé* » (femme, 53 ans). La notion de ville figée convoque les controverses relatives aux villes-musées. Comme l'explique Marie explique qu'

> « *on ne peut la figer définitivement, il faut que cela puisse bouger quand il y a des endroits où il y a à construire, il faut juste que ça soit pas exagéré, par rapport à ce qu'il y a autour*[385] ».

Le caractère évolutif d'une ville est ainsi pris en considération dans le propos de certains enquêtés.

d. Vers des villes-musées ?

Si la modernisation urbaine peut être source de crainte, la notion de ville-musée l'est également. Ce concept de ville-musée est mis en avant notamment par Françoise Choay qui explique les écueils d'une patrimonialisation à outrance : « Muséification, dysneylandisation, pastiches sont les signes d'une stérilisation progressive, d'une incapacité à construire une alternative à un univers technicisé et monosémique[386] ». La crainte de voir Strasbourg se transformer en une ville réduite à une fonction muséale, une cité figée, voire vitrifiée, se formalise par exemple de la manière suivante. « *c'est toujours désagréable de vivre dans une ville musée mais c'est bon pour l'orgueil* » (femme, 26 ans). Ce propos recueilli dans le cadre de l'enquête Unesco témoigne de la perception des conséquences d'une inscription à l'Unesco pour les habitants de cette zone.

Ainsi, l'organisation internationale l'Unesco renverrait à un double sentiment, la fierté et une ville transformée en vitrine. Cet enjeu est partagé par les auteurs Chantal Callais et Thierry Jeanmonod au sujet de la ville de Bordeaux :

> « Si tout le monde s'accorde à penser qu'il faut échapper à l'écueil de la muséification de la ville, les moyens à mettre en œuvre dans l'objectif d'un juste équilibre entre protection et évolution répondent à des choix établis en fonction de critères élaborés à partir d'une lecture des caractéristiques du site[387]. »

Un paradoxe de l'organisation internationale est de valoriser différentes phases de l'évolution des villes notamment au niveau du quatrième critère : « offrir un exemple éminent d'un type de construction ou d'ensemble architectural ou technologique ou de paysage illustrant une ou des périodes significative(s) de l'histoire humaine » alors que l'institution tend à figer les villes et

[385] Marie, entretien mené en août 2015.
[386] CHOAY Françoise, (2009), p 35.
[387] CALLAIS Chantal et JEANMONOD Thierry, *op. cit.,* p. 150.

qu'elle retire de la liste du patrimoine mondial si des éléments contemporains ne respectent pas l'authenticité et l'intégrité comme ce fut le cas pour Dresde et envisagé pour le site Bordelais qui a fait l'objet d'une surveillance renforcée : « Le Comité a demandé un rapport sur l'impact visuel des nouveaux franchissements de la rivière envisagés et il a regretté la destruction fin 2007 du pont du Perthuis[388]. »

De surcroit, le système d'inscription à la liste du patrimoine mondial tend à stériliser les pratiques. En témoignent les convergences des discours mis en avant pour répondre aux critères de l'Unesco. En effet, la ville-musée est également un écueil consécutif, entre autres, à la fabrication de sites patrimoniaux typiques avec une vision portée notamment par l'Unesco. Ainsi les villes et autres sites répondent à des critères toujours identiques qui tendent à typifier ce qu'est le patrimoine. À titre d'exemple, les tissus urbains de Strasbourg et de Bordeaux sont d'une similitude exemplaire dans les propos mis en ligne sur le site de l'Unesco. Les villes seraient alors presque interchangeables noyant alors leurs caractéristiques sous un même vocable, celui de l'Unesco :

Pour Bordeaux :

> « Le centre historique de cette ville portuaire située dans le sud-ouest de la France représente un ensemble urbain et architectural exceptionnel […] Elle voit aussi reconnaître son rôle historique en tant que centre d'échanges d'influences sur plus de 2 000 ans […] Les plans urbains et les ensembles architecturaux à partir du début du XVIIIe siècle font de la ville un exemple exceptionnel[389]. »

Et pour Strasbourg :

> « Soigneusement assemblées avec leur spécificité et leur diversité, ces réalisations composent une scène urbaine exceptionnelle […] Les influences françaises et germaniques ont permis la composition d'un espace urbain spécifique alliant les réalisations de grandes périodes significatives de l'histoire européenne[390] ».

Les termes clés des critères sont soigneusement agencés mais renvoient toujours au même point en l'occurrence à son caractère exceptionnel. Le classement de l'Unesco peut tendre à une forme de stérilisation des pratiques patrimoniales mettant ainsi « sous cloche » les bâtis et offrant de ce fait des musées à ciel ouvert.

[388] http://whc.unesco.org/fr/actualites/454/, consulté le 02/08/2017.
[389] Bordeaux, Port de la lune, texte de présentation, consulté le 01/08/2017.
[390] Texte issu de la brève synthèse disponible en ligne sur le site de l'Unesco : Projet de Déclaration de valeur universelle exceptionnelle.

À l'échelle locale, la question de l'évolution de la ville est pourtant un sujet de préoccupation actuelle des autorités municipales : l'objectif est clairement affiché comme le montrent les propos de l'adjoint de à la culture Alain Fontanel « de protéger sans muséifier, faire vivre sans abîmer […] Comment protéger sans muséifier ? Comment faire vivre sans abîmer ? C'est là notre préoccupation essentielle et quotidienne[391]. »

D'autres acteurs, même les plus impliqués et d'ailleurs militants sont conscients de la limite de la sauvegarde du bâti, mais sans réellement proposer de solution alternative. Deux mots d'ordre antagonistes peuvent circuler de manière concomitante : ainsi un même texte publié par les Amis du Vieux Strasbourg met en avant des injonctions diamétralement opposées entre d'un côté un souhait de maîtrise et de contrôle du patrimoine et, de l'autre, la prise en compte de ses limites et des effets d'une muséification :

> « Il est compréhensible que d'aucuns se lassent de vivre dans un "musée" et on peut penser qu'une certaine adaptation de l'habitat pourrait être tolérée sinon encouragée afin que ces quartiers continuent à vivre. Changement des fenêtres (suppression des petits carreaux par des doubles vitrages d'une seule pièce), aménagement de locaux techniques (cuisines, salle de bains) avec des faux plafonds, tapisseries claires, pourraient être admis[392]. »

Ou encore en conclusion :

> « Le but de la défense et de la mise en valeur du patrimoine architectural n'est pas de créer des "villes musées" mais d'utiliser ses atouts au profit d'une cité toujours vivante. Il convient donc pour les "aménageurs" d'agir avec doigté et réalisme[393]. »

En somme, différents acteurs (autorités locales, association et usagers) ont des points de vue relativement convergeant dans les grandes lignes, une ville doit certes être protégée mais doit continuer à évoluer. Dans ce cadre de pensée assez générale, les interprétations, les décisions et les modalités de faire sont assez large et peuvent susciter néanmoins des controverses dans des cas précis.

Dans ce chapitre, l'exposition de points de vue divergents a eu pour visée de contextualiser les réflexions et débats relatifs à la préservation du tissu urbain. Tous les éléments permettent d'identifier les tendances des représentations des modes de conservation et de protection du patrimoine. Il ne s'agissait pas ici d'être exhaustif mais de donner des pistes de réflexions, des

[391] Selon les propos d'Alain Fontanel recueillis par Denis Lefebvre *in* LEFEBVRE Denis, *op. cit.*
[392] Dans le texte introductif et en conclusion du texte, *in* MONTANARI Dominique (dir.), *op. cit.*
[393] *Ibid.*

représentations qui peuvent être antagonistes. La prise en compte de ces débats idéologiques vise à mieux situer les décisions vernaculaires des habitants qui reflètent ces tensions et qui seront développées dans la troisième partie. Il s'agira de dépasser le stade des représentations pour évoquer les actions réelles menées au sein des immeubles de la *Neustadt* où ces débats d'idées se déplacent dès lors au sein notamment des copropriétés.

Quant au tissu urbain de la *Neustadt*, il aura connu trois grandes phases : une première période moderne caractérisée par des investissements qui ont pu être rentabilisés, une seconde période plus floue avec une cohabitation des premières prises de conscience de l'ancien avec la construction d'éléments plus contemporains, une troisième période avec une nouvelle valeur historique portée par les institutions. Ces trois temps sont indéniablement associés au rapport que l'Alsace et la France entretiennent avec l'Allemagne.

Chapitre 2. Héritage et valorisation d'une histoire croisée

Afin de comprendre le processus de patrimonialisation qui a conduit à son inscription sur la liste du patrimoine mondial, il convient de présenter les prémices d'intérêt pour ce bien et les jalons qui ont conduit à sa valorisation. L'histoire même de la réception de l'extension urbaine et de la mise valeur de son architecture est d'ailleurs complexe en raison des facteurs suivants : le contexte historique troublé de ce projet d'urbanisme porté par les autorités allemandes et françaises, les forts enjeux identitaires de Strasbourg en tant que ville frontière et fortement ancrée dans sa dimension européenne, enfin la qualité architecturale intrinsèque discutable de cet ensemble urbain. Cette partie vise à comprendre dans quelle mesure la patrimonialisation de la *Neustadt* est étroitement liée aux rapports franco-allemands. Afin d'éviter l'écueil de porter un jugement hâtif pour savoir si la *Neustadt* est appréciée ou mal aimée, le fait de retracer ici des éléments clés de l'intérêt porté à ce patrimoine, et de formuler des hypothèses concernant une forme de rejet permettra d'avoir une vision plus globale de la situation locale.

1. (Re)découvrir et valoriser le patrimoine hérité de la période allemande

a. Les rapports franco-allemands

Dès la mise en œuvre du projet urbain, les relations entre la France et l'Allemagne s'immiscent au cœur de l'architecture, en ses murs. Les édifices sont qualifiés d'un point de vue national soit à « la française », soit à « l'allemande » ; ces changements de points de vue successifs sont détaillés dans la thèse de Sophie Eberhard[394] au niveau institutionnel et formel. Les constructions strasbourgeoises érigées lors de la période 1880-1918 peuvent être alors conçues, voire perçues, soit à dominante allemande, soit à dominante française, selon des éléments factuels ou des interprétations, parfois mêmes hasardeuses, qui ont tendance à varier en fonction de la nation de rattachement de l'Alsace. Ainsi des lectures se font jour en fonction de biais nationalistes.

Les enquêtés opèrent aujourd'hui encore cette distinction. Ils rejouent, à leur échelle, les débats architecturaux et sociétaux des rapports à l'Allemagne, les appréciations oscillant entre

[394] EBERHARDT Sophie, (2015), *op. cit.*

francophilie et apport de l'Allemagne. Il émerge encore de nos jours des représentations de styles dits « allemands ». Par exemple, Édouard souligne que son logement n'est pas de cette veine, « *l'appartement n'a du tout le style allemand, le style lourd allemand. L'appartement est un peu conçu comme les appartements XVIIIe français* » pourtant il explique l'apport de ces nouveaux logements :

> « *c'était quand même des appartements plus spacieux, plus agréables à vivre que finalement dans le centre-ville de Strasbourg, parce qu'il faut dire qu'avant 1870 Strasbourg était une toute petite ville. Mais autrement, il y a quelques beaux appartements ou des appartements XVIIe - XVIIIe surtout, mais il y en avait très peu*[395]. »

En dehors de ces appréciations, la nationalité du commanditaire ou même son obédience nationale peut être connue encore de nos jours, comme Marie qui évoque le commanditaire francophile « *on sait aussi que c'était un Alsacien francophile*[396] », cela détail est révélateur de l'importance des nations dans la réception de ce bien.

Que l'on soit germanophile, francophile, ou attaché à l'Alsace, les points de vue coexistent et se véhiculent jusqu'à nos jours. Ces partis pris ont-ils ont une incidence sur la réception de la *Neustadt* ? Les trois mots demandant de qualifier la *Neustadt* témoignent des représentations de cette architecture notamment sa qualité perçue encore actuellement. L'Allemagne est perçue comme une nation qui sait construire des bâtiments « solide » ; on qualifie la *Neustadt* par son « organisation », sa « rigueur », sa « modernité ». Cette impression est confirmée par d'autres habitants : comme l'explique Françoise ce sont « *des immeubles qui tiennent bien le coup, qui durent longtemps*[397] ». Néanmoins, elle définit le style allemand de la manière suivante : « *C'est un peu austère, un peu lourd*[398] ».

L'apport de l'Allemagne est indéniable pour Françoise qui malgré la définition d'une architecture austère termine son propos de la manière suivante : « *surtout ils [les Allemands] ont tracé des allées élargies, ils ont donné une dimension de grande ville. Si Strasbourg doit évoluer, c'est grâce aux Allemands* ». Françoise issue d'une famille alsacienne, répond ainsi à la question : « Est-ce que, pour vous, il y a une différence dans le regard des Strasbourgeois sur le fait que la *Neustadt* ait été construite par des Allemands ? » Elle motive sa réponse dans un contexte familial :

[395] Édouard, entretien mené en octobre 2014.
[396] Marie, entretien mené en août 2015.
[397] Françoise, entretien mené en juillet 2014.
[398] Françoise, entretien mené en juillet 2014.

> « *La réponse, elle est très claire, elle est familiale aussi. On est alsacien. Ma famille a connu la guerre avec des déboires comme beaucoup de Français. Mais sans les Allemands, il n'y aurait pas les grandes avenues, il n'y aurait pas la dimension de Strasbourg. Les Allemands nous ont aidés*. »

Maurice met en avant le fait que « *les Allemands ils ont quand même, ils ont un savoir-faire ça on ne peut pas le nier*[399] ». Anémone, qui qualifie spontanément son point de vue de « *Française de l'intérieur*[400] », évoque également la contribution de l'Allemagne :

> « *On ne peut nier l'apport allemand à Strasbourg. À tout point de vue, parce qu'ils ont apporté quand même, la bibliothèque c'est extraordinaire. Cette hygiène, déjà les salles de bain dans toute cette Neustadt, c'est quelque chose quoi. Je crois que c'est cela qui a frappé les esprits. L'hygiène*[401] *!* ».

Pourtant son contexte familial n'a pas été un terrain favorable pour apprécier les apports de l'Allemagne. Comme elle le note « *je me suis mariée à un Alsacien, ma mère était malheureuse* » et elle note l'« *amalgame* » générationnel qui peut exister. À ce sujet, Suzanne rapporte le point de vue de sa mère :

> « *J'avais ma mère qui était toujours en guerre contre les Alsaciens qui voulaient rien savoir de l'architecture allemande. Et elle me disait toujours : "quand même à Strasbourg, les beaux trucs, ce sont quand même les Allemands qui les ont construits"*[402]. »

Le sentiment vis-à-vis de l'Allemagne se révèle être ambigu, porteur de paradoxes ce qui s'explique d'un point de vue factuel. D'un côté, l'Alsace a été annexée par l'Allemagne à deux reprises en moins de 100 ans entre 1871-1918 et 1941-1944, la deuxième Annexion par les nazis ayant été particulièrement chargée en émotion. De l'autre, la politique menée entre 1871 et 1918 a contribué à l'essor de la ville, au développement de son hygiène, à de nouveaux acquis sociaux ainsi qu'à la protection sociale des salariés (1883 : assurance maladie, 1884 : loi concernant accident du travail, 1889 : loi relative à l'invalidité et la vieillesse[403]).

Les discours des enquêtés peuvent être actuellement nuancés ; cette liberté d'expression nécessite une contextualisation au niveau géopolitique. En effet, la teneur des relations entre la France et l'Allemagne a joué un rôle indiscutable dans la politique internationale et rejaillit,

[399] Maurice, entretien mené en mai 2015.
[400] Cette expression signifie que cette personne n'est pas native d'Alsace. Anémone, entretien mené en octobre 2014.
[401] Anémone, entretien mené en octobre 2014.
[402] Suzanne, entretien mené en août 2014.
[403] IGERSHEIM François, « Le traité de Francfort et ses conséquences », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, p. 16.

dans une certaine mesure, à l'échelle locale et individuelle. L'amitié franco-allemande, amorcée officiellement en 1963 par le traité de l'Élysée signé par le Président Charles de Gaulle et le Chancelier Conrad Adenauer, puis porté par François Mitterrand et Helmut Kohl et leurs successeurs, permet de dépasser le passé conflictuel qui est marqué de guerres, de bombardements et d'annexions. Les projets urbains contemporains sis sur la zone frontalière sont autant de symboles à ciel ouvert de cette amitié : la passerelle du jardin des Deux-Rives aménagée entre 2000 et 2004[404] ou encore l'inauguration en 2017 de la ligne de tramway reliant Strasbourg à Kehl, première ville allemande de l'autre côté du Rhin. Cette zone frontalière est en l'occurrence gérée par l'Eurodistrict[405], territoire de plus 2000 km^2 qui rassemble entre autres l'Eurométropole de Strasbourg[406] et une partie de sa périphérie, côté français, et l'Ortenau[407], côté allemand.

Cette volonté politique du rapprochement entre les deux anciens ennemis est donc concrètement visible avec la construction d'un nouveau quartier résidentiel à l'extrémité est de la ville, en direction du Rhin, dans une zone qui était jusqu'alors peu bâtie. Les relations entre ces deux nations sont développées dans de nombreux travaux de recherche, notamment dans la thèse de Karen Denni[408] : *La frontière entre la France et l'Allemagne (1861-2006) : d'une ligne qui sépare au pont qui unit ?* Le contexte de l'ouverture vers l'Europe et la construction européenne contribuent à encourager une parole libre et nuancée sur un sujet qui a pu être particulièrement douloureux après la Seconde Guerre mondiale allant jusqu'à un relativisme empreint d'humour :

> « *La Neustadt c'est l'empreinte de l'époque allemande, donc ce passage : français-allemand-français, le Kaiser disait que ça devait être la vitrine de l'Allemagne jusque-là, justement là, mais c'est une réussite, et quel est le pays qui n'a pas eu des intrusions, des changements de nationalité, des choses comme ça, et quel est le pays où on ne peut pas dater et dire "ça correspond à cette période", bien sûr, c'est la marque de l'Allemagne. Comme ça si jamais on rechange, on pourra dire "regardez, on a tout bien conservé*[409] *" (rires).* »

[404] Une statue réalisée par le sculpteur munichois Joseph Fromm est d'ailleurs dans le parc, elle s'intitule « Rencontre ».
[405] http://www.eurodistrict.eu/
[406] L'Eurométropole de Strasbourg réunit aujourd'hui 33 communes, en savoir plus : https://www.strasbourg.eu/eurometropole-de-strasbourg
[407] L'arrondissement de l'Ortenau se situe dans le Bade-Wurtemberg (Allemagne) et regroupe 51 communes.
[408] RICHERT DENNI Karen Barbara, *La frontière entre la France et l'Allemagne (1861-2006) : d'une ligne qui sépare au pont qui unit ? =Die Grenze zwischen Frankreich und Deutschland (1861-2006) : von einer Linie, die trennt, zu einer Brücke, die vereint ?*, Strasbourg, France, Université Marc Bloch, 2006, 507 p.
[409] Extrait d'entretien réalisé par Sandrine Bubendorff dans le cadre de l'enquête Unesco, n°7, juin 2017.

Le projet du processus de patrimonialisation s'est donc inscrit dans un climat favorable et constitue un symbole du rapprochement entre les deux nations, anciennement rivales.

b. Des intérêts qui convergent avec diligence

Avant toute chose, envisageons l'architecture du XIXe siècle en dehors des éléments contextuels et historiques locaux, mais dans une perspective plus globale. À l'échelle nationale, Anne-Marie Sire souligne que les monuments du XIXe siècle sont très peu présents dans la liste des monuments historiques en se référant à celle de 1913, et le motive par la posture de Viollet-le-Duc dans ses *Entretiens sur l'architecture*[410] qui aurait une influence directe sur ces choix : l'architecte y critiquait ouvertement les constructions de son siècle et notamment l'architecture classique et la superposition des ordres antiques[411]. Étant donné l'influence de cette figure du patrimoine qui a exercé de nombreuses fonctions au sein des institutions patrimoniales françaises, ce facteur méritait d'être mis en perspective pour mieux appréhender notre cas d'étude. Qu'il s'agisse de peinture ou d'architecture, le style qualifié par dérision de « pompier »[412] était peu enclin à une quelconque valorisation patrimoniale. Au sujet de la qualité architecturale de cette période, Klaus Nohlen rappelle que « l'architecture de la fin du XIXe siècle n'avait pas eu bonne presse jusque-là. […] Qualifiée de mauvaise copie, on lui reprochait lourdeur et mauvais goût[413] ». Ainsi l'architecture historiciste n'a pas contribué à l'émergence d'un intérêt patrimonial tant au niveau national que local. Cette forme de désintérêt ostensible n'est pas donc liée à l'histoire spécifique du patrimoine strasbourgeois, mais à la qualité architecturale intrinsèque des édifices de cette période telle qu'elle est perçue en France et qui s'est manifestée par une patrimonialisation plus tardive de ce style. La valorisation de la *Neustadt* est par conséquent étroitement liée à la réception de l'architecte historiciste.

Outre ces considérations stylistiques, l'intérêt porté à l'architecture de la période allemande s'est déjà manifesté début des années 1970, lors d'un élément déclencheur qui est

[410] VIOLLET-LE-DUC Eugène Emmanuel, *Entretiens sur l'architecture*, Gollion, Suisse, Infolio, 2010, vol. 2/, 654+578; 34 p.
[411] SIRE Marie-Anne, *op. cit.*, pp. 62-63.
[412] THUILLIER Jacques, *Peut-on parler d'une peinture « pompier » ?*, Paris, France, Presses universitaires de France, 1984, 67; XVI p.
[413] NOHLEN Klaus, (2013), *op. cit.*, p. 21.

paradoxalement une destruction. En effet, l'hôtel de la « Maison Rouge » conçu par Auguste Brion en 1903[414], situé sur la plus grande place du centre-ville, a été rasé en 1973 pour faire place à un nouveau projet immobilier. Si la destruction peut révéler un désintérêt pour l'architecture wilhelmienne, les vives mobilisations de l'époque[415] témoignent en revanche d'un attachement à ce type de bâti car évoquer des questions de patrimoine à Strasbourg fait systématiquement écho à cet évènement catalyseur dans les cercles plus ou moins avertis. Malgré des mobilisations citoyennes, l'immeuble wilhelminien eut le même destin que les Halles Baltard à Paris en 1971 ; il devint alors le symbole pour certains des « erreurs » à ne pas reproduire. Vécue par certains comme un réel traumatisme, cette démolition est encore gravée dans les mémoires et marque un tournant majeur vis-à-vis du patrimoine local[416].

Dans son chapitre dédié à la période de 1955 à 1996 de l'histoire de l'urbanisme strasbourgeois, Jean-François Wolff résume ainsi les vastes débats de l'époque :

> « Va-t-on ressusciter les controverses en affirmant que, sur le plan de la mémoire des lieux, cette opération fut regrettable, que sur le plan esthétique, elle fut plutôt positive, les architectes étant parvenus, en dépit des quatorze remaniements imposés par l'administration, à intégrer dans un site délicat les volumes d'un bâtiment de facture contemporaine, et qu'enfin elle fut des plus heureuses sur le plan de l'animation urbaine car elle catalysa en plein centre le développement d'activités commerciales éminemment attractives[417] ».

Cette citation contextualise les enjeux d'une époque charnière qui oscillait entre les prémices d'un intérêt pour ce type de patrimoine et le besoin/envie de modernité (figure 25).

[414] À noter que la famille Brion constitue une famille d'architecte strasbourgeois et ceci depuis 1870, au vu de la publicité affichée, in HAEGEL Olivier, « Ils ont fait la ville », (2017), *op. cit.*, p. 156.
[415] Des recours ont été faits.
[416] L'événement est encore rappelé *in* LEFEBVRE Denis, *op. cit.*
[417] WOLFF Jean-François, « 1955-1996 : Communauté urbaine et Europe », *in* GYSS Jean-Louis (dir.), *Strasbourg, urbanisme et architecture : des origines à nos jours*, Strasbourg, France, Oberlin : Difal, 1996, p. 131.

Figure 25 : Montage de l'hôtel Maison Rouge hier et aujourd'hui, © Anne-Christine Bronner

Depuis l'événement dit de la « Maison Rouge », « une réflexion s'engage, des décisions sont prises : les destructions seront désormais rarissimes[418]. » L'histoire urbaine de Strasbourg prit dès lors une nouvelle trajectoire et cette évolution du regard patrimonial vit le jour dans les reconnaissances successives au titre des monuments historiques. Dans le cas du secteur wilhelmien, la liste des monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques reflète de manière significative les changements de point de vue à l'égard de cette architecture. En 1975, soit deux années à peine après la destruction de l'hôtel Maison rouge, des bâtiments de style « Art nouveau » ont été les premiers à obtenir une reconnaissance institutionnelle. Rappelons que ces édifices appartiennent majoritairement à des propriétaires privés ; certains ont été construits par le même architecte qui avait conçu le fameux hôtel : Auguste Brion. Cinq propriétés privées ont intégré la liste des inscriptions au titre des monuments historiques le 29/10/1975. Puis, une deuxième vague d'inscription dans les années 1980 met en valeur toujours l'Art Nouveau (2 villas), mais aussi des édifices dans le quartier gare (château d'eau et la gare ferroviaire centrale). À partir des années 1990, les édifices institutionnels rallient les monuments historiques: le Palais universitaire, le jardin botanique, l'ancien Palais de la Diète d'Alsace-Lorraine (actuel Théâtre national de Strasbourg), le palais de justice en 1992. En 1993,

[418] « La nouvelle ère de la sauvegarde du patrimoine », *in* LEFEBVRE Denis, *in op. cit.*

le Palais du Rhin, symbole des annexions, est classé[419]. Les rajouts se poursuivent dans les années 2000 en valorisant, tour à tour, des édifices publics (les Bains municipaux, la Bibliothèque nationale et universitaire de Strasbourg[420], le Palais des fêtes), de l'architecture militaire (2009) ainsi que des propriétés privées. Le dernier édifice inscrit, à ce jour, est le café Brandt en 2014[421].

Cette succession de reconnaissances institutionnelles est le fruit d'initiatives locales mais aussi celles de l'État. Ainsi, une distinction s'opère entre différents types de processus de patrimonialisation. Le classement au titre des monuments historiques de la gare et du château d'eau intègre un ensemble de biens de la SNCF, le Palais de la Diète (TNS) est, quant à lui, classé au même titre que d'autres palais[422]. Le dépouillement des dossiers de la Drac met clairement en évidence plusieurs types de classement lié à des projets de valorisation parfois impulsés par l'État, d'autres à l'échelle locale par certaines figures. Par exemple, Bernard Heitz, alors directeur du jardin botanique de Strasbourg, fut à l'initiative du dossier du jardin botanique[423]. Initialement, la reconnaissance institutionnelle des monuments historiques dans le secteur de la *Neustadt* a porté sur des immeubles résidentiels privés en raison de leurs styles, en l'occurrence l'Art nouveau[424]. Les choix mémoriaux usuels se distinguent par rapport à une tradition de protection patrimoniale en France évoquée en amont : les édifices liés au pouvoir ou à la religion n'étant pas les premiers reconnus au début de cette valorisation. Néanmoins, il faut relever que les « classements » au titre des monuments historiques[425] à partir des années 1990 ne concernent que les bâtiments d'apparat et édifices religieux, ces choix rejoignent alors des arbitrages plus communs dans le registre des protections françaises.

Un autre point mérite d'être relevé, celui de l'intérêt de la communauté universitaire qui n'a cessé de contribuer à l'apport de connaissances relatives à ce secteur urbain, comme en attestent

[419] À noter que le premier arrêté d'inscription date de 1977 pour quelques éléments architecturaux avant son classement dans son ensemble en 1993.
[420] D'ailleurs la BNU a été classée pour le type de restauration. La restauration étant un élément de reconnaissance comme vu précédemment pour le cas de Carcassonne.
[421] Selon l'étude de la base Mérimée, consultée le 21/08/2015.
[422] Dossier de protection du TNS lié à l'arrêté MH 95-IMM-136, p. 8 : « Opération nationale dans le cadre de la modification de la liste des Bâtiments Civils et Palais Nationaux ».
[423] Dossier de protection du jardin botanique lié à l'arrêté MH 93-IMM-047.
[424] Rappelons que seules les habitations privées ont été conçues, comme évoqué précédemment dans cette veine architecturale et qu'aucun édifice public n'a été construit dans ce style. Et d'ailleurs ce style n'était pas reconnu à l'époque comme mentionné dans le dossier de demande aux Monuments historiques. Il est mentionné que « La conception baroque de la façade avait été critiquée à l'époque. »
[425] Il est tout nécessaire de rappeler la plus grande difficulté des classer des biens privés.

les recherches menées de part et d'autre du Rhin. Les premiers travaux d'universitaires portés par Louis Grodecki en 1968[426], puis par Klaus Nohlen en 1979[427], et enfin par Shelley Hornstein-Rabinovitch en 1981[428] marquent le début d'un engouement scientifique pour cette période architecturale. Cet intérêt a amorcé une série d'études et de réflexions qui n'ont pas vocation à être toutes recensées ici, néanmoins en voici quelques exemples particulièrement significatifs. Le sociologue Stéphane Jonas a publié en 1992 un article intitulé *Strasbourg 1900 ville de frontière et d'innovation (1890-1918)* où il évoque déjà que « Les blessures causées par l'annexion forcée à l'Allemagne unie sont cicatrisées »[429], s'ensuit en 1994 une parution rédigée à plusieurs mains : *Strasbourg et son université impériale, 1871-1918. L'université au centre de la ville*[430] qui retrace au-delà de l'université le contexte historique de sa création. Le colloque *Strasbourg 1900*[431], *naissance d'une capitale* et la publication issue des recherches est une étape supplémentaire marquante en 1999.

Concernant l'Outre Rhin, la thèse de Niels Wilcken *Architektur im Grenzraum. Das öffentliche Bauwesen in Elsaß-Lothringen 1871–1918*[432] s'inscrit, en 2010, dans cette continuité. La bilatéralité de l'objet de recherche s'est également traduit par l'exposition *Interférences = Interferenzen : architecture Allemagne-France ; 1800 - 2000*[433] qui a eu pour objet l'évolution de l'architecture en France et Allemagne. Quant au projet de recherche Metacult soutenu par l'Agence Nationale de la Recherche (ANR) et son pendant la *Deutsche Forschungsgemeinschaft* DFG (2014-2016)[434], il renforce d'une part les connaissances sur la

[426] GRODECKI Louis, « Architecture et décoration à Strasbourg vers 1900 », *Bulletin de la faculté des lettres de Strasbourg*, 1968, nº 46, pp. 747–761.
[427] étudiant allemand qui a soutenu son doctorat en 1979, sa thèse fut publiée en 1981 : Publication de la thèse de : NOHLEN Klaus. *Baupolitik im Reichsland Elsass-Lothringen 1870-1918 : Stadterweiterung und Kaiserpalast in Strassburg. Kunstverwaltung Bau- und Denkmal-Politik im Kaiserreich.*
[428] HORNSTEIN Shelley, *Tendances d'architecture « Art Nouveau » à Strasbourg*, Strasbourg, France, Université Marc Bloch, 1981, 141; 432 p.
[429] JONAS Stéphane, « Strasbourg 1900 ville de frontière et d'innovation (1890-1918) », *Villes-mémoires, villes frontières, Revue des sciences sociales*, 1992 1991, nº19, p. 13.
[430] DENIS Marie-Noëlle, GÉRARD Annelise, WEIDMANN Francis, et al., « Strasbourg et son université impériale, 1871-1918. L'université au centre de la ville », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 1994, vol. 62, nº 1, pp. 139-155.
[431] Colloque du 1er au 4 décembre 1999 au musée d'art moderne et contemporain de Strasbourg.
[432] WILCKEN Niels, *Architektur im Grenzraum. Das öffentliche Bauwesen in Elsaß-Lothringen 1871–1918 (Veröffentlichungen des Instituts für Landeskunde im Saarland*, Saarbrücken, Institut für Landeskunde im Saarland, 2000, 384 p.
[433] Elle s'est tenue en 2013 au Musée d'Art moderne et contemporain de la Ville de Strasbourg et à Francfort du 3 octobre 2013 au 12 janvier 2014 au Deutsches Architekturmuseum de Francfort. COHEN Jean-Louis et FRANK Hartmut, *Interférences : architecture Allemagne-France 1800-2000 : = Interferenzen*, Strasbourg, France, Editions des Musées de Strasbourg, 2013, 465 p.
[434] Les publications issues du programme de recherche sont consultables en ligne : https://ea3400.unistra.fr/travaux-de-larche/anciens-projets/metacult-metissages-architecture-culture

thématique, et d'autre part témoigne d'une synergie entre la France et l'Allemagne pour développer des collaborations transfrontalières sur cette thématique. En somme, les recherches sont portées de part et d'autre du Rhin et ne cessent de susciter l'intérêt de chercheurs qu'il soit français, allemand ou d'une autre nationalité[435].

Outre un enjeu de recherches, le patrimoine s'inscrit également dans la politique locale. Si, comme nous l'avons vu précédemment, la *Neustadt* est mise en lumière depuis les années 2010 par les autorités locales au vu des projets patrimoniaux institutionnels développés en première partie, des éléments présagent de cette destination patrimoniale. Déjà en 1993, dans un document intitulé *La préservation du patrimoine. Valoriser l'architecture et l'histoire de la ville*[436], édité par la ville de Strasbourg, Catherine Trautmann, alors maire de Strasbourg[437] fait état de la politique patrimoniale. Quand bien même le terme *Neustadt* n'apparait pas encore et qu'une large place est accordée à la cathédrale de Strasbourg, d'autres monuments et les nouveaux projets de réhabilitation sont également énumérés : l'« l'Odyssée, de la laiterie ou encore des ensembles de logements sociaux de la fin du siècle dernier et du début du siècle[438] ». Plusieurs biens relevant de la *Neustadt* sont déjà mentionnés et identifiés comme des biens à valoriser et à transmettre aux générations futures. Si les bâtiments érigés sous la période de l'annexion (1871-1918) ne sont pas rassemblés dans un même sous-ensemble dans ce projet éditorial, leur présence s'égrène au fil des pages : le « Cinéma Odyssée » situé sur la Grande-Percée, « le Palais universitaire », « la laiterie », « les ensembles wilhelmiens avec leurs bâtiments officiels, leurs immeubles et maisons en style "Jugendstil " et leur remarquable plan d'urbanisme », « Katholische Bahnhof » et la « Cité Spach[439] ». Ces édifices ont été salués pour leurs spécificités et comme faisant partie d'un patrimoine strasbourgeois présenté de la manière suivante :

> « Parce qu'elle est le fruit de deux cultures et que sa vocation de croiser les routes et les influences ne s'est jamais démentie, Strasbourg est un véritable livre d'histoire d'une richesse incomparable[440]. »

[435] Le projet actuel mené en Pologne par Alexandre Kostka témoigne des enjeux à l'échelle européenne.
[436] TRAUTMANN Catherine, *La préservation du patrimoine : valoriser l'architecture et l'histoire de la ville*, 1993, 23 p.
[437] Catherine Trautmann, membre du parti socialiste a été maire de Strasbourg de 1989-1997 et de 2000-2001.
[438] TRAUTMANN Catherine, *op. cit*., p. 3.
[439] *Ibid*., « cinéma Odyssée » p.3 et p. 5 ; « Palais universitaire » p. 4 ; « les ensembles wilhelmiens » p. 16 ; les logements sociaux de la Neustadt sont cités en p. 22.
[440] *Ibid*., p. 4.

Cinq années après l'inscription de la Grande-Île au patrimoine mondial de l'Unesco, tant les éléments de langage mobilisés que les bâtiments cités préfigurent le projet de candidature de l'Unesco qui a abouti en 2017. Quant aux protections de cette zone urbaine, elles semblent être à l'étude au lendemain de l'inscription à l'Unesco du centre historique, comme en attestent des mentions officielles dans les dossiers déposés des Monuments historiques. Par exemple, dans les archives concernant le Palais universitaire, il est signifié en 1989 au sujet de la protection : « à l'étude, en ce qui concerne la totalité du quartier allemand dont fait partie le Palais universitaire[441] » ou encore faisons mention du dossier du jardin botanique qui évoque la future protection de cette zone : « éventuellement quartier allemand[442] ».

L'intérêt des monuments historiques conjugué avec l'intérêt des universitaires et des politiques locaux a permis la valorisation de ce pan de l'histoire. Amorcée par plusieurs acteurs dès 1968 soit moins d'un siècle après l'adoption du plan d'urbanisme de 1880, la patrimonialisation atteint son apogée en 2017, cette année coïncide avec l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco et la fin de l'étude de l'Inventaire.

c. Valoriser et transmettre l'histoire croisée entre France et Allemagne

Avant de valoriser la *Neustadt* en un seul tenant, les inscriptions et classements de l'extension urbaine attestent d'un intérêt pour l'architecture issue de la période allemande. Étudions-les désormais à l'aune des relations franco-allemandes. Plus de trente monuments sont classés ou inscrits au titre des monuments historiques, ils peuvent avoir été reconnus en dehors de leur particularité historique et de leur fort lien entre l'Allemagne mais pour d'autres critères. Un dépouillement exhaustif des arrêtés permet d'identifier la fréquence où l'Allemagne ou une référence germanique est explicitement citée (annexe 29). Ainsi, celle-ci n'est pas systématiquement mentionnée dans les textes de loi, elle n'est d'ailleurs présente que pour quelques dossiers à partir des années 1990. Quelques références à l'Allemagne sont clairement mentionnées pour la première fois au sujet du Palais Universitaire. Il a été, en effet, considéré que :

[441] Dossier de protection du Palais universitaire lié à l'arrêté MH 90-IMM-IS-076 (annexe 27).
[442] Dossier de protection du jardin botanique lié à l'arrêté MH 93-IMM-047 (annexe 28).

> « Le Palais universitaire de Strasbourg présente du point de vue de l'histoire et de l'art un intérêt public, en tant que l'un des édifices majeurs du plan d'urbanisme exécuté par le IIe Reich allemand pendant l'Annexion de l'Alsace-Lorraine[443]. » ;

ou encore au sujet de l'actuel TNS :

> « l'ancien palais de la Diète, puis parlement d'Alsace-Lorraine présente un intérêt historique propre à rendre souhaitable la préservation. […] la conservation des façades et toitures ainsi que des escaliers d'accès extérieurs de l'ancien palais de la Diète d'Alsace-Lorraine à Strasbourg (Bas-Rhin) présente au point de vue de l'histoire et de l'art un intérêt public le palais étant l'un des édifices majeurs du plan d'urbanisme exécuté par le IIe Reich allemand pendant l'annexion de l'Alsace Lorraine ».

Concernant l'église Saint-Paul, il est mis en valeur que : « l'ancienne église de la garnison protestante à l'époque du IIe Reich allemand, présente un intérêt public sur le plan historique et architectural ». Mais les références à l'Allemagne ne se sont pas généralisées comme le montre le motif invoqué pour le classement des Bains municipaux en 2000 : « Le complexe des Bains municipaux de Strasbourg (Bas-Rhin) présente un caractère d'exemplarité dans le domaine de l'architecture liée à l'hygiène et à l'hydrothérapie au début du 20e siècle » ; ou encore plus récemment au sujet du Café Brandt, la référence à l'Allemagne n'est même pas suggérée : « Pour son histoire sociale, pour les personnalités qui l'ont fréquenté, pour la qualité de sa situation urbaine et la représentativité de ses décors intérieurs, un intérêt suffisant pour en rendre désirable sa préservation ».

Sur les 34 biens étudiés, au final, seuls sept arrêtés font référence à l'Allemagne. Au niveau des classements et inscriptions au titre des monuments historiques, il s'opère par conséquent une dichotomie entre le patrimoine faisant référence à son passé allemand et celui qui est valorisé en évitant toute mention idoine. Qu'il s'agisse d'une réelle censure ou d'un simple manque de cohérence, est oublié de fait ce lien à l'Allemagne dans les décrets de nombreux biens relevant des monuments historiques.

Le rapport à l'Allemagne semble loin d'être évident et la manière de valoriser l'histoire de Strasbourg s'avère délicate, voire périlleuse. D'ailleurs dans ce cas d'étude, se pose de manière chronique la question de l'objet même qui est patrimonialisé. S'agit-il de l'architecture de l'extension urbaine allemande car contrairement à d'autres villes rhénanes et allemandes, Strasbourg n'a quasiment pas été bombardée pendant la Seconde Guerre mondiale ? Ou bien est-ce l'histoire même de l'Alsace et de ses rapports à l'Allemagne qui est mise en exergue ? L'architecture wilhelmienne serait alors un moyen de faire valoir à l'échelle locale, nationale

[443] Extrait de l'arrêté MH.90-IMM.IS-076.

et internationale l'histoire de la ville de Strasbourg via les dispositifs patrimoniaux. La reconnaissance patrimoniale permettrait alors d'avoir une reconnaissance plus globale de ce passé spécifique. En effet, pour reprendre les propos de Jean-Louis Tornatore :

> « Le point focal de la valeur patrimoniale n'est pas tant son attribution que son actualité, le fait qu'elle soit toujours le signe ou la réponse à un problème. C'est par cette actualité que la circulation et la transmission d'un bien sont réalisées[444]. »

L'actualité de la patrimonialisation permettrait alors de transmettre à un grand nombre de personnes l'histoire de l'Alsace, et plus particulièrement celle de Strasbourg, au travers de son architecture et du plan d'urbanisme, et de valoriser ce passé.

La manière de mettre en lumière ce bien a une incidence indéniable sur sa perception. Il a pu être présenté aux prémices de sa valorisation institutionnelle et dans les premiers travaux sur la réception de la *Neustadt*, comme un patrimoine « méconnu », « mal aimé » ou voire « tabou[445] ». Ainsi les discours, des éléments narratifs ont conduit à mettre en scène un patrimoine détesté ou presque en péril et ceci a été relayé dans les médias. Un exemple parmi d'autres est l'émission de France Culture datée du 1er décembre 2013, *La Neustadt un patrimoine mondial de l'Unesco ?* Le patrimoine de la *Neustadt* est présenté comme délaissé avant d'être redécouvert par ses habitants et apprécié récemment. Cette émission valorise alors une perception biaisée de l'histoire de la ville. Un autre exemple est présenté par France info,

> « La Neustadt, la ville neuve impériale, un quartier édifié par les Allemands après leur victoire en 1870... D'où sa mauvaise réputation pendant longtemps, auprès des Strasbourgeois, à cause de cette période. À l'époque, l'ennemi souhaitait tripler la superficie de Strasbourg, "en faire une petite capitale"[446]. »

Ce type de récit, cette mise en intrigue, peut s'expliquer par plusieurs motifs.

D'une part, la notion de péril et d'urgence évoquée en amont dans l'histoire de l'Unesco. Dans la « redécouverte » de la *Neustadt*, la notion d'urgence a été réinvestie dans les discours patrimoniaux. Son emploi peut résulter d'une forme de routine linguistique fortement ancrée dans le registre patrimonial qui associe aisément la conservation d'un patrimoine à une catastrophe imminente. En l'occurrence pour notre cas d'étude, l'état du bâti est loin d'être en réalité considéré comme alarmiste.

---

[444] TORNATORE Jean-Louis, (2010), *op. cit.*. p. 108.
[445] *in* DAHM Johannes, *op. cit.*, p. 125 et *in* EBERHARDT Sophie, « La construction des valeurs d'héritage de la Neustadt de Strasbourg », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, p. 239 « demeurée méconnue durant de longues décennies ».
[446] Émission radiophonique du 1er décembre 2013, *La Neustadt au patrimoine mondial de l'Unesco ?*Planète Géo par Sandrine Marcy, http://www.franceinfo.fr/emission/planete-geo/2013-2014/la-neustadt-au-patrimoine-mondial-de-l-unesco-12-01-2013-10-55

D'autre part, le fait que le patrimoine soit perçu comme « mal aimé » par ses habitants laisse des traces dans la manière dont les projets patrimoniaux de la *Neustadt* ont été construits et diffusés. Notons que cette perception de la population est très peu fondée sur une enquête d'opinion et la réception de la *Neustadt* par ses usagers sera détaillée dans le point suivant.

L'histoire chargée d'émotions conduit à une valorisation spécifique de l'histoire de l'Alsace, et actuellement de la *Neustadt*. Dès lors, des formes d'écriture de l'histoire se référant au passé entre deux nations belligérantes prennent une tournure singulière. Par exemple, lors du colloque *Strasbourg 1900*, le patrimoine wilhelmien a été qualifié de « mal aimé » par le conservateur, Rodolphe Rapetti dans son texte introductif. La préface de l'ouvrage met d'ailleurs en avant le manque de recherches et qualifie le Strasbourg « de la fin du XIXe siècle, brillant, novateur et encore trop mal aimé[447] ». Il en va de même dans un texte du conservateur Michel Jantzen intitulé « Alsaciens et monuments germaniques » réuni dans l'ouvrage coordonné par Jacques Le Goff, *Passions identitaires: Entretiens du patrimoine*, de 1997. L'auteur écrit qu'une raison :

> « plus subjective et plus humaine peut avoir conduit à une attitude de rejet : l'extension démesurée de Strasbourg s'est faite en une génération, elle a probablement induit des mouvements de populations sans précédent et directement bousculé des habitudes ancestrales » […] En voulant sublimer la grandeur de l'Empire, les Allemands n'ont-ils pas, par excès, heurté profondément l'identité alsacienne[448]? »

Ces deux visions et interprétations de l'Alsace, qui ont pu dans certains cadres se transformer en arguments d'autorité, reflètent une vision de spécialistes s'étant approprié un versant de l'histoire alsacienne, mais elles font fi d'éléments tangibles tels que sont le soin porté aux immeubles ou encore le taux d'occupation, et de surcroit elles ne sont fondées sur une aucune étude de réception ou d'opinion (dans ces deux cas aucune note n'explique la construction et le fondement de ce point de vue). Relevons que le parcours de ces deux auteurs est similaire, il s'agit de conservateurs qui ont un parcours muséal en dehors de l'Alsace et qui ont été nommés à Strasbourg. Ils ont dû se forger leurs idées au contact d'une certaine frange de la population et d'un milieu professionnel circonscrit.

---

[447] RAPETTI Rodolf, « Préface », *in* SCHITZLER Bernadette (dir.), *Strasbourg 1900 : naissance d'une capitale*, Musées de Strasbourg, Somogy, 2000, p. 9.
[448] JANTZEN Michel, « Alsaciens et monuments germaniques », *in* LE GOFF Jacques (dir.), *Patrimoine et passions identitaires*, Paris, France, Fayard : Éd. du Patrimoine, 1998, p. 239.

Ce discours d'un patrimoine mal-aimé est particulièrement relayé au niveau de la ville comme on peut le lire, par l'exemple dans l'éditorial du premier ouvrage-clé sur la *Neustadt.* Le maire Roland Ries y décrit l'ensemble urbain de la manière suivante : « longtemps frappé du sceau des conflits entre la France et l'Allemagne[449] ».

En raison d'une perception d'un bien dont la patrimonialisation pouvait porter à polémiques, une mise à distance a sans doute été opérée, par exemple, dans le nom du projet déposé à l'Unesco. Rappelons que la figure européenne a été mise en avant dans le dossier de candidature de l'Unesco : « scène urbaine européenne » au détriment de la *Neustadt*. Strasbourg était présentée de manière conforme à son image avec une forte identité métropolitaine européenne plutôt que celle de son passé germanique. Comme d'autres villes, tant au niveau européen que mondial, Strasbourg mit en avant son patrimoine et a tenté de se démarquer d'autres métropoles en s'affichant plus sa dimension européenne que germanique. Le patrimoine constitue ainsi une part non négligeable de son identité. Selon les propos de Géraldine Djament-Tran, « La métropolisation enrôle le patrimoine dans la compétition des territoires et fait circuler les modèles d'actualisation du patrimoine[450] ». Cette pratique de se positionner à l'échelle européenne n'est pas spécifique à Strasbourg puisqu'on la retrouve également pour Berlin. Cette ville allemande abrite d'ailleurs des monuments bien plus « encombrants » pour reprendre les termes employés par Géraldine Djament-Tran[451], dans le cadre de sa recherche sur les pratiques mémorielles à Berlin. L'article proposé par l'auteure permet d'apporter un regard pertinent sur mon terrain. En effet, à Berlin la question de l'époque wilhelmienne y est abordée au même titre que des périodes encore bien plus lourdes en charge émotionnelle comme la période nazie ou encore plus récemment la période communiste. Dans la capitale allemande, les patrimoines matérialisés dans les monuments officiels renvoient particulièrement à une histoire douloureuse. La mise en récit vers une identité européenne post-nationale permet de dépasser le cadre national et les traumatismes de ce passé. L'histoire de l'Europe serait alors un moyen de valoriser une histoire complexe et dépasser ainsi les clivages possibles en matière de mémoire. Par cette demande à l'Unesco, Strasbourg a voulu marquer de manière ostensible sa

[449] RIES Roland, « Edito », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, p. 6.
[450] DJAMENT-TRAN Géraldine, « L'actualisation du patrimoine face à la métropolisation. Le cas de Saint-Denis », *L'Information géographique*, 2015, Vol. 79, nº 2, pp. 41-54.
[451] DJAMENT-TRAN Géraldine, « Patrimoine urbain, lieux de mémoire et fonctions de capitale à Berlin, de l'Unité allemande à la réunification », *Revue Géographique de l'Est*, 2013, vol. 53, nº 3-4.

place en tant que ville frontalière et européenne avant d'être rattrapée par son passé. En effet, le nom du patrimoine de l'Unesco a évolué selon les éléments apportés en première partie.

Notons que fans les médias, cette narration d'un bien mal aimé s'est intensifiée s'appuyant sur ces éléments de langage, a circulé d'arène en arène, en se renforçant sans être déconstruite avant d'être atténuée, comme expliqué plus haut au sujet de la terminologie *Neustadt*. Sans vouloir minimiser les traumatismes liés à la Seconde Guerre mondiale, cette perception semble peu fondée au final. Si une reconnaissance de l'héritage allemand après la Seconde Guerre mondiale était mal venue, la réception actuelle de la *Neustadt* prouve que le traumatisme pouvait aussi se situer dans le fait de ne pas pouvoir partager cette histoire croisée. Il faut alors distinguer le point de vue des masses et celui des élites, qui de par leurs fonctions, peuvent, voire doivent, justifier dans certains cas d'un amour « exacerbé » et d'une certaine fidélité à la France.

En résumé, la *Neustadt* serait appréciée en fonction d'un contexte personnel rattaché à une l'histoire locale et à des enjeux individuels, chacun dépassant ses propres traumatismes en fonction de son passé et des besoins du moment. Ainsi le résume une personne enquêtée en 2017 :

> « *Personnellement j'ai aucun problème par rapport à ça, mais je constate que c'est pas évident pour un certain nombre de personnes, bon qui ont peut-être pas fait ce travail sur ce qui constitue les spécificités de l'histoire alsacienne et qui du coup font un mélange, disons avec le régime nazi qui sont deux périodes complètement différentes*[452] ».

Ces éléments montrent les ambiguïtés de cette transmission qui a été timorée à ces débuts qui est désormais plus éclatante via l'Unesco, mais qui s'avère toujours fragile au vu des motifs de classements et inscriptions au titre des monuments historiques.

d. Perception de sa valorisation par des usagers et des habitants de la *Neustadt*

[452] Extrait d'entretien réalisé par Sandrine Bubendorff dans le cadre de l'enquête Unesco, n°1, mars 2017.

Les premiers signes de la réception de ce patrimoine transparaissent dans la question posée en 2014 : « Comment décririez-vous la *Neustadt* à un.e ami.e qui ne connait pas Strasbourg ? » En décrivant le patrimoine à un tiers, de nombreuses personnes mettent en avant l'architecture mais aussi d'autres le lien avec l'Allemagne : « *Germania (bis) ! On l'oublie peut-être mais c'est un élément identitaire» à assumer !* » (homme, 64 ans), « *quartier construit durant l'occupation allemande après 1870* » (femme, 35 ans), « *c'est la contribution des Allemands entre 1871 et 1914, une volonté de ville impériale* » (femme, 40 ans). Parmi les 284 réponses exprimées, 144 personnes évoquent explicitement l'Allemagne, le Reich, la Prusse, d'autres font des références plus implicites en mentionnant une ville impériale ou les dates des conflits : 1871,1914, 1918. En somme, plus de la moitié des répondants décrit sans retenue la *Neustadt* comme étant allemande. Les termes de « contribution », « occupation », « annexion », « colonisation » sont autant de manières d'accompagner la référence à l'Allemagne.

La description suivante : « *Construction par les Allemands après 1870 d'une ville, vitrine de leur pays* » (homme, 71 ans) est tout particulièrement significative. Les adjectifs possessifs sont à mettre en regard avec d'autres éléments apportés à la question « pourquoi faut-il valoriser le quartier de la *Neustadt*[453] ? ». Les réponses à cette question révèlent l'attachement prégnant à l'histoire alsacienne, comme en témoigne l'usage d'adjectifs possessifs, dont voici la liste exhaustive : « *architecture néo intéressante faisant partie de notre histoire* » (femme, 56 ans), « *c'est une partie de notre ville ou de notre histoire* » (femme, 22 ans), « *c'est notre histoire* » (femme, 46 ans et homme, 78 ans), « *partie de notre histoire et patrimoine* » (femme, 52 ans), « *c'est notre héritage et il doit vivre, perdurer* » (femme, 30 ans), « *cela fait partie de notre environnement* » (femme, 75 ans), « *c'est notre intérêt* » (femme, 59 ans) et « *Transmettre notre histoire aux jeunes générations, changer les regards* » (femme, 65 ans) enfin « *c'est notre passé, notre histoire, un patrimoine à transmettre* » (homme, 43 ans). S'il est délicat sur cet échantillon d'émettre une corrélation entre la notion de possession et le genre, notons tout de même la tendance plus forte chez les femmes à émettre un lien réflexif à l'histoire. Toute la question réside dans la notion du patrimoine entre le « nôtre » et le « leur », la question se cristallise sur la gestion du patrimoine de l'autre, conçu par l'occupant et patrimoine partagé par les habitants qui ont dès lors changé de nationalité.

La tension relative à ce bien est aussi perceptible : une personne de 71 ans décrit la *Neustadt* « *une colossale tentative de colonisation* » mais cette personne souhaite tout de même que la

[453] La question a été posée en 2014 à l'occasion des *Rendez-vous de la Neustadt* en 2014.

valorisation de ce patrimoine doit se poursuivre. Dans la description à un ami, une personne de 60 ans présente ainsi la *Neustadt* « *Strasbourg sous l'influence allemande après 1870* » qui explique après dans sa réponse à la valorisation que « *c'est une période architecturale qui fait partie de l'histoire de ma ville natale, que cela me plaise ou non que nous devions ce patrimoine à l'invasion allemande* ». Dans ces deux réponses, l'annexion allemande est encore violente. Si la forme de mépris se formalise dans les réponses suivantes, « *car l'architecture du Reichsland a longtemps été méprisée* » (homme, 67 ans) ou encore « *un quartier longtemps méprisé par les Strasbourgeois* » (homme, 70 ans) la *Neustadt* est aussi vue comme totalement appropriée depuis longtemps « *le Berlin du XIXe approprié par les français des années 20* » (homme, 26 ans). Ces exemples illustrent des perceptions historiques plus ou moins distancées et qui peuvent varier sans surprise en fonction de l'âge.

En dehors de ces exemples qui sont loin d'être généralisables, la valorisation de ce patrimoine est plébiscitée par ce public, qui est, rappelons-le, déjà sensibilisé à la question patrimoniale. Rappelons que 95 % des enquêtés ont répondu en faveur du « oui » à la question « Faut-il continuer à valoriser ce patrimoine ? ». Les réponses à la question « pourquoi ? » apportent des éléments explicatifs bien plus développés. En plus du point évoqué à l'instant concernant le lien de possession, les réponses ouvertes recueillies peuvent être vues au prisme de l'histoire locale et des relations franco-allemandes.

La thématique de la transmission d'une manière générale se formalise dans les propos suivants en référence au passé d'une part : « *ne pas oublier les racines, le passé enrichit le présent* » (femme, 49 ans), « *pour pas l'oublier* » (homme, 30 ans), « *mémoire collective* » (femme, 65 ans), et d'autre part aux générations futures « *pour les enfants* » (femme, 40 ans), « *transmettre notre histoire aux jeunes générations changer les regards* » (femme, 65 ans)[454]. L'expression « *devoir de mémoire* » est également citée dans les réponses à l'enquête sur la *Neustadt*[455]. Ces transmissions s'inscrivent dans le temps et les générations, et elles peuvent également s'inscrire dans l'espace : « *pour le regard transrégional, rhénan et la dimension européenne*[456] » (femme, 44 ans).

[454] Trois autres personnes ont mentionné le terme génération : (femme, 40 ans), (homme, 30), (fille, 12 ans).
[455] Concernant cette expression idiomatique, son utilisation a évolué comme l'explique Sébastien Ledoux dans sa thèse et livre issu de son travail : « Le temps du "devoir de mémoire" des années 1970 à nos jours » : « dit autrement le « devoir de mémoire » correspondrait à un archétype langagier qui aurait formalisé les représentations des individus sur le présent comme sur le passé, suggérant par cela même des pratiques sociales spécifiques. » *in* LEDOUX Sébastien, *Le devoir de mémoire : une formule et son histoire*, Paris, France, CNRS éditions, 2016, 367 p.
[456] Femme, 44 ans.

En plus des résultats de l'enquête datée de 2014, mon travail de terrain depuis 2012 et l'accueil chaleureux lors des passations des questionnaires pour la mission Unesco menée à l'automne 2016 et au printemps 2017 dans l'espace public me confortent dans l'idée du bon accueil du projet. L'engouement pour le patrimoine de la *Neustadt* se révèle, tel un « coming-out » ou une réappropriation de l'histoire locale, à un autre temps du questionnaire. En effet, comme dans une posture d'avant-garde dans l'intérêt pour ce patrimoine, des personnes mentionnent qu'elles l'ont toujours apprécié, comme le montrent les exemples suivants qui marquent tant l'affection liée à ce quartier que son enracinement d'un point de vue temporel et multigénérationnel : « *c'est un quartier que j'appréciais déjà auparavant* » (femme, 30 ans), « *j'ai toujours apprécié ces immeubles et ce quartier imposant* » (femme, 62 ans), « *j'ai longtemps aimé ce quartier* » (femme, 47 ans), « *j'ai toujours été fasciné par la Neustadt* » (homme, 66 ans), « *mon intérêt ne s'est jamais estompé* » (homme[457]) ou encore « *j'ai toujours aimé cette partie de la ville, y compris il y a 20 ans lorsqu'on la dénigrait beaucoup (style lourd, chantilly, etc…)* » (femme, 54 ans). Les réponses apportées à la question sur le changement de regard[458] confortent cette hypothèse : « *en tant que Française de l'intérieur, je suis ravie de voir que le passé peut être regardé de façon positive et se raccorde à la politique (pourtant ancienne) de rapprochement avec l'Allemagne* » (femme, 67 ans) ; « *on s'autorise à regarder l'architecture avec un regard "ami" et donc à faire d'étonnantes découvertes* » (femme, 53 ans), « *admirer une super architecture, je suis née en 1943 en Alsace alors que pendant 40 ans de ma vie au moins nous ne pouvions, n'osions admirer ce qui était allemand, notre ennemi* » (femme, 71 ans), « *intégration positive de cette architecture "allemande" qui était du temps de ma jeunesse mal vue car allemande* » (femme, 65 ans).

D'autres éléments plus récents récoltés en 2017 permettent d'abonder dans ce sens. Concernant son apport à Strasbourg, l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco est perçue positivement pour la ville (86 %). Des personnes évoquent spontanément les liens avec l'Allemagne de la manière suivante : « *la connaissance de superbes bâtiments remontant à l'époque allemande (19e)* » (femme, 48 ans), « *une reconnaissance de son histoire (allemand et français)* (femme, 25 ans), *« reconnaissance du patrimoine allemand fin XIXe début XXe »*(femme, 45 ans) ; « *la reconnaissance de la diversité franco-allemande de la ville* (femme, 33 ans) ; « *relationnel avec l'Allemagne* » (homme, 25 ans), « *la reconnaissance d'une architecture unique (n'existant plus dans d'autres villes allemandes)* » (femme, 66 ans),

[457] L'enquête n'a pas renseigné son âge.
[458] Question 10 bis, enquête *Rendez-vous de la Neustadt* « Si oui, en quoi cela a changé votre regard ? »

« *la reconnaissance de la diversité culturelle de Strasbourg pour le biais de sa richesse d'appartenance : tantôt allemande tantôt française :)*[459] » (femme, 62 ans). Ces éléments montrent le besoin de « reconnaissance ». Le « label » Unesco est alors perçu comme un moyen de faire connaître l'histoire spécifique de l'Alsace.

D'autres personnes rencontrées plus longuement à l'occasion de l'enquête Unesco, n'hésitent pas à mettre en relief les différentes phases de réception de la période allemande et de son architecture. La première enquêtée met en avant la période suivant la Seconde Guerre mondiale comme une phase bien spécifique dans le processus de reconnaissance de la *Neustadt* :

> « *ce qui a, je pense aussi, contribué à ce que les habitants de Strasbourg et au-delà prennent conscience de la richesse de ce quartier, ce qui n'a pas vraisemblablement pas toujours été le cas, enfin c'est pas vraisemblablement, ça n'a pas toujours été le cas dans le passé. Y a quand même des positions après-guerre où les choses se mélangeaient etc.*[460] ».

Cette notion d'amalgame des phases d'annexion de l'Alsace par la Prusse et par les nazis est reprise par d'autres enquêtés :

> « *c'était une histoire qu'on voulait plutôt mettre de côté et même un certain nombre de personnes ont quand même une relation ambiguë par rapport à l'histoire spécifique de l'Alsace, y compris dans des relations je dirais pour certains compliquées avec l'Allemagne. Mélangeant ce qui est de l'ordre d'un régime, alors là je fais bien la distinction, Neustadt ça fait jusqu'en 19, fin de la première Guerre mondiale, mais pour autant c'est un mixte qui est pas vraiment conscientisé* ».

Puis l'enquêtée déploie dans un contexte mémoriel plus large celui de l'après-guerre et des rapports à l'Alsace à son histoire :

> « *Au sens où... c'est quand même l'expression de toute une histoire, et d'une histoire complexe, et on voit bien que la complexité de cette histoire reste pour certains encore passionnelle, cf. les débats encore actuels sur l'histoire du mur des noms à Schirmeck*[461]*. On voit bien qu'on a encore pour un certain nombre de personnes difficulté à avoir le recul nécessaire, 70 ans après la guerre.* »

La *Neustadt* permet de valoriser la spécificité de l'histoire croisée entre France et Allemagne auprès d'un public plus large, comme le mentionne une enquêtée :

> « *ramener un petit peu d'Allemagne à Strasbourg, un petit peu de France en Allemagne et c'est une histoire qui est très intéressante, d'avoir quelque chose de complet*[462] ».

[459] L'enquêté termine sa réponse par un smiley.
[460] Extrait d'entretien réalisé par Sandrine Bubendorff dans le cadre de l'enquête Unesco, n°1, mars 2017.
[461] L'enquêtée fait référence aux polémiques mémorielles lié au camp de redressement nazi situé dans la ville de Schirmeck.
[462] Extrait d'entretien réalisé par Sandrine Bubendorff dans le cadre de l'enquête Unesco, n°4, mars 2017.

Le changement de point de vue à l'égard de ce patrimoine est porté toujours, selon cette même enquêtée par l'ouverture des frontières et témoigne du dépassement des traumatismes de l'histoire :

> « *Comme pour la Neustadt, c'est une période qui a laissé des traces en France, en même temps l'Alsace elle a été française, elle a été allemande, on pense souvent à la deuxième Guerre mondiale, donc il y a des gens qui ont des a priori, dès qu'on dit que ce sont les Allemands, quoique il y a l'ouverture des frontières, les esprits ont évolué des deux côtés je pense aussi* ».

Cette envie de diffusion de connaissance de l'histoire locale auprès d'un large public rejoint les résultats des données recueillies lors de l'enquête quantitative menée pour l'Unesco.

La *Neustadt*, même dans la période trouble qui a suivi la Seconde Guerre mondiale, a toujours bénéficié d'une attention particulière. Le contexte européen et l'amitié franco-allemande clairement affichée au niveau des nations permettent de dire au grand jour l'attachement pour ce quartier qui se formalisait déjà par rapport au soin porté aux immeubles. Ceci semble être un indicateur supplémentaire à mettre en relief avec la méconnaissance ou haine relative vis-à-vis de l'Allemagne. Il résulte de ces différences entre perceptions et représentations, une écriture de la *Neustadt* non linéaire.

Au vu des éléments historiques et plus contemporains détaillés dans ce point, deux hypothèses émergent quant à la mémoire des lieux et sa réception actuelle. La première est plus classique et se rapproche des phases d'oubli et de reconstruction mémorielles. Dans ce cadre de pensée, le fait que la *Neustadt* soit bien réceptionnée dans son ensemble et perçue comme continuellement appréciée occulterait les sentiments négatifs vis-à-vis de ce bien : le temps d'une génération effaçant un certain passé. Une autre vision est possible afin d'appréhender la réception de ce patrimoine. Mon hypothèse est la suivante : l'apport de l'Allemagne était plus ou moins signifié en fonction des contextes (familial, privé, public ou politique). La *Neustadt* était appréciée pour différentes raisons : financières au vu des rentes que les placements immobiliers rapportaient et plus affectives liées aux histoires personnelles vécues en ses murs. Aujourd'hui, telle une mémoire mineure[463], ces souvenirs plus positifs ressurgissent plus aisément dans un contexte particulièrement enclin à entendre ce type de parole.

[463] « Régimes de mémorialité et conditions de la mise en récit mémoriel » *in* PESCHANSKI Denis, *Les années noires, 1938-1944*, Paris, France, Hermann, 2012, pp. 387-402.

2. Cohabitation de l'oubli et des mémoires

a. Construction de l'oubli

Il est évident que le rapport ambigu vis-à-vis de l'Allemagne contribue également à une patrimonialisation singulière. Si l'on se réfère à l'étude sur Berlin menée par Géraldine Djament-Tran, l'auteur propose une qualification des modes de traitement des héritages qualifiés d'« encombrants ». Elle recense ainsi onze catégories dont la destruction, la délocalisation, le réemploi, la patrimonialisation, la monumentalisation[464]. Parmi les destructions dans le cadre de la *Neustadt* évoquées en amont, *a priori*, seule celle envisagée du Palais du Rhin pourrait être perçue comme une destruction de type mémorielle à l'égard d'un patrimoine encombrant. En effet, ce bâtiment est éminemment symbolique des deux annexions : d'une part, il a été érigé pour l'empereur allemand et d'autre part, il fut occupé par la *Kommandantur* nazie. Des projets de démolition de cet édifice ont été avancés, notamment en 1957[465]. Néanmoins grâce à une mobilisation citoyenne, visible notamment au travers des textes parus dans la presse locale, aucune tour moderne ne fut bâtie à cet endroit et le Palais du Rhin fut préservé de toute destruction. Les réactions pour protéger ce type d'édifice sont une nouvelle fois la preuve de l'attachement à cette architecture et que ces constructions de l'époque allemande ne font pas l'objet d'une vindicte particulière. Une enquêtée résume *a posteriori* ainsi les motifs de cette velléité de raser le palais du Rhin :

> « *je trouve ça même plutôt intéressant si on le [le terme Neustadt] met en relation avec la fin des années 50 où il y avait des projets de destruction du palais du Rhin. Si les salles sont dans un état comme elles sont c'est que pendant longtemps on n'avait pas très envie, c'était une histoire qu'on voulait plutôt mettre de côté*[466]. »

Retracer l'histoire de la patrimonialisation de la *Neustadt* se heurte par conséquent régulièrement à l'émotion suscitée par les années d'annexion de l'Alsace et surtout celle par les nazis. En effet, la perception du patrimoine allemand oscille entre représentation liée d'une part au temps de la Prusse et d'autre part à la période d'occupation pendant la Seconde Guerre mondiale. La question est délicate, plusieurs personnes m'ont évoqué le fait que des villas autour du Parc des Contades, auraient été rasées suite à leurs occupations par des nazis. Ce passé nazi rejaillissant de manière chronique dans ma recherche, il devenait inévitable de

[464] DJAMENT-TRAN Géraldine, (2013), *op. cit.*, p. 10.
[465] http://www.archi-wiki.org/images/pdf/AVS2009_demolition_palais_du_rhin.pdf, consulté le 13/06/2017.
[466] Extrait d'entretien réalisé par Sandrine Bubendorff dans le cadre de l'enquête Unesco, n°1, mars 2017.

prendre en considération au moins quelques questions : où étaient situées les institutions nazies ? Est-ce que l'emploi de ce bâti a eu impact sur son devenir voire se caractérise par une destinée spécifique ?

Concernant les destructions de villas, il en irait de même concernant une demeure anciennement située boulevard Tauler ; des personnes ont fait part du même type d'informations à Marie qui s'intéresse à l'histoire de son quartier. Cette mémoire que l'on peut qualifier de « légendes urbaines » mérite d'être mentionnée ici car elle met en lumière une double lecture de la destruction des villas : elle symboliserait d'un côté, la volonté de modernité, et serait de l'autre un moyen d'effacer les marques d'une histoire locale très lourde après-guerre. Cette double entrée a été en l'occurrence avancée publiquement par une personne participant au temps d'échange en 2015 proposé dans le cadre des *Rendez-vous de la Neustadt,* laquelle mentionne sans retenue la destruction d'une villa avoisinant son logement :

> « *Oui, oui, nous avons connu la villa qui était dans un jardin avant que se construise cet immeuble qui a été je crois, initié par la famille J., des grandes galeries de Strasbourg, mais c'est un temps reculé. Il y a eu des problèmes de réquisition car les domaines ont repris possession de la villa en question qui avait été occupée par des industriels du IIIe Reich. Et là il y a toute une histoire*[467]. »

Un emploi constant de ces bâtiments occupés par les nazis aurait été aussi une autre pratique comme l'explique un témoin dans un documentaire sur la *Neustadt*. Il évoque la période de l'occupation de la manière suivante :

> « *Pendant la Seconde Guerre mondiale ce quartier a été occupé et ce sont les personnes importantes de l'occupation nazie qui sont venues occuper ces belles maisons. C'est certain, c'était quand même beaucoup de maisons qui appartenaient ou qui auparavant étaient occupées par des familles israélites*. » […] Puis, il se réfère à la période après-guerre : « *les Strasbourgeois étaient ravis que ces gens-là soient repartis et ils étaient ravis au fur et à mesure que les anciens occupants, les anciens propriétaires étaient revenus à Strasbourg, c'est cela*[468] ».

Ainsi, l'immeuble de standing habité par la *Gauleitung* durant la Seconde guerre mondial est redevenu un espace résidentiel comme les autres. Ce lieu a néanmoins fait l'objet d'une attention mémorielle mais au final assez criante en atteste la plaque sur l'ancienne *Gauhaus,*[469] (figure 26). Par cette apposition, le passé nazi de la demeure est totalement oublié, et le lieu se

[467] Propos d'un homme résidant au 1 place Golbery, temps d'échanges des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).
[468] PHENG Mathieu, « La Neustadt : un pont entre les Nations », *ibid.*, minutage 13 minutes.
[469] Je remercie Olivier Haegel pour cette découverte.

réfère actuellement à la résistance sans faire aucune mention de ses occupants pendant l'annexion nazie.

Figure 26 : Plaque mémorielle sur l'Esca, source Blanc 2018

Revenons au cas de la démolition de la « Maison rouge », il laisse à première vue penser à une pure opération immobilière. Néanmoins d'autres faits méritent d'être relevés car ils éclairent cet événement sous un autre angle[470]. Tout d'abord, l'établissement était un lieu de sociabilité des dignitaires nazis[471] (rappelons qu'à Paris, de nombreux hôtels se sont vus attribuer des fonctions dans le cadre de l'organisation nazie). Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, le nom de l'établissement fut modifié : « 200 chambre, pâtisserie » en 1947, « Bière Gruber » en 1951, « Restaurant le Chambord, Grill Room » en 1966[472]. De l'effacement du nom à sa destruction, l'hôtel n'a pas résisté à une volonté d'effacer une partie de son passé. La reconnaissance institutionnelle de l'architecture de Brion au travers de l'architecture privée et ceci uniquement deux ans après sa destruction, me conforte dans l'idée que ce lieu était, en tant que tel, peut-être même plus fort dans les mémoires locales[473] d'un point de vue symbolique

[470] Cette recherche a été menée suite à l'entretien mené avec Charles en juin 2015 qui a mentionné les liens entre les nazis et la Maison Rouge (entretien non retranscrit à la demande de l'enquêté).
[471] Par exemple, le docteur Hirt, auteur d'expérimentation sur des détenus du Struthof, le fréquentait. Différentes sources non confirmées font mention d'une réunion entre des industriels allemands et des dignitaires nazis. Selon un rapport dit *Red House report*, cette réunion aurait eu lieu dans l'établissement strasbourgeois le 10 août 1944. Par exemple, dans une émission proposée sur Arte, la façade de la Maison rouge est d'ailleurs reproduite, la réunion qui a eu lieu dans l'hôtel maison rouge y est présentée comme le point de départ de financements occultes : https://boutique.arte.tv/detail/systeme_octogon
[472] Selon les données présentée lors de l'exposition Maison Rouge.
[473] Mentionnons par exemple : sa situation particulièrement centrale, peut-être que ce lieu a été associé à la collaboration.

que le Palais du Rhin car l'ancien siège de la *Kommandantur* a mieux résisté au vent de la modernité. L'histoire de l'hôtel a été retracée lors d'une exposition inaugurée en 2017 et elle ne fait guère référence à cette période plus trouble de la guerre ou de l'après-guerre. Par exemple, le pré-projet de 1942 pour la transformation et l'agrandissement de l'hôtel de la Maison, signé par l'architecte de la ville Paul Dopff, n'est nullement évoqué (figure 27). Une étude plus fine sur cette destruction permettrait de dénouer tous les liens mémoriaux et les décisions liés à ce lieu[474].

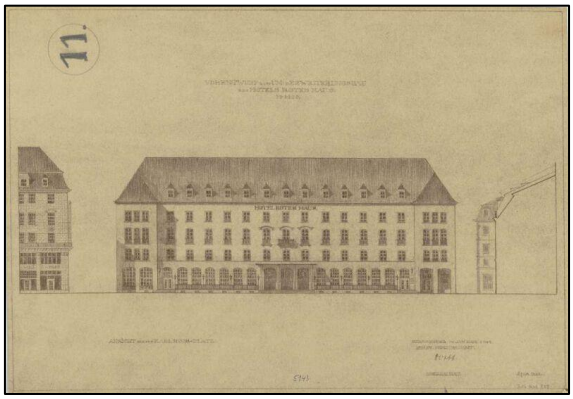


Figure 27 : Pré-projet de 1942 par l'architecte de la ville Paul Dopff pour la transformation et l'agrandissement de l'hôtel de la Maison rouge, © AVCUS

Dans tous les cas, ces choix ressemblent à une forme de construction de l'oubli pour reprendre l'expression du colloque éponyme datant de 2009[475] :

> « Les individus, comme les sociétés construisent leur identité en sélectionnant certains éléments de leurs biographies ou de leur histoire, ce qui va de pair avec l'effacement d'autres éléments qui sont considérés comme peu importants, voire dérangeants[476]. »

À plus petite échelle, l'histoire des immeubles peut aussi être empreinte des temps nazis qui sont difficiles d'évoquer même avec les voisins, comme le montre un détail dans l'immeuble de Mirta. L'habitante m'a interpellée au sujet de la signalétique urbaine spécifique à la rue (figure 28) :

> *« c'est que... je ne sais pas si vous avez vu le numéro de la maison. Le noir sur blanc, il date de l'époque nazie. Celui-là, c'est mon frère qui me l'a dit. C'est un vestige de l'époque nazie. Mon frère le savait, car il est né en 1939, lui il l'a su par mes parents je pense. C'est assez curieux que ça n'a pas été changé.*

[474] Parmi les points à éclaircir : un hôtel maison rouge hors les murs existe toujours à Strasbourg, est ce que des tractations ont eu lieu avec le propriétaire ? Le caractère polémique et encore sensible nous limite à ce jour à la conjecture et mériterait un travail d'archive et d'entretiens à part entière.

[475] Colloque *La construction de l'oubli* organisé par Nicoletta Diasio et Klaus Wieldand, Strasbourg, 2009, https://calenda.org/195836?lang=pt

[476] DIASIO Nicoletta et WIELAND Klaus, « Avant-propos », *in* DIASIO Nicoletta, RAPHAËL Freddy et WIELAND Klaus (dir.), *La construction de l'oubli*, Revue des sciences sociales, 2010, p. 10.

[>C]: Et vous dans l'immeuble, vous en avez parlé aux autres copropriétaires ?
[>M]: Jamais, non. Ils ne le savent pas parce que je ne leur ai pas dit, vous savez on ne se parle pas beaucoup[477]*. »*

Figure 28 : Numéro de rue noir sur fond blanc, © Blanc 2018

Cette anecdote traduit le fait que certaines informations restent dans le cercle familial alors que d'autres informations peuvent être aisément transmises. Étant une des plus anciennes habitantes de l'immeuble et membre du conseil syndical, Mirta est un pilier de la demeure et n'hésite pas dans d'autres cas à partager son savoir vernaculaire et domestique (cf. troisième partie). La censure de la résidente peut ici s'expliquer par le vécu des habitants marqués par le procès suite à la réquisition d'un appartement d'une famille israélite qui résidait dans l'immeuble. Cette histoire révèle également les liens étroits entre la grande histoire et celles des immeubles.

En somme, le traitement de la période nazie a toujours été complexe, entre volonté d'oubli et besoin de construire des connaissances et ceci à toutes les échelles nationales en France[478], en Allemagne et dans d'autres pays du monde[479]. Notons néanmoins qu'en Allemagne, la dénazification a permis d'avoir une autre construction mémorielle à destination du grand public. En témoignent les nombreux lieux mémoriaux berlinois déployés contre l'oubli dans ses aspects

[477] Mirta, entretien mené en août 2014.
[478] Par exemple citons le travail de recherche sur la collaboration qui a fait l'objet d'une exposition *La Collaboration (1940-1945)* du 26 novembre 2014 au 5 avril 2015 aux Archives nationales et fut organisée dans le cadre des commémorations du 70e anniversaire de la libération de la France et de la victoire contre le nazisme, FONTAINE Thomas et PESCHANSKI Denis, *La collaboration : Vichy, Paris, Berlin, 1940-1945*, Paris, France, Tallandier : Ministère de la défense, 2014, 313 p. ou encore ROUQUET François, *Une épuration ordinaire, 1944-1949: petits et grands collaborateurs de l'administration française*, Paris, France, CNRS Editions, 2018, 489 p.
[479] À titre d'exemple, la Suisse mais aussi certains pays d'Amérique Latine, sont également concernés par leurs rapports au nazisme d'un point de vue historique.

les plus terribles tel le musée Topographie de la Terreur[480]. En Alsace et en Lorraine[481], la situation est différente. Le passé relatif à l'Annexion nazie est encore plus délicat[482], il ne s'agit pas d'un devoir de mémoire porté au niveau de l'État nation mais au niveau d'une région au vu des spécificités du statut du territoire.

b. Les mémoires matérialisées : traces et marques

Les périodes allemandes ont laissé des traces dans les mémoires locales, et celles-ci se matérialisent. Dans le registre patrimonial, les édifices construits à une époque peuvent être ainsi considérés comme des « traces » selon la terminologie employée par Vincent Veschambre[483]. En l'espèce, ces bâtiments sont autant d'éléments matériels témoins de l'architecture d'une époque datée de la fin du XIXe et du début du XXe siècles, et ils peuvent être considérés comme des symboles à ciel ouvert des annexions allemandes. Deux types de traces, comme mémoires matérielles, coexistent : celles liées à l'Allemagne et celles relatives au mode de vie du tournant du siècle dernier. À l'échelle des bâtiments appartenant à des particuliers, des traces des activités du passé et/ou d'un mode d'occupation révolu sont autant de vestiges qui permettent d'avoir des informations sur l'ensemble urbain. Telle une micro-archéologie relativement récente, les traces matérielles témoignent du passé.

L'immersion dans ce quartier nous a permis de repérer des traces de l'époque allemande que je désigne comme des traces de « germanité[484] ». Le cas le plus significatif et répandu se matérialise dans des panneaux de signalisation urbaine en émail apposés aux façades avec la

[480] Par exemple, des visites dédiées au IIIe Reich sont organisés à Berlin. Le site de l'office berlinois propose de nombreux sites lorsque le mot « nazi » est renseigné de leur moteur de recherche : https://www.visitberlin.de/fr/suche?keys=nazi

[481] HAMMAN Phlippe, « La construction de l'oubli dans le *Reichsland* d'Alsace-Lorraine. La Lorraine annexée entre germanisation et Souvenir français (début du XXe siècle) », *La construction de l'oubli, Revue des Sciences Sociales*, 2010, n° 44, pp. 28-37.

[482] Les récents faits survenus autour de l'affaire Hirt sont symptomatiques de ce malaise : http://www.unistra.fr/uploads/media/150718_CP_De__couvertes_IML_02.pdf, https://www.francetvinfo.fr/faits-divers/strasbourg-des-restes-humains-probablement-lies-aux-experimentations-nazies-du-professeur-hirt-decouverts-a-l-universite_2276313.html

[483] VESCHAMBRE Vincent, *Traces et mémoires urbaines: enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2008, 315 p.

[484] Par exemple, de manière discrète, des bornes altimétriques *Höhenmark* sont le vestige d'un autre temps

mention *Gas in allen Etagen* [gaz à tous les étages][485] ou *betteln verboten* [Mendicité interdite]. Dans certains cas, elles sont effacées, et seuls de petits espaces béants laissés par les visseries demeurent visibles ; dans d'autres cas, elles peuvent être valorisées sur des façades fraîchement ravalées ou des portes d'entrée restaurées. Elles peuvent juste être des traces du passé sans survalorisation ou effacement (figure 30).

Figure 30 : Trois portes, trois traitements différents de la mention *betteln verboten*, © Blanc

Le service de l'Inventaire signale encore leur présence dans son récent recensement, ainsi il constate que :

> « *Ces plaques émaillées, encore visibles sur nombre d'édifices strasbourgeois, mettent en avant le confort et la modernité des installations des immeubles*[486]. »

[485] Cette mention est destinée aux locataires potentiels, attestant la modernité de l'immeuble.
[486] POTTECHER Marie et PAILLARD Elisabeth, *op. cit.*, p. 179.

Les enquêtés ont des pratiques et des perceptions antagonistes à l'égard de ces panneaux en langue allemande variant ainsi de l'indifférence à l'hyper-importance. Mirta a supposé que leur disparition des façades est causée par des voleurs :

> « *Là, vous voyez il y avait deux plaques en haut à droite de la porte. Et donc quand la peinture a été refaite, elles y étaient encore. Bref il y a beaucoup de gens qui volent ces trucs-là.* »

Elle résume les phases de la manière suivante :

> *« Il y a eu un moment où je pense que ça a été enlevé parce que c'était allemand. Et après ça a pris de la valeur et ça a été enlevé parce que c'était vieux. Et puis, il y a des gens qui l'ont volé*[487]. »

Dans le même état d'esprit, une personne explique que ces panneaux sont indéniablement liés au rapport à l'Allemagne :

> « *Et y a eu des critiques par rapport à des bâtiments où il y avait encore la plaque "Gas in allen Etagen", bon je pense que ça a sûrement disparu un moment donné, de ce fait*[488]. »

Quant à Françoise, elle indique « *pour moi, c'est du détail*[489] », rejoignant pour Benoit pour qui ces plaques disparaissent avec les ravalements car elles n'ont pas de signification patrimoniale :

> « *personnellement, je ne sais pas si on fait un ravalement ce panneau qui n'a plus d'intérêt on va l'enlever. On va l'enlever, parce que si on commence à peindre autour du panneau. On ne va pas le garder parce que ça fait partie du patrimoine, comme on pourrait dire on va remplacer les fenêtres et on va les faire à l'identique*[490]. »

Ces représentations sont significatives des pratiques patrimoines différenciées : d'un côté ce détail revêt une forme de valeur patrimoniale par l'attention qu'on lui porte et de l'autre ce panneau n'a aucune signification particulière. Cette « trace » peut devenir alors « marque » selon les pratiques habitantes. Comme le souligne Vincent Veschambre, « le fait d'investir une trace, de pouvoir s'identifier individuellement et collectivement à cette trace donne une légitimité ; celle de l'ancienneté dans la place[491] ». Ce phénomène de valorisation de traces et marquages est particulièrement notoire s'agissant du rapport à l'Allemagne.

Un exemple saillant des lectures de l'histoire se matérialise au niveau des façades du Palais universitaire. Au niveau de l'université de Strasbourg, cette volonté de rapprochement est symbolisée par la statue de Germania. Décapitée par les étudiants le 15 mai 1920, cette statue

[487] Mirta, entretien mené en août 2014.
[488] Extrait d'entretien réalisé par Sandrine Bubendorff dans le cadre de l'enquête Unesco, n°5, juin 2017.
[489] Benoit, entretien mené en août 2014.
[490] Françoise, entretien mené en juillet 2014.
[491] VESCHAMBRE Vincent, (2008), *op. cit.*, p. 13.

est remise à l'honneur à l'occasion des 130 ans du Palais universitaire, en 2014. En effet, des copies des statues Germania et d'Argentina ont été replacées dans leurs niches originelles, « symbole de cette amitié franco-allemande retrouvée et de la double culture de l'université[492] ».

À une autre échelle, celle de la ville, la municipalité marque un changement d'attitude vis-à-vis de la période annexée de l'Alsace (1871-1918). En témoignent les choix politiques au niveau de la signalétique urbaine. La mention « *Kaiserplatz* » sous le nom de la Place de la République et le nom des boulevards sous-titré en « ring » reflètent ce nouveau temps, celui d'un affichage du passé allemand. Cette mention dépasse en effet le cadre de l'identité alsacienne d'un point de vue linguistique car contrairement à d'autres rues où le bilinguisme est en vigueur, le nom est en allemand et non en alsacien. Il s'agit vraiment de mettre en valeur le passé annexé de la ville. Cette nouvelle marque « qui fonctionne comme une signature intentionnelle[493] » dans la ville, pour reprendre le terme employé dans les travaux de Vincent Veschambre, symbolise la récente appropriation de cet espace et par conséquent la politique actuelle de la municipalité. Il faut rappeler qu'à Strasbourg, le nom des rues et notamment autour de la place de République a toujours été un fort poids symbolique comme l'évoque Marie-Christine Périllon dans son ouvrage *L'invention perpétuelle de Strasbourg* au sujet de l'avenue de la Liberté qui soulève ces enjeux historiques :

> « Le changement de dénomination de cette avenue à cinq reprises est, à lui seul, un raccourci de l'histoire alsacienne. En effet, baptisée initialement Kaiser-Wilhelm-Strasse en 1890, elle devient avenue de la Liberté en 1919, puis Daladier en 1938, avant de reprendre le nom de Rudolf Hess-Strasse en 1940 pour retrouver son nom actuel avenue de la Liberté en 1945[494]. »

De sa construction à nos jours, les phases d'effacement des traces au marquage se succèdent signifiant une histoire lourde avec des relectures successives marquées par les autorités locales en place. Dans l'entretien réalisé dans le cadre d'un article de la revue *Historia*, Alain Fontanel, premier adjoint au maire de Strasbourg, chargé de la culture et du Patrimoine depuis 2014, rappelle la volonté « d'intégrer d'avantage encore l'occupation allemande de 1870 à 1918 -

[492] http://130anspalaisu.unistra.fr/index.php?id=21181, consulté le 21 février 2017, un jeu a été proposé lors de la fête de la science 2017 en vue de démontrer les changements en façade (annexe 30).
[493] *Ibid*., p. 11.
[494] PÉRILLON Marie-Christine, *op. cit.*, p. 234. Pour être plus précis, L'avenue, devint la Bismarckstrasse après le départ de R. Hess en Grande-Bretagne. De plus, l'extrémité ouest de son tracé a été renommée en avenue Victor-Schoelcher en 1984. Cf. *Dictionnaire historique des rues de Strasbourg*, 2012, p. 184 et 191.

sans oublier celle de 1940 à 1944, plus compliquée encore[495]. » Ce besoin d'afficher la double culture n'est pas spécifique à Strasbourg. En effet des panneaux multilingues existent dans d'autres villes-frontières, à Nice par exemple, les noms de rue sont écrits en français et en italien.

Ce nouveau marquage peut sembler utile, comme l'explique Mirta :

> « *Mais je crois que ça serait une bonne chose. Il faut qu'on réhabilite toute l'époque allemande de la première annexion allemande. Et souvent les gens de l'intérieur comme on dit chez nous ne connaissent pas vraiment l'histoire et pensent qu'il y a simplement eu une annexion à l'époque nazie, et que les Alsaciens sont tous des nazis. C'est pff, c'est... On a une histoire compliquée qui est difficile à faire connaître aux autres et puis eux d'ailleurs s'en fichent*[496]. »

Quant à Maurice, il n'aurait pas marqué de cette manière :

> « *C'est pas ça que, je suis quand même français, je suis pas allemand, l'Alsacien, c'est un français, donc non, pas forcément ; je vais pas manifester contre, mais moi, je ne l'aurais pas fait*[497]. »

Et Françoise trouve cela simplement très coûteux.

Les mentions en langue allemande renvoient à une période passée et les nouveaux habitants ayant peu d'ancrage dans la région ont plus ou moins conscience de cette histoire et de la raison de ces éléments linguistiques qui animent encore les façades et les rues. Les changements de signalétique sont symptomatiques des relations franco-allemandes.

Outre les traces et marques liées à l'Allemagne, les évolutions d'une société marquent aussi les espaces résidentiels. Le bâti a été transformé dans une certaine mesure comme évoqué en première partie. Les escaliers de service parfois condamnés évoquent les chambres de bonnes et un mode de vie bourgeois, à l'instar des écuries qui se réfèrent à l'ancien mode de locomotion. Mirta évoquait les moteurs de l'ancienne usine qui étaient encore dans sa cour, signe de l'abandon des activités de production. Du sous-sol au grenier, les entrailles du bâti dévoilent les manières de vivre des sociétés. Un conduit de cheminée redécouvert récemment dans la maison de Marie lui a suscité l'envie de retracer les modes de chauffage de la maison qu'elle occupe. Chez cette habitante, les matériaux bruts de la maison avaient déjà « parlé ». Elle évoque, par exemple, la distribution initiale des pièces de sa villa :

> *« on est quasiment sûr, on pense qu'il y avait pas de salle de bains contrairement à toutes les maisons qui ont été construites après dans la rue par des Allemands où il y a ce confort-*

[495] Propos *in* LEFEBVRE Denis *in op. cit.*
[496] Mirta, entretien mené en août 2014.
[497] Maurice, entretien mené en mai 2015.

là supplémentaire. Donc on pense aussi que la cuisine était au sous-sol, parce qu'il y a une cave qui est carrelée[498]*.* »

Non loin, à l'étage de la villa Knopf qui accueille désormais des étudiants, une salle de cours du dernier étage est dotée d'une balustrade ; elle est un vestige d'une ancienne salle de gymnastique (figure 29).

Figure 29 : Salle de gymnastique transformée en salle de cours, © Marc Spieser, Sip

Les changements de pratique sociétaux se lisent au gré des transferts de pièces : changement de la localisation de la cuisine, rajout d'une salle de bain, réaménagement des combles.

Dans les sous-sols de certaines caves, des abris anti-aériens ont été construits et rappellent le temps d'une autre occupation et d'une autre guerre, celle de 1939-1945. Non prévus à l'origine, ils ont été construits au cours de la Seconde Guerre mondiale, ce qui montre la prise en compte du danger de bombardements des Alliés. Par exemple, lors d'une étude approfondie d'un immeuble situé rue de l'Observatoire, j'ai identifié dans les archives de la police du bâtiment une demande de permis de construction d'un abri anti-aérien datant du 8 mars 1944. Le propriétaire Joseph Heitz avait confié les travaux à son locataire John Fritz qui résidait au 3 rue

[498] Marie, entretien mené en août 2015.

de l'Observatoire. Des chemins d'évacuation vers d'autres immeubles avaient été prévus, comme par exemple vers le 46 avenue de la Forêt Noire. Mirta se souvient de ces abris :

> « *J'ai l'impression que dans toutes les maisons du quartier, il y avait des abris. Il y en avait beaucoup. Je me suis même dit à un moment les Allemands ils ont tout prévu, mais après je me suis dit mais non, quand ils ont construit ces immeubles, il y avait des bombardements en 1870, est-ce qu'ils avaient pensé à cela ? Je ne sais pas*[499]. »

Des vestiges du temps d'occupation lors de la Seconde Guerre mondiale (1941-1944) se sont également matérialisés dans des flèches indiquant les abris, Mirta se rappelle ces indicateurs :

> « *Il y en a encore plusieurs dans le quartier des flèches comme cela qui était en peinture phosphorescente pour que les gens les voient la nuit. Alors maintenant le phosphorescent n'existe plus. Mais il y a encore quelques flèches qui existent, comme cela*[500]. »

Au-delà de ces éléments matériels, la mémoire de la *Neustadt* se nourrit également des récits de ses habitants.

c. Les mémoires vivantes

À ces mémoires matérialisées et visibles, les mémoires orales se transmettent par d'autres sens. Les récits des habitants, résidant présentement dans l'immeuble ou dans le passé, véhiculent des informations dans des perspectives différentes. Toutes les notions de mémoire et de transmission sont inhérentes au concept du patrimoine et font écho de manière incontournable aux travaux de Pierre Nora et de Maurice Halbwachs[501].

Certains travaux de Michel Rautenberg[502] se réfèrent à la mémoire domestique qui permet : « *le partage de l'histoire de chaque maison, mais également d'un ensemble de valeurs et de savoirs liés à l'usage des lieux*[503]. » Bien qu'en apparence éloignés de la maison rurale traditionnelle évoquée dans le cas d'étude de l'auteur, les immeubles wilhelmiens peuvent également être au cœur de récits, de traditions et de manières de faire à transmettre. Par exemple, dans ces

[499] Mirta, entretien mené en août 2014.
[500] Mirta, entretien mené en août 2014.
[501] NORA Pierre, *op. cit.*, , 1997 ; HALBWACHS Maurice et CHÂTELET François, *Les cadres sociaux de la mémoire*, La Haye, France, Mouton, coll. « Archontes », n° 5, 1976, vol. 1/, 298 p.
[502] RAUTENBERG Michel, (2003), *op. cit.*, pp. 85-101.
[503] *Ibid.*, p. 85.

immeubles familiaux, les descendants des premiers propriétaires peuvent avoir en mémoire les propos de leurs ancêtres.

La transmission de la mémoire de l'immeuble peut voir comme but de clarifier l'histoire familiale inscrite dans l'histoire alsacienne. Ainsi le père de Maurice avait rappelé l'histoire de l'origine de l'immeuble que l'habitant nous a transmis spontanément au début de l'entretien :

> « *mon grand-père a fait construire cet immeuble, c'est pas un immeuble acheté. Parce qu'il y avait aussi des histoires après la guerre, il y a eu des choses pas très claires par rapport au patrimoine. Des immeubles qui appartenaient à des familles juives et qui d'un coup je ne sais pas quoi, il y a eu des choses, donc mon père a toujours dit, « C'est pas un truc volé aux juifs ou après la guerre ou une magouille, c'est le grand-père qui a construit cet immeuble*[504]*.* »

La remarque du père fait sans nul doute référence aux spoliations et confiscations des biens de familles juives orchestrées par les nazis et leurs collaborateurs dans les années 1940[505]. Afin d'appréhender l'ampleur des confiscations, notons qu'à « la Libération, 8 200 immeubles furent gérés par l'administration des Domaines[506] ». Le propos rapporté par Maurice permet clairement de distinguer le patrimoine familial bâti « honnêtement » de celui acquis par des personnes profitant des circonstances historiques[507]. En effet, des biens ont pu être occupés comme ce fut le cas dans l'immeuble de Mirta. Un procès a dû être intenté pour que les propriétaires puissent récupérer leur bien à leur retour après-guerre. Cette phase historique de la Seconde Guerre mondiale est lourde à porter encore à ce jour. Il s'agit d'un des points les plus sensibles de ce travail de recherche.

Dans l'immeuble de Françoise, c'est un état d'esprit qui est transmis : « *L'esprit de modernité est familial. Et l'esprit de la famille n'est pas le passé*[508]. » La modernité est prégnante dès l'origine du bâtiment, Françoise raconte l'histoire de son immeuble :

---

[504] Maurice, entretien mené en mai 2015.
[505] Une ordonnance datée des années 1940 a organisé la spoliation des biens : « les biens confisqués sont ceux de tous les partis politiques ainsi que de leurs organisations accessoires, des loges et des associations similaires aux loges, des juifs, des Français qui ont acquis des biens en Alsace postérieurement au 11 novembre 1918, des ressortissants de tous les autres États ennemis ». i*n* DREYFUS Jean-Marc, « Confiscation des biens juifs, germanisation et nazification en Alsace annexée, 1940-1945 », *Colloque de la Société d'histoire des israélites d'Alsace et de Lorraine,* 2003 2002, pp. 137.
[506] *Ibid.,* p. 140.
[507] À l'instar des recherches présentées lors du colloque « Unmoralisches Geld und Kriegsgewinnler (1870-1945) / L'argent immoral et les profiteurs de la guerre (1870-1945) » Paris / Sorbonne qui s'est tenu en mai 2018, une recherche sur les opportunités immobilières en 1918 et lors de l'Annexion par les nazis mériterait d'être développée.
[508] Françoise, entretien mené en juillet 2014.

> « *C'est un immeuble qui a été construit en 1907 à peu près. C'était un architecte allemand, mais qui est parti aux États-Unis. C'est un type qui avait manifestement une modernité dans la tête, parce que déjà la forme arrondie. Vous avez regardé à l'extérieur, la forme arrondie des fenêtres. C'était déjà un peu, il s'approchait des années 30. Les plafonds sont nettement moins hauts que les immeubles avenue des Vosges, c'était pour faire des économies de chauffage. Il a utilisé le béton. Donc quand on a ouvert les mansardes en haut, et ben l'architecte pensait avec du bois et en fait c'était du béton. Donc il y a une modernité dès le départ*[509]. »

Et cet état d'esprit a été transmis aux quelques nouveaux membres de l'immeuble (le choix des nouveaux arrivants dans des copropriétés familiales sera développé dans la troisième partie dans le point traitant de la « Gestion familiale, gestion en copropriété »). En plus de la transmission d'un état d'esprit, on note des « conseils » quant à la transmission du patrimoine comme les propos du grand-père de Françoise cité encore à ce jour « *mon grand-père nous a toujours dit «Ne vendez jamais la rue de T.*». »

Outre les descendants de familles qui ont acquis l'immeuble depuis presque une centaine d'années, les occupants qui les habitent depuis des décennies nourrissent également les mémoires d'immeubles. À plusieurs reprises, des personnes enquêtées ou d'autres personnes dans des phases d'identification de personnes ressources potentielles m'ont orientée vers d'autres habitants considérés comme des experts, des mémoires vivantes comme l'indique Richard en début d'entretien : « *Il y a pour la mémoire de l'immeuble, les gens les plus intéressants ils sont là. [...] Eux, ont la mémoire de l'immeuble*[510] ». Ces mémoires vivantes sont identifiées à plusieurs échelles, celles d'un immeuble, d'une rue, voire d'un quartier.

Au-delà des recherches pour ce travail de thèse, se pose la question de la conservation des récits des habitants de manière plus générale. Comment faire vivre ces histoires ? Et valoriser la mémoire habitante ? Les anciennes pratiques et modes de vie des différents quartiers de la *Neustadt* disparaissent : par exemple, une maternité désormais inexistante était le liant entre plusieurs familles d'un même quartier, comme le signale Mirta : « *c'était une clinique d'accouchement. Il y avait une clinique qui s'appelait "le Berceau", il y a en a pas mal de Strasbourgeois qui sont nés au berceau dont moi*[511] », ou encore d'autres fêtes populaires organisées tels les feux de la Saint-Jean cités par Guilaine qui avaient lieu sur des terrains non construits au ban de la *Neustadt* et qui sont autant de vestiges d'un mode de vie passé presque oublié. Marie s'active dans cette démarche et souhaite recueillir les récits de vie avant qu'il ne

[509] Françoise, entretien mené en juillet 2014.
[510] Richard, entretien mené en février 2014.
[511] Mirta, entretien mené en août 2014.

soit trop tard. Par exemple, elle a eu l'occasion d'échanger avec un boulanger du quartier qui lui a raconté la vie de la boulangerie détenue par ses aïeuls. Malheureusement, il sera difficile de restituer la teneur exacte de cet échange s'agissant d'un entretien informel[512].

À un autre niveau celui de la Région Grand-Est, des appels à témoin sont organisés à l'occasion de l'exposition *Laboratoire d'Europe - Strasbourg, 1880-1930*, en vue de donner une dimension plus vivante aux immeubles et valoriser les paroles d'habitants. La participation de témoins reflète cette envie de faire partager son histoire. Dans ce cadre d'action de la politique patrimoniale mise en œuvre à l'échelle locale, « les habitants [sont vus] comme témoins » comme l'exprime Sébastien Jacquot dans le cas de la ville de Saint-Denis et d'autres villes[513]. La diffusion et la connaissance de ce patrimoine auprès d'un plus large public via notamment l'inscription à l'Unesco impliquent des « bienfaits », mais aussi d'autres aléas perçus par les usagers de la ville.

[512] Marie, juin 2017, conversation non enregistrée.
[513] JACQUOT Sébastien, « Politiques de valorisation patrimoniale et figuration des habitants en banlieue parisienne (Plaine Commune) », *EchoGéo*, 2015, nº 33.

3. Apport et limite de la patrimonialisation de *Neustadt*

a. L'Unesco : un moyen de faire connaître et reconnaître son patrimoine, non sans inconvénients

La patrimonialisation institutionnelle est synonyme, en partie, d'un rayonnement culturel et d'une transmission de l'histoire du bien auprès de personnes issues d'un environnement proche ou plus lointain. De quelle manière la reconnaissance de la *Neustadt* en tant que patrimoine désormais caractérisé par sa valeur universelle et exceptionnelle peut être impactante pour la ville et ses usagers ? En mobilisant l'enquête menée pour le compte de la ville de Strasbourg, nous avons pu constater, comme mentionné en première partie, que les usagers de la ville de Strasbourg perçoivent ce label comme un apport plutôt positif pour la municipalité (87 % de la population répondante) ; l'impact négatif n'apparaissant que dans un 1 % des réponses (figure 31).

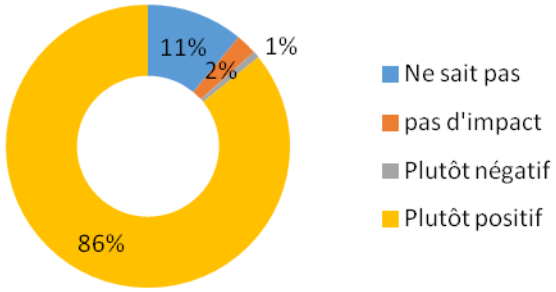


Figure 31 : Type d'impact perçu pour la ville en %

Le classement thématique des réponses à la question : « Quel serait pour vous le principal apport de cette inscription sur la liste de l'Unesco ? » nous renseigne sur le point de vue des usagers de la ville de Strasbourg : après le thème du tourisme, qui sera développé spécifiquement dans le prochain point, le champ lexical de la reconnaissance, du rayonnement et de la notoriété est évoqué dans 34 % (figure 32). En voici quelques exemples : « *du renom mondial. Emblème de la mémoire mais l'aspect positif de l'histoire singulière de la région de l'Alsace* » (femme, 61 ans), *« notoriété, visibilité, fierté des habitants »* (femme, 51 ans), « *la continuation du rayonnement international de notre ville par l'approche historique* » (femme, 40 ans), « *la reconnaissance d'un style d'architecture dont on sait il y a quelques décennies "d'un style pompier" »* (femme, 65 ans), *« amplification du rayonnement de la ville »* (homme, 30 ans), « *oubliera les guerres au profit de la culture et de l'architecture* » (femme, 78 ans), « *reconnaître un héritage biculturel* » (femme, 26 ans), *« une reconnaissance de ce patrimoine*

décrié et une affirmation de la cohérence urbaine de l'évolution de la ville jusqu'aujourd'hui » (femme, 30 ans), « *La reconnaissance d'une ville rhénane (abolition des frontières, reconnaissance d'une identité multiculturelle* » (femme, 54 ans). Selon les usagers de la ville de Strasbourg, cette « labélisation » permet de valoriser la spécificité du bien et l'histoire de la ville frontalière. Mais ce titre supplémentaire peut aussi être perçu comme un surplus inutile dans le cas Strasbourgeois « *Pas grand-chose, Strasbourg n'en a pas besoin + il y a déjà trop de choses classées* » (femme, 26 ans).

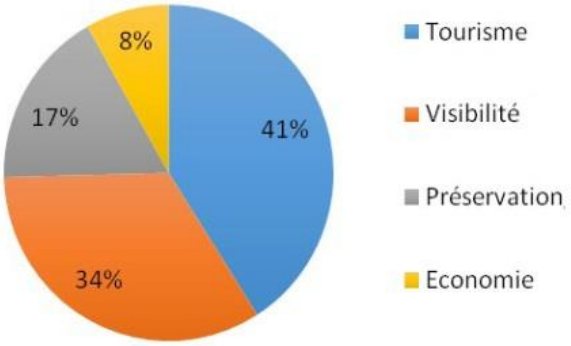


Figure 32 : Thèmes évoqués pour qualifier l'apport du label à l'Eurométropole

L'Unesco serait un moyen de reconnaître son histoire. L'importance de la transmission de la mémoire transparait à un autre temps de l'enquête lorsque nous avons appréhendé « ce qui fait patrimoine ». La question suivante a été posée : « Selon vous, quels sont les critères qui justifient la labélisation d'un patrimoine ? Parmi la liste suivante, sélectionnez les trois critères qui vous paraissent les plus importants : l'ancienneté, l'architecture monumentale, l'état de conservation, la mémoire locale, l'esthétique, l'histoire personnelle / affective, l'intégrité et enfin l'authenticité. Les réponses mettent en avant la dimension « monumentale » (61 %), la mémoire locale (58 %), et l'authenticité (51 %). Relevons que l'enjeu de la mémoire locale se hisse parmi les critères de patrimonialité usuels véhiculés par les instances patrimoniales, ce résultat met en avant l'importance du territoire et de l'ancrage local de l'Unesco.

Pour hiérarchiser les thématiques pouvant être impactées par la labélisation de l'Unesco, les enquêté.e.s ont évalué les thématiques du tourisme, de l'économie, de la qualité de vie et de la vie quotidienne, sur une échelle de « - 2 » à « + 2 ». Si les réponses ne permettent pas de qualifier l'impact de manière positive ou négative, elle permet tout de même de donner une échelle de grandeur. En étudiant l'impact le plus plébiscité, nous notons que le tourisme se

démarque clairement avec 67 % de « + 2 » parmi les réponses exprimées .Cumulé avec la note « + 1 », le tourisme est perçu comme impacté pour 95 % des enquêtés. Concernant l'économie, les réponses se répartissent essentiellement entre la variable « + 1 » à 44 % et pour la variable « + 2 » à 35 %. Si le tourisme et l'économie sont vus comme nettement impactés par effet « Unesco », il n'en va pas de même pour la qualité de vie, l'impact étant considéré comme nul pour 44 % des répondants. Les réponses sont davantage dispersées pour le quotidien des habitants, l'impact est considéré comme nul pour 40 % des enquêtés, et de « + 1 » (27 %) et à « - 1 » (15 %). Concernant le point de vue du quotidien des habitants, les répondants ont le plus choisi le plus fréquemment les variables négatives.

Si l'apport est incontestable à l'échelle de la ville, il faut distinguer néanmoins les impacts positifs pour l'entité « ville » à la différence de ceux pour l'entité « habitants du secteur ». En l'occurrence, la perception des usagers quant à la « labélisation » de l'Unesco est loin d'être homogène comme l'exemplifient les réponses à la question « selon vous, de quelle manière le fait d'habiter dans un secteur labélisé impacte le quotidien des habitants ? ». Nous avons opéré ici une classification thématique des réponses obtenues pour les traiter (figure 33). Cette classification permet de regrouper ce que nous avons estimé être les différents aspects d'une même réponse tels : « *fierté pour les habitants, respect des lieux, valorisation d'une mémoire locale = identité* » (femme, 23 ans), « *joie de vivre. Espace urbain préservé / valorisé = valorisant* » (femme, 28 ans), « *tout est assez contrôlé pour l'extension de certains bâtiments, les loyers sont assez chers. Qualité et cadre de vie authentique. Impact positif, grande visibilité et fierté* » (homme, 23 ans).

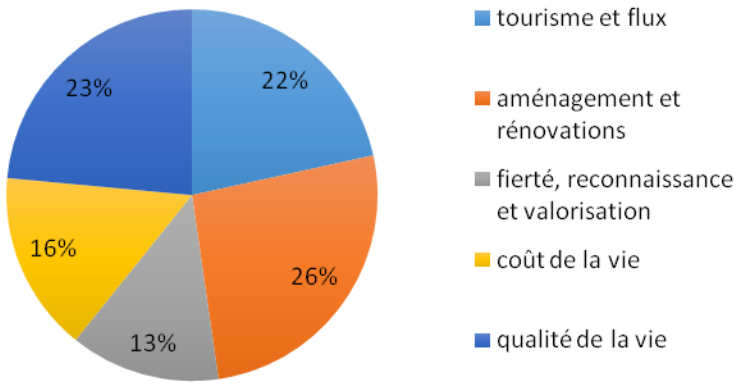


Figure 33 : Thèmes mentionnés pour le quotidien des habitants

Une nouvelle fois à l'échelle de l'habitant, la notion de fierté, de reconnaissance du quartier est mentionnée même si la thématique est moins présente qu'à l'échelle de la ville : « *une certaine fierté, qu'il y ait des gens qui viennent* » (femme, 20 ans). Mais l'inscription à l'Unesco est aussi perçue de manière négative en termes de contraintes urbanistiques pour les travaux, en termes de flux, d'encombrement de l'espace, de bruit comme en témoignent quelques-unes des réponses suivantes : « *contraintes en matière de construction, rénovation, probablement des coûts augmentent* » (femme, 65 ans), *« beaucoup de touristes : nuisances sonores »* (femme, 23 ans), *« problème de rénovation des habitations »* (homme, 19 ans), *« il faut des autorisations pour faire des travaux, il y a des contraintes »* (femme, 61 ans), *« travaux, transformations, rénovation des bâtiments plus strictes densité, parking, bruit (tourisme) »* (femme 40 ans). La question des travaux reste polémique car elle peut aussi être vue comme un point bénéfique au niveau de la préservation : « *la protection du quartier* » (femme, 40 ans), « *une conservation du patrimoine mieux prise en compte*» (femme, 21 ans), « *conservation préservation des secteurs labélisés* » (femme, 26 ans). D'un point de vue moins symbolique et plus concret, l'inscription à l'Unesco peut aussi être vue comme un moyen d'entretenir la ville, d'avoir une ville plus agréable à vivre : « *retarder l'apparition de troubles psychiatriques par une décompensation due à l'impact émotionnel d'un environnement disharmonieux* » (homme, 65 ans), notamment la question de la propreté et de l'entretien de l'espace public sont tout de même assez fréquents, par exemple : « *Plus de respect/propreté. Soin des bâtiments* » (homme, 53 ans), « *Entretien amélioré »* (homme, 74 ans).

Ce travail de recodage thématique ne permet cependant pas de savoir si les répondants apprécient positivement ou négativement les thématiques mises en avant dans cette question ouverte. Les représentations de l'impact de l'inscription sur la liste patrimoine mondial se révèlent être ambivalentes pour les habitants du secteur, par exemple comme vu en première partie: « *plus de culture apportée, de connaissance du lieu mais peut-être plus de dérangement par les touristes* » (homme, 21 ans), « *plus de valeur immobilière moins nuisance (monde) »* (homme, 49 ans), *« probablement + de visiteurs, peut-être moins de tranquillité mais + de fierté (d'y vivre) »* (femme, 31 ans), *« hausse des prix, problème de stationnement, quartier + sécurisé, + propre »* (homme, 40 ans), *« moins conditions restrictives pour modification des appartements ; plus meilleur entretien du secteur »* (femme,71 ans), *« le côté positif la valeur historique du quartier où habitent les habitants le côté négatif : la difficulté d'effectuer des travaux mobiliers ou immobiliers dans un secteur classé »* (homme, 62 ans), *« plaisir de vivre dans un bel endroit reconnu comme tel ; impact négatif de la présence de touristes »* (homme,

36 ans). Certains répondants, minimisent l'importance des contraintes « *Restriction dans certains permis de construire. Afflux de touristes. Mais ce n'est pas grave* » (homme, 79 ans).

Cette enquête de terrain a permis de rencontrer directement des usagers et de mieux appréhender leur perception vis-à-vis de l'Unesco. Si nous typifions les résultats de l'enquête, les effets de l'Unesco sont perçus soit d'une manière positive, soit négativement, soit de façon mitigée selon des modes classiques de répartition de l'opinion publique où le positionnement et les enjeux ne sont pas cruciaux. Les conditions de passation nous confortent dans l'idée que l'organe de l'Unesco est bienvenu : l'accueil qui nous a été réservé et les réflexions récoltées nous montrent un certain recul concernant l'organisation internationale qui permet de critiquer les effets des inscriptions, d'en percevoir plusieurs avantages et inconvénients et d'y voir un moyen de faire partager et connaître les biens inscrits.

b. Le tourisme moyen et limite de faire-valoir l'histoire locale

L'organisme international qu'est l'Unesco est fortement associé au tourisme. Dans son apport pour la ville à la question déjà mobilisée auparavant « Qu'est-ce que l'inscription de la *Neustadt* à l'Unesco apportera à la ville de Strasbourg ? » 41 % des réponses ouvertes évoquent particulièrement le volet touristique. Il s'agit de la thématique la plus plébiscitée. Rappelons aussi les données issues de la question sur les impacts de l'Unesco[514]; 67 % des personnes interrogées estiment que l'impact en matière de tourisme correspondra à la variable « +2 », marqueur le plus positif proposé dans les modalités de réponses. Notons qu'*a contrario* cet aspect était très peu mentionné lors des *Rendez-vous de la Neustadt* en 2014. En ce qui concerne le tourisme et le patrimoine, il existe, par conséquent, clairement un effet « Unesco ». Tant dans les représentations de l'Unesco que dans les faits, les enjeux du tourisme et de l'Unesco sont liés. Il s'agit d'ailleurs d'un enjeu du tourisme et de la recherche qui concerne plusieurs acteurs de la chaîne patrimoniale[515].

[514] Question n°8, enquête Unesco : « L'obtention de l'inscription pourrait impacter les domaines suivants, Sur une échelle de - 2 à + 2 pouvez-vous évaluer cet impact sur le tourisme ».
[515] L'Icomos (Conseil international des monuments et des sites : International Council for Monuments and Sites a participé à une chaire liée à cette problématique portée par Gravari-Barbas, responsable du projet ANR Patrimondi (2016-2019) « Les enjeux de la « patrimondialisation » ou la fabrique touristique du patrimoine culturel dans la mondialisation : Modèles globaux, recompositions identitaires, hybridations ».

Tout comme d'autres sujets qui portent à controverse dans le champ patrimonial, par exemple la thématique des travaux mentionnée plus haut, le tourisme peut être perçu de manières différentes ; d'un côté positif, en raison des retombées économiques espérées ou d'envie de faire de partager son patrimoine, comme par exemple : « *Une approche plus globale et historique de la ville. Les touristes s'y rendent plus* » (femme, 22 ans), « *Promotion du patrimoine et sa sauvegarde. Faire connaître cette architecture* » (homme, 50 ans), « *encore plus de prestige et de touristes ! Donc impact économique* », « *tourisme : découverte du quartier par les visiteurs* » (femme, 65 ans), « *De manière positive économiquement parlant et puis ça pourrait créer des échanges et partages avec les touristes* » (femme, 30 ans). D'un autre côté, le tourisme est vu de manière négative en termes de flux, d'encombrement de l'espace : le terme « *Afflux* » est mentionné à six reprises concernant les touristes, « *si cela se traduit par une augmentation des touristes plutôt négativement* » (femme, 55 ans), « *la circulation des cars de tourisme et leurs stationnements* » (homme, 68 ans), « *défilé de touristes* » (homme, 66 ans), « *des touristes qui prennent des photos tout le temps, c'est embêtant* » (femme, 21 ans), « *beaucoup de touristes peut-être perçu comme une gêne* » (femme, 18 ans). L'avis peut aussi être mitigé sur cette même thématique : « + *la possibilité d'accéder à des nouvelles animations dans le quartier (développement animations) - Passage de touristes accru, moins de tranquillité* » (femme, 31 ans), « *excellent pour le tourisme mais bruit pour les habitants/riverains* » (femme, 32 ans). Le touriste pris de manière individuelle peut être synonyme d'un échange ; un partage est alors envisageable. Au contraire, il peut revêtir un aspect particulièrement négatif lorsqu'il fait nombre, dans ce cas il est perçu comme une masse gênante et nuisible. Cette notion de tourisme de masse et donc de capacité du site à absorber ce flux varie de manière inévitable en fonction du nombre de visiteurs. Afin d'appréhender la question du tourisme dans notre aire géographique, quelques données de cadrage méritent ici d'être mentionnées : en 2015, on compte 19,1 millions de visiteurs à l'échelle de l'Alsace[516] et la cathédrale de Strasbourg en attirerait près de 4 millions[517]. À titre de comparaison, le Mont Saint Michel compte en moyenne plus d'1,3 million de touristes par an et les plus grands sites visités en termes touristiques en France sont le musée du Louvre (8 millions de visiteurs)[518] et

[516] Source : http://www.clicalsace.com/sites/clicalsace.com/files/article/pdf/chiffres_cles_du_tourisme_en_alsace_sept_2016.pdf
[517] Source http://www.oeuvre-notre-dame.org/cathedrale-de-strasbourg/visiter-cathedrale, consulté le 06/05/2017.
[518] http://presse.louvre.fr/81-millions-de-visiteurs-au-louvre-en-2017, consulté le 25/07/2018

plus de 7 millions de visiteurs pour la Tour Eiffel[519]. Par exemple, une ville comme Bordeaux[520] inscrite également à l'Unesco comme Strasbourg compte environ 7 millions de visiteurs par an. En termes d'impact touristique à Strasbourg, le classement premier de l'Unesco a déjà contribué à densifier les visiteurs au cœur de la Grande-Île et autour de la cathédrale. S'agissant d'une extension, la question du tourisme ne se pose pas dans les termes habituels de l'Unesco où la labélisation de l'organisation internationale bouleverserait l'équilibre d'une ville ou d'une région[521]. Au contraire, cette inscription permet une patrimonialisation moins axée sur une vision folklorique, montrant ainsi une autre image de Strasbourg que son architecture médiévale et ses maisons à colombages, symbole de la maison ancienne en Alsace[522]. Ce besoin de partager une vision moins pittoresque est également mentionné dans l'enquête de 2014 aux *Rendez-vous de la Neustadt* : « *Permet de sortir de l'aspect médiéval (mise en avant pour le tourisme)* » ou encore « *car Strasbourg ne se réduit pas aux maisons à Colombages* ». Comme l'explique aussi Céline :

> *« c'est vis-à-vis de l'extérieur et l'attractivité de la ville, c'est un élément nouveau souvent méconnu des gens qui viennent en tant que touristes dans la ville qui sont vraiment monopolisés par la Petite-France, la Cathédrale, les colombages, la choucroute et compagnie, ceux qu'on connait bien : cigogne. Et qui finalement connaissent très peu les quartiers de l'Université des Contades et il y a plein de gens qui sont férus d'architecture et on leur fait découvrir ça et c'est pas forcément dans les guides touristiques*[523]*. »*

L'extension permettrait, outre de présenter un autre visage de Strasbourg, de fluidifier la manne touristique centrée sur la Grande-Île. Les usagers interrogés le formalisent ainsi dans leurs réponses aux questions ouvertes de l'enquête Unesco : « *Les touristes vont sortir de la petite France et découvrir autre chose* » (femme, 34 ans), « *Une vue plus large par rapport au tourisme* », « *zone à visiter étendue, plus de possibilités* » (homme, 50 ans), « *Une vue plus au-delà de la Petite France* » (homme, 58 ans). À ce propos, Dominique Cassaz, chargée de mission du patrimoine à Strasbourg, a évoqué la situation strasbourgeoise lors de sa

[519] https://www.toureiffel.paris/fr/le-monument/chiffres-cle, consulté le 25/07/2018

[520] https://www.sudouest.fr/2017/10/17/tourisme-a-bordeaux-vers-une-annee-2017-exceptionnelle-3870083-2780.php, consulté le 25/07/2018.

[521] Par exemple, le projet ANR Patrimondi porté par Maria Gravari-Barbas a pour visée d'étudier des terrains au Cambodge, au Canada, au Maroc, en Chine et en Argentine et Uruguay (https://patrimondi.hypotheses.org/terrains), le but étant d'explorer « la façon dont les dynamiques de la patrimonialisation interfèrent avec les mobilités touristiques et les circulations mondiales (de personnes, d'idées, de capitaux, d'images ».

[522] Précisons que ce quartier était déjà référencé, certes de manière moins détaillé, la *Neustadt* est divisée en plusieurs secteurs. La naissance d'un nouveau Strasbourg et l'élaboration du plan Conrath *in* RECHT Roland, KLEIN Jean-Pierre et FOESSEL Georges, *Connaître Strasbourg: cathédrales, musées, églises, monuments, palais et maisons, places et rues*, Colmar, France, Ed. Alsatia, 1997, p. 254.

[523] Céline, entretien mené en octobre 2014.

communication à l'Icomos intitulé « La gestion des flux touristiques dans les sites inscrits : modalités et conséquences, l'exemple de Strasbourg[524] » ; elle relève la concentration des flux touristiques piétonniers concentrés sur les deux grands quartiers touristiques : la Petite France et le quartier de la cathédrale. Dans la ville médiévale, les rues sont étroites alors que la *Neustadt* offre de larges axes de circulation et de vastes places. Cet élargissement du patrimoine inscrit par l'Unesco présenté avec le quartier allemand a également pour but de « permettre une meilleure diffusion des touristes sur le territoire[525] ».

Concernant la *Neustadt*, les visites du quartier impérial et ayant pour thématique l'Art Nouveau dans ce quartier sont proposées depuis au moins 2005[526] et sont désormais réunies sous la bannière *Neustadt*. La parution en 2016 d'un nouveau guide touristique *Strasbourg découvrir la Neustadt*[527] témoigne d'une certaine appropriation du terme *Neustadt*. Cependant des changements d'habitudes touristiques sont longs : dans le menu « incontournables » relevé sur le site internet du Routard, aucune mention de la *Neustadt* n'y figure alors que les classiques strasbourgeois sont référencés (la Cathédrale, le Marché de Noël, le Parlement européen)[528]. L'absence de la *Neustadt* est également notable « Le Guide Vert[529] ». Aucun élément n'est mentionné pour le « petit-futé[530] ». Malgré l'inscription sur la liste du patrimoine mondial à l'été 2017, aucun changement n'est encore intervenu dans les guides et le bilan de l'attractivité du quartier sont mitigés, comme le titre les DNA du jeudi 16 août 2018 « C'est calme, la Neustadt[531]. »

[524] Actes de la journée organisée par :la Chaire UNESCO « Culture, Tourisme développement ». L'IREST et l'EIREST, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne La Convention France-Unesco ICOMOS-France sous la direction de Maria GRAVARI-BARBAS et Sébastien JACQUOT Textes assemblés par Anne-Cécile MERMET UNESCO, 27 Mai 2010, https://www.icomos.org/centre_documentation/VILLES_PATRIMOINE_MONDIAL_IREST_CHAIRE.pdf
[525] *Ibid.,* p. 28.
[526] À titre personnel, en 2004, j'ai suivi des visites organisées par l'Office du tourisme ayant pour thématique le quartier impérial et l'Art nouveau.
[527] BRAUN Suzanne et HAMPÉ Jacques, *Strasbourg, découvrir la Neustadt en trois itinéraires*, Strasbourg, France, Éditions Beau regard, 2016, 60 p.
[528] http://www.routard.com/guide_a_voir/strasbourg.htm, consulté le 23/01/2017 et le 1er mai 2018.
[529] confère sa liste des incontournables strasbourgeois http://voyages.michelin.fr/, consulté le 23/01/2017 et le 1er mai 2018.
[530] https://www.petitfute.com/v458-strasbourg-67000/, consulté le 23/01/2017
[531] En chapeau, il est mis en avant que « Le quartier impérial de Strasbourg a bénéficié, il y a tout juste un an, d'une inscription au patrimoine mondial de l'Unesco. Selon, l'office du tourisme, l'intérêt du public pour le secteur va croissant. Il semble néanmoins manquer un peu d'animation. »

Les travaux de recherche menés entre autres par Jean-Paul Thibaud[532], montrent l'importance des ambiances en milieu urbain. Le manque de lieux de convivialité, de commerces sur l'axe impérial, les distances de marche entre les points remarquables, en somme l'ambiance urbaine générale de la *Neustadt*, est un frein à une appropriation touristique de ce secteur. L'axe impérial garde, en effet, toutes les caractéristiques d'un quartier résidentiel et n'est pas aménagé dans un référentiel touristique connu et pratiqué par des visiteurs : zone piétonnère, une seule place permet de s'arrêter pour regarder, se poser, voire se restaurer. Sans doute, pour ces raisons, la *Neustadt* reste un lieu de passage, de visites parfois accompagné d'un guide, un espace dans lequel on ne s'attarde pas.

Pour résumer le chapitre, le processus de patrimonialisation de la *Neustadt* a été globalement prompt après son édification. Le fait de présenter l'ensemble urbain comme « méconnu » ou « mal aimé » dans certains contextes a ajouté une pincée de tragédie à l'histoire urbaine somme toute assez banale dans une zone frontalière, et ceci a accéléré son intérêt aux niveaux national et international. En effet, il faut généralement attendre un délai assez long avant tout processus de patrimonialisation[533]. Comprendre la patrimonialisation de la *Neustadt* implique de saisir les rapports de l'Alsace et de ses édiles à l'Allemagne. En moins d'un siècle Strasbourg et sa région ont été ballotées entre France et Allemagne, chaque changement a eu une incidence dans la perception de l'Autre qui, tour à tour, a revêtu les oripeaux de l'ennemi. Le dernier retour de Strasbourg à la France et le rapprochement de ces deux nations au nom de l'amitié Franco-Allemande permet d'avoir à ce jour un discours plus nuancé et mettre ainsi en lumière la distinction entre les représentations. *De facto*, il n'existe plus de raison actuelle de jouer le clivage qui a pu séparer des familles, d'être du côté des vainqueurs ou d'être pour l'ennemi ou plus généralement de choisir son camp. Le temps est aujourd'hui à la diffusion de cette histoire singulière par le biais de son patrimoine et tout particulièrement de celui de la *Neustadt* qui a laissé des traces et marques matérielles ainsi que des histoires portées par ses usagers. Quant aux mémoires vivantes, elles s'expriment désormais plus librement. L'Unesco apporte dorénavant une reconnaissance internationale que les usagers sont prêts à partager, dans une

[532] THIBAUD Jean-Paul, *En quête d'ambiances : éprouver la ville en passant*, Genève, Suisse, MétisPresses, 2015, 325 p.
[533] Même si le temps passé entre l'édification architecturale et sa reconnaissance patrimoniale tend à se raccourcir, en général pour des œuvres architecturales portées par une figure reconnue.

certaine mesure, avec les autres, selon l'expression employée par Odette Louiset et Denis Retaillé faisant ici référence aux touristes[534].

[534] LOUISET Odette et RETAILLÉ Denis, « Postface : le patrimoine des autres », *L'Information géographique*, 2017, vol. 81, nº 2, pp. 146-156.

Chapitre 3. Les acteurs de la société civile impliqués dans le processus de patrimonialisation

L'investissement de la société civile ne saurait être négligé dans la co-construction de la patrimonialisation de la *Neustadt*. Pour cette raison, ce chapitre met en lumière des acteurs non-institutionnels qui se répartissent essentiellement, en termes de patrimoine, en deux groupes celui des associations et des habitants. À cette typologie, se rajoute, dans mon propos la place des professionnels du bâtiment sous l'angle de la perception des enquêté.e.s. Il s'agit d'étudier, dans ce chapitre, les actions du premier pôle de la patrimonialisation que décrit Michel Rautenberg de la manière suivante :

> « On peut aussi défendre l'idée, même si elle est un peu schématique, que la patrimonialisation se développe dans une tension entre les deux pôles : des processus sociaux qui mettent l'accent sur l'environnement social et matériel ; et des procédures juridiques qui passent par des expertises dans lesquelles sont mobilisés les scientifiques ou les hommes de l'art[535]. »

1. L'engagement des associations

Hervé Glevarec et Guy Saez[536] déclinent les actions de ces collectifs patrimoniaux dans leur étude de référence. Afin d'expliciter les actions menées par les associations, une typologie permet de distinguer trois groupes : les associations spécialisées dans le patrimoine et l'architecture, celles créées à l'occasion de mobilisations spécifiques de sauvegardes patrimoniales et enfin les associations de quartier sises sur l'emprise de la *Neustadt*.

a. Les associations œuvrant dans le domaine du patrimoine et de l'architecture

En France et en Allemagne la culture associative est très forte. L'Alsace hérite de cette double culture et bénéficie d'un statut associatif qui ne dépend pas du cadre juridique de 1901, en

[535] RAUTENBERG Michel, (2010), *op. cit*., p. 6.
[536] GLEVAREC Hervé et SAEZ Guy, *Le patrimoine saisi par les associations*, Paris, France, La Documentation française, 2002, 412 p.

raison du droit local issu du droit allemand[537]. Les associations alsaciennes d'histoire sont regroupées dans la Fédération des Sociétés d'Histoire et d'Archéologie d'Alsace qui réunit plus de 120 sociétés[538], les associations liées aux questions patrimoniales y sont généralement rattachées. À l'échelle locale, le vivier associatif est dense, actif et structuré.

Les Amis du Vieux Strasbourg regroupent les membres les plus militants, ils mènent des actions relatives aux biens à valeur patrimonial sur le sol strasbourgeois, et par conséquent dans le secteur de la *Neustadt*. Cette association de défense et de conservation du patrimoine historique de la ville de Strasbourg, fondée en 1955, a ainsi entrepris plusieurs actions en vue de protéger l'architecture issue de la période allemande (1871-1918). D'ailleurs sa création, qui s'inscrit dans un travail au long cours, émane à son origine d'un collectif formé en vue de sauvegarder le Palais du Rhin. À la fin des années 1960, l'architecte en chef de la ville, Robert Will, constate une levée de boucliers portés par la presse et les associations de sauvegarde locales afin de préserver les immeubles wilhelmiens[539]. Ce travail associatif est également mis en valeur dans le *Dictionnaire des rues de Strasbourg* : « Le mitage qui a sévi jusque dans les années 1970 a pratiquement disparu, grâce à l'action conjuguée des autorités et des sociétés savantes[540] ». Les actions des Amis du Vieux Strasbourg se sont tournées vers des sites précis dès 1973[541]. Les premières interventions prenant en considération le tissu urbain allemand datent de 1988 selon leurs propos : « le patrimoine architectural et urbain dans la partie édifiée entre 1870 et 1918 » (annexe 31). Une nouvelle fois, le marqueur temporel est convoqué en sus de l'aire géographique. Ce collectif proposa alors à la municipalité une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain autour de la place de la République jusqu'à la rue de l'Observatoire. Cet espace s'apparente à l'aire dite de l'« Unesco », à quelques différences près : l'axe de l'Avenue des Vosges est moins pris en considération dans sa partie occidentale ; en outre, le tissu urbain au-delà de l'axe des Vosges est légèrement plus étendu dans le projet porté par les Amis du Vieux Strasbourg (figure 34).

[537] Concernant le droit local : https://www.associations.gouv.fr/le-droit-local-des-associations-en-alsace-moselle.html, consulté le 8 mai 2018 dont une particularité est de pouvoir être à but lucratif.
[538] http://www.alsace-histoire.org/fr/qui-sommes-nous-/, consulté le 8 mai 2018.
[539] EBERHARDT Sophie, (2015), *op. cit.*, pp. 302-303.
[540] MOSZBERGER Maurice (dir.), *op. cit.*, p. 180.
[541] Au vu de leurs archives sont cités dans la chronologie de leurs interventions qui concernent la *Neustadt* : le Boulevard Tauler (1973), le Pont Mathis (1979), la Villa Osterloff (1980), l'Hôpital civil (1985) ; le Palais universitaire (1988).

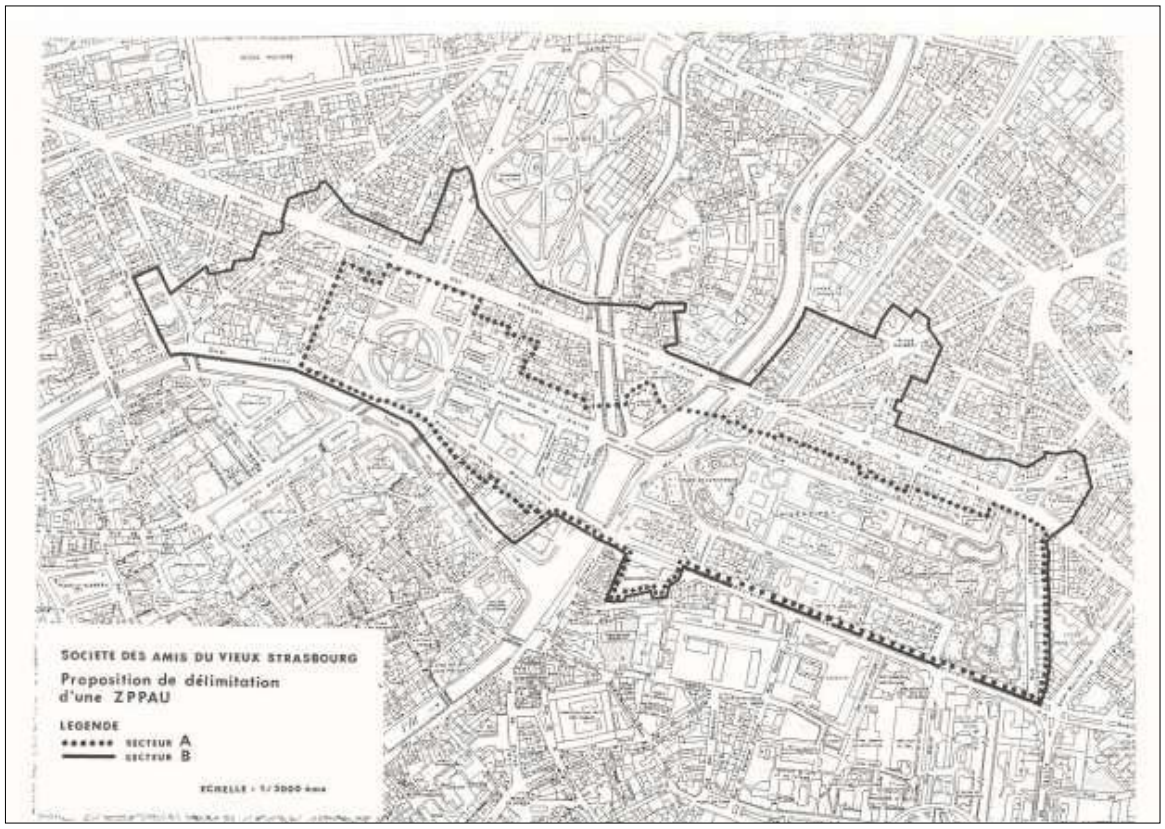


Figure 34 : Proposition de délimitation d'une ZPPAU proposée par les Amis du Vieux Strasbourg, 20 février 1991, © AVS

Dès lors une série d'interventions s'égrène pour valoriser le « quartier allemand ». L'année 2004 est marquée par la parution d'un inventaire mené par leurs soins et relayé via leur publication annuelle intitulée *Strasbourg - Un ensemble à sauvegarder : la Neustadt 1871-1918*[542]. Les bâtiments référencés s'étendent légèrement au-delà du périmètre proposé en 1989 ; l'inventaire intègre des zones résidentielles et englobe, selon leurs propres termes :

> « la zone officielle entourant la place de la République et le secteur universitaire ancien (depuis le début de la rue du Fossé-des-Treize jusqu'à la rue de l'Observatoire et depuis le Canal du Faux-Rempart prolongé par le boulevard de la Victoire jusqu'à l'axe avenue des Vosges – avenue de la Forêt-Noire) entièrement urbanisés avant 1914 ».

Il n'est pas étonnant de voir que la ligne rédactionnelle du texte n'est pas neutre comme l'attestent le ton et les adjectifs qualificatifs. Des recommandations détaillées *supra* sur les manières de gérer la modernité et de garantir la préservation de l'ancien témoignent également de leur engagement en faveur d'une forme de patrimonialisation. Ce texte, jalonné de points d'exclamation, est représentatif en cela de l'impact émotionnel que Nathalie Heinich énonce

[542] MONTANARI Dominique (dir.), *op. cit.*

comme un élément déterminant du fait patrimonial. Selon ses termes écrits extrait du chapitre d'ouvrage paru dans les *Émotions patrimoniales* :

> « l'indignation - émotion négative - est un phénomène fréquent en matière de patrimoine, et significatif : on pourrait même suggérer que c'est l'indignation face aux risques d'altération ou de destruction d'un bien qui atteste son caractère patrimonial[543]. »

Ce premier inventaire de la *Neustadt* est désormais considéré comme une référence, cité dans l'ouvrage la *Neustadt* : *Strasbourg, De la Grande Île à la Neustadt, un patrimoine urbain exceptionnel.* Un des contributeurs majeurs, Klaus Nohlen[544], le considère d'ailleurs comme l'un des éléments déclencheurs de la patrimonialisation actuelle[545]. Quand bien même l'écriture est poreuse d'un point de vue émotionnel et le parti pris est militant, ce texte a été crédité en tant que travail de référence mentionné par l'auteur, au même titre qu'un travail porté par les institutions[546].

Le travail mené par l'association Archi-Strasbourg s'inscrit davantage dans le registre de l'activité culturelle pour reprendre la distinction des associations du patrimoine proposée par Glevarec[547]. La principale mission d'Archi Strasbourg est de mettre à disposition une base de données : sont recensés dans l'« archi-wiki » des bâtiments essentiellement strasbourgeois (9746 adresses situées à Strasbourg parmi les 11687[548]). Des données historiques issues des archives municipales (plans, date de constructions des immeubles, nom de l'architecte et dans certains cas des articles de presse), sont facilement rendus accessibles au grand public via internet ou une application smartphone[549]. Par son action, cette association relaye dans l'espace public des données historiques archivées et rend particulièrement visible le patrimoine civil généralement moins documenté et moins mis en valeur dans le travail des experts que d'autres monuments bien plus étudiés. Son mode de récolte de données s'inscrit dans la veine des mouvements participatifs : les contributeurs-citoyens transmettent des informations aux

---

[543] HEINICH Nathalie, « Esquisse d'une typologie des émotions patrimoniales », *in* FABRE Daniel (dir.), *Émotions patrimoniales*, Paris, France, Éd. de la Maison des sciences de l'homme, 2013 p.195.
[544] NOHLEN Klaus, « Regards sur l'architecture et l'urbanisme à Strasbourg au temps du Reichsland », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, p. 256.
[545] *Ibid.*, p. 23.
[546] Klaus Nohlen fait, par ailleurs, référence à d'autres associations dans sa contribution : Archi-Strasbourg avec une note expliquant que le travail de l'Association ne fait pas « référence à la littérature scientifique », aucun commentaire n'est formulé vis-à-vis de l'autre association la croisée des Arts Nouveaux. Il existe dès lors une hiérarchisation entre les associations critiquables et d'autres considérées comme remarquables.
[547] GLEVAREC Hervé, « Le nouveau régime d'historicité », *in* CRIVELLO Maryline, GARCIA Patrick et OFFENSTADT Nicolas (dir.), *Concurrence des passés : usages politiques du passé dans la France contemporaine*, Aix-en-Provence, France, Publications de l'université de Provence, 2006. p. 24.
[548] Selon les données chiffrées données par le président de l'Association (concernant la période annuelle du 01/05/2017 au 30/04/2018) issues de Google Analytics et la consultation du site web le 16/05/2018.
[549] http://www.archi-wiki.org/Sp%C3%A9cial:ArchiHome

amateurs de patrimoine. Le site web de l'association reçoit en moyenne 400 visites par jour (visiteur unique), pour une moyenne de 2 725 pages consultées par jour. À l'échelle d'une année, les visiteurs uniques sont au nombre de 143 126 pour 994 575 connexions. Plusieurs enquêtés ont déclaré se documenter via ce canal d'information. Par exemple, Céline :

> « *Et j'ai aussi retrouvé sur internet, il y a un site l'architecture de Strasbourg où il y a également l'information qui a été numérisée qui est accessible. On a, je crois, il y a les plans une élévation et puis quelques éléments de correspondance et d'archives*[550]*. »*

Le but de l'association est d'apporter des éléments historiques et d'être le plus neutre possible dans son propos, le caractère émotionnel étant relégué aux commentaires. Ainsi une distinction est opérée entre des informations dites « positives » et des contenus plus affectifs. Le nombre des contributeurs n'est pas élevé et l'effectif de l'association ne compte qu'un noyau dur et une soixantaine de cotisants. L'asymétrie entre l'intérêt patrimonial (au vu de la fréquentation du site) et le nombre de membres actifs démontre une forme d'engouement pour l'architecture sans qu'il se traduise par un investissement plus formel dans la structure associative.

Ce cas est loin d'être atypique : Manon Istasse relève ce même phénomène dans la gestion d'un groupe Facebook dans son étude de cas à Laon[551]. Les travaux de Jacques Ion[552] peuvent éclairer ce phénomène : il y décrit une forme de militantisme plus labile dans une société plus individualiste. Cet investissement que l'on peut définir « à la carte » ou par affinités, transparait également dans l'adhésion à plusieurs associations. Les amateurs du patrimoine par leurs adhésions à différentes associations marquent leur volonté de diversifier leurs engagements. Parmi les répondants qui se sont déclarés membres des associations lors *Rendez-Vous de la Neustadt* de 2014, 15 % d'entre eux appartiennent au moins à deux associations, ainsi une certaine porosité entre les associations est notoire. L'éventail des possibilités d'investissement dans le patrimoine se décline dans les associations en présence : les Amis du vieux Strasbourg, La croisée des Arts Nouveaux, Archi-Strasbourg, mais aussi l'Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne[553], les Amis de la Cathédrales et les Amis des musées.

Pour conclure, notons que des associations relevant du patrimoine ont été impliquées dans la candidature de Strasbourg à l'Unesco, comme en attestent les mentions des Amis du Vieux

[550] Céline, entretien mené en octobre 2014.
[551] ISTASSE Manon, « Facebook et les amateurs de patrimoine », *Réseaux*, 2017, nº 206, pp. 193-218.
[552] ION Jacques, *La fin des militants ?*, Paris, France, les Éditions de l'Atelier - les Éditions ouvrières, 1997, 124 p.
[553] http://www.asma.fr/

Strasbourg et Archi-Strasbourg en tant que sources dans le dossier de candidature de l'Unesco, les actions et les contributions de chacune étant contextualisées[554].

b. Les mobilisations autour de projets spécifiques

Dans le large spectre des associations qui ont pour objet le patrimoine, un pan est dévolu à celles créées suite à un événement. Contrairement aux associations structurées pour la préservation et des questions de transmission au long cours, une situation précise et circonscrite devient l'élément déclencheur et fondateur de la création d'un collectif d'individus. Ainsi des mobilisations citoyennes émergent face à une situation jugée digne d'attention, et il en découle la concertation et l'organisation de personnes sensibilisées qui se réunissent pour une même cause. L'ouvrage *Émotions patrimoniales*[555] regorge d'exemples de mobilisation à l'échelle nationale et internationale[556].

Concernant le cas strasbourgeois de la *Neustadt*, deux exemples sont particulièrement significatifs de ce type de mobilisation : l'association « Villa 17 » et le collectif « La Victoire pour tous ». Ces deux groupes se sont structurés suite à l'émergence de nouveaux projets immobiliers affectant la *Neustadt* : d'une part une construction immobilière portée par une société privée et de l'autre la rénovation des Bains municipaux initiée par les collectivités territoriales (municipalité et Eurométropole).

L'association dénommée « Villa 17 » a été créée en 2011 suite à l'obtention d'un permis de construire par un promoteur immobilier qui avait projeté de construire un nouvel édifice à l'arrière d'une villa sise au 17 rue Goethe. Selon ses statuts, l'association a pour « objectif plus large de veiller à la promotion et à la préservation du patrimoine et de l'harmonie architecturale des bâtiments, voiries de tous les quartiers wilhelmiens de Strasbourg[557]. » L'association a essentiellement milité pour préserver l'environnement proche et l'esthétique d'une rue : le siège

[554] EUROMÉTROPOLE STRASBOURG, (2005), *op. cit.*, p. 365.
[555] FABRE Daniel (dir.), (2013), *op. cit.*
[556] Citons par exemple la mobilisation suivant l'incendie du château de Lunéville développé par TORNATORE Jean-Louis et PECQUEUX Anthony, « Morale et politique dans le monument historique - L'incendie du château de Lunéville », *in* FABRE Daniel (dir.), *Ibid.*, pp. 283-307.
[557] https://villa17blog.wordpress.com/tag/rue-goethe/

de l'association étant situé au 15 rue Goethe, l'adresse jouxtant le futur édifice. Le blog de l'association est une vitrine dans l'espace public rassemblant toutes les actions menées contre le promoteur immobilier (courriers envoyés par l'association à différentes instances nationales et internationales, articles de presse, pétition). Défendant surtout un intérêt privé et immédiat, l'espace public fut alors saisi par la mise en place d'une pétition en ligne, le blog et des articles dans la presse quotidienne régionale (DNA). L'attachement à l'architecture de la *Neustadt* et le contexte de patrimonialisation ont contribué à faire entendre la voix de ce collectif et ainsi avoir un relais suffisant auprès des instances décisionnaires afin que le projet immobilier ne puisse pas aboutir. L'activité de l'association semble avoir cessé ; ceci est visible parce que les dernières mises à jour du blog datent du 5 mars 2013. Le retrait du permis de construire de la société en date du 31 janvier 2013 signa la fin d'une mobilisation d'une action bien ciblée.

Un autre projet impactant davantage la vie de Strasbourgeois et de ses usagers suscite de vives émotions ; il s'agit de la réhabilitation des Bains municipaux qui provoque des remous. Cet ensemble architectural, dédié à l'hydrothérapie et à l'hygiène depuis le siècle dernier, est devenu obsolète ; de nombreux éléments sont encore restés « dans leur jus ». Le projet de réhabilitation n'est pas récent en raison d'un réel besoin de travaux (vétusté du réseau électrique, surconsommation d'eau, chaufferie surdimensionnée). Le montage financier pour la mise en œuvre du chantier est complexe face à des coûts élevés et incertains. Ce projet d'envergure génère de nombreuses incertitudes notamment concernant la politique tarifaire qui sera appliquée à sa réouverture. Dans ce cadre, le collectif « Victoire pour tous[558] » a été initié par des personnes présentes lors d'une réunion publique organisée par les collectivités territoriales. Cette organisation est plus labile et ne s'appuie pas sur une structure juridique avec par exemple un statut d'association. Elle défend une vision de l'usage des bains, il s'agit dans une certaine mesure de la défense d'un patrimoine immatériel au niveau de sa pratique. En effet, les Bains municipaux ont été érigés en vue de proposer des activités liées à l'hygiène et à des pratiques sportives pour tous les Strasbourgeois. Le fait d'avoir une politique tarifaire différenciée et élevée pour les Bains romains et le sauna exclut, de fait, une partie des usagers actuels. Tout comme pour l'association *Villa 17*, la visibilité sur internet et la pétition en ligne sont des outils mobilisés pour son action. Même si le projet pose encore de nombreuses questions, l'action de ce collectif semble s'essouffler au vu de son activité récente sur internet et dans la presse.

[558] http://lavictoirepourtous.org/

Bien que les structures ne soient pas identiques au niveau de leurs créations, de leurs statuts respectifs et de leur objet, les outils de sensibilisation sont similaires. Par exemple, les pétitions en ligne[559], particulièrement privilégiées pour alerter les décideurs via une mobilisation citoyenne et internet, sont des outils utilisés pour élargir le premier noyau de personnes militantes. Le premier cercle porté par une cause commune se regroupe en vue de plaider un autre point de vue dans des situations qui portent à controverses. Ces actions démontrent aussi que certains citoyens s'emparent du projet patrimonial de la *Neustadt* pour défendre des cas sujets à polémiques. L'inscription sur la liste du patrimoine mondial ne freine pas ce type de mobilisation. En effet, au printemps 2018, une nouvelle structure association de riverains a émergé pour faire front au projet de création d'un parking souterrain, avenue de la liberté : il s'agit de de l'ADQIS[560]. L'association mobilise le même type de ressources précitées pour faire entendre leur voix : sur le net un groupe facebook[561], l'interpellation via la voix de presse écrite[562] et une conférence a été organisée au sein du Palais universitaire le 19 juin 2018. Ce collectif défend tant la préservation de l'axe impérial que leur environnement proche, étant donné que le premier noyau de l'association réside dans la rue convoitée pour le parking souterrain. La mobilisation n'est qu'à ses débuts et les actions issues de ce collectif seront perceptibles à moyen terme.

c. Les associations de quartiers

La dimension patrimoniale peut être une thématique portée par des associations de quartier, même s'il ne s'agit pas de leur but premier, elle peut devenir une spécialisation dans leurs champs d'action. En prenant en considération la plus grande superficie de la *Neustadt* celle se référant au plan d'extension, plusieurs associations de quartiers se répartissent sur ce territoire. Dans les quartiers Ouest de la *Neustadt*, se situent l'Association des Habitants du Quartier Gare (AHQG), l'Association du Quartier Halles-Tribunal (AQHT), Envie de Quartier et dans sa

[559] La construction polyphonique des pétitions en ligne. Les cas des appels contre le Sur le travail des pétitions en ligne se référer à l'ANR Appel : (Analyse Pluridisciplinaire du Pétitionnement En Ligne – Pluridisciplinary Analysis of On Line Petitioning)
[560] L'Association pour la Défense du Quartier Impérial de Strasbourg a été créée au printemps 2018.
[561] https://www.facebook.com/ADQIS-Association-pour-la-D%C3%A9fense-du-Quartier-Imp%C3%A9rial-de-Strasbourg-541965876195201/
[562] Articles dans les DNA et dans le 20 Minutes.

partie orientale, l'Association de Défense des Intérêts des Quartiers centre-est de Strasbourg (ADIQ) défend les intérêts de Quinze-Orangerie-Marne/Anvers-Musiciens-Rotterdam-Forêt Noire et quartiers limitrophes[563].

L'association qui revendique clairement la défense du patrimoine est celle des quartiers les plus aisés de la *Neustadt*. Dans la communication diffusée sur son site internet[564], figure une section « culture et patrimoine » et dans sa publication papier *Le journal du XV*[565] la section « Patrimoine » arrive en tête des rubriques. En plus de sa communication, l'association déploie des actes militants : elle veille à la protection du quartier et accompagne les habitants qui la sollicitent dans leurs actions. Par exemple, elle s'est mobilisée pour la *Villa 17* mentionnée ci-dessus, et s'est largement investie dans le projet de rénovation des archives départementales et pour la sauvegarde du café Brant désormais inscrit au titre des Monuments historiques. Le sujet de la *Neustadt* se décline à plusieurs occasions, sa première mention explicite apparait au sujet du projet immobilier situé au 17 rue Goethe. Son engagement et son entregent auprès de la municipalité sont notables, car l'association de quartier était présente lors de l'expertise de la *Neustadt* par l'Icomos à la différence de la plupart des associations de quartier.

Si l'association des quartiers Est investit largement la question patrimoniale, d'autres formes d'engagement en vue de faire découvrir son quartier sont aussi notables dans les quartiers Ouest. À titre d'exemple, l'Association des Habitants du Quartier Gare (AHQG) avait proposé via les Journées Européennes du Patrimoine (édition 2015) une visite portée par des habitants-experts souhaitant partager leur connaissance[566]. Plusieurs étapes ont permis de (re)découvrir par exemple la gare, la Cour de Mutzig (logements sociaux), ou encore des entrées d'immeubles de rapport. Suite à cette visite, j'ai rencontré la vice-présidente[567] qui m'a signifié que l'association se sentait peu concernée par le projet patrimonial, ce qui explique qu'elle ne joue pas cette carte dans ses activités tournées vers la vie de quartier et les enjeux du vivre ensemble. En effet, à ce jour aucune section patrimoine n'est référencée dans ses journaux, aucune mention de la visite habitante initiée par ses soins n'y figure[568].

[563] L'association à son origine 1926 se dénommait *Société de sauvegarde des intérêts du quartier des Quinze et des quartiers limitrophes.*
[564] http://www.adiq.fr/
[565] Journal biannuel édité à 12000 exemplaires, distribués dans les boîtes à lettres de particuliers.
[566] J'étais présente à cette visite.
[567] Le 10 décembre 2015.
[568] http://ahqg.free.fr/ahqgv2/html/accueil.php

Entre ces deux territoires associatifs, l'association Envie de Quartier (quartier Halles - Tribunal - Place de Haguenau - Palais des fêtes à Strasbourg) se positionne dans les enjeux environnementaux (compostage, jardinage) et la convivialité. Aucune trace de patrimoine n'est visible. Le but du collectif est « d'embellir la ville et de recréer du lien entre voisins[569]. » Sur le même espace géographique qui fait la transition entre les quartiers Est et Ouest de la *Neustadt*, l'Association du Quartier Halles – place de Haguenau – Tribunal (AQHT), met en valeur la dimension historique de son secteur. Ainsi le terme *Neustadt* y figure mais l'association se situe à la marge selon les propos de ses adhérents qui définissent l'emprise de « Notre quartier, aux portes de la Neustadt avec la rue Finkmatt[570] ».

Bien que nettement moins impactée *a priori* par le projet de patrimonialisation de la *Neustadt*, l'Université populaire de la Krutenau propose depuis quelques années des visites guidées de la *Neustadt*[571] durant le temps patrimonial lors des Journées Européennes du Patrimoine en septembre et aussi dans le temps « ordinaire ». Le lieu de rendez-vous est fixé devant le Palais universitaire. Les activités portées par le quartier de la Krutenau, largement gentrifé, s'approprient un espace qui ne relève pourtant pas de ce secteur ni d'un point de vue géographique, ni architectural. Ce débordement d'intérêt qui s'affranchit des limites du quartier peut s'expliquer par la vitrine qu'elle peut offrir.

L'appropriation du projet patrimonial de la *Neustadt* par les associations de quartier s'avère inégale. La diversification des projets mentionnés en première partie contribue à une mauvaise lisibilité de la zone géographique de la *Neustadt* et à la création d'un sentiment d'inclusion/exclusion. Pourtant cet objet patrimonial est investi par d'autres organismes situés à la Krutenau qui n'intègrent en l'occurrence aucun périmètre patrimonial. Ces organismes se greffent en tant qu'acteurs visibles par intérêt et en raison d'une forme d'opportunisme patrimonial. L'objet « patrimoine » en tant que tel peut être connoté en termes de classe sociale, d'âge, d'activité sociale à part entière, mais aussi politiquement. Dans les associations de quartier strasbourgeoises, une dichotomie peut ainsi émerger entre celles qui se positionnent en faveur des actions à destination des hommes, c'est-à-dire le vivant et celles à destination des « vieilles » pierres. Le patrimoine étant dès lors associé à une forme de conservatisme. Cet

[569] https://enviedequartier.wordpress.com/category/association/, consulté le 24/05/2018
[570] http://www.aqht-strasbourg.com/le-quartier-halles-tribunal-de-1870-a-1914/, consulté le 24/05/2018.
[571] Premières visites repérées en 2015, http://www.up-krutenau.com/docs/programme_annuel.pdf, programme consulté le 05/04/2017

aspect lié également à un positionnement plus politique doit aussi être pris en considération dans l'analyse de la manière dont les associations de quartier s'emparent de la *Neustadt*.

En conclusion, une forme d'injonction participative des habitants et citoyens comme étudiée en première partie, émerge dans les projets patrimoniaux. Les associations du patrimoine, voire de quartier, sont alors considérées comme des porte-paroles légitimes représentant l'entité protéiforme que revêt la figure de l'habitant. Ce besoin de représentation dans le cadre patrimonial s'est cristallisé lors du comité de visite de l'évaluation du bien strasbourgeois. En effet, ce comité évaluant la candidature strasbourgeoise, emmené par le professeur suisse Bernhard Furrer, le 13 octobre 2016, a souhaité rencontrer « la société civile ». Des associations locales ont été conviées : parmi lesquelles l'association la *Croisée des arts nouveaux, Archi-Strasbourg*, et les *Amis du Vieux Strasbourg* et l'*Association de Quartier du Conseil des XV*. Relevons que la mobilisation de la société civile n'est pas propre à la thématique du patrimoine et elle est particulièrement remarquable dans le domaine des politiques urbaines locales[572], mais aussi à d'autres échelles internationales et dans d'autres thématiques[573].

Outre cette dimension, les actions des associations précitées contribuent à valoriser et à faire connaître la *Neustadt* par le biais de visites, organisation de conférences, de mobilisation pour sa sauvegarde et en rendant accessible l'histoire des bâtiments sur internet. Les associations participent alors à la connaissance de cette architecture par la population strasbourgeoise voire venant d'autres horizons en fonction du type d'activités. Elles ont un rôle important dans la sensibilisation du public au patrimoine, tout en gardant leurs spécificités. Leurs manières de valoriser le patrimoine reflètent l'essence même de leur structure qui est plus ou moins politisée, plus ou moins tournée vers la pierre ou les personnes.

[572] Citons par exemple : BACQUÉ Marie-Hélène et SINTOMER Yves (dir.), *La démocratie participative: histoire et généalogie*, Paris, France, La Découverte, 2011, 288 p. et RUDOLF Florence, MOROVICH Barbara et BLANC-REIBEL Cathy, « Essor de la ville en projet, Pratiques professionnelles et habitantes en rétrospective », *Projection(s) urbaine(s), Revue des Sciences Sociales*, 2017, nº 57, pp. 7-11.

[573] L'émergence des Massive Open Online Course (Mooc) et d'autres outils liés à la participation se développe dans de nombreux domaines (entre l'autre l'éducation, le vieillissement de la population).

2. Professionnel, amateurs et citoyens au prisme des enjeux patrimoniaux

a. Représentation de l'action des professionnels de l'architecture

Le travail de recherche concernant les professionnels aurait mérité un volet d'enquête à part entière. Des entretiens n'ont pas été particulièrement menés auprès des syndics, agents immobiliers, marchands de biens et architectes bien que leurs actions aient des incidences indéniables dans la transmission de la *Neustadt*[574]. Si leurs paroles ont été très peu récoltées directement, le parti pris est d'évoquer néanmoins leurs interventions au travers des paroles de certains habitants de la *Neustadt*.

Les figures du marchand de biens ou du promoteur[575] sont évoquées à plusieurs reprises. Achetant des immeubles de rapport dans leur globalité, ces professionnels mettent en œuvre souvent une série de travaux conséquents avant la mise en vente en lots. Des ascenseurs ont été installés dans cette configuration de rachat, comme ce fut le cas pour l'immeuble où résident Suzanne ou encore Édouard lequel s'exprime à ce sujet « *ce monsieur W. ce marchand de biens, qui avait acheté cela, il a tout de suite fait construire un ascenseur* ». Ces interventions des marchands de biens sont largement discutées et les enquêtés oscillent entre une forme de désolation des choix réalisés pour des profits et un confort apporté au quotidien. Édouard (habitant au 1er étage) note les dommages réalisés :

> *« c'est un peu dommage, il y avait une très belle rampe en fer forgé, […] elle [la cage d'escalier] est gâchée, elle est gâchée. Moi, je n'aurais jamais voulu qu'on mette un ascenseur*[576]*. »*

Alors que son installation peut être appréciée par Suzanne qui occupe un logement dans les étages supérieurs : « *Et puis il y a eu un marchand de biens les frères E. qui ont racheté l'immeuble qui ont mis l'ascenseur. Finalement heureusement, même s'il n'est pas très beau*[577]*. »* La mise en miroir de ces deux paroles pointe un consensus sur le fait que l'installation de l'ascenseur n'est pas esthétique, mais l'action est acceptable pour le résident qui en a un usage quotidien, telle Suzanne : la contrariété visuelle est alors moins prononcée.

---

[574] Le propos n'étant principalement accès sur cette catégorie d'acteurs, j'ai préféré me concentrer sur le recueil de données auprès des usagers de la ville. Des choix temporels sont inévitables dans le recueil des données.
[575] L'étude menée par Christian Toppalov en région parisienne analyse l'importance de cet acteur *in* TOPALOV Christian, *Les promoteurs immobiliers: contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Paris, La Haye, France, École pratique des Hautes Études : Mouton, 1974, 413 p.
[576] Édouard, entretien mené en octobre 2014.
[577] Suzanne, entretien mené en août 2014.

Si la villa où habite Marie n'a pas été rasée, elle a tout de même fait l'objet d'un large remaniement en vue d'être financièrement optimisée. Dans les années 1980, la villa fut rachetée et divisée en plusieurs lots. La salle de bal, une annexe construite dans les années 1930, a totalement perdu sa fonction initiale, le promoteur l'a divisée en longueur et même dans sa hauteur, comme l'explique Marie :

> « *Et ça tombait en ruine, donc quand il [le propriétaire] est décédé dans les années 1980, la maison était en vente et c'est un architecte promoteur qui l'a achetée et qui l'a restaurée en transformant cela en petits appartements et en studio […] À l'étage au-dessus dans la surface équivalente à celle qui a sur cet étage qui n'est pas très grande qui fait moins de 100 m², il y avait deux appartements et à l'étage au-dessus, il y avait encore un appartement. C'était découpé en tous petits morceaux*[578]. »

L'exemple du lieu d'habitation de Marie est particulièrement saillant : la maison principale à l'avant a été divisée en trois lots dont un dédié à une activité professionnelle de service et l'ancienne salle de bal contient des appartements de petites surfaces occupées par des personnes plutôt locataires et y résidant pour des périodes transitoires. Les villas mono-famille sont désormais occupées par plusieurs groupes sociaux aux configurations hétérogènes en fonction des surfaces.

Comme le rappelle Benoit « *un marchand de biens fait le strict minimum pour gagner le strict maximum*[579] ». Des travaux sont essentiellement effectués dans le but de faire une plus-value, les combles sont aménagés, des ascenseurs sont installés donnant ainsi une valeur supplémentaire aux surfaces dans les étages élevés. Des terrasses ont également été aménagées dans les combles, par exemple rue de l'Observatoire. Le rachat par un seul décisionnaire permet de faire des choix sans nécessiter l'accord de tous les copropriétaires contrairement à d'autres cas qui seront développés en dernière partie. La configuration sociale du groupe décisionnaire a *de facto* un impact sur les choix. Dans le cas d'un rachat par un marchand de biens ou un professionnel équivalent, des travaux majeurs qui peuvent susciter des controverses, comme la mise en place d'un ascenseur, sont alors engagés sans aucune consultation, pouvant ainsi même empiéter sur la surface des appartements. Les immeubles de la *Neustadt*, les modes de vie de leurs résidents ont été impactés par les arbitrages opérés par ces professionnels. Par exemple, le choix des familles se porte plus aisément sur des appartements situés dans les étages élevés, motivés par la présence d'un ascenseur, comme ce fut le cas pour Anémone qui a choisi son

[578] Marie, entretien mené en août 2015.
[579] Benoit, entretien mené en août 2014.

appartement pour cette raison : « *on est venu ici pour l'ascenseur. Pour la place et pour l'ascenseur*[580] ».

Pour évaluer de manière plus fine, l'impact des professionnels du bâtiment, il faudrait analyser de manière statistique tous les permis de construire de la *Neustadt* autorisés et étudier la proportion de ceux portés par des professionnels du bâtiment afin de réaliser une typologie des actions menées. Outre le temps nécessaire et la tâche fastidieuse pour la mise en œuvre d'un tel recensement, notons que ce jeu de données est malheureusement à ce jour peu accessible, les travaux les plus récents n'étant pas encore déversés dans les archives municipales.

Les décisions d'une autre figure de l'architecture sont discutées et portent à polémique : il s'agit de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Au vu de la protection matérielle de la *Neustadt,* ses interventions configurent et modifient le paysage urbain. Cette fonction a été assurée par plusieurs architectes qui ont successivement porté des arbitrages dans ce secteur urbain. Les décisions de cette autorité semblent bien opaques pour certains des enquêtés et ceci peut générer des incompréhensions, voire un sentiment d'injustice. Par exemple, au sujet d'une dent creuse à l'arrière de sa résidence, Marie se remémore les différents scenarii pour lesquels ont opté les ABFs qui ont occupé cette fonction[581]. Concernant le projet actuel elle explique :

> « *C'est sûr que cela ne nous convient pas trop car c'est surdimensionné par rapport à ce qu'on imagine dans un petit morceau de terrain-là, en plus visible du [numéro] qui est classé. Et curieusement, l'ABF a dit ok. Mais dans le dossier il n'y a aucune vue depuis la rue d'intégration du projet, alors on comprend pas trop ce qui se passe. C'est assez effrayant. C'est passé. […] Le monsieur qui l'avait acheté dans les années 80, il avait déposé un permis de construire pour une maison d'un style tout à fait similaire à ce qu'il y a là-derrière avec un toit, normal, monofamille, qui était pas bien grande et mais qui utilisait une partie du terrain et le reste était pour le jardin. Et ça avait été refusé à l'époque, parce que justement parait-il à cause du bâtiment classé donc, on s'est dit tout le temps qu'on ne risquait pas grand-chose. Ben oui, c'est une dent creuse, fallait bien qu'il y ait un bâtiment dessus, mais que ça serait un bâtiment tout à fait raisonnable qu'un permis de construire dans les 80 avait été refusé. Et ben, c'est plus pareil actuellement, les ABFs ne sont pas aussi regardants*[582]. »

Les arbitrages de l'ABF impactent l'environnement proche du lieu de résidence de Marie, mais aussi son domicile. Ainsi à l'échelle de son habitation, l'ABF autorisa à changer les huisseries à l'identique afin que Marie puisse remplacer ses fenêtres pour des modèles avec une meilleure performance énergétique. Dans ce cas de figure, il n'a pas été demandé de revenir à un état plus proche du temps de sa construction initiale et confirme d'une certaine manière le choix qui

[580] Anémone, entretien mené en octobre 2014.
[581] En raison de la loi des 500 mètres d'une villa classée aux alentours.
[582] Marie, entretien mené en août 2015.

permit de supprimer les croisillons des fenêtres dans les années 1980. Ce choix de l'identique, qui peut être vu comme plus laxiste par des puristes de la restauration, ne contraint pas Marie étant donné que, selon elle, les croisillons réduisent la luminosité des pièces qu'elle apprécie particulièrement.

Si les prises de position de l'architecte des bâtiments de France peuvent être perçues comme permissives dans la prise en compte de certaines décisions, elles peuvent aussi être jugées comme enfreignant la liberté de choix. Richard signale ainsi que :

> « *J'ai une amie qui habite avenue des Vosges qui a eu qui a été contactée parce qu'elle avait changé ses fenêtres et elle a failli avoir des ennuis parce qu'elle n'a pas respecté justement les croisillons. Finalement ils ont accepté. Mais elle a failli avoir des ennuis*[583]*.* »

Quant à Françoise, elle s'est vu essuyer un refus de l'ABF pour des travaux plus importants : une demande de rehaussement n'a pas été autorisée en raison de la présence d'un bien inscrit[584]. Néanmoins un immeuble voisin fit exécuter ce même type de travaux. Cette différence d'interprétation génère des questions et des incompréhensions.

L'activité de certains professionnels est aussi directement liée aux règlementations urbaines soumises à l'avis de l'ABF. Ainsi les entreprises en charge de ravalement de façade peuvent proposer des choix colorimétriques restreints pour les immeubles, afin de « *ne pas avoir d'ennuis* » comme l'a signifié Suzanne qui aurait souhaité un panel de teintes plus large lorsque son ravalement de façade a été effectué. D'une manière générale, les logiques décisionnaires de l'ABF sont loin d'être comprises par les habitants des secteurs concernés, qu'il s'agisse de décisions laxistes ou d'une vision trop autoritaire. Ces incompréhensions des autorisations de certains projets ont été évoquées dans les remarques précitées dans la partie faisant mention des destructions[585].

Pour finir, les interventions de professionnels peuvent aussi être discutées dans la sphère privée dans des interactions directes entre un architecte et un commanditaire des travaux, ainsi, une habitante a rappelé son étonnement et la négociation qu'elle a menée avec un architecte d'intérieur pour maintenir des éléments d'origine :

> « *Il a fallu se chamailler avec l'architecte qui nous a fait les travaux. La cuisine, elle a des vitres, ça veut dire que quand il y a de la lumière dans la cuisine, l'entrée est*

[583] Richard, entretien mené en février 2014.

[584] Ce bien en l'occurrence n'est pas dans le périmètre de la *Neustadt*.

[585] « *on est toujours en train de détruire aisément (tribunal etc)* », on encore « *Eviter les projets scandaleux tels que celui concernant l'immeuble "Eurocop" du 7 quai Sturm* » ou encore « *Parce que le maire a un double langage il continue à donner des permis de construire des horreurs ex : ancienne église mémorial rue Wimpflelinng = plus de jardin !* »

éclairée. La même chose pour la salle de bain, de sorte que, comme tout est au-dessus à cet endroit-là, on a une entrée qui est bien, elle est éclairée. Et ça l'architecte d'intérieur voulait l'enlever. Il a fallu se bagarrer, je ne comprends toujours pas[586]. »

La liste des professionnels qui interviennent dans la *Neustadt* est loin d'être exhaustive dans ce propos, mais ces retours d'expériences et ces représentations laissent entrevoir les différentes manières de faire, d'interpréter les interventions dans le domaine de l'architecture. Soulignons le fait que les décisions des professionnelles sont souvent largement critiquées par des personnes ayant des points de vue totalement divergents. Ceci prouve qu'un consensus patrimonial en termes d'intervention est difficile à trouver, car les critiques reflètent pleinement des visions opposées dans la gestion patrimoniale : entre l'envie de liberté en vue de moderniser et le fait de conserver au maximum les biens dans leur état d'origine.

b. Le spectre des amateurs du patrimoine, de l'expertise à une popularisation des savoirs et des pratiques

Les pratiques des professionnels, voire d'experts, sont discutées, critiquées par des usagers de la ville et des habitants comme présenté dans le point précédent. Les réflexions de ces amateurs de patrimoine se nourrissent de leurs connaissances qui contribuent à la construction de leurs regards, ainsi certains amateurs peuvent détenir une expertise à part entière. Dans le domaine du patrimoine, notons plusieurs phénomènes qui ont conduit à cette forme de savoir profane qui peut tendre à se rapprocher, dans une certaine mesure et dans certains cas, de la figure de l'expert. En effet, les amateurs de patrimoine se multiplient et se dotent, en plus de leur érudition, de savoir-faire et des savoir-être, et s'imprègnent des discours patrimoniaux plus fréquents dans une société encline à parler de patrimoine.

En France, les années 1980 ont été marquées par l'Année du patrimoine, dès lors la place du patrimoine n'a cessé de s'amplifier notamment dans la diversification d'activités de sensibilisation proposée. Par exemple, la récente mise en place du loto du patrimoine (septembre 2018) est une forme inédite en France d'action à destination d'une large population. La presse-papier (presse quotidienne régionale, magazines spécialisés), les réseaux sociaux sont

[586] Propos d'une homme résidant au 1 place Golbery, temps d'échanges des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).

autant d'espaces privilégiés qui favorisent la diffusion de discours patrimoniaux. Les groupes Facebook ayant pour thématique le patrimoine forment un nouvel espace d'échange à destination des non-professionnels[587]. La société civile investit, par conséquent, les lieux *in situ* et virtuels, les monuments historiques sont visités et les réseaux sociaux et autres lieux d'échange alimentent les débats hors les murs. Les monuments et les acteurs qui contribuent à leur valorisation sont aussi présentés dans des médias de masse comme les différents programmes télévisuels[588]. En somme, les possibilités de se cultiver se multiplient, les amateurs de patrimoine peuvent contribuer ou tout simplement acquérir des connaissances aisément. De par les propos tenus dans l'espace public, la problématique de la « vieille pierre » et des traditions qui concernaient initialement des spécialistes, des élites et l'institution, concernent désormais plusieurs catégories socio-professionnelles : les éléments de discours patrimoniaux circulant dans plusieurs arènes, par différents canaux. Loin d'être un centre d'intérêt pour une élite et des notables, le patrimoine est un domaine donc investi par un public plus large contrairement à ses débuts. Comme l'explique Hervé Glevarec et Guy Saez : « Le sens du patrimoine collectif issu de la Révolution semble alors au plus bas. Seuls quelques notables et érudits semblent s'y intéresser[589] ». Le patrimoine s'est popularisé ; la notion même du terme patrimoine s'est étendue du caractère relevant de la transmission individuelle et se cantonnant à la sphère privée à une définition plus universelle : « le patrimoine a acquis la valeur d'héritage collectif[590] ».

En bref, deux mouvements sont identifiables. D'une part, la distinction entre la figure de l'expert[591] et du non expert du patrimoine tend à s'amenuiser de par les connaissances et les actions de certains amateurs. D'autre part, un phénomène de popularisation est notable de l'autre côté du spectre des amateurs. Selon les propos de Glevarec et Saez :

> « c'est le constat d'une conscience patrimoniale aux résonances tantôt plus "populaires", tantôt plus "amateurs", c'est-à-dire la construction d'une appropriation sociale et d'une expression que ne procède pas substantiellement de catégories imposées[592]. »

[587] ISTASSE Manon, *op. cit.*, p. 195.
[588] Les émissions télévisées telles des « Racines et des ailes » diffusée depuis 1997 et désormais sous-titré « Passion patrimoine » ou des programmes plus récents comme « le village préféré des français » sont autant de temps consacré au patrimoine.
[589] GLEVAREC Hervé et SAEZ Guy, *op. cit.*, p. 45.
[590] *Ibid*., p. 27.
[591] TRÉPOS Jean-Yves, *La sociologie de l'expertise*, Paris, France, Presses universitaires de France, 1996, 127 p.
[592] GLEVAREC Hervé et SAEZ Guy, *op. cit.*, p. 47.

Le phénomène de popularisation est étudié par ailleurs et peut nous éclairer quant à ses articulations : Hubert Knoblauch interroge ce processus dans le cadre de la sécularisation des activités religieuses. Dans son ouvrage *Populäre Religion*[593], il met en avant la transformation de l'église, de ses codes, et des modalités de conduite du rituel : les pratiquants reprennent dans la conduite de leur action les manières de faire véhiculées par les médias et mélangent ainsi les registres dans des recompositions personnelles. Les actions du loto du patrimoine, la programmation de concours tel *le Village préféré des Français*[594], les tris - d'un côté entre ce qui est conservé, voire valoriser et de l'autre ce qui est modernisé ou détruit - et le mode de transmission abondent dans ce sens où les modalités de transmission du patrimoine ne se cantonnent plus à des modes de faire relevant des pratiques des élites.

Un écueil du renforcement du discours patrimonial transparait néanmoins dans la simplification de l'objet qui tend à polariser ce qui est juste ou non de conserver, et atténue, dans une certaine mesure, la complexité des questions de la transmission. En effet, certains discours tendent particulièrement aujourd'hui à mythifier l'ancien et regarder le passé avec nostalgie faisant fi des avantages de la modernité et des progrès techniques dont la société bénéficie de nos jours.

Dans le cas de la *Neustadt*, l'amplification médiatique est indéniablement liée au projet Unesco qui se décline dans plusieurs types de média ciblant des générations différentes. En plus des événements orchestrés par les institutions présentées en première partie, le sujet a été emparé par les médias locaux et nationaux (presse quotidienne régionale, journaux nationaux, émissions diffusées en français et alsacien sur les chaînes locales[595] et information dans les chaînes nationales lors de l'inscription du bien sur la liste du patrimoine mondial). Cette sensibilisation active a pu déclencher l'engouement de nouveaux amateurs, les amateurs-experts suivant déjà les visites et les autres événements de valorisation du secteur urbain depuis 2010. La mise en lumière de la *Neustadt* a touché un public hétérogène, même si les participants aux activités demeurent généralement des catégories sociales élevées et plutôt âgées. Ayant

[593] KNOBLAUCH Hubert, *Populäre Religion: auf dem Weg in eine spirituelle Gesellschaft*, Frankfurt, Allemagne, Campus Verl., 2009, 311 p.
[594] La première diffusion de l'émission a eu lieu en 2012.
[595] Le décrochage local de France 3 a proposé plusieurs émissions sur la Neustadt : à titre d'exemple : dans l'émission « Route 67 » : *Strasbourg : la Neustadt classée au patrimoine mondial de l'UNESCO en 2017 ?, Pourquoi chercher plus loin ? - Neustadt, la ville allemande au cœur de Strasbourg* co-produit par Seppia, diffusé sur France 3 Alsace samedi 31 janvier 2016 à 16h15. L'inscription sur la liste du patrimoine mondial a déplacé la médiatisation à l'échelle nationale et j'ai été sollicitée et suis intervenue en tant que spécialiste du sujet.

suivi de nombreux groupes de visites et conférences, j'ai pu observer que certains visiteurs détenaient une réelle expertise et suivaient les événements patrimoniaux de manière assidue.

Les habitants de la *Neustadt* ont été témoins de la patrimonialisation « visible » qui leur a été destinée[596]. Outre cette sensibilisation que l'on peut qualifier de « top down », une sensibilisation identifiée comme « bottom-up » via un engagement citoyen peut être identifiée, comme en attestent les contributions d'Archi-Strasbourg, les activités portées par les associations et les actions des habitants à l'échelle de leur immeuble. Nous ne sommes pas face à un discours expert surplombant les pratiques des habitants, mais nous observons une appropriation, une interprétation, une transformation et une recomposition des savoirs experts par les personnes et les collectifs investissant ces espaces. Tout ceci participe à une double herméneutique[597] et une réappropriation des activités de chacun des acteurs qui contribuent à modifier les représentations et pratiques de chacun.

c. Vers une forme de citoyenneté patrimoniale ?

Les engagements fluctuent dans le domaine du patrimoine : entre des amateurs qui franchissent le pas d'un engagement formel dans une structure associative, comme Marie qui revendique une certaine « boulimie » : « *maintenant j'ai une sorte de boulimie d'association dans le domaine du patrimoine*[598] », ou d'autres dans des formes d'engagements plus labiles. Rappelons que l'enquête des publics menée en 2014 lors des *Rendez-vous de la Neustadt* a permis de mettre en évidence que les amateurs de patrimoine qui se sont rendus à cette manifestation sont loin d'être systématiquement membres d'une structure associative relative au patrimoine.

Outre le fait de s'engager dans des structures existantes, le projet de la *Neustadt* a suscité des velléités d'initiatives citoyennes à part entière. Lors du temps d'échange de 2015 (*Rendez-vous de la Neustadt)* pour rappel, Marie avait émis publiquement le souhait de créer un collectif dans le but de mutualiser des contacts dans le cadre de travaux. Quant à Anémone, elle envisageait

[596] JACQUOT Sébastien, (2015), *op. cit.*
[597] GIDDENS Anthony, *La constitution de la société : éléments de la théorie de la structuration*, traduit par AUDET Michel, Paris, France, Presses universitaires de France, 1987, 474 p.
[598] Marie, entretien mené en août 2015.

de créer une association des habitants de la *Neustadt* dépassant ainsi le clivage des quartiers. En dehors de ces volontés d'engagement formel, de nombreuses personnes portent un intérêt pour leur environnement patrimonial proche, en témoigne la réaction de Mirta concernant une villa qui a été rasée face de chez elle : « *je me suis encore dit il faudrait que je fasse quelque chose pour que ça disparaisse pas et puis bon. ça a été démoli et c'est parti*[599] ». Le nombre de pages consultées sur le site web d'Archi-Strasbourg est un autre indicateur de l'intérêt porté au patrimoine et l'architecture. Ce mode de partage des données intègre le courant plus large des sciences participatives facilitées par les nouveaux moyens virtuels de communication. Bien que la participation des contributeurs soit moindre, cette structure contribue par son action à une connaissance portée par des citoyens. Ces engagements, voire mobilisations, se réfèrent à un cadre plus étendu qui est loin de se limiter à la thématique du patrimoine. La mobilisation citoyenne est protéiforme et affecte des thématiques diversifiées[600].

Dans le domaine du patrimoine, relevons que cet investissement porté par une multiplicité d'acteurs fait, en quelque sorte écho, aux propos de Daniel Fabre dans son introduction à l'ouvrage collectif *Émotions patrimoniales* : « Le patrimoine c'est à nous devenant le patrimoine, c'est nous[601] ». Dans la veine de cette pensée, Jean-Louis Tornatore décrit la notion de débordement[602] entre l'institutionnel et le non institutionnel :

> « S'il est vrai que dans le temps du patrimoine ethnologique prend forme un "espace public" du patrimoine, il y a lieu dès lors de considérer le fait que son extraordinaire sinon monstrueux déploiement aujourd'hui dans les mondes académiques, associatifs, administratifs, politiques, économiques, etc, ne connaît guère de limites et surtout que l'argument patrimonial est développé dans des régimes d'action très différents[603].

De l'engagement citoyen visible à d'autres formes moins ostentatoires, voire discrètes, les pratiques patrimoniales se déclinent de manières hétérogènes. À l'échelle de l'habitat privé, des résidents peuvent prendre soin du patrimoine de manière quasi-invisible, opèrent des tris,

[599] Mirta, entretien mené en août 2014.
[600] Des travaux plus généraux, comme ceux menés par Daniel Cefaï sur les théories de l'action collective retracent par exemple l'histoire des mouvements sociaux de la fin de XIXe et des mouvements sociaux des années 1960-190 ayant pour thématique en autres l'écologie *in* CEFAÏ Daniel, *Pourquoi se mobilise-t-on ?:les théories de l'action collective*, Paris, France, La Découverte, 2007, 727 p. D'autres références comme celles d'Erik concernant la sociologie des mouvements sociaux complètent cette approche les débats sur la mobilisation plus contemporaine et de la mondialisation de ces phénomènes Neveu *in* NEVEU Érik, *Sociologie des mouvements sociaux*, Paris, la Découverte, 2015.
[601] FABRE Daniel et ARNAUD Annick (dir.), *op. cit.*
[602] TORNATORE Jean-Louis, « Préface - Questions de démocratie patrimoniale », *in* AUCLAIR Élisabeth, HERTZOG Anne et POULOT Marie-Laure (dir.), *De la participation à la co-construction des patrimoines urbains : l'invention du commun ?*, Paris, France, Editions Le Manuscrit, 2017, p. 21.
[603] *Ibid*., p. 24.

agissent, mettent en valeur et arbitrent les interventions concernant leur patrimoine. Ces pratiques patrimoniales du quotidien relèvent de la sphère privée à l'intérieur des logements et s'affichent parfois en façade. En ce qui concerne l'extérieur, cet engagement ordinaire se matérialise en partie aux yeux de tous. Par exemple, Suzanne est intervenue pour préserver des vases qui ornaient sa façade. Cette attention se révèle être une autre forme d'engagement. Ce type d'action, quasi-invisible dans le débat public car non politisé, non formalisé, contribue à modifier la ville à sa marge, à « bas bruit », selon expression employée par Nathalie Blanc dans son article *L'environnementalisme ordinaire. Transformer l'espace public métropolitain à bas bruit ?*[604]. Un parallèle peut être, en effet, émis entre les pratiques ordinaires relevant des deux thématiques : celles liées au patrimoine et celles liées à l'environnement et ceci au niveau des modes d'engagement. Les travaux menés sur l'environnentalisme citoyen[605] montrent l'implication des habitants-citoyens qui prennent part au débat sans forcément s'engager dans une structure formelle. Ces modes d'agir s'apparentent à un certain type de pratiques patrimoniales. Certaines personnes enquêtées transmettent leur ferveur patrimoniale discrètement, dans des investissements plus ordinaires, moins militants. Les marques d'attention du quotidien ou encore le soin porté à certains détails[606], témoignent d'une nouvelle forme d'engagement qui est loin de s'apparenter au militantisme traditionnel bien plus visible dans la sphère publique. Pourtant, ces manières de faire contribuent à préserver une vision du patrimoine. D'autant plus qu'à l'échelle de la nation, cette « sensibilité » au patrimoine est partagée sur l'ensemble du territoire français[607]. Ce que l'on peut considérer comme une conscience patrimoniale, dépasse le cadre règlementaire et se rapproche des valeurs des propriétaires au niveau de l'habitat. Concernant le soin porté aux immeubles, Céline relève que :

> « *pour les gens qui s'intéressent à leur immeuble d'un point de vue patrimonial et historique ils sont déjà vigilants, je dirais donc ils vont peut-être se sentir mieux accompagnés après s'il y a vraiment des mesures concrètes. Mais comme c'était déjà une démarche qu'ils avaient, pour eux ça ne va pas changer grand-chose*[608]. »

Concernant l'aspect réglementaire, par conséquent coercitif, qui découle d'un nouvel d'intérêt des institutions pour la *Neustadt*, Maurice n'en voit pas l'utilité :

---

[604] BLANC Nathalie et PADDEU Flaminia, « L'environnementalisme ordinaire. Transformer l'espace public métropolitain à bas bruit ? », *Revue électronique des sciences humaines et sociales.*, 2018.
[605] Sandrine Glatron et Laurence Granchamp *in* GLATRON Sandrine et GRANCHAMP Laurence (dir.), *Environnement et citoyenneté*, Revue des sciences sociales, Strasbourg, France, Presses universitaires de Strasbourg, 2016, 133 p.
[606] Ces choix et arbitrages sont développés en dernière partie.
[607] GLEVAREC Hervé, *op. cit.*,, p. 47.
[608] Céline, entretien mené en octobre 2014.

> « *Donc, les bâtiments construits sous cette période-là ils ont un bel avenir, ça c'est sûr, [au sujet de la règlementation] mais on en a même plus besoin tout le monde est conscient*[609]*. »*

Parmi les personnes enquêtées, peu de changements sont observés dans les agissements quotidiens depuis la médiatisation de la *Neustadt*. À ce jour, une manière d'entretenir existante se prolonge. Cette lame de fond qui incite à veiller au patrimoine s'inscrit dans une dynamique plus large qui se veut visible au niveau des pouvoirs publics. En effet, les liens entre patrimoine et citoyenneté se sont formalisés en 2016, lors des Journées du Patrimoine[610]. Manon Istasse, au sujet du patrimoine citoyen, met en évidence qu'il :

> « se réfère d'une part au partage et à la valorisation par les citoyens de ce qu'ils définissent comme leur patrimoine et d'autre part à la participation des citoyens dans les projets patrimoniaux mis en place par des institutions[611] ».

Ainsi le projet patrimonial serait investi par deux types de citoyens du patrimoine : d'une part, les associations, des habitants qui valorisent leur bien, et de l'autre, toutes les personnes qui ont répondu présentes lors des initiatives portées par les collectivités locales (prêt d'objet pour l'exposition, témoignage, prise de photo), tout en sachant que ces catégories ne sont pas exclusives et ont tendance à être perméables.

Même si ce mouvement n'est pas massif, l'idée d'une citoyenneté patrimoniale mérite d'être étudiée à plus long terme en vue de comprendre, si cette dynamique est un réel mouvement de fond ou une perception plus limitée d'une participation et d'engagement d'un ordre plus conjoncturel que structurel. La figure du citoyen est de plus en plus mise en exergue dans les projets patrimoniaux comme étudiés en première partie, même si sa participation réelle et la place qu'on peut lui accorder suscitent des débats et réflexions. Dans ce contexte, Icomos France a proposé en novembre 2016[612] un colloque intitulé « Patrimoine et débats publics : Un enjeu citoyen » qui questionnait en autres la mise en place des dispositifs de concertations rendus obligatoires par les textes d'application de la charte de l'environnement dans le code de l'environnement et de l'urbanisme[613]. Inclure le citoyen dans une temporalité qui permet de

---

[609] Maurice, entretien mené en mai 2015.

[610] http://www.culture.gouv.fr/Presse/Archives-Presse/Archives-Communiques-de-presse-2012-2017/Annee-2016/Patrimoine-et-citoyennete-theme-des-Journees-europeennes-du-patrimoine-2016

[611] Dans son l'article *Facebook et les amateurs de patrimoine*, Manon Istasse se réfère d'une part aux travaux de Lewi, 2016 et d'autre part de MacMillan 2010, p. 197.

[612] http://france.icomos.org/fr_FR/S-impliquer/Rendez-vous-et-actualites/Agenda/PATRIMOINE-ET-DeBATS-PUBLICS-Un-enjeu-citoyen

[613] Selon la Charte de l'environnement, article 2 « Toute personne a le devoir de prendre part à la préservation et à l'amélioration de l'environnement » et article 7 « Toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement. »

prendre en compte sa parole et faire que le citoyen se saisisse des espaces de paroles ont été les points mis en avant dans la note d'intention des organisateurs.

Quoiqu'il en soit, la construction patrimoniale de la *Neustadt* ne s'opère pas *ex nihilo*, et elle peut être réceptionnée par des citoyens plus ou moins avertis, des habitants qui construisent leur lecture patrimoniale au travers de leurs référentiels, de leurs connaissances ainsi que de leurs expériences. En outre, une perméabilité des acteurs qui interviennent dans les réseaux professionnels et associatifs est visible, des conférenciers-résidants de la *Neustadt* sont nombreux[614]. Par ailleurs, toutes les personnes, qui ont apporté leur pierre à l'édifice de la patrimonialisation de la *Neustadt* et qui y résident, peuvent contribuer à une diffusion des savoirs au cœur des immeubles. En somme, cette sensibilité patrimoniale se propage et va jusqu'à se matérialiser dans les choix des habitants qui seront détaillés dans la troisième partie. Toutes ses actions, mobilisations, mises en lumière contribuent à la construction d'un bien commun qui comme le souligne André Micoud ses « deux mots ont fini par être soudés (l'un à l'autre) est lourde d'évocation historique, puisqu'elle nous renvoie à un des moments fondateurs de notre nation[615] ». Le bien commun de la *Neustadt* appartient d'un point de vue factuel à plusieurs entités juridiques qui relèvent du public et du privé, mais ce patrimoine est approprié par un bien plus grand nombre de personnes qui veille, contribue à sa transmission. Il transcende *de facto* les biens familiaux et nationaux hérités de cette période. D'un point de vue historique les premières mobilisations de la *Neustadt* sont des éléments constitutifs de ce commun qui est l'héritage du passé allemand de Strasbourg. À différentes échelles, plusieurs acteurs se sont mobilisés dans des temporalités qui leurs sont propres. Cette agrégation d'actions a conduit ce patrimoine commun et a abouti une mise en lumière partagée de la *Neustadt*.

[614] J'en fais d'ailleurs partie.
[615] MICOUD André, (1995), *op. cit.*, p. 25.

Conclusion de la deuxième partie

Cette partie a mis en évidence que la *Neustadt* a pu demeurer dans un bon état de conservation générale et que les fonctions des bâtis ont globalement été maintenues. Ainsi malgré des changements forts d'un point de vue politique, une permanence est notable, transcendant les rattachements à des nations considérées longtemps comme ennemies. Au vu du poids mémoriel et des rapports vis-à-vis de l'Allemagne, notons qu'une volonté politique, notamment par l'intermédiaire d'une reconnaissance institutionnelle internationale, a permis une prompte valorisation de cette architecture qui permet d'« assumer » l'histoire locale auprès de tous. Ainsi malgré une architecture peu considérée par les spécialistes et un passé qui a pu être traumatisant, les premières reconnaissances patrimoniales de la *Neustadt* débutent moins de cent ans après sa construction et elles culminent avec son inscription sur la liste du patrimonial mondial en juillet 2017. La *Neustadt* peut alors être perçue comme un marqueur identitaire, symbole de l'histoire de Strasbourg et plus généralement de cette région frontalière. Sa reconnaissance internationale est une manière de « panser les plaies » et de signifier ouvertement l'attachement à ce pan de l'histoire. Les données issues des enquêtes quantitatives convergent dans ce sens et montrent une volonté de transmettre les particularismes locaux. De sa construction à sa valorisation, la *Neustadt* a été mise en lumière avec diligence, portée par une pluralité d'acteurs (des universitaires, des structures associatives, des citoyens, des habitants). Soulignons qu'à une autre échelle, l'engouement patrimonial s'inscrit dans une dynamique générale de sensibilisation qui peut tendre à une forme de citoyenneté patrimoniale. À la connaissance vernaculaire habitante de l'histoire encore récente de cet ensemble urbain se greffe actuellement un travail de recherches historiques développé ces dernières années (études menées par le service de l'Inventaire et autres programmes de recherches). Ces sources d'informations contribuent à la valorisation de cet ensemble urbain.

En résumé, la qualité intrinsèque au niveau des matériaux et l'intérêt que lui portent différents acteurs - des spécialistes mais aussi des membres de la société civile - ont concouru à la co-construction de sa reconnaissance. Ce bien est, au final, fort peu ostracisé malgré un effet de surreprésentation du fait qu'il soit considéré comme mal aimé. En effet, le changement d'appartenance nationale a joué un rôle non négligeable dans la réception et la perception de la *Neustadt*, essentiellement au niveau des représentations et des discours.

Lors de nos deux études quantitatives, la question des représentations du bien a été centrale Ces représentations de la *Neustadt* sont à mettre en perspective avec les pratiques plus matérielles orientées vers la conservation et la valorisation de ce patrimoine. En effet, le maintien des fonctions, l'état de conservation témoignent d'une continuité et d'une attention portée au bâti. Se pose dès lors la question des actions matérielles menées dans la *Neustadt* et notamment celles portées par les premiers acteurs de la chaîne patrimoniale que sont ses habitants. Ainsi les pratiques au quotidien et les choix des habitants sont des éléments de compréhension incontournables pour appréhender une autre facette de cette prompte patrimonialisation. Au-delà des discours sur le patrimoine, qu'en est-il du soin porté au quotidien à l'échelle de l'immeuble ? Pour répondre à cette problématique, les processus décisionnels portés par les habitants, qui se traduisent par des choix matériels, seront étudiés dans cette dernière partie.

PARTIE 3 :

PROCESSUS DÉCISIONNELS VERNACULAIRES AU CŒUR DES PATRIMOINES

Au-delà des représentations de la *Neustadt* détaillées précédemment, cette partie vise à mettre en lumière les actions concrètes menées par des habitants-enquêtés. À l'appui d'observations réalisées jusque dans leurs domiciles, le but est de questionner, lors d'entretiens qualitatifs, les processus décisionnels qui ont conduit à des choix qui se traduisent dans la matérialité des lieux des différents espaces des immeubles (façade, espaces communs, sphère privée). Ces décisions s'inscrivent dans le cadre d'un premier choix qui est celui de résider dans ce secteur urbain et dans ce type d'architecture.

Chapitre 1. La Neustadt, un nouvel ensemble urbain « ancien »

Avant de traiter le cœur du sujet, un point mérite d'être discuté en vue d'éclairer le cadre général des décisions portées par les enquêté.e.s. Il s'agit de circonscrire l'offre résidentielle à Strasbourg. Son évolution permet d'appréhender le spectre des logements à disposition des résidents strasbourgeois.

1. Une nouvelle architecture « ancienne»

a. Définir l'« ancien »

Le terme « ancien » est employé de manière courante lorsqu'il est question d'immobilier. Il s'opère, dès lors, une dichotomie entre ce qui relève ou non de cette catégorie. Néanmoins, cette notion même de l'ancien nécessite d'être clarifiée et mise en perspective. L'ancienneté, dans le champ patrimonial, se réfère aux travaux d'Aloïs Riegl qui évoque son culte et le cycle de la production des monuments :

> « les créations s'accroissent aussi de manière continue : ce qui aujourd'hui est moderne et présente une intégralité individuelle deviendra peu à peu un monument et comblera le vide qu'avec le temps les forces naturelles auront engendré parmi les monuments[616]. »

Contrairement à la valeur historique liée à un savoir, la valeur d'ancienneté d'un monument est visible par les marques du temps qu'il porte. Françoise Choay développe les propos de l'historien de l'art autrichien : « l'appel à la valeur d'ancienneté est immédiatement perceptible

[616] RIEGL Aloïs, « Le culte moderne des monuments », *Socio-anthropologie*, (1903), 2001, nº 9, p. 2.

par chacun. Elle peut donc s'adresser à la sensibilité de tous, être valable pour tous sans exception[617] ». L'ancienneté d'un monument se jugerait aisément au vu des marques du temps qu'il porte, de sa patine. Par exemple, Suzanne jugeait du caractère patrimonial de son immeuble par » *son état très vieillissant*[618] ». Entre la notion de « vieux » et celle d'historique, Alain Bourdin souligne que le terme ancien « garde une sage neutralité, se contentant de donner *a priori* une image plus valorisante que vieux et laissant à celui qui le souhaite la possibilité d'y mettre quelque chose d'historique[619] ». Par ailleurs, dans le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)[620], la réhabilitation porte sur « plusieurs types : quartiers médiévaux ayant subi une forte densification (surélévation des immeubles, comblement des cours) nuisant aux conditions d'habitabilité, quartiers du 17e et 18e siècles ayant souffert d'un défaut d'entretien du bâti, quartiers de faubourg du 19e siècle présentant une qualité médiocre du bâti ». L'ancienneté peut donc varier entre ce qui l'est d'un point de vue historique et ce qui le paraît. Il en résulte un amalgame de l'ancien que Jean-Yves Authier relève à Lyon : ainsi, de nombreux quartiers sont abusivement qualifiés d' » anciens », alors que Saint Georges est « un vrai quartier ancien[621] ».

Cette notion d'ancienneté est clairement subjective dans un autre univers, celui de l'immobilier. Selon les normes professionnelles, elle oscille également de manière significative. Par exemple, dans le cas d'une vente, la terminologie d'ancien est restreinte à un temps bien précis : il concerne les logements qui n'ont pas fait l'objet d'une première mutation (une vente, une donation, une succession). L'ancien s'entend de surcroît comme du non « neuf ». Les dispositifs gouvernementaux d'optimisation fiscale conçoivent l'ancien de manière suivante : dans ce cas précis, est alors considéré comme « ancien » un logement construit depuis plus de 5 ans. Par ailleurs, certains sites d'information le définissent de manière plus large en « langage courant, un logement ancien peut avoir plus de 30 ou 50 ans[622]. »

---

[617] CHOAY Françoise, (1996), *op. cit.*, p. 125.
[618] Suzanne, entretien mené en août 2014.
[619] BOURDIN Alain, *Le patrimoine réinventé*, Paris, France, Presses universitaires de France, coll. « Espace et liberté », 1984, p. 31.
[620] http://www.anru.fr/index.php/fre/Programmes/Programme-Quartiers-Anciens Les villes concernés par ce programme sont : Annonay, Aubervilliers, Bastia, Bayonne, Béziers, Bordeaux, Calais, Carpentras, Fort-de-France, Le Havre, Le Puy en Velay, Lille Métropole, Marignane, Meaux, Montreuil-Bagnolet, Nice, Perpignan, Saint-Denis, Saint-Gilles, Saint-Quentin, Sedan, Sète, Troyes, Valenciennes Métropole, Villeneuve-Saint-Georges.
[621] AUTHIER Jean-Yves, (1995), *op. cit.*, p. 108.
[622] Sur un site d'informations dédié au crédit, un autre repère temporel est convoqué dans l'une des définitions proposées https://www.boursedescredits.com/lexique-definition-logement-ancien-2663.php, consulté le 14 février 2017.

En résumé, dans tous les cas de figures mentionnées, les immeubles de *Neustadt* sont désormais identifiables comme anciens, malgré leur conceptions innovantes à l'époque. D'une part, la *Neustadt* s'inscrit dans le cycle du monument décrit par Aloïs Riegl relevant de la valeur d'ancienneté ; d'autre part, les critères temporels usités dans différentes modes de classification du marché immobilier permettent également d'effectuer cette même distinction. Bien que l'extension urbaine ne soit *in fine* pas très ancienne, elle a désormais tous les attributs pour être qualifiée comme telle. En un siècle, le statut de ce tissu urbain s'est diamétralement transformé : d'une modernité reconnue à une valeur patrimoniale fraîchement acquise. Ainsi, l'innovation architecturale du siècle dernier qui correspondait à un moment historique particulier et qui demeure « relativement » récent est reléguée à sa dimension historique, voire patrimoniale.

b. Représentation des attributs du patrimoine

Des données issues de l'enquête « Unesco » permettent d'éclairer ce qui fait patrimoine, et tout particulièrement, ce qui est ancien aux yeux des usagers de la ville de Strasbourg enquêtés. En effet, ce qui fait « patrimoine » reste une vaste question. Il en existe plusieurs définitions et autant de critères de sélection en fonction des représentations, des outils de gestion du patrimoine, des institutions ; et ces critères varient, d'autant plus, selon les aires géographiques et ères historiques, ou encore tout simplement selon l'objectif qui découle de la sélection (cf. Partie I)[623].

Se pose dès lors la question des critères de ce que représente un bien qui a une valeur patrimoniale. Lors de l'enquête « Unesco », nous avons souhaité dépasser les cadres institutionnels et formels pour circonscrire les attributs significatifs du patrimoine perçus par des profanes que sont des usagers de la ville. En l'occurrence, l'enquête menée dans le cadre du projet Unesco a été l'occasion d'approfondir ce questionnement. Nous avons ainsi interrogé les usagers de la ville dans le but d'identifier quels étaient, pour eux, les trois critères les plus importants pour distinguer un patrimoine : « Selon vous, quels sont les critères qui justifient la labélisation d'un patrimoine ? Parmi la liste suivante, sélectionnez les trois critères qui vous

[623] L'objet même de ce processus de sélection a été débattu, entre autre, lors de la journée d'étude *La sélection patrimoniale* en octobre 2010, La sélection patrimoniale, Sixième rencontre internationale des jeunes chercheurs en patrimoine http://calenda.org/201908

paraissent les plus importants : l'ancienneté, l'architecture monumentale, l'état de conservation, la mémoire locale, l'esthétique, l'histoire personnelle / affective, l'intégrité et enfin l'authenticité[624] ». Nous proposons ici d'expliciter plus clairement ces choix sémantiques. Si pour la collectivité territoriale, il était fondamental de mentionner les items « authenticité » et « intégrité », directement rattachés aux critères demandés explicitement par l'Unesco, nous avons choisi de mentionner dans cette présente liste des critères, d'une part, assez convenus concernant du patrimoine culturel (c'est-à-dire la dimension monumentale, l'ancienneté, l'état de conservation) et d'autre part, des éléments plus subjectifs comme l'esthétique, l'histoire personnelle / affective. En effet, rappelons que l'ouvrage *Émotions patrimoniales*[625] dirigé par Daniel Fabre témoigne du fort potentiel affectif que peut susciter le patrimoine. Ces deux derniers items laissaient libre cours à une sélection non issue d'une forme de rationalité scientifique et/ou historique. Enfin, la dernière proposition celle de la mémoire locale visait à appréhender l'ancrage local d'un patrimoine qui a pour vocation d'avoir une dimension internationale mise en avant par « la valeur universelle » de l'Unesco.

Nous avons eu les résultats suivants par ordre de fréquence pour les 3 plus cités : le critère de l'architecture monumentale (61 % des enquêtés l'ont citée), la mémoire locale (58 %), l'authenticité (52 %) ; d'une manière globale le critère d'« intégrité » a été le moins plébiscité (14 %) et ceci probablement en raison d'une définition proche de l'authenticité et peu connue dans sa version usitée par l'Unesco (figure 35).

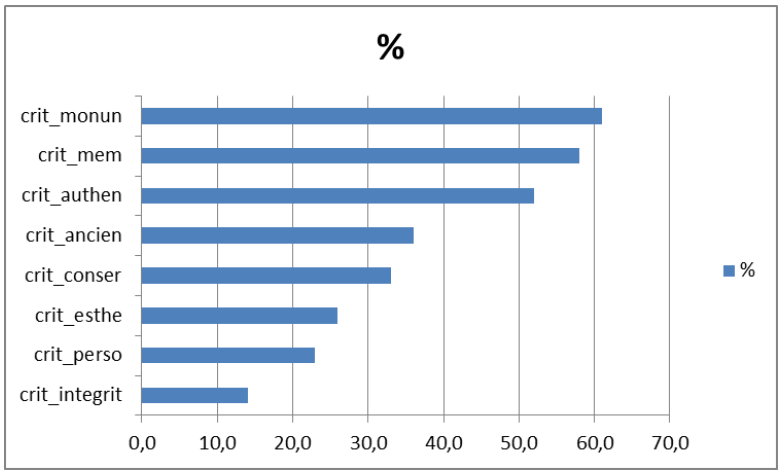


Figure 35 : Résultat des critères de patrimonialisation en %

[624] Cette liste a été élaborée en concertation avec Sandrine Glatron, responsable scientifique du projet et revue par le service de la mission patrimoine de l'Eurométrope Strasbourg.
[625] FABRE Daniel et ARNAUD Annick (dir.), *op. cit.*

Si l'architecture monumentale, la plus citée de manière « attendue » puisqu'elle renvoie à une vision patrimoniale portée par des traditions mémorielles institutionnelles autour des monuments, l'enquête pointe de façon plus surprenante l'importance de la mémoire locale avant d'autres critères plus classiques que sont l'ancienneté ou l'authenticité employés plus couramment dans des contextes patrimoniaux. Cette réponse est de toute évidence à mettre en lien avec le contexte bien particulier de la *Neustadt* et l'envie, voire le besoin, de reconnaissance de cette période historique strasbourgeoise évoquée à plusieurs reprises dans les réponses ouvertes sur l'impact de l'inscription sur la liste du patrimoine mondial.

Parmi les critères proposés, l'ancienneté d'un bien a été proposée. Lorsque ce choix était validé par l'enquêté, une deuxième question plus précise a permis d'avoir une notion de l'échelle temporelle sous-jacente à la notion d'ancien perçue. Ce critère apparaît en 4e position (36 %). Pour les 175 réponses obtenues, nous avons opéré un ré-encodage des réponses permettant ainsi de catégoriser des tranches temporelles. Ainsi les réponses se ventilent de la manière suivante : + de 100 ans 27 % ; 100 ans : 48 % ; 51 à 99 ans : 11 %, entre 0 et 50 ans : 14 %. Le siècle émerge clairement comme un marqueur temporel significatif, bien que d'autres personnes enquêtées associent le patrimoine à un temps plus long : tels le moyen-âge ou le temps des pyramides. Ces données permettent d'avoir un indicateur plus précis de la notion subjective qu'est l'ancienneté. Rappelons que le temps patrimonial suit son propre cycle avec des perceptions de l'ancien qui varient, le temps long étant souvent de rigueur entre la date de conception de l'architecture et sa valorisation patrimoniale.

c. D'un ensemble architectural ancien à l'émergence d'un nouveau centre historique

L'histoire de l'urbanisme strasbourgeois, depuis la création de la *Neustadt,* permet d'apporter des éléments en vue d'appréhender le changement de statut de l'extension urbaine : de la modernité à l'ancienneté. À l'instar de nombreuses villes, à Strasbourg, la période des Trente Glorieuses (1945-1974) a été propice à la mise en œuvre de projets urbains « modernes », quand bien même ils étaient moins ambitieux si l'on prend en considération leurs superficies respectives. En 1958, le projet du quartier de l'Esplanade situé au Sud-Est de Strasbourg, a été mis en œuvre grâce à l'achat par la ville de terrains militaires (74 hectares), ce qui a permis la

construction de 4 450 logements de « standing », dont 750 HLM[626]. Conçu par l'urbaniste Charles Gustave Stoskopf, ce quartier comprend également la nouvelle université sur 17 hectares, des cités universitaires, un centre commercial et des infrastructures scolaires, culturelles et cultuelles, il fut achevé en 1974. Ces nouveaux logements s'inscrivent dans une veine de modernité, ils sont le reflet d'une société qui souhaitait ardemment regarder de l'avant et soigner ses plaies. La politique mise en œuvre par Pierre Pflimlin, maire de Strasbourg de 1959 jusqu'en 1983, a la réputation d'avoir fait table rase de l'ancien. Il lança sa ville dans des projets d'urbanisme ambitieux : la sortie de terre du quartier de Hautepierre implanté au Nord Ouest, projet dessiné par Pierre Vivien en est la preuve. Le plan d'urbanisme en est caractérisé par un réseau d'îlots hexagonaux, tels des alvéoles de ruche. Ces mailles[627] pensées en petites unités d'habitation de 13 à 14 ha[628] sont au cœur de ce projet (1964-1981). Ces deux « nouveaux » quartiers, Esplanade et Hautepierre, fonctionnalistes et progressistes, ont des logements et équipements essentiellement regroupés dans des tours qui bénéficient du chauffage central urbain, de parkings, d'ascenseurs. Cette manière d'envisager l'urbanisme est loin d'être propre à Strasbourg. À cette époque, la logique fonctionnaliste dominait partout en France :

> « Ces grands ensembles de logements sont aujourd'hui décriés, mais on a oublié que jusque vers 1965-1975, il était fort prisé d'y habiter. Confort sanitaire, vis-vis éloignés, environnement verdoyant et desserte correcte en bus ou en auto compensaient le bruit des voisins mal étouffé par les cloisons papier-maché[629]. »

En comparaison, la dimension moderne de la *Neustadt* dut paraître bien obsolète dans cette période d'après-guerre. En effet, durant la période transitoire entre la fin de la Seconde Guerre mondiale et le début de la revalorisation de l'ensemble urbain que l'on situe historiquement au début des années 1990, la *Neustadt* ne pouvait pas être considérée comme un quartier ancien au regard du centre-ville historique, ni moderne au vu des nouvelles constructions. Entre autres pour des raisons de prestations, certains habitants ont opté pour des logements plus modernes et confortables situés dans les nouvelles extensions urbaines[630]. À titre de comparaison, dans les constructions du début du XXe siècle, le mode de chauffage était encore au charbon. Néanmoins, la *Neustadt* bénéficia rapidement du malaise des années 1980 qui sont » marquées

[626] PÉRILLON Marie-Christine, *op. cit*., p. 391.
[627] les mailles Éléonore et Catherine (1969-1971), puis Jacqueline (1969-1973) ; les mailles Brigitte (1973-1975) et Karine (1973-1981).
[628] WOLFF Jean-François, « 1955-1996 : Communauté urbaine et Europe », (1996), *op. cit*., p. 129.
[629] *Ibid.*, p. 128.
[630] Outre, le quartier de l'Esplanade et de Hautepierre, d'autre extensions ont vu le jour entre 1981 et le dernier projet : la Cité de l'Ill, Neuhof, Elsau, Cronenbourg, essentiellement de logements sociaux et le nouveau quartier Parc des poteries, situé dans le prolongement de Hautepierre.

par une remise en cause profonde de l'urbanisme fonctionnaliste. […] La critique du modernisme s'accompagne d'une redécouverte des vertus de la ville traditionnelle »[631], comme le soulignent Anna Geppert et Emmanuelle Lorenzi. Aujourd'hui, la dernière grande extension urbaine strasbourgeoise, « Deux-Rives, la nouvelle ville sur le Rhin », gagne la partie frontalière. Ce nouveau grand chantier de 250 hectares fait explicitement écho à la *Neustadt* comme le rappelle la communication de la ville de Strasbourg : « Le projet des Deux-Rives constitue le plus grand projet urbain mené depuis la construction de la *Neustadt* entre 1871 et 1918[632]. » Marie-Christine Périllon[633] et d'autres qualifient cet ensemble la « *Neustadt* du XXIe siècle ». Le fait de se référer ainsi au projet urbain de 1880 accentue davantage la dimension historique de la *Neustadt.*

L'extension urbaine, ayant désormais une centaine d'années et répondant à plusieurs critères de patrimonialisation, est-elle pour autant un centre historique ? À Strasbourg, l'ellipse insulaire qui abrite le tissu urbain le plus ancien - du castrum romain à l'architecture du XVIIIe siècle - est désignée comme telle. En effet, les premières occupations de la cité se situaient déjà sur cette emprise et le tissu urbain se caractérise encore par des rues étroites et sinueuses propres aux villes médiévales. À l'instar d'autres villes, ce centre est situé au cœur de l'ancienne enceinte de fortification. Cette notion même de « centre historique » tendant néanmoins à évoluer avec l'accroissement de la superficie des métropoles, cet espace est interprété au prisme des représentations individuelles, mais aussi d'un cadre urbanistique règlementé. Dans sa définition[634], Françoise Choay rappelle le caractère plus flou du « centre historique » pour les grandes agglomérations contrairement aux petites villes, elle soulève ainsi que :

> « cette délimitation est au contraire difficile dans le cas de grandes villes appartenant à des périodes historiques multiples, dont les restes sont fragmentés et où les quartiers du XIXe siècle peuvent être légitimement considérés comme historiques. »

De par le caractère monumental de son architecture, par le travail des façades qui tend plus vers une architecture du passé (historicisme) et par sa centralité, le cœur de *Neustadt* revêt aisément les caractéristiques d'un centre historique. L'extension du PSMV est un élément supplémentaire : pour rappel, le secteur sauvegardé de la ville de Strasbourg qui a été adopté en 1974 (approuvé en 1985) se situait au Sud de la Grande-Île et sa révision démontre le

[631] GEPPERT Anna et LORENZI Emmanuelle, « Le « patrimoine du quotidien », enjeu renouvelé pour les urbanistes européens », *Bulletin de l'association de géographes français*, 2013, n° 90-2, p. 174.
[632] https://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/deux-rives consulté le 15 février 2017.
[633] PÉRILLON Marie-Christine, *op. cit*., p. 492.
[634] Définition de Centre Historique *in* MERLIN Pierre et CHOAY Françoise (dir.), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, France, Presses universitaires de France, 2005, p. 142.

changement de vision des politiques publiques à l'égard de son centre historique. Pour ces raisons, l'inclusion du cœur de la *Neustadt* à l'ancienne cité est un acte règlementaire signifiant légalement l'existence d'un centre historique dont l'extension s'étend hors les murs (PSMV et aire de l'Unesco). La place de la République et ses abords ont un statut particulier. Point névralgique de la *Neustadt,* elle avait été conçue pour être le nouveau centre symbolique de Strasbourg. Cette volonté politique s'était traduite dans le projet d'urbanisme. En effet, la liaison des centres respectifs de l'*Altstadt* et de la *Neustadt* a été un enjeu urbanistique à part entière. Les différents plans proposés de la nouvelle place d'apparat témoignent des discussions lors de son aménagement[635]. Par la monumentalité des édifices et par sa proximité avec l'*Altstadt*, elle est comme une porte qui s'ouvre vers le nouveau quartier, une transition entre un quartier moderne et un quartier ancien. Pour reprendre des propos recueillis par une enquêtée, « *la place de la République est un point pivot dans Strasbourg*[636] ». Au vu de ses attributs architecturaux, certains enquêtés se représentent d'ailleurs une architecture bien plus ancienne et opèrent un amalgame des différentes strates historiques. Par exemple, l'une d'elles souligne:

> « *je ne savais pas que c'était aussi récent, parce que quand on voit ces bâtiments avec la pierre apparente et tout, ça évoque quand même des choses plus lointaines, moi je voyais ça plus vieux*[637]. »

Et ce sentiment d'ancienneté n'est pas récent :

> « *Mais quand on pense à ces quartiers, la Neustadt, finalement y a beaucoup de bâtiments ils ont été construits entre 1890 et 1900, maintenant ça a 100 ans, mais quand j'étais jeune, ça avait une bonne quarantaine de moins et déjà ça faisait…ça faisait ancien, c'était déjà quelque chose de bâti… c'était imposant comme architecture.* »

Ce style d'architecture historisante génère un amalgame temporel sans réels repères historiques, l'ancien se jaugeant essentiellement par les éléments architecturaux situés en façade, sans forcément mobiliser des connaissances plus pointues. Une autre enquêtée considère même une fusion avec le « *vieux Strasbourg* » :

> *« la République, pour moi c'est la vieille ville, quand vous regardez la mairie place Broglie, le tribunal ou la préfecture, ce sont des vieux bâtiments*[638] *».*

Cette fusion des centres dits anciens a été également mentionnée lors des passations de l'enquête quantitative et lors d'entretiens exploratoires. Ce phénomène renvoie à la valeur d'ancienneté d'Aloïs Riegl et explique l'appropriation rapide du cœur de la *Neustadt* en tant que quartier historique situé autour des places dotées d'une architecture monumentale perçue

[635] POTTECHER Marie et DOUCET Hervé, o*p. cit.*, p. 235.
[636] Extrait d'entretien réalisé par Sandrine Bubendorff dans le cadre de l'enquête Unesco, n°7, juin 2017.
[637] Extrait d'entretien réalisé par Sandrine Bubendorff dans le cadre de l'enquête Unesco, n°5, juin 2017.
[638] Extrait d'entretien réalisé par Sandrine Bubendorff dans le cadre de l'enquête Unesco, n°6, mars 2017.

comme particulièrement ancienne. Ces éléments théoriques permettent de comprendre l'impression de fusion des centres anciens à Strasbourg. Néanmoins, les ambiances urbains sont loin d'être les mêmes entre les deux centres. En effet, la manière de déambuler, de marcher, dans les rues étroites de la Grande-île ou dans les grandes artères de la *Neustadt* sont loin d'être identiques. La *Neustadt*, même son cœur, est plus résidentielle, moins commerçante, en somme moins vivante. À long terme, pour toutes les raisons évoquées, il serait pertinent d'étudier l'évolution de cette vision spatiale du centre ancien : les deux centres patrimoniaux que sont la Grande-Île et le cœur de la *Neustadt* évolueront-ils vers une fusion ou une coexistence mutuelle ?

Le rappel des grands projets d'urbanisme à Strasbourg, depuis la création de la *Neustadt* permet de voir l'émergence de ces nouveaux quartiers qui ont influencé le regard porté sur les constructions de la période allemande. Ces éléments me permettent de formuler l'hypothèse que cet urbanisme a vu sa perception évoluer : d'un quartier qui a pu être considéré comme désuet dans les années 1950 à 1970 à une revalorisation constante depuis la fin des années 1980. Ces effets évolutifs de représentations ont conduit à ce jour au statut de quartier ancien et à l'émergence d'un nouveau centre historique autour de l'axe impérial. Certains usages actuels renforcent ce sentiment d'historicisation de la *Neustadt* dans différents domaines. En termes touristiques, des visites guidées sont de plus en plus fréquentes place de la République et à ses abords. D'un point de vue marchand, des annonces immobilières citées en amont en annexe 23 désignent la *Neustadt* comme un quartier historique, par exemple « Ce duplex est situé dans le quartier historique *Neustadt*, au cœur de Strasbourg, attenant au parc des Contades[639] ». Pour finir, des reportages relatifs à la *Neustadt* opèrent ce même lien. Ces nouveaux usages marquent l'historicité nouvellement acquise de cet ensemble urbain. En outre, contrairement à d'autres architectures modernes voire contemporaines de la *Neustadt*, l'extension urbaine strasbourgeoise bénéficie d'une valeur d'ancienneté que des architectures aux styles plus fonctionnalistes ont davantage de mal à acquérir. Ainsi, Sylvette Denèfle explique le problème concernant l'architecture de Le Corbusier en ces termes :

> « La reconnaissance d'une œuvre récente pose le problème du recul nécessaire pour l'élection d'une ensemble contemporain à la représentation d'un moment majeur dans la constitution du patrimoine universel[640]. »

[639] L'annonce concernait un bien proposé par une agence professionnelle consultable du 19/09/2016-10-05-2017, consulté sur le bon coin.
[640] DENÈFLE Sylvette, *op. cit.*, p. 53.

Si ces ensembles architecturaux s'inscrivent dans une même veine de modernité, celle-ci se formalise différemment en façade et dans leur réception. La façade historiciste des bâtiments étant, dans ce cas, un avantage pour une appropriation plus rapide des usagers de la ville en tant que patrimoine et en tant que quartier historique.

Pour toutes les raisons évoquées, le cœur de la *Neustadt* peut être considéré comme un quartier historique. Les quartiers à la périphérie ont connu plus de mutations et le caractère monumental y étant moins présent ; les marges sont aussi parfois moins anciennes et par conséquent moins connotées historiquement. L'usage en façade d'un langage architectural moins historiciste tel dans le quartier Suisse situé au Sud de la Grande-Île ou dans des zones plus orientales du Conseil des XV contribue à classer ce bâti dans une période plus récente. Ces éléments permettent de comprendre l'appropriation moindre en tant que quartiers historiques des franges de la *Neustadt*. En somme, la *Neustadt* est devenue un ensemble urbain disposant d'un parc immobilier ancien dont le cœur tend à être un nouveau centre historique.

2. Le choix de vivre dans de « l'ancien »

a. Résider dans la *Neustadt*, entre mode de vie et attachement familial

Choisir d'habiter un lieu est loin d'être anodin, il s'agit d'une réflexion incluant de nombreuses variables. Cette thématique est au croisement de plusieurs disciplines. Jean-Yves Authier, Catherine Bonvalet et Jean-Pierre Lévy problématisent ce processus décisionnel en introduction de leur ouvrage *Élire domicile, la construction sociale des choix résidentiels*[641] :

> « "Les choix résidentiels" résultent d'arbitrages complexes qui engagent différentes dimensions de l'existence et de la vie sociale des individus et des ménages[642]. »

Pour la plupart des personnes que j'ai enquêtée, « vivre dans de l'ancien » est une variable déterminante parmi toutes celles qui peuvent être prises en considération ; elle s'inscrit dans leurs trajectoires résidentielles. Certains ont toujours fait ce choix, par exemple Suzanne explique qu'elle a « *toujours habité dans de l'ancien. Moi, je ne conçois pas d'habiter dans du neuf. C'est un mode de vie*[643] » ; à l'instar de Richard qui mentionne qu'il a « *toujours voulu habiter également des immeubles anciens, ça a été un choix, ça a été un critère important dans le choix*[644] ». Ce mode de vie peut aussi être perçu comme une logique de classe, comme le note Françoise Dubost dans le Beaujolais : les classes supérieures choisissaient de vivre dans une maison ancienne plutôt que dans une maison neuve[645]. Pour plusieurs enquêtés, ce choix de l'ancien a pu être observé également au niveau des objets qui sont visibles au sein de leur domicile tant au niveau des mobiliers, des objets de décoration que ceux du quotidien, ce mode d'habiter entouré d'objet renvoyant au passé d'une manière générale se réfère aux travaux de Nathalie Ortar concernant les objets dans les résidences secondaires[646]. Ainsi le lieu de résidence principale est aussi sujet à des arbitrages qui peuvent être de l'ordre du mémoriel au

---

641 AUTHIER Jean-Yves, BONVALET Catherine et LÉVY Jean-Pierre (dir.), *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, France, Presses universitaires de Lyon, 2010, 428 p.
642 *Ibid*., p. 7.
643 Suzanne, entretien mené en août 2014.
644 Richard, entretien mené en février 2014.
645 DUBOST Françoise, « L'usage social du passé. Les maisons anciennes dans un village beaujolais », *Ethnologie Française*, 1982, vol. 12, n° 1, p.54.
646 ORTAR Nathalie, « La mémoire des résidences secondaires: quand les objets nous façonnent », *in* MOREL-BROCHET Annabelle et ORTAR Nathalie (dir.), *La fabrique des modes d'habiter. Homme, lieux et milieux de vie*, Paris, L'Harmattan, pp. 267-282.

niveau des objets, même si ce point n'a pas été évoqué lors des entretiens de manière précise et systématique[647].

Le statut d'occupation (locataire ou propriétaire) ne semble pas déterminant dans la volonté de vivre dans l'ancien comme le soulignent divers propos de nos enquêtés. Marie note que « *les gens qui viennent en tant que locataires sont attachés à l'ancien et au quartier* ». Avant de devenir propriétaire de son appartement Richard, comme d'autres, a effectué des mobilités d'ordre spatial dans la *Neustadt* :

> « *Oui, j'habitais déjà dans le quartier dans un immeuble analogue auparavant. […] Et avant j'habitais aussi dans le même quartier, mais à l'autre bout, rue du général Rapp. Et avant j'habitais boulevard de la Marne*[648]. »

Anémone a également vécu dans plusieurs appartements de la *Neustadt* avec des statuts d'occupation différents. Le cas de Guilaine est particulièrement intéressant : actuellement locataire, elle n'a pas les moyens financiers d'acquérir l'appartement ou son équivalent en raison de sa surface et de son emplacement. Son choix résidentiel a été d'ailleurs mal apprécié par sa mère, car son logement est situé en bordure de la *Neustadt :* son lieu d'habitation n'était pas aussi central que celui de ses parents et de sa grand-mère qui était propriétaire d'un immeuble au cœur de la *Neustadt*. Ses parents étaient, quant à eux, locataires dans un immeuble cossu proche de la place de République. Dans son cas familial, il s'agit d'un double déclassement, social et spatial en termes de possession de bien, mais aussi en résidant dans l'ancien ban de la *Neustadt* : cette évolution s'est opérée en trois générations. Avant de s'installer dans la *Neustadt*, en tant que locataire, Céline louait d'autres logements « *dans des endroits du centre historique qui nous plaisaient beaucoup* ». Pour des raisons familiales, elle a quitté le centre historique[649] et souligne que la *Neustadt* constituait alors « *un compromis intéressant, ça restait une configuration un peu ancienne et puis en même temps, c'était déjà plus calme, plus vert.* » Ce choix de quitter le centre historique de Strasbourg rejoint des dynamiques similaires constatées lorsque des résidents, au tournant de leur vie qu'est la construction d'une famille, préfèrent des quartiers plus calmes du péri-centre[650].

---

[647] Par exemple, Édouard s'est tout particulièrement entouré d'objets anciens et met en valeur la collection de portraits débuté par ses aïeux.
[648] Richard, entretien mené en février 2014.
[649] Le centre historique s'entend ici pour l'ellipse insulaire.
[650] AUTHIER Jean-Yves et LÉVY Jean-Pierre, « Rester ou partir. Construction sociale des choix résidentiels des habitants des quartiers anciens centraux en France », *in* AUTHIER Jean-Yves, BONVALET Catherine et LÉVY Jean-Pierre (dir.), *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, France, Presses universitaires de Lyon, 2010, pp. 123-148.

Si les parcours résidentiels sont essentiellement ici motivés par le choix de l'ancien, d'autres personnes enquêtées ont de surcroît un attachement via leurs histoires familiales qui s'inscrivent dans le temps. D'ailleurs d'une manière générale, les réseaux familiaux sont un facteur déterminant dans le choix résidentiel. Les parents de Mirta se sont installés dans le quartier car sa grand-mère y habitait déjà ; elle parle en souriant de « *regroupement familial* ». Aujourd'hui, elle habite le logement où elle a grandi et que ses parents lui ont légué. Maurice a également hérité de la moitié de son immeuble et a vécu dans différents appartements du même immeuble, où sa famille réside depuis trois générations. Quant à Françoise, elle habite dans l'immeuble familial. D'autres liens familiaux moins matériels et plus sentimentaux peuvent également être un facteur qui détermine le choix d'habiter la *Neustadt,* comme pour Marie qui s'est installée près de l'endroit où son père a fait des études :

> *« Et c'est aussi peut-être sentimental car mon père quand il était étudiant il était dans une chambre de bonne, allée de la Robertsau, un peu plus loin près de la pharmacie. Donc, c'est presque un lien au niveau familial par rapport à cette rue*[651]. »

Néanmoins les amateurs de patrimoine sont loin de tous habiter dans l'ancien. Ce choix peut être qu'une étape dans leur parcours résidentiel, les stratégies en termes d'habitat étant loin d'être figées. En effet, certains enquêtés ont des modes différenciés en fonction de leurs besoins. Par exemple, Benoit a installé son activité professionnelle dans différents lieux de la *Neustadt « j'ai eu mes agences, avant j'étais place Brandt, après rue de l'Yser, donc ça c'est différent, après je suis revenu ici*[652]*. »*, mais il habite à titre personnel dans une maison contemporaine qu'il a dessinée en grande banlieue strasbourgeoise. Nicolas rencontré lors d'un entretien exploratoire était locataire dans un appartement dans le quartier gare et il venait d'acquérir un bien sur plan au Sud de Strasbourg.

Afin de dresser une brève typification, les choix résidentiels de l'ancien se répartissent en deux groupes : d'un côté, ceux qui optent pour habiter dans ce type d'architecture ancienne et de l'autre, ceux qui y sont attachés par leur histoire personnelle, ces derniers sont d'autant plus spatialement enracinés. La *Neustadt* draine somme toute des personnes en quête d'ancien sans avoir les contraintes d'un quartier historique central (manque d'accessibilité en voiture, rues étroites, tourisme accru). La coexistence de plusieurs quartiers, présentés en première partie, permet aux Strasbourgeois d'élire domicile dans ce type d'architecture doté de caractéristiques de logement similaires avec de larges opportunités spatiales. En effet, les différents quartiers

[651] Marie, entretien mené en août 2015.
[652] Benoit, entretien mené en août 2014.

de la *Neustadt*, aux ambiances et aux logiques économiques qui leurs sont propres, offrent un large éventail de lieux de résidence et permettent de répondre à des critères individuels complexes qui sont propres à chaque choix résidentiel tels qu'évoqués par exemple dans les travaux de Yves Grafmeyer[653].

b. S'approprier l'histoire de son l'immeuble et de son quartier

Dans le contexte patrimonial, Maria Gravari-Barbas soulève, au vu des cas mobilisés dans l'ouvrage *Habiter le patrimoine,* que le registre appropriatif revêt un double sens : celui de l'appropriation de l'espace et du temps[654]. Concernant l'échelle temporelle, l'appropriation du patrimoine de la *Neustadt* est envisagée dans une continuité en raison des circonstances historiques. En effet, les usages et des conditions d'habitabilité constantes de la *Neustadt* n'ont pas généré de rupture, contrairement à d'autres exemples de patrimoine français vidés de leur mémoire[655]. Comme développé en seconde partie, l'appropriation de ce secteur urbain strasbourgeois, se joue à deux niveaux : elle peut être perçue d'une part comme « top down » avec les projets institutionnels et d'autre part comme « bottom up » en considérant les actions menées par des résidents. Cette appropriation-habitante relève de démarches personnelles, se transformant en actes et se formalisant à l'échelle individuelle.

La valorisation de la *Neustadt* a permis de transmettre des connaissances, de se rendre compte de la valeur historique de cet ensemble urbain, ainsi que le signale Anémone : « *je pense que la prise de conscience est vraiment faite par les habitants, ça c'est sûr, grâce justement à ces visites*[656] ». La valeur historique - pour reprendre la catégorisation d'Aloïs Riegl – est transmise entre autres par les institutions publiques et des associations, mais certains enquêtés ont mené

[653] GRAFMEYER Yves, « Approches sociologiques des choix résidentiels », *in* AUTHIER Jean-Yves, BONVALET Catherine et LÉVY Jean-Pierre (dir.), *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, France, Presses universitaires de Lyon, 2010, pp. 35-52.
[654] GRAVARI-BARBAS Maria, « Conclusion générale : Habiter le patrimoine : vivre les lieux et s'approprier le temps... », *in* GRAVARI-BARBAS Maria (dir.), *Habiter le patrimoine: enjeux, approches, vécu*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, p. 617.
[655] Par exemple le cas des salines d'Arc et Senans étudié par Alain Chevenez inscrite sur la liste du patrimoine de l'Unesco en 1982 *in* CHEVENEZ Alain, « La saline royale d'Arc-et-Senans : un patrimoine sans mémoire », *in* FABRE Daniel et IUSO Anna (dir.), *Les monuments sont habités*, Paris, France, Éd. de la Maison des sciences de l'homme, coll. « Ethnologie de la France », n° 24, 2010, pp. 275-289. En effet, d'autres problématiques mémorielles concernent les anciens sites industriels tels les sites miniers.
[656] Anémone, entretien mené en octobre 2014.

leurs propres recherches. Ces recherches historiques sont une manière de s'approprier de l'histoire de leur domicile. Par exemple, Marie partage volontiers ses connaissances relatives à la maison où elle réside. Outre des recherches menées dans les archives et sur internet, elle a effectué des recherches généalogiques concernant les propriétaires successifs qui ont résidé dans la villa : « *je connais bien l'histoire de la maison, de tout ce qui peut se trouver aux archives et j'ai aussi fait quelques recherches historiques et généalogiques concernant le propriétaire unique.* » Elle se passionne aussi pour les modes de vie passés, notamment concernant l'ancienne salle de bal, située en annexe, et précise à ce sujet :

> *« j'aimerais bien trouver des traces de la vie à cette époque, dans mes recherches à venir, de voir si réellement il y avait des bals et des activités, une forme de vie sociale liée au commanditaire et à son fils.* »

Marie formule ainsi son lien avec sa maison : « *on s'attache petit à petit à sa maison* ». Cet attachement affectif est lié à un certain type d'appropriation relatif à une forme de possession[657]. Membre d'une société d'histoire et passionné par le passé, Édouard a même identifié certains entrepreneurs qui ont œuvré dans son appartement ; il signale au sujet de son parquet :

> « *ça c'est un parquet qu'on appelle parquet Kitsch. Alors pourquoi ? C'était une entreprise qui s'appelait H. qui a été créée en 1870 et fonctionnait je crois jusque dans les années 1950 et qui faisait, c'est un peu du faux Versailles*[658]*.* »

Il connait l'histoire de son immeuble, mais aussi celle des immeubles adjacents qui ont été érigés tous trois par le même commanditaire, il explique « *chaque fille avait un immeuble* ». Cette connaissance accumulée fait l'objet d'un archivage à part entière et plusieurs personnes m'ont montré la matérialité de leurs recherches, de leurs archives personnelles. Ainsi, Édouard et Marie m'ont fait partager spontanément le contenu de leurs classeurs qui regroupaient les informations accumulées. Quant à Maurice, il a conservé précieusement les archives familiales concernant l'immeuble, mais aussi l'activité commerciale qui était installée en rez-de-chaussée que j'ai pu consulter.

Pour sa part, Mirta a mené également des recherches archivistiques :

> « *J'ai fait aussi des recherches aux archives, donc quand la maison a été construite par un épicier de luxe qui s'appelait L. avec un Y. Et qui avait une maison de rapport, et derrière c'était assez vide, et il y avait les entrepôts derrière*[659]*.* »

Par ailleurs, elle a développé une longue mémoire domestique dont quelques éléments ont été mobilisés dans la seconde partie. Habitant quasiment toute sa vie dans le même logement, elle

[657] Ce concept est développé *in* VESCHAMBRE Vincent, « La notion d'appropriation », *Norois. Environnement, aménagement, société*, 1 juin 2005, nº 195, pp. 115-116.
[658] Édouard, entretien mené en octobre 2014.
[659] Mirta, entretien mené en août 2014.

connait différentes strates historiques de l'immeuble qui expliquent certaines décisions qui peuvent paraître obscures sans son éclairage. Par exemple, elle m'a dévoilé des anecdotes sur des pratiques passées qui ont impacté le règlement intérieur de la copropriété toujours en vigueur, elle en lit un extrait et le commente :

> « "*Aucun local ne pourra être occupé par une personne dans l'immeuble exerçant une profession de musicien ou de chanteur ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel." Alors ça la raison, c'est que pendant très longtemps il y avait dans votre immeuble au 2e étage, il y avait un professeur de violon. Et pendant des années, on a entendu les débutants de violon. Parce qu'on entend quand même d'un immeuble à l'autre. On entendait les grincements des violons des débutants. Et je pense que c'est pour cela que ça a été mis dans notre règlement*. »

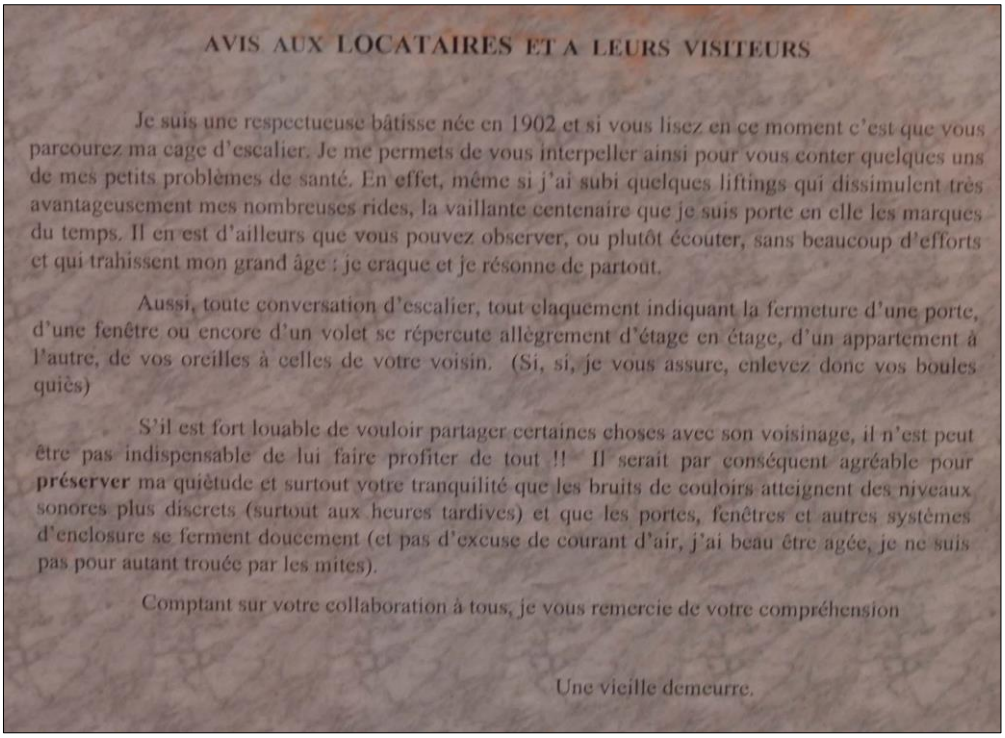
Au final, Mirta détient des connaissances de deux registres : son vécu et son travail d'archives. En général, Françoise n'archive pas les données et n'est pas tournée vers un culte de l'ancien. Néanmoins, elle connait les grandes lignes de l'immeuble familial, qu'elle transmet en valorisant les aspects liés à la modernité de l'immeuble, comme évoqué en amont son immeuble date de 1907.

L'envie de développer des connaissances sur son domicile transcende le clivage entre propriétaire et locataire. Céline détient plusieurs types d'information tant architecturale que sur la généalogie des habitants, car elle discute régulièrement avec son bailleur qui habite encore dans l'immeuble :

> *« Et c'est un bien immobilier qui a été décidé par une famille qui est encore aujourd'hui propriétaire d'une grosse partie de l'immeuble. Donc c'est l'arrière-grand-père de ma propriétaire actuelle qui a fait construire l'immeuble. Et il a confié les plans à l'architecte Brion qui est aussi l'auteur d'un certain nombre d'immeubles emblématiques de la Neustadt, notamment ceux de la rue Sleidan un des deux qui e*st *art nouveau est particulièrement intéressant et c'est lui qui a fait effectivement les plans*[660]. »

Le partage de la connaissance entre bailleur et locataire peut revêtir différentes formes. Ainsi une propriétaire a effectué la démarche de mettre en valeur l'ancienneté de la demeure aux yeux « des locataires et des visiteurs » (figure 36). La personnalisation de la demeure est, dans ce cas, un moyen d'inciter les occupants à en prendre soin dans leurs usages du quotidien. Le fait d'échanger des informations historiques pour transmettre de l'information ou ce type d'affichage montre un lien qui peut exister entre les bailleurs et les locataires.

[660] Céline, entretien mené en octobre 2014.



AVIS AUX LOCATAIRES ET A LEURS VISITEURS

Je suis une respectueuse bâtisse née en 1902 et si vous lisez en ce moment c'est que vous parcourez ma cage d'escalier. Je me permets de vous interpeller ainsi pour vous conter quelques uns de mes petits problèmes de santé. En effet, même si j'ai subi quelques liftings qui dissimulent très avantageusement mes nombreuses rides, la vaillante centenaire que je suis porte en elle les marques du temps. Il en est d'ailleurs que vous pouvez observer, ou plutôt écouter, sans beaucoup d'efforts et qui trahissent mon grand âge : je craque et je résonne de partout.

Aussi, toute conversation d'escalier, tout claquement indiquant la fermeture d'une porte, d'une fenêtre ou encore d'un volet se répercute allègrement d'étage en étage, d'un appartement à l'autre, de vos oreilles à celles de votre voisin. (Si, si, je vous assure, enlevez donc vos boules quiès)

S'il est fort louable de vouloir partager certaines choses avec son voisinage, il n'est peut être pas indispensable de lui faire profiter de tout !! Il serait par conséquent agréable pour **préserver** ma quiétude et surtout votre tranquilité que les bruits de couloirs atteignent des niveaux sonores plus discrets (surtout aux heures tardives) et que les portes, fenêtres et autres systèmes d'enclosure se ferment doucement (et pas d'excuse de courant d'air, j'ai beau être agée, je ne suis pas pour autant trouée par les mites).

Comptant sur votre collaboration à tous, je vous remercie de votre compréhension

Une vieille demeurre.

Figure 36 : Texte affiché dans l'entrée du rue du Hohwald, © Blanc 2014

Si les recherches peuvent être liées à une forme de « tropisme » alsacien, d'ailleurs relevé lors des *Rendez-vous de la Neustadt* par une habitante qui souligne le fait que : « *c'est très strasbourgeois, ces racines, ces immeubles construits comme cela, ça a des racines historiques* », cet intérêt historique dépasse pourtant les origines régionales des enquêtés. Anémone qui n'est pas originaire de la région a rassemblé des éléments sur l'immeuble et les prédécesseurs qui l'ont occupé ; elle signale ainsi en début d'entretien que « *je voulais vous dire, que j'avais commencé à faire l'historique de l'immeuble. J'ai commencé à regarder le cadastre, la maison ici est la plus ancienne de l'îlot* ». Un témoin qui est intervenu lors du temps d'échange organisé avec l'Adiq (2016) marque son point de vue et son origine extra régionale lorsqu'il évoque l'architecte qui a dessiné son lieu de résidence : « *il est de 1904, c'est un architecte alsacien, bon je ne suis pas de la région, mais bon je me suis un petit peu intéressé, c'est un architecte alsacien*[661]. »

Outre ces amateurs passionnés par l'histoire de leur habitat, le site archi-wiki a aussi permis de démocratiser le savoir archivistique en mettant à disposition des données issues de la ville. Ainsi une autre personne signale :

[661] Propos d'une femme résidant au 16 rue Silbermann, temps d'échanges des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).

> « *Quand j'ai visité l'appartement oui j'ai cherché sur internet quand il avait été construit et j'ai vu que toute la rue datait de 1900-1901. J'aime bien quand je vais dans un bâtiment un peu ancien voir à quelle époque ça peut correspondre*[662] ».

D'autres enquêtés ont une connaissance plus partielle de l'historique de leur immeuble, où un minimum d'informations a été obtenu lors de l'acquisition du bien. Richard a pris connaissance de la date de construction dans cette configuration, il mentionne qu'il avait *« vérifié au moment de l'achat*[663] *»*.

L'histoire patrimoniale peut aussi être un moyen de s'approprier sa nouvelle ville comme en témoigne le fait que des personnes habitant depuis moins de 6 mois se rendent aux Journées du patrimoine[664]. Lors du café Unesco organisé en 2016 par la ville de Strasbourg, une personne d'origine américaine, friande d'histoire, a fait la démarche d'en connaître plus sur son nouvel environnement et l'histoire de son quartier. En outre, concernant l'appropriation de la ville par les visites pour les nouveaux résidents, un enquêté signale que « *Strasbourg pour ça est génial, je suis arrivée j'ai tout de suite vu ce que je voulais, même beaucoup. Les journées du patrimoine (rires), ben j'ai fait 15 visites par jour sur deux jours, j'ai fait plein de kilomètres par jour*[665] ». Le patrimoine permet de se familiariser avec les lieux, il est une porte d'entrée pour découvrir les lieux. Qu'il s'agisse d'une initiative de visiter des lieux lors des JEP, d'effectuer des recherches sur sa maison ou encore de s'investir dans une association relative au patrimoine, les phénomènes sont similaires ; en effet, pour reprendre les propos de Glevarec ou Saez :

> « Le patrimoine est cette ressource, ou cet outil, qui permet aux individus de construire ce lien au territoire pour ceux qui n'ont pas le lien familial ou historique comme point d'appui[666]. »

À l'instar des recherches généalogiques, des habitants curieux ou passionnés d'histoire remontent l'histoire pour retracer la vie de leur habitat. Toutes les personnes rencontrées pour un entretien connaissaient au minimum la période de construction de leur lieu de résidence et avaient glané un minimum d'informations. Cette connaissance qui est un moyen de s'approprier l'histoire, marque un attachement à leur logement. La problématique n'est pas la même pour les héritiers que pour les nouveaux venus : d'un côté, il s'agit de préserver ses racines, et de l'autre, le patrimoine peut être un facteur d'intégration, une manière de se familiariser avec

[662] En l'occurrence, la personne ne se souvenait pas du nom du site, et les relances ont permis d'identifier Archi-Strasbourg. Entretien réalisé par Sandrine Bubendorff dans le cadre de l'enquête Unesco, n°3, mars 2017.
[663] Richard, entretien mené en février 2014.
[664] 7 % de la population totale des personnes enquêtées lors des JEP 2016 dans le cadre de l'enquête Unesco.
[665] Extrait d'entretien réalisé par Sandrine Bubendorff dans le cadre de l'enquête Unesco, n°4, mars 2017.
[666] GLEVAREC Hervé et SAEZ Guy, *op. cit.*, p. 49.

l'histoire locale ou d'habiter un lieu avec une conscience historique. La recherche de connaissances historiques des lieux est une des modalités d'appropriation de l'habitat « qui est définie comme l'ensemble des pratiques et, en particulier, des marquages qui lui confèrent les qualités d'un lieu personnel[667] ». Les aspects matériels de l'appropriation seront mis en avant dans les prochains chapitres.

c. Des contraintes du bien liées à son vieillissement et à sa patrimonialisation

Les bâtiments de la *Neustadt* ont eu comme destination initiale l'habitat comme expliqué en première partie. Contrairement à de nombreux sites reconnus par l'Unesco ou par d'autres instances nationales pour ne mentionner que les secteurs sauvegardés, les problématiques de transformation et rénovation dans le cas de la *Neustadt* se posent dans des termes différents étant donné les conditions de construction initiale. Il est alors délicat de comparer ce tissu urbain strasbourgeois avec d'autres centres anciens en France qui avaient pu être qualifiés de dégradés voire d'insalubres ou ne répondant plus à un standard de vie pour ne citer que les exemples de Bordeaux et Lyon. *De facto,* l'extension urbaine de Strasbourg n'a pas bénéficié de programmes financiers spécifiques de rénovation en dehors des travaux menés de manière régulière par la ville. Un habitant mentionne le vieillissement du quartier : *« Et je veux dire, à part la vétusté qui existe partout quand les choses vieillissent, il n'y a pas d'autres soucis*[668]*. »* En outre, les surfaces proposées sont généralement spacieuses et permettent aisément d'accueillir des familles, un facteur non négligeable qui incite à la sédentarisation dans les trajectoires résidentielles[669].

Le vieillissement du tissu urbain peut néanmoins être contraignant pour ses habitants. Deux volets peuvent être source de préoccupation : les problématiques liées d'un côté à l'usure des matériaux employés et de l'autre aux nouvelles règles d'urbanisme. Ces aspects ne relèvent pas de l'arbitrage habitant, mais doivent être néanmoins pris en considération[670].

---

[667] VESCHAMBRE Vincent, (2005), *op. cit.*, pp. 115-116.
[668] Propos d'un couple résidant au 25 rue Vauban, temps d'échange des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).
[669] LÉVY Jean-Pierre, « Parcours d'habitants », *in* AUTHIER Jean-Yves (dir.), *Du domicile à la ville : vivre en quartier ancien*, Paris, France, Anthropos, 2001, p. 50.
[670] Les autres questions de normes seront détaillées dans la partie dédiées aux arbitrages habitant concernant les travaux dans le point « La cohabitation de l'ancien et du moderne ».

En ce qui concerne la *Neustadt*, des questions de sécurité peuvent être en jeu en raison de l'usure de la pierre. En effet, ces immeubles sont construits en partie en grès et cette pierre se dégrade. Le rapport soumis à l'Unesco souligne ainsi qu'une corniche sur un immeuble de la *Neustadt* a une durée de vie qui peut n'être que de quatre-vingts ans à cent vingt ans pour des raisons d'altération du grès causée par la pollution et par le climat (pluie, brouillard, variations thermiques)[671] ». Les travaux réalisés pour éviter des risques d'effondrement de pierre ne sont pas rares, Mirta explique :

> « *Il y a des balcons où il y a des morceaux qui sont tombés, et comme, il y a quand même un énorme passage pendant l'année, tous les jeunes qui viennent de l'arrêt de bus et tout, le risque est encore plus grand que quelqu'un soit touché*[672] ».

Pour ces mêmes raisons, la façade de l'immeuble d'Anémone a été rénovée : « *parce que les balcons étaient quand même dangereux. Et puis il y a des pierres qui sont tombées*[673] ». Quant à la dégradation du fer, il engendre d'autres risques. Benoit, l'architecte, évoque le souci au niveau des balcons : « *parce que le problème de tous ces immeubles, c'est que les fers qui tiennent tous ces balcons sont corrodés et il y a un risque d'effondrement*[674] ». Dans l'immeuble de rapport où réside Mirta, la question de l'usure des matériaux se pose également au niveau des poutrelles métalliques, le syndic s'inquiétait de la situation : « *Du coup, il était un peu effaré, il a fait venir un spécialiste qui a regardé et qui a dit qu'il y a des poutrelles qui sont en mauvais état, il y a quand même un risque d'effondrement*[675]. »

Ces immeubles datant d'une même époque ont en commun les mêmes fragilités intrinsèques dues à leur construction, aux matériaux utilisés ou encore subséquents d'un même type de rénovation. Anémone a évoqué l'amiante des toitures qui ont été changées à la hâte dans une grande partie de la *Neustadt* suite à une tempête :

> « *on croit que c'est de l'ardoise mais... il y a eu une grande tempête en 1978 qui a ravagé tout Strasbourg, toutes les toitures de Strasbourg. Ça a été refait en vitesse. Et la plupart des toits c'est de l'Eternit, de l'amiante* ».

En plus des contraintes liées à une forme de vétusté se greffent les contraintes liées à la patrimonialisation. Ainsi, lors de l'enquête menée par l'Unesco, le patrimoine est perçu comme un frein, les habitants du secteur ne seraient plus libres de faire les travaux en fonction de leurs souhaits. Le champ lexical évoqué pour les travaux se décline de la manière suivante : de la pure contrainte « *certains critères à respecter (par exemple pour rénover) qui peuvent être*

[671] EUROMÉTROPOLE STRASBOURG, (2015), *op. cit.*, p. 193.
[672] Mirta, entretien mené en août 2014.
[673] Anémone, entretien mené en octobre 2014.
[674] Benoit, entretien mené en août 2014.
[675] Mirta, entretien mené en août 2014.

contraignants » (femme, 21 ans), « *conservation, pas n'importe quoi* » (homme, 62 ans), mais les règles peuvent être perçues de manière plus pondérée : plus de « *contraintes aux aménagements une meilleure conservation* » (homme, 47 ans), « *ceux qui sont propriétaires sont coincés pour les travaux extérieurs (la façade, les volets), mais contents d'habiter un beau quartier labélisation* » (femme, 27 ans), « *plus de fierté et d'aménagements, à côté un peu d'embêtements, pas possible de faire un volet vert, un volet bleu si on a envie* » (homme, 21 ans).

Ces règles urbanistiques sont donc perçues comme une contrainte, pour reprendre les propos de Gravari-Barbas :

> « La valeur patrimoniale du lieu habité, dans son ensemble intéressante pour ceux qui y habitent, s'avère insupportable dès lors qu'elle devient entrave à leurs pratiques[676]. »

La propriété privée en France est synonyme de liberté d'action, et l'intervention d'un tiers (via l'architecte des bâtiments de France) peut être perçue comme une forme d'ingérence dans la gestion du bien ce qui peut expliquer des réticences à déclarer les travaux. Si les demandes d'autorisation de permis de construire peuvent être davantage compréhensibles pour des travaux majeurs ou visibles de l'extérieur, les intérieurs, donc la sphère privée, seront également assujettis à la réglementation urbaine. En effet, la modification du PSMV concerne tant les éléments remarquables à l'extérieur mais aussi à l'intérieur des bâtiments.

[676] GRAVARI-BARBAS Maria, « Introduction », *in* GRAVARI-BARBAS Maria (dir.), *Habiter le patrimoine: enjeux, approches, vécu*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2005, p. 24.

Chapitre 2. Être en charge d'un patrimoine

1. Gestion familiale, gestion en copropriété

a. Transmettre et diviser le patrimoine familial

Comme décrit en amont, le bâti de la *Neustadt* a été essentiellement construit par des entités juridiques privées (famille, entreprises). Depuis leurs sorties de terre, les immeubles de rapport se transforment encore de nos jours d'un point de vue juridique avec la mise en place de copropriétés[677] et de sociétés civiles immobilières. Cette division des immeubles de rapport augmente *de facto* le nombre de propriétaires dans la *Neustadt*, étant donné que les pratiques immobilières évoluent comme le mentionne Édouard : « *On n'achetait pas autrefois quand c'était construit, on était propriétaire de tout. On ne vendait pas comme cela des appartements*[678] ». L'évolution de ces statuts a une incidence dans la gestion et l'entretien des biens. Il est, cependant, compliqué d'identifier cette dynamique de manière précise, étant donné que les actes de ces changements que sont la création de copropriétés, sont archivés essentiellement par des études notariales et des syndics. Ces données sont dès lors infiniment dispersées. En ce qui concerne le patrimoine familial, qui est au cœur de cette recherche, l'évolution du parc immobilier est par conséquent d'autant plus complexe à cerner ; néanmoins, une typologie générale peut être établie. Ainsi les copropriétés verticales de la *Neustadt* semblent se répartir en quatre groupes : celles avec un propriétaire unique ou plusieurs membres issus d'une même famille, la copropriété à majorité familiale, les copropriétés composées uniquement de nouveaux entrants[679], et enfin les sociétés civiles immobilières dont les parties prenantes sont moins lisibles[680]. L'émergence de ces sociétés civiles pose d'ailleurs question dans la modalité de transmission des biens immobiliers, comme le développe Véronique Barabé-Bouchard, ce montage juridique transforme le bien matériel en part immatérielle[681]. Ce

[677] Définition de la copropriété « La copropriété est définie par la loi du 28 juin 1938 », *in* MERLIN Pierre et CHOAY Françoise (dir.), *op. cit.,* p. 202.
[678] Édouard, entretien mené en octobre 2014.
[679] La notion de nouveaux entrants s'entend ici de deux manières, soit des bailleurs qui résidaient déjà dans l'immeuble, soit des personnes totalement extérieures à l'immeuble.
[680] Les noms des SCI ne sont pas explicites et n'indiquent pas les membres y prenant part.
[681] BARABÉ-BOUCHARD Véronique, « Sociétés familiales : l'ère de l'héritage virtuel ? », *in* DUBET François (dir.), *Léguer, hériter*, Paris, France, La Découverte, 2016, pp. 59-72.

système est fortement conseillé et de nombreuses SCI sont familiales, lors de leur montage initial. L'auteure explique que :

> « L'intérêt majeur de la transformation de l'avoir en droits sociaux réside surtout dans la possibilité qu'elle offre, de rendre divisibles des biens qui par nature ne le sont pas. Elle permet ainsi d'étouffer dans l'œuf l'indivision qui devrait naître au décès du propriétaire des biens, puisqu'à une pluralité de propriétaires concurrents des mêmes biens, on substitue la personne morale en tant que propriétaire unique et exclusif de l'ensemble[682]. »

Dans la *Neustadt* comme ailleurs en France, cette modalité de transmission du patrimoine se développe et crée une autre possibilité de gestion les biens familiaux par le biais de sociétés qui peuvent être contrôlées par un noyau familial choisi. L'interface de l'entreprise permet de rompre avec les droits de succession usuels et permet d'exclure des descendants de la société et d'inclure d'autres personnes n'ayant aucune filiation directe. Au vu de ces configurations plusieurs questions se posent : comment la famille gère-t-elle son héritage ? Comment s'ouvre le noyau familial à d'autres ? Et quels sont les motifs qui incitent à ce changement de statut ?
La transmission de ces immeubles est liée à l'héritage. Cette notion étudiée par Anne Gotman met en avant une complexité qu'elle résume ainsi « c'est un bien autant qu'un lien dont la valeur est matérielle et dont le sens relève d'un entrelacs de symboles culturels[683] ». Pour ce qui relève du patrimoine familial[684], notons qu'il concerne les biens mobiliers et immobiliers. Une attention particulière est évidemment donnée à la transmission du bien immobilier pour mon cas d'étude. D'un noyau stable d'une même famille, enracinée et sédentarisée, ce groupe d'apparence homogène s'ouvre, de plus à en plus, à de nouveaux entrants. Cette rupture dans l'histoire de l'immeuble, qui se construit tels des récits de vie[685], s'explique par plusieurs facteurs. Le changement de statut peut s'opérer lors d'une succession, souvent après un décès ; le don aux enfants peut aussi générer la division d'un bien familial en copropriété.

Parmi les enquêtés, Maurice est l'unique personne qui habite encore dans l'immeuble que son grand-père fit ériger, sa sœur a fait un autre choix résidentiel et elle n'est plus domiciliée dans l'immeuble où elle a grandi. Fortement attaché au bien familial qu'il a géré pendant de nombreuses années, Maurice ne conçoit pas cet héritage de la même manière que sa sœur. Et il explique cette différence notoire : « *Moi, je disais, je ne suis pas dans la promotion immobilière*

---

[682] *Ibid*., p. 62.
[683] GOTMAN Anne, *L'héritage*, Paris, France, Presses universitaires de France, 2006, 127 p.
[684] BABELON Jean-Pierre et CHASTEL André, *La notion de patrimoine*, Paris, France, Liana Levi, coll. « Collection Opinion art », 2008, pp. 49-57.
[685] BERTAUX Daniel, *Le récit de vie*, Paris, France, Armand Colin, 2010, 126 p.

je suis dans le partage d'une succession. Vous voyez les deux philosophies[686] *?* » D'ailleurs, le passage du statut de l'indivision à la copropriété a été douloureux pour Maurice ; il explique cette tension familiale :

> « *j'ai une sœur, avant on était en indivision […], Mais bon moi, moi, j'étais hostile à cela, je voulais garder le bien, un peu plus, je ne voulais pas qu'il devienne une copro. Mais j'ai pas eu le choix* ».

Cette différence qu'il a rappelée à plusieurs reprises au cours de l'entretien est fondée, selon lui, par la mauvaise influence de son beau-frère, donc une personne extérieure au cercle familial qu'il qualifie de la manière suivante : « *son associé, conjoint, c'est un prédateur, c'est le capteur d'héritage* ». Comme le pointe Anne Gotman concernant la question du partage entre les héritiers :

> « Elle engage non seulement une distribution équitable, mais une répartition qui autorise à quelque degré que ce soit la prolongation du collectif. Elle appelle dès lors non seulement des héritiers mais des successeurs, gardiens de l'histoire et garants de son devenir[687] ».

Dans une même famille, les choix peuvent diverger diamétralement et être source de conflit entre des visions différentes de la gestion de l'héritage. Même dans les cas sans heurts notoires, il s'opère une première distinction entre ceux qui restent et ceux qui quittent la demeure familiale, puis une seconde entre ceux qui veulent garder le bien et d'autres qui souhaitent le vendre. De par leurs situations géographiques ou encore les lieux de vie des héritiers, les biens immobiliers sont particulièrement sujets à tensions entre valeur d'usage et valeur symbolique[688].

Dans l'immeuble où réside Céline, les propriétaires sont mixtes entre des descendants encore occupants qui ont l'usage de leur bien et des nouveaux propriétaires entrants :

> *« Donc au départ, on a à chaque fois deux appartements sur chaque palier. Et chaque enfant possédait un étage, donc deux appartements, et donc au final le premier étage a été vendu, donc les deux appartements ont été vendus, faute d'héritier. Sinon l'ensemble ce sont des locations sauf à mon étage où c'est la propriétaire qui occupe le deuxième appartement. Donc on est dans un état un peu hybride où on a à la fois une sorte de copropriété alors qu'à la base c'était un immeuble familial avec les propriétaires qui habitaient en partie dedans*[689]*. »*

Dans le cas d'une nouvelle copropriété, le choix des nouveaux copropriétaires s'avère déterminant quand il s'agit d'un bien géré par les hérités. Ces nouveaux entrants intègrent d'une certaine manière le cercle familial. Maurice a choisi soigneusement les nouveaux acquéreurs

[686] Maurice, entretien mené en mai 2015.
[687] GOTMAN Anne, *op. cit.*, p. 105.
[688] *Ibid.*, p. 108.
[689] Céline, entretien mené en octobre 2014.

de ses lots. Pour sa part, il souhaitait vivement que les nouveaux copropriétaires y habitent. Il explique cette nouvelle relation ainsi :

> *« Moi, je leur ai dit Monsieur X, Madame Y, maintenant on est associé et ça se passe très bien. Alors, j'ai vendu un appartement à quelqu'un qui venait d'une maison individuelle qui est venu là, très sensible à la Neustadt, à l'architecture*[690] ».

Cette notion du « chez soi » et de la maison est importante pour certains héritiers. Françoise souligne cette atmosphère de la maison: « *vous voyez une … [hésitations] circule dans l'immeuble, quelque chose de... une âme*[691] » et c'est ce qu'elle souhaite faire partager aux nouveaux entrants. Elle raconte en souriant qu'un nouveau propriétaire s'est approprié le logement qu'il occupe dans l'immeuble de sa famille, elle souligne à son sujet :

> « *il dit quand je reviens dans cet immeuble ; il habitait rue des Arquebusiers avant dans les immeubles modernes, il me dit c'est complétement différent : "Ici, je rentre vraiment chez moi."* »

L'immeuble où réside Françoise a été divisé afin de couvrir financièrement des travaux particulièrement onéreux. Cet autre facteur de mise en copropriété a été signifié à plusieurs reprises. Ainsi, le coût des travaux a nécessité la mise en copropriété et la vente de biens. Françoise rappelle le motif de cette opération : « *en 1992 à peu près, déjà pour installer l'ascenseur, les deux appartements du rez-de-chaussée ont été vendus* ». Le père de Mirta, locataire à l'époque, a pu acquérir son logement dans cette même configuration où la famille propriétaire ne pouvait plus subvenir aux charges financières de l'immeuble. Ainsi, l'ancien locataire nouvellement propriétaire se révèle être un « faux nouvel entrant ». Suzanne a acquis son appartement dans les mêmes circonstances. Attachée à son lieu de vie en tant que locataire, son nouveau statut lui permit d'investir davantage les lieux. D'autres locataires de son immeuble ont pu faire ce même choix d'acheter le bien qu'ils occupaient déjà.

La charge financière portée par les héritiers de ces immeubles peut être trop lourde à supporter, ce qui explique aussi la vente en lots après la division du bien en copropriété. Benoit relate la mise en copropriété de l'immeuble où il est désormais propriétaire d'un lot :

> « *Je pense que les personnes n'avaient plus envie de le garder, il y avait encore la mère qui était propriétaire d'un des logements. Donc, même si elle était en maison de retraite, ils ne voulaient pas…. Et à son décès, ils ont accepté de vendre en copro et l'autre copropriétaire a revendu tout simplement parce qu'il ne payait plus ses charges. Et il a été contraint de vendre des logements pour payer la réfection de la toiture, tous ces*

[690] Maurice, entretien mené en mai 2015.
[691] Françoise, entretien mené en juillet 2014.

travaux qui ont été une obligation, c'était presque un arrêté de péril qu'on aurait pu mettre sur cet immeuble[692]. »

Si certains lots des immeubles de rapport ont été mis en vente directement par les membres d'une famille, la figure du tiers (agence immobilière, marchand de biens) neutralise le lien affectif lié au lieu. Dans ce cas de figure, l'histoire du bien est moins transmise, néanmoins elle peut tout de même être acquise ultérieurement, comme le montre l'attachement et les recherches de Marie qui n'a pas acheté directement le bien aux descendants du commanditaire. Un autre exemple situé rue de l'Observatoire est significatif des cohabitations entre des pratiques professionnelles et l'attachement des familles héritières : un marchand de biens prit en charge les travaux et fit exécuter les travaux dans les parties communes et dans les appartements, sauf un. En effet, un descendant habitait encore au premier étage et il était resté propriétaire d'un unique lot, tel un vestige familial. À noter que le promoteur n'a exécuté aucune rénovation dans cet espace qui relève presque de l'intime[693].

Si les immeubles s'inscrivent plus largement dans une logique de répartition en lots et participent dès lors à l'augmentation du nombre de décideurs, une dynamique inverse est également observable. Ainsi, Marie a une démarche active afin d'être la seule propriétaire de la maison à l'avant de la copropriété qui regroupe les lots de la maison principale et ceux issus de la division de la salle de bal :

« *Et à l'époque il y a même dix copropriétaires et petit à petit, les gens qui étaient là avant nous, avaient déjà racheté plusieurs lots et les ont regroupés. Donc, nous on a acheté en 1998 trois lots qui avaient déjà été regroupés dans cette partie-là de la maison. Et par la suite on en a racheté d'autres, donc on revient un peu à la configuration d'origine dans la partie avant du bâtiment qu'on voit de la rue*[694]. »

Par ces rachats, Marie reprend la main sur les lots et retrouve une configuration familiale proche de son origine. De manière plus modeste, Édouard envisage aussi d'acquérir un lot voisin: *« je me suis dit, le jour où il sera en vente je l'achèterai pour agrandir mon bureau juste une pièce en plus, et je louerai un deux pièces, car c'est un trois pièces à côté*[695]*. »*

[692] Mirta, entretien mené en août 2014.
[693] Dans ce cas de figure, comme pour l'immeuble de Françoise, le descendant est celui d'un propriétaire qui n'est pas le commanditaire d'origine.
[694] Marie, entretien mené en août 2015.
[695] Édouard, entretien mené en octobre 2014.

Sauf dans le cas mentionné des regroupements de lots, toutes les actions de division des immeubles de rapport participent à la rotation des résidents, accueillant des membres qui n'émargent pas à la famille, de nouveaux propriétaires résidant ou non, et des nouvelles personnes plus ou moins prêtes à s'investir dans la charge et les responsabilités qui leur incombent en devenant propriétaires. Toutes ces figures se rassemblent et sont *de facto* liées dans la gestion des biens avec des attentes et des volontés de transmission hétérogène, d'un « prendre soin » et de la transmission propre à chacun.

b. Entretenir et prendre soin du patrimoine immobilier

La question du prendre-soin de son domicile se matérialise dans les arbitrages dont certains sont visibles par leur matérialité. Cette dimension de l'entretien des biens, qui peuvent être chargés de mémoire, avait déjà été soulignée par John Ruskin :

> « en devenant mémoriales ou monumentales, les constructions civiles et domestiques atteignent une véritable perfection, d'une part parce qu'elles seront alors édifiées pour une plus grande durée, et d'autre part parce que leur signification métaphorique ou historique inspirera leurs éléments décoratifs[696]. »

puis il développe son propos de la manière suivante :

> « il y a un autel dans l'habitation de chaque humain […] que les hommes s'acquittent donc de son entretien. […] il s'agit d'un de ces devoirs moraux qui peuvent être négligés sans impunité et qui exigent que nos demeures soient élevées avec soin, patience, amour, et diligence, en vue d'une durée correspondant au moins à celle qui scande nos révolutions nationales[697]. »

Comme l'explique Anémone, au sujet de l'immeuble qu'elle habite : « *on essaye de le maintenir, de le valoriser* » et elle précise « *non de le maintenir déjà, il n'est pas à valoriser, il est à maintenir dans l'état initial qui était magnifique*[698] ». Entre l'entretien des biens et les choix patrimoniaux liés à la conservation et la préservation du patrimoine, la limite peut être ténue. Les débats d'experts évoqués en seconde partie se rejouent à l'échelle de l'immeuble, et les actions qui en découlent sont impulsées par des occupants (propriétaires, locataires) ou des propriétaires bailleurs. Bien évidemment, le statut est corrélé au pouvoir d'action. En fonction

[696] CHOAY Françoise, *Le patrimoine en questions: anthologie pour un combat*, Paris, France, Seuil, 2009, p. 128.
[697] *Ibid*., p. 129.
[698] Anémone, entretien mené en octobre 2014.

du type de transformation qui peut prendre des envergures variées, dans divers espaces, des maillons de chaîne décisionnels ne sont pas les mêmes. Ainsi les pouvoirs décisionnels du transformateur dépendent de manière indéniable du statut d'occupation. Le locataire intervient dans le cadre de travaux mineurs d'aménagement et de la décoration, et peut donner des conseils et échanger avec le propriétaire, comme c'est le cas de Céline qui est identifiée comme une référente patrimoine dans la copropriété où elle est locataire. Le statut de propriétaire permet un champ d'action bien plus large qu'il soit occupant ou bailleur. Dans tous les cas de figure, sa voix se fait entendre dans les votes lors des assemblées générales de copropriétaires. En dehors du statut d'occupation, son implication dans le collectif peut varier qu'il s'agisse de descendants ou de nouveaux entrants, d'occupants ou de non-occupants comme c'est le cas dans la typologie proposée par Luc Bossuet[699].

Les gestes, les actions et les arbitrages des acteurs précités font également écho aux théories du « care », même si dans ce cas d'étude, il s'agit du prendre soin d'un objet inanimé qui peut aussi symboliser un passé familial, un temps révolu. Karin Knorr-Cetina[700] a théorisé ce régime d'action entre l'objet inanimé et le soin. Selon la chercheuse d'origine viennoise, il devient impératif de sortir la théorisation de l'activité sociale de l'écueil d'une relation exclusive entre humains. Cette épistémè des fondateurs de la sociologie correspondrait à une lecture de la société moderne, bureaucratique, avec un modèle familial mono-nucléaire, mais ne serait plus adaptée pour comprendre la société post-industrielle, fragmentée, réflexive et disposant de multiples modèles familiaux. L'un des moteurs de cette transformation serait l'avènement dans l'espace social de figures tierces de plus en plus présentes dans les récits du quotidien (l'atome, la cellule biologique, l'environnement, le marché financier...). Notre connaissance d'autrui intégrerait de plus en plus ces récits avec des objets qui nécessitent un positionnement réflexif des acteurs sociaux par rapport à leurs pratiques, quel que soit leur domaine principal et initial d'activité. À ce titre, ces objets sont à théoriser comme ouverts, porteurs de réflexivité et ouvrant de nouveaux horizons de sens (c'est-à-dire permettant notamment de nouveaux récits du quotidien). Faute de quoi l'analyste ne peut comprendre l'importance de la structure de soin et de désir qui accompagne leur prise en compte quotidienne. De fait, la culture pastorale, orientée

[699] Si son terrain d'étude est à l'échelle d'un village, il distingue dans son chapitre d'ouvrage plusieurs manières d'habiter entre les originaires des lieux, les nouveaux venus et les résidents secondaires *in* BOSSUET Luc, « Habiter le patrimoine au quotidien, selon quelles conceptions et pour quels usages ? », *in* GRAVARI-BARBAS Maria (dir.), *Habiter le patrimoine: enjeux, approches, vécu*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2005, pp. 27-39.
[700] KNORR CETINA Karin, « Les épistémès de la société : l'enclavement du savoir dans les structures sociales », *Sociologie et sociétés*, 1998, vol. 30, nº 1, pp. 39-54.

vers le soin accordé aux non-humains, ne correspond pas à un phénomène confiné à une époque révolue, mais est typique de notre société post-industrielle ; et en l'espèce, le patrimoine, par les actions qu'il génère, dépasse l'idée d'un objet au statut figé. Dans cette perspective, les travaux de Bruno Latour[701] permettent également de penser cette relation entre l'objet animé et les hommes qui interviennent dans son devenir : actant du processus social, les non-humains acquièrent une force dont il convient de comprendre la dynamique qui les porte. Dans notre cas, la prise en compte des différentes échelles du patrimoine (des discussions autour de détails à l'échelle de l'immeuble) témoignent des multiples arènes où se déploie cet actant patrimonial bénéficiant de soins, d'attention particulière, voire objet de désir.

À propos du soin porté au bien, la famille aurait-elle un statut privilégié, une bienveillance particulière pour gérer l'héritage de ces aïeux ? Existe-t-il une différenciation entre un prendre soin par la famille et les nouveaux entrants ? Un présupposé serait de penser que les familles, par leur héritage moral, porteraient plus d'attention à leur bien que des nouveaux entrants. Ainsi lors d'un entretien informel, un gérant de syndic d'immeubles a expliqué qu'en général les investisseurs ne se soucient guère du patrimoine, sauf en cas de contraintes légales. Il note que pour l'un des immeubles dont il assure la gestion qui est une copropriété familiale, le rapport à l'immeuble serait plus attentionné et le soin porté visible dans les investissements matériels plus coûteux. La notion de transmission familiale et l'attachement à un bien à haute valeur symbolique peuvent être un facteur du bon état de conservation de l'immeuble. Concernant les « biens de famille », Alain Micoud abonde dans ce sens : et soulève que la « valeur symbolique incommensurable » qui lui est associée » autrement plus forte que celle de leur équivalent monétaire ». Mais l'auteur pondère ce propos en soulignant que cela concerne du moins « celui qui y est attaché[702] ». Ce point de vue de l'attachement au bien nécessite d'être discuté.

Parmi les premiers choix des commanditaires, une distinction émerge entre les immeubles conçus pour y vivre et ceux destinés à location. Édouard soulève ce fait :

> *« Quand la famille y habitait en même temps, c'est vrai qu'on y mettait des choses un peu nobles parce que la famille y habitait aussi*[703] *».*

[701] LATOUR Bruno, *Nous n'avons jamais été modernes: essai d'anthropologie symétrique*, Paris, France, la Découverte, 2013, 210 p.
[702] MICOUD André, (1995), *op. cit.*, p. 30.
[703] Édouard, entretien mené en octobre 2014.

Si initialement l'occupation familiale d'un bien peut être vue comme avantageuse en termes de matériaux investis, au long court, la gestion familiale peut se révéler assez complexe. Ainsi le noyau familial initial s'est ramifié après trois ou quatre générations successives, le nombre d'héritiers impliqués dans le processus de décision augmente, ce qui complexifie la gestion et l'entretien du bien. Ainsi, si le bien est encore sous le régime de l'indivision, tous les travaux nécessitent l'accord de tous les héritiers. Cette lourdeur de l'accord de tous peut empêcher la programmation de travaux et peut générer une détérioration du bien. L'indivision est un statut contraignant pour la mise en œuvre des travaux et peut inciter à la vente. Maurice explique : « *avant c'était le père, après c'était moi et je n'ai pas pu continuer. Mais l'indivision, c'est très dur*[704] » ; relevons dans ce cas que la gestion de l'immeuble familial est portée par les hommes de la famille qui en ont la charge dans une vision patriarcale de la transmission. Dans cette même veine, Benoit relate le cas de son immeuble : « *Je crois qu'il y a 5, 6 familles impliquées dans l'indivision donc la difficulté aussi c'est d'avoir l'accord de tous*[705] ». Marie constate que l'état piteux d'une maison voisine résulte d'une même situation :

> « *C'est ce qui s'est passé à côté, il y a une dizaine d'années. La maison était aussi en très mauvais état, c'était les descendants de la famille d'origine qui devaient encore être là. Et quelqu'un d'autre a racheté l'ensemble de la maison, ça a été refait. Alors qu'en fait ça méritait d'être refait déjà bien longtemps avant. Mais bon tout cela est compréhensible, c'est sûr qu'entretenir une maison dans ce quartier-là, surtout si ce n'est pas une copropriété, c'est impossible.* »

Pour cette raison de coût afférant à l'entretien d'un bien, Marie voit son quartier évoluer de la manière suivante :

> *« ça devient tellement lourd qu'à la fin les gens vendent pour trouver une maison en banlieue qui est plus facile à entretenir et les maisons deviennent soit des locaux professionnels pour des représentations permanentes ou des comptables, des avocats, des notaires, ou alors ça devient des copropriétés. C'est ce qu'on voit comme évolution. Et quand c'est des copropriétés, les gens qui viennent sont de passage. S'ils achètent, ils restent moins longtemps*[706]*. »*

En dehors des familles qui ne peuvent ou ne souhaitent plus assumer la charge du bien, la vision peut diverger au sein d'une même fratrie, comme dans la gestion du bien de l'immeuble de Maurice. Héritier qui se voit comme le garant de l'intégrité, Maurice ne comprend pas les choix de sa sœur qui souhaite installer un ascenseur et aménager les combles en vue de rentabiliser

[704] Maurice, entretien mené en mai 2015.
[705] Benoit, entretien mené en août 2014.
[706] Marie, entretien mené en août 2015.

au maximum l'immeuble familial. La tension est alors à son apogée pour Maurice concernant le devenir de l'immeuble : entre d'une part la volonté de préserver l'intégrité du bien, et de l'autre, le souhait pour sa sœur d'optimiser financièrement toutes les surfaces de l'immeuble. Cette différence de gestion est aussi visible dans le partage des lots. Maurice a préféré garder les appartements nobles du premier étage où ses aïeux ont vécu et sa sœur a opté pour les étages supérieurs en vue de créer de nouveaux logements et de ce fait augmentant la valeur immobilière du bien. Comme Maurice l'explique : « *Elle a tous les combles, toute la surface, puisque c'est la mode, j'amènage les combles. Donc moi, je suis anti-aménagement de combles, donc je suis quand même un peu rétro*[707] ». Dans une même famille, la notion du prendre soin de l'immeuble peut diverger jusqu'au conflit.

D'une gestion uniquement familiale à la copropriété, cette nouvelle donne permet de voir évoluer la vision du bien dans sa gestion. Ainsi, les nouveaux entrants dans les copropriétés peuvent s'investir autant, voire plus que les héritiers, Marie y voit la différence entre des descendants qui ne choisissent pas d'être propriétaires de ce type de bien alors que les nouveaux acquéreurs peuvent prendre la mesure de l'investissement et souhaitent vivre dans de l'« ancien » :

> *« d'une génération à l'autre, les avis changent et en fait les générations suivantes en voient surtout les corvées, le fait qu'il faut s'occuper de la maison, alors qu'effectivement ceux qui viennent plus tard pour l'acheter savent ce qu'ils achètent et ce que cela implique*[708]*. »*

Gérer un immeuble avec des descendants peut se révéler peu évident, notamment en fonction de la finalité du bien, ainsi, Anémone, nouvelle entrante critique la gestion familiale du bien qui a précédé la mise en copropriété :

> *« L'immeuble, vraiment les T. (nom de famille) n'ont pas pris soin de leur immeuble. Ce qui les intéressait c'est de toucher les loyers. Moi j'avais un balcon, il n'y avait pas de balustre. Mais je me suis dit les enfants vont passer par le trou, là. Donc j'ai occulté. il n'y avait pas la terre. Même au point de vue électrique, c'était vraiment pas aux normes. Donc la peinture il y avait des couleurs… Des bureaux qui servaient au public étaient à peu près corrects. Mais salle de bain, cuisine. C'était du noir, du orange, invraisemblable. Et l'immeuble n'était pas dans un bon état général. »*

Et cet état d'esprit transparait également dans la mise en place de la copropriété :

> *« On a eu beaucoup de mal à mettre en place la copropriété, le syndic existant donc choisi par les propriétaires, je ne comprenais pas, ne voulait pas prendre de décisions. Mais j'ai dit on ne peut pas laisser, on n'avait pas d'interphone, pas de boîtes à lettres,*

[707] Maurice, entretien mené en mai 2015.
[708] Marie, entretien mené en août 2015.

on n'avait rien. Et en fait, tant que les propriétaires avaient un lot dans l'immeuble, ils ne voulaient rien dépenser[709]*. »*

Dans cette même veine, Édouard subit les arrangements de l'ancien propriétaire de l'immeuble qui a influencé la rédaction du règlement de copropriété en vue de réduire les charges à payer :

« ce monsieur W. qui était très malin et très rusé, il a fait changer le règlement de copropriété. Et comme lui, il avait gardé quelque chose en bas dans la cave, qu'il n'entretient d'ailleurs pas du tout, alors il s'est dit "comme quoi je change le règlement comme je garde quelque chose dans cet immeuble, je vais faire marquer dans cet immeuble dans le règlement de copropriété que les balcons ont un usage privatif". Comme il était propriétaire de tout, il pouvait le faire, à un moment donné avant qu'il vende les lots et ça on n'a pas vu que si finalement un balcon ou une terrasse ou n'importe, c'est à usage privatif, c'est à la charge du propriétaire[710]*. »*

Ces deux récits montrent la mainmise de certains propriétaires héritiers qui peuvent encore avoir des pouvoirs pour réduire leur investissement financier dans la nouvelle structure de la copropriété.

Le soin porté peut aussi être vu au prisme du bon ou mauvais goût. Anémone relève au sujet d'un immeuble voisin que :

« *le neveu qui en a hérité et il en prend soin, mais pas de façon esthétique. Il vient de refaire le crépi sur la cour intérieure, uniforme beige. Alors qu'il y avait des ouvertures, ils ont des galeries ouvertes, des vérandas. Bon, ben, il l'a enlaidi. C'est comme cela*[711]*. »*

Dans le cas de l'immeuble de Maurice, ce dernier a voulu montrer l'intégration des nouveaux entrants dans le dispositif décisionnel, et le motive ainsi :

« *On a fait repeindre la cage d'escalier, j'ai dit au nouveau copropriétaire à sa dame, pour les couleurs, parce qu'il y a des représentants de la copro pour quand il y a des décisions à prendre pour les couleurs et tout, j'ai dit Madame X, choisissez, je serai d'accord", je sais qu'elle a bon goût, j'essaye vraiment de les responsabiliser.* »

En l'occurrence, pour cet exemple la responsabilité de la gamme chromatique n'est pas un enjeu crucial, et notons tout de même ici la dimension genrée de la mission. Le choix de la couleur dans les communs peut ainsi être vu comme l'expression d'un mauvais goût, comme Mirta se remémore les conditions de l'arbitrage chromatique réalisé par l'ancien président du conseil syndical qui :

« *avait écouté la fille de la voisine qui lui avait dit, oh on va, prenez du brun, des trucs comme cela. C'était assez horrible parce qu'on avait l'impression que c'était café, caramel et chocolat; enfin, c'était des couleurs assez laides*[712]*.* »

[709] Anémone, entretien mené en octobre 2014.
[710] Édouard, entretien mené en octobre 2014.
[711] Anémone, entretien mené en octobre 2014.
[712] Mirta, entretien mené en août 2014.

Parmi les décisions dans le prendre bien soin ou mal soin, du bon goût ou du mauvais goût, les occupants actuels héritent des choix passés portés par leurs prédécesseurs. Richard note au sujet d'une porte-fenêtre « *les gens qui étaient avant, ont mis du PVC que je n'ai pas changé évidemment, mais j'aurais préféré du bois*[713]. » il en va de même pour Édouard qui a hérité du double vitrage en PVC qu'il n'apprécie guère.

Ces exemples de conception de choix et leurs critiques pointent une nouvelle notion qui est celle de l'exemplarité[714] dans la gestion du patrimoine. Les amateurs de patrimoine peuvent être intransigeants sur ce qui est juste ou non de faire en vue d'une « bonne » gestion patrimoniale. Se pose alors la question de qui a la conduite la plus exemplaire ? Sont-ce les héritiers de droit dans la filiation ou les amateurs de patrimoine qui ont choisi l'ancien et qui ont une volonté de prendre soin du patrimoine en général ? La conduite exemplaire semble se cristalliser autour de quelques points : l'intégrité du bien, le « bon » goût, l'investissement financier dans les matériaux, la prise en charge de travaux même onéreux. Tous ces éléments émergent comme des points d'arbitrage entre les bonnes et mauvaises pratiques en termes de gestion du patrimoine.

c. Arbitrage et équilibrage dans la gestion du bien, le cas de la copropriété

Malgré l'émergence d'une forme de citoyenneté patrimoniale explicitée *supra*, les interprétations au niveau de la préservation et de la conservation au sein des copropriétés ainsi que les modalités d'action impulsées par les copropriétaires sont loin d'être homogènes. Au-delà de tous les dispositifs officiels liés à la protection du patrimoine d'un point de vue légal, mon terrain de recherche a pu mettre en évidence que les copropriétés sont le lieu de débats où se jouent les compromis et ajustements entre muséification et modernisation. Cet espace de discussion, rendu obligatoire d'un point de vue juridique au sein de l'assemblée générale des copropriétaires, fait émerger des décisions qui sont soumises au vote : la majorité simple est

[713] Richard, entretien mené en février 2014.
[714] Ce point a été développé suite au colloque 13 et 14 juin 2018, Colloque "L'exemplarité comme engagement politique - Quêtes de cohérence, pratiques anticipatrices et construction du collectif dans les mouvements sociaux contemporains", organisée par Marie Balas (Université de Strasbourg, DynamE), Sylvie Ollitrault (CNRS, Arènes, Rennes) et Gildas Renou (SAGE), dans le cadre du projet ANR "SYMBIOS".

requise pour l'entretien et la majorité absolue pour les travaux d'amélioration[715]. Dans ce cadre, des propriétaires aux pratiques patrimoniales hétérogènes décident du devenir du bien et votent en fonction des tantièmes que chacun possède, et ils ont, par conséquent, plus ou moins de poids dans les prises de décisions. Lors des assemblées générales de copropriétaires et d'autres échanges informels, plusieurs états esprits s'expriment, comme l'explique Benoit :

> « *c'est aussi une question de personnalité. Il y a des personnes qui ont envie d'investir, qui aiment les choses bien faites. Alors moi, c'est mon métier, mais c'est comme cela, c'est aussi l'état d'esprit, ça doit être propre, ça doit être neuf. Là, où on occupe et c'est tout, on a d'autres préoccupations*[716]. »

Dans la *Neustadt*, même si les copropriétés sont nettement moins grandes que celles des grands ensembles, les problématiques et autres points de crispations restent similaires comme les impayés, les propriétaires qui ne veulent pas investir, les divergences d'opinion entre les propriétaires-bailleurs et les propriétaires occupant l'immeuble. Plusieurs enquêtés mentionnent une différence entre les personnes qui habitent ou non la copropriété. Par exemple, Mirta soulève :

> « *je crois que ça c'est le gros problème, c'est habiter sur place ou pas ; ça change complément la vision des choses, je crois, quand on habite sur place*[717]. »

Dans cette même veine, Richard renchérit » *en dessous, c'est des locataires, le propriétaire ne veut rien dépense. Lui, il fait toujours pression pour le moins de dépenses*[718].» Marie y voit aussi la différence entre ceux qui habitent ou non les lieux.

> *« On est une petite copropriété. À part pour nous qui avons maintenant une grosse partie de l'immeuble où on habite, c'est sûr on fait attention à notre maison, les autres c'est plus une affaire d'argent*[719] »

Les propos de ces résidents renvoient dans une certaine mesure à la typologie proposée par Albert Mollet dans son article *Les propriétaires bailleurs privés : attitudes et comportements*[720], ces derniers se répartissent en sept catégories : les « investisseurs », les « retraités de l'immobilier », les « patrimoniaux », les « propriétaires circonstanciels », les « déçus de l'immobilier », les « professionnels du bâtiment » et les « conservateurs ». Chacune de ces catégories a un rapport différent avec son bien. Deux d'entre elles sont particulièrement signifiantes encore de nos jours et dans ce cas d'étude, il s'agit des « investisseurs » et des

[715] Définition de la « copropriété » *in* MERLIN Pierre et CHOAY Françoise (dir.), *op. cit.*, 2005, p. 202.
[716] Benoit, entretien mené en août 2014.
[717] Mirta, entretien mené en août 2014.
[718] Richard, entretien mené en février 2014.
[719] Marie, entretien mené en août 2015.
[720] MOLLET Albert, « Les propriétaires bailleurs privés : attitudes et comportements », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 1989, vol. 41, nº 1, pp. 81-86.

« patrimoniaux », si les investisseurs font fructifier leur bien, les patrimoniaux ont pour reprendre les propos de l'auteur « un attachement affectif aux biens hérités ou acquis[721] ». Ces acteurs interagissent avec les propriétaires occupants et en fonction de cette typologie, des tensions liées à la vision de la gestion du bien peuvent émerger.

La copropriété gère inévitablement des questions d'ordre financier et ceci de manière plus ou moins aisée. Benoit pointe l'attitude de propriétaires qui sont, en l'occurrence, des mauvais payeurs :

> *« Il est fâché, il a pas accepté qu'un huissier vienne chez lui vienne lui réclamer l'argent et pour moi c'était ce qu'il faut faire. Pour l'instant, on a fait les travaux, il y a une propriétaire qui refuse de payer les travaux, elle ne joue pas le jeu. C'est pas comme cela que ça se passe, on met de l'argent de côté au niveau du syndic, et après c'est le syndic qui lui va décider de payer ou pas l'entreprise si vraiment c'est bien ou mal fait. C'est ça, la copropro, c'est toujours difficile*[722]*. »*

Dans la copropriété où habite Suzanne, un huissier est sollicité de manière chronique pour contraindre un mauvais payeur à régler ses dettes. Les tantièmes de cette personne le contraignent à investir. Ainsi ce propriétaire contribue, malgré lui, aux travaux alors que dans un autre quartier de la *Neustadt*, il est l'unique décideur dans une SCI et l'immeuble est loin d'être entretenu[723]. La copropriété a l'avantage, au final, de pouvoir trouver un compromis dans les modes de gestion.

Afin de définir les modalités communes au sein de la copropriété, le règlement est un document de référence qui contribue à l'harmonisation des pratiques. Ces textes sont plus ou moins anciens et ils ont souvent peu changé depuis la mise en place des copropriétés en fonction d'un coût élevé pour une mise à jour. Plusieurs points y sont décrits comme le changement des huisseries, régi dans le chapitre « Harmonie des fenêtres » dans le règlement de la copropriété où réside Mirta, mais cet écrit est au final peu précis car il ne mentionne que l'unité de la façade et ne fait pas figurer les matériaux fenêtres (PVC / bois couleur), comme le regrette Mirta se référant au règlement : « *il faut une unité pour la façade, même les gens qui ont mis du PVC et ils ont mis du PVC brun* ». D'ailleurs ce règlement n'est pas toujours respecté, comme le constate Mirta au sujet de travaux qui ont été menés sans l'accord des autres copropriétaires, elle pointe ainsi le fait qu'une personne « *a mis la porte blindée ; a demandé son avis à personne, alors que normalement, c'est dans le règlement de copropriété*[724] ».

[721] *Ibid*., p. 84.
[722] Benoit, entretien mené en août 2014.
[723] Il s'agit d'un investisseur clairement identifié à Strasbourg pour ses pratiques en termes de gestion immobilière.
[724] Mirta, entretien mené en août 2014.

Un autre facteur qui peut amplifier les désaccords est la présence de locaux commerciaux dans les étages inférieurs. Les arbitrages sont alors plus complexes dans les attendus en ce qui concerne l'immeuble, comme le signale Anémone :

> « *le principal frein actuellement aux décisions c'est les lots commerciaux*. […] *Le souci de ces lots commerciaux c'est que le propriétaire n'habite pas l'immeuble. Et l'état de l'immeuble ça lui est complétement égal*[725]. »

La transformation de ces espaces est appréciée de manière variable par les autres résidents. Maurice a participé activement afin de trouver une nouvelle activité de service en vue de remplacer le bar populaire affecté à l'origine, et il se satisfait du résultat. Quant à Suzanne, elle a subi les modifications réalisées au rez-de-chaussée lors de la reconversion de l'activité commerciale ; elle signifie son irritation :

> « *Puis quand j'ai vu ces horribles fenêtres à droite, je me suis dit bon. J'ai engueulé la femme pas très sympathique comme cela. Je lui ai dit "écoutez franchement. C'est une horreur ce que vous avez fait. Un immeuble qui essaye de garder les croisillons, vous faites un truc horrible comme cela au rez-de-chaussée*[726] *"* ».

Outre la dimension financière de l'investissement, l'engagement des propriétaires transparait également dans leur place au sein du conseil syndical. D'ailleurs certains enquêtés en sont membres et profitent de cet espace de parole supplémentaire pour peser sur les décisions, discuter, porter des projets. Anémone justifie son rôle dans cet organe *ad hoc* : « *Je suis membre du conseil syndical, très active, donc je fais beaucoup de devis. Je fais beaucoup attention à ce qui se passe dans l'immeuble aussi.*[727] ». Édouard occupe cette fonction depuis 2002 : » *Oui, oui je suis membre du conseil syndical*[728] » ; et Mirta en est même la présidente : « *Je suis même présidente du conseil syndical*[729] ».

L'investissement en termes de temps et de responsabilité des propriétaires peut également prendre la forme d'un syndic en autogestion, cette configuration nécessite encore plus de concertation et une rotation des responsabilités parmi les propriétaires. Même si ce mode de gestion est plus marginal, il existe tout de même dans la *Neustadt*[730]. Richard mentionne les

[725] Anémone, entretien mené en octobre 2014.
[726] Suzanne, entretien mené en août 2014.
[727] Anémone, entretien mené en octobre 2014.
[728] Édouard, entretien mené en octobre 2014.
[729] Mirta, entretien mené en août 2014.
[730] Par exemple, des immeubles sont autogérés rue Goethe et rue du Général Castelnau au vu des cas d'étude menés par les étudiants de l'Insa.

raisons qui ont motivé les différents choix de syndic de l'autogestion au syndic ayant un grand parc en gestion :

> « *le syndic avant que j'arrive, c'était quelqu'un dans la maison qui était syndic. Mais il y a eu un gros conflit avec un autre propriétaire. En fait, c'était sa mère qui était propriétaire, mais elle est morte entre temps. Et suite à cela, c'est un syndic extérieur, un petit syndic tout près, ça se passait relativement bien. Depuis que ce type a arrêté son activité professionnelle, ça se passe plutôt mal, d'abord avec un escroc qui a escroqué la propriété, l'affaire est toujours en cours, il a fait de la taule. Et là, ça a été repris par une espèce de multinationale du syndic. Et disons que globalement on n'est pas très satisfait, je ne suis pas le seul*[731]. »

Le fait que le syndic soit une figure tierce située en dehors du cercle des propriétaires et de surcroit hors du cercle familial, peut garantir une certaine neutralité : comme l'a constaté Benoit : « *un syndic qui avait pris les rênes de cette copro, parce que comme les sœurs s'entendaient pas il fallait qu'il y ait une sorte d'arbitre*[732] ». Dans le cas de Maurice, il est évident que le choix du syndic a été un moment fort lors de la transition entre l'indivision et la copropriété, comme il le signale :

> « *C'est un syndic professionnel qui gère plein d'immeubles […] il fallait prendre des décisions, ben c'est logique qu'il y ait un syndic professionnel reconnu, une liste de syndics proposés par les deux indiviseurs, et on est tombé d'accord sur un de ces professionnels. Un professionnel avec le pour le contre. Je me suis résigné et j'essaye de voir les choses positives*[733]. »

Marie qui est propriétaire de plusieurs lots y voit aussi un intérêt pour avoir un point de vue extérieur : « *on estime justement, comme il y a des propriétaires qui ne sont pas sur place que c'est mieux que les choses soient faites par un extérieur*[734] ». Si son rôle de neutralité peut être apprécié, il peut aussi être décrié par un manque d'engagement, de soin, comme l'explique Suzanne :

> « *Tu vois de nos jours les syndics ils s'en fichent eux complétement, ils ne font que comprendre les rapports de pouvoir qu'il y a au sein d'une copropriété et de jouer avec cela. Aucun syndic te dira "Ah nous, on ne peut pas mettre une porte vilaine comme cela", donner son avis alors qu'il voit le consensus des propriétaires pour mettre une porte moche. Tu vois ils s'en fichent totalement, les syndics, c'est quand même, comme dit, la volonté des propriétaires de faire des appartements*[735]. »

[731] Richard, entretien mené en février 2014.
[732] Benoit, entretien mené en août 2014.
[733] Maurice, entretien mené en mai 2015.
[734] Marie, entretien mené en août 2015.
[735] Suzanne, entretien mené en août 2014.

Mirta interagit souvent avec son syndic et souligne le fait qu'« *on peut intervenir parce que je trouve que c'est un syndic qui est plutôt sympa et pas grippe-sous pas comme beaucoup de boîtes de syndic*[736]. »

Somme toute, la notion d'investissement est variable en fonction des propriétaires, et leur engagement financier varie en fonction de leurs possibilités financières et de leur volonté de contribuer à des dépenses supplémentaires. Outre des raisons d'ordre pécuniaire, les motifs du respect de l'immeuble ou encore la notion du travail « bien fait » sont des sources de clivage entre les protagonistes. Ainsi des sous-groupes de copropriétaires se créent par affinité de modes de gestion. Benoit argumente dans ce sens pour expliciter le mode de fonctionnement dans sa copropriété :

> « *Il y avait un petit moment un petit noyau qui était entre guillemets "purs et durs" pour essayer de faire les choses bien, je pense que ça va peut-être durer, au niveau du syndic j'essaye d'aller dans ce sens*[737]. »

Des consortiums se sont également mis en place dans la copropriété où réside Richard :

> « *Là, les changements récents, en fait, c'est quelques propriétaires qui se soucient un peu de l'immeuble qui en discutent et qui font ensuite les propositions au syndic […] Moi, je fais partie de ceux qui ont poussé pour maintenir au maximum tel quel*[738]. »

Des sensibilités différentes concernant l'ancien se manifestent également. Mirta narre des discussions au sujet d'éléments décoratifs d'origine situés sur le haut de l'immeuble :

> « *Et là, il y avait un choix justement de savoir si on allait garder... il y a des barres de fer sur des sortes de petits édicules qui sont en haut. Et des barres de fer qui doivent être d'origine de l'immeuble. Alors là non, on va pas faire refaire ces barres, ça va nous faire faire une économie et puis bon. On était d'autres à dire ça fait partie du cachet de la maison. On va les garder quoi*[739]. »

En effet, préserver les éléments d'origine dans les parties communes est source de débat et d'équilibre précaire. Comme le signale un témoin lors du temps d'échange qui explique ces tensions et ces rapports de force :

> *« Tout le monde n'était pas d'accord de les faire refaire. Et nous avons vendu notre appartement, malheureusement à quelqu'un qui ne s'intéresse pas aux vitraux et qui ne veut absolument pas les refaire. Mais je pense qu'ils seront quand même refaits par tout le monde*[740]. »

D'autres exemples viennent souligner que l'investissement financier n'est pas l'unique sujet de discussion Ainsi un témoin expose ce cas de la conception du prendre-soin de l'ancien :

---

[736] Mirta, entretien mené en août 2014.
[737] Benoit, entretien mené en août 2014.
[738] Richard, entretien mené en février 2014.
[739] Mirta, entretien mené en août 2014.
[740] Propos d'un homme résidant au 22 rue Schweighaeuser, temps d'échange des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).

> « *On a un dernier problème la peinture de la cage d'escalier, des oppositions, des avis contraires dans l'immeuble, ceux qui veulent conserver l'ancien puis, ceux qui veulent rénover, faire des touches modernes, peindre les portes en noires, et puis d'autres, non on va rester comme ça à l'ancienne, le faux bois, beaucoup de gens y tiennent. Donc, il y a un débat, et on aimerait bien avoir de l'aide pour ces discussions, avoir l'avis des artistes qui savent faire tout cela*[741]. »

Plusieurs postures coexistent au sein des copropriétés. L'opposition entre la modernité et l'ancienneté n'est pas si tranchée, et les ajustements observés sont autant de marques visibles et tangibles situées tant dans les parties communes que dans les espaces privatifs ; cet aspect sera développé dans le sous-chapitre suivant.

Partie retirée dans le cadre de la RGPD

[741] Propos d'un homme résidant au 3 allée de la Robertsau, temps d'échange des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).

Fin de partie retirée dans le cadre de la RGPD

Selon la configuration des protagonistes, les décisions prises au sein des copropriétés s'appuient sur des régimes de valeurs, autrement dit des ensembles de principes organisant l'action [742]. Si l'aspect financier a bien évidemment une place prépondérante dans les discussions, les rapports à l'ancien, à la transmission et à la religion sont autant de paramètres à prendre en considération pour comprendre les choix des copropriétaires. Au final, la copropriété donne un cadre matériel et social où s'expriment différents types d'individus : ceux qui prennent soin du bien en ayant une volonté de conserver l'ancien, ceux qui prennent soin pour garder la valeur financière du bien et éviter sa dégradation, ceux qui souhaitent investir un minimum.

En d'autres termes, trois types d'acteurs se distinguent au sein des copropriétés : le « conservateur opiniâtre », le « gestionnaire pragmatique », et le « rentier lésineur ». Ainsi comme le met en avant Maria Gravari-Barbas : « Habiter signifie rencontrer d'autres êtres humains et expérimenter la vie commune[743] ». La copropriété par son statut aboutit à confronter les différents modes d'habiter et de prendre soin, des personnes qui se veulent être exemplaires essayent de transmettre aux personnes moins concernées, moins investies, leurs valeurs en vue de pouvoir agir sur le bien dans la direction qu'elles envisagent comme juste en matière de patrimoine.

[742] Nous reprenons ici la distinction qu'opère Nathalie Heinich entre la valeur-grandeur, la valeur-objet (qui toutes deux fournissent une appréciation d'un objet ou d'une entité) et la valeur-principe (qui renvoie « au principe gouvernant une évaluation »). HEINICH Nathalie, *Des valeurs : une approche sociologique*, Paris, France, Gallimard, 2017, 405 p., en l'espèce p.137.
[743] GRAVARI-BARBAS Maria, « Introduction », (2005), *op. cit.*, p. 22.

2. Cohabitation de l'ancien et du moderne

Toutes les modifications pour transformer l'ancien se formalisent par un vocable spécifique ; Alain Bourdin opère ce rappel des différences sémantiques en distinguant les actions propres à la restructuration, la restauration, la réhabilitation, la rénovation et la mise en valeur[744]. En croisant le point de vue de l'auteur et les définitions issues du *Dictionnaire l'Urbanisme et de l'aménagement*, les différences principales peuvent se décliner de la manière suivante. La restauration est un acte de conservation du patrimoine pour une œuvre d'art ou un ensemble architectural. Quant à la rénovation et la réhabilitation, ces termes sont éminemment connotés par les politiques urbaines mises en œuvre dans les années 1960-1970 et renvoient par conséquent à des travaux menés dans des ensembles assez grands. La mise en valeur renvoie davantage à deux aspects contrastés que sont la dimension esthétique d'un côté et de l'autre économique.

À l'échelle du bâtiment et l'échelle de notre étude, mon propos se situe dans la veine des travaux de Nathalie Ortar. L'auteur souligne que : « le bâtiment soit rénové ou restauré, il s'agit de conserver certains éléments du passé et d'en imposer de nouveaux » et elle précise qu'« il y a vingt ans les bâtiments étaient "modernisés" ou "restaurés". Le terme rénovation est actuellement préféré, la différence tenant dans le fait que certains éléments du passé sont conservés de façon plus ostensible[745] ».

Dans ce cadre de définitions et à l'échelle de l'immeuble de rapport, la *Neustadt* est moins concernée par la restauration ou la réhabilitation : étant donné d'un côté la valeur artistique et de l'autre les conditions d'habitabilité générales. Au final, la rénovation et la mise en valeur caractérisent essentiellement les actions initiées par les habitants.

[744] BOURDIN Alain, *op. cit.*, pp. 28-30.
[745] ORTAR Nathalie, « Restaurer sa maison à l'ombre d'un patrimoine », *in* GRAVARI-BARBAS Maria (dir.), *Habiter le patrimoine: enjeux, approches, vécu*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2005, p. 45. L'auteur s'appuie sur les travaux de DUBOST Françoise, « L'usage social du passé. Les maisons anciennes dans un village beaujolais », *Ethnologie Française*, 1982, vol. 12, n° 1, p. 54

a. Moderniser l'ancien en vue de l'habiter plus aisément et plus longtemps

La recherche menée par Nathalie Ortar met bien en évidence « la difficulté à concilier respect historique et contingences d'une vie quotidienne[746] ». Les discussions relatives au rajout d'un ascenseur illustrent parfaitement cette tension. En effet, les immeubles de la première génération de construction n'étaient guère équipés de cette commodité moderne. En dehors des questions du coût d'une telle installation qui créent déjà dans un premier temps des discussions, voire des échanges musclés entre les copropriétaires, se pose dans un second temps la question des modalités pratiques pour l'installer. À l'extérieur, il occulte la lumière des vitraux ou autres fenêtres comme chez Suzanne : « *cela a supprimé de jolies fenêtres rondes de la cage d'escalier*[747] », ou son emplacement dans la cage d'escalier nécessite de raboter les marches « *il fallait retailler toutes les marches* » dans l'immeuble de Françoise et entamant le travail de ferronnerie comme mentionné auparavant par Édouard. À l'intérieur des appartements, il diminue la valeur de l'appartement au mètre carré selon la loi Carrez et réduit la surface habitable comme c'est le cas chez Anémone : « *Le choix a été pris de faire la cage de l'ascenseur en emprise sur l'entrée*[748] » ou chez Céline : « *Il y a un ascenseur qui a été posé qui mange une partie des appartements*[749] ». *De facto* toute installation d'ascenseur touche à l'intégrité du bien, nécessite de sacrifier un élément architectural, ce qui est perçu comme navrant : comme le signale Édouard qui salue le fait que sa voisine qui vit dans le même type d'immeuble ait préservé l'intégrité de la cage d'escalier : « *je crois que c'est encore une personne qui est propriétaire de tout l'immeuble à côté. Naturellement, elle n'a pas mis d'ascenseur*[750] ».

Maurice se remémore le fait qu'une telle installation a été envisagée dans le passé :

> *« Par exemple du temps de mon père, la question se posait déjà : mon père il n'était pas contre. À un moment on avait fait faire des devis, et mon père m'a toujours dit, si la cage d'escalier au milieu il y avait un grand vide, et vous avez juste à mettre l'ascenseur sans toucher la cage d'escalier, on l'aurait fait. Parce qu'après il y a des cages d'escaliers où vous avez un grand vide, voilà j'aurai dit tout de suite "il y a pas de souci". On l'aurait fait, mais casser non. Je suis prêt à moderniser mais pas à n'importe quel coût ».*

[746] *Ibid*,. p. 45.
[747] Suzanne, entretien mené en août 2014.
[748] Anémone, entretien mené en octobre 2014.
[749] Céline, entretien mené en octobre 2014.
[750] Pour rappel, il s'agit d'immeubles identiques construits pour chacune des filles du commanditaire.

L'intégrité de la cage d'escalier est presque vitale aux yeux de Maurice, car il est garant de la volonté de son père. Il explique la stratégie du voisin qui lui semble idéale et respecte le point de vue de son patriarche :

> « *un investisseur l'a acheté, alors là il pouvait tout faire, et il a mis l'ascenseur, il a rogné sur un espace privé et il a fait monter cela pour ne pas toucher la cage d'escalier, alors là, ok, là c'est bingo. Il réduit un appart, un petit peu de quelques mètres carrés. Mais il ne touche pas la cage d'escalier*[751]. »

La mise en place de l'ascenseur concerne essentiellement deux types de population : d'une part, les familles, comme l'atteste le choix d'Anémone pour qui cette commodité a été un critère décisif dans l'achat de son appartement, et d'autre part, les personnes ayant des problèmes de motricité (personnes âgées, handicapés). Le fait de vivre dans les étages supérieurs peut être ou devenir une source de difficulté quotidienne pour les familles ou les personnes pour qui l'accessibilité devient problématique. Pour cette raison, un couple de personnes âgées a expliqué qu'il ne pouvait clairement pas rester dans son logement sans la mise en place d'un ascenseur, il s'agissait d'une condition *sine qua non* pour continuer à vivre dans leur bien. Devant le refus de la copropriété de prendre en charge ce fort investissement, les propriétaires du logement en question ont décidé de faire installer un ascenseur privatif :

> *« C'est une copropriété donc il fallait une décision d'assemblée générale et les copropriétaires n'ont pas voulu d'ascenseur. Et moi, je leur ai dit "chiche moi, je construis un ascenseur. - Ah bon, c'est votre problème" Sous-entendu, vous ne pourrez jamais, c'est une dépense importante. Effectivement, c'est une dépense importante, mais c'est un confort irremplaçable, puisque nous ne serions certainement plus dans cet immeuble, s'il n'y avait pas eu d'ascenseur*[752]*. »*

Très fier de l'installation, le propriétaire explique :

> « *Nous, on a mis, on a fait poser un ascenseur en 1992, je crois qu'on était les deuxième à faire cela dans la ville en extérieur, parce que effectivement la cage d'escalier était trop étroite, donc on l'a fait poser sur la cour intérieure le long de la façade de la cour intérieure, on a pu faire cela.* »

La question de l'accessibilité des appartements en vue d'y rester le plus longtemps possible a été mentionnée à plusieurs reprises lors de mon terrain de recherche. Certains ascenseurs ont été installés à des demi-étages, et ceci peut aussi être source d'anxiété pour l'avenir, comme l'explique Suzanne :

> *« Alors que moi je suis dans l'idée que je vais rester là, dès que j'ai acheté. J'étais dans l'idée que j'allais revendre. J'étais toujours dans l'idée que… maintenant je m'inquiète un peu, il y a un demi-étage que je dois faire à pied*[753]*. »*

[751] Maurice, entretien mené en mai 2015.
[752] Propos d'un homme résidant au 1 place Golbery, temps d'échanges des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).
[753] Suzanne, entretien mené en août 2014.

Si certains habitants peuvent continuer à résider dans leur logement car ils ont pu financer cet investissement ou pu s'accorder avec les autres copropriétaires, d'autres personnes ont été contraintes de quitter leur logement : « *le problème c'est qu'on voulait mettre un ascenseur et qu'on a jamais pu mettre d'ascenseur, parce que effectivement ça n'allait pas et nous avons déménagé*[754] ». Mirta s'est déjà renseignée pour mettre en œuvre un tel projet. Elle a, par exemple, mené des recherches auprès d'amies du quartier afin d'étudier les possibilités d'une telle installation. Mais pour l'instant, la copropriété n'est pas prête à financer ce projet. Par ailleurs, d'autres enquêtés ne semblent pas s'inquiéter de la question : tel Richard qui habite au troisième étage d'un immeuble doté uniquement d'un escalier : « *Et l'escalier ne m'a jamais posé problème. Alors j'entends toujours l'argument : "Et dans vingt ans ?". Et dans vingt ans on verra*[755] *! »*, et d'autres habitants signalent que « *nous avons tout le confort, le luxe moderne, sauf pas d'ascenseur. Mais nous sommes à l'étage nord du 1*^{er} *étage, donc il n'y avait de souci pour nous jusque…(hésitations) dans 20 ans on va dire, à peu près. »* Benoit lui a tout simplement renoncé à un investissement en raison de l'absence d'un ascenseur. En effet, il envisageait d'acheter un appartement dans les étages élevés de la *Neustadt,* mais : « *après, quelqu'un que connaissait mon frère est venu, lui m'a dit à partir de 40 ans s'il n'y a pas d'ascenseur, monter autant d'escaliers pour monter les courses etc c'est pas l'idéal. Et il m'a un peu découragé*[756] *».*

L'installation de l'ascenseur dépasse le cadre des discussions à l'échelle de l'immeuble et devient un enjeu sociétal, qui a même fait l'objet d'une intervention de l'Eurométropole de Strasbourg : les services et les élus se sont emparés, en effet, de la question. Un courrier daté du 7 février 2018 a été envoyé dans ce sens par le service de la police du bâtiment aux professionnels de l'immobilier (annexe 32). Il est rappelé dans le document : « l'enjeu de la préservation de grands logements et le maintien de ses habitants, tout en préservant le patrimoine bâti, architectural et le cadre de vie de tous[757] ». Six principes sont détaillés pour mettre en œuvre ce chantier, le défi patrimonial et sociétal est particulièrement complexe au vu des injonctions qui peuvent se révéler être antagonistes : les « éléments remarquables » doivent être préservés tout en installant si possible l'ascenseur à l'intérieur de l'immeuble.

[754] Propos d'une femme résidant au 22 rue Schweighaeuser, temps d'échange des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).
[755] Richard, entretien mené en février 2014.
[756] Benoit, entretien mené en août 2014.
[757] Ce courrier m'a été donné lors d'un rendez-vous par la cheffe de service, Cathy Muller le 21 février 2018.

La question de l'autonomie relative au vieillissement de la population nécessite d'envisager des travaux qui peuvent s'étendre à d'autres parties de l'immeuble. Françoise avait déjà impulsé la mise en place de l'ascenseur qu'elle a négocié âprement en famille : « *Au moment même, le projet a mis 4-5 ans à germer. C'était détruire quelque chose et les négociations ont été longues et difficiles* », d'ailleurs sa tante a pu rester dans l'immeuble grâce à la mise en place de cette commodité. En outre, Françoise a également fait exécuter d'autres travaux afin d'élargir la porte de la salle de bain[758] :

> « *Et j'avais un problème pour aller dans la salle de bain, parce que la porte n'avait pas 62 cm, donc quand j'ai refait la salle de bain d'en bas, une des priorités c'était d'avoir une porte qui laisse passer une chaise roulante, ça c'était la première des priorités.* »

De manière générale le tissu urbain ancien est peu adapté aux personnes âgées. Si dans la *Neustadt* la question se pose essentiellement au niveau de la mise en place d'un ascenseur, cette problématique est enjeu sociétal au vu des travaux de recherche menés par ailleurs sur l'autonomie des personnes âgées[759]. Cette non-adaptation des conditions d'habitabilité peut ostraciser un pan de la population des centres anciens comme dans le Vieux-Lyon[760], mais aussi dans d'autres villes référencées dans la partie de l'ouvrage dédié à cette problématique *Élire domicile*[761].

b. Gain énergétique, normes et mises en conformité

Les choix de moderniser l'ancien affectent aussi tout ce qui relève du domaine des gains thermiques. Au niveau du domicile, l'économie d'énergie a un effet immédiat pour le résident : son confort et les économies financières qui peuvent en découler au niveau du poste budgétaire relatif au chauffage[762] ; et à une échelle plus globale cette démarche permet de lutter contre le réchauffement climatique. Ainsi les effets du Grenelle de l'environnement de 2007 rejaillissent

[758] Françoise vit dans un duplexe.
[759] CARADEC Vincent, *Sociologie de la vieillesse et du vieillissement*, Malakoff, France, Armand Colin, 2015, 127 p.
[760] AUTHIER Jean-Yves (dir.), (2001), *op. cit.*
[761] Deux cas sont consacrés à cette thématique *in* LORD Sébastien, « Vieillir en banlieue pavillonnaire au Québec : entre choix et contraintes » et FORTIN Andrée et DESPRÉS Carole, « Vieillir en milieu rurbain au Québec : le choix résidentiel des aînés » et FORTIN Andrée et DESPRÉS Carole, « Vieillir en milieu rurbain au Québec : le choix résidentiel des aînés », *in* AUTHIER Jean-Yves, BONVALET Catherine et LÉVY Jean-Pierre (dir.), *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, France, Presses universitaires de Lyon, 2010, pp. 271-292.
[762] En Alsace, au vu du froid hivernal, la précarité énergétique est d'autant plus un enjeu.

dans les débats de l'Icomos qui ont été publiés : *Le patrimoine : un modèle de développement durable*[763] ou encore *Préservation du patrimoine et économies d'énergie*[764].

Dans cette veine, l'article de Ter Minassian Hovig, « La réhabilitation thermique des bâtiments anciens à Paris : comment concilier protection du patrimoine et performance énergétique ? » témoigne des réflexions actuelles liées au patrimoine et au besoin d'économie d'énergie, en l'occurrence l'étude concerne le bâti qui est globalement peu ancien étant donné que son étude concerne les immeubles haussmanniens :

> « [la] mise en œuvre passe par l'amélioration de la performance énergétique des logements anciens, question complexe qui répond à des attentes à la fois politiques, écologiques et économiques, et qui implique la réalisation de solutions techniques parfois radicales et contradictoires avec la protection du patrimoine, notamment l'isolation thermique par l'extérieur du bâtiment[765]. »

Dans ce souci de gain d'énergie, le type d'huisseries, les modes de chauffage, la hauteur des plafonds et l'isolation sont autant d'arbitrages possibles. Si certaines décisions sont communes à l'ensemble de l'immeuble, d'autres choix sont effectués à l'échelle du logement. Des enquêtés évoquent une série de travaux réalisés dans l'optique d'améliorer les performances énergétiques de leurs biens, Édouard explique :

> « *Vous voyez les fenêtres étaient tellement vétustes que finalement pour les gens qui habitaient, ils avaient peut-être froid. Alors il fallait refaire le tout*[766]*. »*

Concernant l'isolation en façade, Marie projette des travaux et apprécie les dispositifs de l'État qui permettent de réduire la charge financière :

> « *L'étape suivante c'est de refaire tout ce qui est isolation avec les fenêtres. Maintenant, il y a des possibilités de récupérer cela sous une forme de crédits d'impôt. On va essayer d'en profiter parce que c'est réellement, le but du jeu, c'est de faire une bonne isolation*[767]*. »*

Afin de préserver l'enveloppe de la maison et son environnement immédiat, elle motive ainsi

---

[763] CONSEIL INTERNATIONAL DES MONUMENTS ET DES SITES. SECTION FRANÇAISE, *Le patrimoine: un modèle de développement durable : quelles performances énergétiques pour le patrimoine architectural et urbain en Europe et en Méditerranée ? : actes du colloque, Paris, les 4 et 5 octobre 2010 = Heritage : a model for sustainable development : how to improve energy performance in European and Mediterranean architectural and urban heritage ? : proceedings of the symposium, Paris, October 4th and 5th, 2010*, Paris, France, Belgique, ICOMOS France, 2011, 120 p.

[764] CONSEIL INTERNATIONAL DES MONUMENTS ET DES SITES. SECTION FRANÇAISE (dir.), *Préservation du patrimoine et économies d'énergie: actes du séminaire européen, Paris, 17 et 18 novembre 2008*, Paris, France, International council of museum and sites = Conseil international des monuments et des sites, 2009, 76 p.

[765] TER MINASSIAN Hovig, « La réhabilitation thermique des bâtiments anciens à Paris : comment concilier protection du patrimoine et performance énergétique ? », *Cybergeo : European Journal of Geography*, 2011, p. 3.

[766] Édouard, entretien mené en octobre 2014.

[767] Marie, entretien mené en août 2015.

la décision de choisir des huisseries en bois :

> « *Mais nous on s'était pas trop posé la question, ça va être du bois, parce qu'on n'a pas trop le choix. De toute façon on va faire une déclaration de travaux, il y le bâtiment à côté qui est classé.* »

La question des huisseries fait l'objet d'interprétation et d'engagement financier variable. Céline note l'effort qui a été fait dans son immeuble pour allier les formes des fenêtres d'origine tout en proposant un confort qui n'était pas présent à son arrivée :

> *« ce sont des fenêtres qui ont à la base des volutes et donc, parce qu'il y a dans les garde-corps des balcons dans les fenêtres, il y a effectivement des signes plus ou moins marqués du style architectural de l'époque. Du coup quand ils ont fait refaire les fenêtres, la propriétaire a vraiment fait appel à différentes entreprises pour avoir des propositions différentes du point de vue technique parce qu'elle voulait éviter la fenêtre rectangulaire en PVC. Ils ont fait des fenêtres armatures bois, reprenant le dessin des anciennes volutes et qui proposent quand même un double vitrage avec le confort actuel. Car nous n'avions pas le double vitrage quand on est arrivé et là on sentait un inconfort assez important et une isolation qui faisait vraiment défaut. Et là ils ont fait appel à la même entreprise pour l'ensemble des étages, ils ont fait faire cela petit à petit et donc aujourd'hui l'intégralité de la façade sur rue a été refaite avec ce souci de respecter la qualité des matériaux le bois et le tracé des fenêtres*[768]*. »*

Suzanne a également fait effectuer des travaux en vue de respecter au maximum les huisseries. Pour ce faire, elle a consulté plusieurs entreprises. Ce chantier a été réalisé en plusieurs temps, en choisissant les meilleurs matériaux même pour les fenêtres, même pour celles situées à l'arrière du bâtiment. À ce sujet Suzanne se pose la question *a posteriori* :

> *« Mais est-ce-que le bois c'était nécessaire ? parce que ça a quand même un coût. Si j'ai pas encore fait toutes les fenêtres... je les ai faites par tranche parce que bon… mais c'est bien plus cher quand même*[769]*. »*

Les entreprises proposent aussi de nos jours des modèles à des coûts différents, voire plus abordables. Les technologies évoluent de surcroît, ainsi dans un même immeuble des fenêtres peuvent avoir été changées par des huisseries en PVC dans les parties privatives et en bois blanc dans les parties communes[770]. Cette hiérarchie inversée des espaces par rapport au soin apporté s'explique par des travaux réalisés par tranche, le confort ayant été apporté tout d'abord dans les parties privatives.

Un autre point qui donne lieu à des actions et des interprétations variées concerne la hauteur des plafonds pensée dans le but d'aérer. Ainsi, ces derniers sont particulièrement élevés et certains de leur seuil ont été rabaissés, comme le souligne un témoin du temps d'échange :

> *« Les pièces à l'origine avaient 3,20 sous plafond, les plafonds ont été lambrissés mais*

[768] Céline, entretien mené en octobre 2014.
[769] Suzanne, entretien mené en août 2014.
[770] Ce cas est observé à mon domicile.

avec les rénovations et les dépenses de chauffage, le propriétaire a préféré baisser un petit peu les hauteurs sous plafonds ce qui nous a valu un meilleur chauffage, cela ne nous a pas gênés en tant que locataire[771]*. »*

Cette pratique n'est pas unique : Mirta qui a une forte conscience patrimoniale, a tout de même fait rabaisser le plafond dans son couloir. Par contre pour d'autres personnes tel Richard qui rappelle l'importance de l'espace : « c*'est un critère de l'espace et je n'ai jamais eu comme critère l'économie d'énergie d'abord, ça a d'abord été l'espace et moi je tiens beaucoup à avoir d'espace*[772] *»*. En plus de préserver l'espace, Édouard voit dans cette pratique une perte au niveau des éléments décoratifs, il relève que chez son voisin, les plafonds :

« sont moins hauts, ils ont déjà mis des faux plafonds je crois. C'est un tout petit moins haut que chez moi. Et ils ont mis des faux plafonds, alors bon, il n'y a plus les beaux plafonds. Je suis seul encore dans cet immeuble qui ai vraiment gardé les choses. »

Si la pratique de l'abaissement des plafonds est critiquable pour Édouard, il avoue tout même qu'« *Alors là on a juste baissé un tout petit peu, parce que naturellement j'ai fait mettre quand même des VMC dans les WC, salles de bain et tout*[773]*. »*

De plus, quasiment tous les immeubles ont vu leur mode de chauffage évoluer, de manière plus ou moins rapide, optant pour différents types de chauffage central. Dans un cas mentionné par des témoins de la rencontre en 2015, la chaudière a été remplacée, en vue de préserver l'ancien, le système mis œuvre dans sa globalité n'est pas optimum. En effet, les propriétaires expliquent que :

« *On a des difficultés de chauffage, la maison était chauffée à la vapeur d'eau quand on est arrivés, donc on l'a remplacé par une chaudière à gaz avec des résultats moyens parce qu'on a conservé les radiateurs en fonte, de beaux radiateurs d'époque avec un chauffe-plat. »*

Le cas de Marie est plus rare car la maison a été divisée en lot dans les 1980 :

« Le chauffage, c'était des petits grille-pains électriques. Des convecteurs qu'on faisait à l'époque. Bon c'est sûr c'est une période où on ne posait pas la question de la facture d'électricité[774] *».*

En plus des travaux de modernisation du mode de chauffage, Françoise signale que d'autres interventions ont permis de réaliser des gains d'un point de vue thermique : « *la fermeture des balcons pour des économies d'énergie, alors que le gouvernement n'en parlait pas encore ».* Elle souligne la dimension d'avant-garde prenant en considération l'environnement avant la mise en place de mesures politiques. Sur ce point, l'esprit de famille qu'elle qualifie de moderne et qui va de l'avant justifie, cette prise de décision. Tous ces travaux permettent un gain

[771] Propos d'un homme résidant au 10 rue de l'Observatoire, temps d'échange des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).
[772] Richard, entretien mené en février 2014.
[773] Édouard, entretien mené en octobre 2014.
[774] Marie, entretien mené en août 2015.

d'énergie et s'inscrivent dans une dynamique générale liée aux nouvelles injonctions environnementales.

Outre les modifications liées à la question thermique, la dimension législative de mise en conformité pour des raisons de sécurité reste incontournable. Ce cadre obligatoire génère des travaux électriques ou encore des mises aux normes des ascenseurs dans le parc ancien[775]. Les mises en conformités électriques sont mentionnées par Anémone qui a mis en œuvre ces travaux : « *Donc il y a la mise aux normes électriques*[776] ». Et les travaux obligatoires affectent de manière inévitable le bâti, Céline explique que :

> « *Il y a une partie des décors d'origine et des équipements qui sont encore là, même quand ils ont fait les mises aux normes d'électricité dans les communs. Ben là par contre s'il faut faire un trou, s'il faut passer des fils électriques, on les fait passer*[777]*.* »

Quant à Benoit, il évoque les travaux de mises aux normes de l'ascenseur installé dès la conception du bâtiment, le propriétaire a particulièrement apprécié le travail de l'ascensoriste qui avait une fibre de l'ancien :

> « *Ici, il y un ascenseur, il a fallu le refaire, mais ça aussi ce sont des obligations. C'était un vieil ascenseur, on n'a pu garder grand-chose, si ce n'est que l'ascensoriste, lui aussi avait une sensibilité sur les ascenseurs de l'époque*[778]*.* »

Cette question des normes est aussi saillante au niveau des boîtes aux lettres[779] et nécessite également des arbitrages (figure 37), bien que certaines personnes ne se sentent pas concernées, comme l'évoque une enquêtée :

> *« Parce qu'elles sont pas normalisées ? non, non, elles sont très bien (rires), moi les vieux trucs qui sont un peu bancals comme ça, ça me dérange pas, le facteur a qu'à poser sur la boîte et ça va*[780]*. »*

Entre les normes de la poste pour les colis et la volonté de garder l'authenticité de l'entrée, plusieurs stratégies sont possibles, Richard mentionne qu' :

> « *Il y avait auparavant des boîtes aux lettres en bois mais qui étaient absolument pas pratiques, parce que pour des gens qui reçoivent autre chose que des lettres, c'est pas possible*[781]*.* »

---

[775] En l'occurrence pour les ascenseurs, des travaux devaient être effectués avant 2014 et 2018 pour tout ascenseur mis en service avant 2000, selon le code l'article R125-1-2 du Code de la construction et de l'habitation.
[776] Anémone, entretien mené en octobre 2014.
[777] Céline, entretien mené en octobre 2014.
[778] Benoit, entretien mené en août 2014.
[779] https://www.laposte.fr/particulier/expedition-colissimo/qu-est-ce-que-la-boite-aux-lettres-normalisee, elles sont régies par les normes AFNOR normes NF D27-404 pour les boîtes aux lettres intérieures et NF D27-405 pour les boîtes aux lettres extérieures. Bien que fortement préconisées, elles ne sont cependant rendues obligatoires pour les constructions antérieures au 12 juillet 1979.
[780] Extrait d'entretien réalisé par Sandrine Bubendorff dans le cadre de l'enquête Unesco, n°3, mars 2017.
[781] Richard, entretien mené en février 2014.

Les anciennes ont été supprimées, dans un autre cas, celles d'origine ont été conservées sans être utilisées : « *Elles sont à l'intérieur, elles ont été gardées à l'intérieur dans la montée d'escalier, c'est vraiment pour le décor et pour l'authenticité de la chose, parce qu'elles sont en bois vernis, c'est joli*[782]. » explique Céline. La synthèse de conserver l'ancienneté et accéder au confort de pouvoir recevoir des colis est visible dans d'autres immeubles où les anciennes deviennent également un élément du décor, preuve matérielle de l'ancien, et un emplacement est dédié aux nouvelles. Chez Céline, ces boîtes plus volumineuses ont été installées dans le *Vorgarten.* Cet espace est particulièrement propice à des évolutions d'usage, d'où son étude plus précise dans le point suivant.

Figure 37 : Exemples de boîtes à lettres observées dans les immeubles de la *Neustadt*, source © Blanc 2016

c. Le *Vorgarten*, focus sur la reconfiguration d'un espace vert

Ces dernières années, la cause environnementale est de plus en plus prégnante et implique des mutations des modes de vie et des pratiques quotidiennes, ce changement se matérialise dans

[782] Céline, entretien mené en octobre 2014.

les nouveaux emplois du *Vorgarten*. Le choix de porter une attention particulière sur ce jardinet d'agrément est motivé par leur visibilité de la rue et par leur importante mutation depuis leur construction. Pour rappel, cet espace vert avait pour fonction d'aérer la voierie dans la veine hygiéniste. Tel un interstice entre le domaine public et la propriété privée, cet espace est propice à de fortes évolutions au vu des cas concrets qui illustrent des choix différents d'usage et le degré de conservation. À l'aune écologique, la cause environnementale implique actuellement des mutations des modes de vie et des pratiques quotidiennes. Ainsi la place des déchets, les questions de mobilité, les manières de se nourrir sont autant d'enjeux qui peuvent être conducteurs de changements des habitudes. La modification des modes de vie au niveau de ces points de tension environnementaux se matérialise dans les nouveaux emplois de ce petit jardin de devant.

L'invitation à trier ses déchets s'intensifie ces dernières années. Le compostage domestique et individuel en est une étape supplémentaire en vue de réduire le volume des déchets et ce type de tri dépend encore plus de nouvelles pratiques surtout à l'échelle urbaine. Comme au siècle précédent, la question des déchets et de leur gestion s'impose. La mise en place du tri sélectif et les politiques de ville en matière de déchets a contraint les résidents à trouver des solutions pour stocker les conteneurs de tri. Pour les immeubles dotés de *Vorgarten*, l'espace a ainsi été aisément envisagé comme l'emplacement le plus pratique, les bacs de tri dans cet espace étant d'ailleurs plus ou moins cachés en fonction des attributs donnés à cet espace (figure 38 et annexe 33).

Figure 38 : Bac de tri dans les *Vorgärten*, © Blanc 2016

Pour les habitants qui souhaitent préserver l'esthétique d'un jardin d'agrément, ces bacs seront disposés de manière à les rendre le moins visible possible. En ce qui concerne le compostage, cette pratique qui est essentiellement liée à la ruralité tend à se développer en ville. À Strasbourg, une politique incitative est menée par la ville avec la mise en place de composteurs collectifs fonctionnels, dont au moins cinq collectifs se situent dans la *Neustadt*. Cette dynamique est à mettre en lien avec le plan d'actions déchets 2009-2012 et plus récemment avec le programme national de prévention des déchets pour la période 2014-2020 mené à l'échelle nationale. Certains *Vorgärten* sont désormais dotés de composteurs visibles pour certains et moins pour d'autres. Le point central peut se résumer ainsi : expose-t-on ces déchets aux yeux de tous ? Ainsi les stratégies varient aussi en fonction de l'appropriation habitante de cet espace.

Les normes imposées par des tiers ne se cantonnent pas à celles portées par la politique de la Ville en termes de déchet. En effet, la standardisation des boîtes aux lettres insufflée par la Poste qui oblige à l'installation d'équipements plus larges a été également un motif d'encombrement de l'espace à l'avant des immeubles. Comme l'a expliqué Céline, les anciennes boîtes à lettres situées à l'intérieur étant trop étroites :

> « *le courrier est distribué à l'extérieur dans des boîtes qui sont fixées à la grille […] Et donc elles ont été fixées sur une grille qui entoure un des jardins, et donc la distribution se fait à l'extérieur*[783] ».

L'évolution des modes de locomotion est un facteur supplémentaire des mutations des fonctions originelles du jardin. Lors de la création de ce nouvel espace urbain, la voiture était quasi inexistante et son fort déploiement à partir des années 1960-1970 se matérialise dans l'emprise du *Vorgarten* par la création de garages, d'espace de stationnement ou de passage sous l'immeuble pour accéder à une cour intérieure. Mais son empreinte reste à relativiser, car actuellement, l'usage de la bicyclette domine largement et la facilité d'accès du *Vorgarten* est plébiscitée par les cyclistes qui l'utilisent quotidiennement. Des espaces dédiés aux bicyclettes s'y sont multipliés : arceaux, abris, ce qui n'empêche pas l'accrochage dit « sauvage » sur les grilles. Ce point est relevé car il semble être un nœud de crispation au vu des panneaux interdisant leur accrochage avec les mentions « stationnement interdit aux bicyclettes » (figure 39 et annexe 34).

[783] Céline, entretien mené en octobre 2014.

Figure 39 : Stationnement interdit aux bicyclettes ; source © Blanc 2016

L'appropriation habitante fluctue entre une hyper-appropriation et une forme de délaissement. Afin de conserver sa fonction d'agrément, la question de leur entretien est au cœur de leur survie pour ce qui relève de la tonte de l'herbe, de la plantation de fleurs, taille des arbustes autant de pratiques quotidiennes liées à l'aménagement et au soin porté au jardin. Espace dépendant souvent de plusieurs copropriétaires, sa conservation dépend de l'organisation des habitants de l'immeuble de rapport, l'appel à une société privée étant loin d'être systématique. Ce jardin nécessite de l'entretien ; Céline constate « *la végétation parfois grimpante le long des façades qui commencent à manger un peu sur les balcons aux étages*[784] ». Ainsi, un *Vorgarten* entretenu bénévolement un certain temps s'est vu subitement minéralisé suite à son délaissement. D'autres formes de minéralisation (annexe 35), sont apparues dans certaines rues passantes, comme en attestent des jardins minéraux à la manière Zen dans des immeubles principalement occupés par des bureaux (figure 40). Cette solution permet de conserver l'esprit de jardin avec un minimum de contraintes. Une manière nettement moins onéreuse s'est matérialisée dans des rues plus modestes où une surface synthétique verte a été posée pour donner une sensation de jardin à moindre coût sans entretien (figure 41).

[784] Céline, entretien mené en octobre 2014.

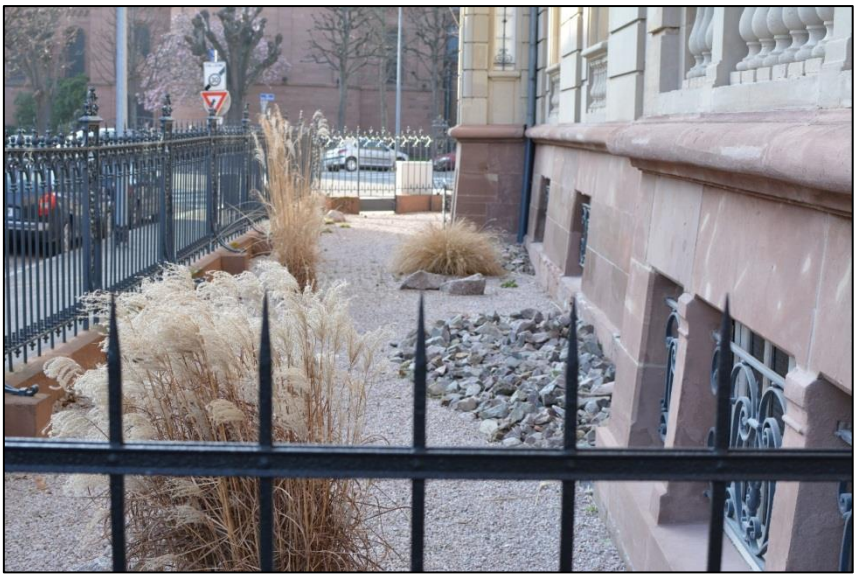


Figure 40 : Jardin minéralisé version « Zen », © Blanc 2016

Figure 41 : Ersatz de jardin, source © Blanc 2016

À l'opposé de la minéralisation, l'excès de végétalisation peut avoir deux significations : soit un délaissement, soit paradoxalement une hyper appropriation. Ainsi visibles de la rue, les jardinets sont aussi parfois occultés par de la végétation ou autre support pour garantir de l'intimité et profiter pleinement de manière privative de ce jardin en ville, l'occultation par la végétation permettant de garantir un espace de liberté protégé du regard du passant (annexe 36).

D'un jardin d'agrément sans réelle fonction supplémentaire, il a pu devenir un nouvel espace habité approprié pleinement par ses habitants. De manière générale, les rues passantes proches des édifices à caractère officiel ont tendance à devenir un simple espace de stockage (bicyclettes, conteneurs pour le tri sélectif) ou des jardins sans entretien, alors que dans des secteurs plus résidentiels de la *Neustadt* cet espace est investi par des pratiques jardinières voire de loisirs. Ainsi, composteurs, jouets et autre mobilier de jardin sont autant de marques du nouvel usage de cet espace qui relève plus de l'usage d'un rez-de-jardin (annexe 37).

Une partie de certains jardins peut aussi accueillir des fonctions nourricières, non par manque d'aliments mais dans un contexte de mutation des comportements alimentaires où l'autoproduction des fruits et légumes prend un nouveau sens. Ainsi des herbes aromatiques ou encore des tomates cerises peuvent être plantées jusqu'à la création de réels potagers dans certains cas : à quelques rues de là, de grands potagers ont ainsi vu le jour au pied de certaines villas où à la place des jardins d'agrément poussent désormais des choux. Cette production peut être perçue dans un idéal alimentaire[785], rapproché d'une volonté de manger sain et de modifier les modes d'approvisionnement privilégiant les circuits courts et l'autoproduction. Marie a manifesté cette envie d'être en phase avec les nouveaux modes de vie et de production. Elle a d'ailleurs planté des framboisiers dans le jardin d'agrément, a installé un compost, mais tout ceci est « caché » pour ne pas dénaturer la fonction primitive qu'est le jardin d'agrément.

Tous ces points ont des incidences sur le *Vorgarten* strasbourgeois, et l'évolution de son utilisation se pose également à l'échelle internationale comme en témoignent les documents émis Outre-Rhin. À Francfort, les *Vorgärten* construits à la même période vers 1912 font l'objet d'une attention particulière actuellement. Des concours sont d'ailleurs mis en place. Il en est de même pour Munich qui propose à ses administrés de la documentation qui montre les possibilités d'aménagement pour les poubelles et les véhicules (annexe 38). Malgré l'inscription du bien à l'Unesco et la sensibilisation locale à ce sujet, avec la mise en place d'un Parc Naturel Urbain situé au Sud-Ouest de Strasbourg, aucune sensibilisation formalisée en direction des résidents n'a vu le jour jusqu'à présent. En résumé, la fonction de jardin disparait rarement totalement, mais elle s'accompagne d'autres fonctions nourricières, de stockage ce qui conduit au réaménagement de ce petit espace. En somme, le *Vorgarten* est un lieu propice à une reconfiguration spatiale absorbant des nouveaux usages. Cet espace permet également à

[785] QUELLIER Florent, « Le jardin fruitier-potager, lieu d'élection de la sécurité alimentaire à l'époque moderne », *Revue d'histoire moderne & contemporaine*, 2004, vol. 51-3, nº 3, pp. 66-78.

des habitants, enclins à redécouvrir cet espace vert en ville de prendre soin à petite échelle de leur *Vert Patrimoine* pour reprendre l'expression employée dans l'ouvrage éponyme de Françoise Dubost[786]. L'exemple du *Vorgarten* témoigne d'un changement de paradigme pour envisager la ville : le glissement d'une approche l'hygiéniste à une conception environnementaliste. Ces nouvelles fonctions et la manière dont il est désormais habité, au même titre que d'autres petits jardins urbains[787], reflètent ce changement sociétal. Qu'il s'agisse du tri sélectif, des plantations nourricières ou encore des modes de locomotion doux, la présence de ces objets montre que la durabilité est une donnée qui modifie les modes d'habiter et les espaces[788].

d. Un goût de l'ancien et des modalités de mise en œuvre pour le valoriser

Alain Bourdin faisait déjà le constat suivant dans son ouvrage « *Patrimoine réinventé* » paru en 1984 :

> « Mutation dans la modernité, le nouveau goût de l'ancien ne sort pas tout armé du cerveau de la déesse. Il achève une série de transformations de nos rapports avec le monde matériel qui nous entoure. Avant de vouloir des poutres apparentes, nous avons revendiqué les salles de bains, les éléments de confort, le mobilier de luxe et la moquette[789]. »

En ce qui concerne la qualité intrinsèque des matériaux, le relativement bon vieillissement du bâti de la *Neustadt* a réduit pendant un temps certain les dilemmes liés à l'entretien du patrimoine, ce qui a pu conduire à des non-choix car il était possible de laisser les éléments en l'état, comme le signale un enquêté lors de l'enquête quantitative de 2014 : « *Proche de sa période de construction, ce patrimoine contient encore énormément d'éléments d'origine* ». Relevons, par exemple, un élément de décor des immeubles de rapport construit à l'époque, en l'occurrence les sols situés dans les entrées des immeubles de rapport. Le récent travail mené par le service de l'Inventaire a permis d'identifier le peu de modifications à ce niveau. En effet,

---

[786] DUBOST Françoise, *Vert patrimoine : la constitution d'un nouveau domaine patrimonial*, Paris, France, Ed. de la Maison des sciences de l'homme, 1994, 172; 32 p.
[787] PARIS Magali, « Montre-moi ton jardin et je te dirai comment tu habites », *in* MOREL-BROCHET Annabelle et ORTAR Nathalie (dir.), *La fabrique des modes d'habiter : homme, lieux et milieux de vie*, Paris, France, L'Harmattan, 2012, pp. 161-178.
[788] MOREL-BROCHET Annabelle et ORTAR Nathalie (dir.), *Les modes d'habiter à l'épreuve de la durabilité*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2014, 136 p.
[789] BOURDIN Alain, *op. cit.*, pp. 27-31.

les chercheurs affirment que « Sur le terrain, il apparaît qu'un grand nombre d'entrées d'immeuble ont conservé leur revêtement d'origine[790] ». Bien que le terrazzo ne soit pas particulièrement noble, comme expliqué en première partie, sa patine et son ancienneté peuvent lui donner du cachet et être à nouveau mis au goût du jour. Suzanne a d'ailleurs conservé ce type d'enduit même dans les parties privatives *: « je suis la seule à avoir gardé ce sol en terrazzo qui en fait est très bien*[791] *»,* contrairement à ses voisins dont certains l'ont remplacé par du carrelage blanc. Parfois remplacé, ce type de sol a aussi pu être recouvert avant d'être redécouvert. Par exemple, dans le centre de documentation de la Drac[792], le sol d'origine fut masqué par une moquette et il fait l'objet actuellement d'une rénovation en vue de mettre en valeur le terrazzo[793]. Le déploiement des moquettes s'était étendu également aux parties privatives comme dans le logement d'Anémone. Elle se remémore les travaux mis en œuvre lorsque son bien a été acquis : une des actions a été de « r*écupérer le parquet, parce que tout était moquetté. ça c'était catastrophique*[794] ».

Si les aspects financiers ne doivent pas être négligés, certains détails peu onéreux montrent la volonté d'afficher son affinité pour l'ancien ou la modernité. Deux exemples antagonistes sont particulièrement saillants concernant les poignées. D'un côté, Édouard avait regretté les vitres en PVC choisies par son prédécesseur, ainsi afin de gommer cette modernité dérangeante car peu respectueuse de l'ancien, il a remplacé les poignées par des boitons en laiton. Il motive ainsi son action :

> *« Moi, j'ai mis partout des poignées en laiton dans toute la maison parce que je déteste ces poignées en plastique, là dans les pièces et j'ai remis partout des poignées en laiton pour remettre un peu quand même l'esprit un tout petit peu*[795]*. »*

De l'autre, Françoise a remplacé les poignées sur ses portes anciennes par des modèles en aluminium brossé afin de souligner la modernité de l'appartement. Ce choix pourrait mettre en exergue un irrespect de l'ancien. Pourtant, parallèlement, Françoise a fait réaliser sur mesure une nouvelle porte sur le modèle des anciennes de l'appartement pour sa nouvelle porte d'accès à la salle de bain (cf. *supra*). Ce détail des poignées souligne la volonté d'appartenir aux deux modalités d'action pourtant antagonistes : d'une part de conserver au maximum l'ancien, et de l'autre de moderniser.

---

[790] SPIESER Marc, « La fabrique du décor », *op. cit.*, p. 165.
[791] Suzanne, entretien mené en août 2014.
[792] Cette bibliothèque est située dans le Palais du Rhin.
[793] J'effectuais mes recherches d'archives concernant la deuxième, lorsque j'ai assisté à la réunion avec le maître d'œuvre en vue d'enlever la moquette.
[794] Anémone, entretien mené en octobre 2014.
[795] Édouard, entretien mené en octobre 2014.

Préserver les vitraux est un enjeu pour plusieurs résidants : Marie est particulièrement satisfaite du travail réalisé pour conserver des vitraux tout en garantissant l'isolation thermique de son logement. Elle commente le travail de l'artisan :

> *« Donc, c'est très bien, ça garde l'aspect vitraux, parce qu'il y a le vitrail qui a été gardé. Ils en ont profité pour refaire des morceaux manquants, il y a quand même le double vitrage moderne sur des fenêtres en bois. Donc c'est parfait*[796]*. »*

Un témoin fit part de son expérience de la valorisation de l'ancien dans les communs de son immeuble :

> *« Certains carreaux étaient cassés, le plomb complétement malade. Donc il les a refaits, mais on n'a pas encore terminé, il manque encore un étage. Le prix de revient par vitrail c'est 5 000 euros, il faut compter le caisson, le travail, la mise en place et nous nous avons électrifié, rétro éclairé, parce que derrière il y avait, on voyait plus rien, il y avait une construction. On a fait un éclairage par derrière, donc ça nous sert d'éclairage pour la cage d'escalier. On presse sur le bouton et la lumière, les vitaux qui s'éclairent. Et au bout de trois minutes, ça s'éteint*[797]*. »*

D'autres éléments de décors ou architecturaux peuvent également être emprunts de cette dualité entre modernisation et conservation de l'ancien. Par exemple, Richard a conservé sa porte datant de la construction de l'immeuble lorsqu'il a fait réaliser un blindage intérieur, il explique : « *Tu peux voir la mienne à l'intérieur, tu vois et à l'extérieur il y a encore la porte d'origine*[798] ». Dans un autre cas, la manière de rénover l'ensemble d'un bien peut allier modernité et ancienneté, comme le souligne un enquêté :

> *« il y avait un notaire place de B. qui avait fait un intérieur très contemporain en conservant également le style du bâtiment et donc d'un seul coup on était dans de grands espaces et dans quelque chose qu'on aurait pas imaginé une déco de ce type*[799]*. »*

Les aménagements intérieurs, la décoration sont des points qui peuvent être particulièrement investis par toutes les catégories d'acteurs occupants : les propriétaires et locataires à l'appui de budgets variés qui peuvent aller du changement d'une poignée au réaménagement d'un appartement dans sa totalité. Ces éléments de décoration et les détails sont particulièrement sujets à des valorisations et des arrangements qui oscillent entre ancienneté et modernité. Pour souligner les limites de cette dichotomie entre ancien et moderne, le nœud central se situe autour de la notion d'authenticité : comment la garantir au long court tout en s'adaptant au mode de

[796] Marie, entretien mené en août 2015.
[797] Propos d'un homme résidant au 3 allée de la Robertsau, temps d'échange des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).
[798] Richard, entretien mené en février 2014.
[799] Extrait d'entretien réalisé par Sandrine Bubendorff dans le cadre de l'enquête Unesco, n°5, juin 2017.

vie contemporain ? Les modalités de réponses qui se jouent au niveau des décisions habitantes sont détaillées dans le dernier chapitre.

Chapitre 3. Les paradoxes et les variations de l'authenticité

1. Définition de l'authenticité

a. La notion d'authenticité

Lorsqu'il s'agit de patrimoine, le terme « authenticité » est utilisé de manière récurrente bien qu'il ne soit pas évident de circonscrire pour autant à ce qu'il renvoie exactement. Le terme, sans avoir été davantage explicité, a d'ailleurs été cité parmi les trois critères de patrimonialité comme l'indiquent les données issues de l'enquête Unesco. De toute évidence, le terme par son usage s'avère important dans le domaine patrimonial tant pour les profanes mais surtout pour les experts. Cette notion est discutée, critiquée et recèle plusieurs définitions et des pratiques hétérogènes comme l'a discuté Tamara Glass dans son travail doctoral[800]. L'authenticité des objets est, dans certains contextes et particulièrement dans le monde de l'art, d'autant plus crucial que des enjeux financiers y sont fortement associés[801]. À l'échelle du bâti et celles des pratiques habitantes dans la *Neustadt*, la contrainte de la valeur marchande est moins prégnante en ce qui concerne l'authenticité. Par exemple, la valeur des éléments de décor est souvent moindre notamment par leur dimension sérielle détaillée en première partie. Il s'agit davantage de préserver un état d'esprit, d'être respectueux dans sa modalité d'action. On peut projeter la notion d'authenticité par rapport à l'imaginaire qu'elle évoque : l'origine, le vrai, voire à la pureté ; la dénaturation, le pastiche, la transformation étant son antinomie.

Un bref point permet tout de même de fournir quelques clés de lecture pour appréhender la notion et son émergence d'un point de vue historique, Alain Babadzan dans son texte *Les usages sociaux du patrimoine* avance que :

> « La question de l'authenticité (la quête de l'authenticité) fut et demeure à la base de la représentation actuelle du patrimoine. L'idéal d'authenticité est une valeur éminemment moderne (au sens que donne à ce terme la tradition sociologique), dérivée de la philosophie des Lumières[802]. »

Selon l'auteur, cette quête d'authenticité tend à sacraliser ce qui renvoie à « la pureté des origines ».

---

[800] GLAS Tamara, *L'authenticité dans les pratiques de patrimonialisation: sens, statuts et usages*, France, Université Sorbonne Paris Cité, 2016.

[801] Dans la thèse précitée, Tamara Glass s'appuie notamment sur les débats faisant suite à l'exposition de Frida Kahlo composée de copies qui s'est tenue à San Diego en 2013.

[802] BABADZAN Alain, *op. cit.*, p. 2.

Ainsi, dans le fait de prendre soin du patrimoine à toutes les échelles, il s'agit de préserver l'état d'origine. Dans les pratiques, notamment celles des professionnels du patrimoine bâti, Nathalie Heinich soulève l'importance de la valeur d'authenticité qui :

> « est primordiale en matière patrimoniale. Elle implique l'existence d'une continuité entre l'état actuel et l'état d'origine, associée à la notion de pureté - ou de "non-dénaturalisation", dans le langage officiel de l'Inventaire, alors que l'expression courante, sur le terrain, est plutôt dans «son jus»[803]. »

Préserver le patrimoine revient alors à assurer le lien entre l'état primitif, son état actuel, voire celui à venir. Selon Alain Micoud, l'authenticité d'un bien peut aussi être perçue comme une garantie qu'il n'y ait pas de « rupture grave » et que « l'essentiel a été conservé dans la transmission, quand bien même les formes superficielles en auraient été changées[804]. »

Néanmoins au nom de l'authenticité, des pratiques antinomiques peuvent être conduites, comme le pointe Françoise Choay au sujet des restaurations qui ont été réalisées :

> « L'architecture, destinée à l'usage, est vouée par essence à l'impermanence. D'une part, les matériaux sont usés par le temps, d'autre part ils sont en permanence réparés, adaptés, transformés au gré des styles et des demandes. Quant à l'authenticité des formes, comment la définir ? Dans leur état originel arbitrairement privilégié et éventuellement imaginaire, comme le défendait Viollet-le-Duc, ou comme le suggérait à la fin du XIXe Camillo Boito, consiste-t-elle dans la somme actuelle de toutes les transformations subies ? Malgré les avertissements de la Charte de Venise, on continue au nom de l'authenticité tout à la fois à réinventer édifices et tissus médiévaux et à conserver des restaurations périmées[805]. »

D'un point de vue matériel, les conceptions de la mise en œuvre de l'authenticité peuvent être divergentes. Dans cette perspective hétérogène de la vision de l'authenticité, soulignons le fait que la notion même d'authenticité n'est pas figée. En effet, comme le développe également, Lucie K. Morisset dans son ouvrage, un régime d'authenticité s'inscrit dans un cycle et fait intervenir un rapport au temps, à l'espace et à l'Autre :

> « Un régime d'authenticité est un équilibre donné entre ces rapports : le rapport qu'une société entretient avec le temps, le rapport qu'elle entretient avec l'espace (ou sa façon d'objectiver l'espace) et le rapport qu'elle entretient avec l'Autre (ou sa façon de l'identifier de se situer par rapport à lui[806].) »

Ces quelques éléments de définition ont visé à comprendre à ce que pouvait renvoyer l'authenticité et la complexité qu'elle charrie.

---

[803]HEINICH Nathalie, (2013), *op. cit*., p. 202.
[804] MICOUD André, (1995), *op. cit.*, p. 36
[805]CHOAY Françoise, « L'authenticité patrimoniale et l'Unesco, Mythes et réalités », *in* SALLENAVE Christian et LAMBERT Guy (dir.), *Bordeaux-Unesco : les enjeux du patrimoine mondial de l'humanité*, Bordeaux, France, Bastingage, 2008, pp. 27-29.
[806]MORISSET Lucie K., *Des régimes d'authenticité : essai sur la mémoire patrimoniale*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2009. p. 26.

b. L'authenticité définie par l'Unesco

Si la définition peut être évolutive, elle est pourtant la clé de voûte de la liste du patrimoine mondial étant donné que sont inscrits sur cette liste des biens considérés comme authentiques. Rappelons que la charte de Venise avait posé le premier cadre patrimonial, le document de Nara de 1994[807] formalise les recommandations de l'organisation internationale concernant cette notion. Il est pertinent de relever que les expressions et vocables qui explicitent la notion dans le présent texte tendent à montrer sa complexité et sa relativité. Quelques extraits significatifs de la convention de Nara mettent particulièrement en évidence la difficulté à circonscrire l'authenticité : « un concept d'authenticité respectueux des valeurs culturelles et sociales de tous les pays » ; « dépendant de la nature du monument ou du site et de son contexte culture, le jugement sur l'authenticité est lié à une variété de sources d'informations. » ; « l'appréciation de l'authenticité en respectant les cultures et la diversité du patrimoine demande une approche qui encourage les cultures à se doter de méthodes d'analyse et d'instruments qui reflètent leur nature et leurs besoins » ; « s'assurer que l'évaluation de l'authenticité engage une collaboration multidisciplinaire et la contribution adéquate de toutes mes expertises et connaissances disponibles ». Ces éléments de la convention montrent le caractère poreux et subjectif de la définition.

La définition semble *de facto* assez large et interprétable afin que tous les porteurs de projet prétendant à l'inscription sur la liste du patrimoine mondial puissent répondre à l'exercice d'attester l'authenticité de leur bien, selon la Convention du patrimoine mondial :

> « Selon le type de patrimoine culturel et son contexte culturel, on peut estimer que les biens satisfont aux conditions d'authenticité si leurs valeurs culturelles sont exprimées de manière véridique et crédible à travers une variété d'attributs, y compris forme et conception, matériaux et substance, usage et fonction, traditions, techniques et systèmes de gestion, situation et cadre [...][808] ».

[807] « Le Document de Nara sur l'Authenticité a été rédigé par 45 participants à la Conférence de Nara sur l'Authenticité dans le cadre de la Convention du Patrimoine Mondial, tenue à Nara, Japon,1 au 6 novembre 1994, sur l'invitation de la Direction des Affaires Culturelles du Gouvernement Japonais et la Préfecture de Nara. La Direction organisa la Conférence de Nara en coopération avec l'Unesco, l'ICCROM et l'ICOMOS. Cette version finale du Document de Nara a été rédigée par les deux rapporteurs généraux de la Conférence, M. Raymond Lemaire et M. Herb Stovel » .https://www.icomos.org/fr/notre-reseau/comites-scientifiques-internationaux/liste-des-comites-scientifiques-internationaux/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/186-document-de-nara-sur-lauthenticite

[808] Extrait des orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du Patrimoine mondial, version 2011.

Afin d'attester de l'authenticité du bien, le dossier de candidature porté par la ville de Strasbourg s'est appuyé sur les points suivants :

> « L'ensemble urbain de la Grande-Île et de la *Neustadt* a été bien préservé dans un état matériel proche de l'état d'origine, et son paysage urbain a globalement conservé ses caractéristiques. […] Les édifices publics majeurs de la *Neustadt* ont conservé leur gabarit, leur qualité physique et leurs matériaux. De même, les récents aménagements urbains, réalisés dans les limites du bien, ont permis sa préservation et sa valorisation tout en favorisant son adaptation à de nouvelles valeurs d'usage. […] Dans la *Neustadt*, les travaux de restructuration et réhabilitation de grands équipements (Bibliothèque nationale et universitaire, palais de justice, et Palais des fêtes répondent aux normes actuelles de construction tout en respectant la valeur patrimoniale de ces édifices[809]. »

Si la déclaration d'authenticité a concouru à l'inscription du bien, comment à l'échelle des non-experts, les décisions prises par les habitants enquêtés de la *Neustadt* contribuent-elles à l'évolution de leur bien de manière authentique. Et au vu des interprétations possibles de la notion d'authenticité, quelles formes émergent de leurs pratiques ? Cela est étudié dans le deuxième point.

[809] Selon la déclaration d'authenticité : https://whc.unesco.org/fr/list/495

2. Modifier de manière authentique

À une échelle plus locale et moins monumentale, les habitants enquêtés de la *Neustadt* sont confrontés aux mêmes réflexions que les experts du patrimoine, même s'ils déclinent des pratiques patrimoniales plus anonymes. Le débat patrimonial s'invite dès lors au cœur des logements qu'il s'agisse du tri de ce que l'on conserve ou non, de ce que l'on souhaite restaurer ou valoriser. Quelles décisions vernaculaires sont prises concernant les biens de la *Neustadt* ? Et de manière plus cadrée, se pose également la question suivante : dans quelles mesures ces décisions contribuent-elles à garder l'immeuble « dans son jus » ?
Pour reprendre les termes employés par Nathalie Ortar dans le cadre de ses recherches relatives aux résidences secondaires « rénover impose des choix[810] », chaque décision, aussi minime soit-elle, marque l'espace. Ainsi ces arbitrages décidés par des habitants contribuent à préserver l'authenticité, et d'une certaine manière, le passé de leur bien. Si l'état d'esprit en vue de protéger l'ancien est un fil conducteur pour plusieurs enquêtés, les modalités de mises en œuvre demeurent hétérogènes, tant au niveau des mémoires qui sont convoquées que des personnes-ressources mobilisées.

a. Mobilisation de quelles mémoires ?

En vue d'effectuer des travaux aussi mineurs soient-ils, les habitants enquêtés font appel à différents types de mémoires. Trois types d'entre elles ont émergé à partir de mon terrain : la culture matérielle comme support de mémoire intrinsèque aux éléments (forme et matériaux), la mémoire domestique et la mémoire d'archive qui sont déclinées présentement. Notons que cette typologie émane des observations menées dans la *Neustadt*, mais ces pratiques ne sont pas propres à cet espace géographique et sont identifiables dans d'autres situations patrimoniales similaires.

Premièrement, les traces de l'existant inhérentes au matériel en lui-même sont les plus aisément mobilisables. De manière tangible en termes de rénovation, la reproduction à l'identique de l'existant est, en effet, un mode de faire assez usuel. Les portes et châssis de fenêtres sont, par

[810] ORTAR Nathalie, *op. cit.,* p. 46.

exemple, autant de traces matérielles qui servent de modèles afin de reproduire des modèles similaires plus performants, comme ce fut le cas pour de nombreux enquêtés. Au sujet des huisseries situées dans les communs qui ont été changées récemment, Richard mentionne que « *les fenêtres ont le même look […], c'est des neuves sur le modèle des anciennes*[811] » ou Suzanne commente sa nouvelle fenêtre de la manière suivante :

> *« Et là tu vois dans la salle de bains j'ai réussi à avoir quelque chose d'à peu près semblable. Tu vois, c'est comme c'était avant la fenêtre, sauf que c'est du double vitrage maintenant. C'est en bois, c'était le même verre cathédrale*[812]*. »*

En 2014, Marie était particulièrement satisfaite des travaux relatifs aux fenêtres de sa demeure, car les nouveaux modèles conçus à l'identique permettait d'allier modernité et respect de l'ancien, comme évoqué plus haut. Néanmoins, lors du second entretien mené en juin 2017, elle nous a expliqué que les fenêtres qu'elle a fait reproduire à l'identique ne s'étaient pas inspirées du modèle primitif. Les vitraux changés dans un souci d'authenticité étaient, au final, basés sur les traces de celles datant de 1937, ce qui a été découvert en exécutant d'autres travaux, en l'occurrence le crépi de la façade. Ces travaux de façade ont permis à Marie de savoir que déjà dans fin des années 1930 le propriétaire de l'époque n'avait pas le même souci de préserver l'ancien et avait largement modifié la demeure. Dans ce cas de figure, la question posée par Françoise Dubost, prend tout son sens : « On pourrait croire que leurs habitants entendent conserver ou reconstituer la maison telle qu'elle était dans le passé. Mais quel passé choisir parmi les passés successifs de la maison ?[813] » Certaines strates de la maison sont désormais connues de Marie, la variable de l'historicité de sa maison est prise en considération dans ses nouvelles décisions. Le ravalement du crépi a permis de mettre à jour un vestige de décor en grès situé sur la façade. À partir des éléments restants encore visibles, Marie a fait restaurer cet élément décoratif par un spécialiste de châteaux de l'Alsace. Ce dernier a reconstitué et imaginé les éléments manquants du motif à partir de l'existant, car aucun motif photographique n'a été retrouvé. Par cette démarche, Marie tente de valoriser la première phase de la maison ayant été largement remaniée à deux reprises : fin des années 1930 et dans les années 1980.

Dans cette même veine des travaux précédemment exécutés, Suzanne explique qu'elle souhaite faire installer une porte entre deux pièces ; pour ce faire, elle a « *récupéré [une] porte qui*

[811] Richard, entretien mené en février 2014.
[812] Suzanne, entretien mené en août 2014.
[813] DUBOST Françoise, « L'usage social du passé. Les maisons anciennes dans un village beaujolais », *Ethnologie Française*, 1982, vol. 12, nº 1, p. 54.

semblait très semblable aux miennes ». Elle explique l'historicité des pièces et des travaux menés dans ces lieux :

> *« Je pense qu'au début de l'immeuble il y avait cette double porte vitrée qui n'était pas celle-là. Mais moi quand je suis arrivée il y avait un décorateur qui avait transformé l'appartement, en appartement moderne*[814]*. »*

Les autres portes du logement lui ont fourni un modèle pour répondre à son envie de tendre vers l'état « originel » du logement qu'elle souhaite donner à l'ensemble de son logement.

Si la reproduction à l'identique permet visuellement de se rapprocher de l'existant, notons néanmoins une variation au niveau des matériaux employés. Ainsi ces derniers sont souvent plus performants pour des raisons de solidité ou de gains énergétiques. Dans d'autres cas plus rares mais emblématiques, des matériaux inattendus sont employés en vue de restaurer l'ancien. Par exemple, Édouard a entrepris de faire réparer les balcons, il explique :

> « *Ce balcon va être refait. Donc c'est l'entreprise X, qui va le refaire, dans les prochains temps d'ailleurs, dans les quinze jours trois semaines qui viennent, parce que les balustres ont été très abîmés, et on est en train de tout faire à l'identique. Et la pierre maltaise ressemble tout à fait au grès, c'est exactement pareil, et on pensait éventuellement refaire les colonnes et tout*[815]*.* »

Ainsi, la présence de pierre de Malte a été une ressource dans la réfection des immeubles, elle permet à un prix plus compétitif de restaurer à l'identique au niveau de la forme mais non de du matériel.

Deuxièmement, la mémoire domestique peut être mobilisée par des personnes qui connaissent la demeure depuis un temps certain. Ainsi le fait d'exécuter des travaux à « l'identique » ne s'est pas posé pour Mirta lors du rafraîchissement de sa cage d'escalier, elle n'envisageait pas de reprendre cette couleur à l'intérieur : « *Oui, je n'aurai pas remis du brun faux-bois, c'est sûr quoi.* » Ayant grandi et quasiment toujours vécue dans le même immeuble, elle s'est souvenue du rouge de son enfance enduit sur les murs et l'a proposé aux autres copropriétaires. Elle mentionne cet épisode de la manière suivante :

> « *Alors ça c'est moi qui ai insisté pour cela, parce que je me souvenais que il y avait du rouge aussi. Je pense qu'il était légèrement différent. Il était un peu plus Pompéi, mais quand j'étais petite donc les portes et les boiseries étaient rouges aussi*[816]*. »*

La nécessité de prise de décision concernant l'entretien de l'habitat a été l'élément déclencheur pour évoquer les périodes différentes des immeubles. Une nouvelle fois, les mémoires ont été transmises aux autres copropriétaires et participent à la construction mémorielle du bien, telle

[814] Suzanne, entretien mené en août 2014.
[815] Édouard, entretien mené en octobre 2014.
[816] Mirta, entretien mené en août 2014.

que cela est envisagé dans les travaux de Maurice Halbwachs sur les cadres sociaux de la mémoire[817].

Enfin troisièmement, la mémoire d'archive a été mobilisée pour des personnes s'investissant dans l'histoire des biens qu'ils occupent. L'appropriation des membres extérieurs à la maison est alors une source de valorisation des éléments passés. Ainsi Marie et Benoit ont mené tous deux des recherches dans les archives qui les ont aidés dans la réalisation de leurs travaux. Par exemple, Marie s'appuie sur les plans d'époque pour reconstruire les pièces primitives de la maison :

> *« ça m'inspire quand même pas mal, tout ce qu'on a enlevé, les pièces d'eau qui étaient en trop quand on a récupéré plusieurs lots. On voulait reprendre à l'identique les plans d'origine. On refait les pièces telles qu'elles étaient. Si on n'avait pas ces plans, on aurait peut-être fait autrement, ce n'est pas sûr, mais là on s'est efforcé à le faire*[818]*. »*

Et Benoit s'est inspiré des archives consultées pour retrouver des éléments d'origine afin de remettre en valeur l'ancienne devanture : *« Et donc j'ai fait retirer tous les éléments de la façade [de l'ancien commerce], j'ai remis en état les moulures et tout*[819]*. »*

Ces trois modalités de mémoires (issues de la culture matérielle, mémorielle et d'archives) sont autant de moyens de préserver et valoriser des éléments passés qui sont considérés aux yeux de certains habitants comme authentiques. La combinaison de ces éléments mémoriels permet de garder et valoriser l'historicité de la maison. Ces pratiques patrimoniales ordinaires façonnent les édifices de la *Neustadt* et permettent d'entrevoir des lectures de leur régime d'historicité à l'échelle du bâti. Ces exemples permettent d'illustrer des quêtes d'authenticité, autant de conceptions individuelles œuvrant dans le même but : celui de s'approcher de cet idéal originel, une pureté passée à atteindre. Comme le mentionne Alain Babadzan :

> « la quête de l'authenticité est désormais poursuivie par les couches moyennes des sociétés occidentales sur une base strictement individuelle, dans un mouvement où la consommation des symboles de l'authenticité des autres, de tous les autres, peut permettre d'affirmer fugitivement une authenticité personnelle, un écart, une distance sociale, une singularité encore[820]. »

[817] HALBWACHS Maurice, *Les cadres sociaux de la mémoire*, La Haye, France, Mouton, coll. « Archontes », 1976, 298 p.
[818] Marie, entretien mené en août 2015.
[819] Benoit, entretien mené en août 2014.
[820] BABADZAN Alain, *op. cit.*, p. 6.

b. Les ressources pour les travaux

Afin de mettre en œuvres, les décisions relatives aux choix mémoriaux précités, des personnes-ressources interviennent dans le processus de réalisation, elles peuvent relever de plusieurs cercles : personnelles, d'expertes du patrimoine ou des artisans spécialisés dans les travaux de rénovation.

De toute évidence, le premier cercle sollicité est celui proche des enquêtés : d'un point de vue personnel (ami) ou géographique (voisin). La copropriété où réside Richard s'est appuyée sur l'expérience d'un de ses membres : « *le propriétaire du troisième, Et c'est lui qui a proposé l'entreprise qui lui a fait ses propres fenêtres quand lui a acheté*[821] » (figure 42). Quant à Benoit, il est devenu une personne de référence dans la copropriété mais aussi à l'échelle de sa rue en raison de sa qualité d'architecte. Par exemple, il a été sollicité pour les travaux : « *Là récemment on m'a demandé si j'avais une adresse pour pouvoir conserver les vitraux rue Joffre dans un immeuble où j'ai effectivement fait des travaux*[822] ».

Figure 42 : Nouvelle fenêtre dans les communs, © Blanc 2014

Parmi les cas d'habitants sollicitant des amis, ce fut celui de Mirta qui étudia des exemples en vue d'installer un ascenseur. Certains proches sont, par ailleurs, des experts ; ainsi Édouard a

[821] Richard, entretien mené en février 2014.
[822] Benoit, entretien mené en août 2014.

contacté un ami conservateur pour l'accompagner dans ces choix, il explique qu'il avait « *quand même pour refaire le tout, il y a Nom Prénom qui est conservateur, qui est un ami. C'est lui qui m'a aidé, il m'a dit comment je dois le faire avec les teintes et les couleurs*[823] ».

Dans le cas de travaux plus spécifiques, les experts du patrimoine peuvent être vus comme des ressources via des connexions interpersonnelles ou tout simplement en tant que connaisseurs identifiables reconnus dans l'espace public. Par exemple, un témoin participant au temps d'échange 2015 s'est renseigné concernant ses vitraux, il mentionne qu'il a *« rencontré la personne de la cathédrale, qui était dans les Vosges, et qui nous avait dit ça coûte très, très cher, car il y a des éclats dans les vitraux*[824] », un autre témoin a également réalisé plusieurs démarches dans cette recherche d'authenticité en vue de conserver des éléments de décor, il raconte son expérience relative aux papiers peints situés dans la cage d'escalier commune :

> *« Nous avons dû remplacer dans la cage d'escalier le papier peint et on s'est dit on le conserve ou pas ? C'est un papier peint Jugendstyl et on s'est renseigné avant de savoir si on allait essayer de le conserver ou alors l'enlever et puis peindre de façon classique. On s'est renseigné à Rixheim au musée du papier peint, on leur a envoyé un échantillon, il a dit que c'est un très beau papier peint qu'il faudrait conserver*[825]*. »*

Le coût proposé par le musée pour le rapiéçage étant trop élevé, le propriétaire a trouvé une autre solution :

> « *donc a cherché ailleurs, on a trouvé en Allemagne un spécialiste du papier peint qui s'appelle E. mais, c'est pas du papier, c'est du papier artificiel, mais il a fait quand même le moulage et l'effet est identique et on a pu remplacer les parties manquantes de notre cage d'escalier*[826] *»*

Le même témoin a eu recours à une entreprise allemande dans un autre cas de figure, il évoque cette qualité de travail au sujet de l'ascenseur :

> *« Il est petit, on peut mettre deux personnes. On a dû le moderniser, ça a été fait par une équipe allemande qui a fait cela très, très bien. »*

Le recours aux entreprises allemandes n'est pas un cas unique, leurs savoir-faire pour la rénovation est reconnu par les habitants enquêtés. Elles semblent constituer un gage de garantie, la *Deutsche Qualität* pour reprendre une expression couramment utilisée[827]. Ce que l'on peut

---

[823] Édouard, entretien mené en octobre 2014.
[824] Propos d'un homme résidant au 22 rue Schweighaeuser, temps d'échange des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).
[825] Propos d'un homme résidant au 3 allée de la Robertsau, temps d'échange des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).
[826] Propos d'un homme résidant au 3 allée de la Robertsau, temps d'échange des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).
[827] Par exemple dans le domaine de l'automobile, l'expression est citée en langue allemande, lors de mes entretiens en 2014, l'effet coupe du monde a accentué cet effet : http://www.lemonde.fr/coupe-du-monde/article/2014/06/17/deutsche-qualitat_4439504_1616627.html consulté le 19/06/2017 ; les résultats de l'Allemagne au mondial de football 2018 donnent une autre grille de lecture au vu de l'élimination de cette nation en phase de pool. La qualité allemande était largement médiatisée lors de nos enquêtes et de nos premiers entretiens

désigner comme la « qualité allemande » est perceptible à deux niveaux au sujet de la *Neustadt* : d'une part les représentations des premières constructions mentionnées plus haut et d'autre part, les modalités d'actions des habitants actuelles qui sollicitent ces entreprises lors de travaux. Ainsi des entreprises allemandes pouvant fournir des carreaux anciens[828] ont été conseillées par une personne du service de l'Inventaire dans le cas de la rénovation d'une cage d'escalier. Cette demande a été portée par un habitant qui souhaitait un soutien dans ses démarches. De surcroit, Marie a eu recours plusieurs fois à des artisans d'Outre-Rhin :

> « *Il y a eu des petits travaux sur des changements de pierre, de grès, il y a une dizaine d'années et on avait déjà fait appel à des Allemands, des tailleurs de pierre, et là c'était magique.* »

Ayant également recours à des entreprises allemandes pour les vitraux et fenêtres, elle mentionne que « *pourtant ce n'était pas plus cher qu'un travail qu'on aurait en France. Une belle expérience*. » Et pour des fenêtres, Marie a demandé des devis en Allemagne pour deux raisons : le rapport qualité prix et la proximité géographique. Elle note qu'« *à l'heure actuelle, il y a surtout des entreprises allemandes qui font du bois, à des coûts équivalent en France*[829] ». Cette pratique de contacter des entreprises allemandes n'est donc pas marginale et prolonge les liens de ce bâti avec l'Allemagne. Même un siècle après sa construction, les entreprises étant désormais sollicitées dans le cadre de la rénovation et de la restauration.

Quand il s'agit de rénovation, les manières d'intervenir peuvent varier également en raison des artisans qui interviennent sur les chantiers. Si les démarches sont cadrées par la législation en cas de protection[830], elles sont quasi-inexistantes dans les espaces non protégés et sont laissées au libre arbitre des propriétaires. Comment faire exécuter des travaux ? Comment choisir un artisan ? La recherche du « bon » artisan est un leitmotiv. Ainsi certains se sentent démunis et souhaiteraient un accompagnement, un soutien, telle Anémone qui aimerait « *savoir si les particuliers pouvaient saisir les bâtiments de France ou qui pourrait nous donner des corps de métier référents*[831] ». Comme l'a souligné Marie dans son intervention en vue de créer un

---

et a peut-être contribué à son usage en 2014 ; il faut prendre en considération également la santé économique de l'état Outre-Rhin ce qui amplifie l'association d'idée qui allie l'Allemagne à la performance.

[828] Voici les entreprises allemandes proposant ce type de service : *https://www.fliesen-pfefferle.de/ersatzfliesenlager.html* ; https://www.bauen-wohnen-dekorieren.de/alte-fliesen-nachkaufen ; *https://www.amenita.de* ; https://www.fliesenhandel-schittek.de

[829] Marie, entretien mené en août 2015.

[830] « Le choix de l'architecte chargé des travaux appartient au seul propriétaire. Toutefois, pour les travaux de restauration portant sur des immeubles classés, ce choix doit s'effectuer parmi les architectes en chef des monuments historiques (ACMH) ou parmi des architectes français ou étrangers bénéficiant d'un niveau de qualification équivalent. » https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32190, consulté le 06/08/2018

[831] Anémone, entretien mené en octobre 2014.

collectif d'entraides pour les travaux : « *on cherche tous la même chose, des artisans qui soient compétents et efficaces dans les maisons de cette époque*[832] » ; pour cette raison elle a impulsé l'idée d'un collectif dans le but de créer un vivier d'entreprises. En plus de cette démarche, Marie regarde par exemple les échafaudages pour voir les noms des entreprises qui interviennent dans le voisinage à défaut de s'appuyer sur ses voisins directs, ainsi, elle a émis le regret de ne pas avoir de fête des voisins dans le quartier pour partager entre autres ce type d'expériences.

D'autres personnes ont développé leur propre expertise auprès d'artisans, ainsi pour Édouard, rénover est un mode de vie et il s'appuie sur des entreprises avec qui il avait déjà travaillé, et il mentionne qu'il a :

> « *d'abord contacté Nom d'entreprise qui m'a rénové pas mal de maisons, déjà quand j'avais des travaux à faire. Nom d'entreprise, on avait aussi deux maisons à Riquewihr du XVIIe d'ailleurs qu'on avait fait restaurer, des appartements et tout*[833]. »

Les expériences mentionnées montrent la différence de moyens entre les personnes expérimentées, en termes de rénovation du patrimoine appropriées qu'ils réitèrent, celles qui se constituent leurs propres ressources en tâtonnant et enfin d'autres qui se sentent plus démunis devant l'ampleur de la tâche. La motivation et les moyens financiers[834] ne sont pas forcément suffisants pour répondre à l'envie d'authenticité.

c. Les freins à l'authenticité

Ce point permet d'envisager différents types de freins à la mise en œuvre d'un bien authentique. L'interventionnisme, dans le domaine du patrimoine, est un parti pris largement discuté comme développé en amont ; ce type d'action contribue à brouiller la lecture du bâti. Si les débats concernent essentiellement les monuments[835], les propriétaires de bien plus modestes héritent, à leur échelle, des transformations décidées par leurs prédécesseurs. D'ailleurs plusieurs enquêtés dont Marie, Anémone, Suzanne, Benoit, Édouard essayent de « réparer » ce qu'ils

[832] Intervention libre de Marie, temps d'échange des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).
[833] Édouard, entretien mené en octobre 2014.
[834] Précisons qu'au niveau de mon enquête qualitative, les enquêtés qui ont mené des travaux n'ont pas bénéficié d'aides pour leurs interventions et qu'au final peu d'aides sont attribuées.
[835] Citons des exemples connus : Carcassonne, Saint-Sernin, Château du Haut-Koenigsbourg. Ce château du XIIe siècle, situé sur les hauteurs du piémont des Vosges, a été totalement restauré durant la période allemande de l'Alsace. Acquis par Guillaume II en 1899, sa restauration complète fut menée par Bodo Ebhardt.

jugent avoir été détérioré. Ainsi, la non-intervention est alors un gage d'authenticité qu'Édouard a apprécié lorsqu'il a acquis son bien. Il constate que :

> *« le monsieur qui était là, il a habité pendant 25 ans, il habitait là- dedans. Il n'avait pas fait grand-chose, mais heureusement. Heureusement, comme cela, j'ai pu refaire comme je l'ai voulu*[836]*. »*

Un autre exemple illustre les modifications dans ces immeubles. À l'échelle des entrées situées dans les immeubles de la *Neustadt*, quatre types de modalités d'action ont pu être observées : celles qui sont toujours dans leur « jus », celles refaites à l'identique, celles ressemblant à leur état premier, et enfin celles rénovées avec des matériaux contemporains. L'étude de l'inventaire s'est particulièrement attachée aux éléments d'origine encore présents lors du recensement. Ainsi en prenant leurs informations *a contrario*, il est possible de mesurer l'ampleur des travaux effectués et d'avoir un ordre d'idée de celles qui ont été totalement modifiées. Plus de 600 entrées ont été inventoriées[837], seule une cinquantaine d'entrées ont été totalement dénaturées ne conservant aucun élément d'époque. Paradoxalement, le peu de moyens investis contribue à conserver une forme d'authenticité, les quartiers abritant les populations les moins fortunées abritent davantage de décors d'origine. Les entrées offrent dès lors une vision avec plus d'éléments datant de la construction du bâtiment, même s'ils sont abîmés et vieillis. Les personnes investissant davantage de moyens financiers ont tendance à effectuer des travaux plus facilement et donc en quelque sorte, par leur choix, le risque de dénaturation augmente. Dans les quartiers plus aisés, le fait de rester continuellement à la pointe de la mode, de ne jamais présenter un bâti vieillissant a contribué à augmenter la dénaturation des biens. Le bien immobilier est une vitrine, voire plus un « *support de présentation de soi* » comme développé par Christian Guinchard et Laetitia Orgozelec dans leur article « Discerner des singularités. De l'embellissement des façades et des jardins à la construction des vertus dans une ancienne cité minière d'Alsace[838] ». Entretenir son bien de manière ostentatoire notamment au niveau des façades, des communs peut présager des pratiques identiques dans la sphère privée. Ainsi, « les choix esthétiques des habitants doivent être compris comme des manières de souligner leurs vertus morales, d'en accentuer les formes pour les rendre voyantes[839] ». Le fait de moderniser de manière visible est un signe de distinction sociale qui peut varier selon les contextes. Dans les années 1980, Françoise Dubost relevait des distinctions d'authenticité dans son étude sur les maisons anciennes dans un village beaujolais. Et au final, elle soulève que la manière

[836] Édouard, entretien mené en octobre 2014.
[837] Ce travail a été effectué par Marc Spieser.
[838] GUINCHARD Christian et OGORZELEC Laetitia, *op. cit.*, p. 74.
[839] *Ibid*., p. 75.

d'aménager est marqueur entre des différentes classes sociales. Pour reprendre ses propos : « C'est dans la façon d'aménager des attitudes différentes et socialement conditionnées : on "modernise" » ou on "restaure" sa maison selon la catégorie sociale à laquelle on appartient[840]. » Les goûts et la manière de faire seraient alors révélateurs de la catégorie sociale et des modes. Ainsi la manière de prendre soin de son immeuble est un élément de distinction. Des personnes ont pu moderniser pour mettre au goût du jour en fonction des modes ou motivées par une envie de « faire propre » surtout à une période où l'ancien n'était pas synonyme de luxe. Pour d'autres personnes dont les moyens financiers sont plus comptés, le fait de vouloir reproduire à l'identique peut aussi nécessiter d'échelonner les phases de travaux comme ce fut le cas de Suzanne pour ses fenêtres.

Il ne faut pas cependant réduire les interventions à deux régimes d'action entre le « laisser vieillir » ou « intervenir » ; les entrées sont caractéristiques de toutes les pratiques et agencements possibles. Les interventions se déclinent à différents niveaux avec une variation de possibilités, de modifier à l'identique coûte que coûte à moindre frais comme le montre une photographie de motif collé sur une faïence abîmée. Ce cas témoigne des volontés de reproduire à l'identique tout en se rapprochant d'un ressemblant[841]. Mirta a redonné les tons de son passé et Benoit lors de travaux de rafraichissement explique que : « *l'esprit de la cage d'escalier a été complétement conservé par les travaux, les choix de teintes*[842]*.* »

La quête du passé à tout prix révèle un autre travers : celui d'inventer des passés erronés historiquement. Des éléments de décors nouvellement conçus s'appuient sur un passé inexistant allant jusqu'au pastiche comme le montrent les sonnettes à poussoirs équipés de caméra. Édouard guidé dans ces travaux a évité cet écueil ; il explique que son ami lui a « interdit » de convoquer des authenticités avérées historiquement fausses comme il l'indique :

> « *on n'a pas peint les serrures parce qu'il ne fallait pas les peindre. […] Bon naturellement, avec Nom Prénom qui est quand même puriste et tout. Moi, je pensais mettre un peu de dorure je n'avais pas le droit*[843]*.* »

Vouloir restaurer nécessite souvent l'intervention de tiers et d'entreprises, ce qui s'avère parfois complexe pour les propriétaires. Les déconvenues avec les entreprises sont un autre registre d'aléas qui induisent un manque de qualité dans la rénovation. Par exemple, Marie se remémore des travaux mal exécutés avec la chaux sur un mur de sa maison :

[840] DUBOST Françoise, *op. cit.*, p. 49.
[841] Cas rapporté par Marc Spieser.
[842] Benoit, entretien mené en août 2014.
[843] Édouard, entretien mené en octobre 2014.

> *« C'est dommage, parce qu'en fait ben justement on avait essayé de bien faire les choses, de trouver quelque chose qui puisse correspondre au matériau de la maison. Et en fait, ça a été poussé à l'extrême et mal interprété […] Et on avait beaucoup d'espoir pour que ce soit quelque chose d'intéressant, et il nous avait présenté les choses de façon convaincante quand-même. Et en fin de compte, on s'est rendu compte par la suite que c'était du bluff. Il n'avait jamais fait des choses équivalentes et il s'est bien trompé*[844]*. »*

Suzanne a fait exécuté des travaux par tranche pour des raisons financières, ce mode de faire lui a été profitable, en effet cela lui a permis de repérer au final un artisan qui lui convenait, étant donné que la première intervention ne fut pas satisfaisante :

> *« c'est moi qui ait changé en double vitrage. Mais j'ai essayé de garder du bois. Et ça ça a été le premier essai un peu… si tu veux j'ai gardé les croisillons. C'est un peu lourdingue. J'ai regretté un peu ce fabricant ».*

Les difficultés rencontrées avec les artisans sont également évoquées lors du temps d'échange 2015 ; ainsi un témoin regrette le fait que : « *Lorsqu'il y a des travaux à faire, c'est même difficile de trouver des artisans qui acceptent de retravailler selon les modes de l'époque*[845] *».*

Il en va de même pour une autre personne de l'assemblée :

> *« Les difficultés qu'on a pu rencontrer, je dirais c'était avec les artisans. Il faut essayer de trouver des artisans sérieux et méticuleux, notamment, je pense à la présence d'un vitrail qui a dû être restauré. On a également au rez-de-chaussée des carreaux de ciment d'origine qui ont fait l'objet d'une rénovation. C'est important de trouver des artisans qui travaillent avec soin*[846]*. »*

Malgré cet écueil partagé, l'initiative citoyenne portée par Marie, pour constituer un vivier d'entrepreneurs de référence, n'a pas porté ses fruits et elle constate que :

> *« Il y a deux personnes qui ont répondu. C'est pas grave, je ne m'attendais pas à ce qu'il y en ait énormément. Et ce sont des personnes dans l'attente d'avoir des filons, plutôt que des personnes qui donnent des coordonnées*[847]*. »*

L'accompagnement des propriétaires est un besoin qui s'est manifesté à plusieurs reprises afin de réaliser au mieux leur souhait d'un prendre soin valorisant le passé de leur bien. En résumé, les personnes rencontrées lors du terrain se reposent sur une multiplicité de ressources humaines et financières afin d'entretenir leur patrimoine. Ce souhait de remettre les tons d'origine semble être une nécessité pour certains d'entre eux et cette fibre patrimoniale est dès lors transmise aux autres copropriétaires partageant ainsi leur goût pour l'authenticité. Cet engouement pour le passé est néanmoins ajustable en fonction d'essentiellement deux variables : les personnes et les lieux, ce dernier sous-chapitre déclinera ces variations.

---

[844] Marie, entretien mené en août 2015.
[845] Propos d'un homme résidant au 6 place du conseil des XV, temps d'échanges des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).
[846] Propos d'un couple résidant au 17 rue Goethe, temps d'échanges des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).
[847] Marie, entretien mené en août 2015.

3. Les ajustements de l'authenticité

a. Arbitrage de l'authenticité lié aux usages et aux espaces

Les actes pour se conformer à cette volonté de préserver l'authenticité du bien se manifestent essentiellement à deux niveaux : selon les priorités des individus et en fonction des espaces. Le type de logement ancien a ses limites comme le rappelle Aloïs Riegl « il ne fait aucun doute que la valeur de la santé physique l'emporte sur les besoins idéaux de la valeur d'ancienneté[848]. » En plus de l'état de conservation général du bâti et les obligations de mises aux normes, les entraves au confort incitent à s'arranger et à baisser les critères d'authenticité portés par des enquêtés pourtant convaincus du bien-fondé de leur démarche respectueuse du patrimoine. Ainsi dans un même espace, la cage d'escalier commun, les modalités de mise en œuvre de l'authenticité divergent. D'une part, Benoit est confronté aux limites techniques liées à la mise en conformité de l'ascenseur même s'il a eu le souci de rénover une cage d'escalier avec les tons existants. Il essaye au maximum de conserver les parties de l'ascenseur, mais force est de constater qu'« *on va garder certaines parties, c'est des grillages, des choses comme cela, la cabine en soit on peut difficilement. Il y a des choses qu'on ne peut plus faire*[849] ». D'autre part, des raisons de confort et de mode de vie peuvent être un motif d'ajustement, tel Richard qui a été intransigeant afin d'équiper l'entrée de grandes aux boîtes lettres aux normes en supprimant les anciennes en bois « *Il y avait auparavant des boîtes à lettres en bois mais qui étaient absolument pas pratiques, parce que pour des gens qui reçoivent autre chose que des lettres, c'est pas possible* » alors qu'il a milité auprès des autres copropriétaires en vue de préserver les vitres des anciennes fenêtres :

> « *il fallait les changer, c'était indispensable, les cadres étaient pourris. C'était les cadres d'origine 110 ans un peu plus, en bois. Et donc il était indispensable de les changer. Donc on a obtenu l'accord de tout le monde, ça coûte un peu plus cher, un les cadres en bois, deux exactement le même modèle que les cadres initiaux, la taille des trucs. Par contre il y a eu un refus par rapport à la réutilisation des vitres d'origine qui étaient évidemment pas faits de manière industrielle, donc ce n'est pas la même apparence du tout. Il y avait des raisons justifiées, il y avait déjà pas mal de vitres qui ont été changées de différentes manières en cours de route, mais surtout la raison que ce choix n'a pas été retenu, c'est le coût, ça multipliait au moins par deux le prix et donc c'est ce choix qui a été fait que je trouve acceptable. Moi, je fais partie de ceux qui ont poussé pour maintenir au maximum tel quel*[850]. »

[848] RIEGL Aloïs, *op. cit.*, pp.74-75.
[849] Benoit, entretien mené en août 2014.
[850] Richard, entretien mené en février 2014.

Un autre équipement est sujet à discussion et à interprétation, il s'agit des fenêtres en PVC. Si Suzanne est satisfaite de ses nouvelles fenêtres en bois réalisées à l'identique, même celles situées dans salle de bain, en revanche Céline explique, que les fenêtres en bois ne sont pas toujours adaptées à la fonction de la pièce et justifie les choix des propriétaires de la manière suivante :

> « *parce que c'est une pièce d'eau et que le cadre de fenêtre prend l'humidité, ça s'abîme trop régulièrement il faut le changer trop souvent. Là ils vont passer à du PVC pour des raisons pratiques, là ça résiste moins*[851] ».

Pour des raisons liées à l'orientation de son bien, Anémone s'inscrit dans ce choix même pour les fenêtres des pièces d'apparat :

> « *On parlait des fenêtres, on devrait peut-être mettre des fenêtres en bois, mais bon. je veux dire vu l'exposition. On est exposé à la pluie, vu l'exposition de l'immeuble on est en plein vent et pluie*[852] ».

Ces exemples montrent les incompatibilités et les justifications individuelles qui marquent la limite du respect de l'authenticité en fonction de seuils individuels liés au mode de vie des enquêtés. Comme l'a signifié Sylvette Denèfle dans sa réflexion concernant les évolutions de la Maison radieuse de Le Corbusier (Rezé) : « Habiter le patrimoine, c'est entrer le plus souvent dans des interactions fortes entre des systèmes de valeurs qui sont parfois éloignés : ceux de l'Histoire et ceux du quotidien, pour schématiser[853] ». Tout comme pour les ensembles architecturaux du XXe, habiter dans les immeubles de la *Neustadt*, cela signifie également décider de son devenir et par conséquent choisir ou non de valoriser l'ancien et l'authenticité du bien. Au final, ces arbitrages qui oscillent entre innovation liée à la modernité et préservation de l'ancien, dépendent des situations, même pour les personnes ayant une fibre patrimoniale forte.

Le second point de variation a trait à la localisation des points arbitrés : ainsi les modalités de l'authenticité fluctuent en fonction des espaces (celui du logement personnel, des communs et de la façade), et elles peuvent être particulièrement hétérogènes. En franchissant des portes, le terrain effectué (2012-2018) m'a permis d'observer cette différence de gestion entre l'espace visible de la rue et l'espace privé. Des enquêtés peuvent avoir des pratiques différentes et varier entre une posture radicale pour la façade et les communs, et des « arrangements » avec l'authenticité à propos de l'espace privatif moins exposé à la vue de tierces personnes.

[851] Céline, entretien mené en octobre 2014.
[852] Anémone, entretien mené en octobre 2014.
[853] DENÈFLE Sylvette, p. 61.

À propos des entrées des immeubles, les portes palières de l'immeuble où réside Richard sont d'une grande hétérogénéité, alors que dans l'immeuble où habite Céline, l'homogénéité est maintenue. Elle soulève :

> « e*t par ailleurs à chaque fois qu'ils font intervenir des travaux, ils ont à cœur de vraiment préserver un certain nombre d'éléments particulièrement intéressants dans l'immeuble, notamment toutes les portes palières qui ont été conservées, les carrelages, et certains nombres de portes dans les communs qui ont été préservés*[854]*. »*

La porte palière est la dernière frontière entre le « chez soi » et l'espace public. Ainsi, selon l'interprétation de chacun, elle relève déjà de son espace de liberté personnelle ou de l'espace partagé. Ce simple élément architectural est à l'interface des pratiques et il augure des modalités du prendre soin à l'intérieur des logements. L'homogénéité des portes est alors synonyme d'harmonie des décideurs alors que les différences montrent des décisions plus individuelles dans la gestion du bien. La porte palière à une autre fonction que la porte d'entrée principale qui est une marque de distinction de façade. Ainsi en poussant les portes, j'ai pu constater qu'une « porte moderne » peut cacher des recherches d'authenticité dans le logement privatif comme ce fut le cas chez Françoise qui affiche ainsi sa modernité tout en respectant l'ancien au vu de son mode de faire pour les portes intérieures.

Les éléments de façade peuvent afficher un soin, une envie de modernité, mais cela n'est pas forcément le reflet à l'identique des décisions prises dans les espaces privatifs. Comme l'explique Marie d'une manière générale : « *actuellement tout le monde a son intérieur bien confortable, bien au goût du jour. Rien n'est figé à part les façades*[855] ». À l'échelle de sa maison, Marie avait fait remonter les murs primitifs en fonction des plans, mais elle n'hésite pas à faire peindre ses murs de différentes couleurs. Dans le même ordre d'idée, Mirta, qui a été active dans le choix des couleurs des communs, se laisse toute latitude pour les teintes à l'intérieur comme le bleu de son séjour qui ne ressemble pas au matériau d'origine : « *une espèce de faux bois, brun un peu sombre*[856] ».

Dans un même immeuble, les modes de faire sont différenciés comme l'explique un témoin lors du temps d'échange :

> *« Cet appartement-là est resté dans son jus. Je ne dirai pas la même chose des autres appartements où les autres copropriétaires, ils étaient chez eux ils ont fait ce qu'ils ont voulu. Mais nous, l'appartement est encore dans son jus*[857]*. »*

[854] Céline, entretien mené en octobre 2014.
[855] Marie, entretien mené en août 2015.
[856] Mirta, entretien mené en août 2014.
[857] Propos d'un homme résidant au 1 place Golbery, temps d'échanges des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015).

Cette variation des décisions, Sophie la constate également au niveau de son immeuble, elle, qui a conservé le terrazzo d'origine même dans les pièces du logement, note que ses voisins l'ont remplacé par du carrelage blanc.

Au niveau du revêtement au sol, Édouard, a fait modifier les matériaux dans une pièce. En changeant la fonction primitive de la pièce, d'une cuisine à une chambre, il a préféré poser un sol en adéquation avec la nouvelle pièce que de conserver les carreaux d'origine et ceci malgré les conseils de l'expert :

> « *Dans la cuisine j'ai dû mettre un parquet, un nouveau parquet, parce qu'il y avait pas de parquet. Il y avait du carrelage, on m'a dit de laisser le carrelage. Mais dans une chambre, je ne voulais pas*[858]. »

Ces exemples sont les nouvelles traces portées par des habitants contemporains de la *Neustadt*. En fonction de leurs valeurs, de goût et dégoûts, de leur propre régime d'historicité, j'ai pu constater une muséification à plusieurs niveaux qui est loin d'être homogène. Le temps et de l'espace sont des facteurs à prendre en considération. Selon ces critères, les propriétaires décident tout à tour de préserver ou de de moderniser. Une envie de « rester dans son jus » peut se manifester, comme l'explique Édouard :

> *« Moi, j'ai pas changé, beaucoup, beaucoup de choses. J'ai laissé les choses comme elles sont, quand on construit un appartement, il faut toujours laisser un tout petit des choses, comme elles ont été conçues au départ […]. Donc j'ai pas modifié beaucoup, beaucoup. Il faut laisser les choses comme elles étaient*[859]. »

Si actuellement le mode de faire est de valoriser le passé, les modalités sont différentes et, finalement, tous les arrangements contribuent à ne pas muséifier l'habitat. Tout comme pour les associations du patrimoine, les habitants ayant une fibre patrimoniale agissent dans un « régime d'historicité dont la conjecture est de rendre présents certains traits du passé[860] », ils prennent leur décision dans une forme d'engouement patrimonial, parfois avec une charge émotionnelle et une dimension affective attachées à la matérialité des lieux, tout en adaptant leur bien en fonction de leurs modes de vie. Il reste dans la matérialité de leur bien les hybridations des arbitrages habitants. Comme le souligne, Nathalie Ortar :

> « que le bâtiment soit rénové ou restauré, il s'agit de conserver certains éléments du passé et d'en imposer de nouveaux. Ces transformations mettent en scène la conception que chacun a de l'Histoire, ce qu'il faut en retenir[861]. »

[858] Édouard, entretien mené en octobre 2014.
[859] Édouard, entretien mené en octobre 2014.
[860] GLEVAREC Hervé, *op. cit.*, p. 35.
[861] ORTAR Nathalie, *op. cit.*, p. 45.

b. Des authenticités plurielles ?

La recherche d'authenticité matérielle est un volet remarquable, qui est facilement perceptible dans les différents cas mentionnés dans les pages précédentes ; autant de formes d'authenticité qui revêtent des matérialités divergentes en fonction des moyens, des ressources, des mémoires mobilisées et de la qualité d'exécution des travaux de rénovation. Dans ces cas de figure, la dimension matérielle du patrimoine étant respectée, leur bien qualifiable tend à rester authentique. D'autres formes d'authenticité sont moins faciles à appréhender au premier abord, mais elles sont une autre modalité de respect de l'ancien, comme, dans le cas de la *Neustadt* l'esprit de modernité insufflé à l'origine du projet urbain. Un exemple s'inscrit dans cette veine. Une porte rouge (figure 43) et vitrée a remplacé l'ancienne dans l'entrée de Françoise ;

> « *il y a une volonté de chercher la lumière et dans la cage d'escalier à l'époque, on allumait les lumières parce qu'on n'y voyait rien. Et maintenant on a mis une porte qui laisse passer la lumière extérieure.* »

Figure 43 : Porte rouge remplaçant l'ancienne, photographie retirée dans le cadre de la RGPD

Elle explique ce choix de la manière suivante qui s'inscrit dans le mode opératoire de sa famille mentionnée précédemment :

> « *L'esprit est moderne, c'est donc on améliore, effectivement. C'est vrai qu'il y a un esprit. L'esprit de modernité est familial. Et l'esprit de la famille n'est pas le passé*[862]. »

Cet arbitrage est pris entre deux pôles, comme l'enquêtée l'explique de manière plus générale sur les choix effectués : « *je pense qu'on a essayé de rester à l'identique… mais quand même dans la modernité* ». Cette manière d'appréhender les travaux de l'« identique » et de la « modernité » met en évidence des injonctions qui peuvent sembler contradictoires. la *Neustadt* a été conçue dans un esprit de modernité, façonnant la ville avec des matériaux contemporains et de nouveaux modes de faire. Dès lors une manière de conserver le patrimoine de manière authentique serait aussi de préserver l'esprit initial de l'immeuble en faisant le choix de la

[862] Françoise, entretien mené en juillet 2014.

modernité. Dans ce cas, le respect du projet urbain, marqué par ses innovations à la fin du XIXe siècle, a été maintenu. Cette pratique est semblable à l'une des manières de restaurer la cité-radieuse du Corbusier, où le respect immatériel du projet, celui de la modernité, domine. Ce cas de la *Neustadt* est par conséquent similaire aux logements étudiés par Sylvette Denèfle concernant la cité radieuse, elle relève que pour certains occupants l'importance de : « l'esprit moderne est celui de l'évolution technique, du développement rationnel et scientifique, de la mobilité[863] ».

En développant cette idée de respect de la philosophie initiale du projet urbain, une dernière dimension mérite d'être avancée. Comme vu précédemment, certaines familles, notamment celles qui ont hérité d'immeubles de rapport, sont parfois critiquées par des nouveaux entrants pour leur manque d'investissement. Rappelons qu'à l'origine, ce projet urbain était en partie pensé comme un investissement foncier grâce aux rentes engendrées dans les immeubles de rapport, la logique de profit était donc une fonction intrinsèque de type de bien. Ainsi on peut se poser la question suivante : dans quelle mesure le fait de percevoir des loyers et engendrer un profit maximum en investissant un minimum serait en contradiction avec le projet urbain initial ? Ainsi, une hypothèse serait de penser que certains héritiers respecteraient le projet de leurs aïeux en considérant leur bien comme des *Zinskaserne,* en d'autres termes, comme une simple ressource financière sans aucun engagement émotionnel. Cette manière d'envisager la transmission de la *Neustadt,* serait-elle moins légitime dans sa gestion que les autres modalités d'entretenir le patrimoine ? Est-ce que un prendre-soin de l'ancien peut être perçu comme démesuré à l'égard de matériaux usinés ? Le fait de préserver le bien dans le passé serait-il plus « juste » comme mode de faire dans l'évolution de la *Neustadt* ? Le culte de l'ancien actuel ferait en effet occulter, dans une certaine mesure, l'opération financière qu'était la *Neustadt* : un ensemble moderne pensé en grande partie tel un fonds d'investissement à ciel ouvert. Au final, les tensions entre les projets familiaux à vocation financière et les nouveaux entrants peuvent se cristalliser à ce niveau, entre le choix de l'ancien versus celui de la rentabilité. Une autre manière d'envisager ce patrimoine serait alors de respecter le projet de l'extension urbaine dans sa dimension initiale de l'investissement immobilier.

En somme, ces modes de gestion de la matérialité d'un patrimoine fraîchement ancien montrent qu'il existe des interprétations différenciées de l'authenticité, une herméneutique vernaculaire

[863] DENÈFLE Sylvette, *op. cit.*, p. 55.

qui se matérialise dans les logements et les immeubles de la *Neustadt*. Au final, les choix portés par les habitants de ce secteur urbain ont conduit à transmettre des authenticités liées tant à la culture matérielle qu'immatérielle. Une typologie émerge entre les personnes qui sont en parole et en acte dans le culte de l'ancien (les amateurs intransigeants), celles qui pensent être dans le respect du patrimoine mais s'arrangent en fonction de leurs besoins du moment (les partisans opportunistes), ceux qui ne s'inscrivent pas dans un discours patrimonial mais qui en raison de leurs choix respectent le projet immatériel de la *Neustadt* axé sur la modernité et la rentabilité (les mandataires inconscients).

Conclusion de la troisième partie

Avant toute analyse concernant les décisions vernaculaires liées au patrimoine, il fallait considérer deux points fondamentaux : un premier, le patrimoine de la *Neustadt* est considéré comme « ancien » d'un point de vue patrimonial et du marché de l'immobilier et en second point, les résidents-enquêtés ont fait le choix d'habiter dans un logement qualifié comme tel. Ainsi, étudier les manières d'un prendre soin du logement dans un cadre quotidien revient à comprendre les manières dont ces personnes, sensibles à l'ancien, engagent leur posture dans des arbitrages vernaculaires.

D'une manière générale, cette partie a pu montrer une vision nuancée du rapport au patrimoine dépassant ainsi un point de vue trop souvent binaire, opérant une dichotomie entre ceux qui possèdent ou non le bien, ces catégories pouvant évoluer. De surcroit, concernant l'entretien des biens, le facteur économique est souvent perçu comme particulièrement dominant faisant fi de la relation patrimoniale empreinte d'émotions. D'autres valeurs bien plus personnelles, affectives ou universalistes que des personnes peuvent entretenir avec leur logement sont à considérer dans les arbitrages. Ainsi des manières perçues comme justes émergent dans les discours recueillis et dans les choix observés. Au sujet de ces pratiques « justes » d'un point de vue patrimonial, force est de constater que la distinction joue non seulement entre les propriétaires occupants ou bailleurs, mais aussi à un autre niveau. Une forme d'altérité émerge entre les « héritiers » et les « nouveaux entrants ». L'exemplarité dans le fait de prendre soin, voire une concurrence de légitimité voit le jour entre ceux qui ont fait le choix d'investir le bâti et ceux qui le possèdent de fait par héritage, ce qui alimente fortement les débats au sein des copropriétés. Au final, se confrontent dans les copropriétés plusieurs postures entre celles du « conservateur opiniâtre », du « gestionnaire pragmatique », et du « rentier lésineur ».

Au regard des entretiens menés en deux phases et des observations, les conclusions suivantes peuvent être avancées au sujet des modalités de mettre en œuvre des travaux. Les habitants-enquêtés utilisent des ressources multiples pour entretenir leur bien et préserver au maximum l'état d'origine. Ces formes d'authenticités, qui s'avèrent plurielles, mobilisent différents types de mémoire (domestique ou d'archives). Les modalités d'action qui se matérialisent dans les éléments du bâti témoignent d'une volonté de tendre vers un état d'origine projeté se référant à des régimes d'historicité plus ou moins avérés. Ainsi la quête d'authenticité est une posture de

« juste » dans la gestion patrimoniale. Rappelons que le terrain de recherche a été mené avant que des contraintes patrimoniales soient fortes d'un point de vue règlementaire notamment à l'intérieur (PSMV). Néanmoins, les prises de position matérialisées démontrent une envie de transmettre un bien conforme à des valeurs patrimoniales tout en s'adaptant au mode de vie et aux conditions d'habitabilité. Les compromis sont multiples entre les besoins de modernité et les envies de vivre dans un bâtiment préservé. Ainsi il semble important pour les enquêtés d'avoir la liberté de s'arranger avec des formes d'authenticité variées et plus ou moins intransigeantes, en fonction des espaces et des priorités plus individuelles. Par exemple, sans pression particulière d'un point de vue législatif, des habitants peuvent se contraindre à respecter un état d'esprit du bâti mais selon une hiérarchie qui leur est propre. Au-delà des choix personnels, les logiques d'action s'inscrivent également dans la lignée de problématiques plus générales et émergentes ces dernières années. Ainsi de nombreux arbitrages s'opèrent en faveur des injonctions environnementales, par exemple dans les nouveaux emplois des *Vorgärten*, l'isolation par le changement d'huisserie, le rabaissement de la hauteur des plafonds.

Tout en ayant un profond respect du patrimoine, les habitants-enquêtés prennent en considération les exigences d'habitabilité dans les choix et influent sur le bien qui sera transmis pour les générations futures. À leur échelle, les décisions et modes de faire de certains habitants contribuent à une appropriation du patrimoine vernaculaire et à la transmission de l'architecture de la *Neustadt*. Les mises en œuvre d'authenticités plurielles se déclinent dans choix portés par les habitants-enquêtés qui valorisent la dimension matérielle et/ou immatérielle du projet urbain initial de la *Neustadt*. Celle-ci oscille toujours entre modernité et historicité : témoigne le fait de conserver des éléments anciens, tout en faisant les compromis en vue de s'adapter au mode de vie contemporain.

CONCLUSION GÉNÉRALE

De sa genèse à nos jours, la *Neustadt* se situe au croisement de deux problématiques urbanistiques : l'une passée et l'autre actuelle. D'une part, la modernité alliée à une volonté de préserver, voire de valoriser le centre ancien de Strasbourg a été la clé de voûte du projet urbain de 1880. D'autre part, ce même tissu urbain, en étant actuellement valorisé et protégé à l'appui du PSMV, revêt à son tour, le statut de centre historique, étendant *de facto* la zone patrimonialisée de Strasbourg. Cette thèse a envisagé de déconstruire des faits historiques et les actions jusqu'à une échelle fine, celle de l'immeuble. L'agrégation de ces agissement a conduit à ce changement de statut : de la modernité à la valorisation de ce tissu urbain.

L'altérité vis-à-vis de l'Allemagne

En un siècle, l'extension urbaine a changé d'image : d'une image liée à la modernité mise en œuvre par l'administration prussienne à un statut mémoriel. En plus d'être assimilée aux centres anciens, la *Neustadt*, par sa patrimonialisation institutionnelle, est un ensemble urbain qui symbolise le rapprochement franco-allemand. Au vu du poids du passé (alternance de la nation de rattachement et des deux Guerres mondiales), le processus de patrimonialisation a été enclenché dans des délais très brefs et résulte de plusieurs actions situées historiquement dès la fin des années 1950 (mobilisation contre la destruction du Palais du Rhin). La rapidité du processus doit se lire à l'aune du contexte historique et européen prompt aux échanges bilatéraux et à l'apaisement des relations entre la France et l'Allemagne. Cette accélération du temps patrimonial a eu pour visée de faire partager largement l'histoire croisée de Strasbourg, et par extension de sa région. Le fait de vouloir faire reconnaitre l'histoire locale, au niveau national et international, par le biais de l'Unesco se situe dans cette même veine. L'inscription au patrimoine mondial exprime la reconnaissance d'une valeur universelle exceptionnelle selon la terminologie de l'organisation internationale. Cette reconnaissance dégagée à partir des attachements locaux et historiques a pour objectif de retenir un assentiment universel. Dans le cas de la *Neustadt*, les vicissitudes historiques et les relations, qui ont pu être lourdes de contentieux entre la France et l'Allemagne ont contribué, au final, à accélérer le temps patrimonial concernant un bien qui se caractérise davantage par son histoire spécifique que par ses qualités architecturales intrinsèques. En somme, en raison de ses caractéristiques géographiques et historiques, le patrimoine de la *Neustadt* possède une dimension supranationale européenne et dépasse les frontières étatiques.

Ma recherche doctorale a néanmoins permis de mettre en lumière que la transmission de cette histoire est loin d'être homogène et linéaire ; des pans de l'histoire strasbourgeoise sont plus ou moins assumés. En effet, au vu des occurrences mentionnant l'héritage allemand dans les décrets des monuments historiques de manière parcimonieuse, les politiques locales ne valorisent pas systématiquement cet héritage germanique. La notion de patrimoine de l'Autre prend encore tout son sens aujourd'hui. En effet, une mise à distance est visible dans l'occultation du passé allemand en fonction de la temporalité et des dossiers, surtout ceux liés aux conséquences de l'occupation nazie, comme c'est le cas pour la Maison Rouge.

Appropriations institutionnelles et de la société civile

À la lumière de cette étude, force est de constater que les rapports des collectivités locales ont été ambigus vis-à-vis de ce bien, craignant sans doute que la population ne rejette le projet valorisant l'architecture initiée lorsque l'Alsace était dans le giron de la Prusse. L'emploi du terme *Neustadt* est symptomatique de cette posture. Premièrement, cette dénomination n'était employée que dans certains cercles restreints d'initiés lorsqu'il a été choisi dans le cadre de l'extension du périmètre de la Grande-Île (Unesco) et de l'étude de l'inventaire. Ce terme n'était pas destiné à être mis en exergue à long terme. En effet, le projet de candidature déposé à l'Unesco intitulé « une scène urbaine européenne » renvoyait davantage à l'image plus usuelle de Strasbourg qu'à son passé allemand, la mention de *Neustadt* n'étant alors qu'un surtitre. Les arbitrages et conseils des instances internationales ont alors contraint la ville et l'État à se positionner plus clairement : il résulte de ces échanges l'affichage du terme *Neustadt* sur la liste du patrimoine mondial. Il est également pertinent de relever que la non-adhésion au projet patrimonial a porté sur cette appellation et non sur le contenu valorisé. Ainsi les quelques protestations (presse et courriers) émises par la population locale se focalisent-elles sur la terminologie *Neustadt* et non sur la période historique valorisée. Des réponses d'enquêtés alimentent l'hypothèse que l'ensemble urbain était, au final, peu détesté et que des personnes se sentent désormais libérées de pouvoir assumer publiquement l'apport de l'Allemagne qui avait pu être tu, non signifié publiquement. Il est tout à fait compréhensible que, prise entre des revendications identitaires fortes entre France et Allemagne et après l'occupation nazie, la population locale ne pouvait pas faire l'éloge de l'apport à l'Allemagne après la Seconde Guerre

mondiale. Néanmoins, l'état général du bâti conforte cette piste de réflexion, même si une reconstruction mémorielle au vu de l'enthousiasme actuel pour cet ensemble urbain doit être également est prise en considération.

La patrimonialisation institutionnelle de la *Neustadt,* désignée comme telle, a débuté au tournant des années 2010. Elle recouvre l'étude de l'inventaire (connaissance), l'inscription au patrimoine mondial (reconnaissance), la mise en place du PSMV (règlementation urbaine). Ces projets se complètent et embrassent une large palette des actions de mise en valeur patrimoniale. Mais les périmètres propres à chacun d'entre eux complexifient la lecture de ce qu'est la *Neustadt* et atténuent la sensibilisation du public, créant, dès lors, des sentiments d'exclusion dans le territoire et générant des ségrégations spatiales. En effet, les marges de la *Neustadt* sont moins protégées et le périmètre de la *Neustadt* tend à se resserrer autour de son cœur pour plusieurs raisons. Le projet patrimonial du service de l'Inventaire qui prenait en considération la plus grande aire de la *Neustadt* (incluant des quartiers aisés et plus populaires), a été achevée en 2017, ainsi la communication sur cette aire tend à s'amoindrir au profit de celle déposée à l'Unesco, plus centrée autour de l'axe impérial. En effet, la communication et la valorisation de ce périmètre sont vouées à se développer étant donnée l'inscription sur la liste du patrimoine en 2017. De plus, ce cœur répond à plusieurs critères de patrimonialité dont la monumentalité (bâtiments d'apparat) plébiscitée dans le cadre de l'enquête Unesco. L'architecture de cette zone a été érigée globalement jusqu'en 1918, ce qui n'est pas le cas de toutes les constructions issues du plan d'urbanisme, l'ambiguïté porte alors sur l'ère historique que recouvre ce bien. Cet espace répond également à la perception de l'espace faisant partie de la *Neustadt* ainsi que nous l'avons vu lors de l'enquête menée pendant les *Rendez-vous de la Neustadt* en 2014.

La pluralité des projets patrimoniaux a permis de mettre en lumière cet ensemble urbain jusqu'alors davantage connu par son usage et sa fréquentation. En effet, le quartier allemand, comme désigné de manière plus courante par les usagers de la ville, a continuellement été habité, les conditions d'habitabilité le permettant aisément. Avant d'être valorisée et protégée, la *Neustadt* a été entretenue à une autre échelle, celle de ses propriétaires et de ses habitants, preuve d'une appropriation au quotidien. Par ailleurs, cet ensemble urbain avait déjà retenu l'attention de la société civile : les prémices de sa reconnaissance ont été menés par des initiatives citoyennes qui ont contribué à sauvegarder le Palais du Rhin, à inscrire des bâtiments de style d'Art Nouveau au titre des monuments historiques et à proposer un secteur sauvegardé du quartier dit allemand.

Au vu des valeurs des monuments énoncées par Aloïs Riegl[864], les recherches menées récemment dans le cadre de cette effervescence ont contribué à alimenter les connaissances et donc à accroitre la valeur historique du bien. Cela s'ajoute alors à la valeur d'ancienneté que la *Neustadt* a pu revêtir rapidement grâce à ses façades historicistes. La participation aux événements proposés dans le cadre de la diffusion des nouvelles connaissances autour de la *Neustadt* par les institutions est un facteur supplémentaire qui témoigne de l'intérêt pour ce bien.

En somme, l'appropriation du projet institutionnel de la *Neustadt* sans résistance particulière est la preuve que ce patrimoine était loin d'être détesté comme cela avait pu être présagé, rapporté ou compris. Malgré les écueils d'appellations et de périmètres, on note globalement une convergence de la patrimonialisation par appropriation et désignation. Si la *Neustadt* s'entendait surtout à l'échelle du patrimoine familial pour la majorité des immeubles, l'extension urbaine se caractérise par une autre dimension patrimoniale, cette fois, à l'échelle internationale depuis son inscription sur la liste de l'Unesco.

Attention patrimoniale à l'échelle individuelle, vers des authenticités plurielles

Dans le cadre de cette recherche, les méthodes employées (entretiens *in situ* en deux vagues et caractère immersif de l'étude) ont permis d'observer de manière régulière la matérialité des décisions prises par des habitants-enquêtés, d'observer différents logements et l'évolution des rues afin de mieux appréhender des actes du quotidien non spectaculaires. Les traces et les marques sont autant de témoins muets qui témoignent de l'évolution de l'immeuble, ils permettent de noter l'oscillation des pratiques entre un confort contemporain et un goût pour l'ancien. Entre la volonté institutionnelle de préservation des biens patrimoniaux et la possibilité de laisser vivre les bâtiments en fonction des modes et appréciations contemporaines, s'est posée la question de savoir comment s'articulent des envies antagonistes entre l'ancien et la modernité. Outre le cadre législatif dévolu à la protection matérielle des biens, le soin porté aux immeubles, par les héritiers et les personnes sensibilisées à la question patrimoniale, a

[864] RIEGL Aloïs, *op. cit.*, pp. 74-75.

contribué à la préservation et valorisation de la *Neustadt*. Le soin porté au bâti est, en effet, une pierre essentielle à cette co-construction patrimoniale. Parmi nos enquêtés, d'une manière générale, les réflexions patrimoniales relatives à leurs habitations étaient préalables à la médiatisation institutionnelle, qu'il s'agisse de personnes ayant participé ou non aux *Rendez-vous de la Neustadt.* Rappelons que les décisions prises par les enquêtés s'inscrivent dans un type de bâti résidentiel qui n'a subi que de faibles dégradations et que les exigences d'habitabilité générales ont toujours été maintenues. En effet, le type d'immeuble (fonction, modernité initiale, investissement financier) a contribué à sa transmission en dépassant le clivage lié à l'histoire locale, ce qui explique en grande partie son bon état général.

Les décisions vernaculaires prises indépendamment du statut d'occupation des biens ont eu des incidences sur des espaces visibles aux yeux de tous (depuis la rue), dans les lieux communs (cage d'escalier) et les sphères privées, plus intimes. L'étude des actions d'habitants a permis de mieux comprendre leur implication dans le processus de valorisation de ce secteur urbain, les manières dont ils s'approprient leur bien. Les discussions collégiales au sein de groupes sociaux comme les copropriétés ont été identifiées comme le lieu de débats où se jouent les compromis et ajustements entre muséification et modernisation, à l'instar d'autres commissions patrimoniales d'experts. De ces espaces de discussions émergent des consensus instables entre des pratiques patrimoniales hétérogènes et des logiques concurrentes. Bien que les contraintes économiques existent, notre propos a démontré qu'il est réducteur de penser qu'il s'agisse du seul critère entrant en considération dans les arbitrages des travaux et l'entretien du bien. En effet, les choix de prestations et des prestataires ne peuvent pas se limiter à un simple calcul rationnel des coûts et des avantages. D'autres facteurs, telle l'émotion liée à la fierté de porter l'histoire familiale, de raviver des souvenirs d'enfance, de s'approprier l'histoire de son immeuble, de prendre soin de manière « juste » sont autant d'éléments observés et qui s'avèrent cruciaux dans le processus de décision.

Pour certains décideurs, l'authenticité est une quête, un état d'origine à préserver ou à retrouver. Si le but recherché est le même, les modalités de mise en œuvre de l'authenticité matérielle s'appuient sur diverses ressources mobilisées (des réseaux de connaissances ou tout simplement les traces matérielles) et des types de mémoire variés (archive et domestique). Dans cette volonté de prendre soin du bâti se jouent parfois des concurrences d'attitudes exemplaires entre des personnes qui ont fait le choix de vivre dans l'ancien, qui sont particulièrement sensibles à

la question patrimoniale, et des héritiers, qui s'inscrivent dans une lignée familiale. La structure juridique du bien et sa composition (famille, nouveaux entrants) ont une incidence certaine sur sa gestion. L'enquête a mis en lumière quelques raisons de la transformation du statut du bien (décès, travaux onéreux) qui ont nécessité d'ouvrir le patrimoine familial à de nouveaux entrants.

S'ils sont pointés comme ceux qui n'ont pas joué le jeu de l'entretien et de la transmission du bien d'une manière considérée comme « juste », les investisseurs, qu'ils soient des héritiers ou de nouveaux entrants, sont les cibles principales des griefs entendus. Ce point nous a permis d'interroger la notion du « juste » et de l'authenticité, c'est-à-dire la manière de faire à l'origine du projet urbain, qui peut dépasser la protection matérielle du bien. Ainsi, les circonstances historiques et les conditions de la construction de *Neustadt* ont été mises en parallèle avec des modes de faire critiquables par les personnes sensibles à la question patrimoniale, telle la modernisation ou l'investissement *a minima*. La *Neustadt* étant lors de sa construction un ensemble moderne et un investissement financier, entretenir la *Neustadt* à l'échelle individuelle en employant des matériaux les plus modernes ou un gardant le meilleur rapport serait une forme de continuité et de prolongation du projet de la *Neustadt*. Par ces décisions, les personnes partageant ces modes de faire seraient donc des « naïfs », en reprenant la typologie d'Howard Becker[865], car ils véhiculeraient encore aujourd'hui le projet immatériel de la *Neustadt*, mais sans en avoir conscience, et de manière non intentionnelle.
En somme, les formes d'authenticité se révèlent être plurielles, qu'elles soient matérielles et immatérielles, conscientisées ou tout simplement transmises avec un mode de faire qui se perpétue. Le projet de *Neustadt* s'inscrit dans ces différentes formes de patrimonialité.

Perspectives de recherche

Le présent travail ouvre d'autres perspectives de recherches, des pistes à plusieurs échelles qui méritent d'être développées à plus ou moins long terme.
À l'échelle locale, le temps long de la recherche permettra d'apprécier la connaissance et l'appropriation de la *Neustadt*, et surtout de cette terminologie. Les données recueillies dans le

[865] BECKER Howard Saul, *Les mondes de l'art*, traduit par BOUNIORT Jeanne, Paris, France, Flammarion, (1988), 2006, pp. 236-274.

cadre de l'enquête Unesco sont un premier jalon qui servira de point de comparaison (connaissance de l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de la Grande-Île et de la *Neustadt*). Il s'agira également d'étudier les impacts réels de cette inscription au niveau du tourisme, des flux et de l'aménagement. Une étude de l'évolution des différents périmètres et l'observation de la différence entre l'aire soumise au PSMV et les autres zones limitrophes tant leurs gestions respectives permettront de lire les différences de traitement. Enfin, face aux craintes formulées par certains usagers vis-à-vis des obligations réglementaires, une enquête sur les représentations des contraintes et des libertés en termes de réglementation bâtie auprès des propriétaires et riverains permettrait éventuellement de mieux appréhender les points de crispations.

À l'échelle nationale, la ville de Nice serait un point de comparaison particulièrement intéressant pour deux motifs. Premièrement, tout comme Strasbourg, il s'agit d'une ville-frontière dans une région qui a également changé de rattachement national au cours de son histoire. Deuxièmement, l'extension urbaine de la promenade des Anglais, qui est d'ailleurs candidate pour l'Unesco, est également un projet urbain qui a été impulsé par des personnes extérieures, à une période où le tourisme balnéaire a profondément modifié la structure urbaine de Nice jusqu'alors tournée vers la terre[866]. Plus largement, une piste de réflexion consiste à comparer la vision de l'Unesco sur le territoire à partir des sites inscrits sur la liste du patrimoine mondial à l'appui des données récoltées à Strasbourg.

À l'échelle internationale, des sites frontaliers, comme celui de la ville de Poznań (Pologne)[867] qui hérite également d'une ville impériale allemande, se prêtent particulièrement à la comparaison avec la *Neustadt*. Un point particulièrement délicat concerne la gestion des biens des colonies françaises en Afrique du Nord ou en Indochine et l'étude du devenir de ces bâtis. En effet, la *Neustadt* avait été comparée par certains à une colonisation. Ces focales de comparaison permettraient de travailler la dimension du patrimoine de l'Autre dans un contexte particulièrement complexe et chargé en émotion en raison des effets de la colonisation et de la décolonisation. Toutes les anciennes colonies sont face aux mêmes enjeux mémoriaux entre volonté d'indépendance et présence de bâtiments qui reflètent un temps révolu qui a été conflictuel. Ces réflexions s'inscrivent dans un cadre plus général dans lequel sont intégrés les

[866] AZORIN Lisa, REYNES Julie, JEUDY Aymeric, et al. (dir.), *Promenade(S) des Anglais*, Paris, France, Lienart Editions, 2015, 324 p.
[867] Des projets de recherche portés par Alexandre Kostka permettent de comparer les deux villes impériales.

travaux de Nabila Oulebsir qui s'interroge sur comment « Faire sien le patrimoine de l'autre[868] ».

Transmettre le patrimoine

L'enquête de terrain a permis d'identifier des modalités de prendre-soin des biens de manière(s) authentique(s). Une question sous-jacente est liée à la gestion de cet héritage et sa transmission aux générations futures, en d'autres termes pour qui et pourquoi prend on soin de cette manière du patrimoine ? Étonnamment, les enquêtés que j'ai interrogés à leur domicile n'envisagent pas de transmission familiale par faute de descendants ou parce que ces derniers projettent leur avenir ailleurs et se sentent moins ancrés par le bien familial. Comme l'explique Anémone, « *je crois qu'on n'est plus dans la transmission de bien immobilier*[869] ». La responsabilité de la suite du bien par les descendants peut aussi se formuler en mot d'ordre comme avancé par un témoin, qui sait que le bien sera conditionné par le « *lieu d'établissement* » d'enfants et qui souhaite pour l'avenir que « *cette maison ne soit pas détruite et qu'elle soit transmise à toute configuration possible mais qu'il n'y ait pas destruction*[870]. » Les consignes aux héritiers se formalisent aussi dans le cas du grand-père de Françoise qui avait dit qu'il ne fallait jamais vendre le bien familial. Ainsi la plupart des propriétaires interrogés se voit souvent comme les derniers à occuper l'immeuble. Bien qu'en se percevant comme le dernier maillon de la chaîne, ils investissent tout de même d'un point de vue financier, temporel et émotionnel dans leur patrimoine. On peut alors considérer que l'on passe d'un prendre soin d'un patrimoine personnel, voire ancré depuis plusieurs générations dans la famille, au patrimoine d'une manière plus générique. Ainsi les décisions prises par ces habitants contribuent davantage à la volonté de transmettre un patrimoine authentique pour la postérité et ne se limite pas à un cadre familial. Par leurs arbitrages, ils contribuent à la transmission du patrimoine plus que de leur patrimoine. Cette sensibilité à la question patrimoniale, envisagée dans un cadre sociétal et une dynamique plus profonde de citoyenneté patrimoniale expliquerait cette posture. Il s'agit d'une forme de militantisme d'action ordinaire au vu des modes d'agir et de la sphère d'influence qu'ils essayent d'avoir au sein des copropriétés. En effet, dans plusieurs immeubles de rapport,

[868] Conférence tenue le 18 février 2016 au Museum de Toulouse.
[869] Anémone, entretien mené en octobre 2014
[870] Propos d'un homme résidant au 6 place du conseil des XV, temps d'échanges des *Rendez-vous de la Neustadt* (2015). Pour rappel, cette maison a failli être détruite et remplacée par un programme immobilier comprenant plusieurs logements.

nous notons que des personnes « référentes pour le patrimoine » émergent et agissent au quotidien, pour veiller à la bonne gestion du bien. Cette posture leur permettrait d'une certaine manière et à leur niveau d'entrer dans l'histoire par leur investissement. Ces personnes ont hérité du bien ou ont fait un choix de vivre dans de l'ancien. Comme le rappelle Jean-Louis Tornatore :

> « hériter, c'est, un, se rendre responsable de ce dont nous héritons, tout en travaillant, deux à instaurer des choses et des êtres qui comptent, afin, trois, d'être comptable de ce que nous léguons[871]. »

Ainsi les générations de propriétaires se succèdent-elles et effectuent des choix différents entre ceux optant pour effectuer des travaux avant leur succession ou d'autres qui laissent la future génération exécuter ces travaux. Le changement de statut de la *Neustadt,* qui s'inscrit dans des circonstances d'ordre historique et géopolitique se joue également à une échelle plus fine que sont les modalités de transmission patrimoniale à l'échelle des immeubles, et par extension des familles qui habitent et gèrent les biens. À l'instar de la fabrique des patrimoines institutionnels à l'échelle de la France (Nathalie Heinich[872]), et à l'échelle internationale (David Berliner et Chiara Bortolotto[873]), les décisions des individus qui gèrent ou habitent le patrimoine, participent à la chaîne patrimoniale, tel un maillon de la transmission. Portée par de nombreux acteurs, la transmission de la *Neustadt* se situe tant au niveau familial qu'institutionnel. Ces choix traduisent la forte appropriation globale des habitants strasbourgeois et de ses usagers, ces décisions sont visibles dans leurs investissements financiers et émotionnels. Dans ce rapport à l'Autre, ma thèse a questionné la place des acteurs dans le dispositif de fabrication du patrimoine et a montré comment un bien qui a pu être perçu comme étranger sur certains plans, a été approprié. En somme, la *Neustadt* offre différentes formes d'appropriation du patrimoine : d'une part celle orchestrée dans l'espace public par les institutions et celle de l'espace privé. Comme le souligne Maria-Gravari Barbas, « si l'on " habite le patrimoine "au présent, on fonde cette appropriation spatiale – consubstantielle à l'acte d'habiter – sur l'appropriation du passé des lieux habités[874] ». Cette appropriation des lieux mais aussi du temps conduit aussi à sa modification, car le patrimoine est vivant, comme l'explique Jean-Louis Tornatore :

> « Poser le patrimoine comme expérience, ce n'est pas ou pas seulement rendre compte de l'expérience du passé ou de l'expérience de la culture, c'est faire valoir l'efficace de l'attachement instauré par une relation dite patrimoniale et le situer dans un

[871] TORNATORE Jean-Louis, (2017), *op. cit.*, p 32.
[872] HEINICH Nathalie, (2009), *op. cit.*, p. 46.
[873] BERLINER David et BORTOLOTTO Chiara, *op. cit.*
[874] GRAVARI-BARBAS Maria, « Conclusion générale : Habiter le patrimoine : vivre les lieux et s'approprier le temps... », *in* GRAVARI-BARBAS Maria (dir.),(2005), *op. cit.*, p. 616.

> enchaînement d'expériences qui engagent les activités mentales et émotionnelles et qui se déploient dans des registres esthétiques, artistiques, éthiques, politiques ou marchands. C'est donc le considérer en son actualité, et interroger son opérativité et sa puissance d'agir, en un mot son agentivité[875].

En somme, loin d'être des ensembles urbains abandonnés, des villes mortes[876], les villes, bien que patrimoniales, ne cessent d'évoluer en raison de leur essence qui celle est d'être habitées. L'appropriation génère des actions, transforme le bâti ; les points de vue et les idées circulent et s'appuient sur des herméneutiques vernaculaires dans la gestion du patrimoine.

[875] TORNATORE Jean-Louis, (2017), *op. cit.*, p. 37.
[876] Dans son ouvrage, l'auteur met en scène des villes DAVIS Mike, *Dead cities*, traduit par BOIDY Maxime et traduit par ROTH Stéphane, Paris, France, les Prairies ordinaires, 2009, 137 p.

BIBLIOGRAPHIE

ANTONI Hélène, « Servitudes militaires et développement urbain : quelles continuités entre les régimes français et allemand », *METACULT - METissages, Architecture, CULTure - ARCHE - EA 3400 - Université de Strasbourg*, 2014, n° 1, pp. 23-29.

ARNOULD Paul, « Les espaces verts en ville », *in* VEYRET Yvette et LE GOIX Renaud (dir.), *Atlas des villes durables : écologie, urbanisme, société : l'Europe est-elle un modèle ?*, Paris, France, Autrement, 2011, pp. 48-49.

AUCLAIR Élisabeth, HERTZOG Anne et POULOT Marie-Laure (dir.), *De la participation à la co-construction des patrimoines urbains : l'invention du commun ?*, Paris, France, Editions Le Manuscrit, 2017, 312 p.

AUCLAIRE Alain et BOUVET Vincent, *Monuments historiques, Patrimoine mondial*, Paris, France, Caisse nationale des monuments historiques et des sites, 1992, 117 p.

AUDRERIE Dominique, SOUCHIER Raphaël et VILAR Luc, *Le patrimoine mondial*, Paris, France, Presses universitaires de France, coll. « Que sais-je ? », 1998, 127 p.

AUTHIER Jean-Yves (dir.), *Du domicile à la ville : vivre en quartier ancien*, Paris, France, Anthropos, 2001, 214 p.

AUTHIER Jean-Yves, « Formes et processus de ségrégation dans les quartiers anciens centraux réhabilités : l'exemple du quartier Saint-Georges à Lyon », *Sociétés contemporaines*, 1995, vol. 22-23, pp. 107-125.

AUTHIER Jean-Yves, BONVALET Catherine et LÉVY Jean-Pierre (dir.), *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, France, Presses universitaires de Lyon, 2010, 428 p.

AUTHIER Jean-Yves et LÉVY Jean-Pierre, « Rester ou partir. Construction sociale des choix résidentiels des habitants des quartiers anciens centraux en France », *in* AUTHIER Jean-Yves, BONVALET Catherine et LÉVY Jean-Pierre (dir.), *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, France, Presses universitaires de Lyon, 2010, pp. 123-148.

AZORIN Lisa, REYNES Julie, JEUDY Aymeric, et al. (dir.), *Promenade(S) des Anglais*, Paris, France, Lienart Editions, 2015, 324 p.

BABADZAN Alain, « Les usages sociaux du patrimoine », *Ethnologies comparées*, 2001, vol. 2, pp. 1-8.

BABELON Jean-Pierre et CHASTEL André, *La notion de patrimoine*, Paris, France, Liana Levi, coll. « Collection Opinion art », 2008, 141 p.

BACQUÉ Marie-Hélène et SINTOMER Yves (dir.), *La démocratie participative : histoire et généalogie*, Paris, France, La Découverte, 2011, 288 p.

BADY Jean-Pierre, *Les monuments historiques en France*, Paris, France, Presses universitaires de France, coll. « Que sais-je ? », 1998, 127 p.

BARABÉ-BOUCHARD Véronique, « Sociétés familiales : l'ère de l'héritage virtuel ? », *in* DUBET François (dir.), *Léguer, hériter*, Paris, France, La Découverte, 2016, pp. 59-72.

BARBE Noël, « La mission du patrimoine ethnologique comme instrument de gouvernementalité », *Texte préparatoire à un séminaire sur l'histoire de la mission du Patrimoine ethnologique*, 2008, p. <halshs-00353808>.

BARBE Noël, « Actions patrimoniales », *Les Nouvelles de l'archéologie*, 2002, n° 93, pp. 5-7.

BARLES Sabine, « Les villes transformées par la santé, XVIIIe-XXe siècles », *Les Tribunes de la santé*, 2011, n° 33, pp. 31-37.

BECKER Howard Saul, *Les mondes de l'art*, traduit par BOUNIORT Jeanne, Paris, France, Flammarion, 2006, 379 p.

BÉNETIÈRE Marie-Hélène et BOURA Frédérique (dir.), *Jardins en Alsace : quatre siècles d'histoire*, Lyon, France, Lieux dits, 2010, 224 p.

BERLINER David et BORTOLOTTO Chiara, « Introduction. Le monde selon l'Unesco », *Gradhiva. Revue d'anthropologie et d'histoire des arts*, 1 décembre 2013, n° 18, pp. 4-21.

BERTAUX Daniel, *Le récit de vie*, Paris, France, Armand Colin, 2010, 126 p.

BERTHELOT Jean-Michel (dir.), *La sociologie française contemporaine*, Paris, France, Presses universitaires de France, 2003, 274 p.

BLANC Nathalie et PADDEU Flaminia, « L'environnementalisme ordinaire. Transformer l'espace public métropolitain à bas bruit ? », *Revue électronique des sciences humaines et sociales.*, 2018.

BOITO Camillo et CHOAY Françoise, *Conserver ou restaurer : les dilemmes du patrimoine*, traduit par MANDOSIO Jean-Marc, Besançon, France, Éd. de l'Imprimeur, 2000, 109 p.

BOLTANSKI Luc et THÉVENOT Laurent, *De la justification : les économies de la grandeur*, Paris, France, Gallimard, 1991, 483 p.

BONVALET Catherine et GOTMAN Anne (dir.), *Le logement, une affaire de famille: l'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels*, Paris, France, L'Harmattan, coll. « Villes et entreprises », n° 1993, 1993, 167 p.

BOSC Yannick, CORIAT Benjamin et DUSOLLIER Séverine, *Dictionnaire des biens communs*, Paris, France, Presses Universitaires de France, 2017, xxviii+1240 p.

BOSSUET Luc, « Habiter le patrimoine au quotidien, selon quelles conceptions et pour quels usages ? », *in* GRAVARI-BARBAS Maria (dir.), *Habiter le patrimoine: enjeux, approches, vécu*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2005, pp. 27-39.

BOURDELAIS Patrice (dir.), *Les hygiénistes : enjeux, modèles et pratiques, XVIIIe-XXe siècles*, Paris, France, Belin, 2001, 540 p.

BOURDIN Alain, *Le patrimoine réinventé*, Paris, France, Presses universitaires de France, coll. « Espace et liberté », 1984, 239 p.

BOURILLON Florence, « Changer la ville. La question urbaine au milieu du 19e siècle », *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, 1999, vol. 64, n° 1, pp. 11-23.

BRAUN Suzanne et HAMPÉ Jacques, *Strasbourg, découvrir la Neustadt en trois itinéraires*, Strasbourg, France, Éditions Beau regard, 2016, 60 p.

BURCKEL Franck, « La Neustadt de Strasbourg, un ouvrage militaire ? », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, pp. 52-58.

CALLAIS Chantal et JEANMONOD Thierry, « Habiter le patrimoine mondial : « ville de pierre » et ville des hommes. Le patrimoine ordinaire à Bordeaux », *Espaces et sociétés*, 2013, n° 152-153, pp. 141-159.

CARADEC Vincent, *Sociologie de la vieillesse et du vieillissement*, Malakoff, France, Armand Colin, 2015, 127 p.

CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, 256 p.

CASTRILLO ROMÓN María A. et GARNIER Jean-Pierre (dir.), *Aléas de la patrimonialisation urbaine*, Paris, France, Erès, 2013, 288 p.

CAUVIN Colette, ESCOBAR Francisco et SERRADJ Abdelaziz, *Cartographie thématique*, Paris, France, Hermes science : Lavoisier, 2007, 284; IV; 272; VIII p.

CEFAÏ Daniel, *Pourquoi se mobilise-t-on ? Les théories de l'action collective*, Paris, France, La Découverte, 2007, 727 p.

CHÂTELET Anne-Marie, PAILLARD Elisabeth et MEYER Jean-Philippe, « Le néogothique comme pittoresque urbain », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, pp. 150-157.

CHEVENEZ Alain, « La saline royale d'Arc-et-Senans : un patrimoine sans mémoire », *in* FABRE Daniel et IUSO Anna (dir.), *Les monuments sont habités*, Paris, France, Éd. de la Maison des sciences de l'homme, coll. « Ethnologie de la France », n° 24, 2010, pp. 275-289.

CHEVENEZ Alain et NOVELLO PAGLIANTI Nanta (dir.), *L'invention de la valeur universelle exceptionnelle de l'Unesco : une utopie contemporaine*, Paris, L'Harmattan, Logiques sociales, 2014, 245 p.

CHOAY Françoise, *Le patrimoine en questions : anthologie pour un combat*, Paris, France, Seuil, 2009, XLVIII+215 p.

CHOAY Françoise, « L'authenticité patrimoniale et l'Unesco, Mythes et réalités », *in* SALLENAVE Christian et LAMBERT Guy (dir.), *Bordeaux-Unesco : les enjeux du patrimoine mondial de l'humanité*, Bordeaux, France, Bastingage, 2008, pp. 27-29.

CHOAY Françoise (dir.), *La Conférence d'Athènes : sur la conservation artistique et historique des monuments (1931)*, Besançon, France, 2002, 124 p.

CHOAY Françoise, *L'allégorie du patrimoine*, Paris, France, Seuil, coll. « La Couleur des idées », 1996, 260 p.

COHEN Jean-Louis et FRANK Hartmut (dir.), *Interférences : architecture Allemagne-France 1800-2000 = Interferenzen*, Strasbourg, France, Editions des Musées de Strasbourg, 2013, 465 p.

COLLET Anaïs, *Rester bourgeois: les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*, Paris, France, La Découverte, 2015, 282 p.

CONSEIL INTERNATIONAL DES MONUMENTS ET DES SITES. SECTION FRANÇAISE, *Le patrimoine: un modèle de développement durable : quelles performances énergétiques pour le patrimoine architectural et urbain en Europe et en Méditerranée ? : actes du colloque, Paris, les 4 et 5 octobre 2010 = Heritage : a model for sustainable development : how to improve energy performance in European and Mediterranean architectural and urban heritage ? : proceedings of the symposium, Paris, October 4th and 5th, 2010*, Paris, France, Belgique, ICOMOS France, 2011, 120 p.

CONSEIL INTERNATIONAL DES MONUMENTS ET DES SITES. SECTION FRANÇAISE (dir.), *Préservation du patrimoine et économies d'énergie: actes du séminaire européen, Paris, 17 et 18 novembre 2008*, Paris, France, International council of museum and sites = Conseil international des monuments et des sites, 2009, 76 p.

CRIVELLO Maryline, GARCIA Patrick et OFFENSTADT Nicolas (dir.), *Concurrence des passés : usages politiques du passé dans la France contemporaine*, Aix-en-Provence, France, Publications de l'université de Provence, 2006, 298 p.

DAHM Johannes, *Semantische Frames zur empirischen Erfassung sozialer Repräsentationen: ein diskurslinguistischer Ansatz zur Untersuchung der Wahrnehmung der Straßburger Neustadt durch die lokale Bevölkerung*, Université de Strasbourg, 2016.

DAHM Johannes, « Le « quartier allemand » à Strasbourg : la perception actuelle des traces architecturales (1871-1918) par les habitants et les passants », *Synergies Pays germanophones*, 2015, nº 8, pp. 122-135.

DARIN Michaël, « La politique d'alignement de Strasbourg (1829-1907) », *METACULT - METissages, Architecture, CULTure - ARCHE - EA 3400 - Université de Strasbourg*, 2015, nº 4, pp. 35-39.

DAVIS Mike, *Dead cities*, traduit par BOIDY Maxime et traduit par ROTH Stéphane, Paris, France, les Prairies ordinaires, 2009, 137 p.

DELORME Jean-Claude, GENET-DELACROIX Marie-Claude, LENIAUD Jean-Michel, et al. (dir.), *Historicisme et modernité du patrimoine européen: reconstruction, restauration, mise en valeur aux XIXe et XXe siècles*, Paris, France, L'Harmattan, 2007, 136 p.

DENÈFLE Sylvette, « Habiter le patrimoine du XXe siècle : l'exemple de la « Maison Radieuse » de Le Corbusier à Rezé les Nantes », *in* GRAVARI-BARBAS Maria (dir.), *Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2005, pp. 51-61.

DENÈFLE Sylvette, BRESSON Sabrina, DUSSUET Annie, et al., *Habiter Le Corbusier: pratiques sociales et théorie architecturale*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2015.

DENIS Marie-Noëlle, GÉRARD Annelise, WEIDMANN Francis, et al., « Strasbourg et son université impériale, 1871-1918. L'université au centre de la ville », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 1994, vol. 62, pp. 139-155.

DEPEAU Sandrine et RAMADIER Thierry, « L'espace en représentation ou comment comprendre la dimension sociale du rapport des individus à l'environnement », *Pratiques Psychologiques*, 2011, nº 17, pp. 65-79.

DEWEY John, *La formation des valeurs*, Paris, France, La Découverte, 2011, 234 p.

DIAS Pierre, DUDT Murielle, LAIFA Lyes, et al., « Vue(s) et point(s) de vue de Strasbourg : les frontières de l'espace urbain », *Projection(s) urbaine(s), Revue des Sciences Sociales*, 2017, nº 57, pp. 166-173.

DIASIO Nicoletta, RAPHAËL Freddy et WIELAND Klaus (dir.), « La construction de l'oubli », *Revue des sciences sociales*, 2010.

DIASIO Nicoletta et WIELAND Klaus, « Avant-propos », *in* DIASIO Nicoletta, RAPHAËL Freddy et WIELAND Klaus (dir.), *La construction de l'oubli*, Revue des sciences sociales, 2010, pp. 10-14.

DJAMENT-TRAN Géraldine, « L'actualisation du patrimoine face à la métropolisation. Le cas de Saint-Denis », *L'Information géographique*, 2015, Vol. 79, nº 2, pp. 41-54.

DJAMENT-TRAN Géraldine, « Patrimoine urbain, lieux de mémoire et fonctions de capitale à Berlin, de l'Unité allemande à la réunification », *Revue Géographique de l'Est*, 2013, vol. 53, nº 3-4.

DOUCET Hervé, « Séries d'immeubles, immeubles de série ? », *METACULT - METissages, Architecture, CULTure - ARCHE - EA 3400 - Université de Strasbourg*, 2015, nº 4, pp. 47-53.

DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier, « Du paysage urbain au foyer confortable, un essai de synthèse de l'immeuble strasbourgeois », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.),

Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, pp. 78-85.

DREYFUS Jean-Marc, « Confiscation des biens juifs, germanisation et nazification en Alsace annexée, 1940-1945 », *Colloque de la Société d'histoire des israélites d'Alsace et de Lorraine*, 2003 2002, pp. 135-140.

DUBET François (dir.), *Léguer, hériter*, Paris, France, La Découverte, 2016, 153 p.

DUBOST Françoise, *Vert patrimoine : la constitution d'un nouveau domaine patrimonial*, Paris, France, Ed. de la Maison des sciences de l'homme, 1994, 172; 32 p.

DUBOST Françoise, « L'usage social du passé. Les maisons anciennes dans un village beaujolais », *Ethnologie Française*, 1982, vol. 12, n° 1, pp. 45-60.

DUBOST Françoise, *Les jardins ordinaires*, Paris, France, 174 p.

EBERHARDT Sophie, *Entre France et Allemagne, de la ville ancienne à la Neustadt de Strasbourg : la construction du regard patrimonial*, Lyon, France, Université Jean Moulin, 2015.

EBERHARDT Sophie, « La construction des valeurs d'héritage de la Neustadt de Strasbourg », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, pp. 239-247.

ÉCOLE NATIONALE DU PATRIMOINE (dir.), *Patrimoine culturel, patrimoine naturel : colloque, 12 et 13 décembre 1994*, Paris, France, la Documentation française, 1995, 311+viii p.

ELEB Monique et DEBARRE-BLANCHARD Anne, *L'invention de l'habitation moderne : Paris 1880-1914*, Paris, France, Hazan, 1995, 534 p.

EUROMÉTROPOLE STRASBOURG, « De la grande île à la Neustadt, une scène urbaine européenne. Dossier de candidature pour l'extension du bien inscrit sur la Liste du patrimoine mondial addendum inclus », Strasbourg, 2015, 380+47 p.

FABRE Daniel, « Le patrimoine porté par l'émotion », *in* FABRE Daniel (dir.), *Émotions patrimoniales*, Paris, France, Éd. de la Maison des sciences de l'homme, 2013, pp. 13-98.

FABRE Daniel (dir.), *Émotions patrimoniales*, Paris, France, Éd. de la Maison des sciences de l'homme, 2013, 408 p.

FABRE Daniel (dir.), *Domestiquer l'histoire : ethnologie des monuments historiques*, Paris, France, Éd. de la Maison des sciences de l'homme, coll. « Ethnologie de la France », n° 15, 2000, 222 p.

FABRE Daniel et IUSO Anna (dir.), *Les monuments sont habités*, Paris, France, Éd. de la Maison des sciences de l'homme, coll. « Ethnologie de la France », n° 24, 2010, 335 p.

FAURE Jean-Louis, LUDMANN Jean-Daniel, LUDMANN Marie-France, et al., *Strasbourg : panorama monumental et architectural des origines à 1914*, G4J, 2003, 374 p.

FINANCE Laurence de et LENIAUD Jean-Michel (dir.), *Viollet-le-Duc : les visions d'un architecte*, Paris, France, Norma : Cité de l'architecture et du patrimoine, 2014, 238 p.

FONTAINE Thomas et PESCHANSKI Denis, *La collaboration : Vichy, Paris, Berlin, 1940-1945*, Paris, France, Tallandier : Ministère de la défense, 2014, 313 p.

FORTIN Andrée et DESPRÉS Carole, « Vieillir en milieu rurbain au Québec : le choix résidentiel des aînés », *in* AUTHIER Jean-Yves, BONVALET Catherine et LÉVY Jean-Pierre (dir.), *Élire*

domicile : la construction sociale des choix résidentiels, Lyon, France, Presses universitaires de Lyon, 2010, pp. 271-292.

FRITSCH Florian, « Une place forte », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 73-91.

GARAT Isabelle, GRAVARI-BARBAS Maria et VESCHAMBRE Vincent, « Préservation du patrimoine bâti et développement durable : une tautologie ? Les cas de Nantes et Angers », *Développement durable et territoires. Économie, géographie, politique, droit, sociologie*, 27 mai 2005, Dossier 4.

GAUTHIEZ Bernard, « L'extension de Strasbourg dans la perspective des extensions urbaines en Europe après 1850 », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, pp. 229-238.

GEPPERT Anna et LORENZI Emmanuelle, « Le « patrimoine du quotidien », enjeu renouvelé pour les urbanistes européens », *Bulletin de l'association de géographes français*, 2013, n° 90-2.

GERBER Philippe, « Processus de gentrification et demande sociale citadine. Exemple du centre-ville de Strasbourg », *Revue Géographique de l'Est*, 1999, vol. 39, vol. 39 / 2-3.

GIDDENS Anthony, *La constitution de la société : éléments de la théorie de la structuration*, traduit par AUDET Michel, Paris, France, Presses universitaires de France, 1987, 474 p.

GINZBURG Carlo, *Mythes emblèmes traces: morphologie et histoire*, traduit par traduit par AYMARD Monique, traduit par PAOLONI Christian, traduit par BONAN Elsa, et al., Lagrasse, France, Verdier, 2010, 376 p.

GIOVANNONI Gustavo et CHOAY Françoise, *L'urbanisme face aux villes anciennes*, traduit par MANDOSIO Jean-Marc, traduit par PETITA Amélie et traduit par TANDILLE Claire, Paris, France, Seuil, 1998, 349 p.

GLAS Tamara, *L'authenticité dans les pratiques de patrimonialisation: sens, statuts et usages*, France, Université Sorbonne Paris Cité, 2016.

GLATRON Sandrine et GRANCHAMP Laurence (dir.), *Environnement et citoyenneté*, Revue des sciences sociales., Strasbourg, France, Presses universitaires de Strasbourg, 2016, 133 p.

GLEVAREC Hervé, « Le nouveau régime d'historicité », *in* CRIVELLO Maryline, GARCIA Patrick et OFFENSTADT Nicolas (dir.), *Concurrence des passés : usages politiques du passé dans la France contemporaine*, Aix-en-Provence, France, Publications de l'université de Provence, 2006, pp. 23-36.

GLEVAREC Hervé et SAEZ Guy, *Le patrimoine saisi par les associations*, Paris, France, La Documentation française, 2002, 412 p.

GODARD Olivier, « Environnement, modes de coordination et systèmes de légitimité : analyse de la catégorie de patrimoine naturel », *Revue économique*, 1990, vol. 41, n° 2, pp. 215-242, [http://dx.doi.org/10.3406/reco.1990.409208], consulté le : .

GOTMAN Anne, *L'héritage*, Paris, France, Presses universitaires de France, 2006, 127 p.

GRAFMEYER Yves, « Approches sociologiques des choix résidentiels », *in* AUTHIER Jean-Yves, BONVALET Catherine et LÉVY Jean-Pierre (dir.), *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, France, Presses universitaires de Lyon, 2010, pp. 35-52.

GRAFMEYER Yves, AUTHIER Jean-Yves et SINGLY François de, *Sociologie urbaine*, Paris, France, A. Colin, coll. « 128 », 2011, 126 p.

GRAFMEYER Yves et DANSEREAU Francine, *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon, France, Presses universitaires de Lyon, coll. « Collection Transversales (Lyon), ISSN 1159-926X », 1998, vol. 1/, 525 p.

GRAVARI-BARBAS Maria, « Introduction », *in* GRAVARI-BARBAS Maria (dir.), *Habiter le patrimoine: enjeux, approches, vécu*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2005, pp. 21-26.

GRAVARI-BARBAS Maria (dir.), *Habiter le patrimoine: enjeux, approches, vécu*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2005, 618 p.

GRAVARI-BARBAS Maria, « Conclusion générale : Habiter le patrimoine : vivre les lieux et s'approprier le temps... », *in* GRAVARI-BARBAS Maria (dir.), *Habiter le patrimoine: enjeux, approches, vécu*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2005, pp. 615-618.

GRAVARI-BARBAS Maria et VESCHAMBRE Vincent, « Patrimoine : derrière l'idée de consensus, les enjeux d'appropriation de l'espace et des conflits », *in* MELÉ Patrice, LARRUE Corinne et ROSEMBERG Muriel (dir.), *Conflits et territoires*, Tours, Presses universitaires François-Rabelais, 2004.

GRODECKI Louis, « Architecture et décoration à Strasbourg vers 1900 », *Bulletin de la faculté des lettres de Strasbourg*, 1968, n° 46, pp. 747–761.

GUINCHARD Christian et OGORZELEC Laetitia, « Discerner des singularités. De l'embellissement des façades et des jardins à la construction des vertus dans une ancienne cité minière d'Alsace », *Tracés. Revue de Sciences humaines*, 2018, n° 34, pp. 65-81.

GYSS Jean-Louis (dir.), *Strasbourg, urbanisme et architecture : des origines à nos jours*, Strasbourg, France, Oberlin : Difal, 1996, 297 p.

HAEGEL Olivier, « La Neustadt, un point d'ancrage de la sociabilité strasbourgeoise ? », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 279-285.

HAEGEL Olivier, « Ils ont fait la ville », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 147-159.

HAEGEL Olivier et DOUCET Hervé, « L'habitat », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 249-266.

HALBWACHS Maurice, *Les cadres sociaux de la mémoire*, La Haye, France, Mouton, coll. « Archontes », 1976, 298 p.

HALBWACHS Maurice, JAISSON Marie Éditeur scientifique, HERVIEU-LÉGER Danièle, et al., *La topographie légendaire des Évangiles en Terre sainte: étude de mémoire collective*, Paris, France, Presses universitaires de France, 2008, 167+205 p.

HAMMAN Phlippe, « La construction de l'oubli dans le Reichsland d'Alsace-Lorraine. La Lorraine annexée entre germanisation et Souvenir français (début du XXe siècle) », *La construction de l'oubli, Revue des Sciences Sociales*, 2010, n° 44, pp. 28-37.

HEINICH Nathalie, *Des valeurs : une approche sociologique*, Paris, France, Gallimard, 2017, 405 p.

HEINICH Nathalie, « Esquisse d'une typologie des émotions patrimoniales », *in* FABRE Daniel (dir.), *Émotions patrimoniales*, Paris, France, Éd. de la Maison des sciences de l'homme, 2013, pp. 195-210.

HEINICH Nathalie, *La fabrique du patrimoine : de la cathédrale à la petite cuillère*, Paris, Éd. de la Maison des sciences de l'homme, coll. « Ethnologie de la France », n˚ 31, 2009, 286 p.

HEINICH Nathalie, *La sociologie de l'art*, La Découverte, 2004, 123 p.

HORNSTEIN Shelley, *Tendances d'architecture « Art Nouveau » à Strasbourg*, Strasbourg, France, Université Marc Bloch, 1981, 141; 432 p.

IGERSHEIM François, « Strasbourg, laboratoire d'une municipalité-providence ? », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 197-202.

IGERSHEIM François, « Le traité de Francfort et ses conséquences », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 13-19.

ION Jacques, *La fin des militants ?*, Paris, France, les Éditions de l'Atelier - les Éditions ouvrières, 1997, 124 p.

ISTASSE Manon, « Facebook et les amateurs de patrimoine », *Réseaux*, 2017, n° 206, pp. 193-218.

JACQUOT Sébastien, « Politiques de valorisation patrimoniale et figuration des habitants en banlieue parisienne (Plaine Commune) », *EchoGéo*, 2015, n° 33.

JANTZEN Michel, « Alsaciens et monuments germaniques », *in* LE GOFF Jacques (dir.), *Patrimoine et passions identitaires*, Paris, France, Fayard : Éd. du Patrimoine, 1998, pp. 237-242.

JONAS Stéphane, « La cité Stockfeld : de la ville à la campagne », *in* SCHITZLER Bernadette (dir.), *Strasbourg 1900 : naissance d'une capitale*, Musées de Strasbourg, Somogy, 2000, pp. 244-252.

JONAS Stéphane, « Strasbourg 1900 ville de frontière et d'innovation (1890-1918) », *Villes-mémoires, villes frontières, Revue des sciences sociales*, 1992 1991, n° 19, pp. 13-30.

JULIEN Marie-Pierre et ROSSELIN Céline (dir.), *Le sujet contre les objets... tout contre: ethnographies de cultures matérielles*, Paris, France, CTHS, 2009, 300 p.

JULIEN Marie-Pierre et ROSSELIN Céline, *La culture matérielle*, Paris, France, La Découverte, 2005, 121 p.

KINTZ Jean-Pierre (dir.), *Nouveau dictionnaire de biographie alsacienne. 7, Dab à Die*, Strasbourg, France, Fédération des sociétés d'histoire et d'archéologie d'Alsace, 1986.

KINTZ Jean-Pierre, *Paroisses et communes de France : dictionnaire d'histoire administrative et démographique*, Paris, France, Laboratoire de démographie historique, 1977, 688 p.

KLEIN Jean-Pierre, « La situation historique : aperçu général », *in* SCHITZLER Bernadette (dir.), *Strasbourg 1900 : naissance d'une capitale*, Musées de Strasbourg, Somogy, 2000, pp. 12-15.

KLEIN Jean-Pierre, « La capitale du Reichsland », *in* GYSS Jean-Louis (dir.), *Strasbourg, urbanisme et architecture: des origines à nos jours*, Strasbourg, France, Oberlin : Difal, 1996, pp. 239-272.

KNOBLAUCH Hubert, *Populäre Religion: auf dem Weg in eine spirituelle Gesellschaft*, Frankfurt, Allemagne, Campus Verl., 2009, 311 p.

KNORR CETINA Karin, « Les épistémès de la société : l'enclavement du savoir dans les structures sociales », *Sociologie et sociétés*, 1998, vol. 30, nº 1, pp. 39-54.

KOSTKA Alexandre, « La genèse transnationale des bains municipaux », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, pp. 113-120.

LAMBERT Guy, « D'une « ville musée » à une « ville territoire » ? Sites urbains français classés au Patrimoine mondial », *in* SALLENAVE Christian et LAMBERT Guy (dir.), *Bordeaux-Unesco : les enjeux du patrimoine mondial de l'humanité*, Bordeaux, France, Bastingage, 2008, pp. 35-47.

LAMINE Anne-Sophie, *La cohabitation des dieux : pluralité religieuse et laïcité*, Paris, France, Presses universitaires de France, 2004, 318 p.

LATOUR Bruno, *Nous n'avons jamais été modernes: essai d'anthropologie symétrique*, Paris, France, La Découverte, 2013, 210 p.

LATOUR Bruno et WOOLGAR Steve, *La vie de laboratoire : la production des faits scientifiques*, traduit par BIEZUNSKI Michel, Paris, France, La Découverte, 1996, 299 p.

LAZZAROTTI Olivier, « Le patrimoine, une mémoire pas comme les autres », *L'Information géographique*, 6 septembre 2017, vol. 81, nº 2, pp. 12-31.

LAZZAROTTI Olivier, *Habiter : la condition géographique*, Paris, France, Belin, 2006, 287 p.

LE GOFF Jacques (dir.), *Patrimoine et passions identitaires*, Paris, France, Fayard : Éd. du Patrimoine, 1998, 445; 16 p.

LEDOUX Sébastien, *Le devoir de mémoire : une formule et son histoire*, Paris, France, CNRS éditions, 2016, 367 p.

LEFEBVRE Denis, « Le quartier impérial de Strasbourg », *Historia*, 2017, nº 842.

LEFORT Nicolas, *Patrimoine régional, administration nationale: la conservation des monuments historiques en Alsace de 1914 à 1964*, Université de Strasbourg, 2013.

LENIAUD Jean-Michel, *Les archipels du passé : le patrimoine et son histoire*, Paris, France, Fayard, 2002, 360 p.

LENIAUD Jean-Michel et FUMAROLI Marc, *L'utopie française : essai sur le patrimoine*, Paris, France, Mengès, 1992, iv+180 p.

LÉVY Jean-Pierre, « Parcours d'habitants », *in* AUTHIER Jean-Yves (dir.), *Du domicile à la ville : vivre en quartier ancien*, Paris, France, Anthropos, 2001, pp. 21-74.

LÉVY-VROELANT Claire, « Les investissements matériels dans le logement », *in* AUTHIER Jean-Yves (dir.), *Du domicile à la ville : vivre en quartier ancien*, Paris, France, Anthropos, 2001, pp. 51-74.

LOEB-DARCAGNE Élisabeth, *Sept siècles de façades à Strasbourg*, 2012.

LORD Sébastien, « Vieillir en banlieue pavillonnaire au Québec : entre choix et contraintes », *in* AUTHIER Jean-Yves, BONVALET Catherine et LÉVY Jean-Pierre (dir.), *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, France, Presses universitaires de Lyon, 2010, pp. 259-271.

LOUISET Odette et RETAILLÉ Denis, « Postface : le patrimoine des autres », *L'Information géographique*, 2017, vol. 81, n° 2, pp. 146-156.

LOYER François et BAILLY Jean-Christophe, *Paris XIXe siècle: l'immeuble et la rue*, Paris, France, Hazan, 1994, 478 p.

LUSSAULT Michel et BOISSIÈRE Aurélie, *Atlas des villes durables : écologie, urbanisme, société : l'Europe est-elle un modèle ?*, Paris, France, Autrement, 2011, 87 p.

MAUREL Chloé, *L'Unesco de 1945 à 1974*, Paris, France, Université Panthéon-Sorbonne, 2006, 1267 p.

MERLIN Pierre et CHOAY Françoise (dir.), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, France, Presses universitaires de France, 2005, xxii+963 p.

MICOUD André, « Le bien commun des patrimoines », *in* ÉCOLE NATIONALE DU PATRIMOINE (dir.), *Patrimoine culturel, patrimoine naturel : colloque 12 et 13 décembre 1994*, Paris, France, la Documentation française, 1995, pp. 25-38.

MOLLET Albert, « Les propriétaires bailleurs privés : attitudes et comportements », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 1989, vol. 41, n° 1, pp. 81-86.

MONTANARI Dominique (dir.), *Strasbourg-Un ensemble à sauvegarder : la Neustadt 1871-1918*, Annuaire de la Société des amis du Vieux Strasbourg., , n° 31, 2004.

MOREL-BROCHET Annabelle et ORTAR Nathalie (dir.), *Les modes d'habiter à l'épreuve de la durabilité*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2014, 136 p.

MOREL-BROCHET Annabelle et ORTAR Nathalie (dir.), *La fabrique des modes d'habiter : homme, lieux et milieux de vie*, Paris, France, L'Harmattan, 2012, 313 p.

MOREL-BROCHET Annabelle et ORTAR Nathalie (dir.), « Introduction », *in* MOREL-BROCHET Annabelle et ORTAR Nathalie (dir.), *La fabrique des modes d'habiter : homme, lieux et milieux de vie*, Paris, France, L'Harmattan, 2012, pp. 13-33.

MORGAN David L., « Paradigms Lost and Pragmatism Regained: Methodological Implications of Combining Qualitative and Quantitative Methods », *Journal of Mixed Methods Research*, 2007, pp. 48-76.

MORISSET Lucie K., *Des régimes d'authenticité : essai sur la mémoire patrimoniale*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2009.

MOSZBERGER Maurice (dir.), *Dictionnaire historique des rues de Strasbourg*, Barr, France, Le Verger, 2012, 575 p.

MOULIN Raymonde, *De la valeur de l'art : recueil d'articles*, Paris, France, Flammarion, 1995, 286 p.

NEVEU Érik, *Sociologie des mouvements sociaux*, Paris, La Découverte, 2015.

NOHLEN Klaus, « Regards sur l'architecture et l'urbanisme à Strasbourg au temps du Reichsland », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, pp. 21-25.

NOHLEN Klaus, « La politique derrière les bâtiments », *in* SCHITZLER Bernadette (dir.), *Strasbourg 1900 : naissance d'une capitale*, Musées de Strasbourg, Somogy, 2000, pp. 148-152.

NOHLEN Klaus, *Construire une capitale, Strasbourg impérial de 1870 à 1918 : les bâtiments officiels de la Place Impériale*, Strasbourg, France, Société savante d'Alsace, 1997, 377 p.

NORA Pierre, *Les lieux de mémoire*, Paris, France, Gallimard, coll. « Quarto », 1997.

ORTAR Nathalie, « Restaurer sa maison à l'ombre d'un patrimoine », *in* GRAVARI-BARBAS Maria (dir.), *Habiter le patrimoine: enjeux, approches, vécu*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2005, pp. 41-50.

ORTAR Nathalie, « La mémoire des résidences secondaires : quand les objets nous façonnent », *in* MOREL-BROCHET Annabelle et ORTAR Nathalie (dir.), *La fabrique des modes d'habiter. Homme, lieux et milieux de vie*, Paris, L'Harmattan, pp. 267-282.

PAILLARD Elisabeth, « Une ville active : commerces, assurances, artisanat et industrie dans la Neustadt », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 267-277.

PAILLARD Elisabeth, « La gare centrale et le réseau ferroviaire », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 111-118.

PARIS Magali, « Montre-moi ton jardin et je te dirai comment tu habites », *in* MOREL-BROCHET Annabelle et ORTAR Nathalie (dir.), *La fabrique des modes d'habiter : homme, lieux et milieux de vie*, Paris, France, L'Harmattan, 2012, pp. 161-178.

PÉRILLON Marie-Christine, *L'invention perpétuelle de Strasbourg*, Strasbourg, France, Editions du Signe, 2012, 607 p.

PÉROUSE DE MONTCLOS Jean-Marie, CAIN Julien, CHASTEL André, et al., *Architecture : méthode et vocabulaire*, Paris, France, Imprimerie nationale, 1972, 395 p.

PESCHANSKI Denis, *Les années noires, 1938-1944*, Paris, France, Hermann, 2012, 430 p.

PHENG Mathieu, *La Neustadt : un pont entre les Nations*, Public Senat; Produit par Elephant Doc., 2017, 27 minutes p.

PINÇON Michel et PINÇON-CHARLOT Monique, *Les ghettos du Gotha: comment la bourgeoisie défend ses espaces*, Paris, France, Seuil, 2007, 294 p.

POTTECHER Marie, « Une ville en plans », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 31-46.

POTTECHER Marie, « La lutte pour un logement sain », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 214-222.

POTTECHER Marie, « L'île Sainte-Hélène », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 192-195.

POTTECHER Marie, « L'évolution de l'espace bâti », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 141-146.

POTTECHER Marie, « Introduction », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 7-11.

POTTECHER Marie, « Encadrer la ville à venir », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 48-53.

POTTECHER Marie, « Le chantier de la Neustadt », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, pp. 59-64.

POTTECHER Marie, « Altstadt et Neustadt, le dialogue urbain », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, pp. 95-101.

POTTECHER Marie, « Jardin et urbanisme, 1870-2000 », *in* BÉNETIÈRE Marie-Hélène et BOURA Frédérique (dir.), *Jardins en Alsace : quatre siècles d'histoire*, Lyon, France, Lieux dits, 2010, pp. 88-100.

POTTECHER Marie et DOUCET Hervé, « La Neustadt, entre héritage et modèle de ville », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 305-309.

POTTECHER Marie et DOUCET Hervé, « Image de la ville, esthétique de la rue : une identité strasbourgeoise ? », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 235-247.

POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, 325 p.

POTTECHER Marie et PAILLARD Elisabeth, « Assainir, niveler et moderniser. Les réseaux et la transformation du sol », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 175-184.

POULOT Dominique, *Une histoire du patrimoine en Occident, XVIIIe-XXIe siècle: du monument aux valeurs*, Paris, France, Presses universitaires de France, 2006, 192 p.

QUELLIER Florent, « Le jardin fruitier-potager, lieu d'élection de la sécurité alimentaire à l'époque moderne », *Revue d'histoire moderne & contemporaine*, 2004, vol. 51-3, n° 3, pp. 66-78.

RAPETTI Rodolf, « Préface », *in* SCHITZLER Bernadette (dir.), *Strasbourg 1900 : naissance d'une capitale*, Musées de Strasbourg, Somogy, 2000, pp. 8-9.

RASMUSSEN Anne, « L'hygiène en congrès (1852-1912) : circulation et configurations internationales », *in* BOURDELAIS Patrice (dir.), *Les hygiénistes : enjeux, modèles et pratiques, XVIIIe-XXe siècles*, Paris, France, Belin, 2001, pp. 213-239.

RAUTENBERG Michel, « Patrimoine et populaire sont-ils compatibles ? éléments pour une discussion critique de la notion de patrimoine populaire », *in Patrimoines culturels en Méditerranée orientale : recherche scientifique et enjeux identitaires, 4e atelier (25 novembre 2010) : Patrimoine institutionnel et patrimoine populaire. L'accession au statut patrimonial en Méditerranée orientale.*, Rencontres scientifiques en ligne de la Maison de l'Orient et de la Méditerranée., Lyon, 2010.

RAUTENBERG Michel, *La rupture patrimoniale*, Bernin, France, À la croisée, 2003, 173 p.

RAUTENBERG Michel, « L'intervention ethnologique. Témoignage et éléments de réflexion sur les relations entre recherche et action culturelle dans une direction régionale des affaires culturelles », *in* VADELORGE Loïc et POIRRIER Philippe (dir.), *Pour une histoire des politiques du patrimoine*, Paris, France, Comité d'histoire du ministère de la culture : la Documentation française, 2003, pp. 469-489.

RECHT Roland (dir.), *Dictionnaire culturel de Strasbourg : 1880-1930*, Strasbourg, France, Presses universitaires de Strasbourg, 2017, 597 p.

RECHT Roland, *Penser le patrimoine 2*, Paris, France, Hazan, 2016, 260 p.

RECHT Roland, *Penser le patrimoine : mise en scène et mise en ordre de l'art*, Paris, France, Hazan, 2008, 202 p.

RECHT Roland, KLEIN Jean-Pierre et FOESSEL Georges, *Connaître Strasbourg: cathédrales, musées, églises, monuments, palais et maisons, places et rues*, Colmar, France, Ed. Alsatia, 1997, 285 p.

RICHERT DENNI Karen Barbara, *La frontière entre la France et l'Allemagne (1861-2006) : d'une ligne qui sépare au pont qui unit ? =Die Grenze zwischen Frankreich und Deutschland (1861-2006) : von einer Linie, die trennt, zu einer Brücke, die vereint ?*, Strasbourg, France, Université Marc Bloch, 2006, 507 p.

RIEGER Théodore, DURAND DE BOUSINGEN Denis, NOHLEN Denis, et al., *Strasbourg architecture : 1871-1918*, Illkirch-Graffenstaden, France, Le Verger, 1991, 175 p.

RIEGL Alois, *Le culte moderne des monuments : son essence et sa genèse*, traduit par WIECZOREK Daniel, Paris, France, Seuil, 1903, 168 p.

RIES Roland, « Edito », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, p. 6.

RIPOLL Fabrice et VESCHAMBRE Vincent, « Introduction, L'appropriation de l'espace : une problématique », *Norois. Environnement, aménagement, société*, 1 juin 2005, n° 195, pp. 7-15.

ROUQUET François, *Une épuration ordinaire, 1944-1949 : petits et grands collaborateurs de l'administration française*, Paris, France, CNRS Editions, 2018, 489 p.

RUDOLF Florence, MOROVICH Barbara et BLANC-REIBEL Cathy, « Essor de la ville en projet, Pratiques professionnelles et habitantes en rétrospective », *Projection(s) urbaine(s), Revue des Sciences Sociales*, 2017, n° 57, pp. 7-11.

RUSKIN John, *Les sept lampes de l'architecture*, traduit par ELWALL George, Paris, France, Klincksieck, 2008, 231; xiv p.

SALLENAVE Christian (dir.), *Bordeaux-Unesco : les enjeux du patrimoine mondial de l'humanité*, Bordeaux, France, Bastingage, 2008, 191 p.

SCHITZLER Bernadette (dir.), *Strasbourg 1900 : naissance d'une capitale*, Musées de Strasbourg, Somogy, 2000, 261 p.

SCHWARZ Frank, « Le port de Strasbourg », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 210-213.

SEMMOUD Nora, « Valorisation patrimoniale et changement social : un pléonasme ? », *in* GRAVARI-BARBAS Maria (dir.), *Habiter le patrimoine: enjeux, approches, vécu*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2005, pp. 51-61.

SIRE Marie-Anne, *La France du patrimoine : les choix de la mémoire*, Paris, France, Gallimard : Monum, Éd. du patrimoine, 1996, 143 p.

SITTE Camillo, *Der Städte-Bau nach seinen künstlerischen Grundsätzen: ein Beitrag zur Lösung moderner Fragen der Architektur und monumentalen Plastik unter besonderer Beziehung auf Wien*, Wien, Autriche, Allemagne, 1901, v+180 p.

SMITH Laurajane, *Uses of heritage*, London, Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord, Etats-Unis d'Amérique, 2006, xiv+351 p.

SOTO Maximiliano, *Conflits, usages et représentations des processus de patrimonialisation des quartiers anciens péricentraux: étude comparée de Bâle, Strasbourg et Valparaiso*, France, Université de Strasbourg, 2012.

SPIESER Marc, « Le décor privé dans la Neustadt », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 287-301.

SPIESER Marc, « La fabrique du décor », *in* POTTECHER Marie, DOUCET Hervé et HAEGEL Olivier (dir.), *La Neustadt de Strasbourg : un laboratoire urbain, 1871-1930*, Lyon, Éditions Lieux dits, 2017, pp. 163-173.

TASHAKKORI Abbas et TEDDLIE Charles, *Mixed methodology: combining qualitative and quantitative approaches*, Thousand Oaks, Calif, Sage, coll. « Applied social research methods series », n° 46, 1998, 185 p.

TER MINASSIAN Hovig, *Changer Barcelone : politiques publiques et gentrification dans le centre ancien (Ciutat Vella)*, Toulouse, France, Presses universitaires du Mirail, 2013, 315 p.

TER MINASSIAN Hovig, « La réhabilitation thermique des bâtiments anciens à Paris : comment concilier protection du patrimoine et performance énergétique ? », *Cybergeo : European Journal of Geography*, 2011.

THIBAUD Jean-Paul, *En quête d'ambiances : éprouver la ville en passant*, Genève, Suisse, MétisPresses, 2015, 325 p.

THUILLIER Jacques, *Peut-on parler d'une peinture « pompier » ?*, Paris, France, Presses universitaires de France, 1984, 67; XVI p.

TOMAS François, « Les temporalités du patrimoine et de l'aménagement urbain », *Géocarrefour*, 2004, vol. 79, vol. 79/3, pp. 197-212.

TOPALOV Christian, *Les promoteurs immobiliers: contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Paris, La Haye, France, Ecole pratique des Hautes Etudes : Mouton, 1974, 413 p.

TORNATORE Jean-Louis, « Préface - Questions de démocratie patrimoniale », *in* AUCLAIR Élisabeth, HERTZOG Anne et POULOT Marie-Laure (dir.), *De la participation à la co-construction des patrimoines urbains : l'invention du commun ?*, Paris, France, Editions Le Manuscrit, 2017, pp. 15-45.

TORNATORE Jean-Louis, « La Valeur Universelle Exceptionnelle, et après ? », *in* CHEVENEZ Alain et NOVELLO PAGLIANTI Nanta (dir.), *L'invention de la valeur universelle exceptionnelle de l'Unesco : une utopie contemporaine*, Paris, L'Harmattan, Logiques sociales, 2014, pp. 226-244.

TORNATORE Jean-Louis, « L'esprit de patrimoine », *Terrain. Anthropologie & sciences humaines*, 2010, n° 55, pp. 106-127.

TORNATORE Jean-Louis et PECQUEUX Anthony, « Morale et politique dans le monument historique - L'incendie du château de Lunéville », *in* FABRE Daniel (dir.), *Émotions patrimoniales*, Paris, France, Éd. de la Maison des sciences de l'homme, 2013, pp. 283-307.

TRAUTMANN Catherine (dir.), *La préservation du patrimoine : valoriser l'architecture et l'histoire de la ville*, 1993, 23 p.

TRÉPOS Jean-Yves, *La sociologie de l'expertise*, Paris, France, Presses universitaires de France, 1996, 127 p.

TREPS Marie, « Transmettre : un point de vue sémantique », *Ethnologie française*, 2000, vol. 30, n° 3, pp. 361-367.

VADELORGE Loïc et POIRRIER Philippe (dir.), *Pour une histoire des politiques du patrimoine*, Paris, France, Comité d'histoire du ministère de la culture : la Documentation française, 2003, 615 p.

VESCHAMBRE Vincent, *Traces et mémoires urbaines: enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition*, Rennes, France, Presses universitaires de Rennes, 2008, 315 p.

VESCHAMBRE Vincent, « La notion d'appropriation », *Norois. Environnement, aménagement, société*, 1 juin 2005, n° 195, pp. 115-116.

VIOLLET-LE-DUC Eugène Emmanuel, *Entretiens sur l'architecture*, Gollion, Suisse, Infolio, 2010, vol. 2/, 654+578; 34 p.

VIOLLET-LE-DUC Eugène Emmanuel, *Dictionnaire raisonné de l'architecture française du XIe au XVIe siècle*, Paris, France, Morel et Cie, 1872.

VOIGT Wolfgang, « Régionalisme et Heimatzschutz dans l'architecture à Strasbourg, 1900-1918 », *in* CASSAZ Dominique et EBERHARDT Sophie (dir.), *Strasbourg : de la Grande-Île à la Neustadt*, Lyon, France, Lieux Dits Éditions, 2013, pp. 158-165.

WATREMEZ Anne, « Le Patrimoine des Avignonnais : La construction du caractère patrimonial de la ville par ses habitants », *Culture et Musées*, 2010, vol. 15, pp. 157-161.

WATREMEZ Anne, *Le patrimoine des Avignonnais : la construction du caractère patrimonial de la ville par ses habitants*, France, Université d'Avignon et des Pays de Vaucluse, 2009.

WATY Bérénice, « Saint Sernin de Toulouse : la basilique de la discorde », *Livraisons de l'histoire de l'architecture*, 2009, n° 17, pp. 73-91.

WEHR Marie-Hélène, « Le vitrail civil à Strasbourg autour de 1900 », *in* SCHITZLER Bernadette (dir.), *Strasbourg 1900 : naissance d'une capitale*, Musées de Strasbourg, Somogy, 2000, pp. 128-135.

WILCKEN Niels, *Architektur im Grenzraum. Das öffentliche Bauwesen in Elsaß-Lothringen 1871–1918 (Veröffentlichungen des Instituts für Landeskunde im Saarland*, Saarbrücken, Institut für Landeskunde im Saarland, 2000, 384 p.

WITTENBROCK Rolf, « La politique municipale de l'habitat », *in* SCHITZLER Bernadette (dir.), *Strasbourg 1900 : naissance d'une capitale*, Musées de Strasbourg, Somogy, 2000, pp. 232-239.

WOLFF Jean-François, « Du drame à l'espérance 1939-1945 », *in* GYSS Jean-Louis (dir.), *Strasbourg, urbanisme et architecture: des origines à nos jours*, Strasbourg, France, Oberlin : Difal, 1996, pp. 111-118.

WOLFF Jean-François, « 1955-1996 : Communauté urbaine et Europe », *in* GYSS Jean-Louis (dir.), *Strasbourg, urbanisme et architecture: des origines à nos jours*, Strasbourg, France, Oberlin : Difal, 1996, pp. 119-144.

SOURCES

Archives du centre de documentation de la DRAC

Archives municipales de Strasbourg et de la communauté urbaine de Strasbourg, Dossier de la police du bâtiment

Archiwiki

SIGLES

ABF : Architecte(s) des bâtiments de France

ACMH : Architectes en chef des monuments historiques

ADIQ : Association de Défense des Intérêts des Quartiers Centre-est de Strasbourg, Quinze-Orangerie-Marne/Anvers-Musiciens-Rotterdam-Forêt Noire et quartiers limitrophes)

ADQIS : Association pour la Défense du Quartier Impérial de Strasbourg

AHQG : Association des Habitants du Quartier Gare

AQHT : Association du Quartier Halles-Tribunal

AVS : Amis du vieux Strasbourg

AVCUS : Archives de la ville de Strasbourg et la communauté urbaine de Strasbourg

BNU : Bibliothèque nationale et universitaire

CARDEK : Comité Action pour la Réhabilitation Sociale la Krutenau

CCNR : Commission centrale pour la navigation du Rhin

DNA : Dernières Nouvelles d'Alsace

DRAC : Direction régionale des affaires culturelles

ICOMOS : International Council on Monuments and Sites - Conseil international des monuments et des sites

IRIS : Îlots Regroupés pour l'Information Statistique

JEP : Journées européennes du patrimoine

PSMV : Plan de sauvegarde et de mise en valeur

SIP : Service de l'Inventaire du patrimoine

SCI : Société civile immobilière

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1	Plan d'urbanisme (*Bebauungsplan*) réalisé à partir des plans de Jean-Geoffroy Conrath (1880)
Figure 2	Aire proposée dans le dossier de la candidature de l'Unesco
Figure 3	Secteurs attribués à la Neustadt dans le cadre de l'inventaire (2010-2016)
Figure 4	Perspective sur la Cathédrale depuis l'avenue de la Paix
Figure 5	Vue aérienne de l'axe impérial
Figure 6	Plan de 1913 avec *Vörgarten*
Figure 7	Panneau signalétique *Gas in allen Etagen*
Figure 8	Alignement de façades rue de l'Observatoire
Figure 9	Exemple de terrazzo avec motif
Figure 10	Revenus médians à l'échelle de l'IRIS
Figure 11	Taux de propriété à l'échelle de l'IRIS
Figure 12	Aire du PSMV
Figure 13	Principales rues où résident les participants des *Rendez-vous de la Neustadt*, édition 2014
Figure 14	Thématiques évoquées dans les réponses à la question : « Est-ce que sa valorisation et sa médiatisation actuelles ont changé votre regard ? »
Figure 15	Effectif des sites strasbourgeois cités comme inscrit à l'Unesco
Figure 16	Connaissance de la labélisation du site « Grande-Île »
Figure 17	Accès à l'information sur l'extension selon temps
Figure 18	Accès à l'information selon l'âge : presse et internet
Figure 19	Secteurs attribués à la Neustadt par les enquêtés des Rendez-vous de la Neustadt, 2014
Figure 20	Répartition thématiques des éléments descriptifs de la Neustadt, Évoquées par les enquêtés des Rendez-vous de la Neustadt, 2014
Figure 21	Localisation des exemples cités comme site Unesco
Figure 22	Répartition des constructions par tranche période historique

Figure 23 Vues des barres d'immeubles aux abords des Contades

Figure 24 Montage avant après à l'angle de la rue Goethe.

Figure 25 Montage de l'hôtel Maison Rouge hier et aujourd'hui

Figure 26 Plaque mémorielle sur l'Esca

Figure 27 Pré-projet de 1942 par l'architecte de la ville Paul Dopff pour la transformation et l'agrandissement de l'hôtel de la Maison rouge

Figure 28 Numéro de rue noir sur fond blanc

Figure 29 Salle de gymnastique transformée en salle de cours

Figure 30 Trois portes, trois traitements différents de la mention *betteln verboten*

Figure 31 Type d'impact perçu pour la ville

Figure 32 Thèmes évoqués pour qualifier l'apport du label à l'Eurométropole

Figure 33 Thèmes mentionnés pour le quotidien des habitants

Figure 34 Proposition de délimitation d'une ZPPAU proposé par les Amis du Vieux Strasbourg, 20 février 1991, source AVS

Figure 35 Résultat des critères de patrimonialisation

Figure 36 Texte affiché dans l'entrée du 3 rue du Hohwald, © Blanc 2014

Figure 37 Exemples de boîtes à lettres observées dans les immeubles de la Neustadt

Figure 38 Bac de tri dans les *Vorgärten*

Figure 39 Stationnement interdit aux bicyclettes

Figure 40 Jardins minéralisés

Figure 41 Ersatz de jardin

Figure 42 Nouvelle fenêtre dans les communs

Figure 43 Porte rouge remplaçant l'ancienne

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 Chronologie succincte des faits marquants l'histoire des relations franco-allemandes au XIXe et XXe siècle

Annexe 2 Poster présentant les projets patrimoniaux de la Neustadt, Fête de la science 2017

Annexe 3 Plateau de jeu présentant les différentes aires de la Neustadt, Fête de la science 2017

Annexe 4 Questionnaire réalisé en collaboration avec Johannes Dahm, à l'occasion des *Rendez-vous de la Neustadt* 2014

Annexe 5 Grille d'entretien en vue de l'enquête qualitative

Annexe 6 Tableau des profils des personnes enquêtées, enquête qualitative

Annexe 7 Témoins ayant participé au temps d'échange coorganisé par l'Adiq, *Rendez-vous de la Neustadt* 2015

Annexe 8 Questionnaire enquête Unesco (2016-2017)

Annexe 9 Sociographie des enquêtés, enquête qualitative Unesco 2017

Annexe 10 Liste des personnes ressources rencontrées

Annexe 11 Liste des dossiers réalisés par des étudiants

Annexe 12 Planche photographique des Bains municipaux strasbourgeois

Annexe 13 Cartes réalisées à partir des données de l'Insee

Annexe 14 Référencement des représentations des instances européennes à Strasbourg

Annexe 15 Fiche inventaire réalisée par le SIP patrimoine Région Grand-Est

Annexe 16 Extraits du programme des JEP 2015

Annexe 17 Planche des photographies issues du concours « Ma Neustadt », JEP 2016

Annexe 18 Courrier concernant le terme Neustadt, 4 juin 2014

Annexe 19 Article des DNA, 26 avril 2014

Annexe 20 Lettre préparatoire rédigée par le service de la mission patrimoine

Annexe 21 Courrier de l'Icomos, 16 janvier 2017

Annexe 22 Extrait de l'addendum, février 2018

Annexe 23 Tableau recensant des annonces immobilières avec la mention Neustadt

Annexe 24 Liste des monuments classés / inscrits au titre des monuments historiques dans le secteur de la Neustadt

Annexe 25 Liste des pions-monuments présentés à la Fête de la science 2017

Annexe 26 Cartographie des protections de la *Neustadt*

Annexe 27 Jeu des muses proposé à la Fête de la science 2017

Annexe 28 Extrait du dossier de protection du Palais universitaire lié à l'arrêté MH 90-IMM-IS-076

Annexe 29 Extrait du dossier de protection du jardin botanique lié à l'arrêté MH 93-IMM-047

Annexe 30 Liste des motifs justifiant l'inscription ou le classement au titre des monuments historiques concernant les biens situés dans la Neustadt

Annexe 31 Courrier de l'association des amis du vieux Strasbourg, 13 septembre 1989

Annexe 32 Courrier relatif à l'installation d'ascenseurs, 7 février 2018

Annexe 33 Planche photographique : l'impact du tri sélectif dans les *Vorgärten*

Annexe 34 Planche photographique : l'impact des bicyclettes dans les *Vorgärten*

Annexe 35 Planche photographique : exemples de *Vorgärte*n minéralisés

Annexe 36 Planche photographique : exemples de *Vorgärten* végétalisés

Annexe 37 Planche photographique : nouvelles fonctions du *Vorgaten*

Annexe 38 Documentation allemande ayant pour propos l'entretien du *Vorgarten*

Annexe 39 Production scientifique

TABLE DES ANNEXES DÉMATÉRIALISÉES

Annexe I Questionnaires enquête les Rendez-vous de la Neustadt

Annexe II Retranscriptions des entretiens qualitatifs

Annexe III Retranscriptions du temps d'échange, Rendez-vous de la Neustadt 2015

Annexe IV Questionnaires « enquête Unesco »

Annexe V Retranscriptions « enquête Unesco »

Résumé

Du projet urbain au musée à ciel ouvert, la ville oscille entre un besoin de modernisation et une volonté de préserver son patrimoine. À Strasbourg, l'ensemble urbain de la *Neustadt* illustre ces deux manières d'envisager la ville. Le terme même de « Neustadt », traduit littéralement par « ville nouvelle », résonne de manière singulière car il est porteur de ces deux modalités qui peuvent être perçues comme antagonistes. D'un côté, il se réfère à l'extension urbaine « moderne » planifiée en 1880. De l'autre, il correspond à la dénomination officielle utilisée pour valoriser ce patrimoine et concourir à son inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco (juillet 2017).

Dans ce contexte de patrimonialisation, la thèse vise d'une part, à déconstruire les faits qui ont conduit à ce changement de statut et d'autre part à étudier la place des habitants dans ce processus. Au-delà des représentations à l'égard de la *Neustadt*, les décisions vernaculaires des résidents sont particulièrement mises en exergue. À une échelle plus fine qu'est celui de l'immeuble de rapport, il s'agit de comprendre comment des pratiques patrimoniales hétérogènes cohabitent et s'articulent.

Mot clé : patrimoine, *Neustadt*, appropriation, authenticités, rapports franco-allemands

Résumé en anglais

From urban project to open-air museum, the city oscillates between a need for modernization and a desire to preserve its heritage. In Strasbourg, the urban ensemble of *Neustadt* illustrates these two ways of looking at the city. The very term '*Neustadt*', translated literally as 'new city', resonates in a singular way because it conveys both of these modalities, which can be perceived as antagonistic. On the one hand, it refers to the "modern" urban extension planned in 1880. On the other hand, it matches the official name used to promote this heritage and contribute to its inscription on the UNESCO World Heritage list (July 2017).

In this context of heritagization, the thesis aims to deconstruct the facts that have led to this change of status and to study the place of the inhabitants in this process. Beyond representations of the 'Neustadt', the vernacular decisions of residents are highlighted. At the smaller scale of the revenue house, it looks into how heterogeneous heritage practices coexist and combine.

Key word: heritage, Neustadt, appropriation, authenticity, Franco-German relations