



HAL
open science

Maison radieuse de Rezé, de la proximité des locataires-coopérateurs d'autrefois à la distance propriétaires/locataires d'aujourd'hui

Daniel Pinson, Philippe Bataille

► To cite this version:

Daniel Pinson, Philippe Bataille. Maison radieuse de Rezé, de la proximité des locataires-coopérateurs d'autrefois à la distance propriétaires/locataires d'aujourd'hui. Paul Cuturello. Regards sur le logement, une étrange marchandise, L'Harmattan, pp.315-326, 1992, Villes et entreprises, ISBN : 2-7384-1543-1. halshs-01532901

HAL Id: halshs-01532901

<https://shs.hal.science/halshs-01532901>

Submitted on 22 Nov 2022

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.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

MAISON RADIEUSE DE REZÉ

DE LA PROXIMITÉ DES LOCATAIRES-COOPÉRATEURS D'AUTREFOIS À LA DISTANCE PROPRIÉTAIRES-LOCATAIRES D'AUJOURD'HUI

par Philippe Bataille et Daniel Pinson*

paru dans : Paul Cuturello. *Regards sur le logement, une étrange marchandise*, L'Harmattan, p. 315-326, 1992, Villes et entreprises, ISBN : 2-7384-1543-1

Résumé :

Initialement l' "immeuble d'habitation de grandeur conforme" de Le Corbusier à Rezé, la seconde de ses "cités radieuses", construite dans les années 1950, selon les toutes nouvelles normes HLM et appelée par ses habitants la "Maison radieuse", était occupée par des locataires-coopérateurs, statut qui a été aboli en 1971 par une loi du Ministre Chalandon. Les habitants ont dû faire le choix entre l'accession à la propriété et la location. Cette circonstance a entraîné des comportements très différents de la part de ces deux catégories d'occupants. C'est ce dont rend compte ce chapitre.

PRÉSENTATION

La Cité Radieuse de Rezé construite par Le Corbusier, que ses habitants ont appelée « Maison Radieuse », est, au-delà de l'œuvre architecturale en soi, un lieu intéressant d'étude du statut d'occupation de ses habitants et de ses effets contrastés sur appropriation domestique et la cohabitation sociale. En effet, les occupants de l'immeuble eurent d'abord le statut assez rare de coopérateur ; puis avec sa suppression, quelque quinze années plus tard, ils se séparèrent en propriétaires et en locataires. On peut ainsi prendre la mesure de l'appropriation de départ et apprécier l'évolution de la coexistence ultérieure, sur une période assez longue, d'une minorité de propriétaires, d'une part, et d'une majorité de locataires, d'autre part, dont le propriétaire bailleur est la société dérivée de l'organisme promoteur de la Maison Radieuse.

Seconde Cité Radieuse à être édifiée en France entre 1953 et 1955, la réalisation de Rezé présente la particularité de ne relever ni d'une opération expérimentale (comme à Marseille), ni d'une commande « politique » (comme à Firminy).

* LAUA EAN - LERSCO UA889 CNRS, rue Massenet 44300 Nantes. Ce chapitre tire sa matière d'une recherche réalisée pour le Plan Construction et architecture en 1987 et publiée sous le titre : *Maison Radieuse, Rezé, évolution et réhabilitation* (Daniel Pinson, Philippe Bataille), Ministère de l'Équipement et du Logement, Plan Construction et Architecture, 139 p., 1990, Recherches, ISBN : 2-11085-442-1.

L'initiative de ce projet revient totalement à une société coopérative HLM « La Maison Familiale », remise sur pied après-guerre par des syndicalistes chrétiens de l'époque et la Caisse d'Allocations Familiales de Loire-Inférieure.

1. UN HLM ENTRE ACCESSION ET LOCATION

1.1. Le régime coopératif

Au-delà des caractéristiques architecturales et urbanistiques de l'opération, une autre originalité réside dans le statut d'occupation des logements. Le conseil d'administration de la Société coopérative « La Maison Familiale » adopta une formule jugée meilleure que la location ordinaire, et qui, outre le statut d'occupation lui-même, permettait l'obtention de crédits plus avantageux. Le dépliant promotionnel de 1952 décrivait les grands principes de ce régime, ses avantages et ses effets incitatifs pour l'appropriation du logement et de l'immeuble : « Par la formule dite "location-coopérative" les habitants auront la possibilité d'acquérir progressivement la propriété coopérative de leur logement. Chaque année, en contrepartie de son effort de loyer, le sociétaire recevra des actions nouvelles de la société. »

Concrètement l'occupant apportait à l'emménagement 15 % de la valeur de son logement, ce qui correspondait à la part non financée par les prêts d'État. Ce versement se réduisait à 7,5 % pour les allocataires de la CAF, qui subventionnait l'autre moitié, et dans les deux cas s'ajoutaient un droit d'entrée et des frais d'études fixés à 1,5 %. « Cet apport initial n'est pas demandé à fonds perdu : le candidat recevra en contrepartie la même valeur en actions de la société... Par ailleurs, chaque année, et jusqu'à ce que le prêt de l'État soit complètement remboursé, la société attribuera à chaque locataire des actions nouvelles entièrement libérées en contre partie de la part du loyer correspondant à l'amortissement du prêt de l'État. »

Pour répondre aux différentes évolutions biographiques (taille de la famille, mobilité...), la formule prévoyait la cession ou l'échange d'actions ouvrant ainsi, dans ce dernier cas, la possibilité de permutations entre appartements. Quant à la propriété elle-même du logement, le délai de remboursement invitait à un espoir prudent : « L'État actuel de la réglementation en vigueur ne permet pas d'affirmer aux candidats que la propriété juridique de leur logement leur serait attribuée en fin de remboursements. Mais des réformes à l'étude peuvent d'ici à cette date éloignée (65 ans) en disposer autrement. Par ailleurs même si le logement pouvait alors être attribué en propriété, la situation du propriétaire (...) ne serait guère différente de celle du sociétaire coopérateur détenteur d'actions pour la valeur du logement. »

Une telle incertitude ne semble pas la préoccupation majeure des habitants qui se fondent rapidement et activement dans le statut de locataire-coopérateur. Celui-ci contribue, avec la conscience d'habiter un lieu unique, à développer chez eux un très fort sentiment d'appartenance à la Maison Radieuse, dont témoigne le dynamisme de la vie sociale évoquée par certains aujourd'hui, non sans nostalgie.

Cette dynamique d'appropriation collective s'accompagne du désir d'une plus grande indépendance, comme l'exprime le vœu formulé par les habitants en assemblée générale au début des années soixante. La réforme législative du statut de la coopération décidée en 1965, et qui impose aux sociétés HLM une situation juridique par activité, va indirectement satisfaire ce souhait en obligeant à la restructuration de la Société Coopérative «La Maison Familiale». En 1968 trois sociétés distinctes vont ainsi naître, même si elles continuent à former la même entité économique : la SA HLM de location simple Loire-Atlantique Habitations ; la Société coopérative de location-attribution la «Maison Familiale», et enfin la Société coopérative de location-coopérative «La Maison Radieuse» uniquement composée, comme son nom l'indique, de l'unité de grandeur conforme de Rezé. Ainsi que le souligne un rapport réalisé en 1978, il paraît « intéressant de noter le fait que la “Maison Radieux” résulte d'une transformation de l'ancienne “Maison Familiale” et non d'une création d'une entité nouvelle comme ce fut le cas pour les autres sociétés ».

L'autonomie ainsi acquise prolonge pour les habitants du « Corbu » une période radieuse qui conforte le climat particulier de ce village vertical. Mais la destinée heureuse de cette communauté de coopérateurs se trouve assez vite contredite par de nouvelles mesures législatives.

1.2. La Loi Chalandon

La promulgation de la loi n°71-580 du 16 Juillet 1971, plus communément appelée Loi Chalandon, du nom de son auteur, et portant suppression des sociétés coopératives selon l'ancienne formule, ne laisse aux locataires coopérateurs de la société coopérative «Maison Radieuse» que le choix suivant : soit céder leur patrimoine ou s'intégrer à un organisme HLM (SA ou OP), soit se transformer elle-même en société anonyme de location simple. Cette mesure soulève un tollé des habitants qui se mobilisent pour le maintien de leur statut d'occupation : « Ça a été très mal ressenti ici, ce fut une mini-révolution avec des conséquences que nous supportons encore. Nous avons bagarré sous toutes les formes : au Ministère de l'Urbanisme, au sein des organisations HLM... Nous n'avons pu lutter en fait que sur des aménagements, des décrets d'application, des choses comme ça, mais pas sur le principe même de location coopérative... »

Sommés par le décret d'application de 1972 de se prononcer, les sociétaires refusèrent en assemblée générale le choix proposé et cette absence volontaire de décision provoqua la transformation d'office en société anonyme HLM à forme simple. L'adoption des statuts types n'intervint cependant qu'en juin 1974 après mise en demeure préfectorale. Cette résistance protestataire qui, de par l'acte de l'autorité de tutelle, resta vaine, témoigne également de la désapprobation des habitants pour l'autre alternative imposée par la loi, totalement étrangère à la conception de départ, et à laquelle ils avaient finalement dû se résoudre : devenir propriétaire, ce qui même avec un apport initial revalorisé restait relativement lourd compte tenu du capital à rembourser et explique que seule une minorité fit ce choix (20 % environ), ou devenir locataire. Dans ce dernier cas, hormis le statut de locataire simple (première option) s'offrait la possibilité d'une deuxième option qui consistait à laisser à la société son apport revalorisé, et à bénéficier en contre-partie d'un bail privilégié fixant un loyer en correspondance stricte avec les remboursements des anciens emprunts.

La décision volontaire cette fois, mais fortement contrainte par les événements et le nouveau contexte, de fusionner en 1976 la société anonyme d'HLM Maison Radieuse avec la SA HLM Loire-Atlantique Habitations (LAH), marqua le dernier épisode de ce qui fut vécu comme une dépossession. Le sort de la Maison Radieuse dépendait désormais d'un régime de copropriété dans lequel LAH assurait la location de 232 logements.

La première conséquence objective de la Loi Chalandon fut d'atteindre à l'homogénéité initiale de l'unité d'habitation. Nous verrons les effets de cette coexistence originale de deux grands groupes : l'un majoritaire en nombre constitué par les locataires d'un propriétaire unique, l'autre par les propriétaires individuels, chacun comportant d'anciens coopérateurs.

L'autre conséquence réside sans doute dans les différentes frustrations qui succèdent à l'appropriation heureuse du début et qui ne manquent pas d'avoir encore des répercussions dans les relations qu'entretiennent les différents protagonistes qu'ils soient propriétaires ou locataires avec LAH.

2. L'OCCUPATION SOCIALE DE L'IMMEUBLE, RÉALITÉS D'HIER ET D'AUJOURD'HUI

À trente ans d'intervalle, l'enquête de P.H. Chombart de Lauwe et celles commanditées par LAH en 1987 et 1988 montrent les modifications qui affectent la Maison Radieuse autant du fait de l'évolution sociologique nationale que de l'histoire sociale de l'immeuble lui-même.

La Maison Radieuse présentait ainsi en 1987 un profil tout à fait contrasté, non seulement en regard de sa situation de 1957, mais aussi en regard de la structure sociale urbaine habituelle, nantaise en particulier. Le poids des personnes âgées et des isolés y est considérable, celui des familles monoparentales non négligeable, donnant les indices de populations vulnérables (solitude, difficultés matérielles, santé) auxquelles s'ajoutent des populations économiquement faibles (8 % de revenus inférieurs au SMIC). Au pôle opposé les professions intermédiaires et leur pourcentage élevé (33 %), supérieur à celui des ouvriers, illustrent sans doute le prestige de l'immeuble et les qualités que lui trouve un groupe social à capital culturel élevé.

Le temps semble désormais dépassé où l'éthique de vie communautaire, traduite dans l'architecture, portée par la Maison Familiale et les locataires-coopérateurs, était encore partagée. La population semble désormais éclatée, écartelée par des origines sociales, des trajets résidentiels, des statuts résidentiels, des projets résidentiels, des anciennetés résidentielles profondément différents. C'est sans doute à cet endroit qu'il faut voir la source principale de l'indifférence au projet de vie collective dont la Maison Radieuse se voulait être le cadre et de la dégradation des apports de voisinage.

2.1. Les relations sociales dans l'immeuble

Les bonnes et les mauvaises relations qui traversent la Maison Radieuse sont à la fois médiatisées par des vecteurs parfaitement identifiés et d'autres qui le sont beaucoup moins et restent dans le flou des perceptions subjectives, fantasmatiques ou non.

2.1.1. Anciens et nouveaux de la Maison Radieuse

Un premier clivage s'opère entre anciens et nouveaux dans la Maison Radieuse. Cette ligne de démarcation n'est pas absolue, mais elle structure assez fortement les relations entre habitants dans l'immeuble. Les conditions d'accès à la Maison Radieuse donnent en partie une explication de ce clivage. Comparativement à une époque plus reculée, les loyers peu élevés de la Maison Radieuse attirent une population moins solvable que la première, issue de milieux ouvriers ou employés stabilisés, comme l'indique l'apport personnel requis pour être locataire-coopérateur : « Dans le temps, c'était un peu trié parce qu'il fallait un apport. Et maintenant, n'importe qui peut rentrer. Chacun faisait attention à tout, tandis que maintenant, c'est plus la même ambiance... » F. (V., 76 ans, 1972) [sexe de l'interviewé-e (statut matrimonial, âge, date d'entrée à la Maison Radieuse)].

Les modifications structurelles qui affectent la cellule familiale inter-

viennent aussi en captant vers la Maison Radieuse des familles monoparentales. Enfin, parmi les futurs accédants, beaucoup font là, à des conditions de loyers intéressantes, un passage provisoire avant la construction de leur pavillon.

À ces facteurs d'ordre socio-économique, faisant de la nouvelle population arrivant à la Maison Radieuse un collectif économiquement plus faible ou/et résidentiellement moins stable, s'ajoutent les modifications de la société qui ont vu l'accès de nombreuses femmes au travail. Le changement est perçu de manière très aiguë par les femmes qui restent au foyer : la densité du tissu relationnel existant au Corbu devait en effet autant à leur présence et à leur rencontres multiples dans l'immeuble et le parc qu'aux dispositifs architecturaux et au volontarisme associatif censés favoriser la sociabilité à la Maison Radieuse.

Comme en bien d'autres endroits, l'interconnaissance est donc beaucoup plus faible entre les gens ; seules restent fortes les relations entre les plus anciens, entretenues à la fois par l'ancienneté de la fréquentation, son intensité, le renforcement d'une solidarité qui peut apparaître plus nécessaire avec la venue du grand âge et sans doute aussi la réaction de « survie », plus ou moins floue et défensive, que le groupe des anciens au Corbu disparaissant peut produire inconsciemment.

Alors que ces anciens se rencontrent, se rendent service, les locataires les plus récents limitent, par nécessité, par saturation d'un excès de rapports sociaux dans le temps de travail, ou par la honte que leur inspirent l'absence de travail, leurs relations dans la Maison Radieuse : « On a l'impression que les gens, ils veulent pas avoir de contact parce qu'ils veulent pas qu'on se mêle de leur vie familiale. C'est vrai qu'il y a le chômage, y a des gens qui n'ont pas de salaire... Mais c'est vrai aussi, moi je le sens, il y a des gens qui n'ont pas envie de parler... » F. (C., 50 ans, E., 1989).

Par voie de conséquence, le mode de relation qui s'instaure entre ces nouveaux locataires entre eux et avec les anciens tend à se résumer au «Bonjour, Bonsoir» qui régit dorénavant dans l'habitat collectif la relation de voisinage moyenne, celle qui se situe entre l'indifférence et la connivence, celle qui peut-être, d'une certaine manière, rend le locataire plus libre, moins astreint aux exigences de la solidarité en même temps que protégé de l'agressivité.

Cette coupure, réelle, n'est pourtant pas vécue de manière aussi négative par certains jeunes ménages qui perçoivent dans le mélange des milieux et des générations une forte différence d'avec les autres ensembles d'habitats sociaux.

2.1.2. *Propriétaires et locataires à la Maison Radieuse*

La division statutaire entre propriétaires et locataires est désormais effective depuis 1971, lorsque la loi Chalandon a contraint les locataires-coopérateurs au choix entre ces deux statuts.

Elle a pris progressivement des formes antagoniques et s'est amplifiée d'année en année, mue par l'absence d'identité des intérêts : autres relations au maître d'ouvrage initial, autres relations à l'immeuble, à son voisinage, à son avenir, à son fonctionnement, à sa valeur patrimoniale. Les relations se sont détériorées non seulement entre les anciens et les nouveaux, mais entre les anciens devenus propriétaires et les anciens restés locataires.

Deux pôles extrêmes semblent exister : un clan de propriétaires « ultra » et une fraction de locataires indésirables. Mais du point de vue du locataire moyen, l'intransigeance des premiers ne vaut guère mieux que le laisser-aller des seconds : « Moi, je connais des propriétaires qui sont... qui sont tout bêtement propriétaires de leur appartement, et je connais aussi, sans fréquenter bien sûr, parce que là je ne serais plus d'accord, des propriétaires qui sont propriétaires du Corbusier... » F. (V., 63 ans, 1955).

Certains locataires apprécient toutefois le rôle positif que jouent les propriétaires dans la tenue de l'immeuble, contribuant à stopper l'enchaînement des dégradations qui ne sont pas sans rapport avec l'arrivée de populations plus défavorisées et relativement instables. Les propriétaires secondent ainsi le propriétaire principal, LAH, en réalisant sur place un certain contrôle social : « J'ai des copains qui sont propriétaires, donc je vois comment ils pensent la Maison Radieuse, comment ils vivent, comment ils réagissent à telle ou telle chose parce qu'ils sont là, ils vont y rester, alors qu'en tant que locataire, on réagit moins rapidement... oui, on est peut être moins disponible ; on considère que c'est peut-être pas très important que l'on fasse ceci ou cela, alors qu'eux ils réagissent très, très vite... » H. (I., 46 ans, 1977).

Les relations informelles, plus ou moins institutionnalisées, qui régissent les rapports entre propriétaires et locataires d'une part et anciens et nouveaux d'autre part sont redoublées ou complétées par les relations qui s'établissent entre eux, les associations et le principal propriétaire de l'immeuble, LAH. Avec ce dernier, l'AHMR est sans doute l'association dans l'immeuble qui intègre le plus nettement, dans son activité, la spécificité de la Maison Radieuse, son projet corbuséen comme le projet coopératif qui animait la Maison Familiale et le collectif habitant des tout débuts.

2.1.3. *L'AHMR (Association des Habitants de la Maison Radieuse)*

L'AHMR est, parmi les associations auxquelles déclarent appartenir ou

que déclarent connaître les habitants, celle qui est la plus souvent citée. De-ci de-là sont mentionnées la CSF et surtout la CNL, principalement pour sa présence et son action durant les travaux d'amélioration. L'origine et les buts de l'AHMR, exclusivement liés à la spécificité de la Maison Radieuse, en font une association originale qui se distingue des autres, émanations ou représentations locales d'organisations nationales. Notre intention n'est pas ici d'en retracer l'historique ni même d'en préciser exactement la vocation. Nous nous limiterons à cerner la place que tient l'AHMR dans la vie quotidienne de la Maison, dans la fabrication du tissu associatif et relationnel tel qu'il existe dans l'immeuble. L'AHMR rassemble des locataires et des propriétaires. Ces derniers, surtout les plus anciens, jouent un rôle capital en s'attachant à préserver l'héritage spirituel de l'association. De la même manière les locataires actifs de l'Association se trouvent souvent parmi les habitants les plus anciens et c'est surtout parmi les habitants récents que l'on trouve le plus de personnes réservées, voire méfiantes, à l'égard de l'Association.

Manifestement les nombreuses activités organisées par l'AHMR ont longtemps servi de ferment à l'union de la collectivité corbuséenne, qu'elle concernent les adultes ou les enfants. Différents clubs sont mentionnés : le club télé (tombé en désuétude lorsque le petit écran est entré dans le foyer), le club bibliothèque, le club vêtement, le club photo, le club modéliste, le club bricolage, etc. Leur activité s'est toutefois notablement réduite depuis plusieurs années.

Le repli sur soi et chez soi, « l'individualisme », l'égoïsme sont souvent invoqués comme raisons du désintéressement progressif des locataires, mais on perçoit également les effets diviseurs et exclusionnistes d'un protectionnisme corbuséen : on suspecte les initiatives, on pense « Le Corbusier » comme une citadelle dans un environnement hostile, on professe un jusqu'au-boutisme corbuséen peu apprécié des autres habitants.

Certains locataires dénoncent ainsi l'isolement dans lequel s'enferme la Maison Radieuse et ceux qui sont censés en développer la vie interne : « Il y a quand même un esprit Le Corbusier où les gens voudraient bien que ce soit une propriété bien privée, mais bien fermée... Y a quand même cet esprit... comment je pourrais dire... chauvin ! "C'est nos ateliers" ; il y a beaucoup de gens qui ne veulent pas que des gens de l'extérieur viennent faire de la photo dans le labo-photo, veulent pas que les gens viennent participer aux activités... » F. (C., 40 ans, 1974).

Bien des habitants semblent finalement s'être retirés de l'Association ou se tenir à distance de l'AHMR à cause du fanatisme corbuséen de quelques-uns de

ses responsables : aussi bien de vieux habitants que de plus récemment installés : « C'est pour dire, l'Association des habitants, c'est ça : c'est une petite coterie qui a ses têtes. Bon, on n'en fait pas partie. Donc le mieux, c'est de se tenir à l'écart. » F. (C., 70 ans, 1955).

2.1.4. La relation ternaire complémentaire : LAH-propriétaires-locataires

À cette relation entre locataires et propriétaires s'en superpose une autre, celle du principal propriétaire LAH, l'émanation de la société HLM fondatrice.

LAH est un partenaire qui pèse lourd pour les propriétaires. Ces derniers trouvent manifestement dans l'AHMR le lieu d'une légitimation qui, à défaut d'en faire les « actionnaires » principaux de la copropriété leur permet d'assumer le rôle de grands prêtres, de « gardiens du temple » comme les appellent les locataires. Ils préservent ainsi moralement le « bon usage » du Corbu, contre la possible tentation de LAH de gérer Le Corbusier sans faire de différence avec le reste de son patrimoine.

La puissance propriétaire de LAH est de cette manière balancée par l'investiture sacerdotale de certains petits propriétaires au sein de l'AHMR. À la puissance économique du premier s'oppose ainsi la puissance symbolique des seconds, d'autant que leur influence, fondée sur l'ancienneté d'occupation de l'immeuble et la connaissance des rites en fondent le « bon » mode d'habiter, prétend s'étendre sur la totalité la collectivité habitante.

L'organisme HLM se trouve donc sous les feux croisés de ses locataires, d'une part, qui lui font grief de la dégradation de l'immeuble. de l'insuffisance de gardiennage et d'une politique d'attribution malsaine et des copropriétaires, d'autre part, qui, en plus des mêmes griefs, lui enjoignent de veiller au respect de l'esprit corbuséen, religion perdue d'une communauté divisée.

En même temps, LAH utilise au mieux ce pouvoir spirituel de la fraction intégriste des copropriétaires pour parer à l'échouage du vaisseau corbuséen. L'organisme HLM n'a pas hésité, par une politique de vente de logements ouverte à l'occasion de la réadaptation de la Cité Radieuse, à renforcer le pouvoir et la présence des propriétaires dans l'immeuble jusqu'à la limite légalement autorisée. Désormais 100 propriétaires côtoient les 200 familles locataires de LAH, mais rien n'indique que les derniers propriétaires aient l'admiration corbuséenne aussi intense que leurs aînés.

Quoiqu'il en soit, cette relation tripartite a beaucoup pesé sur l'entreprise de réadaptation de l'immeuble engagée en 1988, témoignant des tensions considérables qui existaient entre ces différents partenaires avant et pendant les travaux.

CONCLUSION

Il semble ainsi que le statut de départ, celui de locataire coopérateur, ait contribué à faire naître un attachement assez profond à l'ensemble d'habitation, favorisé l'adhésion des habitants au projet communautaire porté par le promoteur de l'immeuble et ses administrateurs (dont certains vinrent habiter la Maison Radieuse) et en même temps encouragé une appropriation domestique qui, somme toute, restait relativement fidèle à la conception du duplex corbuséen.

La séparation qui s'effectua à partir de 1971, sous l'effet de la Loi Chalandon, entre propriétaires et locataires contribua à déstabiliser la cohésion sociale de la collectivité habitante. En plus d'entraîner un certain nombre de départs, elle inaugura une évolution contradictoire du milieu résidant avec, à un pôle, le maintien comme propriétaires des corbuséens les plus convaincus, s'accrochant avec nostalgie à l'âge d'or révolu et à la morale d'habiter qui l'inspirait, et, à l'autre pôle, l'arrivée d'une population attirée par le faible loyer (lié à l'ancienneté de l'immeuble dans le parc HLM), soit défavorisée économiquement, soit indifférente par son projet pavillonnaire futur. À l'idéal de la « commune verticale » (Le Corbusier) des premiers s'oppose l'isolement et la distance des seconds, en même temps que s'effrite la gestion rapprochée de l'organisme HLM promoteur et s'amplifient les signes d'une gestion banalisée.

Au demeurant, on doit rester prudent quant aux leçons à tirer de cette histoire mouvementée de statuts. Il serait trop simpliste de prétendre que le statut initial était le meilleur et que la séparation ultérieure entre un statut de locataire et un statut de propriétaire ait été la cause de la dégradation qui a suivi.

Ce serait faire abstraction de tout un contexte qui a lourdement pesé et qui doit être méticuleusement pris en compte pour mesurer d'une manière objective les effets réels des statuts dans le développement de la vie sociale. Ainsi le statut de locataire-coopérateur du départ doit être associé à la situation du logement en France et à Nantes lors de l'achèvement de la Maison Radieuse, au confort considérable qu'apportait l'immeuble à des ménages vivant antérieurement dans la précarité et le surpeuplement, et enfin, sur cette base, à la forte mobilisation militante qui entourait l'expérience de la Maison Radieuse.

De la même manière, la séparation en deux statuts à partir de 1971 doit être regardée en tenant compte du nouveau contexte, marqué par les premiers signes d'inadaptation de l'immeuble (pas de place pour le réfrigérateur, la

machine à laver et la télévision) et le début de la vague d'accession pavillonnaire.

Enfin il faut tenir compte du système de copropriété particulier à l'immeuble : à la différence de beaucoup d'ensembles immobiliers en copropriété, dont les logements sont en général répartis entre une multitude de propriétaires bailleurs ou occupants, on a ici un système tripartite dans lequel la gestion HLM du principal propriétaire LAH compte énormément. Elle entre en contradiction avec le reste de la copropriété dès qu'elle tend vers le type de dérive bien connue de nombre d'ensembles d'habitat sociaux. Ce que l'on peut au moins noter sur cette évolution, c'est que la séparation en deux statuts et la gestion banalisée du principal propriétaire, organisme HLM, ont contribué à augmenter les écarts sociaux, culturels et économiques de la population résidente, ainsi écartelée dans ses rapports patrimonial et éthique vis-à-vis du logement, alors que le statut de locataire-coopérateur de départ avait, par l'exigence de l'apport personnel, même sous forme de prêt, contribué à la réunion d'une population relativement homogène, susceptible d'être sensibilisée à l'éthique corbuséenne.

ÉLÉMENTS SUR L'APPROPRIATION DOMESTIQUE À LA MAISON RADIEUSE ¹

« S'il n'y avait pas la taille de la grande pièce, Le Corbusier, on s'y plaît. » Voilà une opinion moyenne, exprimée par un habitant locataire, qui résume bien le sentiment que les résidents du Corbu, propriétaires et locataires, ont de l'espace de leur logement.

L'exiguïté généralement constatée par les uns et les autres est perçue soit comme une contrainte traumatisante (locataire) soit comme un état de fait que la recherche des fondements explicatifs ou l'accoutumance rendent tolérable (propriétaire).

En fait, le reproche de l'exiguïté apparaît fortement focalisé sur l'espace cuisine-séjour : « En bas, dit le locataire d'un appartement montant, il manque une pièce » et d'une façon générale les locataires ne tarissent pas de critiques sur la cuisine.

Chez les propriétaires, le sentiment de cette exiguïté est aussi présent, mais ce manque est souvent perçu comme le défaut inévitable de toute chose, si parfaite soit-elle. Alors on relativise le mal en lui trouvant une explication dans la conjoncture de l'époque de réalisation, ou encore dans l'incompétence de l'administration. Ici la reconnaissance du défaut d'espace s'articule avec la connaissance de l'histoire de la Maison Radieuse.

En réalité, le manque de surface du séjour est vécu différemment par les familles selon leur taille, car, comme le rappelle très justement une locataire : « Qu'on ait un F4, un F5 ou un F6 ou un studio, c'est la même pièce, alors ceux qui ont 4 ou 5 gamins... »

Pour cette raison, les couples sans enfants au domicile, les familles monoparentales avec un enfant et les célibataires vivent relativement bien la surface réduite de l'espace de vie familial et même plutôt très bien la liaison directe entre cuisine et séjour : « Une cuisine dans le séjour pour participer à la vie de famille et aux invités, cela est plus intime, personnellement je préfère ! »

1. Faute de pouvoir disposer de suffisamment de place, nous nous limiterons ici à quelques brèves indications. Pour plus de détails, voir : *Maison Radieuse, Rezé, évolution et réhabilitation* (Daniel Pinson, Philippe Bataille), Ministère de l'Équipement et du Logement, Plan Construction et Architecture, 139 p., 1990, Recherches, ISBN : 2-11085-442-1.

De leur côté, la solution à ce problème d'exiguïté, les propriétaires l'ont souvent résolue en acquérant une résidence secondaire, dans la campagne environnante ou au bord de mer (qui devient, quelquefois, leur résidence principale), ce qui leur permet de résoudre un usage essentiel : recevoir famille et amis chez eux avec aisance.

L'appropriation est assez bien assumée par les propriétaires, subjectivement (par l'adhésion à l'éthique de vie corbuséenne) mais aussi objectivement (voire physiquement), car ils appartiennent la plupart du temps à des unités familiales restreintes : couples sans enfants dans le logement, célibataires et familles monoparentales. Ainsi les propriétaires relativement âgés, vieux habitants du Corbu, ont vu leur espace de vie augmenter par le départ progressif de leurs enfants. À l'inverse les locataires, et principalement les plus nouveaux dans l'immeuble, sont à l'étroit dans des types d'appartements conçus avec les normes de 1955, et administrativement ajustés à la taille de leur famille.

À cela s'ajoutent les effets du statut sur l'intensité de l'appropriation non seulement symbolique, mais pratique et transformatrice du logement. À travers les enquêtes on arrive à repérer la fidélisation et la fixation qu'avait tendu à favoriser le statut de locataire-coopérateur : les habitants n'avaient pas hésité à se lancer dans des travaux relativement lourds pour « améliorer » l'utilisation de l'espace, par exemple en réalisant des meubles sur mesure ou en supprimant le bout de trémie devenu dans le projet de Rezé la réduction du vide de mezzanine de Marseille. La condition de locataire ne permet plus cela aujourd'hui et seuls quelques propriétaires ont réalisé des aménagements d'importance, en modifiant par exemple l'escalier ou en faisant des chambres en longueur deux chambres carrées.