

Réhabiliter le patrimoine pour le social,
La solidarité comme *Opera d'Arte*



Réhabiliter le patrimoine pour le social, la solidarité comme *Opera d'Arte*

Clara Tomaszewski

Promoteur : Gauthier Coton

Expert externe : Massimo Cardone

Je souhaite sincèrement remercier toutes les personnes qui ont contribué de près ou de loin à la création de ce mémoire stimulant.

Je remercie tout particulièrement mon promoteur Gauthier Coton, Professeur à LOCI Tournai, pour son accompagnement constant, sa disponibilité, ses conseils avisés tout au long de ce travail, depuis le choix du bâtiment jusqu'à la réalisation du projet.

Mes remerciements vont également à Massimo Cardone, Architecte à Rome et membre de l'Association Architecture and Human Rights, qui a su m'accompagner et me conseiller tout au long de cette année malgré la distance. Son aide s'est révélée précieuse, tant sur le plan théorique que pour appréhender la dimension sociale de mon travail. Un grand merci à cet architecte engagé et soucieux de l'avenir, qui a généreusement partagé avec moi ses références, ses documents et de précieux contacts.

Je voudrais adresser ma profonde gratitude à tout le personnel pédagogique de LOCI Tournai, ainsi qu'à nos professeurs d'ateliers de cette année.

Je remercie chaleureusement Professoressa Manuela Raitano, mon ancienne professeur de projet de l'année précédente à l'université La Sapienza de Rome. Avec elle, j'ai redécouvert la richesse de la réhabilitation architecturale, ainsi que les enjeux liés à l'adaptation des usages et des fonctions des bâtiments historiques dans le respect de leur identité. Ses conseils précieux ont continué à m'accompagner tout au long de cette année.

Je remercie sincèrement Signore Severino Francesco, membre de la *Direzione Tecnica Demanio e Patrimonio Municipale*, ainsi que Signora Imola Mazzocco, du *Dipartimento Attuazione Urbanistica*, pour le temps qu'ils m'ont accordé, pour nos échanges sur le sujet de ce mémoire et de m'avoir permis de visiter l'intégralité du site le 16 octobre 2025. Cette visite a été déterminante dans la compréhension du lieu et dans l'orientation du projet. Cette expérience privilégiée n'aurait jamais pu être possible sans Professoressa Daniela Esposito, Directrice du département *di Storia, Disegno e Restauro dell'Architettura* de La Sapienza pour les nombreuses rencontres qu'elle m'a accordées et de m'avoir fourni des documents et des relevés du site.

Je remercie également Alessandro Radicchi pour nos discussions au sujet de son association Binario 95 et sur la dimension utopique et politique du projet. Ces échanges ont profondément nourri ma réflexion et orienté considérablement la façon dont j'ai traité la présentation du projet d'architecture.

Enfin, je tiens à exprimer ma profonde reconnaissance et mon amour à ma mère, mes frères, mes amis et à Louis pour leur écoute, parfois dans les moments les plus difficiles et leur soutien indéfectible.

Table des matières

Remerciements.....	p 5	Chapitre 4 : Penser le futur de l'Ex Istituto Angelo Mai et passer du silence à l'usage.....	p 59-80
Introduction.....	p 9		
Chapitre 1 : le patrimoine bâti, évolution d'un concept et ses dérives.....	p 11-15	1. <i>Portare un nuovo monumento a Roma, un'opera umana</i> (apporter un nouveau monument à Rome).....	p 60-63
1. Le patrimoine, définition et conceptualisation.....	p 12	2. <i>Associare la cultura e il sociale</i> (associer la culture et le social).....	p 64-71
2. La ville historique, mondialisation et patrimonialisation	p 13	3. <i>Vivere in comunità e sentirsi a casa propria</i> , (vivre en communauté et se sentir chez soi).....	p 72-77
3. La ville figée, surprotection et muséification.....	p 14	4. <i>Vivere nella città e nel patrimonio</i> , vivre en ville avec le patrimoine.....	p 78-81
4. Une solution alternative est-elle possible ?.....	p 15		
Chapitre 2 : : Le choix d'un site.....	p 17-37	Conclusion.....	p 82-83
1. Découverte de l'Ex Istituto Angelo Mai par hasard.....	p 19	Annexe, retranscription phénoménologique.....	p 84-91
2. Relevés et lecture spatiale du site	p 20-25	Bibliographie.....	p 92-94
3. Enquête historique	p 26-35	Table des illustrations.....	p 95-96
a. Rome, Monti et l'Ex Istituto Angelo Mai durant l'antiquité (II-IIIème siècle).....	p 27-29		
b. Le site, Monti et Rome au Moyen-Age (XIII-XIVème siècle).....	p 30-31		
c. Le site, Monti durant l'époque baroque (au XVIIIème siècle).....	p 32-33		
d. Le site transformé pour des usages scolaires (de 1828 à 1998).....	p 34-35		
4. L'Ex Istituto et son jardin aujourd'hui abandonnés, lecture synthétique et stratifiée.....	p 36-37		
Chapitre 3 : Transformations urbaines progressives et impacts sociaux.....	p 39-57		
1. Rome devenue capitale, urbanisation et éloignement des populations.....	p 40-45		
2. Rome aujourd'hui, gentrification, précarité et crise du logement.....	p 46-49		
3. Repenser le patrimoine pour donner priorité au présent.....	p 50-53		
4. Etude de cas de Bologne durant les années 70, réhabiliter sans exclure.....	p 54-57		

Dans le contexte de mes études en architecture à Tournai à LOCI UCLouvain, j'ai eu la chance de pouvoir entreprendre un voyage Erasmus durant mon année de Master 1 en Italie, à Rome, la ville et le pays de mon choix.

Au cours de cette année riche en expériences et en apprentissages à La Sapienza, au sein du cursus Architecture (conservation), j'ai pu découvrir de nombreux aspects liés au patrimoine à Rome et à son importance. J'ai par exemple approfondi la manière de le définir, à travers la capacité à reconnaître les composants d'une œuvre architecturale et son contexte, pour disposer des outils nécessaires à la compréhension des différents niveaux qui composent un bâtiment du passé, de ses phases historiques, ses couches linguistiques et matérielles. Cette approche m'a permis d'acquérir une conscience critique et un regard conscient sur la ville à travers l'architecture qui la compose. De plus, dans une logique de préservation et de protection du bâti existant, j'ai approfondi mes connaissances techniques de restauration ainsi que les moyens de protéger les bâtiments à long terme face à divers risques, notamment en cas de séisme ou tout simplement face aux effets du temps. Enfin, dans une approche liée au projet et à la conception, j'ai redécouvert ce que signifie réhabiliter un bâtiment et comment explorer les changements d'usage et de fonction des bâtiments historiques tout en respectant l'existant, ainsi que les normes, chartes et directives à suivre.

Toutefois, si cet apprentissage s'est inscrit dans une dimension physique de l'architecture et dans un cadre scolaire et créatif à l'école, la dimension sociale y a été peu abordée, dimension que j'ai principalement découverte au quotidien en dehors du cadre académique et au travers de mes observations de la ville vécue. En effet, comme dans beaucoup de grandes villes ou capitales européennes, l'accès au logement est particulièrement difficile, dû à un processus de gentrification et à une forte spéculation foncière. Il est aujourd'hui complexe pour un citoyen de classe moyenne, pour une famille ou pour un étudiant de se loger à moins d'une heure du centre-ville, surtout avec uniquement trois lignes de métro présentes en ville. Cette situation se traduit également par une visibilité accrue de la grande précarité dans l'espace public. Il n'est pas rare d'apercevoir des personnes probablement sans domicile allongées et cachées derrière des cartons entre deux colonnes d'une église ou sous la belle charpente du Panthéon, la nuit tombée.

Tout cela serait dû, comme l'explique par exemple Françoise Choay, aux dérives et à la fétichisation du patrimoine, ce qui a provoqué le surtourisme, la hausse des prix et l'éloignement des populations locales. Aujourd'hui, même si les choses sont en train de bouger du côté des associations, la plupart des projets de restauration et de réhabilitation en centre-ville sont orientés vers une logique de profit, qu'il s'agisse d'équipements culturels, de musées ou de programmes commerciaux. Ces processus participent à la perte de la vitalité locale des édifices et du centre-ville et tendent à remplacer des usages quotidiens et habités par des usages ponctuels, généralement liés à des logiques d'événements ou de tourisme. Ainsi, les dimensions sociales ne sont pas encore devenues naturelles ou automatiques dans les démarches de restauration et de réhabilitation d'aujourd'hui. Bien sûr, le tourisme joue un rôle essentiel dans le financement de la conservation des monuments et du patrimoine urbain ; un équilibre reste nécessaire entre valorisation patrimoniale et maintien d'une ville habitable.

Ce décalage entre l'approche éducative du patrimoine enseignée à l'école et la réalité sociale observée dans la ville constitue un point de départ de réflexion pour ce mémoire.

À l'échelle locale, la problématique centrale de ce mémoire sur l'architecture EN et SUR pourrait être :

Dans quelle mesure l'architecture, en tant qu'outil au service de politiques sociales et d'initiatives associatives peut-elle permettre la réappropriation habitante et la création d'un pôle d'inclusion sociale et culturelle dans le quartier Monti à Rome pour les personnes en situation de précarité ?

L'enjeu de ce mémoire est donc d'interroger, par le biais de la recherche et de la pratique de l'architecture, les possibilités de transformation et de réhabilitation d'un édifice patrimonial situé dans un contexte chargé d'histoire, afin d'en explorer les changements d'usages et de fonctions orientés vers le vivant, vers les besoins sociaux et vers la réappropriation habitante de la ville et de son habitat plutôt que vers des logiques économiques.

01

Le patrimoine bâti, évolution d'un concept et ses dérives

D’après Françoise Choay, historienne des théories et des formes urbaines et architecturales française, le patrimoine historique « désigne un fond destiné à la jouissance d’une communauté élargie aux dimensions planétaires et constitué par l’accumulation continue d’une diversité d’objets que rassemble leur commune appartenance au passé : œuvres, chefs-d’œuvre des beaux-arts et des arts appliqués, travaux et produits de tous les savoirs et savoir-faire des humains. » ¹ Mais il reste difficile de définir parfaitement le patrimoine historique puisque ce terme a vu son sens évoluer et s’affiner au fil des années et même des siècles. Dans la suite de ce travail, l’attention sera portée sur le patrimoine bâti. Il s’agira d’évoquer l’émergence de la notion de conservation ² du bâti à Rome en remontant notamment au Quattrocento (XVème siècle italien), avant de la confronter à l’importance croissante qui lui est accordée aujourd’hui dans un contexte d’engouement mondialisé et non sans conséquences.

Durant le Quattrocento (renaissance italienne), on observe une prise de conscience ainsi que les premiers exemples de conservation de monuments historiques. Les édifices et restes gréco-romains provenant de l’Antiquité sont seulement considérés comme une richesse à valeur matérielle. En effet à cette époque, ils sont souvent considérés comme des ressources permettant de réutiliser leurs matériaux ou de servir de base et d’inspiration à de nouvelles constructions. Ces réutilisations que l’on peut nommer *spolia* ³, permettent de mettre en valeur villas, palais, églises, ... Celles-ci permettent aussi de les conserver, puisque ces différents éléments et édifices antiques sont protégés de la destruction par leurs usages. À cette époque on redécouvre énormément d’œuvres et de textes antiques, les éléments réutilisés deviennent alors symboles de ces pensées et de ces valeurs. Ainsi, les « antiquités » doivent déjà être préservées, au cours de leur pontificat les papes publient décrets et règles visant à protéger celles-ci symbolisant ainsi puissance et prestige.

1. Choay Françoise, *L’Allégorie du Patrimoine*, Seuil, 1995, page 9.
2. La définition de la conservation a évolué au fil du temps. Aujourd’hui, elle peut notamment être définie par la Charte de Venise (ICOMOS, 1964) : « La conservation des monuments impose d’abord la permanence de leur entretien. » Ainsi, la conservation constitue avant tout un acte de préservation, qu’il soit préventif ou curatif.
3. *Spolia* : terme désignant le réemploi d’éléments architecturaux ou de matériaux issus de bâtiments plus anciens, pour des raisons idéologiques, symboliques, esthétiques ou économiques.



© Crédit de l’auteur, théâtre de Marcellus , Octobre 2024

Aujourd’hui la valeur d’art a changé, la vision de l’homme évolue selon les âges et les cultures. Ainsi, alors que durant la Renaissance, l’Antiquité définissait un idéal artistique, cette conception a été bouleversée au XIXe siècle où l’on a élargi l’intérêt à toutes les périodes historiques. Pour Camillo Boito, un architecte, historien et écrivain italien de la seconde moitié du XIXe siècle au début du XXe, le temps agit comme matériau ⁴, chaque effet de celui-ci étant porteur de sens. Il est donc intéressant pour le spectateur de pouvoir distinguer précisément les différentes couches temporelles d’un site.

Cette lecture stratifiée du temps se manifeste particulièrement à Rome, où le paysage architectural se compose d’une superposition d’époques. Ces stratifications construisent les richesses et sont perceptibles à la fois à l’échelle urbaine, entre les édifices et à celle du bâtiment lui-même, où coexistent et s’articulent plusieurs temporalités.

4. En comparant Viollet-le-Duc et Ruskin, Boito construit une approche basée sur l’authenticité : chaque intervention sur un édifice doit être visible. La restauration se réalise par la conservation de chaque phase successive d’un bâtiment.

Boito Camillo, Conserver ou Restaurer , *Les Dilemmes du Patrimoine*, 1893

Depuis la révolution industrielle, le patrimoine prend une place de plus en plus importante dans la société. La protection du patrimoine d’abord mise en place à l’échelle nationale, vient s’étendre à celle de l’Europe puis au monde en s’intéressant à un nombre de plus en plus grand de bâtiments et de périodes historiques, jusqu’à en inclure toutes les époques passées.

Au XXe siècle, ce mouvement s’affirme davantage et aboutit à une reconnaissance du patrimoine comme « valeur universelle » lors de la convention de 1972 concernant *la protection du patrimoine mondial culturel et naturel de l’Unesco* ¹, reconnaissance rendue possible par la tenue de plusieurs conférences internationales antérieures, notamment celles d’Athènes (1931) et de Venise (1964) qui ont abouti à l’élaboration de chartes définissant les principes et les règles de conservation du patrimoine. Le classement d’un édifice ou d’un site montre qu’une communauté souhaite le valoriser et renvoyer une belle image, une image historique et ainsi attirer des visiteurs.

Des réglementations nationales s’additionnent à celles de l’Unesco pour classer de manière exponentielle sites après site. L’Italie compte 61 sites classés à l’Unesco. De plus pour protéger celui-ci, le centre historique de Rome est également inscrit au patrimoine mondial de l’Unesco. Ce bien englobe la totalité du centre historique de Rome situé à l’intérieur des murs de la ville dans leur plus vaste étendue au XVIIe siècle, ainsi que la basilique Saint-Paul-hors-les-Murs ², ce centre témoigne donc d’une présence ininterrompue de 3 000 ans d’histoire. Les langages architecturaux et les stratifications comme évoqué plus tôt, s’associent à une grande variété de typologies bâties ainsi qu’à des tracés de rues complexes, parfois hérités des anciennes voiries antiques. L’ensemble compose un tissu urbain hyperdense et complexe, où le tout coexiste avec les agitations intenses et permanentes d’un présent en mouvement constant.

1. Durant la Convention du patrimoine mondial de 1972 de l’Unesco.
2. Inscription réalisée en 1980 à la Convention du patrimoine mondial de l’Unesco.

Aujourd’hui en se mondialisant, le patrimoine est devenu un outil de consommation pour les villes et les États, surtout pour l’Italie. Sa mise en valeur répond à des enjeux économiques et culturels. La restauration des édifices participe à leur valorisation et à leur accessibilité, notamment dans une logique touristique faisant du patrimoine un atout majeur, désormais indissociable de ce secteur et inversement. On assiste ainsi à une course à la protection, à la valorisation et à la fétichisation du patrimoine ³ comme l’explique Françoise Choay, faisant des villes des espaces d’accueil pour les touristes.

3. Choay Françoise, *L’Allégorie du Patrimoine*, Seuil, 1995

3 - La ville figée, surprotection et muséification.

1) Représenter un chef-d'œuvre du génie créateur humain ;

2) 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 ;

3) Apporter un témoignage unique ou du moins exceptionnel sur une tradition culturelle ou une civilisation vivante ou disparue ;

4) 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 ;

5) être un exemple éminent d'établissement humain traditionnel, de l'utilisation traditionnelle du territoire ou de la mer, 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 ;

6) Etre directement ou matériellement associé à des événements ou des traditions vivantes, des idées, des croyances ou des œuvres artistiques et littéraires ayant une signification universelle exceptionnelle (Le Comité considère que ce critère doit préféablement être utilisé en conjonction avec d'autres critères) ;

Comme l'explique Valentin Szymoniak dans son travail sur *Le dilemme patrimonial*¹, l'analyse des 6 premiers critères d'évaluation permettant l'inscription d'un site sur la liste du *patrimoine mondial à valeur universelle exceptionnelle* laisse entendre que, de manière indirecte la convention de l'Unesco de 1972 tend à simplifier et à généraliser l'évaluation du patrimoine. Concernant l'architecture, ces critères définissent le patrimoine bâti comme une représentation d'un «chef-d'œuvre» du génie créateur humain » ou comme un témoignage «exceptionnel» «d'une période donnée ou d'une aire culturelle déterminée». Ces définitions mettent en avant des notions de modèles d'exemplarité ou d'exception mais ne semblent pas réellement prendre en compte la diversité des valeurs ou des statuts que peuvent avoir les édifices entre eux. Les sites inscrits se retrouvent dès lors, placés au même statut comme s'ils étaient semblables. Cela pourrait conduire à une manière de les gérer similaire pour tous sans tenir compte de leurs spécificités, de leur état, de leurs usages précédents, de leurs capacités,...

1. Valentin Szymoniak, Le dilemme patrimonial : comment l'accélération du mouvement de conservation patrimonial entre en concurrence avec l'innovation architecturale, Ecole nationale supérieure d'architecture de Nantes, 2015.

Selon ces normes globales, les lieux peuvent être amenés à être préservés et restaurés au même stade, comme des biens exceptionnels et en l'état existant. Ainsi à Rome, la plupart des anciennes villas ou palais finissent en musées, ce qui les fige dans un temps et un état donné en limitant transformations, évolutions et adaptations aux usages contemporains.

Dans la ville intra-muros, on peut observer un processus grandissant de muséification² qui oriente les interventions architecturales sur le patrimoine, presque uniquement vers des usages et des logiques économiques, touristiques et commerciales. Si ces dynamiques permettent de financer la conservation des bâtiments, elles tendent également à maintenir ceux-ci dans une situation où ils passent d'objets utilisés à objets conservés et mis à distance. Les lieux parcourus à longueur de journée transforment la ville en décor, les logements en hôtels ou Airbnb souvent hors de prix, les magasins en boutiques de souvenirs qui se multiplient à l'infini...



© Crédit de l'auteur, Palazzo Altemps , Octobre 2024.

Une salle de musée vaste et peu occupée où l'usage est centré sur la contemplation dans l'ancien palais de la famille Altemps.

2. "La muséification est un processus visant à donner un caractère de musée à un lieu, généralement urbain. Autrement dit, à faire d'un lieu vivant un lieu principalement visité temporairement", définition de Géoconfluences.

4 - Une solution alternative est-elle possible ?

Pourtant, certaines appropriations¹ alternatives montrent qu'un autre rapport au patrimoine est possible. À Rome, il est également possible d'observer, en se perdant, des usages quotidiens dans des lieux magnifiques, par exemple, une chapelle qui ouvre ses portes à un marché solidaire.

Ainsi, plusieurs questionnements émergent :

- Sommes-nous réellement contraints de nous limiter à une restauration et une conservation stricte ?

- N'est-il pas possible d'interroger les potentialités de transformation d'adaptation et de réhabilitation² d'un édifice historique pour le vivant ?

- Dans quelle mesure ces usages peuvent-ils coexister avec les exigences de conservation ?

La notion de valeur d'usage apparaît alors comme un élément central, puisqu'elle contribue à maintenir les bâtiments en activité et à éviter leur mise à l'écart. L'enjeu consiste ainsi à interroger la manière dont les édifices historiques peuvent retrouver une vitalité. C'est ce que ce mémoire cherche à analyser, à partir du choix et de l'étude d'un édifice situé dans le centre historique de Rome : il s'agira d'examiner et de questionner les différentes façons d'intervenir sur le patrimoine architectural, à plusieurs échelle et en les confrontant aux réalités sociales actuelles.

1. "L'appropriation d'un lieu est le processus dynamique par lequel le déroulement des pratiques et des expériences spatiales articule des transactions significatives et co-constitutives entre les personnes et les lieux." *Psychologie environnementale : 100 notions clés*, 2022, chapitre 7 : *Appropriation d'un lieu*, Par *Andrés Di Masso*, p25-28, Edition Dunod.

2. On retrouve dans le glossaire des «TERMES RELATIFS AUX INTERVENTIONS SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES» validé par ICOMOS, la définition : « interventions sur un bien immobilier afin de lui restituer une fonctionnalité antérieure présumée, de l'adapter à une fonction différente ou à des normes de confort, de sécurité et d'accès. Il convient de fonder la réhabilitation sur des preuves évaluées, en prenant en compte l'intérêt patrimonial.» Dans leur projet de réhabilitation du palais de Tokyo, Lacaton & Vassal n'ont pas simplement restauré le bâtiment mais ont en quelques sortes transformé les usages passant d'un bâtiment conçu à l'origine comme un musée de manière administrative, à un espace ouvert et libre dédié à l'art contemporain. Ils ont volontairement laissé le lieu sans finition, respectant simplement la structure. Ces interventions peuvent alors refléter leur engagement de préserver, restaurer et améliorer le bâti existant et tout en choisissant d'intervenir par ajout et par transformation plutôt que par démolition.



© Crédit de l'auteur, chapelle latérale de l'église Santa Maria del Suffragio, Rome, Février 2025.

Petit marché solidaire organisé dans une chapelle

02

Le choix d'un site

Habitant à Rome pendant un an, j'ai eu le temps d'arpenter la ville en tous sens et de m'y perdre. Le choix de ce site ne s'est pas fait à la légère... Après des semaines de recherche et de déambulation, c'est à la fin du mois de mai 2025 que je me suis trouvée face à cet édifice, élancé et imposant. Le bâtiment, abandonné depuis 25 ans se trouvait dans un quartier que je connaissais bien, le quartier Monti, un quartier vivant, festif où l'on peut croiser des librairies, des antiquaires, des galeries d'art, des bars, des terrasses, jeunes comme moins jeunes s'approprient l'espace public, les placettes, les escaliers dans une ruelle, les fontaines, lisent, mangent une glace, boivent un café, discutent à l'ombre. J'aimais venir dans ce quartier car il y avait un peu moins de touristes, malgré la proximité du Colisée (à seulement 10 min à pied), l'atmosphère me semblait plus calme.

J'étais passée une dizaine de fois durant l'année devant ce bâtiment, sans même l'avoir remarqué. Ce bâtiment est presque coincé derrière un petit bâtiment étroit. L'espace entre ce même bâtiment et le mur de façade constitue la séquence d'entrée principale de l'édifice. Ce bâtiment, c'est L'Ex Istituto Angelo Mai, une ancienne école-internat dirigée par les Frères Lasalliens de 1828 à 2002. Cette école accueillait principalement les enfants d'artisans et d'ouvriers. Abandonné depuis 2002, il n'a fait l'objet d'aucune intervention de restauration depuis 2010 à l'exception de travaux de mise en sécurité antisismique. Au fil du temps, le bâtiment a connu de nombreuses transformations... Changements d'affectation, de fonction et phases successives d'agrandissement qui en ont façonné la complexité actuelle.

Avant de retracer l'histoire du site, il convient d'en comprendre la réalité spatiale et topographique, les plans, coupes et relevés de niveaux qui suivent permettent d'évoquer l'organisation générale de l'édifice. Cela révèle un espace vide presque totalement invisible depuis la rue et mettent en avant d'emblée la particularité la plus frappante du site... Le bâtiment s'inscrit dans une topographie étonnante, le niveau du rez-de-chaussée se situe à plus de 11 m de hauteur par rapport au niveau de la via degli Zingari et 5 m par rapport à la via Clementina.

La visite du site, réalisée en octobre 2025, a été documentée et illustrée en annexe à travers une approche phénoménologique.



Entrée principale de l'Ex Istituto Angelo Mai.

© Crédit de l'auteur, Octobre 2025.



© Google earth



③ Accès à la via del Sambuco



④ Vue de la ruelle via del Sambuco



① Vue de l'entrée principale et de la façade depuis la via degli Zingari



② La façade de l'Ex Istituto Angelo Mai

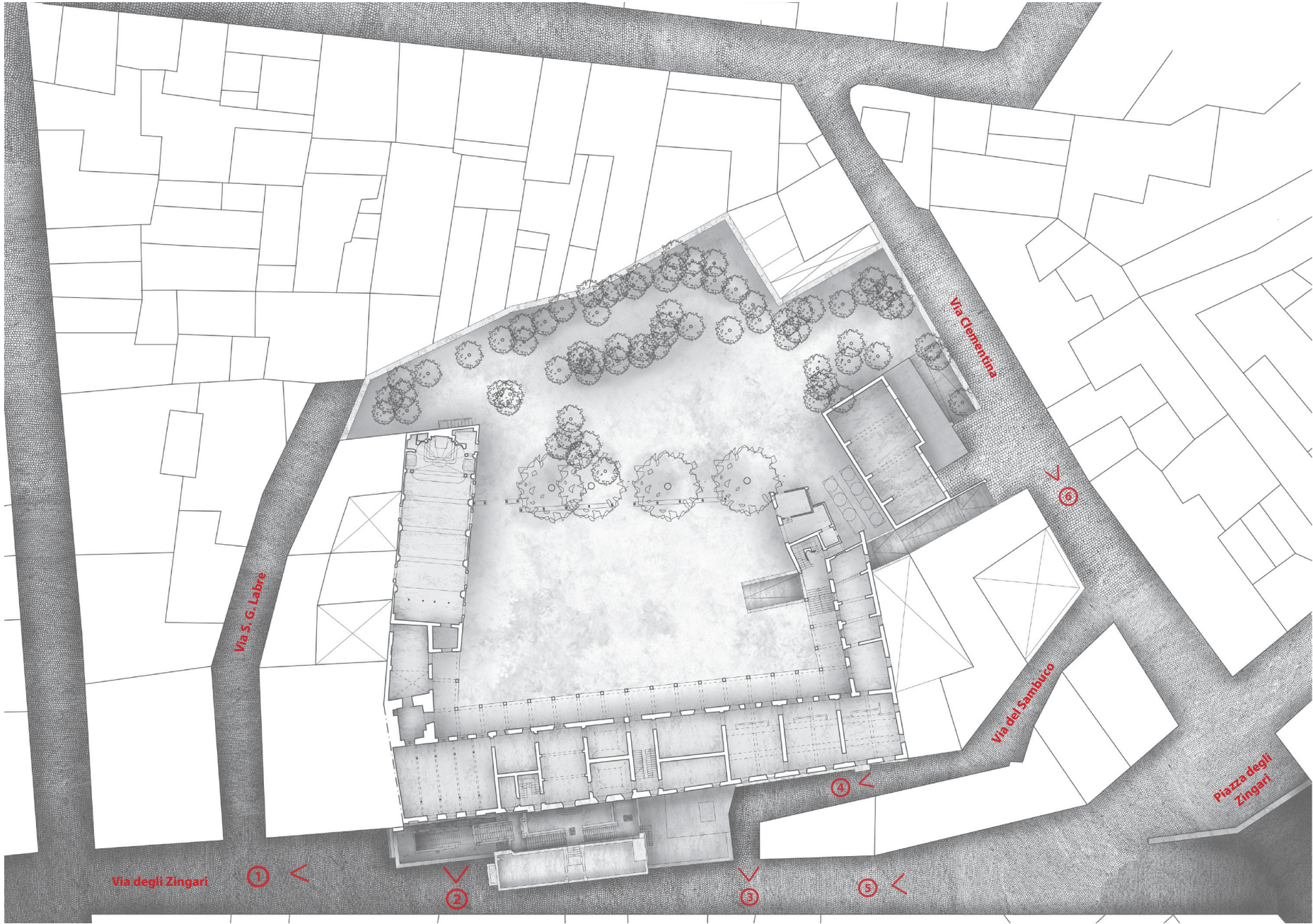


⑤ Vue de la via degli Zingari après être passée devant le bâtiment



⑥ Vue de la Via Clementina

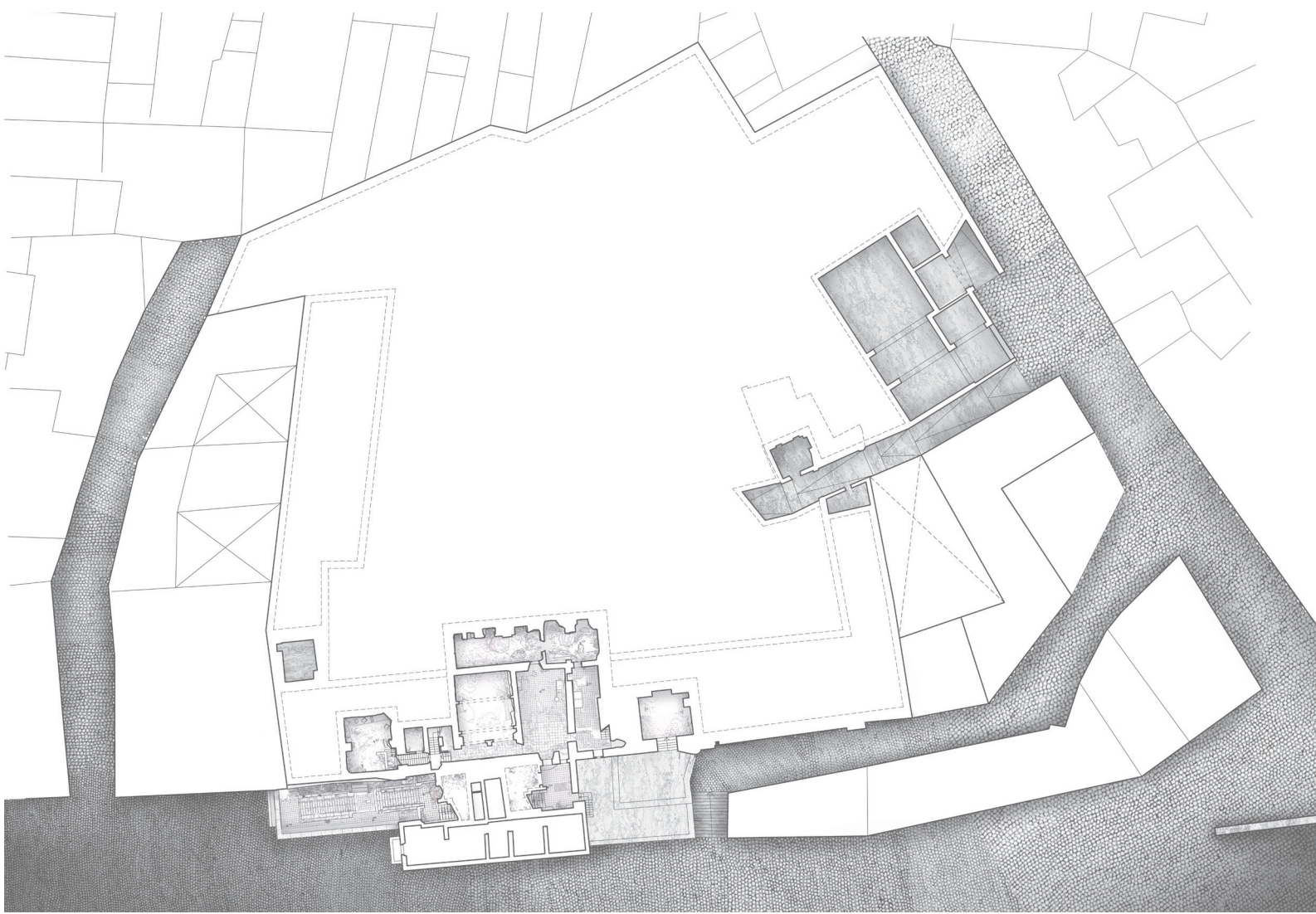
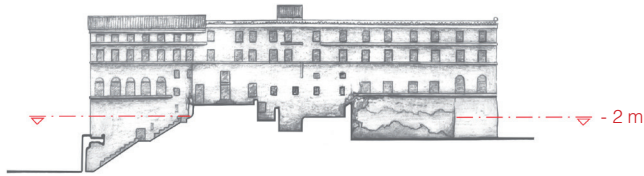
© Crédit de l'auteur



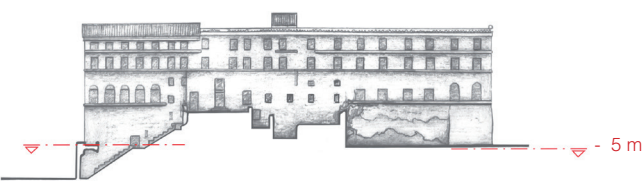
Plan du rez-de-chaussée du bâtiment réalisé au niveau +1.5 m

© Crédit de l'auteur et à la thèse : *Rilievo Architettonico* de Tiziana Di Lisio, Corso di Laurea in Architettura Quinquennale U.E., La Sapienza, 2013-2014.



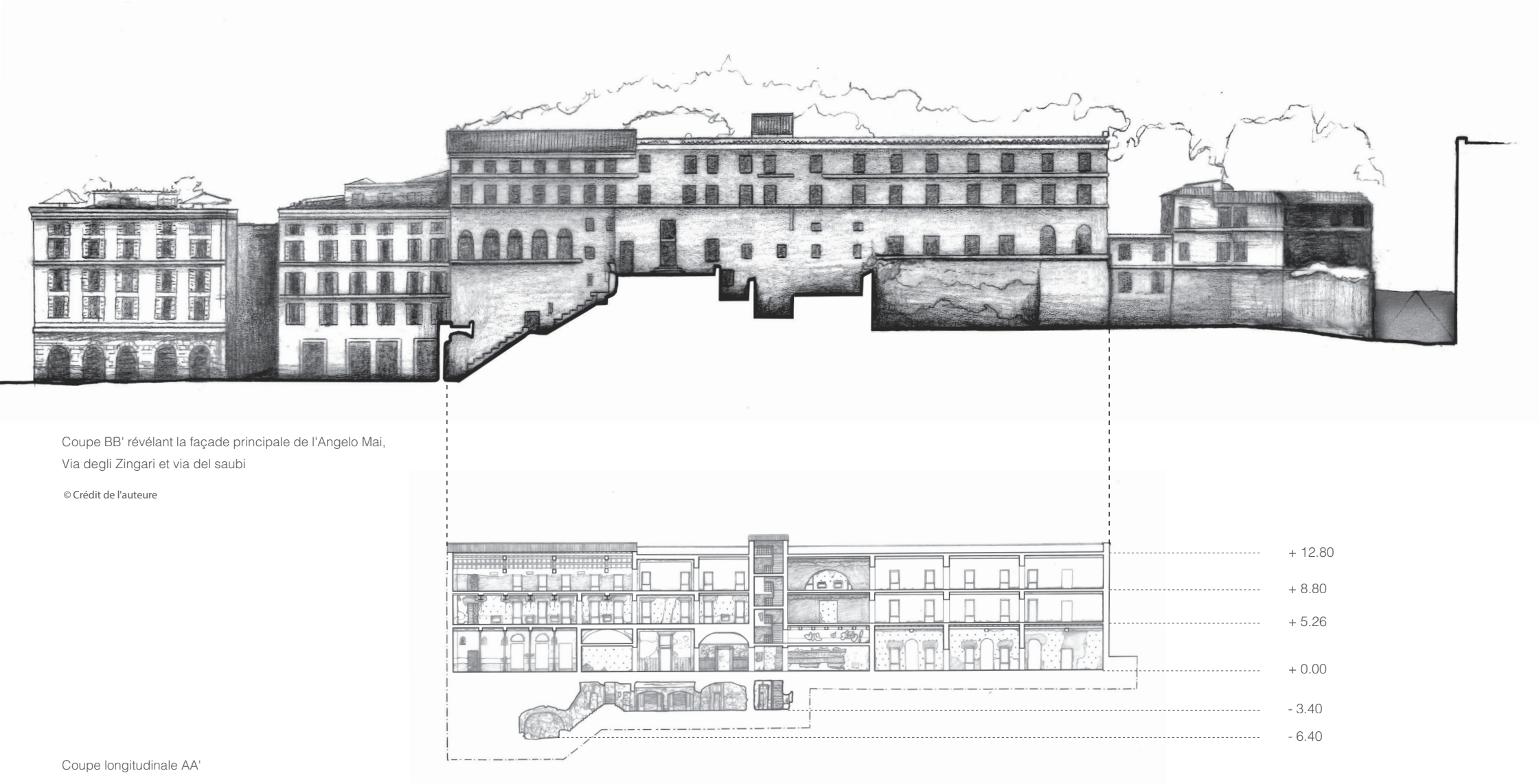


Plan réalisé au niveau - 2 m (par rapport au niveau 0 du jardin et du rez-de-chaussée)
© Crédit de l'auteur et grâce à la thèse : *Rilievo Architettonico* de Tiziana Di Lisio, Corso di Laurea in Architettura Quinquennale U.E., La Sapienza, 2013-2014.



Plan réalisé au niveau - 5 m (par rapport au niveau 0 du jardin et du rez-de-chaussée)
© Crédit de l'auteur et grâce à la thèse : *Rilievo Architettonico* de Tiziana Di Lisio, Corso di Laurea in Architettura Quinquennale U.E., La Sapienza, 2013-2014.



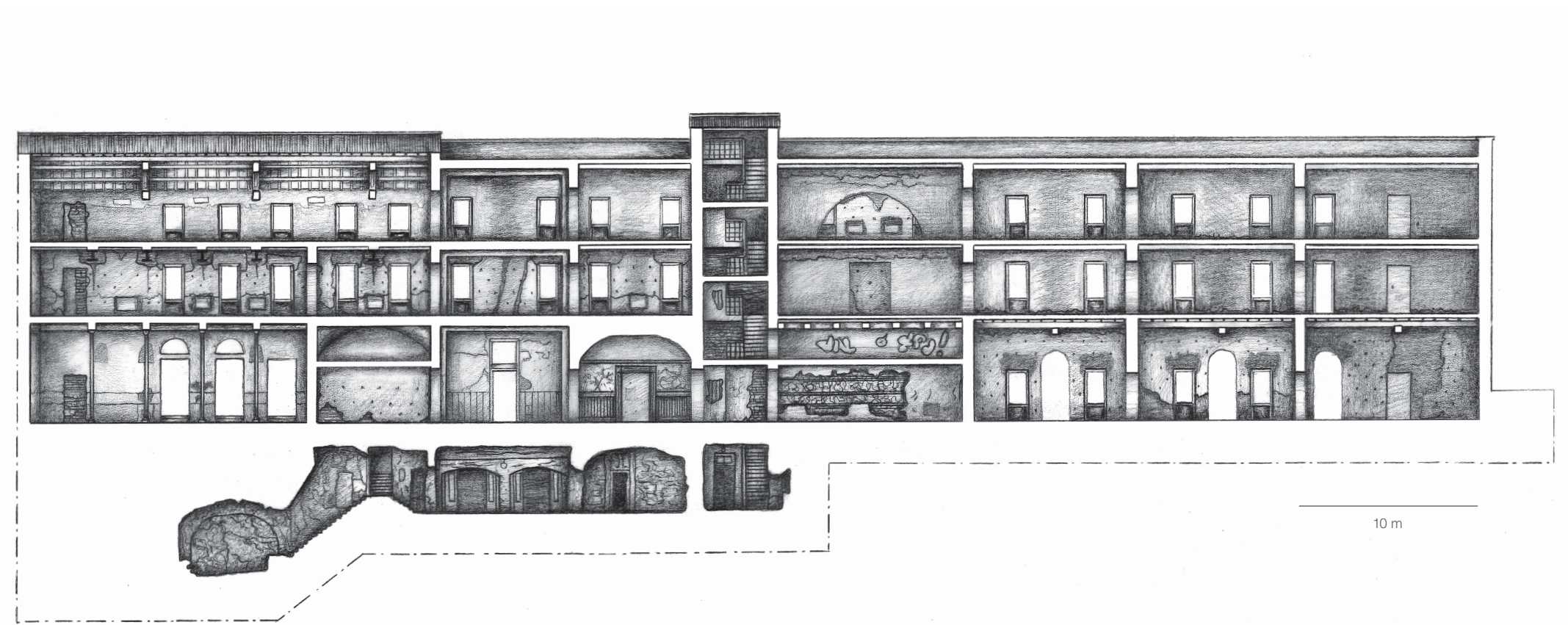


Coupe BB' révélant la façade principale de l'Angelo Mai,
Via degli Zingari et via del saubi

© Crédit de l'auteur

Coupe longitudinale AA'

© Crédit de l'auteur grâce à la thèse : *Rilievo architettonico* de
Tiziana Di Lisio, Corso di Laurea in Architettura Quinquennale U.E.,
La Sapienza, 2013-2014.



Coupe longitudinale AA', relevé de l'existant

© Crédit de l'auteur grâce à la thèse : *Rilievo architettonico* de
Tiziana Di Lisio, Corso di Laurea in Architettura Quinquennale U.E.,
La Sapienza, 2013-2014.

a) Rome, Monti et l'Ex Istituto Angelo Mai durant l'antiquité (II-IIIème siècle)

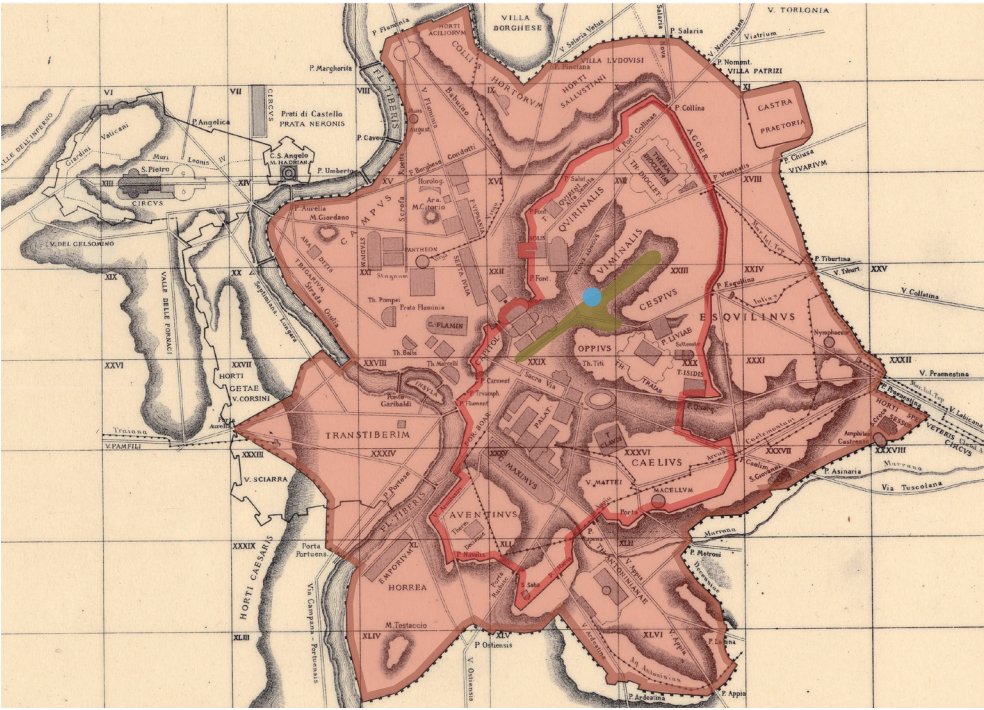


La densité d'aujourd'hui du centre historique

750 m

© Google earth

Ces observations et découvertes peu communes m'ont conduite à mener une enquête historique approfondie du site en le mettant en relation avec l'histoire du quartier et de la ville, il est possible de remonter à l'Antiquité afin de mieux comprendre ces différents éléments. À cette époque, la ville de Rome est délimitée par l'enceinte des murs Serviens édiés au IVe s. av. J.-C., puis par celle des murs Auréliens construits au IIIe s. apr. J.-C. Construite sur un paysage vallonné, la ville était dense, les ruelles étroites et très fréquentées. Le tissu urbain était composé d'une grande diversité de bâtiments, tels que des *insulae* (sorte d'immeubles d'habitation collectifs destinés principalement aux classes populaires et moyennes), des domus (des maisons individuelles qui appartenaient aux familles les plus aisées), des temples, des forums, des basiliques, des thermes, des théâtres, des amphithéâtres et de nombreuses infrastructures publiques.



La structure antique de la ville et le centre populaire de la Suburra

La *Forma Urbis Romae* de Rodolfo Lanciani (1893-1901)

© Roma tre

750 m

- Localisation de l'*Ex Istituto Angelo Mai*
- Le mur Servien (IVe s. av.)
- Le mur Aurélien (IIIe s. ap. J.-C.)
- L'enceinte Aurélienne (IIIe s. ap. J.-C.)
- Ancienne occupation du quartier populaire antique de la *Suburra*

Le quartier le plus populaire de l'époque se nommait la *Suburra*¹, situait entre les collines du Viminale et du *Cispus* ce quartier concentrait les populations les plus marginalisée et les plus défavorisée, vivant dans des conditions particulièrement misérables. Pourtant, la *Suburra* se trouvait à proximité du forum romain (le centre civique et politique) ainsi que des belles demeures et thermes implantés en hauteur, notamment sur les pentes du Viminal. Ce quartier correspond aujourd'hui à une partie du quartier Monti.

1. Suburra, du latin *sub-urbe*, qui signifie "sous la ville", et indique sa position topographique par rapport au Palatin ou au Capitul par exemple.

a) Rome, Monti et l'Ex Istituto Angelo Mai durant l'antiquité (II-IIIème siècle)



Le site : Interface topographique entre le Viminal et les axes antiques de l'*Argiletum* et du *Vicus Patricius*.

La *Roma antica* di Giuseppe Lugli e Italo Gismondi, 1949.

© Roma Tre

Vicus Patricius

Argiletum

200 m

- Localisation présumée de l'Ex Istituto Angelo Mai
- Tracé des voies antiques

En observant les cartes de reconstitution réalisées au XXe s., fondées sur les découvertes archéologiques et les fouilles successives, on peut supposer que le site de l'Angelo Mai se situe aujourd'hui dans une zone de transition entre le haut de la colline du Viminal, où se trouvaient notamment des ensembles thermaux et le bas de la ville, caractérisé par la présence des grands axes et tracés antiques encore perceptibles aujourd'hui. Parmi ces voies, l'*Argiletum* et le *Vicus Patricius* occupaient une place importante dans la Rome antique. L'*Argiletum* constituait une rue majeure reliant le Forum romain au quartier de la *Suburra*, son tracé correspond approximativement à l'actuelle Via Cavour. Le *Vicus Patricius* quant à lui, traversait les collines du *Cispus* et du Viminal en direction de la *Porta Viminalis* intégrée au mur servien, et correspond aujourd'hui à l'actuelle Via Urbana.

a) Rome, Monti et l'Ex Istituto Angelo Mai durant l'antiquité (II-IIIème siècle)



La densité d'aujourd'hui

© Google earth

- Localisation de l'Ex Istituto Angelo Mai
- Tracé des voies antiques

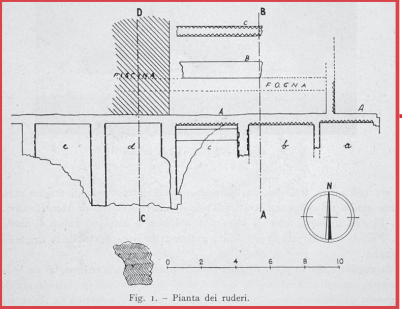
On remarque que les anciens tracés antiques peuvent se retrouver dans la ville d'aujourd'hui, particulièrement ici autour du site. Lors de la réalisation d'une sous-station électrique pour le métro dans le jardin/potager de l'Ex Istituto Angelo Mai en 1952 au bord de la Via Clementina, la municipalité a réalisé un décaissement de terrain. Des fouilles ont révélé les vestiges d'un ancien complexe thermal probablement lié aux thermes d'*Olympiade*, la zone du Viminal était déjà connue pour la présence supposée de structures thermales antiques. Les archéologues ont mis au jour plusieurs espaces voûtés assimilés à d'anciens magasins, une piscine ou un bassin, des murs à appareillage en *Opus reticulatum*, des sols en mosaïque et *Cocciopesto* ainsi qu'un système d'évacuation et de canalisation des eaux. Malheureusement, ces vestiges ont été retirés du site pour laisser place à la cabine électrique.

Aujourd'hui, il a été mis en évidence que le terrain du site se situe bien plus haut que le niveau de la rue (11 m plus haut que le niveau de la Via degli Zingari et 6 m plus haut que celui de la Via Clementina). Cette hauteur n'est pas naturelle, elle provient probablement d'un immense remblai constitué de terres rapportées et de matériaux de démolition accumulés au cours du temps.

À la Via Clementina, nous pouvons observer une plaque portant la citation « *viam hanc inter thermas Olympiadis* », qui signifie approximativement : «cette rue ouverte entre les thermes d'*Olympiade*». En effet, cette rue a été ouverte en 1734 sous le pontificat de Clément XII afin d'améliorer la circulation et de connecter les différents niveaux du quartier entre le bas et le haut de la colline du Viminal. Cette rue, résultat de terrassements et d'une découpe du relief, repose aujourd'hui à seulement 5 cm au-dessus d'autres vestiges antiques (la plupart du temps à Rome, le niveau contemporain se situe à plus de 5 m au-dessus des niveaux antiques). D'autres découvertes ont été faites lors de relevés réalisés sur le bâtiment de l'Angelo Mai jusque 2013, plusieurs maçonneries pouvant être datées des IIe ou IIIe siècles après J.-C., ainsi que des fondations en *Opus caementicium*¹. Ces découvertes laissent penser que l'Ex Istituto Angelo Mai pourrait avoir été construit sur des fondations antiques préexistantes.

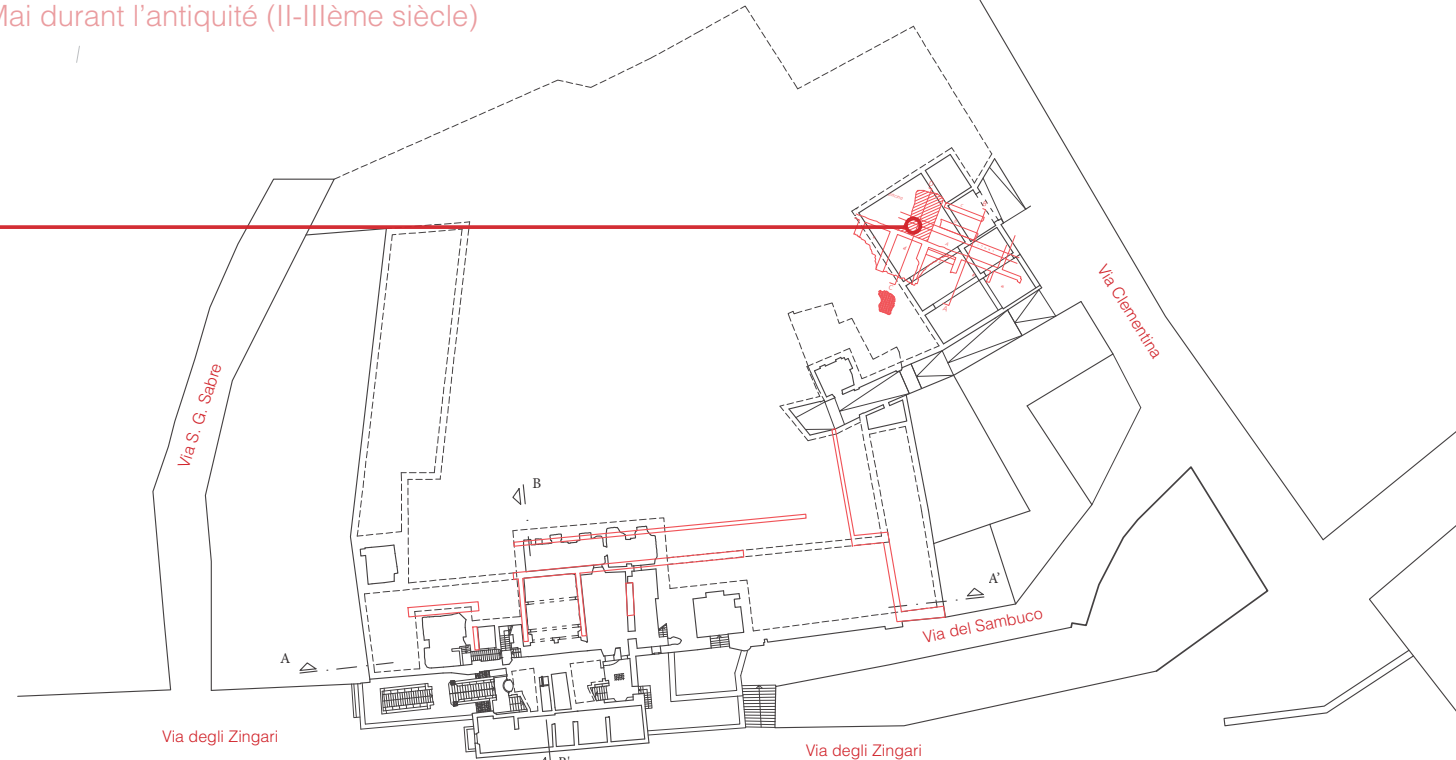
1. *Opus Caementicium* : une technique de fondation antique composée de mortier gris, de fragments de travertin et de marbre de réemploi.

a) Rome, Monti et l'Ex Istituto Angelo Mai durant l'antiquité (II-IIIème siècle)

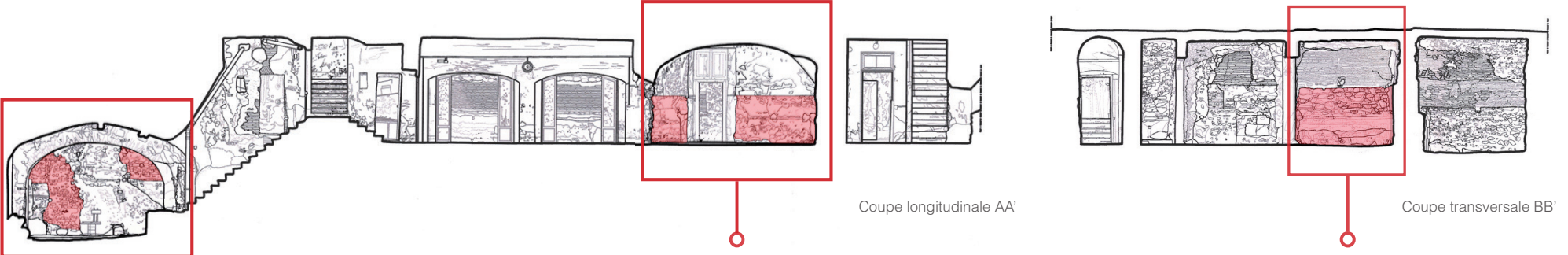


Découvertes lors des fouilles avant la construction de la cabine électrique, 1952.

© MUNICIPIO ROMA I CENTRO



Plan représentatif des fondations, vestiges antiques et archéologiques retrouvés jusqu'à aujourd'hui (plan réalisé à -2 m)



Appareillages en briques, pouvant dater du IIIème siècle après JC.

Fondations en *Opus Caementicium*

Coupe longitudinale AA'

Appareillage en brique, laterizio, sur fondation en *Opus Caementicium*.

Coupe transversale BB'

© Rilievo Architettonico de Tiziana Di Lisio, Corso di Laurea in Architettura Quinquennale U.E., La Sapienza, 2013-2014.

b) Le site, Monti et Rome au Moyen-Age (XIII-XIVème siècle)



Rome au Moyen Âge : une ville moins dense, réinvestie pour des usages agricoles, où de nombreux vestiges antiques ont été recouverts ou réappropriés
Roma, Stefano Du Pérac, 1577.

© Roma Tre

Durant le Moyen Âge, du Ve siècle au XVe siècle, Rome connaît une profonde transformation paysagère. Au fil du temps, la ville se dédensifie progressivement et une partie importante des structures antiques est abandonnée. Les édifices se dégradent, disparaissent ou sont réutilisés pour leurs matériaux, les vestiges s'ensevelissent peu à peu sous des couches successives de remblais. Des cultures, des jardins, des vignes et des zones agricoles prennent alors place dans la ville, modifiant profondément le paysage urbain.

Le quartier de Monti qui ne portait évidemment pas encore ce nom à cette époque, illustre particulièrement cette transformation. Autrefois durant l'Antiquité le tissu urbain y était dense, durant l'époque médiévale cohabitaient désormais ruines, parcelles cultivées, petites habitations, propriétés et tours.

Cette carte de Du Pérac réalisée en 1577, témoigne d'une période de transition dans l'évolution de la ville. Même si certains aménagements propres à la Renaissance sont déjà visibles, notamment le Trident partant de la Piazza del Popolo, une grande partie de Rome conserve encore un aspect rural hérité du Moyen Âge. On remarque notamment que la ville se concentre alors davantage autour du fleuve du Tibre.

b) Le site, Monti et Rome au Moyen-Age (XIII-XIVème siècle)



Le portique d'Octavie réinvesti, incorporé à l'époque médiévale.

© Roma Segreta



La tour des Milices, presque indépendante, un monument isolé dans le paysage

© ARTE.it

Durant le Moyen Âge les tours deviennent des éléments caractéristiques du paysage urbain romain. Appartenant généralement à de grandes familles aristocratiques, elles remplissent à la fois des fonctions défensives, symboliques et de contrôle du territoire urbain. Véritables marqueurs de pouvoir, elles participent à la verticalisation de la ville médiévale et dominant souvent les quartiers environnants, leur implantation révèle cependant différentes manières d'habiter et de transformer la ville antique. Certaines tours médiévales se greffent directement sur les structures antiques encore visibles, réutilisant murs, fondations ou portiques comme supports constructifs. C'est notamment le cas des édifices construits autour du Portique d'Octavie où les ruines antiques sont intégrées au tissu médiéval.



Tour médiévale sur la parcelle du site

Carte de Matthaeus Greuter, 1618.

© Roma Tre

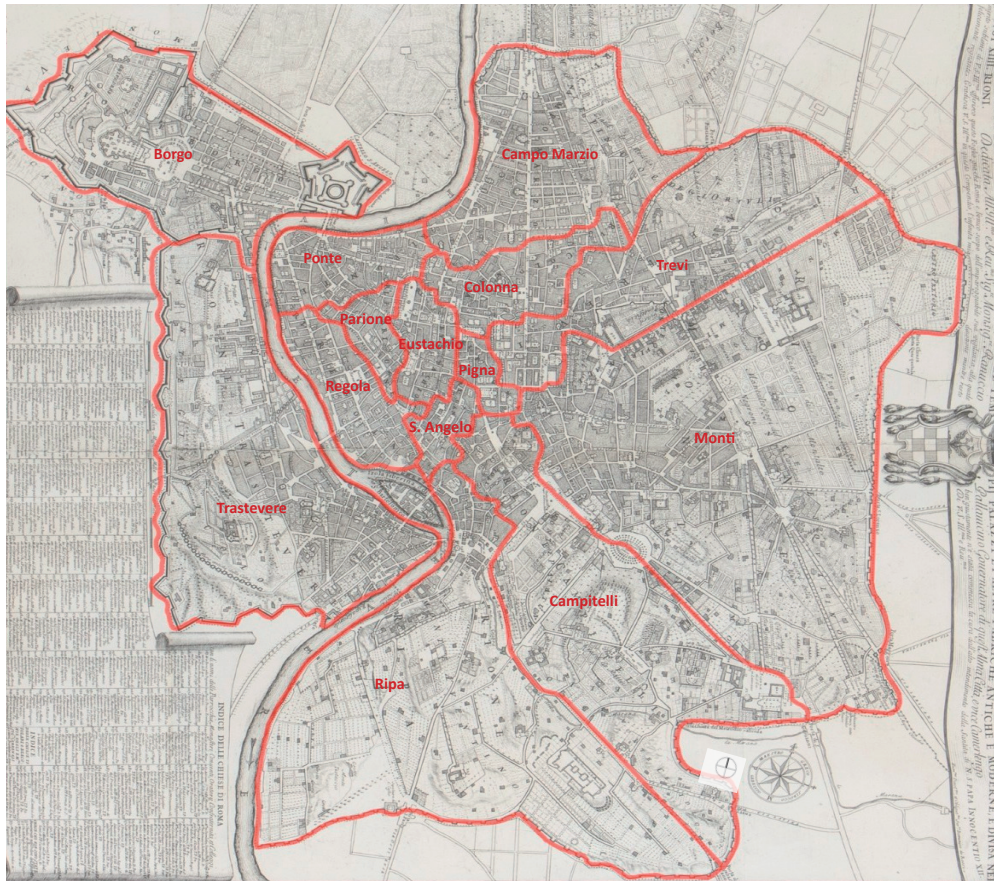


Tour médiévale reconnaissable depuis l'intérieur de l' Angelo Mai

© Crédit de l'auteur, Octobre 2025

D'autres tours au contraire, apparaissent comme des constructions autonomes s'élevant dans un paysage plus ouvert et davantage ruralisé. Par leur verticalité, elles affirment leur présence dans la ville et témoignent du pouvoir symbolique des familles qui les occupaient, il est possible que cela ait été le cas de la tour médiévale présente sur le site de l'Angelo Mai. Cette structure a pu être datée aux alentours du XIIIe siècle grâce à l'analyse de sa maçonnerie, caractérisée notamment par l'utilisation de petits blocs de tuf liés par un mortier jaunâtre, ainsi que par un parement de briques aux teintes ocres, rouges et orangées assemblées avec un mortier gris.

c) Rome, Monti et le site durant l'époque baroque (XVI-XVIIIème siècle)



Division officielle de la ville en 14 rioni (quartiers) par le pape Benoît XIV en 1743.

750 m

Nuova pianta della città di Roma, 1697. Barbey, Antonio

© Roma Tre



Un paysage rural de l'ancien Monti

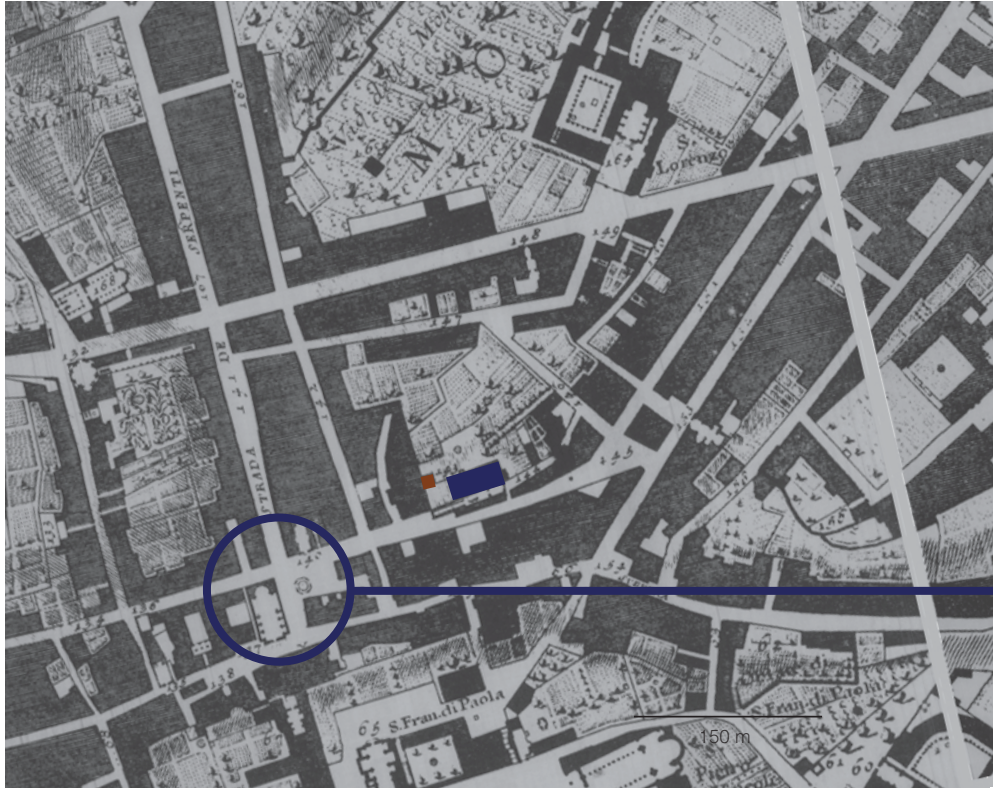
Hendrik Frans van Lint, *Esquilino con il convento di San Pietro in Vincoli*, Roma, 1712, Galleria Doria Pamphilj.

© FONDAZIONE FEDERICO ZERI

La division de la ville en quartiers fut réalisée en 1743 sous la papauté de Benoît XIV. Le quartier fut nommé Monti car il comprenait autrefois les collines de l'Esquilin, du Viminal, une partie du Quirinal et du Célios. Aujourd'hui la colline de l'Esquilin, le Castro Pretorio et une partie du Célios n'en font plus partie.

L'époque baroque à Rome s'étend du XVIe au XVIIIe siècle, durant cette période la ville connaît une transformation profondément marquée par le pouvoir religieux de la papauté. L'Eglise occupe une place centrale dans l'organisation de Rome, à l'image de celle-ci de nombreuses églises voient le jour, qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou de la réutilisation d'anciens édifices antiques ou médiévaux. Monti voit aussi son paysage se modifier avec l'apparition de nouvelles églises et de couvents dans le tissu partiellement rural.

c) Rome, Monti et le site durant l'époque baroque (XVI-XVIIIème siècle)



La parcelle cultivée du site, comprenant la villa Stefanoni, sa séquence d'entrée, la tour médiévale ainsi que le chemin creusé en pente.

Pianta di Roma, Giambattista Nolli, 1748.

© Roma Tre

Proche du site se situe l'église de la Madonna dei Monti, construite à partir de 1580 ainsi que sa fontaine, réalisée en 1588. À l'échelle du site, la période est marquée par la construction de la villa Stefanoni en 1748 à proximité de la tour, cette villa s'installe en bordure de parcelle face à la rue Via degli Zingari sur le niveau haut du jardin. La parcelle est aussi aménagée pour faciliter l'accessibilité, une séquence d'entrée sous forme de 4 volées d'escaliers est mise en scène pour accéder à l'entrée et au rez-de-chaussée de la villa. De l'autre côté de la parcelle, un chemin est creusé entre les carrés de culture et la façade voisine.



Chiesa consacrata alla Madonna dei Monti,
Giovanni Battista Falda, gravure, 1669.

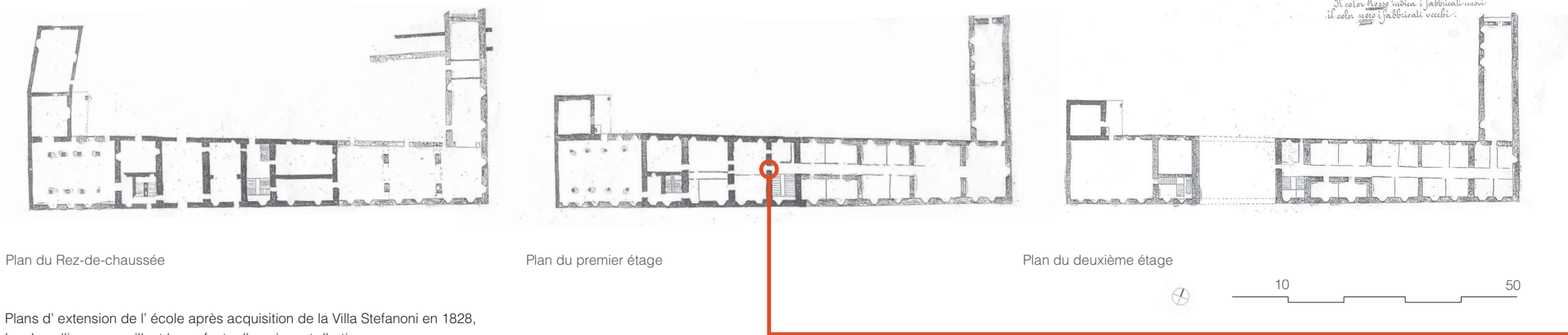
© Info.Roma.it



Trace des anciennes fenêtres de la façade extérieure Est de la Villa Stefanoni, aujourd'hui visibles depuis l'intérieur de l'Ex Istituto A.M.

© Crédit de l'auteur, Octobre 2025

d) Le site transformé pour des usages scolaires de 1828 à 1998



Plan du Rez-de-chaussée

Plan du premier étage

Plan du deuxième étage

Plans d' extension de l' école après acquisition de la Villa Stefanoni en 1828, Les Lasalliens accueillent les enfants d'ouvriers et d'artisans

© MUNICIPIO ROMA I CENTRO

La dernière grande transformation du site intervient en 1830 lorsque les Frères Lasalliens entreprennent d'unifier et d'adapter l'ensemble bâti pour un usage scolaire. La tour médiévale et la villa jusqu'alors deux éléments distincts sur une même parcelle, sont incorporées dans un projet d'extension cohérent pour former une école/ internat. Cette démarche d'incorporation pour la contemporanéisation est beaucoup observée durant cette période à Rome.

Sur les plans d'extension, on observe que les espaces sont redistribués, les circulations réorganisées (rebouchées ou ouvertes), une nouvelle logique fonctionnelle s'impose alors sur la stratification existante. Aujourd'hui, des traces de cette transformation sont visibles dans la maçonnerie, comme l'ancien couloir distribuant les salles de classe qui révèle l'ancienne organisation intérieure de l'école.

Au cours du siècle suivant, l'édifice connaît plusieurs ajouts successifs qui viennent compléter l'ensemble... Entre temps, l'école change de propriétaire et devient l'Istituto Angelo Mai. En 1916, une salle de sport à toiture plate est construite dans le prolongement du bâtiment à l'Ouest, ainsi que des escaliers extérieurs couverts d'une charpente à l'Est. En 1940, une coursive extérieure est ajoutée pour relier entre eux les différents éléments du bâtiment et créer ainsi des portiques couverts au rez-de-chaussée qui vont encercler la cour et devenir les éléments fédérateurs de la circulation de l'ensemble. En 1952, la salle de sport est transformée depuis l'intérieur en chapelle et une sous-station électrique pour le métro est implantée en bordure de la Via Clementina.

L'administration de l'Istituto quitte le bâtiment en 2002, abandonnant un bâtiment chargé de strates antiques, médiévales, baroques et contemporaines...

d) Le site transformé pour des usages scolaires de 1828 à 1998



Traces de l'ancienne circulation centrale obturée qui conduisait aux différentes salles de classes aux étages

© Crédit de l'auteur, Octobre 2025



L'Ex Istituto Angelo Mai, aujourd'hui à l'abandon.

© Crédit de l'auteur, Octobre 2025



Phase 1 (II-XVIIIème siècle)	Phase 2 (1830-1916)	Phase 3 (1916-1974)	Phase 4 (2004-2009)
Usage : privé (villa Stefanoni)	Usage : scolaire (Istituto Sant'Antonio)	Usage : scolaire (Istituto Angelo Mai)	Usage : A l'abandon
Maçonneries antiques Maçonnerie en briques, fragments de travertin et marbre de réemploi, en opus caementicium (II-IIIème siècle) Tour médiévale Maçonnerie en brique avec quelques reprises en tuff (XIIIème siècle) Villa Stefanoni Maçonnerie en brique et enduit de parement (1748)	Extension Maçonnerie, parfois enduite, en tuf scandée par lits de briques tous les 70 cm (1830) Multiplés interventions de consolidation des structures Maçonnerie en tuf scandée par lits réguliers de briques tous les 70 cm (<1900)	Multiplés interventions pour la surélévation de 2 m du bâtiment Béton (1951) Construction de la nouvelle chapelle et des escaliers extérieurs Maçonnerie en brique et enduit de parement (1916) Construction de la coursive extérieure et des annexes Coursive : poteaux en béton armé, plancher constitué de poutrelles métalliques et d'entrevous en terre cuite (1940)	Multiplés interventions de consolidation des structures Reprises de charge : structure intermédiaire en maçonnerie de briques jaunes, et linteaux métalliques (2008)

© Crédit de l'auteur grâce à la thèse : *Rilievo architettonico* de Tiziana Di Lisio, Corso di Laurea in Architettura Quinquennale U.E., La Sapienza, 2013-2014.



Coupe longitudinale BB', synthèse stratigraphique légendée

© Crédit de l'auteur grâce à la thèse : *Rilievo architettonico* de Tiziana Di Lisio, Corso di Laurea in Architettura Quinquennale U.E., La Sapienza, 2013-2014.

À travers ce chapitre nous avons montré que Rome ne détruit pas vraiment. Elle recouvre, réutilise, transforme, chaque époque vient s'installer sur la précédente... L'Angelo Mai en est une preuve. Ce qui frappe pourtant, c'est son invisibilité, son caractère discret et paradoxal pour un lieu aussi grand. Comment un bâtiment aussi imposant surtout au niveau de la rue, peut-il être aussi absent ? Son abandon révèle énormément de choses sur lui-même mais aussi sur la ville et sa politique... Un bâtiment abandonné au milieu de ce centre historique n'est pas un hasard, la ville se transforme, s'embourgeoise et l'Angelo Mai reste vide et fermé comme un symbole silencieux face à une crise.

03

Transformations urbaines de Rome et impacts sociaux

Dans la continuité des réflexions du chapitre 1, la protection et la préservation du patrimoine sont devenues primordiales dans les politiques actuelles, au point de limiter les usages d'aujourd'hui. Cette surprotection que l'on a déjà évoquée en parallèle du processus de muséification, peut contraster avec les pratiques antérieures, notamment à la fin du XIXe siècle et au début du XXe siècle lors de la modernisation et de l'expansion de Rome. Aujourd'hui, nous pouvons observer des effets et des conséquences sociales qui s'inscrivent dans un contexte de crise du logement.

En 1870, Rome après l'unification de l'Italie adopte son nouveau statut de capitale. L'objectif à travers les plans d'urbanisation de 1888 (*Piano Regolatore Generale*) est de moderniser la ville, de l'adapter aux exigences liées à l'explosion démographique et de lui donner une image de capitale européenne. Ainsi on ouvre la ville au-delà des murs, en prévoyant de nouveaux quartiers comme celui de l'*Esquilino* ou de *Prati* qui viennent se connecter au reste de la ville, on intervient directement sur le tissu urbain pour réaliser des percées, des élargissements de voies et des transformations d'îlots. Ces interventions sur des ensembles d'édifices existants sont acceptées au nom de la modernisation, le patrimoine à cette époque se compose d'objets à préserver mais n'est peut-être pas encore considéré dans son ensemble.



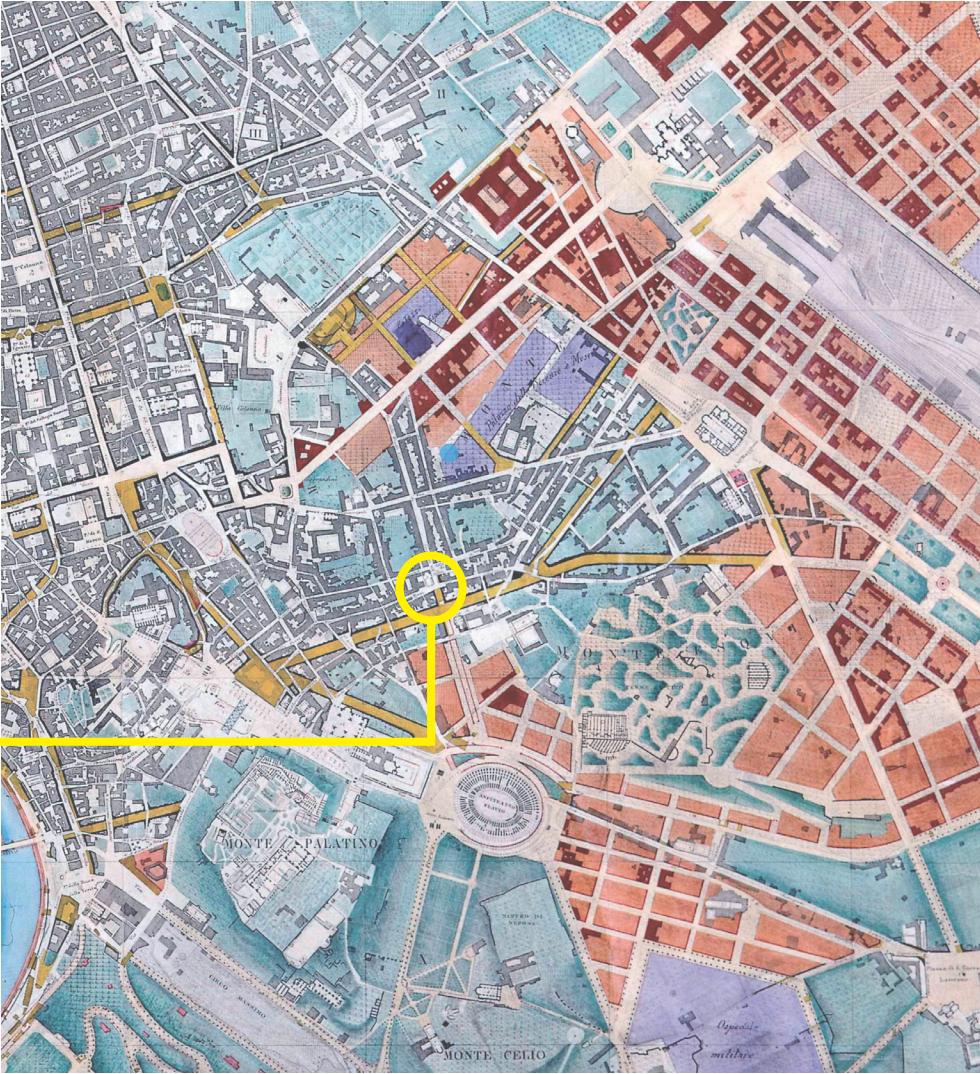
© Roma Capitale

Création de la Via Nazionale, symbolisant la modernisation de Rome en tant que capitale.



© Roma Capitale

Elargissement de la Via Cavour en 1885, qui divisa le quartier en deux. Ces travaux visaient à se relier à la gare Termini.



Monti transformée par les percées, l'élargissement des rues et par l'apparition de nouveaux quartiers

Piano Regolatore, Roma, Viviani 1883

© Roma Capitale

- Travaux de démolitions pour l'ouverture et l'élargissement des rues
- Constructions des nouveaux quartiers (l'*Esquilino* qui se connecte à *Monti* sur la carte)
- Nouvelles constructions destinées aux transports et gares
- Parcs, jardins et cultures

200 m

Dans le contexte du régime fasciste de 1922 à 1945, il ne s'agit plus d'intervenir sur l'existant uniquement au service de la modernité. À l'époque de Mussolini, l'enjeu est aussi de monumentaliser et de mettre en scène ce qui symbolise la puissance du pays, en isolant les vestiges antiques et les monuments par la démolition du tissu urbain et des îlots environnants. Des immeubles médiévaux et de la Renaissance sont démolis sans prendre en compte leur qualité architecturale, par exemple pour la zone du Mausolée d'Auguste, 120 immeubles sont détruits en 2 mois sur une aire de 28 000m2 et 936 familles sont expulsées, sans aide pour se reloger.

On observe une transformation fonctionnelle du centre historique, marquée par le remplacement progressif des logements par des bureaux et institutions, ce qui tertiarise le centre historique. En s'appuyant sur la mise en valeur d'un patrimoine "choisi", le but est d'accueillir à la fois les investisseurs et le tourisme.

Ces dégagements et destructions largement pratiqués notamment autour des forums impériaux, ont eu des conséquences sociales importantes. Les populations les plus modestes sont déplacées en dehors de la ville, donnant naissance aux premières *borgates*, que l'on peut traduire par baraques en français ou bidonvilles de l'époque, totalement déconnectées de celle-ci et souvent dépourvues d'infrastructures (accès à l'eau, à l'électricité, aux voiries, etc.). Ces borgates constituent les prémices de la construction de nouveaux quartiers qui se développent en marge de la ville historique, sans continuité urbaine réelle ni connexion directe avec le centre, contrairement aux opérations d'expansion plus intégrées menées à la fin du XIXème siècle avec le premier plan déjà évoqué.

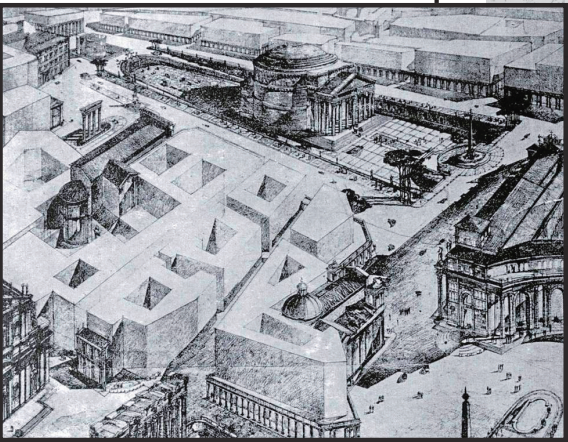


Extrait du plan PRG, *Piano Regolatore Generale* soumis en 1929 puis retravaillé en 1931, montrant les démolitions massives prévues dans le centre historique de Rome.

© Rerum Romanarum

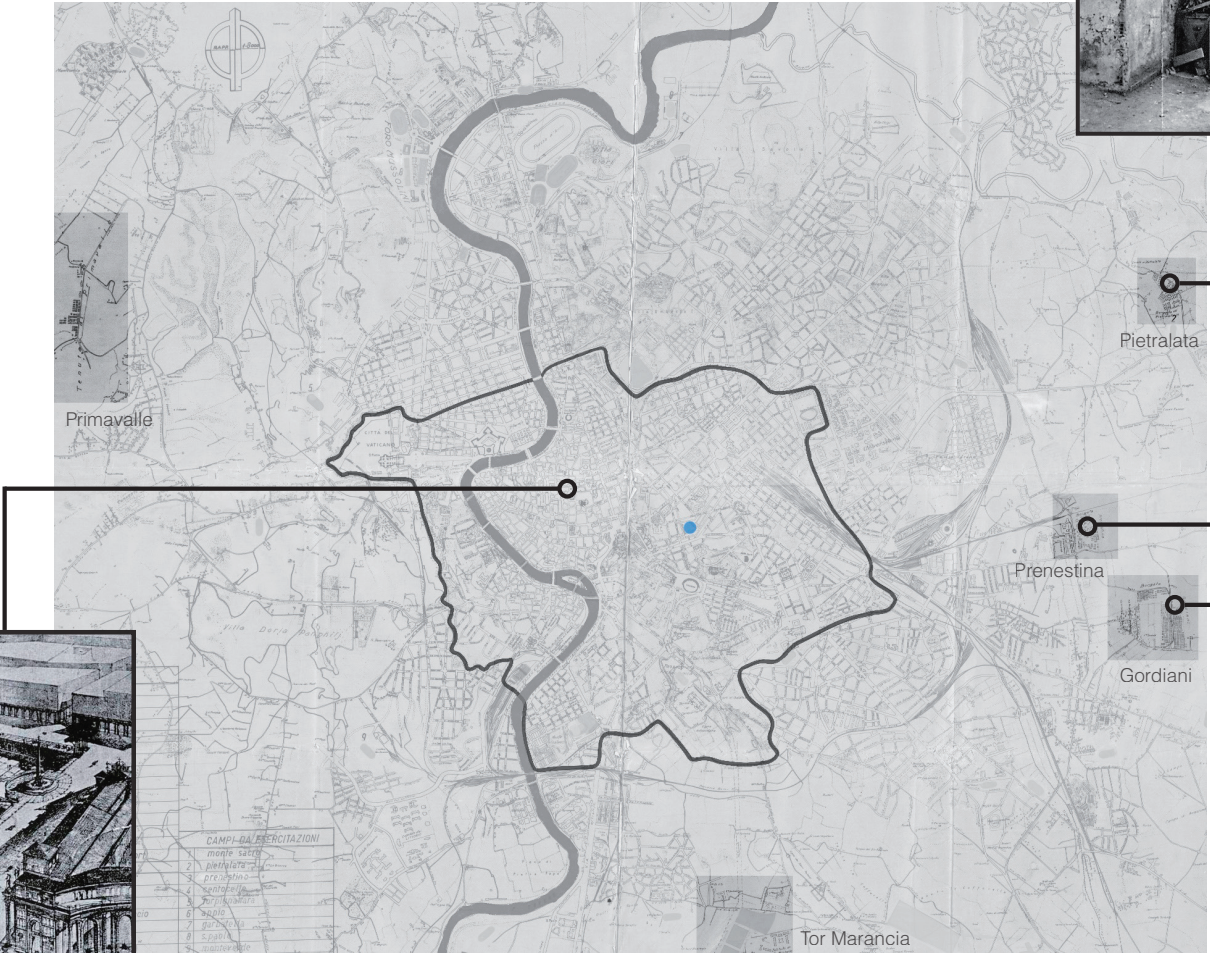
- Démolitions prévues
- Nouvelles voies prévues

200 m



Le projet, d'isolement et de monumentalisation du Panthéon, Armando Brasini, 1928.

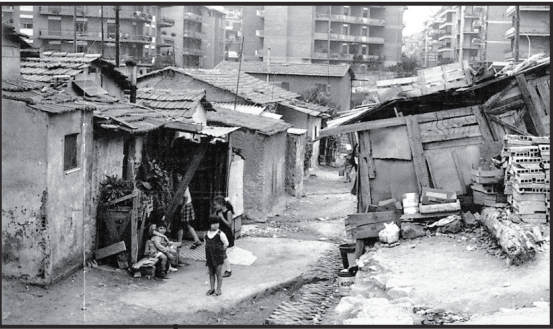
© Rerum Romanarum



Plan de 1931 : expansion urbaine et relégation des classes populaires dans les *borgates* périphériques

Piano Regolatore, 1931

© Romaieroggi



Les borgates

© Rerum Romanarum

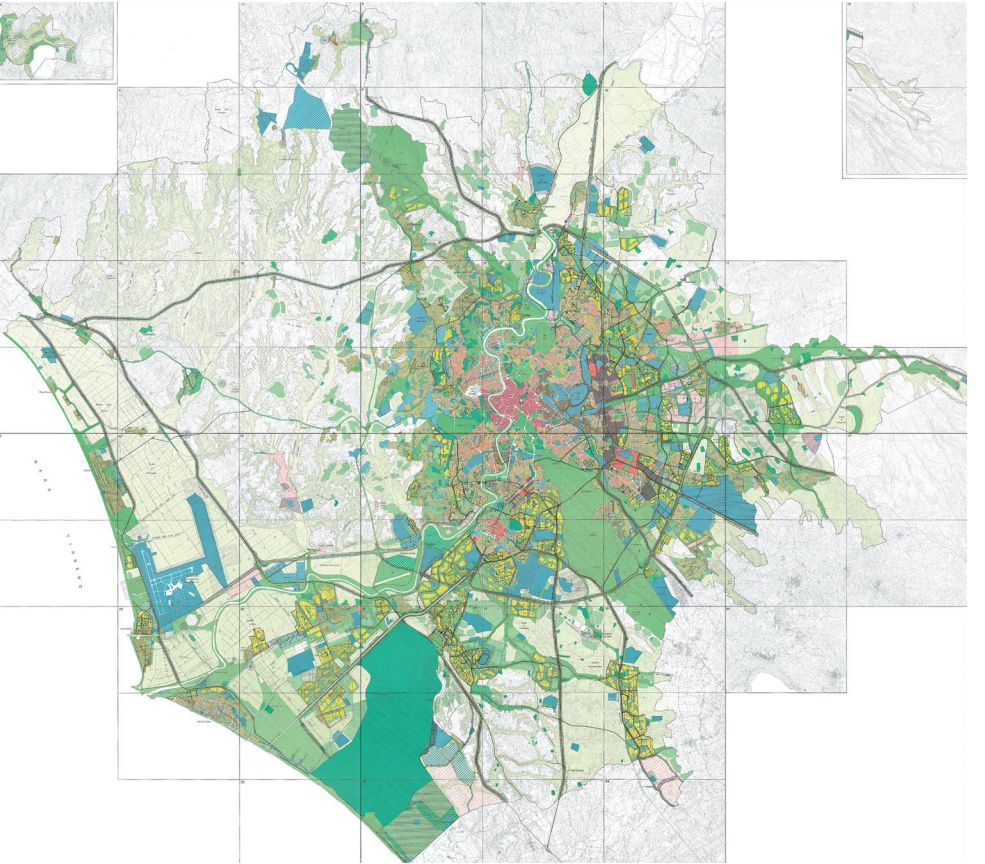
1.5 km

À partir de la seconde moitié du XXe siècle, le regard porté sur le patrimoine évolue vers une protection intensifiée. Comme évoqué dans le premier chapitre sa valeur s'élargit, on ne préserve plus uniquement des monuments isolés mais également des ensembles urbains dans leur globalité. À Rome, cette évolution se manifeste particulièrement lors de l'élaboration du plan régulateur (PRG) de 1962, validé en 1964. Le centre historique y est désormais considéré comme un espace patrimonial à protéger dans son ensemble, tant dans sa forme que dans sa morphologie.

Ce plan constitue un moment charnière. En encadrant strictement les transformations du centre historique, il contribue à en faire un objet protégé à grande échelle. Parallèlement il organise l'expansion de la ville en périphérie afin de répondre à la croissance démographique, notamment par la construction d'ensembles de logements et l'intégration progressive de certaines zones d'habitat informel (comme les borgates) dans une volonté, en partie de répondre et de corriger les déséquilibres urbains et sociaux hérités des interventions menées durant la période fasciste. Ainsi, les dynamiques résidentielles se déplacent de plus en plus vers la périphérie et les marges urbaines, amorçant un processus de dissociation entre un centre conservé et des périphéries en développement.

Par ailleurs, cette période s'inscrit dans un contexte international marqué par la formalisation de nouveaux principes de conservation du patrimoine, notamment avec la charte de Venise rédigée en 1964. Celle-ci accorde une grande importance au respect, à l'authenticité et à l'intégrité des édifices et des ensembles historiques. Si cette reconnaissance constitue une avancée majeure dans la préservation du patrimoine, elle introduit néanmoins de nouvelles tensions... En figeant les formes historiques elle participe à une mise à distance progressive du patrimoine, dont les fonctions évoluent vers des logiques de représentation, puis de valorisation économique et touristique provoquant une la muséification inflationniste ¹.

1. Terme choisi pour désigner l'inflation économique provoquée en parti par la muséification, employé par Olivier Mongin en 2009, dans son article : *Face à la fétichisation du patrimoine*, p192.
2. Le *Grande Raccordo Anulare* est le grand périphérique de Rome, une autoroute circulaire de 68 km qui encercle la ville. Conçu progressivement entre les années 50 et 70, il est devenu une sorte frontière symbolique et physique entre Rome et sa périphérie. Le réalisateur Gianfranco Rosi fut le réalisateur du film/documentaire *Sacro GRA*, une oeuvre récompensée au Lion d'Or à Venise en 2013. Ce film met en avant les différentes vies qui gravitent autour du périphérique.

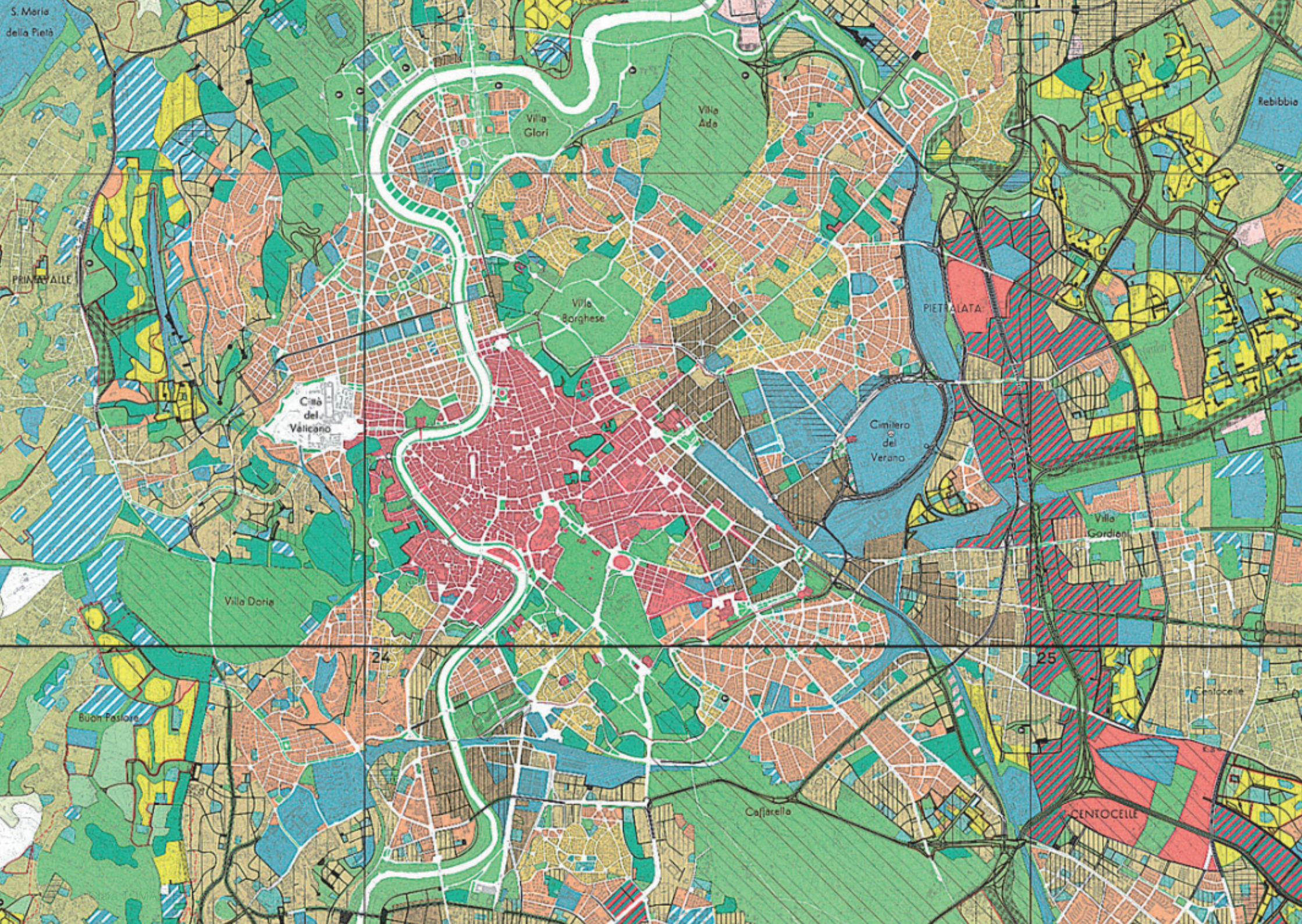


Plan régulateur de 1965 : structuration de l'expansion urbaine au sein du GRA ² et en dehors

6 km

© La Sapienza

-  "Conservation, restauration"
-  "Bâtiments présentant des caractéristiques particulières" (Tor marancia, Prenestina, Gordani, Pietralata)
-  "Restructuration urbaine dans des zones partiellement construites" (Primavalle, Tor marancia, Prenestina, Gordani, Pietralata)
-  "Extensions réservées au logement social et abordable, à mettre en œuvre par le biais des plans de zone"
-  Centres d'affaires

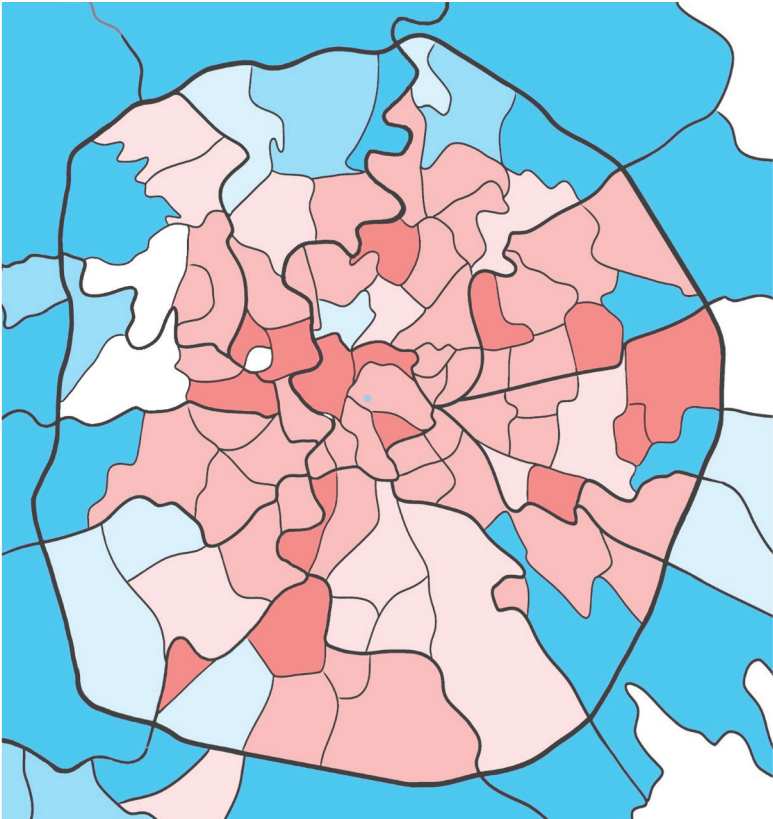


Cette polarisation croissante entre le centre-ville et la périphérie s’inscrit dans le temps long. Elle produit aujourd’hui des effets visibles sur la structure sociale et urbaine de la ville. La concentration des fonctions patrimoniales et touristiques dans le centre contribue à en transformer les usages et les populations. Dès lors, les centres historiques tendent à devenir des espaces de plus en plus exclusifs tandis que les populations les plus fragiles sont reléguées en marge. Le patrimoine n’est pas neutre : sa gestion produit des effets sociaux.

Aujourd'hui sans même parler du centre historique, des quartiers comme Trastevere et Monti sont devenus des quartiers largement gentrifiés¹. Ces quartiers, autrefois habités par des marins et des pêcheurs pour le cas de Trastevere mais aussi par des artisans et des ouvriers, ont connu une recomposition progressive marquée par la spéculation immobilière, l’arrivée de populations plus aisées et le développement du tourisme. Désormais ils sont prisés pour leurs ruelles étroites, leur atmosphère bohème, leurs bars branchés, cafés, restaurants, boutiques artisanales ou concept stores. Trastevere, situé de l’autre côté du Tibre, est devenu l’un des quartiers les plus festifs de Rome... Presque chaque soir, ses placettes et ses ruelles accueillent des centaines de touristes venus écouter des artistes de rue chanter des classiques italiens. À Monti comme à Trastevere, les terrasses extérieures occupent une place de plus en plus importante dans l’espace public, cette transformation contribue progressivement à faire disparaître l’identité populaire et locale de ces quartiers. Le patrimoine devient alors un support de rentabilité pour les investisseurs et les particuliers, qui profitent de l’image historique et “authentique” de ces espaces pour générer de la valeur.

Cette gentrification se démontre aussi dans la répartition de la population à l’échelle de Rome, alors que certains quartiers centraux perdent progressivement leurs habitants, les périphéries autour du GRA accueillent une population de plus en plus importante...

1. Le concept de gentrification, introduit en 1963 par la sociologue Ruth Glass, désigne le processus par lequel des populations aisées remplacent progressivement les classes populaires dans certains quartiers urbains, comme elle l’a observé à Londres. Issu du terme anglais gentry (noblesse), il renvoie à un phénomène d’embourgeoisement impliquant à la fois une transformation sociale et urbaine, souvent accompagnée d’une hausse des loyers et du coût de la vie, ainsi que d’une modification de l’image du quartier. Définition d’après Médéric Gasquet-Cyrus, *Gentrification*, Langage et société, 2021 (Cairn).



Variation en pourcentage du nombre d'habitants, augmentation ou diminution de la population résidente.

<-15
-15.0 - -5.1
-5.0 - 0.0
0.0 - 5.0
5.1 - 25.0
> 25

© Crédit de l'auteur, *LE MAPPE DELLA DISUGUAGLIANZA UNA GEOGRAFIA SOCIALE METROPOLITANA*, Ketì Lelo, Salvatore Monni, Federico Tomassi.

Ainsi, la gentrification des quartiers du centre de Rome ne se limite pas uniquement à une transformation dite esthétique, elle participe dans un certain sens à la recomposition sociale de la ville où les populations les plus modestes, voire marginalisées, sont contraintes de s'en éloigner. Cette dynamique accentue la pression sur la périphérie ce qui révèle les limites des politiques de logement, notamment du logement social. Il est important d’aborder celui-ci pour en ressortir les mécanismes d'exclusion résidentielle, les difficultés croissantes d'accès au logement dans ce contexte qui est marqué par la spéculation immobilière, le sur-développement des locations touristiques et le désengagement progressif des pouvoirs publics.

Une définition officielle du terme de logement social en Italie a été donnée pour la première fois en 2008, mais il existe depuis bien plus longtemps, il s'agit d'un "bien immobilier destiné à un usage résidentiel en location permanente, qui remplit une fonction d’intérêt général visant, dans le cadre de la préservation de la cohésion sociale, à réduire la précarité résidentielle des individus et des ménages défavorisés ne pouvant pas accéder à un logement locatif sur le marché libre. Le logement social se présente comme un élément essentiel du système de logement résidentiel social, constitué de l’ensemble des services d’habitation destinés à répondre aux besoins fondamentaux”¹.

Aujourd'hui, le logement social représente environ 6% du parc immobilier à Rome, malgré un grand nombre de logement privés vides, de musées fermés la nuit, de bâtiment abandonnés. En 2024, 6% de la population (environ 3 millions de personnes en Italie), vivaient dans des conditions d’extrêmes mal logement. Concernant les moins de 35 ans, le pourcentage monte à 13%. La charge liée au loyer constitue 40 à 60% de leur revenus. Actuellement, environ 1/10 de la population vit dans la précarité, notamment à cause, de la hausse du coût de la vie et de la difficulté à trouver un emploi, les salaires bas,... La précarité touche principalement les personnes jeunes, seules ou les familles à enfants, qu’elles soient monoparentales ou non.

1. D’après l'article Habitat Wolrd Map, analysant les rapports du Caritas, 2026

En 2023, le ministère de l’intérieur a enregistré 73 809 demandes d'expulsion, 39 373 ordonnances d'expulsion ont été émises et 21 345 expulsions ont été effectuées, dont environ 80 % pour non-paiement de loyer. Et tous les jours en Italie sont effectués 140 expulsions dont 90% sont pour non-paiement. A Rome, environ 16000 familles sont dans l'attente d'un logement. Depuis 1960, on observe un déclin progressif des politiques de logement en Italie, dont un désinvestissement pour le logement social. Le rapport Caritas de 2025 ² et celui de la Cour des comptes, mettent en avant l'insuffisance de financements publics dédiés aux projets de logements. De plus, en comparant au plan PRG de 1965 ou encore au plan de Fanfani ³, nous pouvons dire que depuis cette période, il n'y a pas eu de grand projet stratégique pour repenser le logement social. Le pays a privilégié la privatisation du parc immobilier.

2. Données provenant du rapport statistique national de 2025, *LA POVERTÀ IN ITALIA SECONDO I DATI DELLA RETE CARITAS*.

3. Un plan pour le développement des emplois par la construction de maisons pour les travailleurs

Le même rapport Caritas montre que la crise du logement en Italie touche un nombre croissant de familles ayant des difficultés à trouver et à garder un logement particulièrement à cause de facteurs interdépendants, la hausse des loyers (pouvant être due à la gentrification dans le centre par exemple), la pénurie de logements, le développement de locations touristiques et de courte durée comme les hôtels et particulièrement le phénomène des Airbnb. À Rome on compte 36 000 logements en location sur Airbnb, ces logements constituent presque 15% du parc immobilier du centre historique.

En Italie, le dernier recensement de l'ISTAT¹ indique qu'environ 50 000 personnes sont sans domicile fixe, dont 85 % d'hommes. À Rome, 2 204 personnes ont été officiellement recensées bien que certaines estimations évoquent jusqu'à 8 000 personnes dormant dans les rues. Mais qui sont réellement les personnes sans abri ? Il est important de souligner ici la diversité des parcours afin d'éviter toute généralisation ou stigmatisation.

Au cours de mon année passée à Rome, au-delà des visites, des promenades et des cours j'ai eu l'occasion d'échanger avec des profils très variés, et la question du sans-abrisme est revenue à plusieurs reprises. Je vivais dans le quartier d'Aurelio, situé à une trentaine de minutes à l'ouest du Vatican, j'avais l'habitude d'y croiser régulièrement les mêmes personnes près de mon immeuble. Parmi elles, il y avait Maria, je ne connaissais pas précisément son âge mais elle semblait avoir la soixantaine. Elle était le plus souvent assise en face du supermarché où je faisais mes courses. Au fil de plusieurs discussions, elle m'a confié que son « entrée dans la rue » remontait à cinq ans après le décès de son mari... Sans entrer dans les détails, elle me racontait avec fierté être déjà allée en France avec sa fille, à Nice, deux ans avant son expulsion de l'appartement qu'elle louait dans le sud du quartier de Trastevere.

¹.Chiffres et statistiques provenant du rapport de l'ISTAT de 2025 et ont été analysés par L'unione Sindicale di Base, dans l'article : *Il diritto all'abitare in Italia: una sfida sociale e politica*, datant de août 2025.



"Rome n'est pas un hôtel, pour les spéculateurs et l'heure du check out",
Affiche appelant à manifester le 13 décembre 2024.

© Nonna Roma, Social Forum

Des parcours comme celui de Maria sont nombreux... Un choc, une rupture ou une crise peuvent fragiliser un équilibre de vie et conduire progressivement à une situation de décrochage. Les traumatismes sont rarement les seuls facteurs, de multiples événements peuvent s'enchaîner et conduire à la rue... Ces situations peuvent être reliées au manque de ressources financières, à la perte d'un logement (un mal-logement, une expulsion, ...), d'un travail ou d'une formation, à un problème familial (séparation, fugues, violences, ...), à un parcours migratoire, à une sortie d'institution (hôpital, foyer, prison, ...), etc...

À Rome la plupart des personnes sans abri restent dans le centre, notamment autour de la gare Termini à 15 min à pied de l'Angelo Mai. Ces lieux sont des espaces fréquentés et traversés sans arrêt, où il est plus facile d'obtenir de l'aide et d'être vu. Quelques familles migrantes sans logement ont occupé l'Ex Istituto Angelo Mai après son abandon entre 2004 et 2006, avant d'être expulsées par la municipalité. Durant cette période, une forme de vie collective et de solidarité s'y est progressivement développée, transformant temporairement ce bâtiment vacant en lieu d'habitation et d'organisation communautaire. Cette occupation mettait en évidence les contradictions urbaines présentes à Rome, pendant que certains édifices restaient inoccupés et sous-utilisés, une partie de la population était confrontée à une forte précarité résidentielle et à l'absence de solutions de logement adaptées.



Dans les galeries proches de la gare Termini.

© Agenzia Nova



Aux pieds du Panthéon la nuit tombée.

© Crédit de l'auteur, Octobre 2024



Au coeur de l' Ex Istituto Angelo Mai, entre 2004 et 2006

© Roma Repubblica



Via del Sambuco, à 10 m de L'Ex Istituto Angelo Mai, Octobre 2025

© Crédit de l'auteur, Octobre 2025

Les situations de précarité observées à Rome interrogent directement notre rapport au patrimoine et à la ville historique, il devient difficile de dissocier la contemplation du patrimoine des réalités sociales qui l'entourent. Dès lors, comment les réunir ? Aujourd'hui, il semble nécessaire de donner une « priorité au présent » afin de permettre une évolution plus saine de la ville dans le futur.

Selon Aldo Rossi les permanences urbaines qui se traduisent notamment par les monuments, constituent « un passé que nous expérimentons encore ». Pour lui, les témoins du passé doivent évoluer car c'est ce qu'ils ont toujours fait. Ils se modifient et s'intègrent, comme un organisme en progressive évolution. Le monument dans son évolution ajoute une nouvelle strate à la ville et l'influence, c'est ce qui fait la richesse du tissu urbain. En s'appuyant sur le Palazzo della Ragione à Padoue, il explique que la permanence ne signifie pas uniquement que le monument expérimente encore sa forme du passé, mais que sa forme physique ancienne a assumé une fonction différente de celle d'origine et « qu'elle a continué de fonctionner en conditionnant cet environnement urbain dont elle est encore aujourd'hui un foyer important. Pour une part cet édifice est encore utilisé, et bien que tout le monde soit convaincu qu'il s'agit d'une œuvre d'art, cela n'empêche pas de trouver normal qu'il fonctionne également au rez-de-chaussée comme marché. Ce qui prouve sa vitalité » (la fonction de marché met en avant l'identité et les particularités locales). À travers cette analyse, l'architecte défend l'idée que la ville doit tendre davantage vers l'évolution que vers la conservation, notamment à travers la manière dont nous pensons ou repensons les monuments. Car « dans l'évolution, les monuments se conservent et constituent des éléments propulseurs du développement lui-même »¹.

1. Toutes les citations de ce paragraphe proviennent de l'ouvrage : *L'Architecture De La Ville, par Aldo Rossi, paru en 1966.*
2. Citation provenant de Padova.com, site officiel de la ville



© Padova.com



© Crédit de l'auteur, Février 2025.

A l'étage, le bâtiment sert toujours à la municipalité et aux événements de la ville. Le Palazzo peut être le reste du temps.

"Le Palazzo della Ragione, construit au Moyen Âge pour abriter les tribunaux de la ville, abrite aujourd'hui, au rez-de-chaussée, l'un des plus anciens marchés européens." ²
Cet espace est pratiqué par le public, même lorsque ce n'est pas le jour du marché.

Pour ma part je pense que le patrimoine pour être durable, ne peut pas être réduit à une simple représentation physique du passé dans une logique trop matérialiste. Il est important de poursuivre la mémoire de Rome comme elle l'a toujours fait, la ville a sans cesse été réarrangée et reconstruite au fil du temps... Comme on l'a montré dans le deuxième chapitre cela n'a pas altéré la présence de témoins et de préexistences antiques qui témoignent encore aujourd'hui. De plus, le patrimoine doit répondre aux besoins urgents et contemporains de notre époque car, lorsqu'il est pensé de manière réfléchie il peut être bénéfique à la fois pour sa dimension historique et pour ses usages actuels. Il convient désormais de considérer le patrimoine comme une valeur ajoutée, capable d'évoluer pour servir le présent et l'avenir.

Cette vision qui place l'homme au centre de la réflexion, a notamment été théorisée par la Société des Territorialistes dont les travaux s'inscrivent dans la pensée d'Alberto Magnaghi. Cette société critique les effets de la mondialisation contemporaine, défend une vision du territoire et notamment du patrimoine, pensée pour tous. Pour elle, la modernité fonctionnelle a progressivement substitué la notion de « lieu » par celle d'« espace physique fonctionnel ». Les territoires tendent aujourd'hui à être standardisés et organisés par des « flux » issus de la mondialisation, des logiques économiques et du capitalisme. À l'inverse, les « lieux » renvoient aux relations historiques, sociales et sensibles construites dans le temps long entre les habitants et leur environnement. Les humains transforment le territoire mais le territoire influence également les humains et leurs manières d'habiter, de vivre et de se rencontrer. Les quartiers, les villes ou encore les paysages résultent ainsi de constructions lentes, issues de « relations co-évolutives entre établissements humains et nature » ¹.

1. La Société des territorialistes (2011), dans la continuité de l'École territorialiste italienne fondée en 1990, est issue d'un collectif de chercheurs et d'enseignants attachés à la notion de lieu. Issus de disciplines variées, architecture, urbanisme, géographie, écologie, agronomie, sociologie, anthropologie, philosophie, histoire, archéologie et sciences de la Terre, ils développent une approche fondée sur la "recherche-action", articulant théorie et pratique au sein de plusieurs universités italiennes.

En employant le terme de « patrimoine territorial », les territorialistes considèrent que le patrimoine ne se limite pas à l'objet architectural, à la façade ou au monument, mais qu'il englobe l'ensemble des traces, usages, pratiques et valeurs accumulées au fil du temps. Le territoire contient encore un potentiel vivant issu du passé pouvant être réactivé par une « conscience des lieux » ainsi que par des processus de réappropriation.

Jusqu'en 2007, avant la 31e session du Comité du patrimoine mondial de Christchurch, les politiques protégeaient surtout les bâtiments, l'habitant a souvent été l'oublié des chartes sur la protection du patrimoine, la patrimonialisation produit des tensions autour de la légitimité d'habiter. Selon les partis pris, certains "types" d'habitants pourraient être considérés comme plus "compatibles" ou plus "légitimes" pour habiter le patrimoine et y avoir un accès privilégié, notamment concernant l'ancienneté ou encore le statut social-économique. Ceux-ci sont considérés comme étant plus à même de prendre soin du patrimoine que d'autres citoyens qui pourraient être "dangereux" et le vandaliser.

Sébastien Jacquot¹ explique qu'au lieu "d'objectiver les habitants afin de les classer et de les distinguer selon leur statut ou leur ancienneté, le rapport d'habitude qui résonne dans le mot « habitant », permet de questionner les relations quotidiennes et les attachements au patrimoine au-delà des pratiques patrimoniales. » Dans cette citation l'auteur interroge les approches traditionnelles du patrimoine, critique cette vision réductrice et propose de considérer le lien fondé sur les habitudes des habitants en insistant sur la relation qu'ils entretiennent avec leur environnement.

De plus, il évoque « tous ces usages passés sous silence, familiers, habituels, éventuellement incongrus voire illicites, d'éléments du patrimoine et désigne l'appropriation par ceux qui sont proches : les jeunes enfants qui se cachent dans les ruines, la promenade ou le pique-nique au pied des remparts, la baignade et les fêtes au pont du Gard ». Dans cette citation, l'auteur évoque l'appropriation du patrimoine à travers des usages informels des lieux, le patrimoine étant souvent réduit à des usages formels tels que visites guidées et activités réglementées,...

Il explique qu'il existe également d'autres usages quotidiens et spontanés d'un lieu, lesquels font partie de l'appropriation vécue du patrimoine par les habitants et expriment leur lien personnel et leur attachement au patrimoine. Cet attachement aux lieux historiques peut provenir des rapports d'usage et d'habitudes qu'un individu entretient avec son lieu de vie. Il faut donc reconnaître la valeur historique d'un lieu et explorer les attachements à ce patrimoine au-delà des aspects physiques de celui-ci, par exemple à travers les relations d'usages, d'appropriations, de proximité et d'habitude pour réinscrire durablement le patrimoine dans la vie sociale contemporaine.

1. Sébastien Jacquot, *Engagements et attachements au patrimoine des habitants au sein des villes Unesco : expériences croisées (France, Italie, Chili)*, 2022, Éditions Universitaires d'Avignon

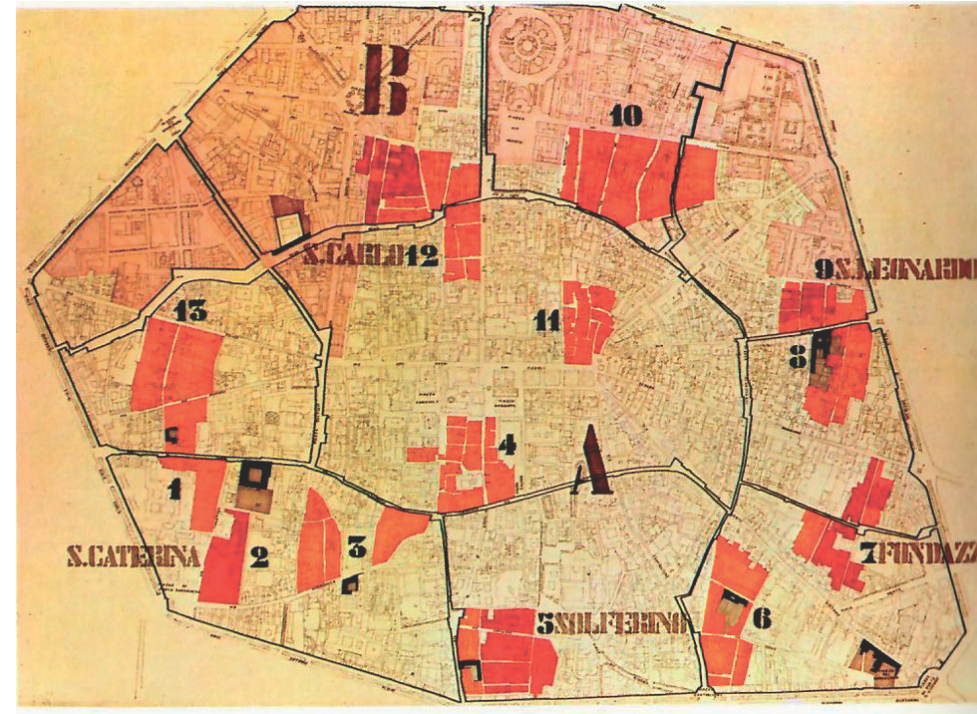
Durant les années 1960-1970, la ville Bologne a fait l'objet d'une réforme urbaine. Ce plan, réalisé par Pier Luigi Cervellati, Giuseppe Campos Venuti et leurs associés, visait à réhabiliter le centre historique de la ville en s'opposant à la valorisation de celui-ci comme atout commercial. En effet, ces architectes et urbanistes Italiens défendaient une approche radicale et influente de l'urbanisme à cette époque. L'objectif était de lutter contre la spéculation foncière. Leur approche que l'on nomme aujourd'hui « Urbanistica Reformista » souhaitait aborder la ville dans son ensemble par la méthodologie de la typologie pour adapter celle-ci, qui était ancienne, à la « société nouvelle ». Le centre-ville constituait donc pour eux un ensemble urbain, une forme qu'il fallait préserver, tandis que les fonctions devaient être adaptées aux besoins de la population ouvrière qui grandissait.

Dans les années 50, la ville de Bologne était face à un dilemme; soit on gérait l'augmentation de la population de la ville par l'expansion de la ville, une urbanisation type comme l'on a observé à Rome, mais qui éloigne majoritairement les populations les plus pauvres face à l'industrialisation, mais dans ce cas-là que faire du centre-ville médiéval ? Le conserver en l'état comme témoin d'une époque finie ? Soit on décidait de prévoir un plan de réforme. En 1955, un plan d'urbanisme a été imaginé pour accueillir plus d'un million d'habitants. Ce plan, à la suite de la guerre, s'appuyait sur la volonté de faire subir au centre historique un *sventramento*, une grande démolition du centre historique, pour donner place à un nouveau programme de nouvelles fonctions, contrôler l'augmentation de la population, en excluant les plus grands monuments. Cette méthode a été observée à Rome comme nous l'avons exposé plus tôt, lors de la période fasciste. Ce plan ne fut pas réalisé à cause d'un changement de politique auprès de la municipalité de Bologne.

A la place, le conseil voulut organiser la ville en 15 quartiers, sous forme de 15 arrondissements. Tous fonctionnaient en un ensemble administratif et interagissaient entre eux. Le but, dans ce plan, fut de représenter les travailleurs, mais aussi les citoyens. La première stratégie de ce plan était de prévoir une cohésion entre ces éléments : la périphérie, où s'observait l'expansion industrielle et résidentielle et le centre historique, considéré comme l'élément majeur sur lequel il fallait travailler, pour Cervellati et Campos Venuti, puisque c'est là où l'on observait le plus la spéculation immobilière et l'inflation.

D'ailleurs, dans l'ensemble de notre analyse, étude de cas, nous nous concentrerons majoritairement sur le centre-historique, car il correspond plus aux propos du mémoire, bien qu'un grand nombre d'interventions furent réalisés en périphérie de la ville.

Cela étant dit, concernant le centre historique, l'administration de la ville a décidé de concevoir, en collaborant avec plusieurs coopératives d'habitation, un plan PEEP (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, qui signifie plus ou moins un plan pour la construction de logements sociaux et abordables). Ce plan fut conçu pour lutter contre la dépossession des logements sociaux dans le centre-ville pour leur transformation en logements de luxe ou espaces de bureaux. Ainsi, Cervellati et Campos Venuti appréhendent la ville dans une perspective proche de celle développée par Rossi, qui considère la ville comme un gigantesque artefact construit par l'homme et transformé au fil du temps. Au lieu de restaurer les bâtiments spécifiques un par un de prévoir le changement de fonction orienté vers les activités et logements sociaux et communautaires, Cervellati, avec le conseil municipal, ont décidé de travailler sur 13 compartiments en tant que sous-espace, comprenant des logements de catégories A et C (la catégorie A représentant les grands bâtiments types monastères, la B étant « les immeubles à cour » et C, « la maison des artisans » et logements de types ouvriers.)



Le plan *PEEP*, (*Piano per l'Edilizia Economica e Popolare*, plan pour la construction de logements sociaux et abordables) présentant les 13 compartiments impliqués dans le centre historique

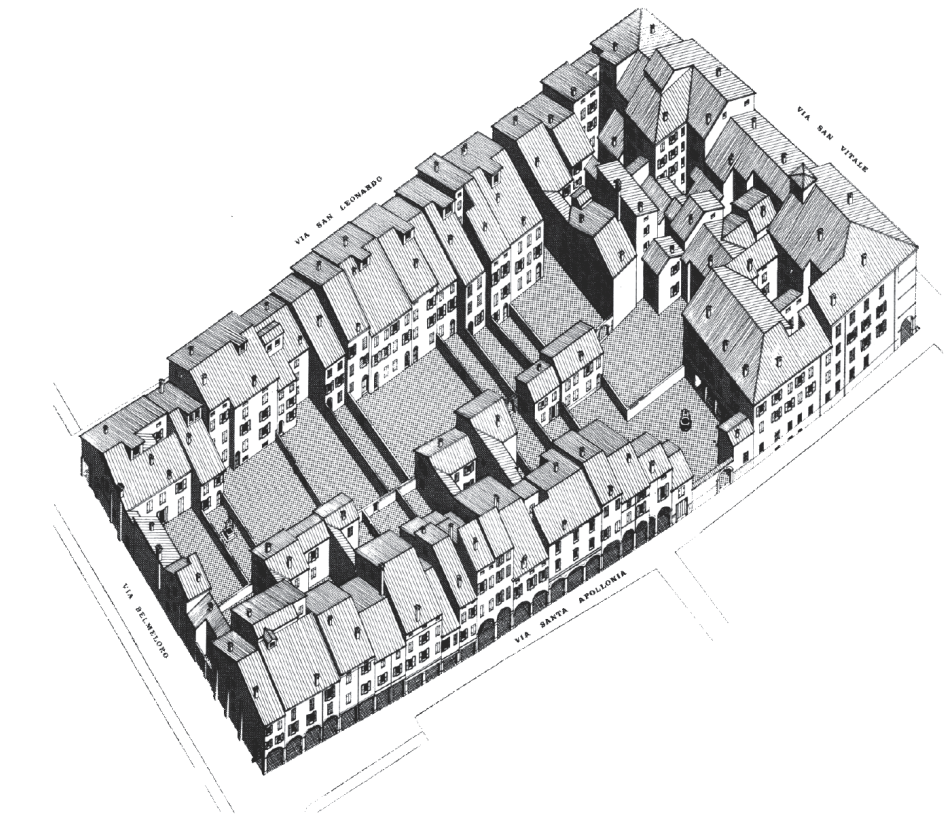
© Enrica Mannelli, *La ville comme projet réformiste*
Recherche typologique et plan de Bologne de 1973, Burning Farm, 2023.

Ces compartiments, représentés en rouge sur le plan ci-dessus, fonctionnent de manière cohérente grâce aussi à la présence de services comme des marchés, places, espaces sportifs, culturels et communautaires, ... qui correspondent et sont indispensables dans ces ensembles. Les compartiments ont été choisis pour le plan car ils comprennent les îlots en état de dégradation mais aussi ils étaient particulièrement affectés par des phénomènes d'exclusion et d'exode des populations populaires.



Exemple d'affiche illustrant les activités de quartier dans le cadre des nouveaux centres civiques mis en place par la municipalité.

PierLuigi Cervellati, Roberto Scannavini et Carlo De Angelis, *La nuova cultura della città*, 1970.



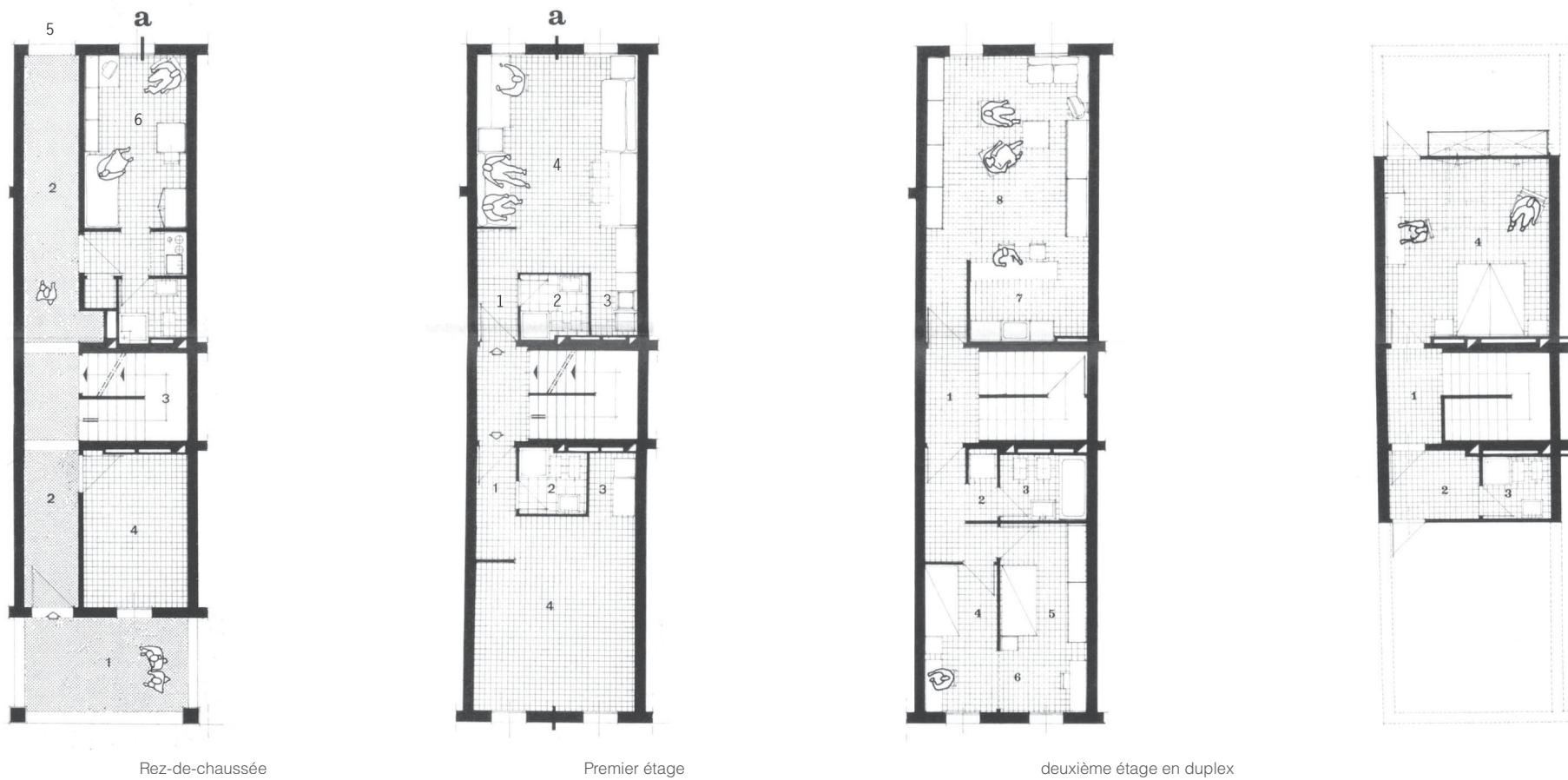
Ilot comprenant des maisons artisanales de type C

© Enrica Mannelli, *La ville comme projet réformiste*
Recherche typologique et plan de Bologne de 1973, Burning Farm, 2023.

Pour les îlots comprenant des bâtiments de catégorie C, c'est-à-dire des « maisons d'artisans », le projet s'appuie sur une lecture typologique précise du tissu existant. Ces habitations, souvent implantées sur des parcelles très étroites et profondes, s'ouvrent sur la rue par des façades à arcades, typiques de Bologne, et assurent une continuité et une porosité entre l'espace public couvert et l'espace privé. A l'arrière des parcelles, un jardin, souvent accessible par un couloir de transition et de circulation depuis la rue. Cette espace de transition prolonge les relations entre l'espace public (la rue), l'espace commun (le rez-de-chaussée et le jardin) et l'espace privé (les logements).

A partir de cette structure récurrente et de ses relations déjà observées qu'ils souhaitent mettre en valeur, Cervellati et son équipe développent une intervention typologique qu'ils appliquent à l'ensemble des bâtiments de type C. L'objectif est d'adapter ces bâtiments aux besoins de l'époque en matière de logements, sans modifier les caractéristiques morphologiques des bâtiments, voir même les mettre en valeur. Ainsi, les intérieurs sont organisés pour accueillir différents types de ménages sur chaque étage, alors qu'auparavant, "une maison d'artisans" était occupées par une seule famille par exemple et ses capacités d'accueil n'était pas exploitées. Par exemple, le projet prévoit un petit logement pour personnes âgées en rez-de-chaussée, un logement pour 2 personnes (étudiants, colocataires, couple) au premier étage, un logement familial pour 4 à 5 personnes aux deux derniers étages en duplex. Le rez-de-chaussée, en prolongement de la rue, est pensé pour cette fois accueillir principalement les espaces communs et collectifs et les accès aux jardins et aux étages.

Cette approche permet de préserver les relations urbaines existantes tout en réinterprétant les usages tournés vers le social. L'utilisation de la méthode de la typologie devient un outil de transfromation pour laisser liberté aux différentes appropriations habitantes tout en préservant la structure urbaine héritée.



- 1 : espace public couvert par les arcades
- 2 : hall d'entrée, espace commun de circulation
- 3 : cage d'escalier
- 4 : salle commune
- 5 : accès vers le jardin
- 6 : logement pour personne âgée
- a : surface : 20 m2

- 1 : seuil d'entrée
- 2 : salle de bain
- 3 : cuisine
- 4 : chambre/séjour
- a : surface : 33 m2

- 1 : seuil d'entrée
- 2 : sellier
- 3 : salle de bain
- 4 : chambre individuelle
- 5 : chambre individuelle
- 6 : espace de jeu, d'étude en commun
- 7 : cuisine
- 8 : séjour

- 1 : seuil d'entrée
- 2 : dégagement avant salle de bain
- 3 : salle de bain
- 4 : chambre parentale

Plans des typologies de logement de type C

© Enrica Mannelli, *La ville comme projet réformiste*
Recherche typologique et plan de Bologne de 1973, Burning Farm, 2023.

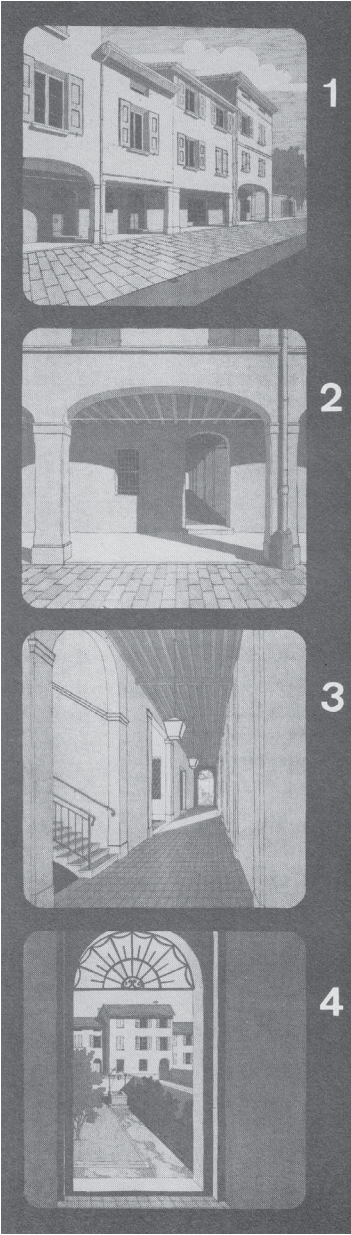
04

Penser le futur de l'Ex Istituto Angelo Mai, passer du
silence à l'usage

Apporter un nouveau monument à Rome

Par les analyses de références précédente, nous avons montré que l'architecture et la ville sont indissociables... Dans cette perspective et en accord avec les principes des territorialistes, il est essentiel de ne pas considérer l'Angelo Mai uniquement comme un objet architectural, une façade ou un monument isolé mais comme un élément de la ville porteur d'usages anciens, de pratiques, de relations et de valeurs accumulés au fil du temps et façonnées par l'homme. Ce "lieu", nous voulons le ré-ouvrir, le donner à la ville et réactiver son potentiel vivant. Son jardin est un cadeau, une véritable respiration au sein de la densité du tissu urbain et de l'étroitesse des rues environnantes. L'objectif du projet est donc d'ouvrir le bâtiment et son jardin à tous, afin de permettre la réappropriation collective du site et l'appropriation de ses espaces. Pour *portare un nuovo monumento a roma* (apporter un nouveau monument à Rome), non plus comme une célébration d'un passé figé mais comme une mise en valeur de l'œuvre humaine. Il ne s'agirait donc pas de concevoir un nouveau musée exposant les plus belles œuvres de la renaissance ou de l'époque baroque mais plutôt un lieu capable d'accueillir une appropriation culturelle et sociale de l'espace. Le projet chercherait à offrir des espaces destinés aux expositions, au théâtre, aux performances, à la danse, à l'art de rue, à la musique, ... Tout cela réunis en un même pôle culturel...

À partir de ce programme, la question de l'accessibilité du site devient essentielle. En effet, comme évoqué précédemment, les trois rues adjacentes révèlent très peu la présence du grand vide caché derrière cette architecture massive et fermée. En reprenant l'étude de cas du projet de Bologne mené par Cervellati, nous remarquons que l'architecte accordait une importance particulière aux notions de porosité, d'accessibilité et de continuité entre espace public et espace intérieur, notamment dans les bâtiments de types C. Le projet fut pensé comme une valorisation du prolongement de la rue, passage sous une arcade, traversée d'un couloir extérieur, arrivée dans un jardin... Une sensation similaire peut être ressentie en visitant l'Angelo Mai. Depuis la rue il est possible de franchir une arche, d'emprunter un escalier ou une pente douce, d'être progressivement attiré par une lumière, une fontaine, la végétation avant d'atteindre finalement l'intérieur du bâtiment ou le jardin. Cette séquence spatiale révèle l'importance de réactiver une forme de promenade architecturale, car au fond à Rome, ce que l'on aime faire, c'est se perdre.



Maisons artisanales de type C. Le système urbain : de la rue à l'arcade, jusqu'au jardin intérieur. De Pier Luigi Cervellati, Roberto Scannavini, Bologne : politica e metodologia del restauro nei centri storici (Bologne : Società editrice Il Mulino, 1973), 198.

© Enrica Mannelli, *La ville comme projet réformiste*
Recherche typologique et plan de Bologne de 1973, Burning Farm, 2023.

Accès 1



1



2



3



4

Accès 2



1



2



3



4

Accès 3



1



2



3



4

Apporter un nouveau monument à Rome



Apporter un nouveau monument à Rome

La question du rapport à la rue, au quartier, se joue au niveau 0. Ce niveau jouera le rôle de "rez-de-ville"¹ terme utilisé dans l'ouvrage *Social Loft*, Yves Dreier, Eik Frenzel, 2023. Ce "rez-de-ville" sera un espace actif, accessible, inclusif et culturel qui prolongera la vie de quartier à l'intérieur du bâtiment. Toutefois le bâtiment étant historique, cela limite les possibilités en termes de porosité visuelle et de transparence avec la rue, ainsi le lien avec l'espace public peut se faire dans la programmation de ce niveau. Le projet pourrait viser à prévoir un accès pour tous en RDC du bâtiment et en jardin afin de favoriser les interactions, les usages partagés et la mixité. Les programmes créatifs, sociaux, solidaires et locaux animent ces espaces communs et font primer la valeur d'usage sur la valeur marchande... Le RDC est pensé comme un espace largement appropriable laissé à la disposition des multiples activités culturelles, sociales et publiques comme des expositions, des représentations théâtrales, des ateliers et performances artistiques, visuelles, musicales, ...

C'est à ce moment-là que la dimension d'inclusion commence à intervenir en travaillant l'accessibilité pour tous. On vient travailler par petites touches en composant avec l'existant... Depuis la Via Clementina, la séquence d'entrée est repensée autour de l'ancienne cabine électrique, le seul volume en bordure de rue qui pourrait faire aujourd'hui la transition entre la rue et le jardin. On travaille la pente paysagère qui se situe entre le volume redessiné et l'ancien mur de renfort, on passe derrière ce mur depuis la rue, on monte les marches et on découvre un jardin. Un programme public, un restaurant et sa terrasse viennent articuler et animer cet espace de transition.

Depuis la via degli Zingari, la façade fermée et imposante du bâtiment historique ne permet pas d'intervenir lourdement sur la porosité entre rue et jardin, ainsi on ne touche pas, on se saisit de la séquence d'entrée principale existante, une succession de volées d'escaliers dirigés vers une fontaine. Le hall d'entrée devient traversant et extérieur, débarrassé de porte et devient un espace de transition, un seuil d'inclusion sociale qui ne se ferme pas et qui mène au jardin et aux salles d'expositions.

1. terme utilisé dans l'ouvrage : *Social Loft*, Yves Dreier, Eik Frenzel, 2023.

Associer la culture et le social

Apporter un nouveau monument à Rome ne signifie pas construire quelque de spectaculaire mais signifie rendre visible celles et ceux que l'on fait parfois semblant de ne pas voir. Les familles et sans abris qui ont occupé l'Angelo Mai de 2004 à 2006 puis ont été expulsées, font partie de la ville. Bien que la plupart des familles expulsées sont obligées de chercher un logement en périphérie, la plupart des sans-abris restent en centre-ville dans le centre historique, car c'est là qu'ils peuvent trouver le plus d'aide. Le projet cherche à leur donner une place et mettre en avant la solidarité, non pas en marge de la ville mais en son cœur. Le but dans la programmation du pôle est donc d'associer la culture au social sous le nom de l'inclusion.

Deux références italiennes intéressantes dans leur concept et leur programmation ont nourri cette réflexion. Le premier projet s'agit de Sotto/Sopra, un projet soutenu par la Fondation CON IL SUD, ce projet implanté dans le quartier de San Berillo à Catane, au cœur du centre historique qui contient 60% de biens et bâtiments abandonnés¹. En partant du processus qu'habiter est un processus actif et collectif, la fondation a décidé de récupérer et de réhabiliter le Palazzo De Gaetani pour accueillir les personnes sans domicile fixe tout en activant les services de proximité et les espaces de rencontre entre habitant, habitants du quartier et visiteurs en rez-de-chaussée. Un café vient créer un nouveau lieu public et devenir le nouveau point de convergence entre les activités culturelles et sociales... À travers ce projet, l'association a voulu prouver que la réinsertion ne peut pas se faire dans l'isolement, elle doit se faire dans la ville et avec la ville.

Le deuxième concept qui nous intéresse est celui du MAAM ou «Museo dell'Altro e dell'Altrove», le "Musée de l'Autre et de l'Ailleurs". Ce bâtiment qui était un ancien abattoir à cochon situé Via Prenestina à Tor Sapienza dans la banlieue de Rome. Occupé initialement par des migrants depuis 2009, le lieu abrite une ville autogérée appelée Metropoliz qui accueille 200 personnes de toutes origines dont des familles et des enfants. Mais ce n'est pas une simple ancienne usine habitée...

1. Données fournies par l'association Oxfam italia

D'après le fondateur Giorgio De Finis, « c'est une utopie concrète qui donne également des résultats : elle construit des logements sociaux et apporte un nouveau musée à Rome » où « les plus démunis ont non seulement droit à un toit, mais aussi à un musée adapté. Les droits comprennent également la beauté, la culture et les échanges » (citation de Giorgio De Finis, Club Huck, 2022). Ce musée dont parle le fondateur, n'est pas un musée comme les autres, on pourrait le qualifier d'espace d'exposition où chaque artiste engagé peut pratiquer ou exposer directement dans le lieu. Les communs, cantines, salons, jardins, terrasses et extérieurs deviennent des espaces libres et des lieux vivants au milieu de l'art contemporain et engagé. Les œuvres d'art du MAAM ne se contentent pas de façonner l'esthétique particulière du lieu, elles ont également permis en tant que projet culturel sensationnel, de le protéger contre les expulsions. Les œuvres d'art protègent les habitants, privés du droit au logement, contre les expulsions forcées, tant que Metropoliz conserve son statut de musée, ses murs ne peuvent pas être franchis et ses habitants ne doivent pas être déplacés. Mais les œuvres d'art ne sont pas seulement une barrière protectrice, elles invitent aussi les citoyens de Rome et visiteurs à pénétrer dans ce musée habité et à découvrir qu'une autre ville est possible... Une ville pluraliste, diverse, collaborative et inclusive où vivre l'art n'est plus réservé à une élite.



Espaces extérieurs du MAAM, habiter et exposer dans un même lieu

© Open migration

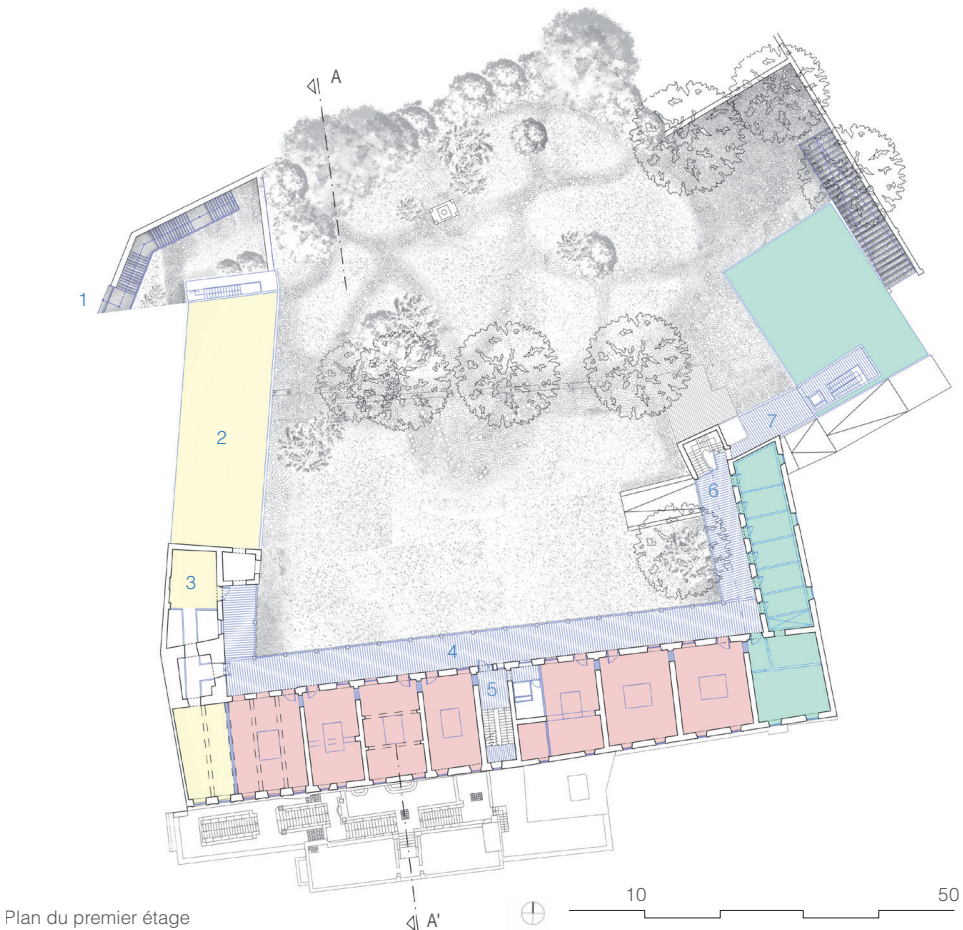
Associer la culture et le social

Dès 2009, les habitants ont investi et se sont appropriés le site de manière collective et évolutive transformant les anciens espaces industriels en habitat. À partir du bâtiment existant, ils ont aménagé leurs logements tout en mettant en place un système spatial hiérarchisé en articulant les espaces privés, semi-privés, semi-publics et publics. Les espaces de circulation comme couloirs, escaliers et rampes, constituent aujourd'hui des éléments qui définissent des usages au-delà des fonctions premières. Ces espaces deviennent des communs, des espaces de travail à la lumière et à l'air frais, des lieux d'échanges quotidiens entre voisins, des coins salon en hauteur pour surveiller les enfants qui jouent dans la cour. Ces espaces de transition jouent un rôle d'articulation entre la sphère domestique et la sphère collective... Le musée forme aujourd'hui un ensemble spatial hybride dans lequel l'appropriation progressive du bâti existant a permis et permet encore la création d'espaces vécus, partagés, constamment changés et transformés par habitants et artistes.



Espaces extérieurs du MAAM, utilisés par les artistes et les habitants.

© Club Huck



Plan du premier étage

© Crédit de l'auteur

- Logement sociaux
- Espaces communs
- Structure d'accueil solidaire

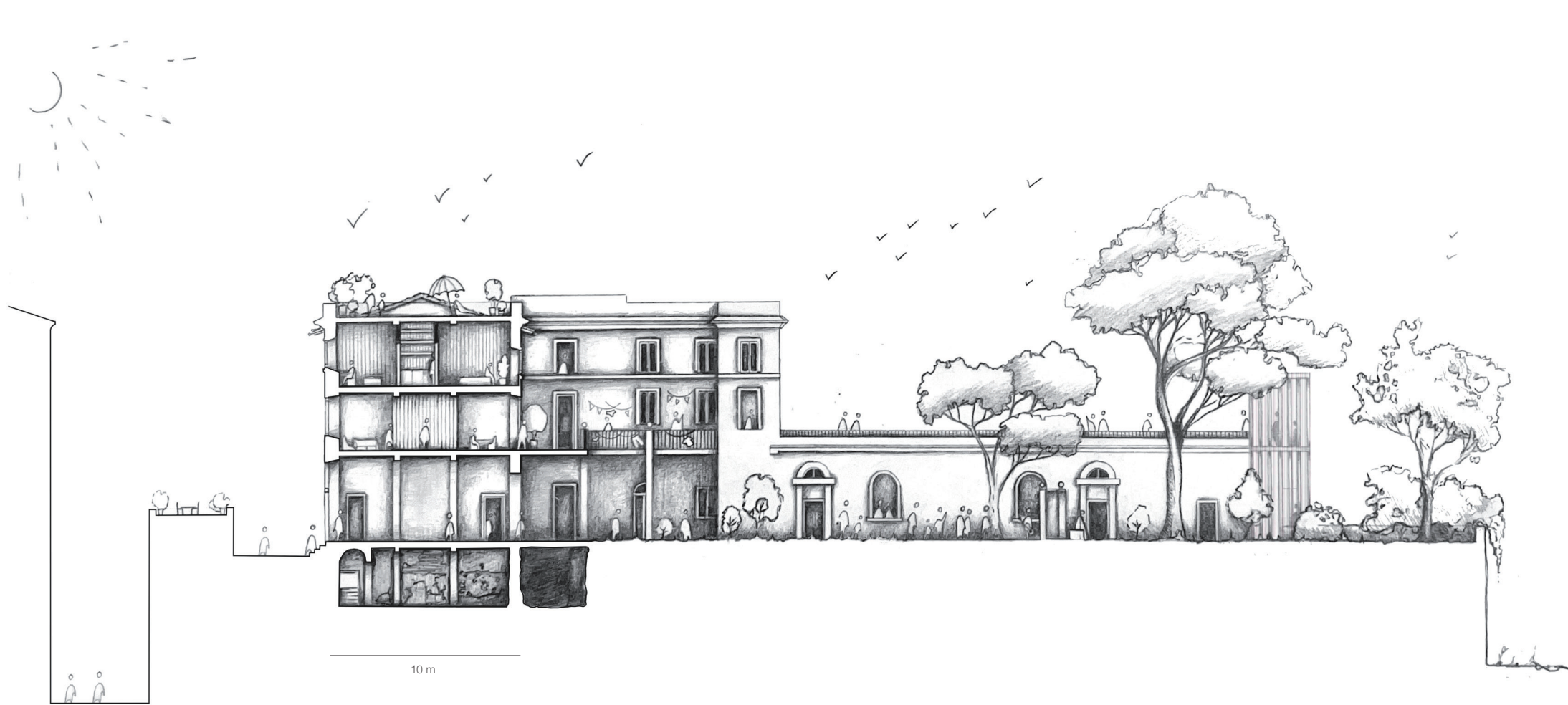
1. Accès réservé aux habitants, conception d'un nouveau volume escalier en bois.
2. Terrasse collective, volume à ciel ouvert
3. Espace commun (ludothèque et bibliothèque traversant la tour
4. Coursive/ terrasse collective appropriable
5. Escaliers principaux et accessibilité PMR
6. Escalier extérieurs réutilisé pour relier la coursive existante avec la nouvelle au R+2.
7. Nouvel structure en bois avec escaliers et accessibilité PMR, connectant les logements et le complexe d'accueil solidaire.

Le programme du pôle d'inclusion sociale et culturelle s'organise comme un "fond de scène", un ensemble qui fonctionne à l'échelle de la parcelle entière, jardin compris. Il se compose de trois éléments complémentaires :

- Un espace culturel et libre à l'appropriation en rez-de-chaussée et dans le jardin,
- Un ensemble de logements sociaux pour des familles allant de deux à cinq chambres au premier et deuxième étage
- Une structure d'accueil solidaire pour les personnes en situation de précarité ou sans domicile, occupant l'ancienne cabine électrique et l'aile Est de l'A.Mai aux trois étages.

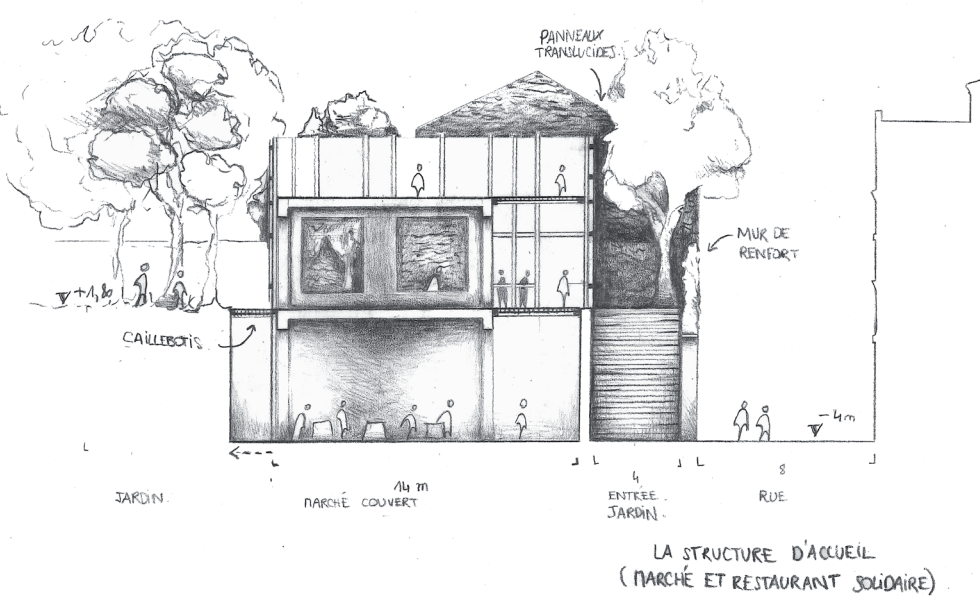
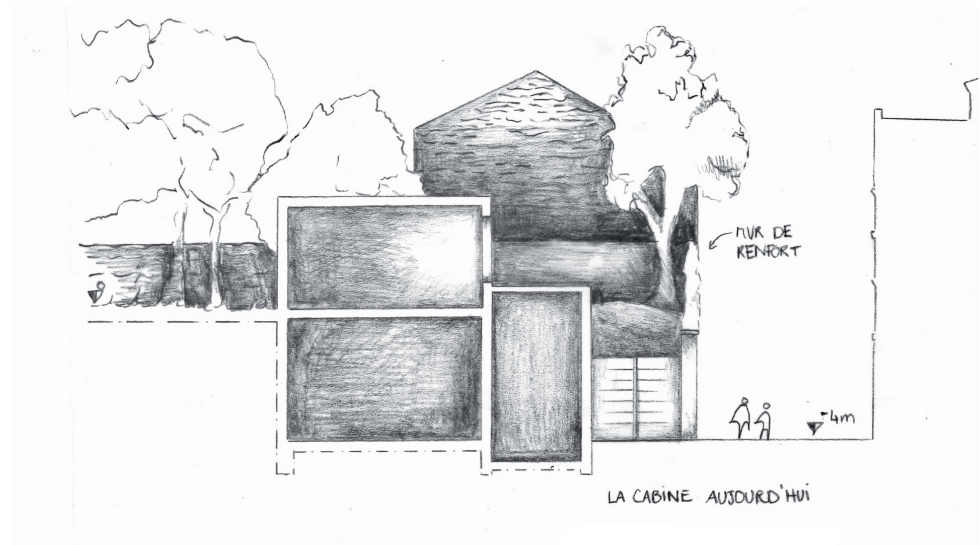
Ces trois ensembles ne sont pas pensés comme des programmes séparés qui coexistent, ils sont pensés pour se croiser et se connecter. Ainsi, pour que cela fonctionne, il faut travailler sur ce qui les relie physiquement, les espaces de transition entre le public, le rez-de-chaussée ouvert à la ville, et le collectif, les logements et les espaces communs aux habitants. Cette articulation se fait par les circulations verticales existantes et leurs accès. Mais c'est la coursive extérieure qui joue le rôle le plus important. En encerclant la cour, elle relie entre eux les différents éléments du bâtiment. Elle distribue, oriente et accompagne vers les différents espaces tampons entre le premier étage et le rez-de-chaussée. Elle ne fait pas que distribuer, elle offre une relation privilégiée en hauteur sur le jardin. Cette coursive va être réutilisée pour le projet, en tant qu'espace de rencontre et de cohabitation. La démarche du projet est donc de connecter entre eux les éléments qui appartiennent à une époque différente, la tour médiévale, l'ancienne villa, l'extension de l'école, en les harmonisant dans la sobriété sans les effacer.

La coupe transversale met en évidence l'organisation verticale du projet et la répartition des différents usages. Au rez-de-chaussée, l'espace public ouvert à tous accueille un jardin ainsi qu'une entrée inclusive, favorisant l'accessibilité et les échanges. Les étages sont consacrés aux logements, desservis par la coursive qui constitue un espace de transition entre les espaces collectifs et l'intimité des habitations. Au-dessus de l'ancienne chapelle, un espace extérieur commun est aménagé pour les habitants. Comme une terrasse immergée dans les arbres. Cet espace est relié à un nouveau volume en bois et en panneaux translucides, qui permet un accès discret depuis la Via Labre, une ruelle en cul-de-sac. Afin de préserver le calme de cette rue, cet accès est exclusivement réservé aux résidents. Le projet propose également une toiture accessible et appropriable par les habitants, dans l'esprit des toits-terrasses romains.



Coupe transversale AA'

© Crédit de l'auteur



Coupes schématiques de la cabine électrique avant et après intervention

© Crédit de l'auteur

Concernant la structure d'accueil pour les personnes en situation de précarité, le projet vise à les accompagner vers une autonomie. Cette démarche s'appuie sur la pratique quotidienne de l'apprentissage par exemple et sur la participation à des activités ouvertes sur la ville, pour une émancipation et une reprise de confiance en soi possible.. Le programme de cette structure s'organise sur les deux bâtiments, l'Angelo Mai et l'ancienne cabine électrique. Celle-ci accueille en rez-de-chaussée les fonctions publiques, un marché couvert et solidaire, qui peut proposer de l'aide alimentaire ou des produits accessibles à tous. À l'étage, prend place un restaurant solidaire, pouvant être géré ou coanimé par les habitants de l'Angelo Mai. Une terrasse à ciel ouvert complète cet ensemble, offre un espace partagé et rappelle l'espace sur l'ancienne chapelle.

Une nouvelle structure en acier et panneaux translucides , inspirée du projet de l'école maternelle du cabinet *Petr Stolin Architekt*, vient s'installer sur le volume de l'ancienne cabine. Implantée comme une seconde peau autour du volume existant, celle-ci crée de nouveaux espaces de circulation baignés de lumière naturelle. Cette intervention permet à la fois de révéler la matérialité du bâtiment d'origine et d'offrir de nouvelles qualités d'usage.

Conçue comme une enveloppe légère, la structure favorise également l'apport de lumière au marché couvert situé au rez-de-chaussée grâce à des planchers en caillebotis qui laissent tomber la lumière jusqu'aux niveaux inférieurs.

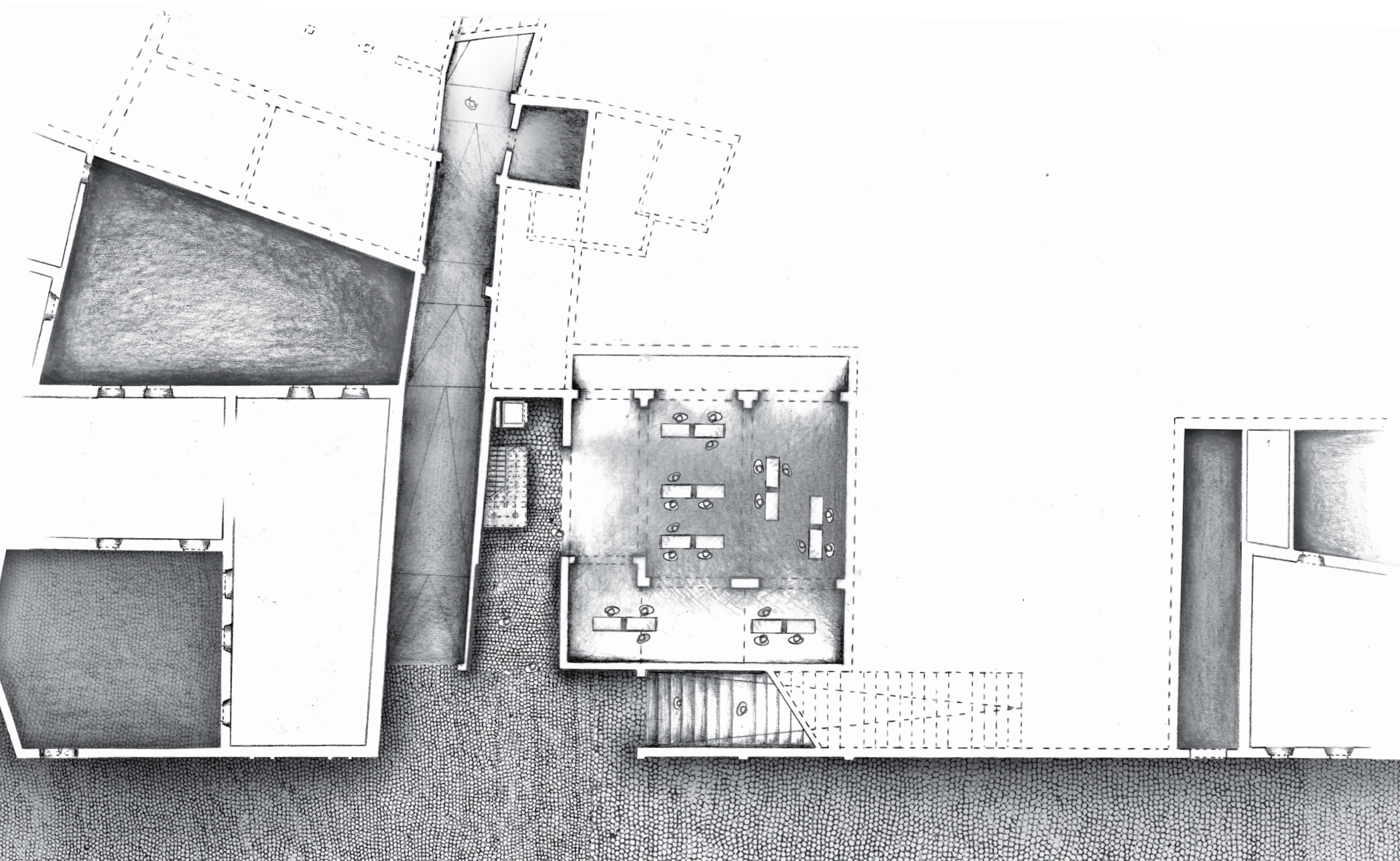
La connexion entre ces deux espaces est assurée par un nouveau volume de circulation qui répond à un double objectif : assurer l'accessibilité de l'ensemble tout en permettant aux habitants de préserver leur intimité. Les personnes accueillies peuvent avoir le choix d'emprunter les parcours publics du site ou d'accéder plus discrètement par un escalier et un ascenseur situés dans ce volume extérieur non chauffé. Construit en bois, ce volume vient se glisser entre un mur porteur existant et une loggia, aussi déjà présente. Le choix de ce matériau renforce le caractère plus intime et domestique de cette circulation.



Jardin d'enfants Nová Ruda, Vratislavice nad Nisou, Petr Stolin Architekt, 2018

© Alexandra Timpau

Rez-de-chaussée, le marché solidaire



L'étage, le restaurant solidaire





L'habitat collectif et la cohabitation,
L'écoquartier Jonction Genève, Dreier Frenzel Architecture, 2018.

© Revue Espazium, Eik Frenzel

À l'échelle du bâtiment, l'élaboration des trois scénarios permet d'explorer trois programmes différents, chacun établissant un rapport spécifique avec le bâti existant. Les projets, et notamment les programmes d'habitation proposés, dépendent directement de la manière dont la coursive est traitée et mise en relation avec les espaces intérieurs. C'est un véritable élément structurant du projet, elle assure la liaison entre les différents espaces collectifs et privés. Chaque espace est porteur de sa propre identité, la coursive les met en lien. Ainsi, la coursive n'est pas conçue et utilisée comme un espace de circulation à travers les trois scénarios, mais comme le lieu central de la vie collective. Il s'agit d'un espace appropriable qui peut être parcellisé et accueillir une diversité de modes de vie et d'habiter. Comme le décrit l'ouvrage Social Loft par Yves Dreier et Eik Frenzel (2023), les espaces de transition entre le privé et le collectif sont les lieux où l'on se croise, où l'on s'arrête, où l'on discute.

Le projet fait le choix de distribuer les logements depuis cette coursive plutôt que de recréer un couloir intérieur, solution qui aurait pu permettre plus de logements, mais qui aurait produit ce que l'on veut éviter : des petits logements, en enfilade, sans espaces communs et sans rapport avec l'extérieur. À l'inverse, la coursive étant orientée au nord, offre une protection contre le soleil, en plus des murs de l'Angelo Mai qui font presque 80 cm d'épaisseur, et pourra être occupée presque toute l'année. Celle-ci, suspendue au-dessus de la cour, a une qualité : elle est déjà là, elle a déjà une histoire, il s'agit juste de lui redonner des usages et avec eux, un sentiment d'appartenance à un lieu et à une communauté.

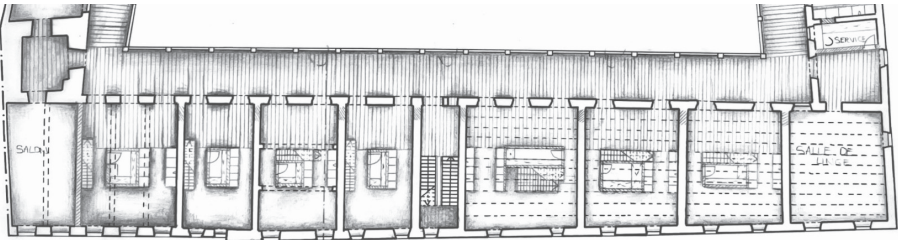
Pour explorer comment cette appropriation peut se traduire dans le bâtiment existant, nous avons testé et envisagé trois scénarios, chacun étant conçu pour proposer une manière différente d'articuler les logements et les espaces communs et partagés.

Le premier scénario travaille presque exclusivement avec l'existant, en n'ajoutant que des garde-corps (la hauteur actuelle n'étant pas réglementaire) et prévoit un programme de logements familiaux en duplex.

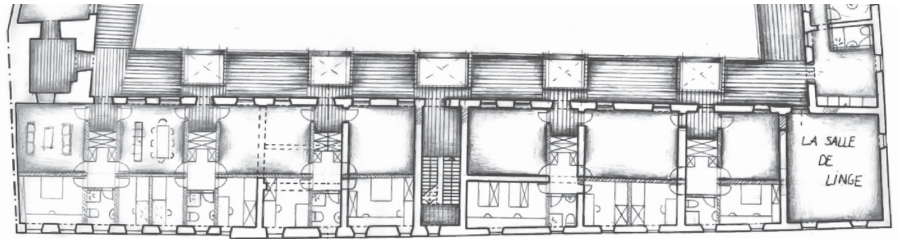
Le deuxième explore un programme de logements individuels et de cohabitation, en ajoutant une nouvelle coursive légère et réversible sur celle existante. Cette intervention est prévue pour desservir les logements au deuxième étage. Chaque habitant dispose de sa chambre, tandis que les salles de bain sont mutualisées par deux. Cette nouvelle coursive s'intègre aux différents espaces partagés et se met en relation avec eux : par le traitement du sol, elle pénètre ponctuellement le bâti et assure une distribution transversale des espaces. Comme le premier scénario, le projet s'appuie sur une gradation spatiale horizontale, allant du caractère collectif des coursives, au semi-collectif des espaces partagés, puis au semi-privé des zones tampons desservant chambres et salles de bain, jusqu'au domaine privé des chambres. Les volumes servants, conçus comme des dispositifs d'articulation, regroupent depuis la coursive les seuils d'entrée, les espaces de stockage et les salles de bain. Disposés transversalement, ils structurent les espaces communs partagés, laissés libres d'appropriation par les habitants. La nouvelle coursive est ponctuellement creusée en fonction de la structure afin d'instaurer des relations verticales entre les deux parcelles, de dégager des espaces collectifs de plus grande ampleur et de qualifier les seuils d'entrée des logements.

Le troisième scénario est pensé autour de la mixité, au niveau du programme et des personnes accueillies. Il prévoit, en ajoutant comme le deuxième scénario une nouvelle structure sur la coursive existante, d'associer des logements familiaux et des logements individuels, tous en cohabitation. Les logements familiaux s'organisent en "clusters" autour d'un espace commun intérieur connecté à la coursive.

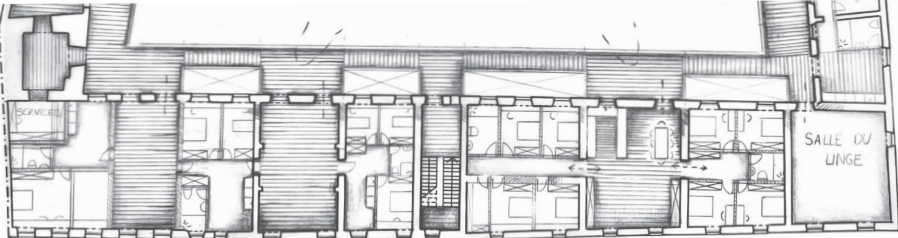
Le premier scénario est celui que l'on retient, car les deux autres sont beaucoup trop invasifs, la trame de poteaux serait difficile à réaliser, comme si le bâtiment refusait qu'on lui impose une nouvelle structure. Nous avons choisi la sobriété. Ne presque rien ajouter, travailler directement avec ce qui existe est la démarche la plus cohérente...



Scénario 1
Logements familiaux



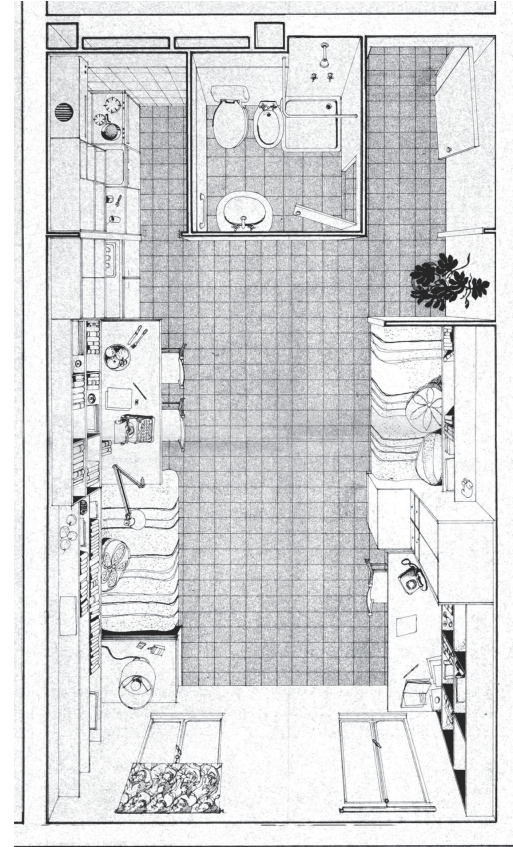
Scénario 2
Logements individuels
et de cohabitation



Scénario 3
Cohabitation et mixité

Les trois scénarios qui explorent les différents programmes de logements et qui testent les capacités du bâtiment à recevoir ces logements et activités internes

© Crédit de l'auteure, Décembre 2025.

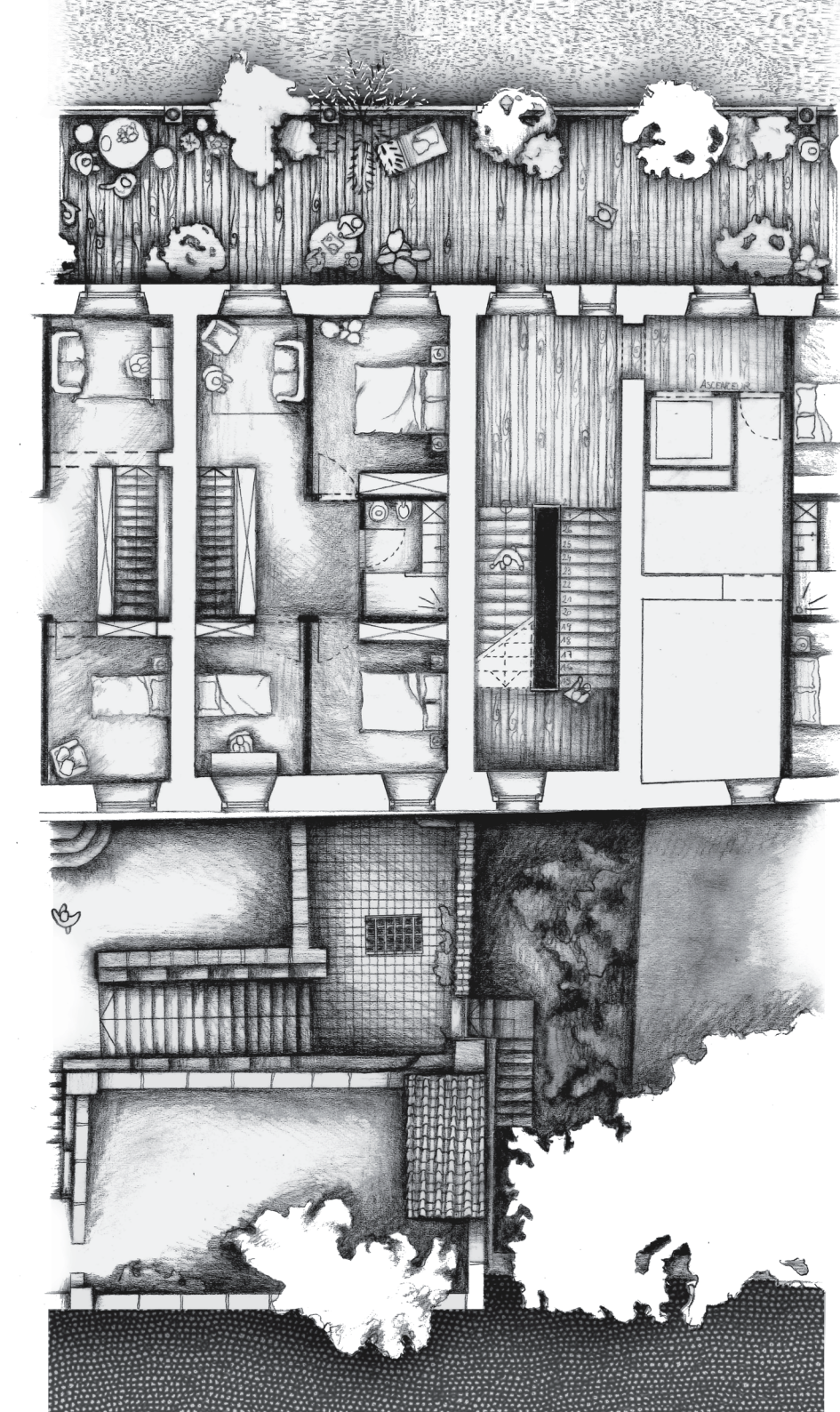


Logement habité dans un bâtiment de catégorie C, Bologne, par Pierluigi Cervellati

© Enrica Mannelli, *La ville comme projet réformiste*
Recherche typologique et plan de Bologne de 1973, Burning Farm, 2023.

Le projet choisi explore la question du logement à travers des profils familiaux. Le projet s'appuie sur la coursive existante, dans une volonté de respect du bâti en place, pour développer des logements familiaux en duplex. La coursive, qui assure la distribution de ces logements, est pensée comme une extension de l'habitat : elle devient un espace appropriable par les habitants, fonctionnant comme une terrasse collective parcellisée. À la fois lieu de service et espace de rencontre, la coursive se met à disposition des usages des habitants, permettant à chacun de s'approprier une portion extérieure. Cette appropriation de la coursive révèle la diversité des modes de vie et des manières d'habiter. Le projet se sert donc de la coursive comme espace tampon entre le public et le privé.

Afin de favoriser les relations sociales et la vie collective sans les imposer, le projet s'organise autour d'une gradation spatiale lisible : du jardin, espace collectif, à la coursive, espace semi-collectif, puis au logement, semi-privé, jusqu'aux espaces privés situés côté rue. De simples volumes viennent rendre les appartements traversants et offrent une souplesse d'usage. Ces dispositifs permettent aux habitants de choisir l'organisation de leur intérieur : installer le séjour côté rue, plus intime, ou au contraire côté coursive, dans un rapport plus ouvert et semi-collectif, en prolongement sur l'espace extérieur. La coursive, dans un traitement de sol continu, se prolonge dans le logement et donne cette impression d'extension vers l'extérieur. À l'étage, le nombre de chambres, de trois à cinq, se détermine par le nombre d'ouvertures existantes en façade. Ainsi, le projet à l'échelle du bâtiment de l'Angelo Mai, où se situent les éléments les plus anciens, ne cherche pas à s'imposer, il cherche à l'habiter.





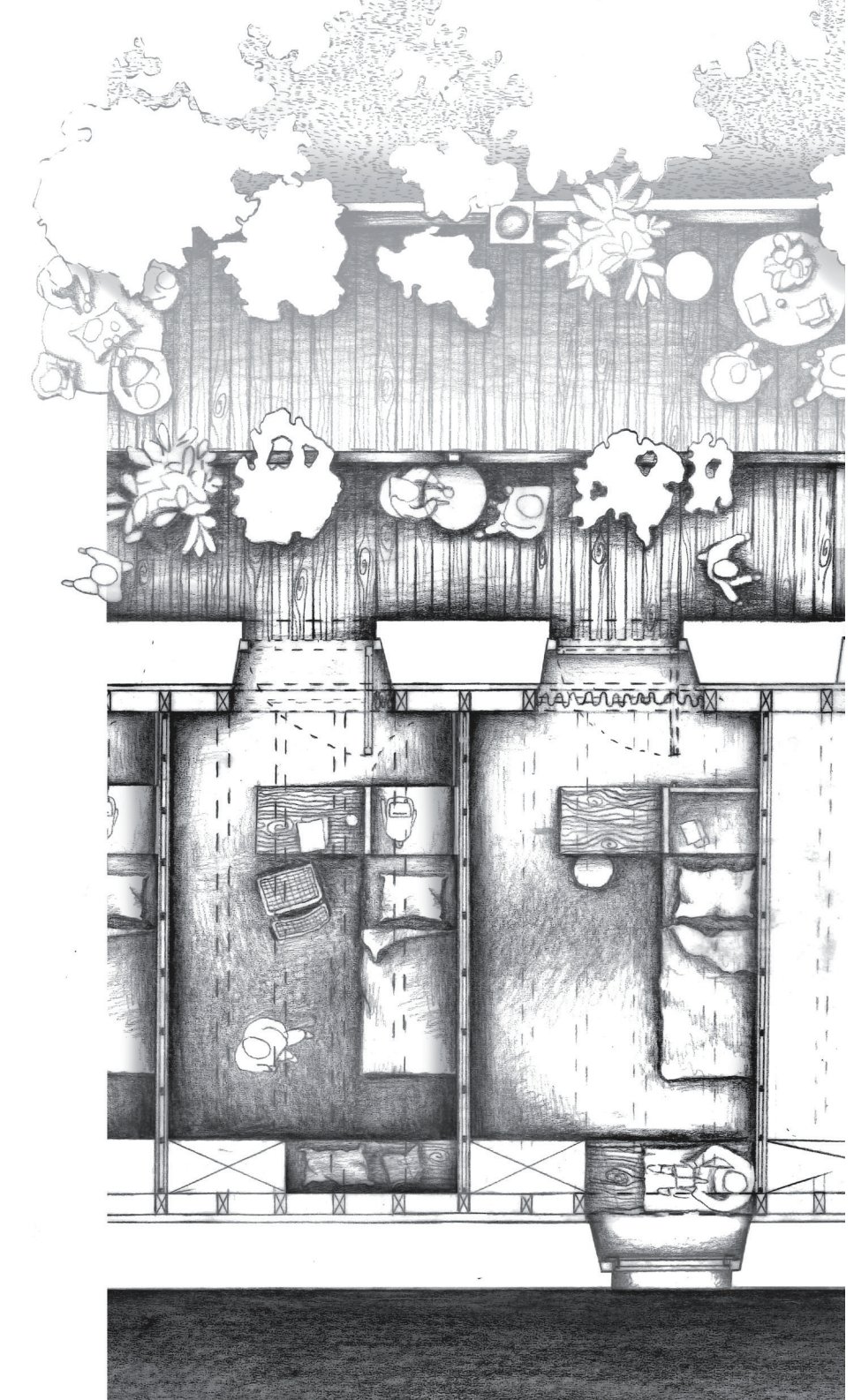
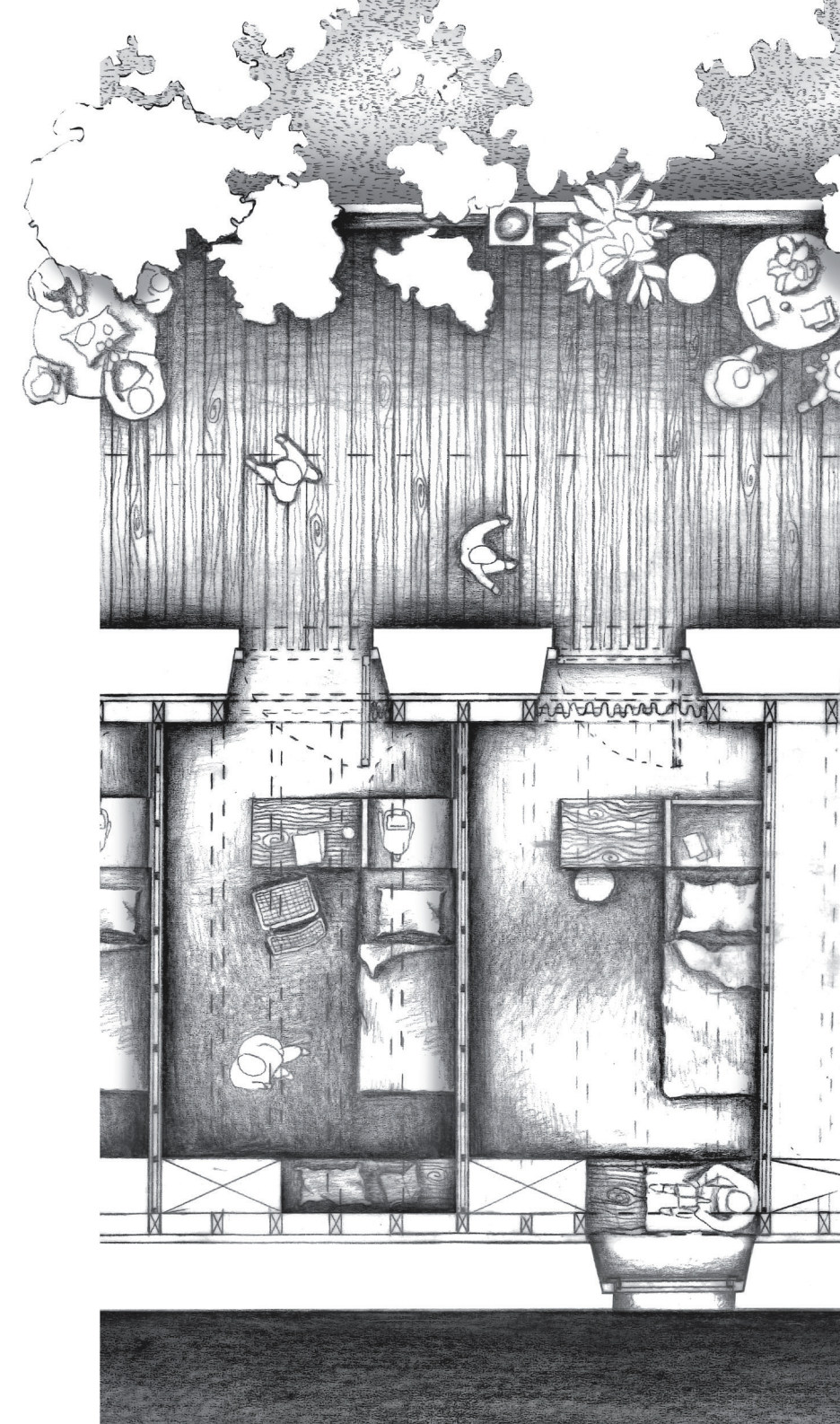
Construire l'intimité, dans un logement pour personnes sans-abri

© Binario 95

Le logement d'accueil développé par l'association Binario 95, où le logement est pensé comme un véritable lieu de vie, permettant à chacun de se sentir chez soi, de créer des liens, de reconstruire des relations saines, amicales et solidaires, de se sentir en sécurité et de se retirer dans un espace personnel lorsque le besoin d'intimité se fait sentir.

En ayant choisi la première typologie, le projet développe des logements grands et familiaux. Néanmoins, il est tout de même intéressant de garder cette notion de mixité, comme nous l'avons abordé lors de la présentation du troisième scénario, en prévoyant des logements individuels et en cohabitation. Ici, nous parlons des chambres individuelles intégrées au logement en semi-autonomie (au complexe d'accueil pour les personnes en situation de précarité).

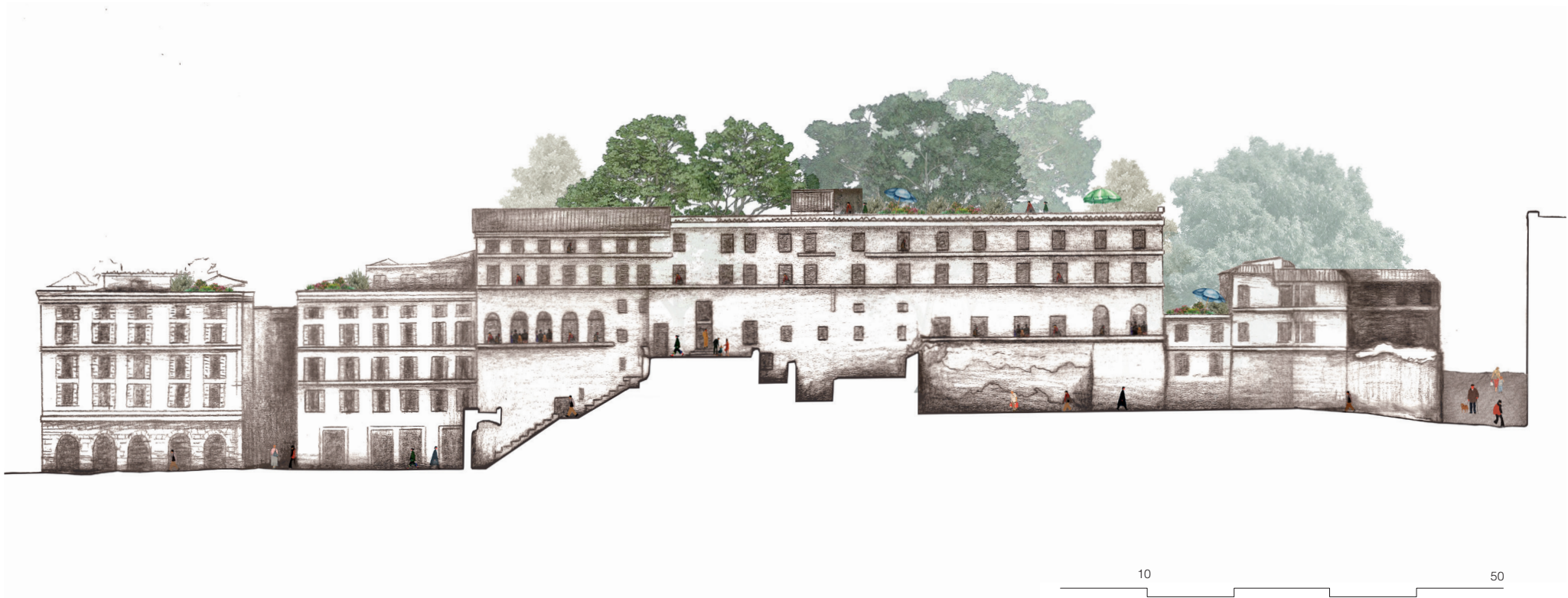
Cette aile du bâtiment à l'est, a des proportions beaucoup plus étroites. Néanmoins les chambres préservent tout de même une qualité d'usage et un sentiment d'intimité. Une nouvelle structure en ossature bois est introduite en seconde peau en remplacement de la structure de reprise des planchers en maçonnerie de brique et linteaux métalliques mise en place en 2008. Cette structure existante, dont les murs sont implantés de biais, rend l'aménagement des espaces difficile. Son remplacement constitue une intervention peut-être lourde, mais aussi nécessaire. C'est le seul moyen d'obtenir des espaces habitables et qualitatifs dans cette partie du bâtiment, tout en conservant bien évidemment le bâti ancien qui l'entoure. Cette intervention pourrait permettre d'obtenir des chambres qualitatives sans percer de nouvelles ouvertures dans les façades. La coursive devient presque un salon extérieur, où les habitants viennent se retrouver. À l'intérieur de la chambre, l'intimité se construit par le mobilier. Le lit se place en retrait, derrière l'armoire et le bureau, à l'abri des regards. Nous prévoyons aussi un rideau pour la porte-fenêtre si besoin. On retrouve ainsi la même dynamique de la gradation du collectif vers le semi-privé et le privé, en partant de la coursive vers l'intimité du coin nuit et lecture.





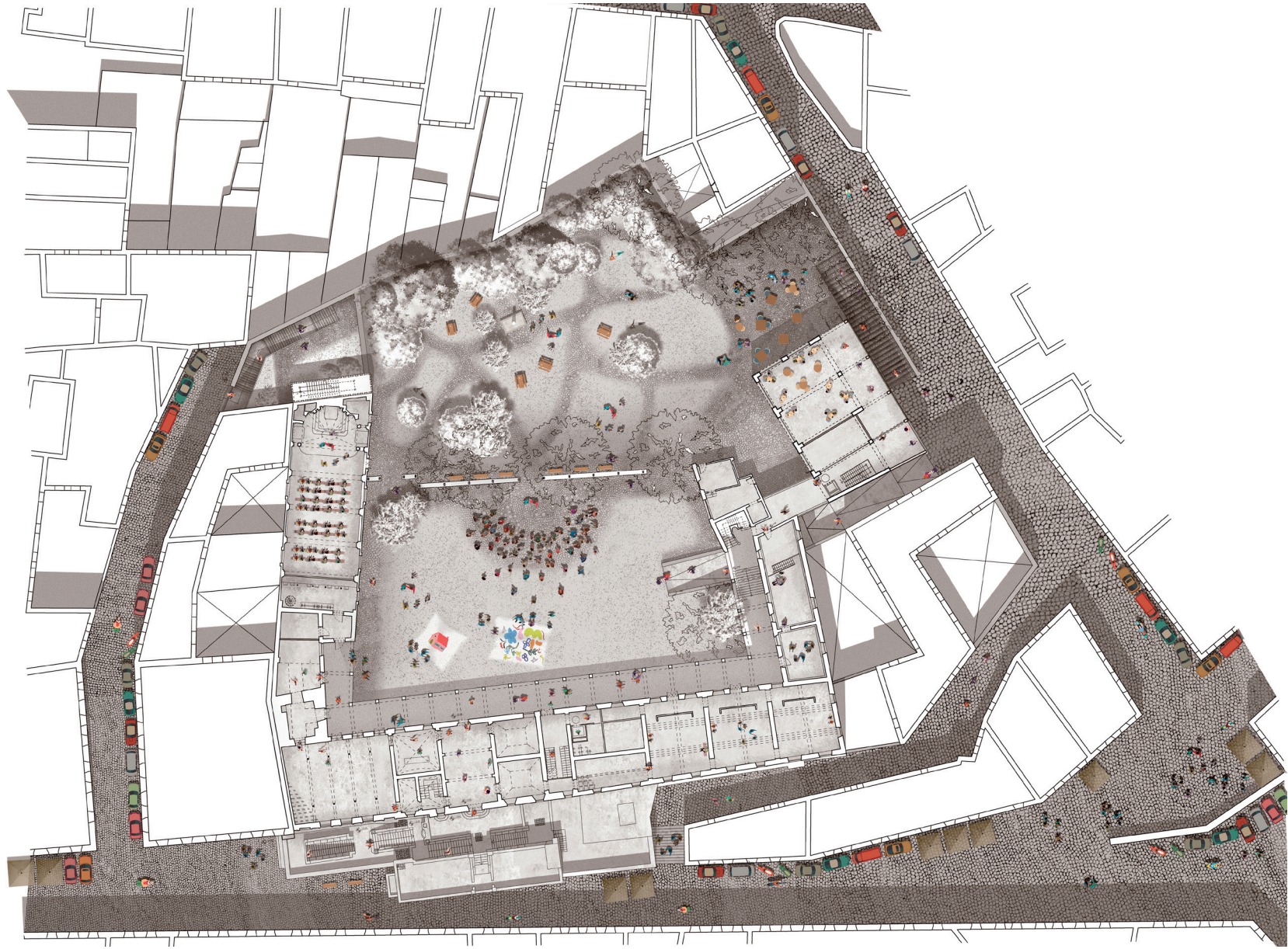
Elévation de la structure d'accueil, Via Clementina

© Crédit de l'auteur



Elévation de la façade principale, Via degli Zingari

© Crédit de l'auteur



Plan du rez-de-chaussée habité du site réalisé au niveau +1.5 m

© Crédit de l'auteur



Coupe longitudinale AA', habiter l'existant

La conscience du lieu devient essentielle, le patrimoine n'existe véritablement que lorsque les habitants le reconnaissent, se le réapproprient et le réinventent collectivement. Il existe parce qu'il continue à avoir du sens pour ceux qui l'habitent et le pratiquent au quotidien.

© Crédit de l'auteur

Conclusion

Pour conclure, nous pouvons dire que ce projet peut paraître utopique. C'est précisément ce qui m'a tenue à cœur de le mener jusqu'ici. À Rome, durant cette année, deux réalités m'ont marquée : la richesse du bâti face à la précarité visible et quotidienne. Tenter de les réunir dans un projet architectural était peut-être ambitieux, mais il était important d'essayer, parce que l'architecture ne peut se contenter de contempler le passé sans regarder le présent.

Ce mémoire a commencé par une déambulation. Il s'est ensuite transformé en enquête historique, urbaine et sociale, qui m'a conduite bien plus loin que je ne l'imaginais au départ. Un bâtiment comme celui-ci ne peut plus être fermé et figé ; il doit redevenir un organisme vivant et être habité.

L'élaboration de trois hypothèses a permis d'explorer la capacité d'accueil du bâtiment, jusqu'à trouver une réponse qui me semble juste : une architecture qui respecte l'existant tout en offrant des espaces de vie beaux, appropriables et dignes. La cursive retrouve un usage collectif, les logements s'organisent autour d'une gradation claire entre le public et l'intime, et le rez-de-chaussée s'ouvre pleinement à la ville.

Ce projet a aussi ses limites, et je les identifie clairement. La structure d'accueil solidaire mériterait d'être davantage développée, notamment dans ses connexions avec la ville et son rapport aux bâtiments voisins. La question des matériaux et du dialogue entre l'existant et le nouveau gagnerait également à être approfondie, un édifice comme l'Angelo Mai mérite une réflexion encore plus précise sur la manière dont une intervention contemporaine peut s'y inscrire. Ce projet doit continuer à évoluer ; je compte d'ailleurs poursuivre cette réflexion, notamment à travers les échanges entamés avec une association située à la gare de Termini.

Pour moi, la conscience du lieu devient essentielle. Le patrimoine n'existe véritablement que lorsque les habitants le reconnaissent, se le réapproprient et le réinventent collectivement.

Il existe parce qu'il continue à avoir du sens pour ceux qui l'habitent et le pratiquent au quotidien.

L'Angelo Mai m'a appris que les bâtiments qui comptent sont ceux qui résistent et continuent à se transformer. Ce mémoire en constitue une nouvelle strate, et non la dernière.

Retranscription phénoménologique

Le choix de réaliser une description phénoménologique (9) me semble pertinent puisqu'il retranscrit mon expérience vécue de l'espace, cette expérience est source de sens. Habitant à Rome pendant un an j'ai pu arpenter la ville et m'y perdre de nombreuses fois. Pour cet exercice je souhaite retranscrire la visite de l'école Ex Istituto Angelo Mai, organisée en collaboration avec Signore Severino Francesco, un membre de la « direzione tecnicademanio e patrimonio municipale ». J'ai pu dialoguer longuement, avec lui et avec Signora Imola Mazzocco venant du « Dipartimento Attuazione Urbanistica », sur le sujet de mon mémoire et ai eu la chance et l'autorisation de visiter le site entièrement le 16 Octobre 2025. Cette visite a été possible grâce au soutien de Professoressa Daniela Esposito, la directrice du département « di Storia, Disegno e Restauro dell'Architettura » de la Sapienza et grâce à l'aide apportée par ma copromotrice Professoressa Manuela Raitano.

Retranscrire la visite de cette ancienne école n'est pas un choix à la légère puisqu'après des semaines de recherche de site et d'arpentage de la ville, suite à parfois même des désespoirs et des découragements, je suis tombée, lors de la fin du mois de mai, nez à nez avec cet édifice élancé et imposant. Le bâtiment complètement abandonné depuis presque 30 ans se trouvait dans un quartier que je connais bien, un quartier vivant où les locaux viennent encore. On y trouve, libraires, friperies, cafés, restaurant typiques, antiquaires, galeries d'art, bars, où jeunes comme moins jeunes viennent occuper et s'approprier l'espace public, s'asseoir sur les bords des fontaines, lire, dessiner et discuter sur les marches d'escaliers, en cherchant l'ombre, ... On ressent la présence moins importante des touristes même si la rue Via degli Zingari, où se situe le bâtiment, est à seulement 10 min à pied du Colisée. L'atmosphère me semble plus calme et plus ralenti en comparaison de l'ambiance proche du monument à Vittorio Emanuele II et de celle via dei Fori Imperiali qui relie le foro Romano et le Colisée, par exemple.

La visite était prévue à 10h, aux pieds du bâtiment, via degli Zingari. J'ai donc pris les deux lignes de métro ce matin-là, ai marché depuis la station Cavour durant cinq minutes jusqu'au point de rendez-vous et me suis assise à 9h45 sur un banc, dos au bâtiment et proche d'une fontaine. En marchant, j'avais remarqué une nouvelle fois, comme lors de mes découvertes

J'étais fatiguée de mon voyage, mais surtout stressée, j'avais une petite appréhension par rapport à mon italien que je n'avais pas beaucoup pratiqué depuis deux mois. Ce rendez-vous était pour moi important puisque, en effet, cela faisait quelques temps que je correspondais avec Severino par mail. J'attendais cette visite avec impatience car elle devenait urgente, pour comprendre dans quel état se trouvait l'intérieur de l'édifice en partie vieux de trois cent ans. Bien sûr j'avais su obtenir des plans, d'archive ou non, mais je devais me retrouver dans l'espace, découvrir les matériaux, comment s'expriment physiquement les différentes phases historiques que j'avais commencé à découvrir grâce aux documents que l'on m'avait fournis. Je n'avais que très peu d'informations sur l'état du jardin abandonné, sur la cour intérieure et sur leurs accès.

J'avais encore quinze minutes pour faire une petite redécouverte des façades extérieures du bâtiment. Le mur de façade donnant sur la via degli zingari n'est pas visible dans sa totalité depuis cette même rue. Un petit bâtiment étroit et moins haut venait se placer devant. L'espace entre ce même bâtiment et le mur de façade constitue la séquence d'entrée principale de l'école. Je ne pu donc apercevoir qu'uniquement le début à gauche, à l'Ouest, et une partie du milieu de la façade. À l'Est, d'autres bâtiments divulguent plus de la moitié de celle-ci et dessinent une ruelle étroite au pied de l'école partant d'un escalier en pierre, la via del Sambuco, où l'on retrouve beaucoup de graffitis et street Art.

À droite, à l'Est, d'autres bâtiments divulguent plus de la moitié de celle-ci et dessinent une ruelle étroite au pied de l'école partant d'un escalier en pierre, la via del Sambuco, où l'on retrouve graffitis engagés et street art. La façade de l'école est assez dégradée, les fenêtres et châssis ont été retirés, seulement trois ou quatre volets en bois d'un bleu clair et terne restent. Le bâtiment est laissé ouvert à l'air libre. Des fissures commencent à apparaître et je peux même apercevoir les briques de maçonnerie révélées par le manque de mortier à certains endroits. La façade a jauni et noirci.

Retranscription phénoménologique

Severino est arrivé vers 10h15 avec un de ses collègues et m'a informé que nous n'allions pas avoir la possibilité de pouvoir entrer par l'entrée principale du bâtiment car il n'a pas su retrouver les clés. Ainsi nous nous sommes rendus devant l'entrée du jardin en fond de parcelle, accessible depuis la via Clementina, la rue montante et perpendiculaire à la via degli Zingari. Ils ouvrirent le portail, révélant une pente abrupte envahie de hautes herbes et de végétation sauvage. On m'avait prévenu de prendre des chaussures adéquates...

Après avoir presque grimpé cette pente haute d'environ cinq mètres, nous sommes arrivés dans le jardin, qui était immense et totalement inattendu. Ce qui nous a laissé une vue presque panoramique sur l'ancien édifice scolaire. Le revêtement de façade semblait avoir été refait il y a moins de vingt ans, les façades en cour intérieure semblaient dans un bien meilleur état qu'en extérieur. On retrouvait les couleurs chaudes et orangée bien connue à Rome. Je pris aussi conscience de l'absence totale de châssis de fenêtres et de portes.

On m'expliqua que la visite commencerait par l'exploration du rez-de-chaussée. Nous irions ensuite découvrir l'ancienne chapelle, celle-ci n'étant accessible qu'en contournant la tour médiévale. Cette tour était impraticable comme voie d'accès directe.

Après avoir enjambé les hautes herbes, j'aperçus des bâtiments préfabriqués ainsi qu'un stock de matériaux de chantier abandonnés dans la cour.



Retranscription phénoménologique

À peine arrivés devant une des portes d'entrée au niveau de la cour, des voix d'hommes se firent entendre. Il s'agissait d'ouvriers envoyés par la mairie, chargés de réaliser des relevés en vue de la protection parasismique des murs. Nous avons échangé quelques paroles, puis la visite put commencer.

Nous avons commencé par aller voir le hall d'entrée principal, puis avons passé la porte d'entrée pour sortir en extérieur de l'autre côté. C'est-à-dire que nous avons fait le chemin inverse que nous aurions dû faire si nous étions rentrés par l'entrée principale du bâtiment que j'évoquais auparavant.

Il y avait beaucoup de choses à voir à l'extérieur entre la façade de l'école face à la via degli Zingari et le petit bâtiment.

Dans cet espace étroit se trouvait toute la séquence d'entrée qui donnait accès, grâce à quatre escaliers placés à la suite depuis la rue, à non pas uniquement l'entrée au rez-de-chaussée du bâtiment, mais aussi aux caves présentes sur deux niveaux sous le bâtiment et au-dessus du niveau de la via degli Zingari.

Ainsi, nous sommes allés visiter les caves et cavités. Nous avons reconnu, dans les appareillages, certains fragments en travertin, tuf ou marbre, typiques des matériaux utilisés à Rome. Tout était sombre et très poussiéreux, plus nous avançons plus le niveau au-dessus de nos têtes diminuait et plus il fallait se baisser et faire attention à là où nous mettions les pieds. C'était assez oppressant. Je fus soulagée de retrouver la lumière en remontant au niveau 0, directement à l'intérieur du bâtiment.



Retranscription phénoménologique

Nous avons donc continué notre visite des différents espaces successifs qui constituent le rez-de-chaussée. Tous avaient une identité ou une atmosphère qui leur était propre. Ces identités différentes pouvaient se caractériser dans la manière dont était faite la structure, je pus reconnaître des voutes à croisée d'ogives, des poutres imposantes disposées dans des sens de portée opposés au fur et à mesure que l'on changeait de salle. De fines colonnes sculptées et élancées en fer semblaient porter un plafond très lourd. Certaines salles étaient recouvertes de fresques à fleurs ternes et défraîchies ou d'anciens portraits de figures religieuses. De temps à autre, il fallait faire attention à ne pas tomber en se prenant les pieds dans quelques carreaux d'anciens carrelages sûrement laissés pour valeur historique et esthétique. J'ai pu observer l'intérieur de la tour médiévale par l'intermédiaire des ouvertures et ai pu remarquer que la matérialité en son intérieur était totalement différente qu'en son extérieur. En effet, depuis la cour extérieure, celle-ci est totalement invisible et dissimulée dans l'harmonie et la continuité du bâtiment. En intérieur, on distingue sa maçonnerie, ses reprises, son mode de construction, ...



© Crédit de l'auteur, Octobre 2025.

Retranscription phénoménologique



© Crédit de l'auteur, Octobre 2025.

Dans les trois grandes salles de l'aile Est, on remarque différentes stratifications du temps à travers la maçonnerie des murs traversants. D'anciennes arches ont été remplies pour séparer ces trois espaces. Cette aile se continue plus étroitement et perpendiculairement sur une vingtaine de mètres.

C'est depuis cette aile que nous sortons et que nous suivons la coursive extérieure qui longe le bâtiment et permet une balade le long de cour. Par la suite, nous arrivons devant l'entrée de l'ancienne chapelle et y entrons. Severino m'expliqua que des personnes et des familles sans-abris avaient occupé l'école et tout particulièrement cette chapelle il y a une dizaine d'année. J'aperçois qu'à un endroit, la charpente secondaire s'écroule laissant apparaître le volume d'une structure horizontale faite de poutrelles en fer ou acier et de briques jaunes.



© Crédit de l'auteur, Octobre 2025.

Retranscription phénoménologique

Nous empruntons, de grands escaliers intérieurs pour nous rendre au premier étage ou pour découvrir une succession d'espaces empruntant la même trame structurelle que le rez-de-chaussée. Sur le sol nous apercevons tout au long de la visite des éléments linéaires en acier qui traversent de part et d'autre les espaces. Il faut donc une nouvelle fois faire attention où nous posons les pieds. Parfois, je m'arrête aux ouvertures donnant sur la rue et j'observe la ville, j'en découvre un nouveau point de vue, une proximité avec les façades voisines.

Des successions de charpentes horizontales, toutes différentes, me sautent aux yeux. Les murs restent néanmoins tous les mêmes, plâtrés, gris, recouverts de chaux, abimés, percés, portant de vieux radiateurs... Nous finissons la visite du premier étage par la toiture de la coursive, une toiture qui est praticable et qui donne un panorama sur la cour, le jardin et les voisins au loin. J'observe cette fois, non pas uniquement des mauvaises herbes, mais des palmiers, des lauriers, une statue, des vieilles fontaines, le monument à Vittorio Emanuele II, ...

La visite du deuxième étage, le dernier, fut plus ou moins la même que celle du premier, nous l'avons faite en quelques minutes. Dans l'aile Ouest, je découvris toutefois une salle surmontée d'une charpente de grande ampleur, en rupture avec les autres salles, jusqu'alors marquées par des structures et poutres horizontales ou à voûtaines.

En allant à la « fenêtre » je remarquais que nous étions plus haut, la vue m'a alors encore plus captivée. J'observais sur les toitures voisines des loggias, des solariums, des cactus et plantes, des vérandas, des salons de jardins, ... tout était habité.

Au fil des observations, j'avais le sentiment que le bâtiment avait été mis à nu, dépouillé de ses couches, ne laissant apparaître que son ossature essentielle. Cet aspect se ressentait surtout au niveau de la façade principale extérieure et au rez-de-chaussée.



© Crédit de l'auteur, Octobre 2025.

Nous avons tenté mais n'avons pas eu la possibilité d'aller sur le toit de l'ancienne école, faute de clés. J'étais déçue mais déjà très contente de ce que j'avais découvert. Nous avons pu poursuivre la visite en explorant le jardin. Le jardin n'avait rien d'un espace dessiné, il se présentait comme un amas dense d'arbres, laissé à lui-même. J'évitais les branches de partout. Nous n'entendions aucun bruit et étions à l'ombre. La cour semblait plutôt vaste, presque vide. En explorant les lieux, je découvris que celle-ci s'abaissait à l'Est du bâtiment. Je continuai d'avancer, jusqu'à comprendre que je suivais un chemin, un passage discret qui s'enfonçait sous l'édifice. Je traversai alors le bâtiment par une arche maintenue par des tasseaux de soutien. En me retournant, la vue cadrée par l'arche dévoilait une nouvelle lecture de l'Angelo Mai, je percevais désormais tout à distance.

Retranscription phénoménologique

Au fil des observations, j'avais le sentiment que le bâtiment avait été mis à nu, dépouillé de ses couches, ne laissant apparaître que son ossature essentielle. Cet aspect se ressentait surtout au niveau de la façade principale extérieure et au rez-de-chaussée.

Nous avons tenté mais n'avons pas eu la possibilité d'aller sur le toit de l'ancienne école, faute de clés. J'étais déçue mais déjà très contente de ce que j'avais découvert. Nous avons pu poursuivre la visite en explorant le jardin. Le jardin n'avait rien d'un espace dessiné, il se présentait comme un amas dense d'arbres, laissé à lui-même. J'évitais les branches de partout. Nous n'entendions aucun bruit et étions à l'ombre. La cour semblait plutôt vaste, presque vide. En explorant les lieux, je découvris que la cour s'abaissait à l'Est du bâtiment. Je continuai d'avancer, jusqu'à comprendre que je suivais un chemin, un passage discret qui s'enfonçait sous l'édifice. Je traversai alors le bâtiment par une arche maintenue par des tasseaux de soutien. En me retournant, la vue cadrée par l'arche dévoilait une nouvelle lecture de l'école et de sa cour, je percevais désormais tout à distance.

La visite s'acheva et nous primes la direction de l'entrée par laquelle nous étions arrivés. Nous avons discuté et plaisanté quelques minutes dans la ruelle avant que je réalise qu'il était déjà treize heures. Ils me saluèrent et s'éloignèrent de leur côté. Je décidai alors de faire un dernier tour par la ruelle, via del Sambuco, qui longeait la façade principale du bâtiment, lorsqu'un corps apparut dans mon champ de vision. Je pense que c'était un homme, de dos, allongé sur un carton plié en deux et tourné vers cette même façade.



© Crédit de l'auteure, Octobre 2025.

Un outil d'intelligence artificielle a été utilisé au besoin comme aide à la relecture pour des corrections orthographiques et des ajustements mineurs de formulation.

Livres :

1. Choay, F. (1995). L'Allégorie du Patrimoine. Paris : Éditions du Seuil.

2. Cervellati, P. L., Scannavini, R., & De Angelis, C. (1977). La nuova cultura delle città : la salvaguardia dei centri storici, la riappropriazione sociale degli organismi urbani e l'analisi dello sviluppo territoriale nell'esperienza di Bologna. Milan : Edizioni scientifiche e tecniche Mondadori.

3. Rossi, A. (1966). L'architettura della città. Padoue : Marsilio.

4. Di Lisio, T. (2013-2014). Rilievo architettonico. Cours de Laurea in Architettura Quinquennale U.E., Università La Sapienza, Rome.

5. Dreier, Y., & Frenzel, E. (2023). Social Loft.

6. Flores, C., & Prats, E. (2017). Archive n.1

7. Poullain, A. (s.d.). Choisir l'habitat partagé : l'aventure de Kraftwerk.

8. Lelo, K., Monni, S., & Tomassi, F. (2019). Le mappe della disuguaglianza. Rome : Donzelli.

10. Szymoniak, V. (2017). Le dilemme patrimonial : comment l'accélération du mouvement de conservation patrimonial entre en concurrence avec l'innovation architecturale [Mémoire de master]. École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes. https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01529148v1/file/M1820153478_SZYMONIAKValentin.pdf

Articles:

RomaToday. (2024). Case popolari, calano le assegnazioni a Roma. E da Ater l'87% di alloggi in meno in tre anni. RomaToday. <https://www.romatoday.it/politica/case-popolari-dati-assegnazioni-roma-2024.html>

RomaToday. (2020, 6 juillet). Centri di accoglienza per senza fissa dimora a Roma. RomaToday. <https://www.romatoday.it/guida/famiglia/centri-per-senza-fissa-dimora.html>

De Lucia, V. (2019, 8 juin). Pour sauver les villes historiques : le projet de loi. Officina dei Saperi. <https://www.officinadeisaperi.it/materiali/per-salvare-le-citta-storiche-la-proposta-di-legge/>

Davidson, L., & Lizarzaburu, V. (2024, 29 avril). Repenser collectivement « l'habiter en centre-ville » ? Le défi du programme Action Cœur de Ville. Ordre des Architectes. <https://www.architectes.org/repenser-collectivement-lhabiter-en-centre-ville-le-defi-du-programme-action-coeur-de-ville-90480>

Ordre des Architectes. (2024, 28 avril). Qualité architecturale des logements sociaux. <https://www.architectes.org/qualite-architecturale-des-logements-sociaux-90430>

Générale assemblée d'architectes. (2023, 15 mai). Parc des Brigittines. Brussels Architecture Prize. <https://brusselsarchitectureprize.be/fr/project/jonction-urban-park/>

Binario 95. (2021). La mappatura di Binario 95 : Roma. <https://mappa.binario95.it/#all>

RomaToday. (2020, 6 juillet). Centri di accoglienza per senza fissa dimora a Roma. RomaToday. <https://www.romatoday.it/guida/famiglia/centri-per-senza-fissa-dimora.html>

Nonna Roma. (2017, 31 mai). Accueil. <https://nonnaroma.it/>

Neiman, G. (2025, 21 janvier). Inside the world's only inhabited art gallery. Huck. <https://www.huckmag.com/article/maam-metropoliz-rome-only-inhabited-museum>

Tamalaca. (2013). Chi siamo. Tamalaca. <https://tamalaca.com/chi-siamo/>

Tra i senzatetto di Termini, dove Dio è un diavolo. Vita.it. <https://www.vita.it/storie-e-persone/tra-i-senzatetto-di-termini-dove-dio-e-un-diavolo/>

SLRB-BGHM. (2020). Huileries. <https://slrb-bghm.brussels/fr/chantiers/huileries>

Pataro, L. (2023, 27 août). Casa Líquida. ArchDaily Brasil. <https://www.archdaily.com.br/br/1005138/casa-liquida-luiz-pataro>

Il Fatto Quotidiano. (2023, 7 mai). Dentro il MaaM di Roma, il primo museo abitato al mondo che ora rischia lo sgombero. <https://www.youtube.com/watch?v=r4h0uf2G1hI>

Delogu, F. (2021, 12 mai). « Faire une place » aux sans-abri de Rome avec l'association Sparwasser. Cafébabel. <https://cafebabel.com/fr/article/faire-une-place-aux-sans-abri-de-rome-avec-lassociation-sparwasser-60930ad7f723b354413e4756/>

Geindre, N. (2021, 14 décembre). Mettre à l'abri, d'abord : pour une production participative de l'hébergement d'urgence en France [Mémoire]. DUMAS. <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03479230>

Djament, G. (2020, 5 novembre). La patrimonialisation du logement social, observatoire de l'omnipatrimonialisation fragile : le cas de Plaine Commune. Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère, (8). <https://doi.org/10.4000/craup.4776>

Volpe, S. (2019, 26 septembre). L'Esquilin, un quartier central de Rome objet d'un programme de réhabilitation urbaine (1990-2015). Un cas de gentrification en trompe-l'œil ? Les Cahiers d'EMAM. Études sur le Monde Arabe et la Méditerranée, (31). <https://doi.org/10.4000/emam.2224>

Arrhov Frick Arkitektkontor. (2016, 11 octobre). Hammarby Gård. Architizer. <https://architizer.com/projects/hammarby-gard/>

D'Urso, A. (2020, 19 octobre). Perché SottoSopra è un modello innovativo che necessita sostegno. Trame di Quartiere. <https://www.tramediquartiere.org/perche-sottosopra-e-un-modello-innovativoche-necessita-sostegno/>

Agostini, I. (2013, 30 juin). Dal restauro urbano al dov'era, ma non com'era. Dialogo con Pier Luigi Cervellati sulla cultura della città storica. IN_BO. Ricerche e progetti per il territorio, la città e l'architettura, 4(6), 277–288. <https://doi.org/10.6092/issn.2036-1602/3960>

Architectuul. (2022, 29 juin). Lacaton & Vassal. Architectuul. <https://architectuul.com/architect/lacaton-vassal>

La Pierre d'Angle. (2024, 6 décembre). La reconversion de la caserne des Minimes, dans le PSMV du Marais à Paris : comment concilier préservation et reconversion du patrimoine. La Pierre d'Angle. <https://anabf.org/pierredangle/magazine/la-reconversion-de-la-caserne-des-minimes-dans-le-psmv-du-marais-a-paris-comment-concilier-preservation-et-reconversion-du-patri>

Di Masso, A. (2022, 27 avril). Appropriation d'un lieu. Dans M. Marchetti (dir.), Psychologie environnementale : 100 notions clés (pp. 25–28). Dunod. <https://doi.org/10.3917/dunod.march.2022.01.0025>

Jacquot, S. (2022, 14 décembre). Engagements et attachements au patrimoine des habitants au sein des villes Unesco : expériences croisées (France, Italie, Chili). Dans I. Brianso & D. Cassaz (dir.), Vivre le patrimoine mondial au quotidien : Dynamiques et discours des habitants (pp. 103–126). Éditions Universitaires d'Avignon. <https://doi.org/10.4000/books.eua.6959>

Modi, K. (2020, 19 décembre). Co-designing with users : Building community architecture with the community. RTF | Rethinking The Future. <https://www.re-thinkingthefuture.com/architectural-community/a2556-co-designing-with-users-building-community-architecture-with-the-community/>

ArchDaily. (2008, 31 décembre). Quinta Monroy / ELEMENTAL. ArchDaily. <https://www.archdaily.com/10775/quinta-monroy-elemental>

Ville de Paris. (2025, 12 juin). Caserne des Minimes, des logements sociaux au cœur du Marais. Paris. fr. <https://www.paris.fr/pages/caserne-des-minimes-des-logements-sociaux-au-coeur-du-marais-8231>

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. (2024, septembre). Réhabilitation [Document PDF]. ANRU. https://www.anru.fr/sites/default/files/media/downloads/anru_carnet_thematique_rehabilitation_sept24_2.pdf

BRUDED. (2019, mai). Presbytère de Saint-Frgant converti en logements [Document PDF]. https://www.bruded.fr/wp-content/uploads/2019/06/fiche-saint-frgant-presbytre-logements_.pdf

Paris Habitat. (2025, 7 mai). Inauguration du projet de réhabilitation de l'Habitation bon marché Marcadet à Paris (18e). Paris Habitat <https://www.parishabitat.fr/a-la-une/inauguration-du-projet-de-rehabilitation-de-lhabitation-bon-marche-marcadet-a-paris-18e/>

La Pierre d'Angle. (2024, 6 décembre). L'architecture ou l'art de transformer le réel. La Pierre d'Angle. <https://anabf.org/pierredangle/dossiers/construire-dans-l-existant/larchitecture-ou-l-art-de-transformer-le-reel>

Groupe OGIC. Le Carré des Siècles : redonner vie au patrimoine. <https://www.groupe-ogic.fr/realisation/carre-des-siecles-versailles/>

The Colosseum.net. Plans. <https://the-colosseum.net/wp/fr/plans/>

RedattoreSociale. (2024, 15 avril). Diritto all'abitare, a Roma sempre più cittadini non riescono ad accedere alla casa. RedattoreSociale.it. https://www.redattoresociale.it/article/notiziario/diritto_all_abitare_a_roma_sempre_piu_cittadini_non_riescono_ad_accedere_alla_casa

Saro, M. (2010). Projets exemplaires de restauration de Centres Historiques et Durabilité : le cas du centre historique de Bologne. Projet de fin d'études. Université de Tours. https://www.applis.univ-tours.fr/scd/EPU_DA/2010PFE_Saro_Marie.pdf

Comune di Roma — Urbanistica. (2016, 15 avril). Piani di zona. <http://www.urbanistica.comune.roma.it/pdz.html>

Regione Emilia-Romagna. (2004). Patrimonio culturale dell'Emilia-Romagna [Fiche n° 257071]. http://bbcc.regione.emilia-romagna.it/pater/loadcard.do?id_card=257071&force=1

Trincia, G. [sous le pseudonyme Alberto]. (2024, 2 décembre). I molti volti della povertà abitativa e l'urgenza di segni di speranza. Caritas Roma. <https://www.caritasroma.it/2024/12/i-molti-volti-della-poverta-abitativa-e-lurgenza-di-segni-di-speranza/>

Touya S., & Bruston, J.-B. (2024, février). Muséification. Dans Géoconfluences. École normale supérieure de Lyon. <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/museification>

Molinari, P., Rivière, D., Blanco-Romero, A., Graziano, T., Lelo, K., Maloutas, T., & Saadia, S. (2024, 22 octobre). La question des périphéries métropolitaines. Dans Les métropoles d'Europe du Sud à l'épreuve des crises du XXle siècle (pp. 167–227). Publications de l'École française de Rome. <https://doi.org/10.4000/12jo3>

Gasquet-Cyrus, M. (2021, 23 septembre). Gentrification. Langage et société, (HS1), 151–154. <https://doi.org/10.3917/l.s.hs01.0152>

Gaussuin, B. (2024, 22 janvier). L'article « restauration » d'Eugène Viollet-le-Duc. <https://uca.hal.science/hal-04409793v1>

Cumoli, F. (2013, 26 novembre). Exode rural et crises du logement dans l'Italie des années 1950–1970. Le Mouvement Social, 245(4), 59–69. <https://doi.org/10.3917/lms.245.0059>

Sociétés contemporaines. (2006). Introduction : gentrification, discours et politiques urbaines (France, Royaume-Uni, Canada). Presses de Sciences Po, 63(3), 5–13. <https://doi.org/10.3917/soco.063.0005>

Hubert, É. (1990). Espace urbain et habitat à Rome du Xe siècle à la fin du XIIIe siècle (Collection de l'École française de Rome, 135). École française de Rome. https://www.persee.fr/doc/efr_0000-0000_1990_mon_135_1

Habitat et Participation. (2019, 14 septembre). Italie. Habitat Worldmap. Habitat Worldmap – Italie

Article institutionnel de la Ville de Rome. (2020, 1 décembre) Italie. Sociale, al via Stazioni di Posta per persone senza dimora. Comune di Roma

Article institutionnel de la Ville de Rome. (2025, 26 novembre). Italie. Progetti PNRR : Stazioni di posta e Housing First. Comune di Roma – PNRR Housing First

Terrains & Travaux. (2021, 4 octobre). Les politiques urbaines contemporaines à l'épreuve du sans-abrisme. Terrains & Travaux, 36(1), 109-128. <https://shs.cairn.info/revue-terrains-et-travaux-2020-1-page-109?lang=fr>

Rerum Romanarum. (2021, mai). Il piano regolatore generale di Roma. <https://www.rerumromanarum.com/2021/05/il-piano-regolatore-generale-di-roma.html>

McKnight, J. (2019, 19 janvier). Nova Ruda kindergarten by Petr Stolin Architekt. Dezeen. <https://www.dezeen.com/2019/01/19/nova-ruda-kindergarten-petr-stolin-architekt/>

Bibliographie

Mongin, O. (2009). Face à la fétichisation du patrimoine. *Esprit*, 11, 190-192.
<https://shs.cairn.info/revue-esprit-2009-11-page-190?lang=fr>

Mazenod, F. (2014). *Revue d'économie régionale et urbaine*, 5, 905-930.
<https://shs.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2014-5-page-905?lang=fr>

UNESCO. (2007). Documents de la 31e session du Comité du patrimoine mondial. UNESCO World Heritage Centre.
<https://whc.unesco.org/fr/sessions/31COM/documents/>

Burning Farm. (2023, octobre). The city as a reformist project.
<https://burning.farm/essays/the-city-as-a-reformist-project>

Alberto Magnaghi. (2019, 13 novembre). La topophilie innée des territorialistes italiens. <https://topophile.net/savoir/la-topophilie-innee-des-territorialistes-italiens/>

ISTAT. (2025). Rapporto annuale 2025. Istituto Nazionale di Statistica.
<https://www.istat.it/wp-content/uploads/2025/05/Rapporto-Annuale-2025-integrale.pdf>

Caritas Italiana. (2025). Rapporto Caritas Italiana 2025.
https://www.caritas.it/wp-content/uploads/sites/2/2025/06/CI_report_12_06.pdf

USB. (2025, 28 août). Il diritto all'abitare in Italia : una sfida sociale e politica.
<https://www.usb.it/leggi-notizia/il-diritto-allabitare-in-italia-una-sfida-sociale-e-politica-il-docu-mento-presentato-da-usb-al-cncl-1518.html>

Oxfam Italia. (2019, 13 septembre). Sottosopra.
<https://www.oxfamitalia.org/sottosopra/>

Zevi, B. (1996). *Storia dell'architettura moderna*. Volume II. Einaudi.
Cervellati, P. L., Scannavini, R., & De Angelis, C. (1977). *La nuova cultura delle città : la salvaguardia dei centri storici, la riappropriazione sociale degli organismi urbani e l'analisi dello sviluppo territoriale nell'esperienza di Bologna*. Edizioni scientifiche e tecniche Mondadori.

Films

Rosì, G. (Réal.). (2013). *Sacro GRA* [Film documentaire]. Doclab ; La Femme Endormie.

Rosì, F. (Réal.). (1963). *Le mani sulla città* [Film]. Galatea ; Société Cinématographique Lyre.

Table des illustrations

Page 12 :
Photographie du théâtre marcellus, réalisée en Octobre 2024.

Page 14 :
Photographie du musée Altemps, octobre 2024.

Page 15 :
Photographie de l'intérieur de la chapelle Santa Maria del Suffragio, Février 2025.

Page 19 :
Photographie de l'entrée principale du bâtiment, octobre 2025.

Page 20 :
Photographies et vue Google Earth du site, octobre 2025.

Page 21-25 :
Plans et coupes du site réalisé grâce à la thèse : Rilievo Architettonico de Tiziana Di Lisio, Corso di Laurea in Architettura Quinquennale U.E., La Sapienza, 2013-2014.

Page 26 :
- Carte Google Earth
- Carte « La Forma Urbis Romae de Rodolfo Lanciani » (1893-1901), collection de l'université Roma Tre de Rome.

Page 27 :
Carte “La Roma antica di Giuseppe Lugli e Italo Gismondi” (1949), collection de l'université Roma Tre.

Page 28 :
Carte Google Earth

Page 29 :
- Plan du site, représentatif des vestiges antiques et archéologiques retrouvés jusqu'à aujourd'hui ainsi que photographie
- Plans fournis par « MUNICIPIO ROMA I CENTRO ».
- Coupe longitudinale et transversale provenant de la thèse : Rilievo Architettonico de Tiziana Di Lisio, Corso di Laurea in Architettura Quinquennale U.E., La Sapienza, 2013-2014.

Page 30 :
Carte “Roma” par Stefano Du Pérac, 1577, collection de l'université Rome Tre.

Page 31 :
Photographies de tours médiévales, Roma segreta
<https://www.romasegreta.it/s-angelo/portico-di-ottavia.html>
ARTE.it
<https://arte.it/guida-arte/roma/da-vedere/monumento/torre-delle-milizie-394>

Page 32 :
- Carte de Rome par Matthaeus greuter, 1618, collection de l'université Roma Tre
- Peinture, huile sur toile : Esquilino con il convento di San Pietro in Vincoli, par Hendrik Frans van Lint, 1712, Galleria Doria Pamphilj.
<https://catalogo.fondazionezeri.unibo.it/entry/work/64884/Lint%20Hendrik%20Frans%20Van%2C%20Veduta%20di%20Roma%20con%20il%20convento%20di%20S.%20Pietro%20in%20Vincoli>

Page 33 :
- Plan de Rome, Pianta di Rome, par Giambattista Nolli, 1748
- Gravure, Chiesa consacrata alla Madonna dei Monti, par Giovanni Battista Falda, 1669.
- Photographie des anciennes ouvertures de la villa Stefanoni, Octobre 2026.

Page 34 :
Plans d'extension de l'école, 1828, donnés par MUNICIPIO ROMA I CENTRO,

Page 35 :
Photographie des traces de l'ancienne circulation centrale de l'école, octobre 2025.

Page 36-37 :
Plans et coupe de la synthèse stratigraphique du site, réalisés grâce à la thèse : Rilievo Architettonico de Tiziana Di Lisio, Corso di Laurea in Architettura Quinquennale U.E., La Sapienza, 2013-2014.

Page 41 :
Carte du Piano Regolatore de 1883, Viviani et photographies d'archive, collection de Roma Capitale.

Page 42 :
Carte du Piano Regolatore de 1929-1931

Page 43 :
- Carte du Piano Regolatore de 1931, collection de *Romeierioggi*, Roma Ieri Oggi. Piano regolatore di Roma 1931 [Carte/Illustration]. Roma Ieri Oggi. <https://romaierioggi.it/piano-regolatore-di-roma-1931/>
- Photographie archive des Borgates, collection de *Rerum Romanarum*
- Dessin du projet de monumentalisation du Panthéon, Armando Brasini, 1928, collection de *Rerum Romanarum*
Rerum Romanarum. (2021, mai). Il piano regolatore generale di Roma. <https://www.rerumromanarum.com/2021/05/il-piano-regolatore-generale-di-roma.html>

Page 44-45 :
Carte du Piano regolatore de 1965, collection de l'université La Sapienza

Page 46 :
Carte montrant la variation en pourcentage du nombre d'habitants, augmentation ou diminution de la population résidente, réalisée grâce au document : LE MAPPE DELLA DISUGUAGLIANZA UNA GEOGRAFIA SOCIALE METROPOLITANA, Ketì Lelo, Salvatore Monni, Federico Tomassi.

Page 48 :
Affiche appelant à manifester le 13 décembre 2024, par l'association Nonna Roma

Page 49 :
- Photographie de la grande précarité en centre historique, par l'Agenzia Nova
- Photographie de l'Angelo Mai occupé de 2004 à 2006, par Roma Repubblica, La Repubblica, (2012, 17 novembre). Angelo Mai rioccupato. la Repubblica Roma. https://roma.repubblica.it/cronaca/2012/11/17/foto/monti_angelo_mai_rioccupato-46850396/8/

Page 50 :
- Photographie du marché du Palazzo della Ragione, Pavova.com
- Photographie de Palazzo della Ragione à l'étage, février 2025

Page 55 :
- Plan PEEP par PierLuigi Cervellati provenant de l'article de Enrica Mannelli, *La ville comme projet réformiste*, Burning Farm, 2023.
<https://burning.farm/essays/the-city-as-a-reformist-project>

Table des illustrations

-	Affiche illustrant les activités de quartier dans le cadre des nouveaux centres civiques mis en place par la municipalité, provenant du livre : La nuova cultura della città, par PierLuigi Cervellati, Roberto Scannavini et Carlo De Angelis, 1970.
Page 56 :	Axonométrie d'un îlot comprenant des maisons artisanales de type C, provenant de l'article de Enrica Mannelli, <i>La ville comme projet réformiste</i> , Burning Farm, 2023. https://burning.farm/essays/the-city-as-a-reformist-project
Page 57 :	Plan des typologies de logement de type C, provenant de l'article de Enrica Mannelli, <i>La ville comme projet réformiste</i> , Burning Farm, 2023. https://burning.farm/essays/the-city-as-a-reformist-project
Page 60 :	Le système urbain : de la rue à l'arcade jusqu'au jardin intérieur, De Pier Luigi Cervellati, Roberto Scannavini, Bologne : <i>politica e metodologia del restauro nei centri storici</i> (Bologne : Società editrice Il Mulino, 1973), 198, de l'article de Enrica Mannelli, <i>La ville comme projet réformiste</i> , Burning Farm, 2023. https://burning.farm/essays/the-city-as-a-reformist-project
Page 61 :	Photographies des accès du site, octobre 2025.
Page 62 :	Plan du rez-de-chaussée du projet, apporter un nouveau monument à Rome.
Page 64-65 :	Photographie des espaces du MAAM. Huck Magazine. (s. d.). MAAM Metropoliz : Rome's only inhabited museum https://www.huckmag.com/article/maam-metropoliz-rome-only-inhabited-museum
Page 66 :	Plan du premier étage du bâtiment, montrant les typologies des logements et espaces communs
Page 67 :	Coupe transversale du site et son jardin montrant la séquence d'entrée de la via degli zingari jusqu'au jardin.
Page 68 :	Coupes schématiques de la cabine électrique avant et après intervention
Page 69 :	Photographie du projet Jardin d'enfants Nová Ruda Lynch, P. (2019, 19 janvier). Petr Stolin wraps Czech kindergarten in translucent fibreglass shell. Dezeen. https://www.dezeen.com/2019/01/19/nova-ruda-kindergarten-petr-stolin-architekt/?utm_source=Pinterest&utm_medium=organic
Page 70 :	Le rez-de-chaussée, le marché solidaire

Page 71 :	L'étage, Le restaurant solidaire
Page 72 :	Photographie de la coursive de l'écoquartier la Jonction à Genève par Dreier Frenzel Architecture, 2018. Espazium, revue, 2021, Rune Frandsen, photographie par Eik Frenzel https://www.espazium.ch/fr/actualites/artamis-larchipel-de-la-jonction
Page 73 :	Plans des trois scénarios qui explorent les différents programmes de logement
Page 74 :	Logement habité par Pierluigi Cervellati, provenant de l'article de Enrica Mannelli, <i>La ville comme projet réformiste</i> , Burning Farm, 2023. https://burning.farm/essays/the-city-as-a-reformist-project
Page 75 :	Exemple d'un logement famial habité, scénario 1
Page 76 :	Photographie d'une chambre dans le logement d'accueil développé par l'association Binario 95 Binario 95. Le case di Binario 95. https://www.binario95.it/le-case-di-binario-95/
Page 77 :	Exemple d'une chambre individuelle habitée
Page 78 :	Elévation de la structure d'accueil depuis la via Clementina,
Page 79 :	Elévation de la façade principale, depuis la via degli Zingari
Page 80 :	Plan du rez-de-chaussée du pôle d'inclusion culturelle et sociale habité
Page 81 :	Coupe longitudinale du pôle habité

Réhabiliter le patrimoine pour le social, la solidarité comme *Opera d'Arte*

Clara TOMASZEWSKI