



GENESE ET PROCESSUS DE STRUCTURATION D'UNE
MAITRISE D'USAGES INTEGREE AU PROJET IMMOBILIER
ILINK – SYNTHESE

PUCA – SEPTEMBRE 2015

GENESE ET PROCESSUS DE STRUCTURATION D'UNE MAITRISE D'USAGES INTEGREE AU PROJET IMMOBILIER ILINK - SYNTHESE

La présente étude analyse la genèse et les processus de structuration du projet immobilier Ilink, situé dans un quartier nantais à fort enjeu politique, emblématique de la manière dont la Ville intègre la culture au renouvellement urbain. L'intérêt porté à ce projet tient à la singularité de son élaboration : au rôle majeur et croissant occupé par les usages au cours de celle-ci.

Les promoteurs/constructeurs lauréats du concours lancé par l'aménageur du site ont intégré à leur équipe des entreprises intéressées pour devenir propriétaires. Leur présence était initialement envisagée comme un gage de dynamisation économique du site et de développement d'un projet de quartier, une fois les immeubles sortis de terre.

Les évolutions produites par l'arrivée de ces nouveaux acteurs dans le champ de la programmation immobilière sont remarquables à plus d'un titre.

- D'un point de vue proprement programmatique, ces futurs usagers ont réussi, à force de travail et d'argumentation, à faire modifier le plan masse des architectes. Cette transformation est d'autant plus considérable que la place accordée aux usages est généralement subsidiaire. Les contraintes techniques et économiques, les délais de réalisation ou le manque d'habitude suffisent bien souvent à les évincer ou, pour le moins, à retarder leur prise en compte jusqu'à l'étape des derniers aménagements intérieurs¹.
- Cette intégration précoce et importante des usages a un autre corolaire, plus discret, mais non moins intéressant. Le travail de promotion et de conviction réalisé par les usagers mobilisés, pour valoriser leur contribution, lui permettre de durer dans le temps long de la programmation et la faire rémunérer, a participé à banaliser et légitimer la question des usages. Localement, celle-ci est passée du statut de problématique confidentielle à celui de problématique publique. Ainsi, l'aménageur du site étudié a, depuis l'expérience d'Ilink, systématisé la prise en compte des usages dans ses marchés publics, tandis que certains élus locaux soutiennent cette initiative privée au nom de l'intérêt général.

Ces deux effets interrogent, à eux seuls, les conditions historiques, sociales, économiques et politiques qui ont permis aux usagers et, de fait, aux usages, de prendre une telle envergure. C'est l'objet de cette étude.

Un premier niveau d'analyse porte sur la constitution progressive de la maîtrise d'ouvrage immobilière et sur la place occupée par les usages à chaque étape de ce processus. Il

¹ Ainsi, il n'est pas rare que des équipements soient construits en amont de la réalisation de leur projet d'usages.

rappelle que ni contractualisation, ni définition partagée n'ont permis aux acteurs en présence de s'accorder sur le poids, la place et la signification de la prise en compte des usages au sein du projet. L'alliance des acteurs de la maîtrise d'ouvrage immobilière autour d'un objet aux contours et au poids indéfinis a généré des attentes contrastées, se soldant parfois par des incompréhensions et des tensions. Cette situation a menacé de renforcer le déséquilibre des forces en présence au sein de l'équipe, au détriment des porteurs d'usages, moins habitués à la programmation que les autres membres de l'équipe, moins indispensables à la production immobilière et plus contraints par le temps. Mais, le contexte politique local s'est révélé propice à l'expérimentation et aux futurs usagers mobilisés, au point que des élus locaux sont intervenus en soutien de leur initiative. Dans ce contexte, l'indétermination initiale leur a été favorable : elle leur a laissé des marges de manœuvre dont ils se sont saisis pour faire perdurer et pour développer la place des usages.

Dans un deuxième temps, l'analyse se détache de la maîtrise d'œuvre immobilière pour se resserrer sur les seuls acteurs qui, tour à tour, portent la question des usages. Elle éclaire, d'une part, la formalisation et la professionnalisation qui s'opèrent entre les quelques entreprises bénévoles mobilisées au démarrage du projet et les salariés de l'association îlink qui prennent leur relais. Elle informe des ressources, sociales, politiques et professionnelles, que les uns et les autres mobilisent pour défendre la place des usages et palier le fait que l'activité de programmation immobilière leur est initialement étrangère. Ainsi, se trouvent mises en lumière les modalités concrètes de travail de l'association, ainsi que les savoir-faire et les savoir-être de ses membres, qui ont permis de convaincre les membres de l'équipe de maîtrise d'ouvrage immobilière, la maîtrise d'ouvrage urbaine, mais également les élus locaux, lorsque le premier cercle résistait et que des appuis extérieurs étaient nécessaires à la poursuite du travail amorcé.

Partant de cette expérience singulière et du postulat que le contexte local ne sera sans doute pas partout et toujours aussi favorable aux usages, la dernière partie met en exergue les différents éléments méritant d'être discutés, pour stabiliser la place, le sens et le poids de la prise en compte des usages dans une programmation immobilière. Tout porte à croire que cette étape de formalisation des attentes à l'égard des porteurs usages – comme elle existe à l'égard des autres membres de la maîtrise d'ouvrage – permettrait de les légitimer et de rééquilibrer des rapports de force au sein desquels ils occupent une position dominée.