

Sous la direction scientifique de
Pascal Chombart de Lauwe

recherche

PUCA

Le projet négocié



Le projet négocié

Sous la direction scientifique de
Pascal Chombart de Lauwe

Illustration de couverture : © Lucile Chombart de Lauwe

Directeur de la publication : Emmanuel Raoul, Secrétaire permanent du PUCA

Directrice de la publication : Danièle Valabrègue

Coordination de l'édition : Josette Marie-Jean-Robert

Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement

Plan Urbanisme Construction Architecture

Grande Arche de la Défense – Pilier Sud - 92055 La Défense Cedex

Tél. : 01 40 81 24 45 – Fax : 01 40 81 63 78

Site PUCA : <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca>

Collection « Recherches » du PUCA n° 206

Sommaire

Préambule	05
Le « projet négocié », vers de nouvelles modalités	07
Pascal Chombart de Lauwe, Justine Pribetich	
Quels espaces pour négocier des projets collectifs d'habitat durable ?	27
Anne Debarre, Hélène Steinmetz	
Habitat alternatif, un nouveau jeu partenarial ?	51
Marie-Hélène Bacqué, Véronique Biau, Claire Carriou, Jean-Marie Delorme, Anne d'Orazio, Marie-Pierre Marchand, Stéphanie Vermeersch	
L'architecte et la négociation : savoir-vivre et mode d'emploi	71
Ginette Baty-Tornikian, Nadège Bonnet-Chelhi, Vanessa Fernandez, Philippe Villien	
Négocier pour expérimenter : la fabrique des espaces publics	93
Patrice Godier, Guy Tapie, Mélanie Darroman	
Négociation et projets d'architecture durable.	111
Analyses croisées de deux opérations et de la presse professionnelle	
Christophe Camus, Béatrice Durand, Michael Fenker, Isabelle Grudet, Bendicht Weber	
Des rails pour tisser des liens ?	133
Les tramways à l'épreuve de la négociation dans les projets urbains	
Philippe Hamman, avec la collaboration de Christine Blanc, Cécile Frank, François Nowakowski	
Les auteurs	159

Préambule

Le programme de recherche « Le projet négocié » a été dirigé par Pascal Chombart de Lauwe (Tectône), responsable scientifique du programme de 2009 à 2012. Il avait – en amont de la recherche – défini, avec Danièle Valabrègue, les axes et les orientations de l'appel d'offres. « Le projet négocié » s'inscrit dans le Programme 6 « L'innovation dans l'architecture et la construction », au sein du Département 3, Villes et Architecture, du plan | urbanisme | construction | architecture. La coordination éditoriale des articles du présent ouvrage a été assurée par Justine Pribetich, de même que le bilan des travaux de recherche dans la phase finale du programme. Danièle Valabrègue a piloté le programme pour le PUCA. Lilian Périer a contribué à la relecture critique des articles et à la mise en forme de l'ouvrage.

Le « projet négocié » : vers de nouvelles modalités

Pascal Chombart de Lauwe, Justine Pribetich

Constaté aujourd'hui l'arrivée de nouveaux acteurs dans le jeu politique et la multiplication des niveaux décisionnels est devenu un lieu commun. Dire la complexité grandissante de la négociation dans la mise en œuvre et la gestion de projets de quelque nature qu'ils soient l'est tout autant. Analyser l'impact de ces phénomènes reste néanmoins une question ouverte et nécessaire pour comprendre la manière dont l'assemblage des acteurs, de leurs pratiques et de leurs représentations, reconfigurent la conception et la conduite des projets. Rappeler cela n'enlève en rien le caractère déterminant de l'analyse des processus de négociation en tant que tels ni la qualité des recherches sur ce thème. Bien au contraire, il apparaît nécessaire d'en faire état et d'en poursuivre la réflexion. L'élargissement de la scène des débats et des répertoires d'action génèrent des enjeux nouveaux, des dynamiques inédites mais aussi l'apparition de contraintes jusqu'alors inconnues. Puisque chacun peut prendre part à l'action publique ou du moins faire entendre sa voix, les protagonistes doivent se repositionner face à autrui en adaptant leur savoir-faire et leur savoir-être.

La production des espaces bâtis ne déroge pas à la règle. On assiste, en effet, à une redéfinition continue de l'acte de bâtir devenu une véritable activité sociale à mesure que s'élargissent le champ des pratiques, le spectre des acteurs, l'éventail des outils mobilisables et des modes de communication, et le canevas législatif et politique. Le développement durable et les recommandations environnementales qui en découlent ainsi que les variations de la demande sociale constituent également des enjeux notables

quant à la fabrication de l'espace. L'ensemble de ces dimensions et de leurs conséquences en matière de conception architecturale, urbanistique et constructive pose l'épineuse question des modèles d'action à adopter pour mener à bien les projets que ce soit en termes de partage des rôles et des compétences ou de constitution et de transmission des savoirs. Aussi, de la production négociée des projets jusqu'au « projet négocié », comment nourrir l'essence collaborative et aboutir à un consensus sans normer de manière trop restrictive la production de l'espace et sans altérer l'expression architecturale ?

Si l'ensemble des professions attachées à la production du cadre bâti, a pour vocation de favoriser le « bien-vivre ensemble », la place croissante de la négociation dans les projets architecturaux et urbains engage chacun au « savoir agir ensemble » afin que les réponses apportées, d'un point de vue théorique comme pratique, puissent répondre favorablement aussi bien aux attentes des usagers et des habitants qu'aux multiples contraintes économiques, politiques et sociales existantes dans ce domaine. Car, au-delà du vent nouveau que ce type de configuration peut insuffler ou, à contrario, des tensions et conflits qu'il peut susciter, il s'agit désormais de pouvoir appréhender et qualifier les effets des impératifs de la négociation et des nouvelles conditions de pratique des projets sur les formes matérielles. Mais, de sa conception à son achèvement, les différentes dimensions du projet sont-elles toutes négociables ? Les débats générés autour d'un projet permettent-ils de faire évoluer de concert la négociation et le projet ou ne sont-ils que l'expression de conflits sans que leur résolution soit possible ? De quelle manière et dans quelle mesure les acteurs ou les groupes légitiment-ils leurs choix ? Et avec quels effets sur le projet ?

Le « projet négocié » : une mise en question

L'étymologie du mot « projet » est double. Elle renvoie, dans son acception latine, au terme *projectum*, participe passé de *projecere*, qui qualifie l'action de « jeter en avant » en signifiant l'intention de faire dans un avenir plus ou moins éloigné. Dans ses racines grecques, ce terme tire son origine du mot *proairesis* qui est l'acte suivant la conclusion de la délibération et qui consiste à la mettre en œuvre. Il relève d'un choix décisif et d'un désir clairvoyant¹.

Aussi, bien que l'idée d'anticipation soit constitutive du sens initial du terme, est dissocié le projet de son exécution. Le projet pense l'inactuel,

1. Boutinet Jean-Pierre, *Anthropologie du projet*, Paris, PUF, 2007 [1990].

imagine le futur. Ici, la présente recherche a souhaité interroger l'actualité du projet, la manière dont celui-ci aujourd'hui est élaboré, discuté, controversé, arbitré, donc négocié à l'aune des changements techniques et sociaux plus ou moins récents. Rendre compte des conditions actuelles et à venir de la production des projets et de l'influence des négociations sur les qualités architecturales et urbaines, tel fut l'objectif central du programme de recherche sur le projet négocié.

La difficulté majeure était celle de lier les notions de « projet » et de « négociation » afin de saisir l'ensemble des interactions réciproques qui peuvent respectivement les modeler et identifier les logiques actuellement à l'œuvre. Au commencement du programme de recherche, une grande liberté a été laissée aux équipes dans la définition de ces deux notions dans le but de ne limiter ni les cas d'étude ni le regard porté sur ces (re)compositions. Le choix a été fait de diversifier les points de vue tout autant que les échelles d'analyse pour favoriser la saisie et la compréhension des différentes configurations existantes et leurs conséquences sur les projets, qu'ils soient aboutis, en cours de réalisation ou naissants.

Pour mieux comprendre les mécanismes en place et imaginer comment les nouvelles données modifieront la manière d'élaborer le projet, les approches pluridisciplinaires, comparatives et itératives étaient les plus à même de saisir cet objet polymorphe.

Axes de la recherche et étapes clés du programme

Deux séminaires, organisés au printemps 2007 par Monique Eleb (laboratoire ACS, école nationale supérieure d'architecture Paris-Malaquais²) et à l'issue desquels des pistes de réflexion s'ouvrirent sur le thème du « projet négocié », sont à la genèse de ce programme³.

Le lancement officiel a eu lieu par appel d'offres en avril 2008. Cette recherche s'inscrit dans le Programme finalisé 6, « L'innovation dans

2. Monique Eleb est directrice du laboratoire ACS, Architecture, culture, société XIX^e-XX^e siècles. Depuis le 1^{er} janvier 2010, il est rattaché à l'unité mixte de recherche UMR AUSSE 3329.

3. Plusieurs documents sont déjà consacrés à cette recherche. Voir *Le projet négocié. Conditions et réception*, PUCA / ACS, avril 2008 (actes du cycle de séminaires du 26 avril et du 31 mai 2007). Consultable sur le site du PUCA. http://tp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/edito/actes_projet_negocie.pdf. Par ailleurs, un bilan de l'appel d'offres intitulé « Villes et architecture : le projet négocié », daté de mars 2009, a été élaboré par Pascal Chombart de Lauwe, sous la direction de Danièle Valabrègue, responsable du programme PUCA. Également consultable en ligne : http://tp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/edito/bilan_projet_negocie.pdf.

l'architecture et la construction » au sein du Département 3, « Villes et architecture ». L'appel d'offres a été largement diffusé par voie électronique, publié dans la presse professionnelle et également consultable sur plusieurs sites Internet dont celui du PUCA (plan | urbanisme | construction | architecture), jusqu'à la date de remise des propositions, soit en juillet 2008.

Pour que l'approche soit complète, quatre axes de réflexion étaient proposés tout en laissant le soin aux équipes d'inscrire leur recherche dans les perspectives énoncées et/ou d'être force de proposition à partir de la problématique générale.

Axe 1. Le projet à l'épreuve de relations ouvertes et denses

Comment l'élargissement des structures décisionnelles partenariales et la densification des données à maîtriser (réglementaires, procédurales, juridiques, techniques, etc.) agissent-ils sur les projets, sur les façons de les faire, de les concevoir, de les programmer, de les réaliser et de les gérer ? Le cadre des négociations et des procédures existantes est-il facilement appropriable par tous ? Les nouveaux outils de représentation en 3D facilitent-ils un travail « collaboratif » entre l'ensemble des acteurs ?

Axe 2. Le projet à l'épreuve de la durabilité

Le développement durable devient-il ou non un sujet favorisant les échanges ? Quelles conséquences directes et indirectes les enjeux environnementaux induisent-ils dans le champ de la production de l'espace ? De quelle manière l'objectif de durabilité reconfigure-t-il la conception et l'élaboration du projet urbain et architectural ?

Axe 3. Le projet à l'épreuve de la démocratie locale et de la concertation

Comment l'exigence de démocratie, de participation, la consultation des habitants, a-t-elle construit de nouvelles pratiques, permis une évolution de la culture du projet ? Est-elle source d'incertitudes, support de débat entre les réseaux d'acteurs et la société civile, vecteur des attentes des habitants et usagers ? Lors du processus de négociation, quelles stratégies et modes de communication sont développés, quels problèmes sont discutés, quelles oppositions sont marquées, quelles alternatives sont envisagées et avec quels effets sur le projet ?

Axe 4. Le projet à l'épreuve de nouvelles modalités d'organisations

Dans quelle mesure les relations entre professionnels traditionnels sont-elles remises en cause ? Comment s'opère aujourd'hui la division du travail

entre maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, et responsables politiques ? Et lorsque les usagers sont placés en position de maîtrise d'ouvrage (sociétés civiles immobilières SCI, coopératives...) changent-ils la donne ? Voit-on apparaître des nouveaux modes d'exercice professionnel ?

Au vu des propositions reçues, l'intérêt de la communauté des chercheurs et des acteurs du cadre bâti pour cet objet fut grand dans la mesure où trente et une équipes ont répondu à l'appel d'offres. Sept d'entre elles ont été retenues, six ont mené à terme leur recherche en présentant des résultats riches d'enseignements et novateurs. Depuis le lancement du programme jusqu'à son terme, les observations et les principaux résultats de recherche ont été discutés dans le cadre de plusieurs séminaires⁴.

Regards croisés et approches plurielles

Les perspectives de recherche adoptées par chacune des équipes et sur la base desquelles elles ont été retenues permettent de couvrir l'ensemble des axes thématiques proposés et garantissent une complémentarité des approches sur le « projet négocié ».

Parmi les sept équipes retenues, la majorité d'entre elles – cinq équipes – ont choisi de travailler la question du « projet négocié » à l'échelle urbaine, à l'exception de l'équipe du laboratoire ACS et de l'équipe du laboratoire CRH-LAVUE⁵ qui se sont intéressées à la production d'habitat alternatif dont les modalités de négociation et leurs enjeux se réalisent à une échelle plus restreinte.

La composition des équipes est hétérogène mais toutes entrelacent plusieurs disciplines, ce qui permet un croisement des points de vue mais aussi des outils et des méthodes de recherche. Au sein de chaque équipe, la présence de personnes aux multiples compétences va dans le même sens. Le plus souvent, les collectifs de travail mêlent des architectes, des sociologues, des urbanistes, des anthropologues, et des politologues – qu'ils soient universitaires, chercheurs ou praticiens – amenant à l'analyse conjointe des conditions de production des projets et à la constitution d'un savoir global relativement au phénomène investigué.

4. Deux séminaires thématiques ont eu lieu suite au séminaire de lancement, le 13 octobre 2009 et le 16 mars 2010.

5. Le CRH, Centre de recherche sur l'habitat de l'école nationale supérieure d'architecture de Paris-Val-de-Seine, fait partie du laboratoire Architecture, Ville, Urbanisme, Environnement (LAVUE), habilité comme unité de recherche par le CNRS depuis le 1^{er} janvier 2010. L'intitulé est désormais CRH UMR LAVUE 7218.

À partir de la problématique générale énoncée, plusieurs directions ont été suivies (voir le tableau ci-joint).

C'est le processus de négociation en tant que « mode d'action » qui a été analysé par l'équipe du laboratoire PAVE⁶. Le passage d'une « théorie novatrice » à une « méthode officielle » et ses conséquences sur la fabrique de la ville ont été analysés à travers trois situations de projets d'espaces publics à Toulouse et Bordeaux.

L'équipe du laboratoire IPRAUS⁷, quant à elle, s'est attachée à décrypter les mécanismes du « projet négocié » et ses incidences dans le champ de la production de l'espace à partir d'un autre exemple ciblé, celui des opérations de réhabilitation. L'observation de trois cités-jardins à Stains, au Pré-Saint-Gervais et à Vaux-en-Velin a permis d'interroger sous un autre angle les processus de décision et de conception des projets.

Parallèlement, l'équipe du laboratoire LET-LAVUE⁸ s'est intéressée à la manière dont la nouvelle exigence de développement durable – à laquelle doit aujourd'hui répondre tout projet architectural et urbain – reconfigure les références, les valeurs et les pratiques des architectes. Pour mettre en évidence les relations étroites entre développement durable et projet négocié, cette étude prend appui sur deux opérations urbaines ainsi que sur une analyse de la presse professionnelle qui renseigne sur ces évolutions conjointes.

L'équipe du laboratoire CRESS⁹ (en collaboration avec la jeune équipe AMUP¹⁰) a travaillé cette question à l'échelle urbaine par le biais d'une étude des « grands projets » de tramway des villes de Strasbourg et de Montpellier. Il s'est agi, dans cette recherche, de mettre en évidence les nouvelles modalités de la négociation ainsi que leur statut dans le montage et la réalisation de tels projets en n'oubliant pas les recompositions – à l'aune notamment

6. PAVE, Profession, Architecture, Ville et Environnement, est un laboratoire de l'école nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux.

7. L'Institut Parisien de Recherche : Architecture, Urbanistique, Société (IPRAUS) est un laboratoire de l'école nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville, et fait partie de l'UMR AUSSER 3329.

8. Le laboratoire Espaces Travail (LET) de l'école nationale supérieure d'architecture de Paris-la-Villette fait partie du laboratoire Architecture, Ville, Urbanisme, Environnement (LAVUE), habilité comme unité de recherche par le CNRS depuis le 1^{er} janvier 2010. L'intitulé est désormais LET UMR LAVUE 7218.

9. Le Centre de recherche et d'étude en sciences sociales, CRESS, est un laboratoire de l'université de Strasbourg.

10. L'AMUP, Architecture, Morphogénèse Urbaine et Projet, est une équipe commune entre le département Architecture de l'Institut national des sciences appliquées (INSA) et l'école nationale supérieure d'architecture de Strasbourg.

des enjeux soulevés par le développement durable urbain – dont ils sont l'objet tout autant que les témoins.

Enfin, dans le but d'envisager le renouvellement des conditions de décision et de conception des projets architecturaux et urbains, l'équipe du laboratoire CRH-LAVUE et l'équipe du laboratoire ACS ont choisi de porter leur regard sur des projets expérimentaux dits d'« habitat alternatif » ou d'« habitat groupé ». L'observation et l'analyse de différents sites ont permis de mettre l'accent sur les modalités du processus de négociation dans ce contexte particulier et relativement récent de production de l'habitat.

Pour une démarche comparative

Afin de saisir au plus près les processus de négociation, les enchevêtrements des acteurs et des compétences et les évolutions inhérentes à la pratique des projets, plusieurs lieux d'étude – tous situés en France – ont été choisis par chacune des équipes impliquées dans le programme, leur nombre variant de deux à six.

L'intérêt d'un tel choix résidait dans la capacité à pouvoir mettre en discussion les données recueillies, à confirmer ou infirmer les premiers éléments d'enquête et, par conséquent, à formaliser en dernier lieu les systèmes d'action observés ainsi que leurs effets sur les formes matérielles et les espaces produits. L'intérêt d'un tel choix relevait également de la nécessité d'examiner les projets à différents stades d'avancement. Il était alors plus facile de considérer, de manière indépendante, chacune des phases de développement de ces derniers et de relever les configurations particulières existantes lors des négociations en cours tout au long des différentes étapes du projet. Cette approche comparative s'est révélée particulièrement intéressante dans le cas de la production alternative d'habitat. Sur ce point et suite aux recherches multisites réalisées, les contributions du CRH-LAVUE et de ACS offrent une mise en perspective des mécanismes d'élaboration et de gestion propres à ce type de projets tout comme une illustration du poids des négociations dans leur concrétisation ou dans leur échec. De même, l'équipe de l'IPRAUS présente – à partir de l'objet « cité-jardin » – une lecture complète des formes de partenariat entre professionnels, collectivités publiques et collectifs d'habitants à la lumière des trois sites observés. Leur comparaison met en évidence le fait que, si des problèmes peuvent être soulevés par les réhabilitations des ensembles urbains du ^{xx}e siècle, leur résolution dépend pour partie du type de négociations engagé.

Acteurs en jeu et jeux d'acteur

L'élargissement de la scène des projets et surtout ses conséquences sur ces derniers constituent l'un des points de concentration du travail de recherche effectué par les équipes retenues. La configuration des partenariats est mouvante, la profusion des acteurs devient étourdissante et la démocratie participative ne fait que rajouter du flou là où il y en avait déjà.

Pour comprendre le « projet négocié », nul doute qu'une attention particulière devait être portée aux principes actuels de coproduction de l'espace. L'équipe du CRESS aborde notamment le projet « comme arène (politique, professionnelle...), comme scène (d'action publique et de l'espace public), comme figure et figuration, comme objet/sujet concret de négociations ou non ». Si le jeu d'acteurs était hier bidimensionnel, il est devenu plus complexe en réunissant trois grands groupes d'acteurs définis par les chercheurs (élus, techniciens, citoyens), des coalitions et des oppositions pouvant être observées entre les groupes comme au-dedans. Des « leaderships » voient le jour au fur et à mesure de l'avancement des projets tout comme il est possible d'identifier la présence d'acteurs intermédiaires autres. Cela étant dit, la plupart des contributions évoquent la place de second rang laissée aux citoyens dans les démarches participatives tout en les invitant paradoxalement à ne plus être « passifs » dans la prise de décision, à ne plus être de simples « utilisateurs » ou des « clients ». Volonté réelle ou pis-aller ? Notons d'ailleurs que l'équipe du LET, au cours des entretiens qu'elle a pu réaliser avec des professionnels, remarque qu'un clivage s'opère entre les experts et les non-spécialistes, distinction qui en dit long sur la relations aux habitants-usagers et la teneur des échanges qui peuvent se nouer dans les processus de projet. Dans la presse architecturale, le même constat peut être dressé. Les compétences des citoyens ne sont pas toujours reconnues et « ils ne sont pas envisagés comme de possibles partenaires dans l'acte de concevoir et de construire » ainsi qu'ont pu le constater les chercheurs du LET. Se pose alors la question de la légitimité que l'on attribue à chaque catégorie d'acteurs engagés et qui permettrait notamment au citoyen de devenir un digne interlocuteur. Exception faite des projets d'habitat alternatif où l'usager – en devenant maître d'ouvrage – inverse la tendance.

Dimension organisationnelle, voie institutionnelle

On peut considérer, avec l'équipe de PAVE, que la négociation « tend à devenir une méthode officielle, de plus en plus professionnalisée car elle intègre

les incertitudes de la fabrication de la ville ». Et qu'en est-il des procédures qui ordonnent cette méthode de production collective presque routinisée des projets ? L'enjeu est aussi celui des dispositifs mis en place et des modèles organisationnels choisis pour négocier la création ou la réhabilitation des espaces bâtis. Que laissent-ils ouverts ou, à contrario, que cherchent-ils à fermer ?

L'instauration de procédures et de temporalités d'action singulières cadre les débats, définit en retour la place de chacun et rythme les rapports entre les acteurs en présence. Elle oblige à une remise en jeu de ses compétences et l'intégration de protagonistes inédits jusqu'alors – ceux issus de la société civile notamment – impose un renouvellement des méthodes de travail. Comme le rappelle l'équipe du PAVE, le théâtre de la négociation s'échafaude à partir d'« objets intermédiaires (plans, maquettes, à de nombreuses échelles), [d']investissements de formes (plaquettes marketing urbain, chartes, documents, règles de l'art), [de] contrats, [des] relations affinitaires ou [des] conventions d'un milieu professionnel ». Se combinent ainsi quatre dimensions qui font l'ordre négocié du projet : cognitive, organisationnelle, processuelle et relationnelle. C'est à partir de cette grille analytique que les chercheurs de PAVE ont pu décoder les propriétés actuelles d'élaboration collective des projets. L'institutionnalisation de règles et de principes aide à la gestion de ces systèmes complexes et structure les partenariats. Mais, au sein même du cercle des intervenants, le risque est celui d'une trop grande limitation des marges d'action et d'un cloisonnement entre acteurs notamment entre ceux qui se situent en amont des processus – maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage – et ceux qui sont en aval – producteurs, gestionnaires, et usagers. Il n'est pas rare non plus que les nombreuses vicissitudes dont les équipes ont pu faire état puissent faire perdre le sens du projet.

Cependant, le plus souvent, « le sens accordé au projet évolue dans le temps, en même temps que le projet se fabrique », ainsi que le souligne l'équipe du CRH-LAVUE. Le travail réalisé par cette dernière fait entrer au cœur de la réflexion la question des modalités d'intégration de l'habitant dans le champ de la production de l'habitat. Il interroge les conséquences de l'émergence d'un nouveau type de « projet négocié » sur les processus de négociation eux-mêmes. Que ce soit dans le privé ou dans le public, la nécessaire évolution du jeu partenarial que cela induit n'est pas sans poser problème quand bien même l'apparition de formes d'habitat alternatif provoque un certain engouement dans la société civile. La diversité des sites d'études retenus permet d'envisager le phénomène dans toutes ses dimensions. Parce que la démarche participative est au cœur de ces initiatives et parce qu'elles sont une réponse adéquate à diverses problématiques

contemporaines (crise du logement, vieillissement de la population, crise énergétique...), le développement à terme de ces pratiques dans le domaine de l'habitat paraît incontournable. Notons néanmoins que les dynamiques de projet qui s'instaurent sont différentes en fonction des caractéristiques des acteurs-initiateurs (citoyens, collectivités ou associations) et de la nature de leur engagement. Différentes aussi selon le montage opéré et les réseaux d'acteurs convoqués en termes notamment de capacités d'autonomisation et de stabilisation du groupe et en ce qui concerne la gestion des marges de négociation dans les phases successives de montage, de conception et de réalisation du projet. On peut rapprocher ces résultats de ceux de l'équipe de ACS.

N'oublions pas, avec l'équipe du CRESS, que centrer la focale sur l'espace de négociation met en lumière le négociable et peut passer sous silence l'in-négociable. De plus, à trop se concentrer sur le « projet négocié », les réseaux invisibles et les arbitrages sous-jacents peuvent être négligés alors qu'ils sont autant d'éléments constitutifs des débats en cours et déterminants dans la forme définitive que prendra le projet. Penser que l'établissement de systèmes d'action normés entraîne nécessairement de l'irréversibilité n'est pas pour autant juste. Des « transactions secondes » peuvent être engagées à la périphérie des règles instaurées même si elles prendront toujours appui sur ce « cadre premier non négociable ». Des scènes intermédiaires de transactions – où apparaissent des interlocuteurs autres à l'exemple « des professionnels de la ville » (bureaux d'étude, prestataires spécialisés,...) – sont, par conséquent, repérables. Il est nécessaire d'aller entrevoir derrière les tentatives de scénarisation du projet tout comme de considérer ses effets sur le déroulement des négociations.

En fonction des étapes du projet, des contestations peuvent s'essouffler ou se tarir tandis que d'autres émergent. Si le « projet négocié » est le fruit de compromis permanents, il n'en reste pas moins que les conflits visibles ou larvés qui n'auront pas trouvé d'issue favorable peuvent peser à long terme dans la gestion du projet une fois celui-ci réalisé et dans son appropriation par les populations concernées.

Du durable au négociable ? Du négociable au durable ?

Point d'orgue de l'évolution des sociétés contemporaines, la thématique du développement durable devient aujourd'hui inévitable à tel point que l'urgence environnementale modifie, en profondeur, les conditions d'exercice du projet architectural et la mise en forme des politiques publiques territo-

riales. La question des modalités d'intégration de cette problématique dans les processus de négociation apparaît ainsi cruciale à mesure que s'intensifie la tendance aux « éco-quartiers » ou « quartiers verts » et l'application des normes environnementales. L'incursion de ces nouvelles ambitions dans le champ de la production de l'espace marque-t-elle une rupture dans la manière dont les projets architecturaux et urbains sont négociés ? Comment le durable – devenu un référentiel non-négociable – permet-il au projet de rester négociable ?

Pour être durable, tout projet doit concilier la triple performance économique, écologique et sociale. Mais cette volonté affirmée par tous et la conviction partagée de tendre vers ce nouvel horizon ne gomme pas pour autant les tensions et les conflits d'intérêts qui continuent d'exister par ailleurs. Au terme du « projet négocié », l'équilibre entre ces trois piliers peut-il être maintenu ? Le passage du négociable au durable est-il, en définitive, possible ?

Sur ce point, la recherche menée par l'équipe du LET-LAVUE était incontournable. Elle envisage les conditions d'application de l'objectif de durabilité à l'échelle des projets et ses effets sur leur négociation. Elle prend la mesure de ce « nouveau cadre durable » sur le rôle à jouer par les architectes dans ce contexte qui ouvre la scène des négociations et démultiplie les niveaux de discussion. Dans le but d'appréhender ce phénomène dans son entièreté, deux entrées ont été suivies : celle du « projet » et celle des « médias ». À l'échelle du projet, ont-été identifiés différents positionnements vis-à-vis du durable – oscillant entre posture « critique », posture « industrielle » et « posture culturelle » – qui hiérarchisent les choix comme le travail d'équipe. En fonction de ces représentations, le processus de négociation va alors faire évoluer le « sens du projet » qui ne fera pas toujours consensus. Plus largement, pour cette équipe, la question était celle de savoir si la médiatisation de ce type d'opérations dans la presse professionnelle, à destination notamment des architectes, cadre ou non les pratiques de projets comme les valeurs qui y sont associées et négociées. Au vu du faible nombre d'articles consacrés à cette thématique, on s'aperçoit qu'une certaine forme de résistance peut se manifester face à l'injonction environnementale. Néanmoins, le durable permet de réfléchir aux modalités de la négociation – sujet très peu évoqué par ailleurs – puisque cette prérogative peut poser problème en termes de partage des compétences entre acteurs et de redistribution des rôles à jouer. Il favorise ainsi les processus collaboratifs, dans la mesure où « des espaces de discussion nés du durable naissent également dans la presse ». Cette étude des médias architecturaux renseigne, en second lieu, les modifications de l'espace de la négociation suite à l'inflation de la problématique environnementale. En effet, en don-

nant une signification particulière aux projets, « les générations futures », « la planète » ou la « terre » apparaissent en tant que « nouveaux actants virtuels » et laissent au second plan les habitants ou les usagers du présent. Il n'empêche que les valeurs du durable peuvent devenir un dénominateur commun à l'ensemble des parties engagées de loin ou de près dans le projet et ouvrir des cadres de discussion innovants.

Au même titre, l'engagement environnemental, clé de voûte des projets d'habitat alternatif, aide à l'élaboration des projets. Les modèles de régulation observés par l'équipe de ACS précisent les leviers d'action induits par l'objectif de durabilité. Celui-ci permet, par exemple, l'intégration de l'acteur politique – sources de subventions pour le groupe « Eco-Logis » – dans le système de l'auto-promotion. À Strasbourg, l'opportunité que représentent ces expérimentations engage même aujourd'hui les collectivités à devenir le relais voire l'initiateur de ce type de production de l'espace bâti avec l'opération « 10 terrain/10 immeubles durables ». La qualité durable des projets peut également être un outil de communication utile à la construction de la légitimité des projets, comme le remarque l'équipe du CRESS à propos des tramways strasbourgeois et montpellierain. Concernant l'habitat alternatif, les équipes du CRH-LAVUE et de ACS notent aussi l'impact de la médiatisation. Par leur double atout – être durable et être expérimental –, les projets observés bénéficient d'une couverture médiatique qui consolide leurs fondations.

Si le principe du durable est axial dans la fabrique de la ville, d'autres transactions valorielles apparaissent dans le cheminement du projet et peuvent même être aux fondements de la négociation. La dimension cognitive des projets a particulièrement été examinée par l'équipe de PAVE. À l'écologie, précèdent ou succèdent des objectifs de solidarité intergénérationnelle, de mixité sociale, de lutte contre l'exclusion, d'économie créative et d'innovation patrimoniale. Ils participent de concert à l'établissement d'un cadre référentiel qui transcende les projets, les valorise et les dynamise. Néanmoins, la politisation de l'enjeu de durabilité, couplée aux contraintes financières, peut aussi aller à l'encontre du maintien de ces autres objectifs comme, par exemple, celui de mixité sociale qui peut disparaître au cours de la négociation comme ce fut le cas pour l'opération « Eco-Logis » ou pour le projet parisien « Diapason ».

Savoirs experts, savoirs profanes

Entrer dans le jeu de la négociation et défendre ses intérêts ou du moins une certaine conception du projet demandent la maîtrise des codes et des

formes d'expression propres au milieu de l'architecture ou de l'aménagement urbain. Réciproquement, de la part des concepteurs et notamment des architectes, cela requiert des capacités de vulgarisation et d'adaptation afin de mettre le projet à la portée de tous. Idéalement, le « projet négocié » serait alors la résultante de plusieurs phases d'élaboration où les savoirs experts et les savoirs profanes se seraient nourris mutuellement. Dans la pratique, des scénarios peuvent être imaginés, il convient néanmoins qu'ils soient appropriables par tous. Il est nécessaire, en quelque sorte, d'être socialisé au monde de la conception architecturale et urbaine pour les comprendre et pour entrer en interaction.

Avec la production alternative d'habitat, dans le temps long du projet, un passage du militantisme au professionnalisme peut d'ailleurs s'effectuer. La distinction experts/profanes semble, par conséquent, de moins en moins opérante. Sans que cela puisse taire les conflits ou les tensions, les futurs habitants maîtrisent progressivement le vocabulaire des professionnels qui les entourent dans le montage du projet (architecte, urbaniste, élus...). C'est sur ce point que les recherches des équipes de ACS et du CRH-LAVUE sont particulièrement intéressantes dans le sens où elles montrent aussi que la négociation peut exclure les coopérateurs « profanes » au bénéfice des coopérateurs « experts » qui disposent des armes nécessaires pour mener à leur terme et la négociation et le projet. Dans ce cas précis, nous sommes plutôt en présence d'« experts » accompagnateurs (les architectes, urbanistes, élus...) et d'« experts » porteurs du projet (les futurs habitants).

Face à ce mouvement d'hybridation des savoirs, l'équipe de PAVE souligne « le déclin d'une régulation mono-disciplinaire, principalement celles des architectes, sur l'acte de construire ou d'aménagement ». Dans la pratique, il est souvent considéré que ces contingences extérieures érodent le processus conceptuel de l'architecte. Le caractère négocié de chaque projet engendre une nouvelle répartition des rôles et des activités de chaque groupe d'acteurs et entraîne l'évolution des métiers traditionnellement inscrits dans le champ de la production de l'espace. Ainsi que le montre l'équipe du LET-LAVUE, « la figure classique de l'architecte comme créateur qui assure la synthèse » est, à la fois, valorisé dans la presse architecturale tout autant que mise à mal dans la pratique actuelle des projets. À cela s'ajoute la transformation des supports nécessaires au débat que les nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) reconfigurent. Ils doivent continuer de favoriser la coopération entre professionnels mais doivent aussi permettre la collaboration avec les non-initiés. On voit comment, avec l'équipe de PAVE, la réalisation d'une maquette relative au projet d'habitat groupé (H Nord) et sa présentation aux futurs habitants guident la négo-

ciation. Plus largement, les résultats de l'étude menée par l'équipe de PAVE mettent en avant l'apparition de trois figures de négociateur – l'animateur, le manageur intégrateur et le médiateur – aux positionnements particuliers et dont les conséquences sur les savoirs qui transitent sont significantes.

Bien que la place des politiques dans le processus de négociation soit déterminante et celle de la société civile grandissante, l'architecte conserve toujours néanmoins un rôle à jouer dans la mise en acte du projet comme le constate l'équipe de l'IPRAUS. En impulsant la dynamique de projet, en alimentant les discussions, et en faisant le lien entre les différentes catégories d'acteurs, celui-ci continue même d'être majeur. L'architecte fournit les bases d'une possible discussion à différents moments clés du projet. L'esquisse, par exemple, est une étape importante du processus puisqu'elle « porte les idées fondatrices qui constituent le socle sur lequel les autres intervenants vont pouvoir et discuter et négocier et valider le projet de l'architecte ». Le travail de l'architecte s'est ainsi densifié puisqu'il doit savoir se situer sur l'ensemble des scènes où se déroule le projet. Il doit savoir écouter, être l'oreille de tous, nourrir le réseau d'acteurs, sans perdre son identité, son savoir et son expertise.

Composition(s) et recomposition(s)

En raison de la complexité relationnelle instaurée par divers facteurs déjà énoncés, le temps dans lequel s'inscrivent les projets architecturaux et urbains est relativement long, temps qui peut toutefois varier en fonction des objectifs fixés au préalable et des outils à mobiliser. En effet, les projets observés par les équipes mettent en évidence des temporalités d'action particulières participant à la construction d'un espace de négociation tout aussi atypique où la circulation des acteurs et les transactions entre ces derniers est grande. Inversement, l'ouverture – qu'elle soit contrainte ou souhaitée – du champ des possibles en matière de négociation autour des projets entraîne un allongement des échanges entre les différentes catégories d'acteurs et le besoin d'ajustements réguliers, en raison du maniement de savoirs ou de compétences qui ne sont pas toujours partagés ni même connus de tous.

Comme le souligne l'équipe du CRESS, cette dimension temporelle peut devenir une contrainte majeure dans la mesure où, par un « effet de cliquet », elle scinde en différentes séquences distinctes l'élaboration du projet et rend progressive son acceptation, étape après étape, « sans retour en arrière négociable ». L'objet de transactions peut ne plus être le projet global mais certains éléments caractéristiques qui, une fois discutés, ne pourront

être renégociés et dont l'addition constituera le « projet négocié ». Le travail réalisé par PAVE souligne également cette tendance. L'ouverture de la scène des débats – qui, certes, renforce l'exercice démocratique – peut aussi être chronophage et amener de l'instabilité au risque de « rendre la ville contemporaine ingouvernable ».

La chose se complique encore davantage lorsqu'il s'agit de projets expérimentaux comme la production d'« habitats groupés ». Si l'essence collaborative est au cœur de ces initiatives et que l'objectif de durabilité est structurant, les contours de ce type de projets n'en restent pas moins incertains notamment du point de vue de la forme matérielle et de la composition de ces espaces produits. L'équipe de ACS montre de quelle manière ces contraintes temporelles pouvaient jouer sur la fabrique de ce cadre bâti. D'une part, en créant certaines craintes ou une perte de confiance quant aux possibilités de finalisation du projet. Quelques auto-promoteurs ont d'ailleurs renoncé à cette entreprise collective pendant les moments creux de l'élaboration du projet ce qui entraîne des nouvelles configurations d'acteurs, et prolonge encore la durée de conception. D'autre part, en limitant la portée innovante de ce type de projets dans la mesure où les choix ambitieux réalisés aujourd'hui en termes de performance énergétique le seront moins après-demain, au moment où le projet sort de terre. Conjugué aux difficultés d'arbitrages, le long processus de négociation affaiblit, en définitive, l'efficacité des dispositifs écologiques retenus, ainsi que l'ont remarqué Anne Debarre et ses collaborateurs.

Prolongements et continuités

Dans ce domaine, il reste beaucoup à faire, les pistes de travail et de réflexion sont, en effet, nombreuses mais relativement neuves. Plusieurs perspectives d'étude sont possibles à partir des résultats produits par ce programme de recherche, d'autres sont à développer pour combler les zones d'ombre qui subsistent.

Un éclairage européen a pu être apporté par certaines équipes élargissant, par là même, l'échelle des territoires observés et amplifiant la portée des conclusions dressées. Toutefois, si un état des lieux d'opérations analogues a été mené, il serait nécessaire de pouvoir décentrer davantage le regard par le biais d'une analyse comparative plus poussée. La présentation d'initiatives qui ont pu voir le jour hors de l'hexagone – où la culture de projet peut être autre – aiderait à la compréhension de l'objet, dans ses tenants comme dans ses aboutissants.

Par ailleurs, les projets et les dispositifs observés offrent un panel de réponses approfondies quant aux modalités de la négociation entre les différents acteurs et quant à leurs effets sur les formes matérielles et les espaces produits. Cependant, si les nouvelles répartitions des rôles et des compétences ainsi que leurs agencements ont été envisagées sous des angles multiples, certaines déclinaisons sont encore à creuser. On peut penser à la manière dont la négociation s'opère au sein même des agences d'architecture ou aux rapports existants avec les entreprises de construction et, plus largement, avec les opérateurs privés. Ceci pourrait judicieusement compléter l'analyse des formes de partenariat et de négociation entre professionnels, collectivités publiques et collectifs d'usagers ou d'habitants et de leurs conséquences sur le projet.

Des modèles d'action ?

Au regard de la grande diversité des pratiques recensées, la question de la reproductibilité des projets et des modèles de négociation dont ils furent l'objet se pose avec d'autant plus de force que l'aménagement urbain et la conception architecturale s'inscrivent toujours dans un territoire déterminé, à un moment donné, et en réponse à une demande sociale particulière. Composantes qui ne peuvent être oubliées en raison du poids de leur déterminisme et qui commandent la saisie des « projets négociés » de manière pluriscalaire, point de départ qui a été suivi lors de ce programme de recherche. Si les conduites sont à contextualiser, sont-elles généralisables au-delà du fait d'être seulement contextualisables ?

Bien que l'ensemble des recherches constatent la nécessité de poursuivre la réflexion sur ce point, l'équipe de PAVE rappelle que « l'outil négociation ne peut être qu'un instrument parmi d'autres », tout en indiquant que son usage limite néanmoins les zones d'incertitudes. En favorisant le dialogue et la prise de conscience quant aux enjeux que revêt la production de l'espace bâti pour chaque groupe d'acteurs à court comme à long terme, la co-conception des projets favorise leur qualité tout autant que leur réception par les expertises indispensables qu'elle apporte. D'ailleurs, pour réduire les risques d'une négociation coûteuse et pour garantir les conditions de sa réalisation, on tire parti des expériences déjà éprouvées en la matière par d'autres villes pour faire ses propres choix. C'est le cas des projets de tramways urbains étudiés par l'équipe du CRESS dans deux villes françaises, Strasbourg et Montpellier.

L'alternative coopérative est de loin celle qui questionne le plus les modes traditionnels de fabrication de la ville et des espaces publics. Mais, par exemple, lorsque que le dyptique durable / négociable se réalise, il ne faut pas

oublier que la négociation peut devenir également un moyen de permettre une meilleure durabilité des opérations dans le sens où – par l'intégration des futurs usagers ou habitants aux phases de conception et d'élaboration du projet – on favorise la prise de décision en tenant compte des interactions entre le cadre bâti et les modes de vie. À ce niveau, l'essence collaborative des projets peut garantir leur optimisation.

Déduire de ce qui a été observé des modèles d'action reproductibles ne doit pas aller à l'encontre d'une remise en cause régulière des manières de faire et de défaire la ville. La question de la performativité des outils à choisir et à utiliser au cours des processus de négociation doit rester posée afin de ne pas limiter l'excellence architecturale et urbanistique des projets. Avec une trop grande rationalisation des méthodes de production de l'espace bâti, la ville de demain ne saurait être innovante.

Titre de la recherche	Equipe	Laboratoire
1- Négociier pour expérimenter : fabriquer les espaces publics	Guy Tapie, Enrico Chapel, Mélanie Darroman, Françoise Gaudibert, Patrice Godier, Gérard Ringon, Corinne Sadockh	Laboratoire PAVE ENSAP Bordeaux
2- Sens et conditions de la qualité architecturale des ensembles urbains modernes dans les mutations du xx^e siècle	Ginette Baty-Tornikian, Nadège Bonnet-Chelhi,, Vanessa Fernandez, Philippe Villien	Laboratoire IPRAUS ENSA Paris- Belleville
3- Le projet architectural durable négocié : pratiques, compétences, valeurs	Christophe Camus, Olivier Chadoin, Béatrice Durand, Michael Fenker, Isabelle Grudet, Bendicht Weber	Laboratoire LET-LAVUE ENSA Paris-la-Villette
4- Des rails pour tisser des liens ? Les tramways à l'épreuve de la négociation dans les projets urbains	Philippe Hamman, Christine Blanc, Viviane Claude, Cécile Frank, François Nowakowski	Laboratoire CRESS Université de Strasbourg, en collaboration avec la jeune équipe AMUP. INSA et ENSA Strasbourg
5- Négociations et hybridations des savoirs entre professionnels et habitants : le cas de la production alternative d'habitat	Marie-Hélène Bacqué, Véronique Biau, Claire Carriou, Jean-Marie Delorme, Anne d'Orazio, Marie-Pierre Marchand, Stéphanie Vermeersch	Laboratoire CRH-LAVUE ENSA Paris-Val-de-Seine
6- Des expérimentations à l'épreuve des négociations : des projets collectifs d'habitat pour un développement durable	Anne Debarre, Hélène Steinmetz	Laboratoire ACS ENSA Paris-Malaquais

Type de recherche et méthodologie	Corpus	Aires d'étude
<ul style="list-style-type: none"> - Observation de projets - Conduite d'entretiens 	3 projets : - Quartier Empalot, Atelier public de travail urbain sur les espaces publics centraux (Toulouse) - Ecoquartier de l'îlot Dupaty (Bordeaux / Association H Nord) - Projet « Darwin » (Bordeaux)	France
<ul style="list-style-type: none"> - Travail d'observation - Diagnostic de l'objet cité-jardin - Passation d'entretiens 	3 opérations : - Projet Stains (Seine-Saint-Denis) - Projet du Pré Saint-Gervais (Seine-Saint-Denis) - Projet Tase-Carré de Soie (Vaux-en-Velin).	France
<ul style="list-style-type: none"> - Observation de projets - Conduite d'entretiens - Analyse d'un corpus de presse professionnelle 	2 opérations : - Quartier des Brichères (Auxerre) - Quartier de Lyon Confluence (Lyon) Corpus de presse professionnelle	France
<ul style="list-style-type: none"> - Travail d'observation, passation d'entretiens, matériaux visuels - Analyse des magazines communaux et intercommunaux - Analyse socio-spatiale des enjeux et du projet urbain - Analyse des perceptions, représentations et rapports cognitifs des habitants et des usagers, en regard des reconfigurations produites par les décideurs et les professionnels sur la ville 	2 sites d'études : - Strasbourg - Montpellier	France
<ul style="list-style-type: none"> - Analyse sur « pièces » - Travail d'observation - Entretiens semi directifs auprès des différents acteurs 	6 opérations : - Projet « Arbram » (Toulouse-La Reynerie) - Projet « Diapason » (Paris) - Projet « Le Grand Portail » (Nanterre) - Projet « Le Village vertical » (Villeurbanne) - Projet « La maison des Babayagas » (Montreuil) - Projet « Lo Paratge » (St-Julien-de-Lampon, Dordogne)	France
Analyse des négociations entre acteurs, de leurs enjeux à leurs effets sur les projets, à partir des traces écrites et dessinées, d'entretiens et d'observations participantes, et du croisement de ces informations.	2 terrains d'études (resitués dans le contexte d'expérimentations émergentes de ce type) - Strasbourg : Eco-Logis, Ippidas, consultation 10 terrains/10 immeubles durables - Expériences conduites par Patrick Bouchain sur trois sites (Tourcoing, Beaumont-en-Ardèche, Boulogne-sur-mer)	France

Quels espaces pour négocier des projets collectifs d'habitat durable ?

Anne Debarre, Hélène Steinmetz

Depuis une décennie, apparaissent en France des projets d'habitat qui, en impliquant les futurs habitants, en suggérant des formes de vie collective, et en portant une attention particulière à l'écologie, se situent en contrepoint critique de la production actuelle de logements, perturbant ses cadres et ses pratiques. Une variété d'acteurs (ceux qui les initient – futurs habitants, professionnels qui les accompagnent, élus qui les soutiennent –, mais aussi divers partenaires – architectes, bureaux d'études, notaires, services techniques des collectivités locales, etc. –), est engagée dans ces démarches collectives et amenée à négocier ces projets¹, depuis leur formulation jusqu'à leur réalisation. Les initiateurs ont d'abord à construire un espace où la négociation devient possible, puis font évoluer le projet avec l'ensemble des autres protagonistes impliqués, par un processus long dont le résultat est à priori indéterminé. Les négociations réunissent ces acteurs dans des configurations inédites et souvent complexes, où se confrontent leurs intérêts et objectifs, leurs compétences et savoirs. Pour que ces projets aboutissent, ils devront trouver un accord sur des dispositifs financiers, juridiques, architecturaux, écologiques, etc., ce qui suppose des arrangements, des réajustements, voire des renoncements : ces expérimentations mettent à l'épreuve à

1. On entend ici le terme de négociation dans un sens large, comme une activité qui permet d'intégrer à un ordre social institué des pratiques qui en dérangent les règles habituelles, mais en le recomposant pour le maintenir plutôt qu'en ne mettant cet ordre en cause : « L'activité de négociation est consubstantielle à toute entreprise collective. Il n'y a pas d'ordre social sans ordre négocié », Strauss Anselm, *Negotiations: Varieties, Contexts, Processes and Social Order*, San Francisco, Jossey-Bass, 1978, p. 250.

la fois les valeurs au nom desquelles les projets ont été lancés, des routines administratives, et des normes professionnelles et techniques.

Les élaborations et évolutions progressives de ces projets expérimentaux à travers leurs négociations ont été suivies sur deux terrains d'investigation. Le premier terrain, le territoire de la communauté urbaine de Strasbourg (CUS), a vu se développer sur le modèle des immeubles de *Baugruppen* (groupes de construction) de villes voisines d'Outre-Rhin, Fribourg-en-Brisgau et Tübingen, plusieurs projets en « autopromotion ». Ce néologisme a été inventé ici², comme « initiative et regroupement volontaire de particuliers qui montent et conduisent collectivement pour eux-mêmes à titre de maître d'ouvrage une opération immobilière dans une perspective qualitative et non spéculative, ayant pour objet la construction ou la réhabilitation d'un immeuble qui réponde de manière optimale et personnalisée à leurs besoins en logement ou locaux professionnels, cet immeuble étant destiné à être partagé en propriété ou copropriété ». Nous avons étudié l'opération Éco-Logis qui vient de s'achever après une longue période de gestation par une dizaine de familles, ainsi que l'expérimentation émanant de l'association Ippiddas (Initiative pour un projet immobilier de développement durable dans l'agglomération strasbourgeoise) à l'initiative de professionnels, qui a subi de nombreux rebonds et est aujourd'hui abandonnée. Nous avons également analysé les projets issus de la consultation « 10 terrains/10 immeubles durables », lancée par la ville de Strasbourg en avril 2009, qui ont été élaborés par des équipes constituées d'un groupe d'autopromoteurs et de maîtres d'œuvre.

Le second terrain d'investigation est constitué de plusieurs sites, notamment à Tourcoing (Nord) et à Beaumont (Ardèche), où l'architecte Patrick Bouchain³ expérimente son projet « Le Grand Ensemble », lancé en 2008, pour « dénormer le logement social », avec son association Notre Atelier Commun (NAC) et son agence Construire.

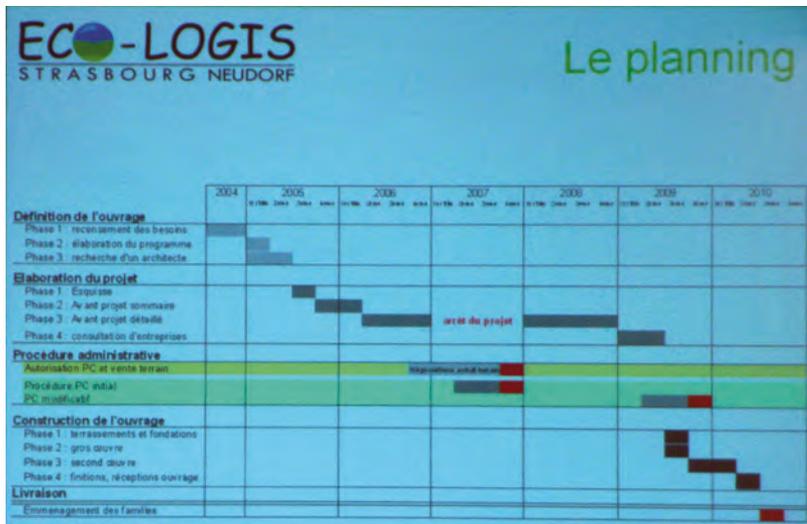
2. Par l'urbaniste Bertrand Barrère, cité dans Meyer Alain, *Pour une autopromotion en France selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften, essai de guide pratique*, mémoire de la formation Europe et Environnement, Strasbourg, 2007, p. 29.

3. Il convient de rappeler quelques éléments de la trajectoire professionnelle atypique, « multi-positionnelle » de cet architecte qui dit faire de l'architecture un acte politique : enseignant en école d'art, maître d'ouvrage, conseiller du ministre Jack Lang, collaborateur d'artistes, scénographe d'expositions, urbaniste, architecte d'équipements – notamment culturels –, directeur de la collection « L'impensé » chez Actes Sud, chercheur...

Entrer en négociation

Avant d'être véritablement en position de négocier les modalités de la production d'opérations alternatives d'habitations, les particuliers qui se lancent dans l'autopromotion, et les professionnels qui essaient de mettre en œuvre de nouvelles façons de construire avec les habitants, doivent asseoir leur crédibilité auprès des services municipaux et des élus, qui peuvent freiner leurs initiatives ou s'en saisir comme d'une opportunité politique.

III. 1 – Le temps long du projet Éco-Logis, Strasbourg, 2009



Du militantisme au professionnalisme

Les particuliers initiant leur propre projet d'habitat doivent lutter pour se ménager une place de négociateur et infléchir l'ordre institué de la production du logement, afin de rendre possibles les innovations qu'ils réclament. Les protagonistes de l'opération Éco-Logis à Strasbourg se sont ainsi imposés auprès des élus et des professionnels, mais cela a pris du temps : de 2000 à 2004, leur association Éco-Quartier se concentre sur la formulation d'un projet de vie, détaché des conditions de sa réalisation concrète. Les premiers participants sont des militants écologistes, qui ont des enfants scolarisés dans une école alternative Steiner, et disposent de moyens financiers limités, ayant fait des choix professionnels peu rémunérateurs. Ils organisent des « activités » autour de thématiques écologiques, mais la municipalité tardant à mettre à leur disposition un terrain, les adhérents se démobilisent : des familles « fon-

datrices », il n'en reste plus que trois *in fine*. La constitution et la stabilisation du groupe sont laborieuses. Le manque de compétences dans le montage d'opérations constitue un frein. Une impulsion nouvelle est donnée par un jeune urbaniste : invité à une conférence d'Éco-Quartier en tant que professionnel (directeur des services techniques d'une commune et membre du réseau « Urbanistes d'Alsace »), il adhère au groupe comme futur habitant. Il « professionnalise » le projet, le recentrant sur un immeuble baptisé Éco-Logis. Certains adhérents abandonnent le projet lors de cette phase opérationnelle et sont remplacés par de jeunes couples de cadres et professions intellectuelles du secteur public, dont la stabilité professionnelle renforce l'assise économique du groupe. Certains anciens qui souhaitent s'y maintenir sont aussi contraints de trouver un statut professionnel plus stable ou de passer dans un secteur d'activité plus rémunérateur.

L'évolution du groupe le rend plus crédible pour ses interlocuteurs. Les derniers arrivés disposent d'entrées dans le monde de l'urbanisme et des collectivités locales : fonctionnaires territoriaux, formés à l'architecture ou à l'urbanisme, ils accèdent plus aisément aux élus ou aux services techniques, comme aux maîtres d'œuvre. Le nouveau leader recourt à des outils de gestion professionnels de projet pour lancer début 2005 la phase de programmation. Il rédige un cahier des charges qui formalise les exigences des habitants, organise une consultation qui aboutit au choix de l'architecte Michael Gies et du bureau d'études associé à ses réalisations écologiques en autopromotion de Fribourg. L'un des adhérents consulte des notaires, se confrontant aux difficultés juridiques posées par l'autopromotion. Les négociations avec le partenaire incontournable qu'est la municipalité pour la cession du foncier sont menées par ceux qui ont une connaissance des services de la CUS, et deux d'entre eux participent à tous les rendez-vous avec les institutions susceptibles de leur accorder des subventions (la Région, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie ADEME, la CUS). Pour peser dans la négociation, le groupe médiatise son projet sur France 3 Alsace et dans les *Dernières nouvelles d'Alsace*, partenaires vus comme stratégiques. Contrairement à ses espérances, lors de la vente du terrain, le groupe ne parvient à négocier ni son prix fixé par les Domaines, ni la forme juridique de la société civile immobilière d'attribution (Scia) que la ville lui impose. En revanche, il obtient de la nouvelle majorité municipale de 2008 et de la Région des subventions pour les performances environnementales de l'opération qui compenseront les augmentations de son coût imputées au retard de cette cession. Le professionnalisme croissant dans la durée et la détermination du groupe ont permis que le projet Éco-Logis aboutisse au bout de dix ans.

Des nouvelles approches de professionnels

Si les habitants d'Éco-Logis ont réussi à entrer au forceps dans l'espace de la négociation de leur projet, des professionnels tentent eux de créer des cadres de discussion innovants autour d'opérations d'habitat. Ces approches sont encore peu stabilisées.

À Strasbourg, l'urbaniste Bertrand Barrère fonde en 2005 l'association Ippiddas et y teste sa démarche d'accompagnement d'autopromoteurs, Unanimm, en prenant modèle sur celle des *Baugruppen* allemands dont il est bon connaisseur. Il y associe un architecte, qui travaille sur la construction bioclimatique depuis 30 ans, et un conseiller en développement stratégique. Tous trois ont une double casquette de professionnels et de futurs propriétaires. La présence de ces experts pour « manager » le projet permet de négocier un partenariat avec un opérateur social, ainsi rassuré, qui en sécurise le montage. Par rapport à Éco-Logis, la démarche repose sur « une manière de travailler peut-être plus directionnelle⁴ » : les futurs habitants, recrutés par petites annonces, sont sollicités pour participer à la logistique interne et transmettre leurs envies en matière d'habitat à l'architecte, mais ne mènent pas de négociations avec les partenaires. Une coupure dans le groupe est avérée en 2007 lors du choix d'un terrain parmi ceux proposés par la CUS et un aménageur : malgré une analyse multicritères réalisée collectivement, les professionnels retiennent une parcelle pour des qualités reconnues par ceux du groupe qui appartiennent au monde de la construction, alors qu'elle est rejetée par les autres, car trop proche d'une route nationale. Ce choix provoque le départ d'une grande partie des adhérents. En outre, l'urbaniste et l'architecte annoncent en 2008 qu'ils ne souhaitent plus habiter dans l'opération et demandent une rémunération : le refus par les habitants de signer le contrat d'accompagnement proposé par l'urbaniste met un terme à sa participation. Son modèle de médiation professionnelle dans une démarche très encadrée, lui a permis de trouver des échos auprès de collectivités locales, intéressées par cette méthode sécurisante, et il a notamment obtenu la réservation de deux terrains dans la consultation « 10 terrains/10 immeubles durables » à Strasbourg. Mais les autopromoteurs ont du mal à se faire une place dans ce dispositif défini sans eux.

Tenir le projet et garder l'adhésion des particuliers ne sont pas des choses faciles pour les professionnels médiateurs. La méthode expérimentée par Patrick Bouchain sur différents sites à la demande d'élus locaux semble permettre, par sa souplesse, de dépasser ces obstacles, même si elle génère des frictions avec les responsables de dispositifs participatifs plus institués. Le projet « Le Grand Ensemble » visant à « dénormer » le logement social en impli-

4. Entretien avec Bruno Mosser, architecte d'Ippiddas.

quant les habitants dans sa conception est lancé en 2008 et sa mise en œuvre pensée dans le cadre de l'association Notre Atelier Commun. La démarche suppose que l'équipe de Bouchain intervienne dès la phase de formulation de la demande, pour contourner les contraintes difficilement négociables ensuite par la maîtrise d'œuvre. La SEM Ville Renouvelée (SEMVR) de Tourcoing établit un partenariat avec NAC pour une telle expérimentation sur la réhabilitation de l'îlot Stephenson, après que l'association d'habitants « Rase pas mon quartier » a obtenu que leurs maisons ne soient pas démolies. Au centre, l'Atelier Électrique, inauguré en avril 2009, joue le rôle de maison du projet et de quartier : c'est là que travaillent les chargés du projet de la SEMVR et de la maîtrise d'œuvre, que sont invités les ouvriers et que circulent de façon informelle les habitants du quartier. Le projet s'y négocie autour de sa maquette, avec les décideurs et les habitants. Y sont organisées des « conversations » avec notamment l'architecte des bâtiments de France (ABF), l'inspecteur des permis de construire, les services de la ville, l'urbaniste, pour le discuter, « d'homme à homme, et non de règlement à règlement », selon la formule de Patrick Bouchain. C'est un lieu d'échanges et de négociations « dé-institutionnalisés » et rendus publics, Bouchain cherchant à échapper aux cadres institués. Il entend garder du « flou » dans sa démarche, mais est confronté aux objectifs de la SEMVR qui veut définir des méthodes de « gouvernance » formalisées pour être transférables, de Stephenson à l'ensemble de l'écoquartier de l'Union, voire à d'autres projets de la communauté urbaine. La démarche « Grand Ensemble » que Bouchain veut spontanée pour questionner les normes existantes sans en générer de nouvelles, se trouve parfois en contradiction avec les approches quelque peu rigides de participation des habitants ou de renouvellement urbain, pensées de façon théorique, à Tourcoing, mais aussi à Beaumont ou à Boulogne-sur-Mer.

III. 2 – Tous les partenaires autour de la maquette du projet de l'îlot Stephenson de Tourcoing. Atelier Électrique, 2009



Une opportunité pour une ville

L'ouverture par Bouchain d'un espace de négociation pour les habitants est permise par le soutien d'élus qui y voient une opération pilote symbolisant une politique participative. Dans le cas strasbourgeois, c'est la consultation « 10 terrains/ 10 immeubles durables » qui constitue la vitrine de cette politique. Suite à une alternance en 2008 (remplacement de la majorité municipale UMP par une coalition PS-Verts), la CUS lance neuf projets d'éco-quartiers, dont les premiers seront au mieux réalisés en 2013 : le processus est lent au regard du calendrier électoral. L'adjoint à l'urbanisme, élu Vert sensible aux réalisations allemandes en autopromotion, imagine de soutenir dix projets de ce type, espérant produire des réalisations tangibles et emblématiques pendant le temps d'un mandat. La ville de Strasbourg lance en mai 2009 une consultation « 10 terrains/10 immeubles durables ». Cinq mois sont donnés aux candidats autopromoteurs pour constituer un groupe, définir leur projet de vie et s'associer à une équipe de maîtrise d'œuvre (architecte et bureau d'études thermiques) qui réalisera une esquisse du bâtiment avec des engagements environnementaux sur l'un des dix terrains proposés par la ville. Après la désignation des lauréats, ceux-ci disposent d'une année pour le développer, puis une fois le projet validé, le terrain sera vendu au groupe. L'opération a révélé les limites d'un tel dispositif collaboratif qui sécurise mais dénature quelque peu ces projets innovants : seuls les terrains les mieux situés ont trouvé preneur, et il a été difficile de constituer des groupes stables dans le temps imparti, le devenir des projets restant incertain.

Poser les limites du « vivre ensemble »

Lorsque ces projets deviennent opérationnels, un certain nombre de principes qui, à leurs débuts paraissaient fondamentaux à leurs initiateurs, sont remis en cause par la confrontation à de nouvelles contraintes, financières ou techniques : l'objectif principal est désormais de mener l'opération à son terme. Mettre en œuvre une véritable mixité sociale, ouvrir de larges espaces collectifs au détriment des espaces privés, ces principes du « vivre ensemble » ne traversent jamais intacts la phase du « construire ensemble ».

La diversité plutôt que la mixité

La mixité sociale est une ambition explicite dans la plupart des projets expérimentaux d'habitat, comme elle l'est aujourd'hui à l'échelle urbaine avec la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Mais sa réa-

lisation est mise à l'épreuve de conditions peu favorables. Les autopromoteurs se regroupent sur des valeurs partagées de l'écologie : une large majorité appartient aux classes moyennes et supérieures, leur capital culturel les disposant à ce type d'investissement. Leurs moyens financiers sont plus étendus en gamme, mais une sélection par l'argent existe de fait pour pouvoir devenir propriétaire dans les futures opérations. L'association Éco-Quartier dès ses débuts cherche le moyen d'accueillir des personnes plus fragiles économiquement : le bailleur social contacté ne souhaitera pas intervenir et l'idée de louer un appartement « solidaire » à bas prix sera abandonnée. Lors du passage à la phase opérationnelle de l'immeuble Éco-Logis qui est au prix du marché, le recrutement des membres devient conditionné à leur solvabilité, tandis que des adhérents sans moyens suffisants abandonnent. En revanche, les membres du groupe soulignent sa « diversité » générationnelle : il comprend de jeunes couples mais aussi un ménage de retraités, des familles avec de grands enfants et des personnes seules (les plus fragiles économiquement). La faible mixité sociale, qui leur est parfois reprochée, est reconnue et regrettée par les habitants d'Éco-Logis. Aujourd'hui, l'association Éco-Quartier réfléchit à d'autres formules pour de futures opérations d'autopromotion, qui puissent offrir une ouverture sociale grâce au partenariat avec un bailleur social ou un montage coopératif. Plus fragiles, les projets à caractère social de la consultation « 10 projets/10 immeubles durables » n'ont pas été retenus et parmi les lauréats, la présence importante d'architectes qui souhaitent construire leur logement personnel ou leur agence ne va pas dans ce sens. Parmi ceux-ci néanmoins, le projet Making Hof comprend deux logements dévolus à Habitat et Humanisme pour des personnes en insertion. Les élus strasbourgeois n'attendent toutefois pas de l'autopromotion, synonyme d'opérations pour les classes moyennes et supérieures, qu'elle contribue à la mixité attendue dans les écoquartiers où elles ne seront qu'une composante.

Les professionnels engageant ces expériences, qui sont plus à même de mettre en place des actions volontaristes en faveur de cette mixité, se heurtent aux cadres existants de production du logement social quand ils nouent des partenariats avec ces bailleurs, comme l'a fait Bertrand Barrère pour le groupe Ippiddas en s'associant au Nouveau Logis de l'Est. Le projet était de construire deux immeubles contigus pour chacun des deux maîtres d'ouvrage, à cause des modes de financement et de gestion différents, mais aussi des prestations attendues par les autopromoteurs, incompatibles avec les normes et les coûts du logement social. Autre pierre d'achoppement, les règles d'attribution des logements sociaux ne permettent pas de les accorder prioritairement à des personnes éligibles adhérant au caractère spécifique d'une opération, sauf à négocier longuement des dispositifs de contournement. Patrick Bouchain se

Des espaces partagés ouverts ?

Ces expérimentateurs, autopromoteurs ou professionnels, ont aussi l'ambition lors de la définition du projet de « construire du lien social » entre les voisins d'un immeuble ou d'un îlot. C'est autour de la nature et de l'affectation des espaces communs au sein des opérations, des perméabilités entre extérieur, intérieur collectif et intérieur privé, que vont se nouer les discussions sur le « vivre ensemble » avant et pendant la définition du projet d'architecture. Quels lieux concevoir pour favoriser les relations sociales de voisinage dans le groupe et à l'échelle du quartier ? Quelles sont les contraintes qui vont infléchir cette volonté de partage et les limites qui ne seront pas dépassées ?

L'élaboration du programme de l'opération amène les groupes d'habitants à discuter entre eux d'un choix d'espaces et de services partagés plus réaliste que les réflexions⁵ « un peu délirantes » des débuts sur un « habiter autrement ». Au moment où la question du financement de ces surfaces supplémentaires est posée, ils doivent procéder à des arbitrages. Dans les projets étudiés, rares sont les autopromoteurs qui ont renoncé aux mètres carrés de leur appartement familial. Si la salle commune, la chambre d'amis, la buanderie et l'atelier de bricolage, retenus de façon consensuelle, vont trouver place dans ces opérations, c'est grâce au détournement d'espaces « négociables » n'empiétant pas sur les surfaces individuelles. Pour réaliser l'opération Éco-Logis dans leur budget, les autopromoteurs, qui ne partagent pas tous le même projet de vie collective, ont négocié entre eux une réduction des espaces partagés et leur implantation en sous-sol : la salle commune et, sauvée *in fine*, la chambre d'amis, quittent le rez-de-chaussée. Toutefois l'idée de diminuer au profit de ces espaces le nombre réglementaire de places de parking n'est pas retenue par ces écologistes qui envisagent d'y installer plus tard éventuellement des caves individuelles. Lorsqu'une mixité habitat-activités, présente dans le projet d'Ippiddas et imposée dans le cahier des charges de la consultation de la ville de Strasbourg, donne l'occasion d'une perméabilité entre les programmes, des espaces communs peuvent être cofinancés et partagés avec les occupants des locaux d'activités, ou bien ceux-ci peuvent être polyvalents et ouverts aux habitants, voire au voisinage.

Quel sera l'usage de ces lieux partagés ? Ces espaces intermédiaires sont-ils des prolongements du logement qui favorisent les échanges entre les seuls résidents ou sont-ils du domaine public ouverts sur le quartier ? Situer et articuler les espaces d'usage individuel, collectif

5. Entretien avec un autopromoteur d'Éco-Logis.

ou public, constitue alors un enjeu du projet architectural et urbain, souvent âprement discuté entre les habitants, avec l'architecte et les autres partenaires. C'est dans la rédaction du règlement intérieur que se négocie l'affectation des espaces communs d'un immeuble à des pratiques privées externalisées de l'appartement (faire son yoga, recevoir sa famille), ou collectives pour l'ensemble des habitants, voire des voisins (réunir le groupe, installer une association pour le maintien de l'agriculture paysanne, Amap).

L'ouverture sur le quartier n'est, au stade du projet, qu'une perspective, prévue par la plupart des groupes d'autopromoteurs et rappelée aux candidats de la consultation de la ville de Strasbourg. Les architectes conçoivent alors des dispositifs adaptés : G-Studio propose d'installer au dernier niveau la salle commune des habitants et, en rez-de-chaussée, les locaux ouverts au voisinage ; les coursives, dont la présence est récurrente comme support de rencontres, sont en outre dessinées comme des prolongements de la rue publique, le digicode étant parfois même rejeté par des habitants. Habiter ensemble est un enjeu expérimental de ces projets sur lequel des partenaires manifestent quelques réticences. Gardant en mémoire la faillite des locaux collectifs résidentiels (LCR), l'opérateur social associé à Ippiddas reste dubitatif sur l'intérêt de tels espaces et, dans le second projet mené avec ce groupe, abandonnera le principe initial de lieux partagés. Au contraire, Patrick Bouchain suscite cette vie collective dans un atelier de fabrique du projet sur chacun des sites, auquel participent tous les partenaires. Face aux résidents de l'îlot Stephenson à Tourcoing, qui, rétifs à la demande de Lille Métropole d'ouvrir leur impasse « tranquille » sur l'extérieur et à son idée de créer un jardin partagé plutôt que d'agrandir les parcelles individuelles, Bouchain s'acheminera petit à petit vers des dispositifs négociés avec ceux-ci et avec tous les acteurs de la maîtrise d'ouvrage : un jardin affecté à un équipement public, une impasse traversée par les seuls piétons.

Les espaces intermédiaires de ces projets architecturaux et urbains offrent, grâce à leur position d'entre-deux perméable et à la diversité de leurs usages, individuels, collectifs, publics, la possibilité d'ouvrir les logements individuels au voisinage immédiat ou plus lointain, et de manifester ainsi la particularité de ces projets. Mais des contraintes économiques amènent à réduire ces espaces, et les limites de leur ouverture font aussi l'objet de négociations, les pratiques réelles futures restant de toute façon à définir.

III. 4 – Les espaces intermédiaires des coursives et terrasses dans le projet-concept pour Ippiddas. Bruno Mosser architecte, 2006



Participer à la conception architecturale et urbaine

La participation des habitants à la conception de leur opération est une dimension constitutive de ces expérimentations. Les architectes doivent alors en imaginer les modalités et les ajuster en permanence, non sans mal parfois. Quelles compétences reconnaissent-ils à ces habitants pour intervenir, et avec quelles limites, dans le projet architectural ? Ce type de démarche est-il transposable au projet urbain quand est revendiquée aujourd'hui la légitimité des citoyens à être acteurs de la fabrique de la ville ?

Des projets partagés avec des maîtres d'usage

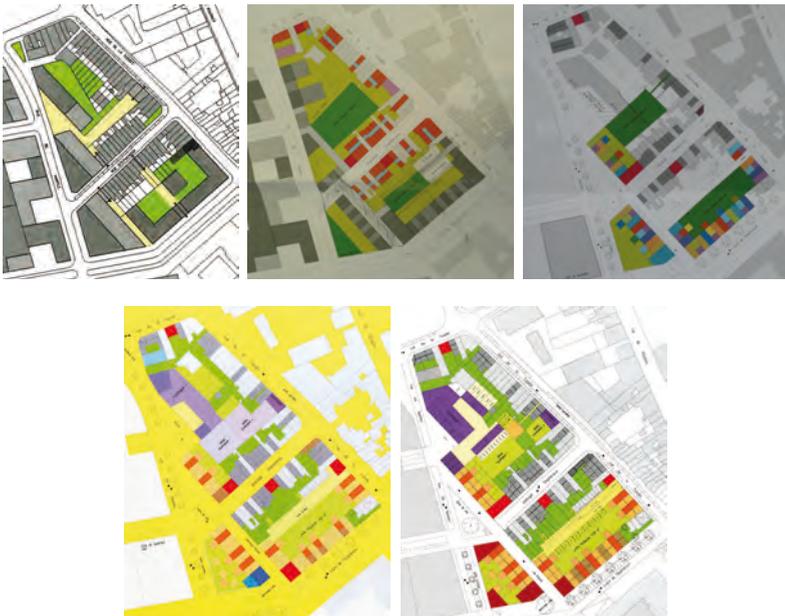
Peu d'architectes français ont l'expérience de la participation, mais ceux qui s'engagent aujourd'hui dans de telles opérations entendent y développer « leur » architecture, en accordant une place variable à l'intervention des habitants. Pour les militants de cette démarche ou les jeunes tentés par ce nouveau marché potentiel, les premières expérimentations doivent être l'occasion d'acquérir des méthodes et de réaliser des projets démonstratifs. Pour cela, ils y investissent un temps important, toujours sous-évalué dans leurs contrats.

Les premières esquisses du projet sont parfois dessinées avant que les habitants soient identifiés : des professionnels strasbourgeois ont voulu fédérer par ces images des personnes intéressées à l'autopromotion tandis que l'agence Construire conçoit des maisons dans le cadre de commandes de maîtres d'ouvrage institutionnels. Quand le groupe des futurs résidents est constitué, les architectes peuvent réaliser du sur-mesure si celui-ci est de petite taille. Sinon c'est à partir de leur programme qu'ils élaborent un premier projet. Deux temps de la conception du projet sont identifiables : les architectes conçoivent d'abord des *structures d'accueil* pour des logements qui pourront être variés, pensés ensuite avec ou par leurs habitants. Elles sont constituées des porteurs

et de l'enveloppe, les cloisons et les percements pouvant être positionnés dans un second temps en fonction des surfaces et des plans souhaités. Cette flexibilité intérieure est aussi une réponse aux demandes imprévues des acquéreurs, aux évolutions du groupe pendant la conception de l'opération et dans le futur, tout comme aux souhaits de modifications ultérieures des habitants.

Ces structures d'accueil ont l'objectif de faire tenir ensemble des demandes individuelles diverses dans un ensemble collectif, de lui donner la cohérence ou le sens architectural attendus des architectes. L'architecte d'Ippiddas, pour qui l'architecture doit exprimer la dimension collective du projet, écoute puis adapte les demandes des habitants à son bâtiment. Michael Gies compare son approche à celle d'un urbaniste, évoquant le projet « Plan-Obus » de Le Corbusier, les superstructures de Tange et d'Archigram, et à celle de Lucien Kroll dont les façades de la « Mémé » (université catholique de Louvain) sont composées à partir des multiples modèles de fenêtres. Quant à Patrick Bouchain, il revendique à la fois un « acte d'autorité qui vient de l'architecte » et un projet qui reste une hypothèse avec une « architecture d'interprétation », amendable, transformable par ceux qui viendront l'habiter. Si ces architectes intègrent l'intervention des habitants dans leur projet, ils entendent la limiter à des moments précis, ceux de l'énonciation des besoins et de l'appropriation future du logement, et à un espace, celui de l'habiter : ils considèrent ces nouveaux acteurs du projet que sont les habitants comme des maîtres d'usage.

III. 5a, b, c, d, e – Plans masses successifs de l'îlot Stephenson, Tourcoing.
Agence Construire, 2008-2010



Des projets négociés ou pervertis ?

Tous les habitants n'adhèrent pas toujours aux références de ces architectes ou à leurs premiers projets, perçus comme des œuvres d'auteur. Des postulants à l'autopromotion dans la consultation « 10 projets/10 immeubles durables » se sont écartés de l'initiative de Bertrand Barrère, qui avait mis en avant des projets déjà dessinés, parce qu'ils se sont sentis exclus de la participation à leur conception. L'architecture de Michael Gies est jugée « austère », « pas assez chaleureuse » par des membres d'Éco-Logis : ils choisissent cet architecte pour son expérience et ses qualités relationnelles plutôt que sur l'adhésion à son esthétique. Les projets « hors normes » de l'agence Construire séduisent les élus, le maire de Tourcoing qui veut des logements « qui se voient », mais aussi l'équipe municipale de Beaumont qui avait pourtant imaginé un habitat groupé bien différent des maisons proposées. Toutefois, certains éléments de ces projets seront modifiés parce qu'ils affectent la valeur symbolique donnée par les habitants à la maison : les bâches en plastique des Bogues du Blat à Beaumont, qui donnent l'impression d'être sous une tente, non sécurisante, seront remplacées par un bardage bois ; à Tourcoing, les toitures en shed des dépendances semblables à celles des usines, seront abaissées, mais les tôles colorées des façades empruntées aux maisons voisines seront maintenues sur l'arrière de l'îlot Stephenson, Bouchain voulant conserver le « sens » de ses projets. Les limites des cadres de la participation élaborées à priori par les architectes sont dépassées : les habitants vont au-delà en infléchissant les formes architecturales.

Quand la structure proposée par l'architecte est mise en cause, celui-ci est tenu de réorienter son projet. C'est le cas de Gies qui a le sentiment que son projet a perdu une part de sa cohérence du fait de la prééminence des demandes individuelles des autopromoteurs d'Éco-Logis. Parce que ces maîtres d'ouvrage sont ses donneurs d'ordre, cet architecte revient sur son principe d'immeuble-étagères afin que les logements soient conformes à leur programme, au mètre carré près et avec les dispositions spécifiques demandées. Il regrette que le parti constructif simple ait dû être abandonné pour une structure complexe et hybride avec des portées dans tous les sens et des matériaux multiples, et que l'esthétique minimaliste qu'il défend ne soit plus lisible dans ce bâtiment avec des décrochements. S'il intervient pour limiter la variété des fenêtres et retrouver plus d'« harmonie », c'est avec des arguments tangibles en termes d'économie, de technique et de performances environnementales qu'il s'attache à défendre ses positions auprès du groupe. Le groupe est satisfait du projet, mais les négociations l'ont amené à renoncer à certaines de ses propres convictions : « Ici c'est le compromis », conclut Gies.

Ces architectes qui travaillent avec les habitants théorisent et mettent en pratique les cadres de leur participation. Ils sont opposés à l'idée que le projet « serait perverti par la nécessité conjoncturelle où se trouverait placé l'architecte de composer avec le monde extérieur⁶ », mais ils posent à priori une limite aux interventions des habitants qui soient acceptables pour ne pas perdre leur « projet ». Quand cette limite est mise en cause en situation, ils sont alors amenés à négocier avec eux-mêmes⁷ : jusqu'où celle-ci peut-elle être repoussée sans qu'à leurs yeux leur travail ne soit trop nettement dévalorisé ? Les postures des architectes rencontrés sont plus ou moins souples à cet égard.

Des projets de professionnels pour la ville

Certains initiateurs de démarches participatives pour la réalisation d'habitations entendent les transposer à l'échelle urbaine pour donner dans la fabrique de la ville un rôle aux « citoyens », qu'ils estiment représenter. En même temps que l'association Éco-Quartier milite pour l'autopromotion à Strasbourg, elle a l'objectif d'être associée à la concertation et la codécision pour les futurs éco-quartiers. Si les élus sont favorables à de nouveaux processus collaboratifs et à l'appropriation de la démarche par les habitants, ils n'adhèrent pas au Forum Vauban de Fribourg, modèle associatif de référence pour Éco-Quartier. Ils entendent garder la maîtrise d'un projet avec plus de mixités, porté par un aménageur, comme le sont les quartiers d'initiative municipale de Tübingen. La collectivité revendique le pouvoir de mettre en œuvre sa vision politique globale, qu'elle n'entend pas déléguer à ces représentants associatifs.

La position d'un professionnel comme Patrick Bouchain, qui s'appuie sur les élus et les médias, est plus favorable pour initier une démarche dans laquelle il se fait le relais des habitants. Initialement en charge d'une réhabilitation de maisons, il va ensuite négocier auprès de l'aménageur le projet de l'îlot entier qui se situe dans la ZAC de l'Union (écoquartier de Lille Métropole) dont la maîtrise urbaine est assurée par Bernard Reichen. Ces deux architectes partagent des valeurs, comme l'usage : Bouchain se fonde sur les usages présents, ce qui le conduit par exemple à reprendre l'idée de garages appropriables, et Reichen projette pour des générations futures inconnues, imaginant des parkings-silos évolutifs. Leurs cultures du projet sont différentes. Pour le premier, le vécu reste toujours fondamental, tandis

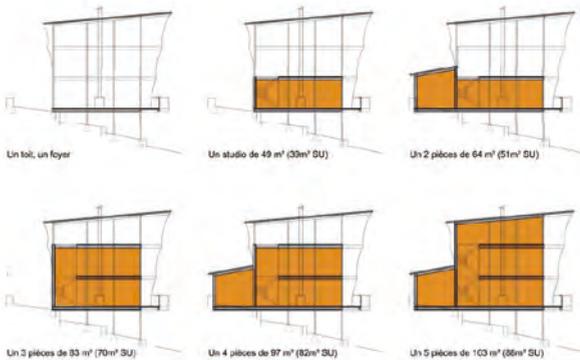
6. Conan Michel, *Concevoir un projet d'architecture*, Paris, L'Harmattan, 1990.

7. Sur cette double transaction voir Kutty Olgierd, *La négociation des valeurs. Introduction à la sociologie*, Bruxelles, De Boeck, 1998.

que le second ne perd jamais la conscience des critères économiques : l'implantation des commerces a été longuement discutée et des rez-de-chaussée réversibles commerce/logement ont finalement été adoptés. Le projet négocié entre ces deux professionnels offre *in fine* des dispositifs « capables » d'associer des principes apparemment contradictoires.

Les professionnels, architectes, urbanistes, mais aussi les élus, qui s'engagent dans des démarches de projet architectural ou urbain avec la participation avec les habitants, les maintiennent essentiellement dans un rôle de maîtres d'usage, compétents sur l'habiter. Ils se font eux les porteurs et garants d'une vision globale, de la cohérence de l'ensemble ou de l'intérêt collectif de ces projets. C'est dans ces limites que le projet peut être négocié par les habitants, sans quoi il semble être perdu pour les professionnels et les élus : dans les cas étudiés, des concessions supplémentaires sont acceptées au niveau architectural, mais ne bouleversent pas l'ordre institué des projets d'urbanisme à l'échelle des villes.

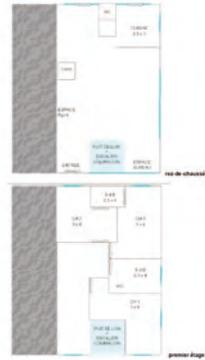
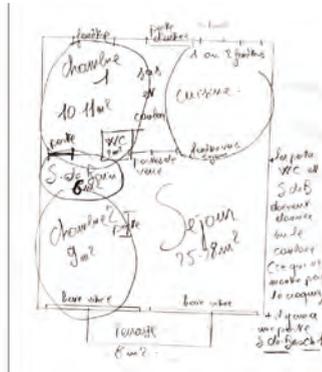
III. 6a et 6b – Des structures d'accueil, Les Bogues du Blat, Beaumont (Ardèche). Agence Construire, 2009



III. 7a et 7b – De la maquette à la maison témoin, Tourcoing. Agence Construire, 2008-2010



III. 8a, b, c, d – Des organigrammes dessinés par les habitants, 2005. Un plan-étagères refusé par la maîtrise d'ouvrage, 2006. Des appartements différents non superposables, 2008. Éco-Logis, Strasbourg. Michael Gies architecte



Expérimenter l'écologie

Les projets participatifs confrontent enfin les conceptions de l'écologie de ces habitants aux modes de faire convenus et aux prescriptions des spécialistes de la construction environnementale.

Savoir des habitants vs savoir-faire des professionnels

Beaucoup d'autopromoteurs sont porteurs d'idées précises et de formes de savoir diverses sur l'habitat écologique, acquises en autodidactes ou en professionnels, mais hors du milieu de la construction. Ces questions opposent souvent le groupe Éco-Logis à l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue. Bien que spécialiste de la conception environnementale, Michael Gies étant architecte d'immeubles « passifs » et Solares Bauen considéré comme le bureau d'études fribourgeois le plus en pointe, celle-ci ne peut pas toujours réaliser les arbitrages : le choix des dispositifs environnementaux fait l'objet de négociations parfois tendues avec la maîtrise d'ouvrage. En 2005, le cahier des charges⁸ des autopromoteurs préconise l'« emploi sincère de matériaux écologiques », dont le bois, et une consommation énergétique annuelle réduite à 50 kWh/m²⁹. Gies leur propose de concevoir un bâtiment Zéro Haus, avec une structure bois et béton dont l'inertie thermique est meilleure. Si les autopromoteurs donnent leur accord sur ce niveau de performances énergétiques¹⁰, ils ne veulent que du bois, car ils sont très sensibles à la symbolique de ce matériau. Le montage de cette structure « écologique » sera à la Une d'un numéro de septembre 2009 des *Dernières nouvelles d'Alsace* et le groupe souligne auprès des médias que « pour ce bâtiment, 220 tonnes d'épicéa ont été mis en œuvre en structure¹¹ ». L'immeuble est seulement bâtiment basse consommation (BBC) *in fine*, du fait de ces exigences non négociables de la maîtrise d'ouvrage, qui en outre ont fait déraiser le budget. La maîtrise d'œuvre déplore que certains « croient que c'est très efficace, très écologique, très durable si on fait l'addition de tout¹² », à l'inverse d'une démarche de professionnels qui gèrent l'économie globale du bâtiment. La longue durée du projet et la difficulté à arbitrer ont fait que, très innovant à son lancement,

8. *Construction d'un immeuble Éco-Logis*, document final, septembre 2005.

9. À cette date, ce chiffre « représente une consommation inférieure de près de la moitié à ce qu'exige la nouvelle réglementation thermique », p. 19.

10. Éco-Logis, réunion du 28 janvier 2007.

11. Éco-Logis, discours de la Fête du sapin et dans *L'Ami Hebdo*, décembre 2009.

12. Entretien avec Michael Gies.

l'immeuble n'est plus à l'avant-garde de la performance énergétique lors de sa réalisation en 2010, ce que regrette le groupe et ce que constatent les maîtres d'œuvre : « Ce projet aurait pu être beaucoup plus ambitieux, beaucoup plus écologique. Mais pas forcément l'écologie dont se revendiquaient les habitants¹³ ». Néanmoins, ce projet fait aujourd'hui référence, différent de ce que proposent les promoteurs, peu soucieux de la pérennité des solutions techniques, et de ce que proposent les bailleurs sociaux, peu intéressés par les matériaux naturels.

La confrontation des conceptions de l'écologie prend une autre forme dans les projets de Patrick Bouchain : « dénormer le logement social », c'est pour lui « construire autrement »¹⁴ que « certaines architectures dites "environnementales" qui emploient des méthodes de construction toujours aussi gaspilleuses et polluantes » dans « une incohérence fondamentale »¹⁵, c'est faire usage d'énergies renouvelables, de matériaux simples et sains, du réemploi, des ressources locales, c'est « ne construire que l'essentiel » et c'est atteindre « une haute qualité humaine ». Certains dispositifs écologiques qu'il emprunte à la tradition rurale dans son projet de Beaumont, interrogent cependant les élus comme les futurs habitants et des ajustements sont opérés. À Tourcoing, la SEMVR attend de la réhabilitation des maisons de l'îlot Stephenson qu'elle soit exemplaire à la fois d'une mise aux normes thermiques du patrimoine local et de l'écoquartier pilote de la métropole lilloise qu'est la ZAC de l'Union. Méfiant vis-à-vis de l'audit énergétique que lance cet aménageur sur les maisons habitées, comme de son référentiel dynamique du développement durable pour les réalisations futures, Bouchain mobilise les habitants. Il rappelle à ceux du quartier que leurs savoir-faire en matière d'économie d'énergie par des gestes simples sont de l'écologie sans le savoir. Lors d'une conversation intitulée « Le pull-over¹⁶ », il invite un ingénieur qui a une approche sensible de l'écologie, à la présenter comme une alternative à celle essentiellement technique de l'autre discutant, le responsable de la réhabilitation thermique : c'est pour lui le moyen de faire que les habitants puissent être capables de négocier un projet d'amélioration de leur maison ou de choisir des matériaux naturels pour l'auto-construire. Patrick Bouchain donne une place aux « savoirs habiter » et aux « savoirs construire autrement »

13. Entretien avec Camille Bouchon, Solares Bauen.

14. Bouchain Patrick, *Construire autrement. Comment faire ?*, Arles, Actes Sud, coll. « L'impensé », 2006.

15. Extraits des textes de présentation du « Grand Ensemble ».

16. Conversation le 23 mars 2010 à l'Atelier Électrique.

pour éviter que s'imposent uniquement des savoirs experts écologiques, purement techniques et normatifs.

Face aux normes instituées

Ces expérimentations interrogent les normes réglementaires de performances énergétiques, jugées soit insuffisantes, soit inopportunes. L'ambition des autopromoteurs d'aller « au-delà » est toujours possible, mais pas sans conditions. Cela sera rendu plus facile lorsque des élus vont se saisir de ces opérations pour en faire des vitrines de leur politique environnementale. En revanche, l'ambition de Patrick Bouchain de « faire autrement » du logement social ne le dispense pas de prendre en compte les normes attendues de ses commanditaires. Comment se négocient ces écarts ?

Les écologistes engagés dans les premiers projets en autopromotion à Strasbourg sont exigeants sur les qualités du terrain recherché, proche du centre ville et des transports en commun, avec une orientation permettant des appartements nord-sud. Ce sont des arguments qui seront entendus avec circonspection par les collectivités et les aménageurs en 2005. La parcelle choisie par Éco-Logis leur sera concédée avec difficulté. Ippiddas se voit proposer du foncier avec peu de potentiel et des règles d'urbanisme contraires à une implantation de l'immeuble pertinente, que l'architecte doit négocier auprès des services. De même, les 10 terrains que la ville de Strasbourg réserve à l'autopromotion dans sa consultation de 2009 ne sont pas dans les situations les plus favorables, mais à ce moment, il s'agit pour elle de faire la démonstration que des immeubles peuvent être durables quelle que soit leur implantation.

Pour couvrir les surcoûts générés par leur choix de matériaux écologiques et de dispositifs très performants sur les économies d'énergie, les autopromoteurs sollicitent et obtiennent des subventions auprès des associations dédiées, mais aussi auprès des collectivités. Ces innovations s'inscrivent dans leur politique affichée en faveur du développement durable. C'est celui-ci que les élus de Strasbourg soutiennent, et non des particuliers engagés dans l'autopromotion, quand ils octroient une subvention à Éco-Logis ou consentent des rabais sur le foncier aux équipes de la consultation, en fonction des points obtenus par leur projet sur la grille Écopass. Élaboré à cette occasion, l'Écopass évalue des dimensions durables, jusque-là absentes des normes françaises, mais présentes dans l'immeuble Éco-Logis et attendues de la collectivité dans les opérations lauréates des « 10 terrains/ 10 immeubles durables » pour en faire des modèles : énergie grise des matériaux, matériaux sains, qualité de l'air dans les logements.

Les opérateurs partenaires des projets, que ce soit le bailleur social associé à Ippiddas ou la SEM de Tourcoing, sont tenus par l'économie et davantage intéressés par leur reproductibilité que par l'expérimentation en tant que telle, notamment sur les aspects techniques. Le premier ne retient pas les prestations écologiques coûteuses choisies par les autopromoteurs. Le second fixe dans un référentiel dynamique de développement durable de nouvelles normes à tester dans une maison témoin réhabilitée par l'agence Construire, devant ensuite constituer une référence pour le patrimoine local. L'équipe de Bouchain ne peut tenir toutes les exigences, d'autant qu'elles relèvent de préconisations techniques, liées à des calculs théoriques, mais non suivies dans leur mise en œuvre sur le chantier et déconnectées des pratiques des habitants. La réhabilitation de ces maisons construites avant 1948 ne permet pas de toute façon d'obtenir les subventions BBC (bâtiment basse consommation). En revanche, des financements seront accordés au projet de Beaumont, par le Conseil régional, la Fondation de France et des programmes européens, intéressés par son approche globale innovante du développement durable, à la fois environnementale, écologique, économique, sociale et culturelle.

Ces expérimentations contribuent à faire évoluer les normes environnementales dès lors que les interlocuteurs institutionnels en perçoivent les bénéfiques. Toutefois, les subventions qu'ils accordent à de telles innovations pour les rendre possibles, restent liées à l'issue incertaine de négociations locales et posent la question de leur reproductibilité.

Pour que ces projets puissent aboutir à la réalisation d'une opération, les négociations ont été nombreuses et continues tout au long du processus, entre les acteurs de la production du logement et les expérimentateurs que sont des particuliers, des associations, des professionnels de l'architecture qui entendent promouvoir des démarches alternatives. L'ouverture d'un espace de négociations est permise pas le professionnalisme d'autopromoteurs qui ne sont pas des profanes et ont des compétences indispensables et mobilisables face aux experts¹⁷, ou à la capacité des professionnels¹⁸ à convaincre des élus de les suivre hors des routines sur des questions nouvelles. Négocier avec des interlocuteurs les plus variés est en

17. Voir Strauss Anselm, *La trame de la négociation*, Paris, L'Harmattan, 1992 ; Barthe Yannick, Callon Michel, Lascoumes Pierre, *Agir dans un monde incertain. Essai sur la démocratie technique*, Paris, Le Seuil, 2001.

18. Voir Chadoin Olivier, *Être architecte : les vertus de l'indétermination. De la sociologie d'une profession à la sociologie du travail professionnel*, Limoges, Pulim, 2007.

outre facilité par la faculté qu'ont ces porteurs de projets de parler leurs langages différents.

Les dimensions durables expérimentales de ces projets imposent certes d'être négociées mais ne sont négociables que dans les limites d'un *espace des possibles* que les futurs habitants ne sont pas les seuls à définir, et sur lequel pèsent de multiples contraintes. Cet espace se révèle sur certains points très réduit : c'est le cas pour la mixité sociale quand sa mise en œuvre se révèle mettre en péril la viabilité du projet, l'idée disparaît alors, aussi séduisante qu'elle ait pu paraître au départ. Il reste plus large quand les dispositifs adoptés sont renégociables : les espaces intermédiaires, entre public et privé et sans usages à priori déterminés, offrent la possibilité de faire évoluer plus tard leur partage et leur ouverture. Les limites de cet espace des possibles sont aussi objet de luttes, parfois de conflits, soit parce qu'elles risquent de mettre en question le « sens » du projet donné par les maîtres d'œuvre, soit qu'elles contreviennent trop nettement à des normes instituées ou aux manières de procéder établies des aménageurs, bailleurs, et services techniques de municipalités impliqués. De même, les cadres qui sont définis par les architectes pour laisser une place à la participation des habitants tout en y fixant des limites, ne sont pas toujours acceptés par ceux-ci, qui entendent parfois intervenir au-delà sur le projet architectural ou urbain. Ainsi, si les savoirs et la mobilisation des habitants constituent des ressources pour promouvoir des dispositifs écologiques différents de ceux en vigueur, les maîtres d'œuvre entendent garder la vision globale du projet environnemental, sans laquelle ils estiment que celui-ci se perd. Une fois les négociations ouvertes, elles mettent en jeu, sans toutefois les bouleverser, les positions et les rôles des partenaires ainsi que leurs compétences et savoirs, et donnent forme à des démarches et des dispositifs novateurs pour des projets d'habitat durables. Mais l'aspect très contingent et peu stabilisé des cadres de ces négociations fragilisent leur possible reproductibilité.

Bibliographie

ABBOTT Andrew, *The System of Professions: An Essay on the Division of Expert Labor*, Chicago, The University of Chicago Press, 1988.

BACQUÉ Marie-Hélène, VERMEESCH Stéphanie, *Changer la vie, les classes moyennes et l'héritage de Mai 68*, Ivry-sur-Seine, Éditions de l'Atelier, octobre 2007.

BARTHE Yannick, CALLON Michel, LASCOUMES Pierre, *Agir dans un monde incertain. Essai sur la démocratie technique*, Paris, Le Seuil, 2001.

BONNIN Philippe, BOUVIER Brigitte et MGA (Group), *Habitats autogérés*, Paris, Éditions Alternatives/Syros, 1983.

BOUCHAIN Patrick, *Construire autrement. Comment faire ?*, Arles, Actes Sud, coll. « L'impensé », 2006.

CHADOIN Olivier, *Être architecte : les vertus de l'indétermination. De la sociologie d'une profession à la sociologie du travail professionnel*, Limoges, Pulim, 2007.

CONAN Michel, *Concevoir un projet d'architecture*, Paris, L'Harmattan, 1990.

KUTY Olgierd, *La négociation des valeurs*, Bruxelles, De Boeck, 1998.

MAURY Yann (dir.), *Les coopératives d'habitants, méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruxelles, Éditions Émile Bruylant, 2009.

STRAUSS Anselm, *Negotiations: Varieties, Contexts, Processes and Social Order*, San Francisco, Jossey-Bass, 1978.

STRAUSS A., *La trame de la négociation*, Paris, L'Harmattan, 1992.

VRANCKEN Didier, DUBOIS Christophe, SCHOENAERS Frédéric (dir.), *Penser la négociation. Mélanges en hommage à Olgierd Kutu*, Bruxelles, De Boeck coll. « Ouvertures sociologiques », 2008.

Habitat alternatif, un nouveau jeu partenarial ?

**Marie-Hélène Bacqué, Véronique Biau,
Claire Carriou, Jean-Marie Delorme, Anne d’Orazio,
Marie-Pierre Marchand, Stéphanie Vermeersch**

La production de la ville et de l’habitat repose sur la négociation de multiples intérêts, publics et privés, de différentes logiques d’action et de savoirs professionnels divers. Ce constat est aujourd’hui largement partagé et est devenu une norme pour les professionnels de l’urbain et pour les responsables politiques. La production de l’habitat social qui a prévalu au cours des Trente Glorieuses, dirigée et encadrée par la puissance publique, censée répondre aux demandes d’un ménage-type, appartient bien à une époque révolue¹⁹. Les travaux récents de recherche urbaine ont analysé ces nouvelles formes de partenariat et de coordination entre acteurs du privé et du public ainsi que leurs effets sur les dynamiques de projet. Nous avons pour notre part tenté de partir de l’inclusion d’un nouvel acteur dans le jeu partenarial : les habitants.

L’intervention des non-professionnels dans le champ de la production urbaine et architecturale demeure relativement faible en France au sein des projets urbains et d’habitat montés par des organismes publics comme des promoteurs privés. Les concepteurs ou maîtres d’ouvrage argumentent souvent leur réticence par le manque d’efficacité de la participation, la difficulté du dialogue, la faible culture architecturale ou technique des

19. Pour autant, cette production publique était bien l’objet de négociations tout au moins entre différents acteurs de la puissance publique.

citoyens. Ainsi, la négociation qui est constitutive de la démarche de projet est-elle rarement ouverte aux habitants. Tout au plus ceux-ci sont-ils considérés comme des clients, qui peuvent certes jouer sur la production par leurs pratiques de consommation mais peuvent rarement la discuter et y participer.

III. 1 – Coopérative Arbram, Toulouse. Photo P.-E. Faure, Aera



Pourtant, la demande et l'initiative des habitants semblent croître en ce domaine. Au cours de ces dernières années, une série d'initiatives pour la réalisation de formes d'habitat dit « alternatif » ont fleuri en France, émanant de groupes de citoyens, d'associations et parfois de municipalités. Parmi ces expériences on peut citer les éco-lotissements, les coopératives d'habitat, les quartiers durables, les habitats groupés ou encore les collectifs de logements pour personnes âgées. Au-delà du terme générique « Habitat alternatif », ces opérations répondent à des objectifs divers. Elles représentent une volonté des citoyens de maîtriser leur cadre et leur mode de vie, volonté qui s'exprime également dans d'autres champs de la vie sociale comme la consommation et l'éducation et qui fait écho au développement de la thématique participative dans le champ politique. Elles répondent à des enjeux de développement et de défense de l'environnement et à de nouveaux modes de consommation et elles contribuent à la recherche d'innovation sociale, urbaine et architecturale. Elles constituent aussi une réponse à une demande de logement qui trouve difficilement satisfaction dans un marché immobilier de plus en tendu pour les classes populaires et pour une partie des classes moyennes.

Ce mouvement présente donc une certaine hétérogénéité par les formes variées que prennent ces initiatives du point de vue des montages opérationnels et financiers (accession, coopérative, parfois logement social), des choix de forme urbaine (immeuble urbain, habitat groupé), des modes de gestion ainsi que par les objectifs qu'elles poursuivent. Ces opérations ont cependant en commun de chercher à se démarquer des formes classiques de production et de gestion de l'habitat qu'il s'agisse de la production privée régulée par le marché ou de la production publique réglementée, et de s'inscrire dans une démarche participative où les futurs habitants maîtrisent à la fois la production architecturale et urbaine de leur lieu de vie et un projet social. Elles se distinguent des expériences participatives engagées au cours des années 1970 par « les aventuriers du quotidien » qui cherchaient à transformer la société par leurs pratiques (Bidou, 1984, Bacqué, Vermeersch, 2007) par la diversité de leurs objectifs, leur pragmatisme et l'inscription de ces opérations dans un cadre négocié avec des institutions publiques et des acteurs privés. Elles mobilisent par ailleurs un réseau professionnel qui commence à se structurer régionalement autour d'associations.

Pour autant, la recherche d'alternatives dans l'habitat n'est pas une question nouvelle. Depuis la fin du XIX^e siècle, la thématique de la participation s'inscrit dans une longue « conversation » partie prenante des débats que soulève la construction des politiques publiques dans le champ de l'habitat (Bacqué, Carriou 2011). Les références utilisées dans les expériences en cours relèvent ainsi de plusieurs temporalités et de plusieurs traditions. Elles renvoient à des mouvements plus anciens (coopératives d'habitat françaises et italiennes) quasi-institutionnalisés, centrés sur la recherche d'une alternative entre la production du logement par le marché ou par l'État, comme à des expériences plus récentes nées dans les années 1970-1980 (coopératives québécoises, suisses ou belges, *cohousing*, habitat autogéré) centrées sur la recherche de nouvelles pratiques de l'habitat et du collectif.

Ces opérations interrogent directement la question de la structuration de partenariats. En effet, l'intervention des groupes d'habitants tant dans la définition de ce qu'ils entendent réaliser ensemble sur le plan spatial et sur le plan de leur vie collective, leur rôle de maître d'ouvrage ou quasi-maître d'ouvrage tout au long du processus de montage, de conception puis de réalisation de l'opération et enfin le souci qu'ils ont généralement d'assumer eux-mêmes l'entretien et la gestion de leur habitat, introduisent un acteur nouveau, singulier, et d'importance, dans les dispositifs et le jeu des acteurs. Les coopérations qui s'instaurent dans ce système d'acteurs élargi sont marquées par des négociations multiples : au sein même du groupe d'habitants, entre ce groupe et les accompagnateurs (programmistes et autres) qui inter-

viennent en phase amont, avec les collectivités locales, leur « bras séculier » que peuvent être une société d'économie mixte (SEM), un office d'HLM selon les cas, les établissements bancaires auprès desquels le groupe souscrit des emprunts, les concepteurs, les entreprises.

Quand les habitants sont à l'origine du projet ou y sont reconnus comme des acteurs majeurs, les rôles sont-ils redistribués, de nouvelles situations de négociation dans la production du projet apparaissent-elles, les modalités de conception sont-elles transformées, voit-on émerger de nouveaux savoir-faire ? Quels sont les effets en termes de processus, de méthodes et d'outils de production du projet²⁰ ? Quels différents savoirs, savoirs d'usages, savoirs professionnels s'y échangent et y sont plus ou moins reconnus ? Peut-on parler d'hybridation des savoirs ?

Nous avons abordé ces questions à partir de l'analyse de six opérations en cours dont aucune n'est terminée au moment de l'écriture de cet article, et qui présentent des configurations différentes. Les Babayagas à Montreuil sont un groupe de femmes âgées constitué à partir d'un réseau féministe et de la Maison des femmes de Montreuil. Elles se sont adressées à la municipalité pour monter une opération d'habitat social pour personnes âgées dans l'objectif de vieillir ensemble. Lo Paratge – ((le partage, en occitan) – à Saint-Julien-de-Lampon (Dordogne) est aussi un groupe de personnes âgées mais mixte dans le principe, constitué par de retraités cherchant à monter un habitat coopératif. Il s'est aussi adressé à la municipalité pour trouver du foncier. Le Village Vertical à Villeurbanne est une opération coopérative montée par un groupe constitué de bouche à oreille à partir de différents réseaux écologiques ou d'économie solidaire. L'opération sera réalisée sur une emprise de zone d'aménagement concerté (ZAC), grâce au soutien de la municipalité. Diapason à Paris, s'est constitué à l'initiative d'un collectif de ménages après appel par voie de presse et qui a obtenu un terrain en répondant à une consultation lancée par la Ville et son aménageur. La coopérative de l'Arbram, dans le quartier de la Reynerie à Toulouse, est née d'une initiative de l'association Actions, études et recherches autour de l'architecture (AERA). Il s'agit d'un projet d'accession progressive

20. Nous avons opté ici pour une acception large du terme de projet, du type de celles qui émanent des travaux anthropologiques de Jean-Pierre Boutinet sur les « sociétés à projet » et nous y avons inclus toutes les démarches « d'anticipation opératoire, individuelle ou collective d'un futur désiré » (Boutinet, 1993), les significations liées à l'action, à la multiplicité des dimensions dans lesquelles se déployaient les intentions contenues dans les réflexions sur l'habitat alternatif, et de la part des divers acteurs qui y prennent part. Nous avons appréhendé la négociation dans son acception la plus large, « un mode de résolution des conflits, une procédure d'échange et de partage, un système de décision, une technique de régulation, un moyen d'innovation et de création sociale, un processus de communication » (Thuderoz, 2000).

à la propriété dans le cadre d'une opération ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine). Le Grand Portail à Nanterre, est une opération d'accession montée par la municipalité et l'établissement public d'aménagement Seine-Arche (EPASA), dont les habitants ont été sélectionnés après appel à participation et intégrés à l'ensemble du processus de conception.

III. 2 – L'insertion du projet Abram au sein de l'îlot Satie, La Reynerie, Toulouse. Document GGR Architectes



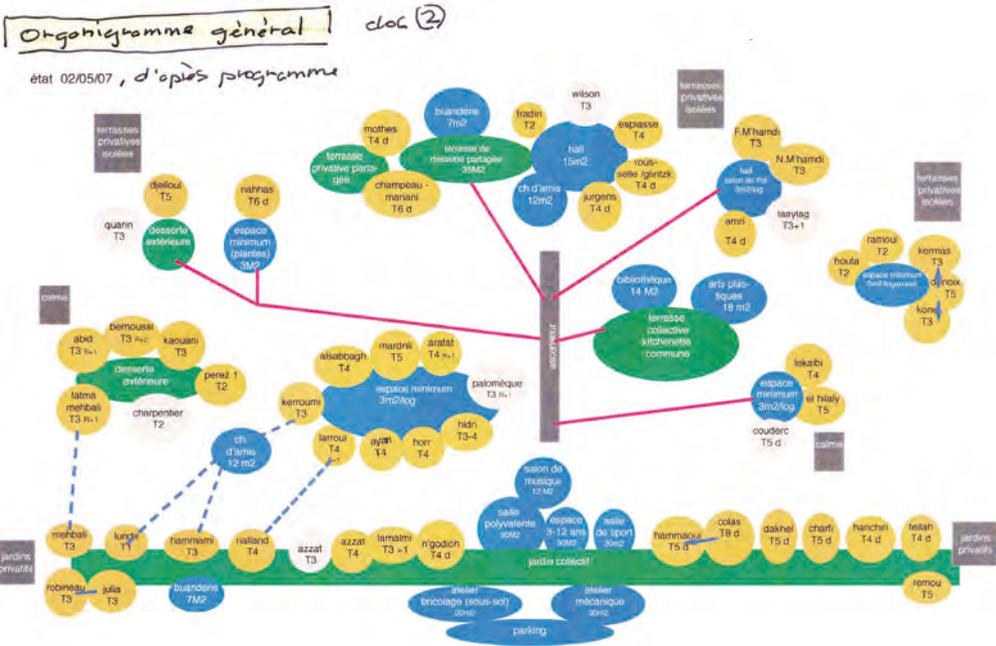
Quels collectifs d'habitants ?

La première étape du processus partenarial repose sur la constitution des collectifs d'habitants. Celle-ci engage des dynamiques différentes selon que l'initiative provient de futurs habitants, d'institutions comme les municipalités ou encore d'acteurs intermédiaires comme les associations.

Dans le premier cas, l'initiative vient de quelques individus, qui ont souvent un profil d'initiateur ou d'entrepreneur et possèdent les ressources sociales, culturelles, militantes et parfois professionnelles leur permettant de s'engager dans cette aventure. Ainsi le groupe des Babayagas est monté par un noyau de femmes ayant une expérience militante dans des groupes féministes. Village Vertical est porté par un couple engagé dans différentes expériences alternatives, lui ayant fait des études de développement touristique. Le groupe Diapason repose à l'origine sur le duo d'une ancienne militante socialiste que rejoint une jeune chargée d'opération dans la promotion privée. Ces initiateurs demeurent ensuite la plupart du temps des éléments majeurs dans la vie du groupe. À partir de ce pivot d'origine, le groupe se forme par un processus d'agrégation-cooptation sociale, selon des modalités plus ou moins formalisées qui reposent sur des logiques d'affinités personnelles, sociales et politiques au travers de réseaux amicaux et militants. La stabilisation du groupe se fait progressivement à partir d'une série de décisions que l'on peut considérer comme des épreuves en ce qu'elles interrogent et cadrent la nature du projet collectif : le choix du montage ju-

ridique et financier, de l'architecte, de la part collective du projet. Mais les caractéristiques sociales du pivot de départ influencent largement la nature du projet et les choix successifs qui le dessinent.

III. 3 – Coopérative Arbram, La Reynerie, Toulouse.
L'organigramme général préfigurant la répartition des 60 ménages dans l'espace. Schéma AERA



III. 4 – La Maison des Babayagas, Montreuil. Vue perspective du projet.
Permis de construire de février 2006. Document S. et T. Tabet, architectes



Les groupes constitués « par le haut », par une institution comme à Nanterre ou par une association comme à la Reynerie à Toulouse, rencontrent plus de difficultés à s'autonomiser. Le principe d'agrégation par réseau y joue également un rôle mais il doit s'ajuster à des critères d'attribution des futurs logements correspondant au type de produit logement préalablement défini par les opérateurs. Contrairement au cas précédent, des règles de fonctionnement du groupe sont proposées si ce n'est imposées « d'en haut » et celui-ci reste plus encadré, parfois dans une démarche de formation des futurs habitants plus que d'autonomie. S'il possède une marge de discussion et d'intervention non négligeable, celle-ci demeure plus restreinte. Surtout, les contours du groupe sont pour partie définis par le projet social et par le montage juridique et financier décidés au préalable, « du haut ».

**III. 5 – Réunion publique de lancement de la coopérative en mai 2009.
Le maire de Nanterre, Patrick Jarry, présente l'opération. Photo de l'agence CUADD**



Dans ces deux configurations, les logiques d'engagement des futurs habitants sont diverses. Elles s'inscrivent la plupart du temps dans une continuité des trajectoires des individus : continuité dans l'expérience de vie ; continuité dans l'engagement politique (politique étant pris ici au sens large) ; continuité dans l'expérience professionnelle. Dans tous les cas, les logiques d'agrégation combinées aux critères financiers produisent des groupes relativement homogènes socialement, qu'il s'agisse de classes moyennes et supérieures à Diapason ou de couches populaires à la Reynerie.

Les collectifs se construisent à travers l'expérience commune du projet, de la recherche de financement, du temps passé ensemble, des choix pris collectivement et le projet se précise en même temps que le groupe se stabilise. Les groupes se consolident ou au contraire se défont partiellement et

se recomposent au gré des décisions qu'ils sont amenés à prendre. Diapason connaît ainsi une modification importante de ses membres au moment de la négociation avec la SEMAVIP (société d'économie mixte d'équipement et d'aménagement de la Ville de Paris) et la Ville de Paris pour l'acquisition de son terrain ; il intègre alors de nouveaux ménages, plus jeunes, et parmi lesquels architectes et professionnels de l'urbanisme sont nombreux, ce qui contribue à transformer profondément les relations au sein du groupe, selon une division « sachants » et « non-sachants », à modifier la programmation pour intégrer les locaux de l'agence d'architecture de l'un des habitants et réviser la répartition entre logements. Mais surtout, l'attention accordée à la dimension architecturale du projet s'est accrue ; un certain interventionnisme des « sachants » du groupe dans le travail des architectes désignés par concours, est d'ailleurs facteur de perturbation dans le jeu des acteurs et contribue à fragiliser le groupe.

La construction d'une confiance mutuelle apparaît essentielle : elle repose sur un sentiment d'écoute mutuelle et de gestion des rapports de pouvoir au sein du groupe, de partage des tâches mais aussi sur la fiabilité et l'engagement économique de chacun des membres, engagement qui représente par ailleurs un des filtres dans la composition du groupe.

Les groupes se structurent aussi formellement et d'abord en se nommant. Cette structuration prend deux formes : d'un côté, par la constitution d'associations déposées légalement, au sein de laquelle chaque ménage pèse de façon équivalente, de l'autre sous forme d'une structure de propriété où le poids de chacun est généralement dépendant de son investissement financier. On notera la récurrence des allusions aux valeurs de solidarité et de convivialité dans les dénominations que se choisissent les groupes : « Diapason » et son invitation à l'harmonie, « Village Vertical » et ses références aux communautés agrestes, « Lo Paratge » bien sûr, avec son affichage occitan, « Arbram » et l'évocation des solidarités généalogiques.

Le sens accordé au projet évolue dans le temps, en même temps que le projet se fabrique. Au fur et à mesure que le groupe se structure, il transforme et consolide une image de lui-même dans et par les relations entre les individus qui le composent mais aussi les relations avec les autres partenaires du projet. La nature de ce collectif est elle-même objet de débats et d'ajustements : s'agit-il d'un collectif de voisins, d'amis, d'un collectif d'opportunité, d'un collectif solidaire, d'un collectif politique, d'un collectif de gestion ? Selon les cas, il oscille entre un collectif pragmatique, un collectif de voisins qui permet une meilleure qualité de vie au quotidien et un collectif porteur d'une dimension politique au sens large s'inscrivant dans une perspective de transformation sociale.

Si les groupes d'habitants ou les associations qui sont à l'origine de ces opérations sont hétérogènes, on retrouve cependant une rhétorique commune dans la présentation des projets et dans les valeurs mises en avant au moins autour de deux pôles : la solidarité et/ou le soutien, la mixité sociale. Mais dans certains cas, le processus de projet et son passage à travers les filtres de la maîtrise d'ouvrage puis des appels d'offres, s'accompagne de la réduction des ambitions affichées au départ : il en est ainsi par exemple à Diapason où l'objectif de diversité sociale par l'intégration de logements sociaux a été rapidement abandonné.

Ces opérations ont aussi en commun leur médiatisation qui renforce chez les individus qui les portent, un sentiment de fierté et celui, distinctif, d'être pionnier, pour certains de contribuer à une démarche de changement, d'expérimenter. Plusieurs quotidiens tels que *Le Monde*, *Libération*, des hebdomadaires, publient des reportages conséquents. Des réalisateurs s'y intéressent pour monter des reportages. Par ailleurs, ces opérations très observées par le monde de la recherche intéressent des institutions comme le PUCA, la Fondation de France et certaines Régions. Le miroir des médias, souvent déformant, participe à forger un discours des groupes et n'est pas sans influence sur le sens que les individus accordent à leur engagement. L'immersion du projet dans la sphère publique peut ainsi contribuer à une « idéologisation » progressive du discours des groupes. La conscience d'être des « pionniers » apporte une valorisation et responsabilise sur un rôle de conviction et d'essai. « Finalement, c'est quand même militant puisqu'on a envie de changer les choses et qu'on s'investit dans le lobbying : ça vise à de la transformation », dit ainsi un membre du Village Vertical.

III. 6 – Coopérative « Village Vertical », Villeurbanne. Maquette du projet en phase esquisse. Toiture en panneaux photovoltaïques. Document Arbor et Sens, architectes



Au gré de la construction, ces collectifs d'habitants s'affirment ainsi comme des acteurs majeurs du jeu partenarial. Dans la plupart des opérations, ils contribuent au choix des autres acteurs.

Le partenariat à travers les aléas du projet

Dans les projets d'habitat alternatif, le jeu traditionnel des acteurs est fortement recomposé par l'intervention des groupes d'habitants, qui introduisent des préoccupations et des modes de faire différents. Sont présents, bien sûr, les professionnels et institutions qui se trouvent aussi dans les opérations « traditionnelles » d'habitat, mais leur rôle est ici re-dessiné : l'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), le ou les concepteurs, les banques, les notaires. Interviennent en outre des acteurs qui n'entrent généralement pas dans la production traditionnelle d'habitat (le milieu associatif, les collectivités locales). Il y a donc, pour des opérations de taille relativement modeste, souvent moins de 20 logements, une certaine démultiplication des intervenants, tant du côté de la maîtrise d'ouvrage que de la maîtrise d'œuvre. Ces partenariats complexes, qui en outre évoluent au cours d'un temps d'élaboration du projet, souvent plus long que dans des opérations équivalentes de logement menées de façon « traditionnelle », sont le lieu de négociations multiples dont nous allons tenter de faire ressortir les principaux caractères.

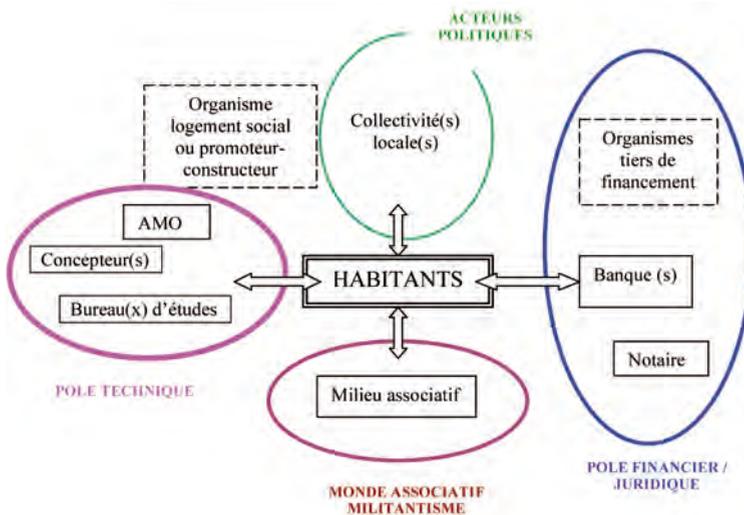
Plus que dans les opérations « traditionnelles », moins marquées idéologiquement, les partenariats se constituent sur des « rencontres ». Dans le cas d'opérations initiées par les habitants, la recherche d'appuis politico-administratifs s'avère une étape cruciale. Il s'agit pour les habitants de faire connaître leur initiative à des élus pour obtenir un portage politique et en particulier trouver un foncier disponible si possible à un prix négocié au nom de l'exemplarité de l'opération, de son contenu idéologique et de l'intérêt médiatique qu'elle suscite. Dans la majorité des cas étudiés, la collectivité a choisi de s'appuyer sur une procédure de ZAC en cours pour mettre du foncier à disposition du groupe d'habitants à un prix inférieur à celui du marché. Les groupes sont confrontés à un système de partenariat emboîté (SEM, Ville, collectivité intercommunale, département, région) chacun de ces partenaires représentant autant de sensibilités et de stratégies différentes. Si cet emboîtement n'est pas spécifique à ces opérations, il est sans doute plus difficile à comprendre et maîtriser par des « profanes ». Le recrutement d'acteurs intermédiaires tels les assistants à maîtrise d'ouvrage de plusieurs natures (programmation, environnement-thermique, gestion de chantier) comme interface entre ces différents acteurs contribue alors à organiser le partenariat mais aussi à le complexifier. Selon les cas, le groupe

d'habitants délègue la constitution et le suivi du partenariat à l'AMO ou bien tente de se maintenir au centre du système d'acteurs en essayant de maîtriser lui-même la construction du partenariat. Dans tous les cas, sa place dans le jeu partenarial représente un véritable enjeu.

Dans le cas d'opérations venant « du haut », la mise en place progressive du système d'acteurs est à comprendre à la jonction entre les logiques *top down* du début de l'opération et la montée d'une expression des habitants par le groupe qu'ils constituent, dans le sens *bottom up*. La dynamique du projet subit une inflexion très délicate à gérer par les acteurs institutionnels au moment où les habitants (coopérateurs et/ou riverains) se constituent en force active. Si l'autonomie et la prise en charge de leur espace de vie par le futur groupe d'habitants est l'un des principaux argumentaires de ceux qui, pour eux, initient une dynamique coopérative, il reste à opérer dans les faits le repositionnement qui re-situe ce groupe à sa vraie place.

Les partenariats à l'œuvre dans les opérations étudiées, dont on rappellera qu'aucune d'elle n'est encore en phase de réalisation, peuvent se schématiser de la façon suivante, le groupe d'habitants s'appuyant principalement sur un certain nombre d'acteurs professionnels et institutionnels que l'on peut rassembler en quatre types : les acteurs associatifs et les milieux politiques et militants ; les représentants politiques, en général à l'échelle locale, avec les services administratifs et techniques qui leur sont associés ; le monde juridique et financier ; les professionnels des phases amont et de la conception architecturale et technique.

III. 7 – Les partenariats sur les opérations initiées par les habitants



La spécificité des partenariats repose aussi sur la recherche de montages innovants du point de vue du rapport à la propriété et financier qui interrogent les savoir-faire et les protocoles juridiques et financiers pratiqués couramment, en se situant sur un autre plan encore que l'accès individuelle, que la promotion-construction privée ou que la production sociale. Pour les coopératives, une difficulté particulière tient à l'absence de cadre juridique depuis la loi Chalandon qui, en 1971, a réduit le statut coopératif aux seuls organismes HLM.

Le montage des opérations coopératives et autogérées rencontre les mêmes aléas que ceux que l'on connaît dans la production ordinaire : « bouclage » du budget, sélection des partenaires de la maîtrise d'œuvre, obtention du permis de construire purgé du recours des tiers, sélection des entreprises de construction, risques divers du chantier. Mais la complexité de ces opérations, de leur partenariat et leur dimension expérimentale a pour conséquence un allongement du processus de montage et de conception qui contribue à l'échec de certaines opérations ou au renouvellement en cours de route du groupe de départ. La principale particularité de ce type d'opérations reste cependant leur fort contenu idéologique et éthique, qui introduit des points de non-retour dans les négociations et limite les issues à celles qui permettent au projet de garder son sens. Cette spécificité est particulièrement claire en matière d'exigence environnementale.

**III. 8 – Lo Paratge, St-Julien-de-Lampon. La serre photovoltaïque.
Document C. Pialat et A. Belingheri, architectes**



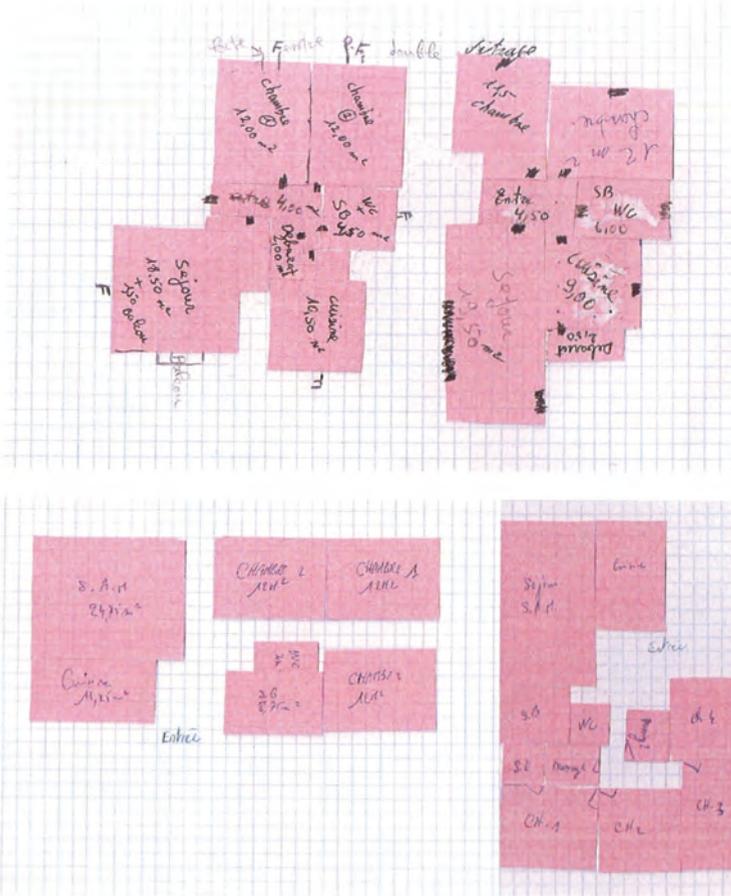
Ces opérations sont ainsi prises entre une forte logique expérimentale reposant sur un projet collectif et la nécessité et le choix pragmatique de rentrer « dans le cadre » à la fois parce que c'est une condition de réussite et comme preuve de faisabilité. À diverses occasions néanmoins, on peut mesurer l'écart entre un processus de montage et de conception qui tente de jouer avec les cadres traditionnels et la nature même du projet qui en fait un manifeste en tant que tel, qui le sort résolument de toute référence connue. D'où sans doute un rapport particulier entre idéalisme et prise en compte de la contrainte, contrainte ici négociée par un collectif dans un espace de débat où les tensions peuvent s'exprimer et où les choix sont explicites. Ces tensions sont d'autant plus grandes que ces opérations visent à répondre à des désirs non satisfaits par l'offre habituelle de logement et entretiennent un rapport privilégié avec l'utopie, utopie autogestionnaire, utopie communautaire, figure du village dans la ville.

De la négociation à l'hybridation, le repositionnement des acteurs

Ce contexte partenarial ouvre des processus inédits qui amènent chacun des acteurs à se repositionner au long de la démarche. En particulier parce que la plus grande transparence des choix liée à l'impératif participatif et à la reconnaissance du groupe des habitants comme un acteur à part entière appelle chaque partenaire à expliciter et défendre son point de vue.

Du point de vue des habitants, nos observations mettent en évidence un processus de montée en compétence du groupe, lui permettant de dialoguer avec les professionnels. La compétence du groupe est à la fois une compétence collective qui se construit à travers un travail collectif d'acculturation et de formation par de visites, conférences, groupes de travail. Elle s'appuie également sur les savoirs préalables des individus : savoirs d'usage, savoirs militants et savoirs professionnels reconvertis. Comme d'autres chercheurs, nous avons relevé que, à la phase du projet tout au moins, tous les savoirs ne sont pas reconnus de la même façon. Des formes de *leadership* peuvent se créer au sein du groupe, légitimées par des savoirs professionnels qui mettent d'ailleurs en difficulté la relation avec les professionnels chargés de l'opération. Dans tous les cas, le processus de projet et de partenariat transforme les groupes et les individus, dans certaines opérations, dans une logique de formation revendiquée voire d'éducation populaire ou d'*empowerment*.

III. 9 – Premières réflexions des ménages sur leurs futurs appartements (automne 2009).
Coopérative du Grand Portail, Nanterre. Document CUADD



Quatre difficultés particulières apparaissent au cours de ce mouvement du profane vers le professionnel.

1/ En premier lieu, la compréhension du jeu des acteurs à l'œuvre dans le montage et la conception de l'opération repose sur une connaissance des procédures, une compréhension de la division des tâches qui représentent une réelle difficulté. Le groupe, qui n'est pas toujours directement en position de maître d'ouvrage, a à se définir dans ses tâches par rapport à l'assistant à maîtrise d'ouvrage d'un côté, à l'opérateur HLM quand il en existe un, au(x) concepteur(s), au maître d'ouvrage délégué pour la phase exécution

éventuellement aussi, ainsi qu'aux collectivités locales, sociétés d'économie mixte et organismes tiers susceptibles de contribuer au projet.

2/ Face à cette difficulté, la réponse collective passe par la mobilisation de contributions individuelles très disparates tant dans leur nature que dans leur pertinence professionnelle. Un agencement se met en place, souvent de manière implicite et fluctuante, où une certaine tolérance règne quant à la nature de ce que les individus apportent au pot commun mais où le non-investissement est facteur direct d'exclusion.

3/ Pour tous les groupes, s'engager dans un processus de ce type entraîne une montée en compétences spécifiques. Cette évolution relève de trois formes, souvent combinées : soit l'apprentissage se fait en interne, par le partage des savoirs et savoir-faire des uns et des autres, par la documentation, la visite... Soit le groupe va chercher les « experts » susceptibles de les former, les conseiller voire les assister. Soit enfin, le groupe se voit « asséner » un apprentissage, ce qui est davantage le fait des opérations initiées de l'extérieur. La présence d'experts au sein du groupe peut s'avérer contre-productive à certains égards : ainsi, la connaissance des procédures traditionnelles, des contraintes, des coûts briderait-elle parfois à l'excès l'invention de solutions nouvelles, l'expression de désirs originaux, le dialogue avec les partenaires professionnels et institutionnels. Cela peut conduire à un questionnement en termes de « circuit court », cette notion économique qui prend un certain essor actuellement dans l'agro-alimentaire (associations pour le maintien d'une agriculture paysanne Amap, vente directe) et qui qualifie la présence plus directe du consommateur dans le processus de production²¹. Si l'on transpose cette notion à l'habitat alternatif, on peut se demander si la participation entre habitants et concepteurs n'est pas plus riche quand les uns et les autres se situent chacun sur son terrain, dans des approches complémentaires quant à la manière de poser les questions, d'analyser les propositions, manières de faire, goûts, usages, etc.

4/ La dernière difficulté relève de l'arbitrage entre idéalisme et réalisme. Dans des projets qui se voudraient plus que d'autres en prise directe avec les désirs et les besoins des ménages, la contrainte se manifeste cependant, importée par différents acteurs en différentes phases des négociations. La prise en compte de la contrainte par le groupe est un processus intéressant en soi.

21. Voir par exemple les travaux de Sophie Dubuisson-Quellier sur la consommation engagée.

Comme les habitants, les professionnels qui s'engagent dans de telles opérations ont un profil spécifique, un profil militant car l'intervention dans ce type d'opérations est très coûteuse en temps et en engagement personnel. Cette pratique participative ne correspond pas encore à une spécialisation mais elle représente plutôt un moment dans la trajectoire professionnelle : moment lié soit à une expérience préalable dans la production du logement social, soit à une expérience et une adhésion aux démarches participatives, soit à un intérêt aux enjeux environnementaux.

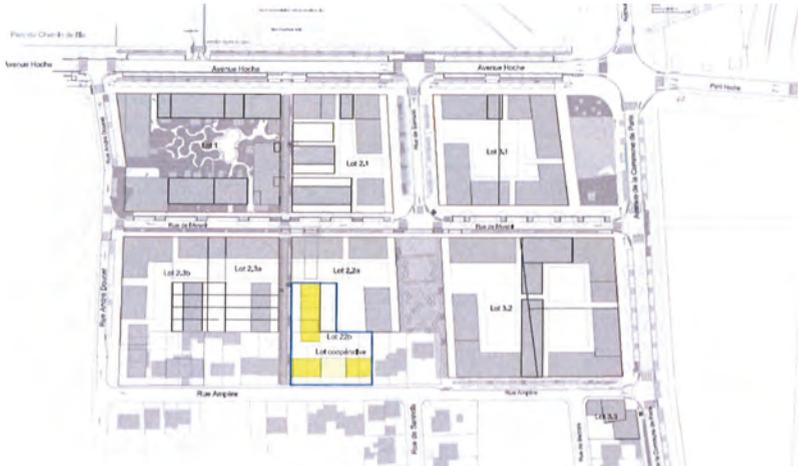
Pour autant, ces professionnels sont amenés à développer des outils spécifiques et certains y voient un investissement à plus long terme en vue du développement de nouvelles pratiques, voire du développement potentiel d'un nouveau marché. Ces professionnels de la maîtrise d'œuvre ou de la maîtrise d'ouvrage mobilisent des compétences dans la gestion des groupes, dans l'écoute et la négociation, les amenant parfois à se repositionner comme « accompagnants » d'un processus. Ils apprennent à articuler négociation individuelle et collective, dans la démarche de programmation comme dans le projet et pour ce faire créent de nouveaux outils pédagogiques. Leurs propositions architecturales doivent répondre à une série de questions spécifiques à ces projets : flexibilité ou diversité des plans de logement, mise en forme des espaces partagés, visibilité architecturale du projet. Si les opérations que nous avons étudiées n'ont pas encore abouti, on note que les controverses à propos de la mise en forme des espaces y sont peu prégnantes. Tout se passe comme si, une fois la programmation effectuée, les groupes s'en remettaient à leurs concepteurs, sur le plan architectural comme technique.

Un nouveau modèle partenarial ?

Au total, les habitats alternatifs ont-ils fait naître un nouveau modèle partenarial ? La réponse est positive : le groupe d'habitants, qui est au centre du dispositif et participe selon les cas à la programmation, au montage administratif et financier, à des aspects de la conception et (même si nous n'avons pas pu l'observer ici) à l'entretien et à la gestion de l'ensemble immobilier, contribue à changer certains acteurs ou à modifier leurs prérogatives. Nous avons bien observé une transformation des relations entre acteurs dans ces opérations, une transformation des acteurs eux-mêmes et l'émergence de

nouveaux acteurs comme les différents réseaux ou associations. Mais l'un des défis de ces opérations reste précisément de s'inscrire dans des dispositifs classiques comme la production de logement social, les ZAC ou rénovation urbaine et de faire « autrement » à l'intérieur de ces dispositifs sans les remettre en cause et sans possibilité aujourd'hui d'en créer de nouveaux.

III. 10 – Plan-masse de l'éco-quartier Hoche à Nanterre, avec les parcelles dédiées à la coopérative du Grand Portail. Document EPASA



Cette tension exprime le point critique où se situe le mouvement qui porte ces opérations d'habitat alternatif, très diverses par ailleurs : dans quelle mesure a-t-il aujourd'hui la capacité de dépasser la phase de l'expérimentation pour devenir un mode de production alternatif, production basée précisément sur une recombinaison des formes de partenariat dans la production et la gestion du projet. Pour cela, une série d'enjeux sont posés concernant une évolution réglementaire et législative donnant un statut aux coopératives, l'aide à la structuration d'acteurs intermédiaires comme assistance aux groupes d'habitants, la formation des professionnels autour de nouvelles méthodes de travail et la production de connaissances et d'évaluation sur les expériences en cours permettant un cumul des expériences. On voit à quel point, sur une thématique comme celle-ci, la recherche et la formation initiale et continue des acteurs professionnels et associatifs sont étroitement intriquées au développement du phénomène lui-même.

Bibliographie

ARNAUD Christian, DRIANT Jean-Claude, *Habitat coopératif en France. Éléments pour une comparaison internationale*, Paris, MULT/ MEP, rapport de recherche, 1985.

ATTAR Michèle, LOURIER Vincent, VERCOLLIER Jean-Michel, *Démembrement et fractionnement de la propriété : la place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*, Paris, Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, PUCA, 1998.

BACQUÉ Marie-Hélène, CARRIOU Claire, « Participation et politique du logement en France, un débat qui traverse le xx^e siècle » dans Bacqué M.-H., Sintomer Y., *La démocratie participative. Histoire et généalogie*, Paris, La Découverte, coll. « Recherches », 2011.

BACQUÉ M.-H., REY Henri, SINTOMER Yves (dir.), *Gestion de proximité et démocratie participative. Une perspective comparative*, Paris, La Découverte, coll. « Recherches », 2005.

BACQUÉ M.-H., VERMEERSCH Stéphanie, *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de Mai 68*, Paris, Les Éditions de l'Atelier, 175 p., 2007.

BIDOU Catherine, *Les aventuriers du quotidien. Essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris, PUF, 200 p., 1985.

BONNIN Philippe, REYNAUD Paul, « Les utopistes du M2. Mouvements et expériences d'habitat autogéré », *Autogestions*, n° 11, 1982.

BONNIN P., KALOUGUINE Vladimir, BLONDEL Alain, *Rôle de l'architecte dans un processus de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre collectives*, Paris, MECV, rapport de recherche, 1985.

BOUTINET Jean-Pierre, *Anthropologie du projet*, Paris, PUF, 1993.

CONAN Michel, « Les coopératives d'habitat en Colombie britannique : rituels, innovation, vie collective, techniciens », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 66, p. 96-107, mars 1995.

ERM Pascale, LAZIC Patrick, *Vivre ensemble autrement : écovillages, habitat groupé, écoquartiers*, Paris, Éditions Ulmer, coll. « Les nouvelles utopies », 143 p., 2009.

MATHIEU Lilian, *Les années 70, un âge d'or des luttes ?*, Paris, Éditions Textuel, 144 p., 2010.

HATZFELD Hélène, *Faire de la politique autrement. Les expériences inachevées des années 1970*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, Adels, coll. « Essais », 2005.

HAUMONT Bernard, MOREL Alain (dir.), *La société des voisins. Partager un habitat collectif*, Paris, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, coll. « Ethnologie de la France », 2005.

MARIELLE Béatrice, GRAVELAINE Frédérique de, « Maîtrises d'ouvrage occasionnelles. Caractéristiques et logiques d'action » dans Bonnet M., Claude V., Rubinstein M. (dir.), *La commande ... de l'architecture à la ville* (tome 1), Paris, PUCA, p. 35-50, 2001.

MAURY Yann (dir.), *Les coopératives d'habitants : méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruxelles, Éditions Bruylant, 2009.

RABINOVICH Behrend Adriana, *Participation et architecture : mythes et réalités. Quelques cas d'habitats groupés en Suisse*. Thèse n° 1514, École polytechnique fédérale de Lausanne. 270 p., 1996.

THUDEROZ Christian, *Négociations. Essai de sociologie du lien social*, Paris, PUF, 2000.

Voir également :

CARRIOU Claire, RATOUIS Olivier, SANDER Agnès, « Effervescences de l'habitat alternatif », *Métropolitiques*, 11 janvier 2012 : www.metropolitiques.eu/Effervescences-de-l-habitat.html.

« Habitat coopératif : une troisième voie pour l'accès au logement ? », *Territoires* n° 508, mai 2010.

« Le citoyen arrive ! Vers une société active sur son cadre de vie », *d'a, d'architectures* n° 198, mars 2011.

L'architecte et la négociation : savoir-vivre et mode d'emploi

**Ginette Baty-Tornikian, Nadège Bonnet-Chelhi,
Vanessa Fernandez, Philippe Villien**

Introduction

Il est du sens commun que l'architecte se doive de séduire, de charmer l'ensemble de ses interlocuteurs. Cette pratique serait innée, intransmissible et expliquerait pourquoi certains auront plus de capacités que d'autres à mettre en place leurs projets, à qualité architecturale égale. Ici, nous avons tenté de mettre en lumière un ensemble d'éléments tant dans le temps, l'évolution des projets, que dans leur topologie, les scansion de la démarche de projet pour faire émerger les contenus, les qualités indispensables à la mise en action du projet. Nous retenons l'idée que les capacités de négociation des architectes sont au fondement de la démarche du projet et que de cette analyse nous pouvons proposer un mode de compte-rendu efficace qui pourrait lever le voile sur certaines approximations plus ou moins « mythiques » des qualités intrinsèques de chacun et faire émerger la réalité des savoirs utiles mis en jeu.

À travers trois cas qui allient projet contemporain et enjeux patrimoniaux dans des ensembles d'habitat social du xx^e siècle, nous avons approché la complexité et la richesse de la négociation dans l'imbrication des échelles de projets, les relations entre les acteurs, le rapport à la temporalité. Le paysage social des échanges autour de l'architecte et de son projet s'est ainsi dessiné, de même que les moments clés du processus où la négociation se

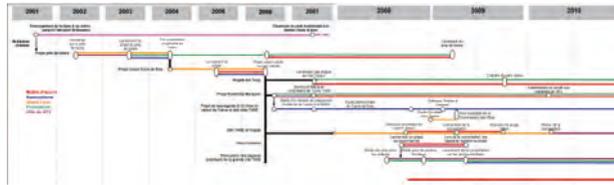
condense pour aboutir à un projet partagé.

Ces trois cas d'étude sont, d'une part, la cité-jardins de TASE à Vaulx-en-Velin, construite entre 1924 et 1926 pour loger les ouvriers de l'usine de textiles artificiels. Elle est constituée de 297 logements individuels et de 500 logements collectifs accompagnés de jardins potagers. Le quartier, aujourd'hui désindustrialisé, fait l'objet d'un vaste projet d'aménagement mené par le Grand Lyon, le Carré de Soie. Le projet de la nouvelle zone d'aménagement concerté (ZAC) TASE dont l'architecte est Philippe Villien regroupe bureaux et logements sur le site de l'ancienne usine et fait partie de cet aménagement. D'autre part, nous avons étudié la cité-jardins du Pré-Saint-Gervais, construite par l'architecte Félix Dumail entre 1930 et 1954. Elle rassemble 56 logements individuels et 1 256 collectifs sur 12 hectares. La rénovation des individuels lancée par l'Office public de l'habitat de Seine-Saint-Denis (OPH 93) en 1994 avec l'architecte Ignace Griffo vient de s'achever et la réhabilitation des collectifs est amorcée, incluant le réaménagement des espaces publics. Ce projet, qui va s'échelonner sur plusieurs années, devra prendre en compte le fait que la commune se structure en communauté d'agglomération. La cité-jardins de Stains, construite de 1921 à 1933 par les architectes Eugène Gonnot et Georges Albenque, totalisant 1 676 logements, dont 456 individuels est notre troisième terrain. Depuis 2005, l'OPH 93, la ville et la communauté d'agglomération Plaine Commune ont lancé une ambitieuse rénovation incluant les logements, avec l'architecte Jean Boidot, les espaces publics et les cœurs d'îlots afin de faire de la cité-jardins un des atouts touristiques de ce territoire.

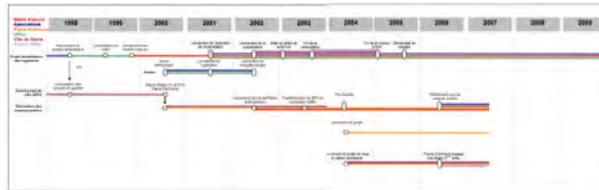
1. Un petit traité de savoir-vivre, ou les conditions à réunir pour faire de l'architecture urbaine de réhabilitation dans l'urbanisme social

À travers les trois cas, les récits du déroulement de l'évolution des projets nous ont permis d'illustrer les mécanismes des enchaînements entre la construction du projet et la construction de la négociation. Les cas de Stains et de Vaulx-en-Velin sont particulièrement parlants et on peut émettre l'hypothèse que cette profusion de projets interconnectés donne plus de corps et de contenu aux différents projets, car elle suppose des négociations accrues entre les différents intervenants (*ill. 1 et 2*).

III. 1 – Chronologie et imbrication des processus de projet, Carré de Soie, Villeurbanne-Vaulx-en-Velin



III. 2 – Chronologie et imbrication des processus de projet, cité-jardins de Stains



Le récit ethnographique des projets, nous a permis de constater que les scénarios de base sont en constante évolution, qu'ils se nourrissent des négociations et se réorientent par le changement de programme, d'acteurs et de timing. On admet donc **que la construction de la négociation est continue** tout au long du processus, et fait apparaître des éléments nouveaux dont vont être instigateurs quatre types d'acteurs. On les voit reconsidérer la question, avoir de nouvelles idées, se nourrir de la négociation elle-même. La demande apparaît comme simple mais évolue au fil du temps. Les modes d'imbrication des acteurs et des échelles de projet sont les moteurs du processus d'élaboration des projets. Cela implique **l'imbrication des échelles de projets dans un faisceau global** de volontés politiques, économiques, techniques et sociales. Les projets ne se développent pas selon des processus linéaires et mécaniques, leur chronologie s'enrichit constamment de nouvelles idées et de nouveaux projets. Le projet n'est pas un moment isolé mais il est pris dans un faisceau d'actions simultanées et plus ou moins coordonnées qui s'enclenchent les unes les autres. La construction du projet se définit comme **un faisceau de projets qui s'enclenchent mutuellement** et ou dès qu'une nouvelle strate est intégrée, les acteurs se diversifient.

À travers le mécanisme des projets, nous avons vu que le **rôle des politiques** est déterminant. Ce sont eux qui insufflent la dynamique, alimentés par les idées émises par leurs équipes aussi bien que par les habitants. Ce

sont eux également qui sont sollicités pour valider certaines étapes du projet porté par l'intercommunalité. Dans le cas des trois grands ensembles urbains qui nous occupent, le rôle des communautés de communes et d'agglomération s'avère renforcé. Elles portent des projets plus ambitieux que ceux des communes ou des maîtres d'ouvrage des cités-jardins. Les trois terrains révèlent des échelles et des imbrications différentes. Le Pré-Saint-Gervais est quasiment la plus petite commune autour de Paris, mais le maire, Gérard Cosme s'est investi pour que le Pré-Saint-Gervais se structure avec huit autres communes pour former la communauté d'agglomération Est Ensemble, avant de déclencher la deuxième phase de réhabilitation de sa cité-jardins. Pour Stains, c'est son intégration à la communauté d'agglomération Plaine Commune, la plus grande intercommunalité de toute l'Île-de-France à ce jour, qui a lancé définitivement le projet. Et enfin, Le Grand Lyon et Vaulx-en-Velin, expriment une imbrication des projets et des acteurs, d'emblée extrêmement complexe.

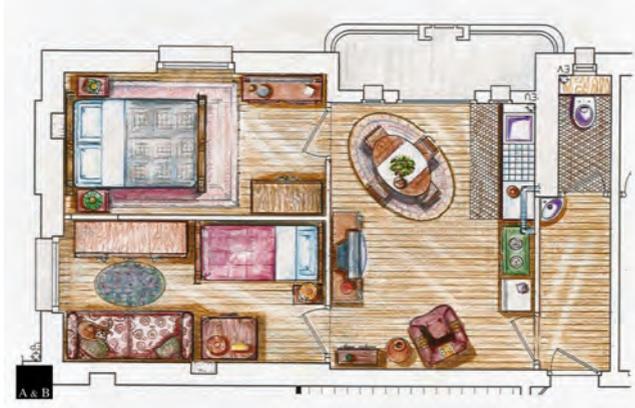
Le niveau d'imbrication des architectes aux politiques doit être au plus élevé s'ils veulent se donner les moyens d'une négociation réaliste dans l'imbrication des projets. L'architecte, lorsqu'il défend ses idées doit le faire à plusieurs échelles et avec différents interlocuteurs. Lorsque ceux-ci ont des intérêts divergents, cela peut mener à repousser le projet jusqu'à une échéance plus ou moins longue comme au Pré-Saint-Gervais ou à l'abandon du projet tel qu'il était préalablement défini, comme dans le cas de la ZAC TASE où le consensus entre le Grand Lyon et les villes ne peut être trouvé. Lorsqu'au contraire, les intérêts s'accordent et se complètent, le projet peut être une grande réussite, comme dans le cas de Stains.

C'est l'architecte qui, par son savoir et son expertise, alimente les débats avec ses idées. Le rôle de l'architecte demeure donc central. L'architecte doit aussi affirmer l'inscription du projet dans la temporalité. Il doit comprendre tout ce qui s'est passé précédemment et s'inscrire dans une démarche de continuité, au risque de perturber les différents interlocuteurs comme dans le cas des habitants de TASE. L'effet de l'amnésie, ou de l'effacement d'étapes antérieures, de remises à zéro dans le processus de développement du projet est redoutable pour l'architecte. Cela le mène à des surcharges de travail qui sont difficilement absorbables par une agence de taille modeste. Cependant, notre hypothèse est que ce processus est indispensable à l'évolution du projet. « Le projet vole en éclats, parce que la stratégie communale reprend le dessus, bizarrement, une fois que ça a été masqué [...] La maîtrise d'ouvrage emboîtée ne sécurise pas du tout les prestataires », P. Villien, 7 décembre 2009.

Mais il est bien évident qu'il s'inscrit dans une proposition initiée au niveau politique et qu'il s'alimente lui-même de l'usage et des modes de vie que les habitants lui font remonter par le biais de la concertation, comme dans le cas de TASE, ou de l'observation directe comme au Pré-Saint-Gervais ou à Stains où Jean Boidot, l'architecte de la rénovation des logements,

se présente comme un professionnel discret qui « n'apparaît pas comme architecte » aux yeux des habitants. Les images qu'il conçoit pour expliquer le projet utilisent le langage des habitants, des meubles « Conforama » au « chat qui dort sur le couvre-lit » (ill. 3.1, 3.2 et 3.3).

III. 3.1, 3.2, 3.3 – Différentes configurations de logements (source Jean Boidot)



Philippe Villien, l'architecte de la ZAC TASE s'appuie sur les ressorts de l'imaginaire collectif dans les slogans qu'il conçoit et explique lors de la concertation. Ne pouvant montrer les images et plans de son projet de faisabilité détaillée, **il fait des schémas simplifiés qu'il veut explicites**. Dans les dossiers qu'il remet au Grand Lyon, il choisit la profusion et la complexité des informations (*ill. 4 et 5*). Ignace Grifo, l'architecte de la réhabilitation de la cité-jardins du Pré-Saint-Gervais, se situe lui aussi du côté du **dessin intellectuel**, dressé selon le code de représentation des architectes et s'adresse aux professionnels, ce qui est moins facilement communicable à un plus large public et limite les échanges avec les habitants (*ill. 6*).

III. 4 – Schémas des éléments de base du projet P.Villien pour la validation des élus, novembre 2008. Ils seront repris au moment de la « journée des scénarios » des habitants en juin 2009



III. 5 – Schéma résultant de la « journée des scénarios » des habitants



III. 6 – Ignace Grifo est l'architecte urbain des espaces intermédiaires, de l'entre-deux



Les ateliers de concertation sont des espaces de communication privilégiés qui permettent une bonne échelle d'imbrication et peuvent créer un climat de compréhension avec les habitants et les usagers. **Chaque architecte se forge son mode de faire participatif**, de l'ordre de l'intime conviction plutôt que de la raison. Y compris dans les comportements. Savoir laisser la parole ou la monopoliser ? Écouter et répondre aux questions qui sont posées au cours de la réunion. Contenir ou laisser filer les discussions car pour les habitants tout est lié... Pour l'architecte de la ZAC TASE, la concertation est l'occasion de « créer des slogans », c'est-à-dire obtenir l'adhésion collective à une idée forte, mais il a l'impression que les ateliers servent en réalité à « diluer la concertation, à reculer le moment où les décisions devront être prises », P. Villien, 31 janvier 2009. Cependant, il reconnaît ses tentatives pour orienter les discussions sur les problèmes spécifiques posés par sa proposition, que la maîtrise d'ouvrage lui avait imposé de cacher afin de laisser les habitants s'exprimer plus librement (*ill. 7*).

Ignace Grifo a vécu ses relations avec les habitants comme une remise en cause de son identité d'architecte et donc de sa valeur ; alors qu'il était au plus près des demandes des habitants, il a concentré leurs critiques tandis que Jean Boidot, qui a su théoriser la partie de la négociation avec les habitants dans le projet urbain de réhabilitation et qui a dégagé une démarche appropriée à l'orientation des débats, a avancé le projet sans accrocs.

L'architecte doit saisir au plus près la temporalité du projet et sa position dans le réseau d'acteurs pour s'y inscrire. La question du temps est très importante. Non seulement les projets s'inscrivent dans la temporalité d'autres projets qui interagissent plus ou moins avec lui, mais le processus du projet lui-même et toutes ses étapes détaillées précédemment prennent un certain temps. La négociation suppose de prendre le temps de la discussion et la recherche de solutions acceptées par l'ensemble des acteurs, donc du temps. Pour l'architecte de la ZAC TASE, la motivation pour participer à la concertation, est de « prendre le temps de connaître les habitants et leurs besoins, de découvrir la question des associations...mais la vraie symbolique est plutôt dans cette nouvelle manière de vivre ensemble et de vivre avec la nature », P. Villien, 10 mars 2009.

Du fait de l'imbrication des échelles, une coopération hiérarchisée est nécessaire entre les architectes et les urbanistes : à TASE, par exemple, l'architecte se présente comme le « capitaine » du « général » urbaniste en chef Bruno Dumétier, assurant la continuité de son projet urbain. Cependant, on observe au cours des ateliers de concertation que l'architecte Philippe Villien se réapproprie et reformule toutes les idées de son « supérieur ». L'enjeu du respect du plan-guide est pourtant crucial car il est l'objet de luttes entre deux chargés de projet au sein du Grand Lyon, et l'un y fait souvent référence, tandis que l'autre l'ignore car il estime que ce n'est pas le projet de la collectivité.

La **dominante patrimoniale des cas étudiés** nous a permis d'observer le rôle que cette notion joue dans la dynamique des projets. Quand il y a un consensus habitants, architectes, élus, une synergie entraîne les maîtres d'ouvrage. Le patrimoine est d'abord et en premier lieu brandi comme argument par les habitants pour que le maître d'ouvrage ou les villes prennent la mesure de la valeur de l'existant. À l'action des habitants s'agrège un éventail d'architectes institutionnels ; l'architecte des bâtiments de France (ABF) et le bureau du patrimoine dans le cas de Stains et du Pré-Saint-Gervais, l'équipe du diagnostic patrimonial dans le cas de TASE, qui enrichissent le projet de leur savoir et qui donnent également des idées de projets, comme dans le cas de la mise en réseau des cités-jardins d'Île-de-France. À ce stade, les architectes qui s'inscrivent dans les services de l'État liés au patrimoine alimentent de leur savoir l'ensemble des acteurs qui gravitent autour du projet. Le patrimoine crée une complémentarité des compétences entre les architectes et entre les architectes et les habitants qui, si elle est reconnue, donne une dynamique au processus du projet. De plus, lorsque les élus adhèrent à la volonté de mise en valeur patrimoniale de la cité-jardins, le projet se trouve renforcé et facilité. Les consensus sont plus facilement trouvés.

En revanche, quand la sauvegarde patrimoniale fait débat ou que les élus considèrent que ce n'est pas de leur ressort, comme dans le cas de l'usine et de la grande cité TASE, les conflits s'en trouvent accrus, et les autres thèmes de débat sont constamment contaminés par ces questions. Ainsi, les politiques se « renvoient la balle » au sujet de l'usine TASE. La ville, qui ne se porte pas acquéreur pour des questions budgétaires, considère que la communauté d'agglomération devrait racheter l'usine au promoteur « pour éviter tout risque » de destruction, alors que dans le même temps le débat sur le projet urbain ne doit pas être entravé par les problèmes financiers.

La question du patrimoine est centrale dans le projet de rénovation des cités-jardins. **La cité-jardins est au sein de la négociation.** La spécificité de la cité-jardins est bien comprise par ses habitants, quel que soit le cas

étudié. La qualité de vie est donnée par un rapport d'échelle entre les bâtiments, souvent de faible hauteur, et les jardins, qui apparaissent comme un des enjeux principaux du projet de rénovation. Cette qualité de vie et les usages que ces formes urbaines permettent sont jalousement surveillés par les habitants. Ainsi, cette qualité de la cité-jardins entre en conflit avec des projets contemporains comme celui de quartier durable proposé par Philippe Villien, pour la ZAC TASE, où il revendique une ville dense, eu égard à la proximité du métro, tout en reportant le végétal, bien qu'abondant, dans les espaces publics. Pour les habitants en effet, les bâtiments ne doivent pas dépasser les arbres, donc doivent avoir une hauteur ne dépassant pas le R+3, c'est pourquoi ils s'inquiètent énormément de la hauteur et de la densité du nouveau quartier. Pourtant, la référence de son projet à la cité-jardins apparaît au moment de la concertation ; l'architecte se nourrit des débats, et examine les questions de densité de la cité-jardins pour alimenter son projet et en faire émerger notamment une proportion de 50 % de fertilité du sol urbain.

Dans les trois cités-jardins étudiées, **les jardins familiaux** et les espaces publics sont des enjeux majeurs. Ils sont un motif d'engagement de la part des locataires qui se mobilisent pour les sauvegarder. Les jardins familiaux font partie de la qualité du lieu et de la vie, ils incarnent la mémoire et la relation à la temporalité. **Les espaces publics** sont un enjeu tout aussi important que la rénovation des bâtiments et des jardins. Les projets que nous avons étudiés portent sur des modifications de ces espaces pour répondre aux besoins actuels, notamment la redéfinition de la place de la voiture en ville. L'aménagement des rues et places est laissé à la charge de la communauté de communes qui dispose de moyens plus importants. Nous avons observé que les projets de réfection utilisent un vocabulaire très contemporain, qui entre en résonance avec l'architecture existante et la met en valeur. L'espace public est également un endroit partagé pour d'autres pratiques, comme le jeu pour les enfants et les jeunes, les manifestations, le marché, etc. Il est également investi d'une fonction symbolique de représentation et les habitants sont attachés au respect de cet espace dans le projet de rénovation.

Le **savoir qui est transmis par les architectes** aux habitants, que ce soit dans le cadre de réunions de concertation ou de formation dispensées par les architectes des Robins des Villes par exemple, permet aussi un dialogue plus direct entre les savoirs techniques des architectes et des maîtres d'ouvrage. Il permet d'élever le débat à un niveau d'expertise impressionnant. La différence de l'apport entre les participants plus ou moins formés dans ce cadre est d'ailleurs tout à fait sensible dans le cadre de la concertation de la ZAC TASE.

La compréhension des enjeux architecturaux et urbains des élus dépend du savoir architectural qui leur a été transmis ; c'est une dimension capitale pour élever le niveau du débat sur le projet, surtout s'il se double d'une vision à long terme. Le cas de la ZAC TASE révèle deux cultures qui s'opposent, et qui entraînent l'architecte dans des difficultés de communication avec les habitants et les élus, car il est soit trop, soit pas assez innovant de leur point de vue. D'un côté, « le quartier durable dense » et « l'avant-garde architecturale » rappellent de mauvais souvenirs à Vaulx-en-Velin qui vient de résidentialiser les zones à urbaniser en priorité (ZUP) des années 1960. De l'autre, Villeurbanne veut un quartier très ambitieux et une vraie vision pour l'avenir que la simple réinterprétation de la cité-jardins ne peut satisfaire.

La défense du projet de l'architecte par le maître d'ouvrage devant les habitants est capitale car elle démontre le soutien qu'il apporte. À Villeurbanne-Vaulx-en-Velin, il était assez flagrant que les techniciens du Grand Lyon et les élus ne s'impliquaient pas aux côtés de Philippe Villien pour montrer qu'ils partageaient sa vision. À travers les exemples étudiés, nous avons observé qu'une grande latitude est laissée à l'architecte au sujet de ce qu'il convient de faire. Cela pose la question de la **validation de la décision du faire** qui revient au maître d'ouvrage à l'aboutissement du processus et que l'architecte ne peut acter qu'après avoir saisi la subtilité des hiérarchies mouvantes des acteurs entre eux. En effet, un projet construit et partagé suppose un dialogue entre les différents acteurs, et que le projet soit amendé pour convenir à chacun.

Quand le rôle du maître d'ouvrage paraît s'estomper, les éléments décisionnels externes sont privilégiés ; contraintes budgétaires et techniques, approbation de l'ABF ou des habitants pèsent sur le projet comme autant de menaces, de remise en question. Le projet architectural et urbain ne peut pas être simplement l'expression des contraintes techniques mais il est un acte conscient et déterminé, une réinterprétation de ces questions. Tant que le projet urbain n'est pas mûr, c'est autant l'architecte que les habitants qui sont mis à la marge. Dans le cas de la ZAC TASE, c'est particulièrement frappant. D'après l'architecte, « il n'y a plus qu'un seul apport, qui est celui des techniciens. Tout se passe comme si on faisait de l'urbanisme d'un point de vue technique : les eaux pluviales, la charge foncière », P. Villien, 7 décembre 2009.

Même si leur implication dans le processus est dans un premier temps très recherchée, **la légitimité des habitants** est en question. Gérard Claisse, vice-président du Grand Lyon, chargé de la concertation précise qu'« il y a des associations qui sont sensées porter une parole collective qui pour autant n'est pas sensée être 'la' parole des habitants. C'est la parole des habitants qui compte et la diversité de cette parole-là qui est importante ».

Mais ce que cette recherche démontre, c'est que le choix est permis par l'ouverture et l'exploration de plusieurs pistes offertes par le projet de l'architecte et que **la validation est partagée entre différents acteurs** dont il faut comprendre la hiérarchisation mais qu'un certain **temps de maturation** est nécessaire à la décision. La question de la mémoire du projet, de l'accumulation des données et du savoir du lieu est un des enjeux majeurs du projet car elle évite le gaspillage de temps. Par exemple, l'apport de la journée « scénarios habitants » dans la ZAC TASE est intéressant de ce point de vue. Les habitants ont repéré sur une carte les bâtiments qui leur paraissent dignes d'intérêt patrimonial. Ces informations sont cruciales pour l'architecte qui les a intégrées dans ses propres documents et réflexions.

Pour le projet de rénovation de la cité-jardins de Stains, le premier travail, essentiel est de relever l'existant. Cette observation permet d'enrichir la connaissance de tous sur le projet. Dans l'optique, soulignée plusieurs fois par l'architecte de TASE, de « reprendre le pouvoir » sur le projet, la place du dessin est centrale et le dessin absent représente l'affaiblissement de sa position et le ralentissement de la mise en acte du projet : « Je trouve assez agréable qu'on parte un peu dans le vide, en tout cas, qu'on ne parte pas du local, de la solution mais à quel moment on la modifie ? », P. Villien, 19 mars 2009.

À travers les projets, nous pouvons nous interroger sur **l'importance du dessin** : qui dessine quoi, qu'est-ce qui se négocie ? Quelles décisions sont prises au moment du dessin ? Joseph Salamon, chargé de projet de la ZAC TASE au Grand Lyon, s'insurge sur un rôle peu circonscrit du dessin dans la première réunion de concertation du 10 mars 2009 : « Ainsi, dans la nouvelle culture urbaine, le dessin et les plans sont des simples outils au service de la conception urbaine et des enjeux urbains et ne peuvent pas prétendre répondre seuls aux problèmes de la ville... Ce n'est pas le dessin qui fait la ville. Ce n'est plus le dessin qui fait l'urbanisme ». Dessiner c'est décider que la réalisation du projet s'approche pour l'architecte et engage le maître d'ouvrage, que l'on est dans l'ultime phase de la réalité de la négociation. Le dessin donne la connaissance et lie l'architecte, le maître d'ouvrage et l'habitant.

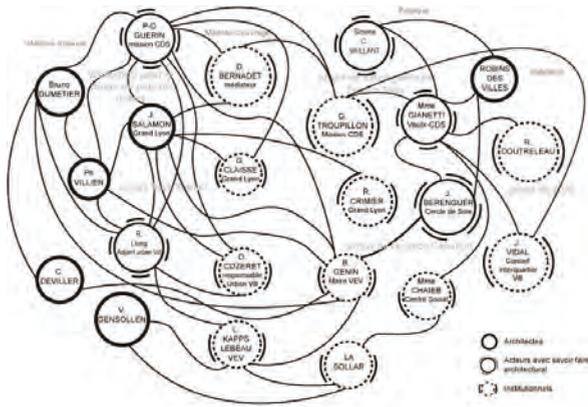
2. Le mode d'emploi : structures, règles et invariants

Le paysage social des échanges

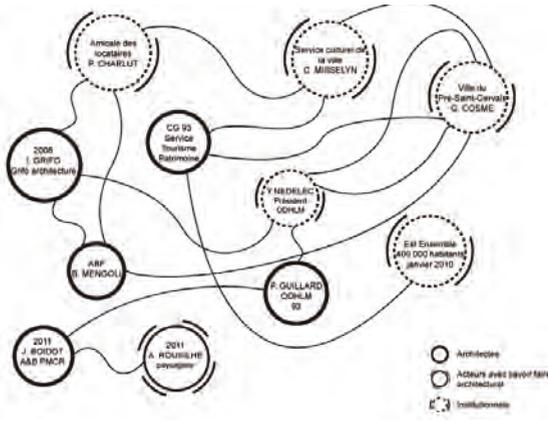
Le réseau culturel des échanges est un élément nécessaire à la construction de la négociation par les architectes qui sera selon les acteurs en jeu, de différents types. C'est un paysage social de type nouveau qui nous a incité

à construire les diagrammes qui les explicitent. Ces diagrammes expriment les acteurs auxquels s'affrontent les architectes et la capacité d'architecture déterminable dans chacun des champs d'action. Le réseau d'acteurs dans lequel est pris l'architecte, les champs culturels qu'ils partagent, les influences qu'exercent chaque groupe d'acteurs sur l'évolution du projet sont déterminants. Cette densité topologique éclaire des échelles d'intervention et des pratiques bien différenciées sans présupposer des résultats mais qui laisse supposer un degré d'exigence certain que l'architecte doit cumuler avec la vigilance des habitants. Il renforce la position de l'architecture et réclame une subtilité de plus à l'architecte qui y est engagé (*ill. 7, 8 et 9*).

III. 7 – Réseau des échanges et culture du projet tase



III. 8 – Réseau des échange et culture du Pré-Saint-Gervais



Les **sociologues** sont largement occultés des concertations et encore plus des négociations bien que l'on utilise leur expertise. À TASE, la sociologue Catherine Foret est appelée à une présentation historique du territoire questionné par le projet au cours de la concertation du projet Carré de Soie, sans plus. Pourtant le bureau d'études Techné Cité, à Stains, en tandem avec une équipe de paysagistes, a travaillé de concert tant à l'enquête sur les cœurs d'îlots qu'à la concertation avec l'ABF et l'architecte.

L'architecte à Stains, en positionnant le locataire en habitant partenaire du projet, permet l'association complète de tous tandis qu'au Pré-Saint-Gervais, sous l'influence des ABF, l'habitant est un élément du patrimoine « qui fait partie des murs », d'où les problèmes d'Ignace Grifo pour qui l'expérience de la réhabilitation a apporté en engagement par un regard neuf sur l'habité et une épreuve. Philippe Villien, lui, instrumentalise l'habitant, « les habitants de la cité-jardins informent la concertation du nouveau quartier. Il y a une vraie migration culturelle ».

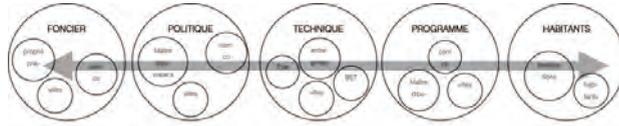
Entre **architectes et techniciens** c'est à TASE que les négociations ont été les plus violentes. Philippe Villien n'est pas soutenu par son commanditaire, le Grand Lyon. « Meilland et Andersen, responsables des services techniques de Vaulx-en-Velin sont plus fidèles à la technocratie qu'à la mairie de Vaulx-en-Velin, tandis que Salamon, le chargé de projet du Grand Lyon, était hybride car architecte de formation », P. Villien, 7 décembre 2009. Les **élus** sont en attente de la mise en visibilité par l'architecte de leurs projets et veulent même qu'il les « booste ». Il y a donc un double risque « de les décevoir et de les mettre en porte-à-faux vis-à-vis des habitants ». La structure particulière de la maîtrise d'ouvrage au Grand Lyon déconnecte énormément l'architecte des élus. À propos des réunions de restitution de la concertation aux élus, et alors qu'il est déjà pratiquement évincé de son rôle d'architecte en chef, Philippe Villien émet l'hypothèse qu'on ne voit pas assez souvent les élus, « que les techniciens font barrage ».

Les moments clés de la négociation

Bien que l'on considère que le processus de négociation soit continu tout au long du projet, nous avons identifié des moments-clés qui sont des invariants à travers le déroulement de l'évolution des projets. À ces moments-là sont décidées, validées, discutées ou remises en cause des options qui vont déterminer l'avancement du projet architectural ou urbain et l'affinement de ses détails. Chaque étape illustre comment les architectes s'arrangent, quelles stratégies ils mettent en place pour que le projet se développe de manière linéaire et que les blocages ou les remises en cause soient limitées. Nous avons observé que plus les discussions autour du projet sont nom-

breuses et denses, et plus la qualité du projet s'en trouvera renforcée. Ainsi le projet gagne en qualité et efficacité en fonction du séquençage des moments-clés (ill. 10 et 11).

III.10 – Séquençage et acteurs impliqués dans les moments clés de la négociation



III.11 – La construction du séquençage régulé par chaque architecte de projet



Le premier moment clé d'un projet est la **définition du programme** dont la décision est prise par les maîtres d'ouvrage, propriétaires des sites, parfois entraînés par les politiques et qui détermine le choix d'un maître d'œuvre qui fait preuve d'expérience, de savoir et d'organisation. C'est elle qui permet d'établir les bases contractuelles avec l'architecte. Toutefois, le programme sera réinterrogé, ou complété à la suite des premières études et/ou de la concertation avec les habitants. En effet, dans le cadre des missions urbaines, la définition du programme fait partie du travail de l'architecte. Cette évolution de la demande qui naît de la négociation, n'est pas prise en compte dans la définition du contrat du maître d'œuvre, si ce n'est sous la forme de missions conditionnelles, prévues dès la signature du contrat et qui s'affermissent au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Dans le cas des cités-jardins étudiées, la **note méthodologique** des équipes retenues comporte nécessairement une partie concernant l'histoire du lieu. Elle peut être illustrée par des croquis, des schémas ou des textes mais n'est pas rémunérée. Il s'agit dès cette note de faire apparaître la compréhension des mécanismes de projet et d'identifier les étapes clés de la négociation, comme la rencontre des services de l'État ou la concertation des habitants. L'organisation de l'agence, la mise en place d'outils et de référentiels et un descriptif des membres de l'équipe rassurent le maître d'ouvrage sur la façon dont le projet va être développé.

Les **contrats** passés entre maîtres d'ouvrage et architectes définissent les missions et obligations de l'architecte. Les architectes se mettent souvent en porte-à-faux vis-à-vis de ces contrats mais ce flou peut s'avérer problé-

matique. Les objectifs des implications supplémentaires dans le projet, comme la participation à la concertation, ne sont pas précis. C'est une manière de conserver un projet lorsqu'on est en difficulté, d'ouvrir davantage le débat en proposant des options supplémentaires, comme dans le cas de la ZAC TASE. Dans les cas étudiés, ces aspects de la mission de maîtrise d'œuvre ne sont pas négociés entre l'architecte et le maître d'ouvrage au moment de la définition du contrat. C'est à la fois les calendriers politiques et les modes d'organisation du maître d'ouvrage qui dictent le séquençage. L'architecte doit s'adapter et maintenir le cap qu'il s'est fixé dans la note méthodologique.

L'**esquisse** est un moment clé du projet, elle porte les idées fondatrices qui constituent le socle sur lequel les autres intervenants vont pouvoir et discuter et négocier et valider le projet de l'architecte. Dans les trois cas étudiés, l'architecte maîtrise les premières intentions du projet, qu'il doit soumettre ensuite à la validation des autres acteurs mais, afin d'aider à la prise de décision, il peut arriver que les maîtres d'ouvrage demandent de multiplier les scénarios. L'esquisse peut se composer de **scénarios multiples** qui sont à double tranchant, ils ouvrent un nouveau champ de négociation mais ils génèrent un surcroît de travail pour les architectes et c'est le moment où la position de l'architecte est la plus fragile. Dans cette étape, le travail de l'architecte s'apparente davantage à l'ouverture des possibles qu'à la résolution de la question posée par la commande au sens strict. Les exemples étudiés montrent que l'esquisse, c'est l'étape où l'architecte doit obtenir la validation des acteurs décisionnels au risque d'avoir des remises en causes brutales, qui porteront sur des projets déjà développés et où les maîtres d'ouvrage reporteront la responsabilité de la décision sur un autre acteur. La validation, quand la richesse et l'intensité des négociations est forte, n'est donc plus aussi évidente, régulière et certaine que dans les schémas classiques. Cet aspect de la pratique architecturale et urbaine n'est pas non plus clairement intégré à la définition des missions de l'architecte dans le contrat.

La question du **budget** apparaît comme le garde-fou du projet, dès les premières esquisses. C'est l'élément qui sert de sanction qui peut remettre en question le projet très rapidement. Il est bien évident que le budget dont le maître d'ouvrage va disposer s'affine au fur et à mesure de l'avancement du projet et l'accompagne. La transformation du projet sous l'influence du budget se déroule dans des stades plus avancés, au moment du lancement des appels d'offre de travaux, par exemple, mais l'argument est plutôt utilisé comme un frein pour arrêter un processus de réflexion et d'ouverture du champ des possibles pourtant indispensable à la négociation. Les archi-

tectes que nous avons interrogés ont des attitudes diverses mais ils l'intègrent généralement très en amont de la réflexion. Pour la ZAC TASE, le chiffrage global du projet par l'économiste permet d'avoir un premier élément de discussion avec le maître d'ouvrage. Bien que cette estimation ait été faite très en amont, elle n'a été mise au centre des débats qu'au moment de refuser un projet, évitant ainsi d'occasionner des discussions idéologiques, politiques ou autres.

Des stratégies opportunistes et différenciées apparaissent au moment où il convient de prendre en compte **la technique** dans le projet. Ainsi, dans les exemples étudiés, les techniciens ont un rôle ambigu. D'un côté, ils peuvent faire bénéficier le projet de leur expérience et de leur savoir, qui complète celui des architectes. Ils peuvent également, comme dans le cas de l'aménagement de la place Marcel Pointet à Stains ou dans le projet de la ZAC TASE, remettre en question des décisions de projet de façon brutale en utilisant des stratégies de contournement par le politique. Peu de compromis ont été trouvés dans ces deux cas, ils ont imposé l'aspect qu'ils contrôlent.

Les **services de l'État** interviennent en termes de validation du projet au niveau du permis de construire, mais ils peuvent être sollicités au préalable pour donner leur avis. Les architectes que nous avons interrogés ont des stratégies diverses au coup par coup, vis-à-vis de ces services qui ont des objectifs contradictoires. Dans le cas des cités-jardins, le rôle de l'ABF est déterminant sur un certain nombre de choix architecturaux et techniques qui peuvent remettre en question des choix cruciaux pour l'architecte qui doit appliquer les engagements du Grenelle de l'environnement en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Dans le cas du Pré-Saint-Gervais, la conservation patrimoniale et les travaux financés pour le logement social aboutissent à un paradoxe insoluble quand il s'agit de l'isolation thermique des façades. À Stains l'architecte a négocié « un tiers de fenêtres en bois à l'identique contre deux-tiers en pvc non repérables », un compromis en attendant un guide des bonnes conduites.

La place de la **concertation avec les habitants** n'est pas toujours très claire. Les architectes évoquent tous la difficulté d'évaluer cet aspect du projet, ou l'impossibilité de la prendre en compte dans le calcul des honoraires, au risque de se faire refuser le marché. Bien qu'ils ne puissent économiser l'implication évidente des architectes dans cette étape, les maîtres d'ouvrage ne proposent pas d'avenants. « À un moment donné la concertation aura mangé le capital d'études », P. Villien, 19 mars 2009. « Pour le moment, on est largement hors du contrat, donc la question est qu'à un moment donné il y a une phase à finir, si vous en êtes d'accord », P. Villien, 30 septembre 2009.

La **concertation** avec les habitants est une étape importante, où il faut distinguer le débat collectif et les discussions individuelles pour mener une négociation bien articulée. L'évolution des modes de vie éclaire sur l'appartenance à un groupe et détermine l'usage et les modes de consommation alors que le bricolage marquera l'action individuelle, la démarche affective et la démonstration des capacités d'adaptation de la famille. L'architecte doit concilier ce double aspect sans oublier, les aspects architecturaux, budgétaires, réglementaires et techniques. Il doit également soumettre le fruit de ses réflexions aux habitants et se nourrir de leur pratique. Dans les projets de réhabilitation, seule l'approbation de la moitié des locataires valide le projet. Dans les exemples que nous avons étudiés, l'architecte doit négocier avec les habitants tout en subissant la pression des décideurs. Des choix sont établis par chaque habitant en fonction des options élaborées par l'architecte. La réhabilitation à la carte individualise et crée un climat de confiance. C'est de la qualité de cet échange direct entre l'architecte et les habitants que se fonde la suite du projet, l'étape essentielle de sa réalisation, le chantier, et l'appropriation du projet par les habitants.

La **mise en réalité du projet** s'établit sur deux niveaux de validation que sont l'appel d'offre et le chantier. L'appel d'offre pour le choix des entreprises est le test de validation du projet. Si les appels d'offres sont infructueux, certains aspects du projet doivent être revus et repris. L'aspect budgétaire est essentiel dans le choix des entreprises, bien que leur savoir-faire en termes techniques et surtout d'organisation soit absolument indispensable en phase chantier. Dans les cas que nous avons étudiés, il est nécessaire de discuter avec les entreprises pour trouver les bonnes techniques et les bonnes méthodes pour un chantier de réhabilitation dans lequel on ne peut faire l'économie des habitants. Cette dernière étape est la plus difficile pour l'ensemble des acteurs du projet, car les habitants sont directement soumis à l'entreprise, bien qu'accompagnés par le maître d'ouvrage et l'architecte qui engage tout son savoir-faire. C'est aussi là que se juge la validité des choix du projet, et que les leçons peuvent être tirées pour la suite, pour les autres phases de réalisation puis pour d'autres projets.

Conclusion

L'architecte a la responsabilité de la construction d'un projet partagé, c'est sa position dans la démarche du projet qui réclame ce mode d'action. Le développement et l'accomplissement des projets ne peuvent se faire que dans le cas d'un certain nombre de consensus qu'il s'agit de trouver et de négocier. Le partage entre les différents acteurs autour du projet se fait au-

tour d'un langage commun, compréhensible par tous, et c'est tout l'enjeu de l'apprentissage des codes communs afin de faire dialoguer les habitants, les élus et les experts.

Malgré cela, l'impossibilité à négocier l'erreur résume l'action des architectes interrogés. Ainsi nous avons exploré deux stratégies de négociation à travers nos études de cas. À Stains, l'architecte identifie très vite les acteurs qui peuvent remettre en cause le projet, le bloquer. Il met en place une démarche de projet partagé qui les associe et crée ainsi une plateforme de discussion. L'intériorisation du paradoxe de la réhabilitation d'un site patrimonial occupé lui fait comprendre pourquoi il est en permanence ausculté, à la fois par l'ABF et par les habitants. Il faut dire qu'il a l'obligation d'assumer la réalisation de l'opération pour la bonne marche des travaux, afin que le conflit, si conflit il y a, soit désamorcé immédiatement. La réhabilitation se doit d'être invisible dans son aspect restauration, alors qu'elle a de lourds aspects de transformation dont les habitants sont les témoins au quotidien.

À Vaulx-en-Velin, la stratégie de l'architecte est toute autre. Il s'agit de proposer une vision d'avenir, pas de rassembler tous les éléments techniques et de les formaliser. Par conséquent, le risque de remise en cause est beaucoup plus grand. Dans ce cas, il n'y a pas de pratique prédéfinie de la part de l'architecte, les différentes remises en cause étant gérées au coup par coup. La décision de mettre un terme à ses études met en relief les difficultés de l'architecte face aux stratégies divergentes des élus et aux contradictions dans l'imbrication des échelles de projets. Toutefois, la négociation a une vertu qu'il n'est pas possible de chiffrer et de contrôler dans les contrats de maîtrise d'œuvre : elle crée un réseau d'échanges et une culture commune du projet, y compris chez les acteurs les moins compétents pour les discussions techniques.

Ainsi, la concertation sur la ZAC TASE que nous avons observée au cours de l'année 2009 a été un espace de communication tout à fait intéressant. Nous avons vu que les réunions permettent aux habitants du quartier qui y participent de s'approprier progressivement les idées et les techniques des experts, de les comprendre et de les projeter dans l'avenir, d'interagir avec le projet, même s'ils ont peu confiance globalement dans les élus pour être à l'écoute de leurs désirs. La participation des habitants leur permet de s'exprimer sur leur quotidien et de faire remonter leurs revendications auprès du Grand Lyon et des élus. En agissant de la sorte, ils donnent plus de poids à leur projet de sauvegarde de la cité-jardins et relient les enjeux locaux à ceux du quartier dans son ensemble, en termes de transport en commun, d'espaces publics, d'équipements, etc. Enfin, ils ont une approche des questions de l'habitat urbain et des contraintes techniques, sociales, écologiques, souvent beaucoup plus ouverte que celle des acteurs institutionnels du projet urbain.

Bibliographie

Ouvrages généraux

ALLÉGRET Jacques, BERTRAND Régis, DEBARRE Anne, ACCORSI Florence, *Trajectoires professionnelles. Esquisse du champ de l'architecture*, Paris, GRESA, 1989.

BOURDIEU Pierre, « Le champ littéraire », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 89, 1991, p. 3-46.

BLAU Véronique, « L'architecture comme champ. Un point sur l'état des recherches », TOUSSAINT Jean-Yves, YOUNÈS Chris (dir.), *Architecte, Ingénieur, des métiers et des professions*, actes du séminaire « Métiers de l'architecte et métiers de l'ingénieur en génie civil et urbanisme », Paris, Éditions de la Villette, coll. « Études et Recherches », 1997, p. 121-129.

BOURDIEU Pierre., *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Seuil, 2000.

ALBRECHT David, GUARNAY Maurice, *La ville en négociation. Une approche stratégique du développement urbain*, Paris, L'Harmattan, 2008.

VILLIEN Philippe, *Th3 Expérimenter la théorie architecturale*, 2003/2009, ENSA Paris- Belleville, Éditions Recherches, 2010.

LAURENT Norbert, *La ville en projet. Ignace Grifo*, Éditions PC, 2010.

THUDEROZ Christian, *Qu'est-ce que négocier ? Sociologie du compromis et de l'action réciproque*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, coll. « Le lien social », 2010.

Cités-jardins de TASE, Stains et le Pré-Saint-Gervais

BATY-TORNIKIAN Ginette, SELLALI Amina, *Cités-jardins. Genèse et actualité d'une utopie*, Les Cahiers de l'IPRAUS, n° 2, Paris, Éditions Recherches/IPRAUS, 2001.

BATY-TORNIKIAN G., DUFOIX Valérie, SELLALI A., *Cités-jardins en Île de France. La question politique des patrimoines urbains. Rapport de recherche*, Paris, IPRAUS/CNRS, 2002, 230 p.

BATY-TORNIKIAN G., « La question politique des patrimoines urbains dans les cités-jardins de l'Île de France », Actes de colloque Action Concertée Incitative Ville, *Formes urbaines, cultures et modes de vie*, Paris, Éditions IRESKO/CNRS, 2005.

BATY-TORNIKIAN G., « Les cités-jardins et la question de l'urbanisation », revue *CAES du CNRS*, n° 80, 2006, p.26-29.

DUCHÊNE François et MOREL JOURNAL Christelle, « Cités ouvrières et 'banlieue' : la filiation oubliée », *Géocarrefour*, vol. 75, n° 2, 2000, p. 155-164. (Revue de géographie de Lyon).

DUCHÊNE F., CHASSINE Marie-Ghislaine, « Être contre, tout contre le paternalisme. Une mémoire de la (petite) cité TASE à Vaulx-en-Velin, dans le Rhône », *Cités ouvrières en devenir. Ethnographies d'anciennes enclaves industrielles*, Publications de l'université de Saint-Étienne, 2010, p. 45-71.

POUVREAU Benoît, COURONNÉ Marc, GAUDRY Guillaume, LABORDE Marie-Françoise, *Les cités-jardins de la banlieue du nord-est parisien*, Paris, Le Moniteur, 2007.

WEINSTEIN Sandrine, *La Réhabilitation des cités-jardins en Seine-Saint-Denis*, Institut Universitaire de Saint-Denis, 1988.

Mémoires

BEN AMEUR Noura, *Le patrimoine industriel, objet de conflits ? Exemple de l'ensemble TASE dans le projet urbain du Carré de Soie*, sous la direction de Thomas Zanetti, mémoire de l'ENTPE Lyon, 2008.

CURET Agnès, *Les Architectes des bâtiments de France : médiateurs de l'architecture et de l'urbanisme*, mémoire de DEA, IUP, université de Créteil Paris-Val-de-Marne, 1992.

DOS SANTOS Virginie, *La réhabilitation de la cité-jardins de Stains : la gestion d'un patrimoine architectural, urbain et social*, sous la direction de G. Baty-Tornikian, mémoire de Master d'architecture, ENSAPB, 2007.

JOUVE Emmanuelle, *Les enjeux de la réhabilitation de la cité-jardins de Stains*, sous la direction de M.-H. Bacqué, mémoire de DESS Urbanisme et aménagement, Institut français d'urbanisme, Paris VIII, 2004.

MATHEZ Delphine, *La permanence de la mémoire d'une cité ouvrière, aide ou obstacle à son intégration sociale ? La Grande cité TASE à Vaulx-en-Velin*, sous la direction de F. Duchêne. Mémoire de l'ENTPE Lyon, 96 p., 1996.

Négociier pour expérimenter : la fabrique des espaces publics

Patrice Godier, Guy Tapie, Mélanie Darroman²²

La négociation est aujourd'hui un support essentiel et commun des mécanismes de fabrication de la ville et de l'architecture. Elle est même devenue un mode d'action à part entière et ne peut plus être désormais interprétée comme le seul symptôme d'un plan détourné de ses objectifs, de stratégies mal intentionnées dépouillées de valeurs collectives, d'une conception initiale dénaturée, bref être considérée comme la conséquence d'un dérapage de méthodes et de procédures mal maîtrisées. Inversement, la négociation n'est pas le résultat imprévisible d'actions qui enrichissent le projet, issu de contestations riveraines, de revendications des usagers ou de mises au point des projets. Au début du ^{xxi}^e siècle, elle tend à devenir une méthode officielle, de plus en plus professionnalisée car elle intègre les incertitudes de la fabrication de la ville. Si le caractère négocié des projets a représenté d'abord une théorie novatrice dans la façon de concevoir et de fabriquer les espaces, il est dorénavant entré dans les mœurs et les comportements d'acteurs de plus en plus nombreux.

Sur ce registre, l'étude de plusieurs projets négociés à Bordeaux et Toulouse nous offre la possibilité de mieux caractériser ces évolutions. Pour en faire la démonstration, nous présentons d'abord le cadre conceptuel et le choix des cas retenus qui fondent notre analyse, puis nous décrivons les

22. Cet article est la synthèse d'un travail de recherche auquel ont collaboré Mélanie Darroman (ENSAP Bordeaux, PAVE), Françoise Gaudibert et Gérard Ringon (ENSA Toulouse). Godier Patrice (dir), Tapie Guy, Darroman Mélanie, Gaudibert Françoise, « Négociier pour expérimenter : fabriquer les espaces publics », rapport pour le PUCA, Programme de recherche « Le projet négocié », septembre 2010, 197 p.

projets au prisme des espaces de négociation en œuvre, et nous dégagons enfin les manières dont les projets négociés participent à la fabrique de la ville contemporaine au travers des logiques d'action dont ils sont porteurs.

La pertinence d'un cadre conceptuel

L'une des avancées décisives pour appréhender la fabrication des espaces bâtis est de considérer leur production collective et l'importance des interactions entre les protagonistes de l'acte de bâtir. Les thèses sur l'interprofessionnalité, le forum hybride, l'ingénierie hétérogène et concourante, la coopération concurrentielle, la régulation professionnelle²³, incarnent cette tendance pour expliquer le projet (architectural, urbain, de territoire), ses différents états et ses caractéristiques finales. Les objets intermédiaires (plans, maquettes, à de nombreuses échelles), les investissements de formes (plaquettes marketing urbain, chartes, documents, règles de l'art), les contrats, les relations affinitaires ou les conventions d'un milieu professionnel, en rythment le long chemin de production. L'intérêt porté à la fabrication collective des projets entérine le déclin d'une régulation mono-disciplinaire, principalement celles des architectes, sur l'acte de construire ou d'aménagement. Le contrôle de l'œuvre par le concepteur devient un argument moins convaincant face à la complexité des dispositifs et la dépendance réciproque des professionnels oblige chacun à négocier ses compétences dans un collectif sans freiner la production collective, ni dévaluer sa prestation. Le contexte contemporain élargit fortement le cercle des accédants à la négociation. L'augmentation du nombre d'acteurs mobilisés, du côté des décideurs et des usagers, des temporalités d'actions de plus en plus erratiques, issues de conjonctures incertaines et des ajustements de la demande accentuent les transactions et les reconfigurent. L'ambition de la durabilité n'a pas supprimé les conflits d'intérêts et politiques, les controverses scientifiques dans de multiples domaines (l'environnement, l'économie, la gouvernance politique), ni les débats professionnels et techniques, elle introduit de nouvelles pratiques décisionnelles et professionnelles. La

23. Haumont Bernard, « Les métiers et les compétences de la conception architecturale et constructive. Questions de perspectives », *Forces et tendances de la maîtrise d'œuvre*, Paris, Plan Construction Architecture, coll. « Actes de colloques », 1992 (actes du séminaire « Euro-Conception »). Callon Michel, « Le travail de la conception en architecture », *Les Cahiers de la recherche architecturale*, n° 37, 1996, p. 25-35. Bonnet Michel (dir.), *La conduite des projets architecturaux et d'aménagement*, Paris, PUCA, La Documentation française, 2005. Biau Véronique, Tapie Guy (dir.), *La fabrication de la ville. Métiers et organisations*. Marseille, Éditions Parenthèses, 2009.

participation et la consultation des habitants percutent les processus décisionnels pour faire accepter des projets et éviter des recours. De nombreuses collectivités territoriales intègrent la société civile, les associations, les usagers, et les acteurs de secteurs jusqu'alors peu mobilisés ; un impératif qui renouvelle les méthodes de travail comme l'affirmation de nombreux professionnels. Enfin villes et regroupements de communes doivent de plus en plus composer entre eux pour se partager compétences et financements de projets, ce qui n'est pas aisé, au nom d'oppositions territoriales et / ou partisans. Mouvements qui coïncident avec une communication plus intense (locale, nationale, internationale) grâce à la démultiplication des accès à l'information et à l'ouverture des projets à la discussion et au débat. Toute production urbaine ou territoriale croise donc plusieurs niveaux politiques, s'adosse à des coalitions d'acteurs publics et privés, cherche à mobiliser les habitants. Faire travailler ensemble responsables politiques, habitants, acteurs économiques, acteurs publics, pour catalyser des dynamiques territoriales, semble un souci récurrent qui se traduit dans des modèles négociés.

Dans la lignée de ces approches théoriques, nous avons décrypté plus précisément l'espace de négociation qui caractérise des projets récents de transformation de la ville. Un espace qui est constitué par hypothèse de quatre dimensions. La première, cognitive, rend compte des options d'aménagement et des changements sociétaux qui les légitiment. Elle dévoile le répertoire des idées, les représentations de l'action et les valeurs qui définissent les ambitions des projets. La deuxième dimension, organisationnelle, montre les dispositifs ad hoc, quelquefois innovants, qui intègrent les protagonistes aux différentes étapes du projet et génèrent, selon les situations, des apprentissages collectifs. Une troisième dimension, processuelle, décrit les zones de négociations et leur enchaînement. Les outils de fabrication des projets en sont des supports : certains d'ordre réglementaire, prévus par la loi, d'autres spatiaux (cartes, maquettes), ou encore contractuels. Une dernière dimension, relationnelle, appréhende le rôle singulier de figures professionnelles dans les processus de négociation et la culture de projet qui en découle. Négociateurs, managers, médiateurs, facilitateurs, traducteurs : la gamme est diverse en fonction des rôles et des compétences mobilisées.

Nous avons utilisé cette grille de lecture pour analyser des projets urbains qui privilégient l'expérimentation dans la conception des espaces publics et l'innovation dans l'élaboration des démarches et des modes de conduite de projet utilisés. Ces cas se situent dans deux grandes agglomérations françaises, deux à Bordeaux, un à Toulouse.

Le premier cas bordelais concerne le collectif d'habitants de l'association H Nord qui s'est engagé sur la réalisation, à moyen terme, d'un projet d'éco-

quartier, incluant restructuration d'espaces publics, logements et équipements de proximité (1 hectare en centre ville, 120 logements environ).

Dans le deuxième cas bordelais, un groupe d'entrepreneurs (le projet Darwin) a l'ambition d'inventer un lieu urbain dans une friche militaire, sur la rive droite de la Garonne, mettant en pratique les principes du développement durable appliqué aux espaces de travail, mêlant cultures urbaines et autres activités ouvertes au plus grand nombre (1 hectare d'activités tertiaires compris dans une ZAC de 30 hectares). Un lieu qui préfigure l'installation d'une centralité urbaine sur un territoire où les friches industrielles dominent encore.

III. 1 – H Nord : hangar futur équipement collectif



III. 2 – Darwin : caserne Niel



Le cas toulousain concerne le quartier Empalot dont la transformation s'inscrit dans la filiation des dispositifs d'expérimentation sociale de la politique de la ville (GVP). En cela, il n'est pas réellement innovant mais il doit s'ajuster à de nouvelles conditions (un changement de politique municipale, la politique de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine l'ANRU), mobiliser les habitants en débattant du devenir du quartier et des projets à des échelles temporelles à long terme. Si les projets bordelais apparaissent comme les laboratoires de la ville de demain, Empalot actualise le questionnement lancinant adressé depuis trente ans à l'insertion de quartiers déshérités, en quête encore et toujours de meilleures réponses pour refaire la ville.

III. 3 – Empalot : le parvis des équipements



La dynamique projet / négociation : les dimensions de l'espace de négociation

La production de valeurs (le cadre de référence), la mise en œuvre de dispositifs d'action, l'enchaînement des phases de production, la présence de figures de négociateurs, structurent l'espace de négociation. Autant de dimensions qui font ressortir à l'observation, sur une durée assez courte, des marqueurs du lien entre projet et négociations.

La négociation valorielle

Sous l'angle des références mobilisées par les acteurs, les trois situations renvoient aux caractéristiques d'une négociation principalement valorielle²⁴, autrement dit basée sur une autre finalité que le simple marchandage.

Pour le projet H Nord, l'un des traits essentiels est une filiation de type idéologique. L'association s'appuie sur la longue histoire du mouvement coopératif, qui en France s'est interrompue en partie au seuil des années 1970 quand le gouvernement de l'époque a supprimé cette forme de propriété²⁵. Depuis de nombreux projets – une centaine actuellement en France – ont redonné vie à ce type de système jusqu'à constituer un réseau puissant. Le lancement (2006) d'un important projet d'éco-quartier au nord de Bordeaux, piloté par un promoteur privé (Bouygues), conduit H Nord à remettre en cause un concept trop limité à leurs yeux aux critères techniques de la construction. Le Grenelle de l'Environnement (2007) les incite à s'informer et à questionner les références en la matière par la participation à de nombreuses conférences et par la visite de quelques opérations phares. Les coopérateurs en arrivent alors à considérer qu'en plus d'une opération collective d'habitat écologique, il leur faut adopter une démarche plus soucieuse des relations de solidarité entre habitants, tout âge et conditions confondus. À la notion d'éco-quartier, H Nord y substitue celle de quartier durable, en étant certains que seul le système coopératif, revisité et réactualisé, garantit dans son fonctionnement les composantes sociales et culturelles du projet d'habitat.

Le projet Darwin associe « concrètement » l'économie à l'écologie et au social. Basé sur des valeurs consensuelles, et sur la promesse de bâtir dans une caserne militaire à l'abandon à la forte identité patrimoniale, un lieu urbain et culturel unique et innovant, le projet permet d'établir un lien

24. Flichy Patrice, *L'innovation technique. Récents développements en sciences sociales. Vers une nouvelle théorie de l'innovation*. Paris, Éditions La Découverte, 2003.

25. La loi du 11 juillet 1971 dite loi Chalandon.

suffisamment mobilisateur entre acteurs pour le lancer et le faire vivre. En faisant référence à l'univers de l'écologie urbaine, à celui de l'économie créative, à la culture et au patrimoine réunis, il s'impose d'entrée par son caractère d'évidence, à la mesure des enjeux ontologiques du développement durable. Un autre argument est d'offrir à l'agglomération bordelaise un échantillon propre à ses réalisations d'avenir dont tant de villes cherchent à se lotir. S'il est bon d'afficher des éco-quartiers, il est bon aussi d'avoir un projet dans le domaine de l'économie de la connaissance pour être une métropole attractive.

L'opération de renouvellement urbain d'Empalot se range dans les problématiques des politiques de la ville menées depuis trente ans dans les quartiers de grands ensembles hérités des années d'après-guerre, notamment à Toulouse avec le quartier du Mirail. Le cadre cognitif est formaté en grande partie par des valeurs et des principes d'action édictés par l'État sur le développement ou le désenclavement, sur la lutte contre l'exclusion et sur la participation. La volonté est de retrouver de la cohésion sociale dans la métropole contemporaine traversée par des tendances au séparatisme généralisé entre catégories sociales sur le plan territorial et spatial. Mue par un idéal de mixité sociale, cette politique s'appuie principalement sur une stratégie jouant sur la mobilité des personnes, sur leur capacité à acquérir un pouvoir d'intervention et sur le désir de redonner unité à la ville. La démocratie participative est alors le principal outil d'une nouvelle « fabrique urbaine » pour susciter de l'adhésion en croisant les attentes et les pratiques des habitants et les propositions d'experts.

Revendiquer une forme d'action située en dehors de la logique traditionnelle du marché immobilier (H Nord), défendre la promotion de services qui oblige à de nouvelles pratiques individuelles et collectives (Darwin), s'engager pour renouveler tout un quartier sur la voie de la participation des habitants en recherchant les ressorts du consensus (Empalot), sont autant d'exemples de négociation valorielle. Autrement dit, les notions d'habitat coopératif et de maîtrise d'usage, d'éco-rénovation et de cité du futur, d'ateliers de découverte et d'appropriation pour créer un espace public facteur d'urbanité, portent et incarnent les valeurs des projets.

Les dispositifs : réseaux émergents et procédures

Du point de vue des formes d'organisation, la caractéristique commune des trois projets est de se différencier des actions standardisées entreprises par les institutions, qui interviennent habituellement dans le champ de l'aménagement urbain. L'air du temps valorise des processus de type *bottom up*, pour H Nord et Darwin. L'utilisation de cette notion montre le tournant opéré à

l'aune des années 2000. Il s'agit d'initiatives prises par des groupes d'acteurs, non visibles sur la scène locale, qui entrent en jeu en s'emparant de thèmes portés par la puissance publique en matière d'aménagement urbain (l'environnement, la mixité, les transports) afin de les traduire en projet et interpeller les institutions responsables pour pouvoir les réaliser. La démarche est plus rare dans le cadre du renouvellement urbain d'un quartier où la maîtrise d'ouvrage publique du projet met en place une organisation par ateliers, sous son contrôle exclusif. Aussi après avoir été longuement décrit, théorisé, souhaité, expérimenté, il émerge localement un urbanisme de projets dont l'instrument privilégié est le projet négocié.

Les formes d'organisation varient en fonction des situations et de l'histoire des lieux où ces projets se développent : un dispositif pluriel (coopérative, SCI, association) dans le cas de H Nord ; un réseau et un équipe projet organisés en plusieurs cercles hiérarchiques pour Darwin ; des ateliers d'appropriation pour Empalot. Chaque forme intègre des savoirs et des compétences issus de la société civile (habitants, usagers et citoyens) et de l'entreprise, en plus de ceux traditionnels issus de la sphère technique. Ce qui n'est pas sans provoquer des tensions, des exigences réciproques, notamment du côté des élus, des clients et partenaires quand le secteur privé est sollicité (Darwin), mais aussi des gestionnaires (H Nord) et des associations pour faire valoir l'expérience habitante (Empalot). Des variantes du triangle d'or de l'urbanisme participatif enrichissent notablement les systèmes de fabrication de la ville : élus / techniciens / associations ; élus / coopérateurs / techniciens ou encore élus / entrepreneurs / associations.

Le dispositif du projet a comme obligation d'intégrer, à chaque avancée, les ressources pour se déployer. Pour H Nord, de nouveaux partenaires, bailleurs sociaux, experts, banquiers, alliés et soutiens sont ainsi enrôlés qui vont à leur tour et aux côtés des collectivités composer l'espace de négociation. Pour Darwin, le réseau et la communication sont le mode d'action principal, sous l'autorité de l'entrepreneur. La mobilisation tout azimut et « la transparence » de l'information sont essentiellement véhiculées par le blog interactif. Elles sont la garantie de la légitimité du « concept urbain » originel. L'intégration des partenaires joue sur un double registre : un réseau élargi pour légitimer l'action urbaine ; une partie très resserrée pour réaliser dans de bonnes conditions le projet immobilier (création de sociétés immobilières, business plan, travail avec la maîtrise d'œuvre). Le découpage du projet en deux grandes entités, y compris d'un point de vue spatial, permet de gérer efficacement les négociations en œuvre. Encore faut-il être capable tantôt de s'appuyer sur des acteurs fiables (les collectivités publiques for-

tement intéressées) et de négocier fermement (le foncier, le bâtiment, les aides publiques) et d'accepter la labilité et la faiblesse d'autres partenaires voire les mêmes sur d'autres aspects (pour les collectivités publiques, le projet culturel par exemple).

Le réseau par sa plasticité, sa capacité à mobiliser de nombreux acteurs de façon opportuniste, son adaptation aux conjonctures, son inventivité, apparaît plus contemporain que les procédures largement usitées dans de nombreuses agglomérations. Sa structure ne s'affranchit pas toutefois de l'action de leaders (un groupe de militants, un entrepreneur, une municipalité) et compose avec les procédures habituelles de fabrication de la ville. L'une des conséquences majeures de tels dispositifs est de rendre les espaces de négociation plus ouverts, plus diversifiés, plus chronophages, plus incertains, au risque de rendre la ville contemporaine ingouvernable et les projets à l'échelle métropolitaine ou même d'un quartier en partie inopérants.

Zones de négociation et temporalité

Dans leur relation au temps, les projets dépendent du rythme donné par la négociation qui allonge ou accélère la durée des processus. Ils s'inscrivent dans le temps long de la fabrique de la ville pour Empalot (double horizon 2014 / 2030), dans celui incertain des apprentissages requis pour devenir maître d'ouvrage de son projet (H Nord). Mais il permet à contrario de dépasser le formatage initial pour ouvrir dans un temps relativement court à des perspectives nouvelles, au passage d'une friche urbaine à un éco-quartier tertiaire, avec comme horizon l'émergence d'un véritable lieu urbain manifestant les vertus de l'économie créative associée à un lieu culturel embryonnaire (Darwin).

Les zones de négociation – du montage à la réalisation du projet – structurent et configurent l'espace de négociation en ouvrant ou fermant le système d'acteurs. Le collectif H Nord a compris qu'il fallait ne pas s'éparpiller pour mieux concentrer ses capacités d'action sur la phase montage. La zone critique la plus importante concerne l'acquisition du foncier aux caractéristiques complexes, composé d'un îlot d'un hectare partagé en trois entités (40 % public, 30 % un seul propriétaire, 30 % multipropriétés). Une autre difficulté réside dans le statut juridique de la structure H Nord, qui pour devenir propriétaire du terrain, doit opter pour un statut existant (SCI) à défaut de s'appuyer sur la forme coopérative d'habitants. Enfin, en interne, la négociation avec les bailleurs sociaux associés, porte sur le programme collectif d'habitat qui doit intégrer des objectifs de densité et de mixité sociale ambitieux et surtout comporter des espaces communs de services dont la gestion est jugée à risque par ces derniers.

Pour Darwin, les étapes du projet se sont rapidement enchaînées (programmation, montage, conception urbaine et architecturale) par une mise en réseau efficace des nombreuses entités composant le projet. Le programme d'économie créative a servi de base de négociation avec la collectivité (communauté urbaine de Bordeaux) pour la convention de cession du foncier et d'une partie des bâtiments militaires. La négociation avec le pôle politico-technique a été « âpre et dure » pour rédiger les clauses juridiques du contrat et pour intégrer des enjeux politiques locaux. Alors que le projet Darwin est dorénavant engagé dans une étape de réalisation (les appels d'offre pour la construction sont lancés), la négociation reste cependant ouverte sur d'autres aspects du projet initial. Les conditions d'adhésion et d'accès au projet des futurs occupants du site (les entreprises locataires) est une première incertitude sur la viabilité du projet. La possible réalisation d'une fabrique culturelle, à l'instar d'autres villes en Europe, en est une deuxième. Les réserves foncières sont présentes mais le montage dépend des politiques culturelles locales et de leur territorialisation. L'insertion du projet Darwin dans le périmètre plus important du site Bastide Niel élargit la négociation à l'éco-quartier qui doit être érigé à l'horizon 2025 sur les 30 hectares de friches militaires et ferroviaires.

Pour sa part, Empalot joue sur les temporalités d'une opération lourde (à 20 ans) concernant toute une population résidente et, au-delà, les habitants des quartiers péricentraux de Toulouse pour accompagner un processus de changement (rénovation urbaine) dans des contraintes partagées avec l'État. La volonté est de mettre en place une « gouvernance participative », sans pour autant créer localement les conditions d'une co-production avec les habitants ou les associations.

Pour chaque processus engagé, les outils de négociation font avancer la mise en œuvre du projet. Pour H Nord, la maquette du projet d'habitat groupé, réalisée par une architecte en est une expression significative. Elle oriente les choix et hiérarchise les options pour les futurs habitants : comment prendre en compte les vis-à-vis, la lumière, la sécurisation des espaces collectifs et l'utilisation des services communs ? La voie traversante qui désenclave l'îlot sera-t-elle une véritable rue de quartier ou une impasse qui dessert des logements ? Le risque est de tomber progressivement dans le scénario redouté de la résidentialisation et de ses tendances à fermer plutôt qu'ouvrir les espaces d'entre-deux. Pour Darwin, le site Internet a été moteur pour faire connaître le projet au niveau local, national et international. Il rend compte régulièrement de toutes les actions (presse, journées d'études, séminaires, visites, ateliers) et s'avère un puis-

sant instrument de légitimation. À un autre niveau, le « bail vert » est un outil original pour mettre en accord les ambitions affichées et les réalités gestionnaires en imposant aux futurs locataires une éco-attitude au risque de ne pas trouver preneur.

Les figures de négociateur

Du point de vue des compétences et des rôles mobilisés, trois grandes figures de négociateur agissent dans la fabrication des projets. Les animateurs qui impulsent une dynamique de groupe et font en sorte de monter en professionnalisme pour se positionner de manière crédible et cohérente face aux techniciens et aux promoteurs (cas H Nord). Les managers intégrateurs ensuite, dont le rôle est d'enrichir et d'ajuster en permanence le projet afin de constituer une offre suffisamment maîtrisée pour passer rapidement les différents obstacles et atteindre le passage à l'opérationnel (cas Darwin). Les médiateurs enfin, qui s'impliquent dans des fonctions de traduction du référentiel technique pour donner une coloration participative au projet dans la recherche de consensus avec la population (cas Empalot).

Les trois figures font vivre le projet et procurent les jalons et les leviers pour faire avancer chaque étape, de la programmation au montage et à la conception du projet. Les architectes et urbanistes y ont un rôle déterminant, les spécialistes de la communication aussi pour H Nord et Darwin, tout autant que les professionnels de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pour Empalot (sociologue). Les compétences relationnelles (parfois très personnalisées par la fonction de porte parole) sont, au sein de chaque espace, déterminantes pour faire en sorte d'entrer en négociation et de susciter la confiance entre les divers protagonistes. Elles contribuent de la sorte à désamorcer les tensions, mais aussi à jouer des moments de coopération pour avancer. Elles servent également à mobiliser les différents environnements sociaux du projet, à relayer les attentions collectives portées au cadre de vie et de travail, permettant l'existence de scènes qui deviennent elles-mêmes des composantes du projet. Scènes multiples, sous formes de colloques, séminaires, rencontres, médias, forums, et scènes virtuelles, par la présence de sites Internet dédiés, actualisés, de nombreux blogs. Même si on a parfois du mal à distinguer le véritable souci démocratique de la simple recherche en légitimité (Empalot).

Peut-on pour autant en déduire l'émergence d'une nouvelle culture de projet ? Difficile à dire sur la base restreinte de trois projets. Néanmoins, se dessine une culture du projet négocié, assise sur une dimension moins procédurale, un espace d'argumentation plus ouvert, où par exemple sur le thème de la conception des lieux et des espaces publics, la question des

formes liées aux pratiques nouvelles prend une aussi grande importance que la norme ; indice probable d'un mouvement sûr et continu vers une socialisation de l'architecture et de l'urbanisme²⁶.

Les logiques d'action du projet négocié

S'il existe des marqueurs spécifiques au lien entre projet et négociation, chaque projet négocié (H Nord, Darwin, Empalot) éclaire différentes formes de production de la ville et des espaces publics. Il s'en dégage ainsi des logiques d'action généralisables.

De l'urbanisme participatif à l'urbanisme négocié, les arrangements directifs

La première logique est représentative d'un mode d'intégration de la participation habitante « à l'ancienne », institutionnalisée par les politiques de la ville depuis 1981 et régulièrement mises en œuvre. Une forme qui passe par la promotion d'actions visant l'autonomie des quartiers d'habitat populaire par l'amélioration des conditions de vie internes, leur rattachement aux noyaux urbains et leur intégration dans une dynamique d'agglomération. L'espace public n'en constitue pas la seule cible puisque avec l'Agence nationale de rénovation urbaine, le processus de démolition-reconstruction d'immeubles marque aussi le territoire et les esprits. Le but est de dépasser la logique de la concertation interne pour élaborer collectivement un grand projet de renouvellement urbain et s'inscrire ainsi dans une gouvernance participative. La référence fréquente à des échelles urbaines, métropolitaines et nettement moins domestiques, mobilise en priorité les responsables politiques et les professionnels de la ville. L'intéressement des habitants au processus est un sillon fortement balisé pour mettre à l'épreuve du terrain les options politiques et urbaines à moyen et à long terme.

26. Haumont B., « Savoirs pratiques et savoirs savants. Convergences, concurrences et indifférences dans le projet architectural et urbain », dans Soderström Ola, Cogato Lanza Elena, Lawrence Roderick J., Barbey Gilles, *L'usage du projet : pratiques sociales et conception du projet architectural et urbain*, Paris et Lausanne, Payot, 2001.

III. 4 – Empalot : médiathèque, centre social, métro



L'information et la consultation des habitants se déroulent dans le cadre d'ateliers permettant aux élus et techniciens d'aborder successivement avec les associations, les phases de diagnostic, de présentation du projet par les urbanistes et d'appropriation par les habitants. Dans cette logique, la municipalité recherche une légitimation de sa démarche en contrôlant son déroulement comme le font de nombreuses autres collectivités publiques grâce à des processus similaires. Le point focal vers lequel se dirige le processus est la sphère experte chargée de donner des formes aux demandes et aux réactions des participants et de porter la parole politique. Cependant les espaces du renouvellement s'inscrivent à des échelles spatiales et temporelles difficiles à appréhender et à combiner par et pour tous. Dans ces conditions, la dissymétrie des compétences entre les experts et les habitants pèse d'un grand poids sur les débats voire les négociations : comment appréhender et finaliser un espace alors que sa réalisation est programmée à 20 ans ?

Aussi, dans la gestion des nombreux aléas qui ne manquent jamais d'intervenir tout au long d'un projet urbain de cette ampleur, l'outil négociation ne peut être qu'un instrument parmi d'autres (aux côtés de la communication et de la concertation). Il est certes plus difficile à maîtriser pour les élus, ce qui explique l'usage modéré qui peut en être fait, mais pour autant il peut s'avérer réducteur à court ou à moyen terme d'incertitudes.

L'intégration des règles du jeu urbain : l'alternative coopérative

La deuxième logique renvoie aux manières alternatives de fabriquer de la ville. Dans ce cadre, l'alternative coopérative est encore regardée avec ambigüité, appréciée dès lors qu'elle repose sur le dynamisme de la base et représente un mode d'implication citoyenne, mais critiquée quand il s'agit de passer de la création d'un lieu d'habitat à la fabrication de la ville, faute de compétences requises pour cela. Surtout quand la volonté habitante et militante vise à se démarquer des éco-quartiers labellisés, du marché et de la spéculation, des scénarios classiques (zone d'action concertée, programme d'aménagement d'ensemble, lotissement) qui d'emblée orientent la manière de faire et les relations entre acteurs. La connotation idéologique reste sous-jacente et occasionne de nombreuses difficultés et incompréhensions entre acteurs dues à l'éloignement avec les modes de faire professionnalisés.

En ce sens, les règles du jeu urbain, dominantes et instituées, restreignent drastiquement les marges de manœuvre des collectifs d'habitants car il faut agir sur toutes les composantes du projet : social, politique, idéologique, économique, opérationnel. Il faut alors négocier âprement pour franchir les obstacles politiques et idéologiques, les entreprises de sape des opérateurs traditionnels (promoteurs immobiliers) qui veulent préserver le jeu traditionnel de la spéculation ; il faut maintenir la vie du groupe initiateur sur la longue durée ; il faut s'ajuster en permanence aux aléas de la formulation du projet et de son opérationnalité. À cet égard, l'accès au foncier commande symboliquement et pratiquement la réalisation du projet. Symboliquement car il signifie l'installation dans un lieu et il instaure un rapport écologique identitaire fondamental. Pratiquement et économiquement, car il demeure la clé de voûte de la fabrique de la ville.

III. 5 – H Nord : un terrain en cœur d'îlot



La logique de marque, (re) générer un lieu urbain

La troisième et dernière logique a trait à la place des entreprises (PME) dans le processus d'aménagement urbain. Généralement, leur demande en locaux et aménités reste du ressort des promoteurs spécialisés dans des zones industrielles localisées en périphérie des villes. Cependant d'autres formes d'intervention existent, à l'initiative d'entrepreneurs privés qui prennent en charge directement, avec le soutien négocié des collectivités, des fonctions de maîtrise d'ouvrage pour réaliser des espaces à leurs propres usages, en associant de manière innovante l'économie, l'écologie et une dimension d'ordre culturel.

III. 6 – Darwin : un éco-quartier



Ces projets présentent des caractéristiques qui les rendent légitimes à plus d'un titre. Ainsi, la forte connotation avec le développement durable est en phase avec les scénarios de partenariats originaux public/privé qui se multiplient sur ce registre dans les agglomérations (éco-quartiers d'habitat ou tertiaires). L'attitude est également cohérente avec les stratégies d'acteurs d'un secteur d'activités en pleine expansion qui allie économies créatives et culturelles. De même, l'ambition territoriale est affichée puisqu'il s'agit de réinvestir des friches urbaines avec la promesse d'une ville compacte comportant tous les attributs écologiquement corrects. Par leur visibilité, leur force emblématique, ce type de projet associe un nouveau triptyque à la fabrique de la ville - entrepreneurs, institutions et secteur culturel - sur lequel misent de nombreuses métropoles, espérant bénéficier d'un effet levier pour restructurer et orienter leur développement urbain dans un contexte généralisé de compétition et de recherche d'attractivité. C'est en ce sens que ces

nouveaux lieux peuvent être assimilés localement à une marque ou quasi marque (Darwin pour Bordeaux après Belle de Mai à Marseille, Lieu Unique à Nantes, Maisons Folies à Lille), avec vocation à se diffuser le plus largement possible, à constituer une nouvelle centralité au niveau de l'agglomération, une adresse et un emblème au national, à changer ou conforter l'image de la ville à l'international. Dans cette logique, l'espace public à travers ses différentes expressions prétend à devenir le portail d'entrée de la marque.

Pour terminer, revenons sur quelques considérations théoriques. Ainsi, le fait d'inscrire le projet dans son contexte, ou pour le dire de façon assez neutre, dans son histoire et dans le maillage des relations œuvrant à sa réalisation, permet d'accéder plus en profondeur à l'analyse des négociations qui conditionnent sa fabrication. La compréhension des échanges et des transactions est à ce prix pour aller au-delà d'approches psychosociologiques ou cognitivistes. La fabrication d'un lieu urbain se négocie à un autre niveau quand se mêlent des discours prospectifs, des récits dit-on aujourd'hui, l'organisation de dispositifs d'action, des savoirs et des compétences singulières, des procédures pour régler à priori les interventions des acteurs et leurs rôles, un *mix* qui s'ajuste dans un calendrier mouvant et lui-même enjeu de pressions.

De même, les différents processus de projet négocié étudiés révèle, au-delà des seuls intérêts des individus et des groupes en présence, un désir sous-jacent d'invention ou de réinvention des lieux urbains, porté par des valeurs sociétales (l'écologie, le local, la citoyenneté, la mémoire et l'histoire), plus que sociales. C'est d'ailleurs devenu un objectif majeur pour certaines catégories d'habitants et d'entrepreneurs (nouvelles élites locales) mais aussi pour des décideurs (élus, experts) qui définissent ces initiatives comme participant de la cohésion sociale retrouvée et de la concurrence entre agglomérations (économie créative). Les cas étudiés montrent ainsi une « communauté citoyenne » prenant des fonctions de maîtrise d'ouvrage d'usage, des entrepreneurs *new age* croyant au collectif pour prôner la durabilité et des acteurs associatifs motivés dont une partie est impliquée dans le devenir de son propre lieu de vie.

Au total, ces expériences nous montrent surtout que, si la participation et la négociation sont consubstantielles à la plupart des entreprises collectives en régime démocratique, c'est leur visibilité croissante qui caractérise aujourd'hui la fabrique de la ville.

Bibliographie

ALLAIN Sophie, THUDÉROZ Christian (dir.), « Penser la négociation aujourd'hui », *Négociations*, n° 12, Éditions De Boeck, (numéro spécial « Colloque de Cerisy »), 2009.

ASCHER François, « Les nouvelles dynamiques urbaines dans le contexte d'une économie de la connaissance et de l'environnement », *Les Annales des Mines*, série Réalités industrielles, dossier « Hégémonie de la ville », février 2008, p. 75-79.

BIAU Véronique, TAPIE Guy (dir.), *La fabrication de la ville. Métiers et organisations*, Marseille, Éditions Parenthèses, 2009.

BOURQUE Reynald, THUDÉROZ C., *Sociologie de la négociation*, Paris, La Découverte, coll. « Repères », 2002.

CHADOIN Olivier, GODIER Patrice, TAPIE G., *Du politique à l'œuvre. Bilbao, Bordeaux, Bercy, San Sébastian. Systèmes et acteurs des grands projets urbains et architecturaux*, La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube, 2000.

DE CARLO Laurence, « Vers une théorie élargie de la négociation. Rationalité, cadres cognitifs et émotions », *Revue Française de Gestion* n° 153, 2004, p.45-59.

FLICHY Patrice, *L'innovation technique. Récents développements en sciences sociales : vers une nouvelle théorie de l'innovation*. Paris, Éditions La Découverte, 2003.

GAUDIN Jean-Pierre, « Métiers de la ville : la question de la professionnalisation », *Annales de la Recherche urbaine*, n° 88, décembre 2000, p. 145-148.

GODIER P., TAPIE G., « Projets urbains, acteurs et processus : tendance européenne », dans BONNET Michel (dir.), *L'élaboration des projets architecturaux et urbains en Europe : acteurs et projets*, vol. 1, Paris, PUCA-CSTB, 1997, p. 15-66.

GODIER P., TAPIE G., « Stratégies urbaines et agglomération bordelaise », dans *Bordeaux Métropole. Un futur sans rupture*, ouvrage collectif, Marseille, Éditions Parenthèses, 2009.

GODIER P., TAPIE G., *Recomposer la ville. Mutations bordelaises*, Paris, L'Harmattan, 2004.

GOFFMANN Erving, *Les Cadres de l'expérience*. Paris, Les Éditions de Minuit, 1991.

HOSSARD Nicolas, JARVIN Magdalena (dir.), *C'est ma ville ! De l'appropriation et du détournement de l'espace public*, Paris, L'Harmattan, 2005.

KUTY Olgierd, « Une matrice conceptuelle de la négociation. Du marchandage à la négociation valorielle », *Négociations* n° 1, 2004, p. 45-62.

MINTZBERG Henry, *Le management. Voyage au centre des organisations*, Paris, Éditions d'Organisation, 1989.

PRADES Jacques, COSTA Bernadette « *L'économie solidaire, prendre sa vie en main* », Éditions Milan, coll. « Les essentiels », 2005.

STRAUSS Anselm Leonard (dir.), *La trame de la négociation. Sociologie qualitative et interactionnisme*. Paris, L'Harmattan, 1992.

TAPIE G., *Les architectes : mutation d'une profession*, Paris, L'Harmattan, 2000.

TAPIE G., COURDURIER Élisabeth, *Les professions de la maîtrise d'œuvre*, Paris, La Documentation française, 2000.

THUDÉROZ C., *Négociations. Essai de sociologie du lien social*. Paris, PUF, 2000.

VIVANT Elsa, *Qu'est ce que la ville créative ?* Paris, PUF, coll. « La ville en débat », 2009.

Négociation et projets d'architecture durable. Analyses croisées de deux opérations et de la presse professionnelle²⁷

Christophe Camus, Béatrice Durand, Michael Fenker,
Isabelle Grudet, Bendicht Weber

Notre recherche a voulu comprendre comment les questions de développement durable²⁸ agissent sur les manières de faire de l'architecture et, particulièrement, comment elles peuvent favoriser la négociation des projets architecturaux.

Nous sommes partis du constat qu'il s'était institué, en France, au cours de la dernière décennie, une obligation à tenir compte du développement durable dans la production architecturale comme dans l'ensemble des activités productives. L'irruption de la préoccupation environnementale et son inscription dans les politiques publiques, les pratiques professionnelles et les modes de vie permettent d'établir une double hypothèse : on assisterait à une transformation des conditions d'exercice du projet architectural et cette transformation favoriserait la négociation. Des travaux précédents ont montré que le durable générerait des confrontations de points de vue. Il a accentué la multipolarité du monde de l'urbanisme (Souami, 2008) et surtout la difficulté

27. Cet article présente la recherche suivante : Camus Christophe, Durand Béatrice, Fenker Michael, Grudet Isabelle, Weber Bendicht, *Le projet architectural durable négocié. Pratiques, compétences, valeurs*, rapport PUCA, LET / Ensa Paris-La Villette, novembre 2010.

28. Nous retenons ce terme institué même si notre recherche a rencontré et analysé d'autres formulations de cette même préoccupation qu'on peut retrouver sous le vocable de préoccupations ou de motivations *environnementales* ou *écologiques*, par exemple.

à mettre en place des projets interdisciplinaires en raison des « enjeux de territoire de pouvoir » et d'une « inertie organisationnelle » (Emelianoff, 2005). La résolution de ces tensions implique un recours à la négociation.

Nous avons prolongé le raisonnement en avançant que la nouvelle nécessité durable pouvait être influencée par la culture politique de l'écologie mais aussi par sa propre construction – sociale, politique et médiatique –, impliquant une inévitable part de discussion ou de contrôle démocratique de ses applications (Rumpala, 2008). Avec le nouveau cadre durable, l'architecture ne peut plus être considérée comme un acte singulier relevant d'une compétence technique et s'appuyant sur des valeurs intrinsèques, mais tend à devenir un enjeu de société qui doit être discuté à différents niveaux. C'est à partir de ces considérations que nous avons formulé notre hypothèse de recherche s'intéressant aux manières dont le durable pourrait favoriser la négociation au sein des projets architecturaux et urbains.

Cette recherche sur le « projet architectural durable négocié » nous conduit à préciser deux notions, celle de *négociation* et celle de *durable*.

La notion de négociation est définie en référence aux travaux d'Anselm Strauss qui y voit « un fait générique des relations et arrangements humains » (Strauss, 1992, p. 245) qui concourt à un processus décisionnel. L'omniprésence de la négociation dans la vie sociale n'empêche pas cet auteur d'insister sur la spécificité d'un « ordre négocié » qu'il met à jour à travers une recherche sur deux hôpitaux psychiatriques alors que « les approches structurelles et organisationnelles usuelles minoreraient nettement ce phénomène important qu'on appelle *négociation* » (*ibid.* p. 249). Ce phénomène peut néanmoins être étudié plus finement dans un certain nombre de situations sociales ou professionnelles en tant que pratique ou en tant que modèle de régulation.

En ce qui concerne notre enquête, la négociation est analysée à partir de deux opérations architecturales dans lesquelles les différents professionnels et acteurs impliqués sont amenés à discuter de divers aspects (y compris durables) de leurs pratiques ou des actions en cours²⁹. La négociation est également appréhendée à partir des médias où il s'agit d'analyser des né-

29. La question de la négociation a abondamment été traitée, de manière générale dans les champs de l'architecture (Conan, 1990) et de l'urbanisme (Callon, 1997) comme de l'environnement (Mermet, 2009). Concernant les modalités d'interaction, un point clé de la littérature nous semble être le fait que les processus de négociation sont essentiellement appréhendés dans une acception dichotomique : coopération *versus* compétition. Gilles Novarina propose deux modalités de négociation dans les projets urbains (Novarina, 2000). L'une relève du marchandage (phénomènes distributifs notamment de pouvoir, de menace, etc.), l'autre repose sur l'idée que les acteurs cherchent à stabiliser leur accord par le biais d'une coproduction ou d'une action collective. Dans la coopération, la négociation est vue comme un apprentissage en commun où les buts et les moyens sont co-construits par l'ensemble des participants. De nombreuses situations témoignent d'une coexistence de ces deux modalités et laissent envisager soit une imbrication, soit une alternance dynamique entre deux phases de l'interaction (Zartman, 2004).

gociations représentées à partir d'opérations ou de réalisations médiatisées mais également de repérer les changements de code médiatique susceptibles de favoriser discussions ou négociations.

La question de la définition du *durable* est plus spécifique à notre problématique mais a néanmoins suscité différents questionnements transversaux. La notion fait depuis quelques années l'objet de multiples définitions savantes ou politiques (Brunel, 2004). En ce qui concerne notre recherche, nous n'avons pas décidé de prendre parti pour telle ou telle définition ou conception mais plutôt de partir des situations analysées pour observer comment s'y définissait le durable. Cette posture pragmatique et constructiviste (Corcuff, 1995) est d'autant plus nécessaire que nos entrées « projets » ou « médias » ont pour cadre une temporalité suffisamment longue pour faire apparaître des variations conceptuelles (temps des opérations architecturales ou temps de l'émergence de la préoccupation durable dans les médias).

Nous avons fait l'hypothèse que le développement durable pourrait favoriser la négociation en général, et plus particulièrement celle qui entoure les projets architecturaux. Pour avancer sur cette hypothèse, notre recherche privilégie l'étude des pratiques, compétences ou valeurs qui conditionnent la négociation du projet durable, à partir de l'analyse de deux projets d'architecture durable et de la médiatisation de ces questions dans la presse professionnelle. Ces deux approches complémentaires ont été menées de front sur la même période, celle où la préoccupation environnementale a fortement émergé, la décennie 2000-2010. Leur confrontation a permis de mettre à jour les représentations reconstruites par les acteurs du terrain impliqués dans des projets durables et celles transmises par les publications.

Nous commencerons par présenter les deux enquêtes correspondant aux entrées « projets » puis « médias » avant de revenir sur les questionnements et les réponses tirées de leur croisement.

1. Place de la négociation dans deux projets durables

Nous nous sommes interrogés sur la place occupée par la négociation dans deux opérations architecturales situées dans des « éco-quartiers »³⁰. Ces opérations sont à programme mixte et situées dans des projets urbains de restructuration. La première est dans une dynamique de développement : il s'agit du quartier de Lyon Confluence situé sur une ancienne friche portuaire en centre ville. Nous avons travaillé plus particulièrement sur l'opération des îlots A, B, C et nous sommes focalisés sur l'îlot A. L'autre est dans

30. Cette qualification s'appuie sur les dires des acteurs. Ces deux opérations ont été candidates du premier appel à projets Eco-Quartier lancé par le ministère de l'Écologie en 2008-2009.

une optique d'égalité sociale : c'est le processus de construction-démolition du quartier de logements sociaux des Brichères à Auxerre (voir encadré).

L'enquête a porté sur le rôle joué par la négociation, sur les formes qu'elle a prises à différentes étapes du processus, sur la manière dont elle a agi sur celui-ci. Nous avons envisagé la coopération comme un processus dynamique d'ajustement et de négociation des savoirs et avons interrogé les relations interprofessionnelles entre architectes, urbanistes, paysagistes et autres professionnels de la ville et de l'architecture. Face à la prise en compte des enjeux du développement durable dans l'action collective, il s'est agi de savoir comment le projet a été concrètement irrigué par la question de la négociation.

Nous avons structuré cette enquête sur des « situations³¹ ». Les entretiens que nous avons conduits ont permis de repérer, dans l'ensemble du processus de décision de nos opérations, des situations qui s'apparentaient à de la négociation et qui émergeaient à travers des tensions, des crises ou des revirements cristallisant des moments d'interactions particulièrement intenses.

Comment les acteurs se sont-ils saisis de ces nouvelles questions ? Quel a été le rôle de la négociation comme vecteur d'interrogation et de reformulation des problèmes dans le processus de conception ? Comment sa prise en compte à certaines étapes du processus a-t-elle pu entraîner l'expression de questions nouvelles et la réorientation du processus dans une direction non prévue ? Comment se sont organisés l'interaction et l'élaboration du sens de l'action entre les protagonistes ?

L'analyse de la négociation autour des questions environnementales dans ces deux terrains a notamment fait apparaître deux éléments importants : d'une part l'importance de la mise en place du système de négociation dans la suite du déroulement du processus, d'autre part l'implication des postures adoptées par les acteurs vis-à-vis du durable dans leur rapport à la négociation.

III. 1 - Construction des îlots au nord de la place nautique (lots A,B,C), 2004, p. 15.
Source : Grand Lyon, Lyon Confluence, dossier de promoteurs

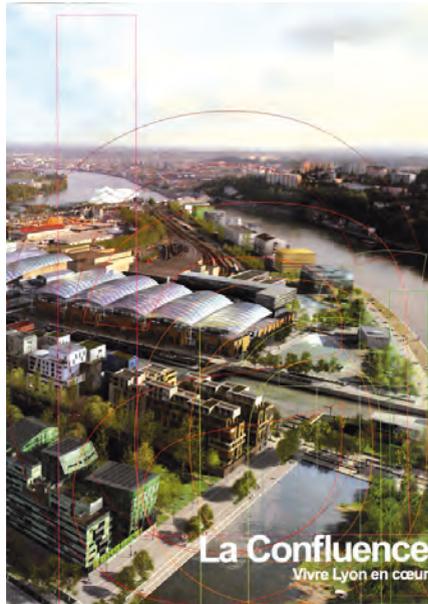


31. La notion de « situation » (Girin, 1990, Journé et Raulet-Croset, 2008) se définit à travers son inscription dans l'activité des acteurs du projet, le fait qu'elle est continuellement en émergence et qu'elle renvoie à un point de vue subjectif. Cette notion permet d'appuyer le caractère dynamique des transformations produites et supportées par la négociation, laissant apparaître à quel point les aboutissements dépendent du jeu de confrontations de positions divergentes, de médiations et de savoir-faire engagés par les acteurs.

III. 2 - Construction des îlots au nord de la place nautique (lots A,B,C), 2004, p. 30.
Source : Grand Lyon, Lyon Confluence, dossier de promoteurs



III. 3 - Source : couverture de la brochure « La Confluence. Vivre Lyon en cœur »,
éditée par la Sem Lyon Confluence, format original A4.
Réalisation de l'image : société Asylum, auteur Xavier Depaule, 2006.
©Depaule/PAD /Asylum pour Lyon Confluence



Présentation des deux opérations étudiées

L'opération de l'îlot A de Lyon Confluence (*ill. 1, 2 et 3*) se caractérise par la présence numérique et le poids donné aux spécialistes de l'environnement chargés de conseiller la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. L'importance accordée aux questions environnementales y a favorisé l'occurrence de situations de travail collectif entre personnes poursuivant des logiques différentes et donc de la négociation interprofessionnelle. En 2001, la société publique locale d'aménagement (SPLA) de Lyon a pris en charge la question du durable en demandant à un bureau d'études haute qualité environnementale un diagnostic du projet urbain. Un cahier des charges HQE a été élaboré avec pour objectifs le confort, la qualité de vie et la maîtrise des consommations d'énergie. Architectes de l'îlot A : Tania Concko, agence Dusapin-Leclercq, Hervé Vincent. Bureaux d'études environnementales et consultants : Cardonnel Ingénierie, Tribu, Sophie Brindel-Beth.

Élue en 2001, la municipalité d'Auxerre a développé très rapidement un programme d'action pour des quartiers classés en zone urbaine sensible (ZUS). Prioritaire en raison des opportunités foncières permettant la reconstruction sur place de logements, l'opération des Brichères (*ill. 4, 5, 6*) se caractérise, outre la démolition de trois tours, par une forte importance accordée au paysage, celui de la campagne limitrophe et celui dessiné par les espaces publics. Cet intérêt ainsi que la réflexion menée dans le cadre de l'Agenda 21 validé en 2004, ont fait naître l'idée que l'on pouvait faire de cette opération un « éco-quartier » et ont fait augmenter progressivement les exigences en matière d'environnement. Architectes de l'opération : Lucien Kroll, Ignace Grifo, Gilles Pessard. Architecte-paysagiste coordinateur : Serge Renaudie. Bureaux d'études : Composante urbaine, Géotec.

III. 4 - Axonométrie d'une partie de l'opération des Brichères (2005).

Source : Lucien Kroll, Office auxerrois de l'habitat,
« Présentation de la 2^e tranche de 50 logements locatifs », 2005



III. 5 - La première phase du quartier des Brichères (vers 2006).
Source : Office auxerrois de l'habitat, « Guide du patrimoine », slnd



III. 6 - L'étang du quartier des Brichères (vers 2008).
Source : ville d'Auxerre, Atelier Serge Renaudie, « Éco-quartier des Brichères », 2009



Système de négociation et construction du sens du projet durable

Souvent, dans les situations concrètes de projet, les tensions entre acteurs sont identifiées par eux-mêmes (et par les chercheurs), comme la conséquence des divergences de regard, de formations, de cultures professionnelles. Or, en focalisant sur des situations prenant la forme d'une coopération ou dans lesquelles les divergences de vues ou d'intérêts ont donné lieu à des arbitrages extérieurs ou à des dysfonctionnements, l'importance que revêtait le système de négociation est apparue clairement.

En effet, le fait de se donner les moyens de répondre prioritairement à des questions spatiales, démocratiques, environnementales ou sociales donne une signification particulière au projet durable. Et c'est au niveau du système de négociation que cette signification se construit. Elle s'élabore à travers la réunion de l'ensemble des acteurs et des compétences devant négocier les objectifs du projet. Elle s'appuie sur une palette de dispositifs

(réglementaires, techniques, procéduraux) et sur la mise en place de marges de manœuvre et de temporalités particulières.

Prenons, par exemple, la situation concernant la gestion de l'eau de pluie à Auxerre. Elle a été un élément majeur du dessein d'implantation des nouvelles constructions et de la structuration des espaces publics (*ill. 7*) mais a constitué une importante source de conflits. Le processus a été marqué par une résistance de la culture professionnelle des architectes à adopter une question nouvelle (en France) nécessitant un changement d'optique non négligeable : penser l'habitat en intégrant dès le début de la conception la question de l'écoulement de l'eau. Il a aussi été marqué par une difficulté des spécialistes à vulgariser, transmettre ou éventuellement rendre accessible leur savoir. Il n'en demeure pas moins que ces tensions sont aussi significatives de l'absence d'anticipation du processus d'arbitrage. En effet, à Auxerre, la souplesse du système, si elle a permis la construction progressive du sens du projet, a également montré des faiblesses dans la mesure où certaines situations de négociation liées à des attentes environnementales, ont peu été préparées en amont.

III. 7 - Une noue. Source : Office auxerrois de l'habitat, ville d'Auxerre, brochure « Auxerre s'engage. Le quartier des Brichères : naissance d'un éco-quartier », slnd



À Lyon, le système très structuré qui a été mis en place a permis au contraire d'exiger et d'atteindre des exigences fortes en matière de qualité environnementale. Une préfiguration des situations de coopération a été élaborée au niveau système ce qui a donné lieu à une définition des conditions d'arbitrage.

Mais cela n'a pas empêché l'émergence de conflits. La question environnementale qui a été la plus débattue a concerné l'élaboration de la façade

d'un bâtiment de l'îlot A (*ill. 8*). Sa conception a été inaugurée durant la première partie de la consultation par une coopération entre l'architecte et le spécialiste des questions environnementales, architecte de formation. Le développement de ce dispositif d'une double peau a été suivi, durant la phase de permis de construire puis lors de la construction, par de profonds désaccords. Deux approches se sont opposées lors de la phase du permis de construire : celle d'une recherche d'articulation entre des attentes en termes d'usage et des performances thermiques, et celle consistant à faire reposer principalement sur la façade la recherche de performances énergétiques. Malgré la forte structuration du système lyonnais, ces événements non prévus ont occasionné des conflits complexes. Entamé avec une forte prégnance de la question de la qualité architecturale, ce projet a vu augmenter l'importance accordée aux performances environnementales, grâce au programme européen Concerto. Les exigences architecturales ont du s'effacer en partie face à l'environnemental, ce qui a entraîné des changements occasionnant des incompréhensions, des tensions, des déceptions.

Dans ces deux terrains, le sens du projet a évolué vers un intérêt accru porté aux questions technico-environnementales, mettant au second plan les aspects architecturaux à Lyon, sociaux à Auxerre. Le projet de Lyon a démarré sur le double objectif de qualité architecturale et paysagère d'un côté, de performances environnementales de l'autre. Les subventions du programme Concerto ont impliqué qu'une priorité soit accordée à ces dernières. Cette évolution avait été appuyée par l'organisation du système de négociation, qui mettait un BET-HQE en position d'arbitrage. Le projet d'Auxerre s'est constitué autour des questions sociales et paysagères, y compris le recours à des techniques alternatives. Le discours politique d'aménagement a progressivement donné une place grandissante aux aspects environnementaux, qui sont devenus les emblèmes du projet. Les spécialistes de l'environnement n'ayant pas été mis au centre du système de négociation, cela a conduit à un certain décalage entre discours et réalité d'une part, à des difficultés techniques de mise en place et de gestion des espaces produits d'autre part. Néanmoins, la souplesse du système a permis de s'adapter à la montée en puissance de la thématique environnementale en France au milieu des années 2000 (ce qui participe à l'apprentissage des professionnels) tout en poursuivant les objectifs fondamentaux de justice sociale posés au centre par les élus au début de leur mandat.

**III. 8 - Façade avec double peau du bâtiment conçu par Tania Concko.
Photographie Aurélie de Boissieu**



Postures vis-à-vis du durable et regard des acteurs sur la négociation

L'importance de la négociation dans la définition des particularités d'un projet durable n'échappe pas aux acteurs que nous avons rencontrés. Parallèlement à leurs positions sur le durable, la plupart d'entre eux défendent des visions singulières de l'organisation du travail et de la négociation interprofessionnelle.

Ces visions singulières s'articulent à trois postures vis-à-vis du durable, pour parties indépendantes des formations et des statuts des acteurs. Dans nos deux terrains, nous avons d'abord repéré une posture « critique ». Celle-ci est basée sur une méfiance vis-à-vis du progrès technologique et du système technique français et prône une approche « holistique » du durable. Ensuite, une posture « industrielle », fondée sur une recherche de performance et de rentabilité des ensembles techniques. Enfin une posture « culturelle », centrée sur des questions d'usage et d'esthétique. Dominante chez les architectes, cette dernière se présente comme une extension d'une démarche définie préalablement, focalisée sur une vision du bâtiment et de l'espace comme appartenant au champ de la culture et adaptée au durable (voir encadré).

Les postures critique et industrielle se distinguent notamment quant à leurs visions de l'organisation du travail. La posture critique envisage la négociation comme un « dialogue » mettant les acteurs et les objets sur un pied d'égalité. L'appel à la polyvalence professionnelle est une idée récurrente au sein de cette posture. Au sein de la posture industrielle, on constate aussi une valorisation du travail d'équipe, mais c'est le manager qui a pour tâche d'organiser le travail d'équipe. La négociation est un savoir-faire pour la posture industrielle qui envisage le travail d'équipe de manière hiérar-

chisée, que ce soit à travers l'arbitrage, l'animation d'équipe ou la « pédagogie ».

Cette fracture entre une vision non hiérarchique du travail et une vision hiérarchisée n'est évidemment pas spécifique des relations de travail qui émergent dans le projet durable (Boltanski, 1991). Ce qui est singulier ici, c'est que cette opposition se superpose avec des définitions de l'environnement, du temps, du social, de l'espace et de l'économie. La situation de travail s'inscrit de ce fait dans un contexte complexe, articulant postures sur le durable, visions de la négociation, compétences professionnelles, statut et éventuelle position d'arbitrage dans le projet.

L'inter-professionnalité n'est pas la seule question concernant l'organisation du travail. Se pose aussi celle de l'implication des habitants dans les projets.

En interrogeant les professionnels de nos deux terrains, nous avons entendu une vision de l'organisation des relations entre les experts et les non spécialistes très unitaire. Elle semble dépasser non seulement les cultures professionnelles mais aussi les différences de statuts entre élus et experts ainsi que les différences de postures sur le durable. Les trois postures que nous avons identifiées se rejoignent quant à leur position vis-à-vis des l'implication des habitants dans les processus. La relation aux habitants n'est envisagée par aucun des acteurs de ces deux projets dans le cadre d'échanges égaux et l'est seulement à travers deux modalités. La première se focalise sur la réception du projet par ses habitants en vue d'améliorer son efficacité. Il s'agit d'ajuster la programmation et la conception des espaces ou d'améliorer des objets techniques à partir de leurs remarques face à ce qui a déjà été construit. La seconde relève d'une pédagogie destinée à améliorer la gestion des espaces. Soit à travers l'apprentissage de l'entretien des espaces verts, soit à travers celui de l'usage des objets techniques présents dans les logements.

Paradoxalement, les discours de la plupart des acteurs de ces projets durables évoquent le destinataire des espaces, des nouvelles manières d'habiter et des modalités de rapports à la nature offertes. Les élus font référence aux « habitants », les architectes et les ingénieurs aux « usagers » ou à « l'être humain » en insistant sur la valeur civique ou humaniste du projet durable. Mais la réflexion – même purement spéculative – sur les modalités d'implication des personnes concernées dans le processus de projet est embryonnaire et sans commune mesure avec celle portant sur les coopérations interprofessionnelles.

Il ressort de notre enquête que la négociation n'est pas seulement un moyen utilisé pour réaliser des projets complexes. C'est aussi un enjeu du

Présentation des postures vis-à-vis du durable

Valeurs de la posture « critique » :

- la prise en compte de l'*environnement*, non seulement comme un milieu naturel, mais aussi comme un site, un paysage ;
- le *temps* : il est pensé dans la longue durée et en relation avec le passé inscrit dans des traces du site. Il invite à évaluer les qualités d'un bâtiment dans la perspective du long terme ;
- le *social* : l'homme est au centre des projets au travers de pratiques (différents usages de l'espace architectural ou paysager), de sentiments (plaisir esthétique ou d'habiter, inscription dans l'histoire) ou de rapports à l'autre (pédagogie, dialogue) ;
- l'*espace* : il est une fin en soi, c'est une valeur. Il s'agit de le préserver bien sûr, mais aussi de le comprendre, de le magnifier, de le faire découvrir à l'être humain. Ce n'est pas seulement un environnement comprenant un ensemble de caractéristiques, mais aussi un site, chargé d'histoire et de potentiels ;
- l'*économie* : la simplicité technique est mise en avant pour faire baisser le coût de la construction et permettre une meilleure rentabilité du bâtiment à long terme ;
- le *travail* : travail d'équipe égalitaire.

Valeurs de la posture « industrielle » :

- la prise en compte de l'*environnement*, en tant que source d'énergie à conserver et à utiliser dans le cadre du projet architectural ;
- le *temps* : la longue durée comme cadre de prise en compte de l'environnement ;
- le *social* : le bien-être de l'homme est abordé dans son rapport à la gestion de son environnement (confort thermique, matériaux adéquats, bon usage des équipements, pédagogie) ;
- l'*espace* : l'espace territorial ou architectural est vu à la fois comme un *objet* à assainir et comme un *moyen* pour assainir l'environnement en général. C'est une surface et des volumes à organiser pour une haute efficacité du point de vue de la maîtrise de l'énergie et de la lutte contre la pollution ;
- l'*économie* : elle touche l'énergie (baisse des consommations, meilleure utilisation des ressources), le budget du projet mais aussi le temps de travail à travers la recherche de rationalisation du processus de travail ;
- le *travail* : travail d'équipe hiérarchisé.

Valeurs de la posture « culturelle » :

- la prise en compte de l'*environnement* comme un site, un paysage ;
- le *temps* : il est pensé dans la longue durée et en relation avec le passé inscrit dans des traces du site.
- le *social* : l'homme est mis au centre des projets à travers de pratiques (différents usages de l'espace architectural ou paysager), de sentiments (plaisir esthétique ou d'habiter, inscription dans l'histoire) ;
- l'*espace* : il est une fin en soi, c'est une valeur. Il s'agit de le préserver bien sûr mais aussi de le comprendre, de le magnifier, de le faire découvrir à l'être humain. Ce n'est pas seulement un environnement comprenant un ensemble de caractéristiques mais aussi un site, chargé d'histoire et de potentiels ;
- l'*économie* à travers la bonne gestion du sol, la densité et le rejet de l'étalement urbain.

renouvellement des pratiques et des manières de faire la ville. La question de savoir qui doit négocier et comment, irrigue largement les projets durables confrontés à diverses logiques et aux cadres existants de la démocratie, des professions, de l'organisation de la maîtrise d'ouvrage publique ou privée, de la commande, de différents éléments qui constituent le contexte français.

2. Négociation et durable dans la presse professionnelle

Pour comprendre en quoi le durable favorise ou non la négociation des projets architecturaux durables, notre enquête s'est intéressée à la place occupée par la négociation dans les médias professionnels.

Nous avons émis l'hypothèse que l'irruption du durable dans les médias architecturaux pouvait être un indicateur des changements de représentations portées par les architectes. Nous nous sommes ainsi appuyés sur de précédents travaux démontrant que ces médias jouaient un rôle de *miroir actif* par rapport à la profession d'architecte. C'est-à-dire, qu'ils produisent des représentations participant à la structuration de sa culture et à l'élaboration de son identité professionnelle. Nous avons donc constitué un corpus de publications de référence dans le domaine de l'architecture contemporaine³², sur lequel fonder notre étude.

Nous avons, dans un premier temps, cherché à mesurer la montée en puissance de la préoccupation écologique dans les six publications choisies. Il apparaît qu'elles n'ont pas anticipé le phénomène, mais suivi le mouvement, accordant des pages à la thématique quand des événements en relançaient l'intérêt (débat HQE en 2002-2003, Grenelle de l'Environnement, 2007). Jusqu'en 2009, la thématique est moins présente dans l'actualité des projets architecturaux qu'elle ne l'est dans des rubriques connexes, moins valorisées. Cette première analyse a révélé également que les médias architecturaux ont plutôt fait acte de résistance face à une injonction qui s'imposait de l'extérieur (société civile ou militants).

Dans cette première phase exploratoire, nous avons cherché à repérer dans le corpus les articles relatifs à la négociation et avons relevé qu'elle n'y était pas traitée de manière explicite. Ce constat signifie qu'elle n'est pas un sujet privilégié par les acteurs des publications, qu'elle est jugée non digne d'intéresser les lecteurs-architectes. Si elle ne constitue ni un sujet à

32. Comprenant six publications : AMC, d'A, Archicéré, T&A, Architecture d'Aujourd'hui (avant sa réédition) et EcologiK (seule publication intégralement dédiée à la thématique durable).

part entière, ni un axe d'analyse des projets, elle apparaît néanmoins à un autre niveau de lecture. Les interactions entre l'architecte et les acteurs du bâtiment, l'architecte et les habitants, les méthodes de la négociation, etc. transparaissent en effet au détour des présentations de projets ou d'articles ayant trait au durable. Notons que c'est bien à travers l'arrivée du durable dans les médias architecturaux que le rôle respectif des acteurs pose question, notamment autour de la HQE.

Nous avons ensuite identifié des thématiques porteuses de « durable » (la terre crue, le passif, le solaire, HQE, etc.), et à partir des éléments relevés, avons cherché des mentions relatives à la négociation par trois biais :

- les modèles créés par la presse (à partir des discours contextuels, de figures d'architectes et de collectifs, de projets exemplaires ou de la démarche HQE) ;
- la manière dont les interactions entre les architectes et les acteurs professionnels, puis les habitants apparaissaient ;
- les valeurs du durable perceptibles, avec une focalisation sur la négociation elle-même comme valeur.

Ces trois approches se recoupent sur plusieurs points : la représentation du rôle de l'architecte, l'apparition d'espaces de négociation, le rôle dévolu aux habitants.

La représentation du métier de l'architecte dans l'étude des interactions prend la forme d'un modèle consensuel. L'architecte est présenté comme un personnage central, *généraliste*, qui endosse un rôle d'arbitre, garant de l'intérêt général et d'une forme de continuité dans le processus de conception (puisqu'il suit le bâtiment de sa genèse à son édification). Il valorise l'idée de *projet* (il se met sur un pied d'égalité avec d'autres partenaires créatifs comme les paysagistes et les scénographes). Il peut collaborer avec ses partenaires (il reconnaît facilement qu'il n'est pas spécialisé, il est ouvert à leurs propositions), mais peut entrer en conflit avec eux lorsqu'il défend l'intérêt général (la HQE est en partie rejetée par rapport aux manœuvres de l'association). Il estime que son rôle est fragilisé par la multiplication des experts, qui rend difficile la continuité du processus qu'il défend et le contrôle qu'il pense devoir opérer. L'étude des modèles révèle une conception analogue : la pluridisciplinarité peut être reconnue et valorisée dans les discours, mais elle reste envisagée de façon limitée. Elle doit favoriser la collaboration au service du projet d'architecture sans toutefois remettre en cause le pouvoir de création du concepteur. La figure classique de l'architecte comme créateur qui assure la synthèse, défend ses prérogatives reste très forte dans les médias. Même des architectes de la négociation et du

durable, comme Patrick Bouchain ou Lucien Kroll, ne se départissent pas de leur pouvoir de création.

Le durable parvient néanmoins à initier des modifications structurelles dans cette vision partagée, en ajoutant un rôle de conseil, de management environnemental à ce rôle créatif. Des modalités alternatives apparaissent aussi : il est question d'« auteurs successifs » chez Bouchain, d'un créateur qui travaille à partir d'une matière sociale chez Kroll, d'un architecte collaborant sur la construction mais réinvestissant le politique chez Philippe Madec. Les collectifs apportent également une autre modalité, même s'ils n'interviennent que dans des périmètres limités.

La création reste l'activité de l'architecte majoritairement valorisée dans la presse. Les représentations attachées à la profession s'appuient d'ailleurs toujours sur le couple structurant traditionnel formé par l'architecte, à qui revient la création, et l'ingénieur, chargé de la technique. Cette dichotomie est régulièrement réaffirmée comme un socle fondateur au moment de la tension créée par les débats sur la HQE. En réaction, le label sera l'occasion de la réaffirmation d'une sorte de profession de foi du rôle de l'architecte comme l'homme de la « synthèse créatrice », comme « chef d'orchestre ».

Cet appel à l'architecte-chef d'orchestre est ainsi effectué au nom du refus d'une méthode jugée trop rigide. De manière plus globale, les méthodes de conception trop rationalistes sont rejetées par les défenseurs de la cause durable (démarche « holistique ») comme ses détracteurs. Les méthodes sont acceptables dès lors qu'elles n'entravent pas la création de formes architecturales singulières.

Deuxième point de recoupement entre les approches : l'apparition d'espaces de négociation. Le durable implique une appréhension multidimensionnelle de l'objet architectural. Cet objet s'ouvre à divers critères (économiques, sanitaires, techniques, fonctionnels, sociaux, etc.), il est aussi déconstruit par composants, eux-mêmes inscrits dans de multiples chaînes de production. L'évaluation de « l'écologiquement correct » dans les médias résulte d'un compromis entre ces critères. Un nouvel espace de négociation s'ouvre, qui tient à la reconnaissance de la complexité, à l'arbitrage multicritères mais aussi à la pensée systémique qu'on retrouve du côté de l'écologie.

Un autre espace de négociation apparaît dans le recours à la rationalité : les arguments de l'évaluation du compromis sont mentionnés, ils donnent une prise à la critique. Plusieurs dispositifs favorisent cette distanciation critique : l'utilisation de la comparaison (avancée des pays, comparaison des cultures constructives, des cultures politiques, des projets) ; l'emploi de documents, de discours technoscientifiques, de données chiffrées quantifiables ; et l'apparition de prises de paroles polémiques (critique de l'effet de

mode, de la séduction des élus, des consommateurs ou encore de l'intérêt de certains entreprises, experts, etc.).

À l'issue de cette étude des médias, quelques pistes semblent indiquer que le durable peut favoriser la négociation. La pluridisciplinarité est vantée, et même si l'architecte conserve son rôle de chef d'orchestre, des modalités alternatives se laissent entrevoir. Des espaces de discussion nés du durable naissent également dans la presse. Les valeurs affichées, répétées et mobilisatrices sont ouvertes aux préoccupations sociales, à la prise en compte de la multiplicité des acteurs, de l'usage, de l'usager. Le durable ne doit pas s'enfermer dans l'utopie, être pragmatique, miser sur le local comme espace d'intervention, de négociation et de compromis. Les discours politiques s'enrichissent : humanisme durable, éco-responsabilité, éthique, citoyenneté, démocratie plus locale ou participative. Les habitants comme les architectes deviennent *citoyens*. Pour autant, si les compétences des acteurs du bâtiment sont reconnues dans la presse, celles des habitants sont en revanche minimisées voire niées : ils ne sont pas envisagés comme de possibles partenaires dans l'acte de concevoir et de construire. Les *habitants* apparaissent dans la presse comme passifs : ils émettent des demandes, ont des besoins, mais on décide pour eux. Ils sont des individus dont il faut parfois se méfier, qu'il est nécessaire d'éduquer à l'usage de l'espace, à l'environnement, etc. Leurs connaissances ne sont pas pensées comme suffisantes pour faire d'eux de dignes interlocuteurs. Dans les articles, les « usagers » ou « utilisateurs » restent le plus souvent indéterminés mais servent de référents virtuels pour justifier les choix architecturaux. De nouveaux actants virtuels font leur apparition dans la presse cette dernière décennie : la « planète », la « terre », ou les « générations futures », des actants de la vie publique ou politique qui agissent de manière différée sur les discours et la hiérarchie des priorités.

La presse professionnelle ne propose pas de méthode de conception rationnelle impliquant les habitants, le durable produit des documents au contenu technique parfois très sophistiqué (coupes climatiques, chiffres difficilement comparables), des choix s'opèrent au nom de causes supérieures difficilement maîtrisables et vérifiables (la préservation de la planète, de la biodiversité) et au nom d'acteurs très généraux et absents (les *générations futures*) : le durable génère autant de conditions favorables à la négociation qu'il ne crée un risque de confiscation de la question durable par les experts au détriment de la population.

3. Le durable favorise-t-il la négociation ?

Pour esquisser des éléments de réponse à cette question délicate, il nous faut revenir sur une lecture croisée des questions et des apports de notre enquête menée simultanément sur deux opérations durables et sur la presse professionnelle architecturale.

Notre questionnement porte sur les négociations interprofessionnelles et celles avec les habitants ou usagers. Toutefois, notre enquête fait davantage ressortir les spécificités de la dimension interprofessionnelle. Que ce soit du côté des opérations qui sont analysées en mettant l'accent sur le système d'acteurs, leurs interactions et discussions à différentes phases du projet, ou encore, du côté de la médiatisation professionnelle qui s'intéresse prioritairement à l'architecte, à ses pratiques ou ses compétences appréhendées à travers ses réalisations. Plus décisivement, la confrontation de nos différentes observations montre que plus on se focalise sur le rôle de l'architecte, plus on perd de vue les habitants ou les usagers *réels*. Si ces derniers ne sont pas absents des propos des acteurs des projets ou des médias, ils y sont représentés sous la forme d'*actants*, de bénéficiaires des logements, des espaces publics ou des paysages produits par des architectes en interaction avec d'autres professionnels. C'est le cas à Lyon où les habitants sont représentés par la maîtrise d'ouvrage ou politiquement par les élus, quand ils ne sont pas gérés par des spécialistes de la consultation ou mis en scène diversement dans des stratégies de communication. C'est aussi le cas à Auxerre avec l'agence de Lucien Kroll³³, où les habitants sont présents mais perçus comme bénéficiaires, spectateurs sinon acteurs aux compétences limitées, avec lesquels les concepteurs ont un contact lointain. Dans nos deux entrées, l'habitant est un actant passif qu'il faut tenter de rendre actif par divers moyens (de la participation à la pédagogie) et pour des motifs variés (acceptation, conception, construction ou appropriation du projet).

Autre ligne essentielle de notre questionnement, la négociation y est envisagée à la fois comme *système* et comme *interaction*. D'abord comme système, car nos analyses des situations de production architecturale et de la médiatisation de l'architecture durable visent à mettre à jour des régularités, des tentatives de répllication sinon des méthodes qui en découleraient. Cela même si les opérations étudiées mettent à jour des contextes, des agencements organisationnels plus que des méthodes définies comme telles. Quant aux interactions, elles permettent de saisir le caractère dynamique

33. L'architecte « qui a toujours su dialoguer avec les usagers » selon les médias : Lucien Kroll, « Je prends le risque du banal », *d'A* n° 112, juillet-août 2001.

des transformations produites et supportées par la négociation, laissant apparaître à quel point les aboutissements dépendent du jeu de confrontations de positions divergentes, de médiations et de savoir faire engagés par des acteurs singuliers.

Ainsi, le label HQE est attaqué dans la presse en tant que méthode rigide, décalée par rapport aux logiques de conception des architectes et allant à l'encontre d'une véritable qualité architecturale³⁴. L'affirmation ou la diffusion de méthodes³⁵ – quelles soient durables ou qu'elles privilégient la négociation interprofessionnelle ou avec les habitants –, semble fort éloignée de la culture du projet architectural qui procède de façon plus inductive : de l'exemplaire singularité à la création. Si les architectes peuvent expliciter et revendiquer des méthodes particulières, la plupart se méfieront de la généralisation d'un principe, toujours susceptible d'entraver la créativité, voire de menacer la spécificité de ces professionnels.

Enfin, notre questionnement s'intéresse aux pratiques et aux compétences appréhendées par le biais de valeurs – durables, démocratiques ou rationnelles –, à même de jouer un rôle essentiel dans les négociations. En évitant d'utiliser les valeurs comme *deus ex machina* sociologique, nous avons essayé de montrer que celles associées au durable pouvaient favoriser un *esprit de négociation*, sinon les négociations interprofessionnelles ou citoyennes. Entre leur fonction de désignation de l'exemplarité architecturale et leurs discours évaluatifs, les médias constituent un des lieux de (re)production des valeurs par excellence. Nous avons donc inventorié une série de valeurs chevillées au durable, incitant à la discussion, à la critique, à la comparaison, à l'argumentation technoscientifique. En nous appuyant sur le discours tenu par les différents acteurs sur leurs projets, nous avons pu voir comment ces valeurs pouvaient être recombinaées en postures (*critique, industrielle* ou *culturelle*) à travers lesquelles s'incarnent, et se reconnaissent peut-être, un certain nombre des intervenants des projets. Des valeurs aux postures et aux acteurs, nous percevons un peu mieux comment *l'esprit de négociation* peut se diffuser au sein des projets. Valorisant la singularité et la créativité plutôt que la méthode, il est possible que ces configurations de valeurs communes puissent faciliter le contact, la collaboration, le compromis créatif.

Examinant les négociations sous un angle organisationnel et interprofessionnel, nous avons pu voir que l'enjeu du développement durable était un élément variable dans une configuration complexe, qui pouvait partir

34. Ce qui n'empêche pas ces mêmes médias de présenter quelques projets HQE exemplaires.

35. Ou, de façon plus limitée, la reconduction des pratiques.

d'enjeux urbains ou de questions sociales antérieures. L'entrée « projets » montre en effet que le durable peut y occuper une place et y jouer un rôle différent. Ainsi, à Lyon Confluence, dans une problématique de développement urbain fortement encadrée, structurée et pensée en termes de marketing municipal et immobilier, le durable est une composante essentielle : elle donne lieu à un agencement organisationnel intégré par une assistance à maître d'ouvrage AMO HQE dotée de pouvoir, de compétences multiples et transversales ainsi que d'une légitimité symbolique perceptible dans les médias. À Auxerre, le durable ne fait pas partie des enjeux formulés au départ dans ce projet de réhabilitation d'un grand ensemble avec relogement des occupants. La préoccupation durable vient de l'architecte coordinateur, également paysagiste, qui développe une approche écologique du site conduisant au durable, dans un contexte politique et médiatique favorable.

L'apport de notre recherche concernant la négociation avec les habitants est plus relative tant ces derniers sont finalement moins présents sur les terrains des professionnels que dans les imaginaires qui s'y expriment, conformément à ce qu'on peut lire dans les médias.

Nous avons porté une attention particulière aux effets du durable sur les pratiques et le travail des architectes dans un cadre interprofessionnel. L'analyse des médias met à jour la persistance de représentations conflictuelles classiques où l'architecte vient s'opposer à l'ingénieur, généraliste ou spécialiste aspirant à s'occuper de conception à partir d'une entrée technique valorisée par le durable. Cette opposition se trouve exacerbée lorsque l'ingénierie produit des normes ou des labels, telle que la HQE, sans oublier les conflits engendrés par les intérêts ou les ajustements économiques susceptibles de s'immiscer dans cette affaire. Même si elles y trouvent généralement leur source, les représentations médiatiques, publiques ou réflexives sont beaucoup moins actives sur les terrains où la situation de production d'un objet architectural engage les différents acteurs dans une collaboration qui se doit d'être fructueuse, une fois dépassés les inévitables conflits. *L'amour* du bâtiment et surtout l'ordre négocié permettent d'accepter une éventuelle pluralité de généralistes dotés de missions séparées, au risque d'y perdre parfois un peu en cohérence. Nécessaires et parfois choisis, les ingénieurs spécialistes peuvent être appréciés à condition toutefois qu'ils ne soient pas trop nombreux et qu'ils n'entraînent pas de dispersion. C'est d'ailleurs cette multiplication de spécialistes qui a alimenté les principales critiques adressées au durable ou à la HQE dans les médias. Mais une fois le label banalisé, il semble que l'injonction durable puisse cohabiter avec la figure classique de l'architecte *homme de synthèse*, explicitement revendiquée par un BE-HQE, quelques architectes et journalistes. Professionnel de la synthèse architecturale, l'architecte éco-

responsable doit également faire preuve d'une compétence technique spécifique doublée d'un engagement citoyen ou démocratique. Notons que c'est cette culture ou posture commune qui peut contribuer au rapprochement ou au regroupement de professionnels.

De notre enquête et de sa double approche, nous pouvons tirer quelques apports pour repenser la conception architecturale. Dans les discours professionnels et médiatiques, la conception architecturale est toujours l'affaire des architectes qui ne font pas vraiment référence à une co-conception revendiquée (plus particulièrement avec les habitants), méthodologiquement ou politiquement. La figure de l'auteur est toujours prégnante même dans des situations revendiquant une « coproduction ». La complémentarité des auteurs correspond souvent à une représentation rétrospective qui scelle le destin créatif commun de quelques *grandes signatures*. Présente dans les médias, la figure de l'auteur structure également quelques luttes symboliques et concrètes pour le pouvoir de conception : une réduction à l'esthétique de la façade escamotant des impératifs fonctionnels, techniques et durable (pourtant traités par l'architecte) révèle une lutte pour la conception d'un élément appelé à exprimer l'architecture du bâtiment. De manière plus valorisante, l'évaluation esthétique sinon l'esthétisation des réalisations durables constitue la grande mission de la presse professionnelle.

Le dernier apport de notre recherche revient sur le sens social attribué à l'architecture durable. Nous avons montré que le durable est une *construction sociale* qui, en retour, devrait impliquer un minimum de procédures de traduction ou de légitimation. Les opérations étudiées nous ont montré que le durable pouvait s'incorporer et venir dynamiser une stratégie urbaine et commerciale à Lyon, ou découler presque naturellement d'une démarche sociale à Auxerre. Côté médias, parler d'architecture durable semble conduire à évaluer un peu plus techniquement, économiquement et socialement les réalisations, à les quantifier et les comparer parfois, à expliquer le fonctionnement de dispositifs durables, etc. Notons que les valeurs durables conduisent également à un discours pédagogique qui s'inscrit dans le long terme, au nom ou au service des *générations futures*. Tant d'efforts, parce que la problématique est nouvelle mais probablement aussi parce qu'elle porte des injonctions à la fois techniques et démocratiques. Comme s'il fallait éviter à tout prix que le discours technoscientifique du durable ne se transforme en un discours rhétorique, codé, hermétique, autrement dit, en un discours technocratique ou idéologique³⁶.

36. Habermas Jürgen, *La technique et la science comme « idéologie »*, Paris, Gallimard, 1990 [1968].

Il est donc difficile d'infirmier ou de confirmer notre hypothèse de départ en répondant définitivement à la question : *le durable favorise-t-il la négociation des projets architecturaux* ? L'analyse de deux opérations et d'une centaine d'articles publiés dans la presse architecturale montre néanmoins que dans sa phase ascendante la question du développement durable s'imisce dans les pratiques, les compétences et les valeurs des architectes et de l'architecture, partout où elle semble instiller un *esprit de négociation* dont les prolongements concrets restent à venir.

Bibliographie

BRUNEL Sylvie, *Le développement durable*, Paris, PUF, coll. « Que-sais-je ? » 2004.

BOLTANSKI Luc, THÉVENOT Laurent, *De la justification*, Paris, Gallimard, 1991.

CALLON Michel, « Concevoir : modèle hiérarchique et modèle négocié », dans *L'élaboration des projets architecturaux et urbains en Europe*, vol. 1 : *Les acteurs du projet architectural et urbain*, Paris, PCA, 1997, p. 168-174.

CONAN Michel, *Concevoir un projet d'architecture*, Paris, L'Harmattan, 1990.

CORCUFF Philippe, *Les nouvelles sociologies*, Paris, Nathan, coll. « 128 », 1995.

EMELIANOFF Cyria, « La ville durable en quête de transversalité », dans MATHIEU Nicole et GUERMOND Yves (dir.), *La ville durable, du politique au scientifique*, co-édition Cemagref, Cirad, Ifremer, INRA, 2005, p. 129-142.

GIRIN Jacques, « L'analyse empirique des situations de gestion : éléments de théorie et de méthode », dans MARTINET Alain Charles (dir.), *Épistémologies et Sciences de Gestion*, Paris, Economica, 1990, p. 141-182.

JOURNÉ Benoît et RAULET-CROSET Nathalie, « Le concept de situation : contribution à l'analyse de l'activité managériale dans un contexte d'ambiguïté et d'incertitude », *M@n@gement*, vol. 11, n° 1, p. 27-55.

MERMET Laurent, « Place et conduite de la négociation dans les processus de décision complexes : l'exemple d'un conflit d'environnement », dans FAURE Guy-Olivier, MERMET L., TOUZARD Hubert, DUPONT Christophe, *La négociation. Situations, problématique, applications*, Paris, Dunod, 2000, p. 139-172.

NOVARINA Gilles, « Conduite et négociation du projet d'urbanisme » dans SÖDERSTRÖM Oia, COGATO LANZA Elena, LAWRENCE Roderick, BARBEY Gilles (dir.), *L'usage du projet*, Lausanne, Payot-Lausanne, 2001, p. 51-64.

RUMPALA Yannick, « Le développement durable appelle-t-il davantage de démocratie ? Quand le développement durable rencontre la gouvernance », *Vertigo*, vol. 8, n° 2, 2008.

STRAUSS Anselm Leonard, « Négociations : introduction à la question », dans *La trame de la négociation*, Paris, L'Harmattan, 1992 [1978].

SOUAMI Taoufik, « Le développement durable change-t-il le monde des urbanistes ? Vers une structuration du milieu professionnel ? », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 104, 2008, p. 19-27.

ZARTMAN William, « Concevoir la théorie de la négociation en tant qu'approche de résolution de conflits économiques », *Revue française de gestion*, n° 153 (« La négociation »), 2004, p. 15-27.

Des rails pour tisser des liens ? Les tramways à l'épreuve de la négociation dans les projets urbains

Philippe Hamman, avec la collaboration de Christine
Blanc, Cécile Frank, François Nowakowski

Sur le thème du projet architectural et urbain, les connaissances ont pris des directions variées, s'attachant aux formes de son organisation, ses acteurs, les doctrines qui le sous-tendent, les dispositifs politiques qui les encadrent, ses effets économiques et sociaux, etc. L'entrée par la négociation s'y présente souvent « en creux » ou au détour d'enquêtes portant sur d'autres objets. De plus, elle prend pour les uns et les autres un sens assez différent ; il s'agit parfois des formalisations d'expériences du « praticien réflexif » (la programmation générative par exemple³⁷), ailleurs de l'analyse de la diffusion des notions dans le monde social et leur appropriation par les décideurs³⁸.

37. Conan Michel (dir.), *Perspectives pour la maîtrise d'ouvrage publique*, Paris, CSTB, Plan Construction et Architecture, 1995. Plus largement, Söderstrom Ola *et al.*, *L'usage du projet*, Lausanne, Payot, 2000.

38. On pense à l'effet Nimby – *Not in my back yard* – dans le cas de mobilisations de riverains d'un équipement, que les responsables locaux mettent en avant pour les décrédibiliser : Trom Danny, « De la réfutation de l'effet NIMBY considérée comme une pratique militante », *Revue française de science politique*, vol. 49, n° 1, 1999, p. 31-50 ; et Jobert Arthur, « L'aménagement en politique. Ce que le syndrome NIMBY nous dit de l'intérêt général », *Politix*, vol. 11, n° 42, 1998, p. 67-92.

Notre recherche³⁹ interroge les projets de tramways urbains, quant à la nature des relations qui se font/défont à la fois dans des processus de transformation et dans ce que ces processus fabriquent comme dispositifs spatiaux (avec l'ensemble des normes de toutes sortes qu'ils tentent d'installer ou d'impacter). Ce choix distingue pour une part notre réflexion des objets qui ont été travaillés par les autres équipes dans le cadre du programme « Le projet négocié », davantage centrés autour du « bâtiment » ou de « l'habitat » et des modes d'expérimentation et de concertation repérables (habitat autogéré et coopératif, projet architectural durable, etc.). Pour autant, c'est par la transversalité des questionnements adressés au projet de tram que nous mobilisons ce cadre d'analyse, ce qui permet d'ouvrir des pistes de dialogue, autour du projet et de la ville « durables », de la participation citoyenne, de ce que représente un quartier dans la ville et, plus largement, de la fabrique urbaine – et des urbanités – en train de se faire. Partant de ce canevas, deux agglomérations ont fait l'objet d'une attention particulière : Strasbourg et Montpellier, entre lesquelles un certain nombre de circulations d'acteurs et de références sont perceptibles.

Le point de départ a été le suivant : les processus d'implantation et de production comme d'acceptabilité technique et sociale du tramway dans les aires urbaines se repèrent autour de deux modes de production principaux, dont on peut se demander s'ils se succèdent, s'opposent ou se recourent. Le premier est marqué par un prisme social : relier des quartiers « en difficulté » au centre ville, favoriser une mixité d'échanges, etc. Dans ce cas, les déplacements et leur accessibilité sont vus comme un outil d'aménagement et de la « politique de la ville⁴⁰ ». La deuxième lecture est davantage ancrée dans un référentiel environnemental : favoriser les transports en commun (TC) « propres », face à la congestion automobile et à la pollution urbaine, sinon rendre la ville plus verte (*Ill. 1 et 9*)⁴¹. Ici, la transversalité du

39. Cette contribution présente quelques points centraux de la recherche portée, entre 2008 et 2010, par le Centre de recherche et d'étude en sciences sociales (CRESS, EA 1334) de l'université de Strasbourg, en partenariat avec l'équipe « Architecture, morphogénèse urbaine et projets » (AMUP, JE 2471), INSA/ENSA de Strasbourg. Plus largement, voir Hamman Philippe (dir.), *Le tramway dans la ville. Analyser le projet urbain négocié à l'aune des déplacements*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2011. Voir également Hamman P., Blanc Christine et Frank Cécile, *La négociation dans les projets urbains de tramway. Éléments pour une sociologie de la « ville durable »*, Bruxelles, PIE Peter Lang, coll. « ÉcoPolis » vol. 14, 2011.

40. Entendue, en France, comme la conciliation du développement économique local avec le développement social des quartiers : Blanc Maurice, « La “politique de la ville” : une “exception française” ? », *Espaces et sociétés*, n° 128-129, 2007, p. 71-86.

41. Les photographies ont été prises par Christine Blanc à Strasbourg et Cécile Frank à Montpellier, à l'exception des illustrations 9 et 10 pour lesquelles nous remercions Michel Bozzola.

projet est orientée à l'intersection de l'économie et de l'environnement plus que du social. C'est la marque des politiques urbaines en développement durable à l'heure actuelle⁴².

III. 1 - La végétalisation dans les aménagements de tramway à Strasbourg (entrée du Neudorf) : plantation d'arbres le long des voies, engazonnement des emprises du tram et espaces de végétalisation spontanée (à droite)



Entrer dans le débat par le projet – c'est-à-dire une élaboration collective, autour d'un système d'intentions, d'une visée stratégique sur un territoire et d'une mise en forme spatiale⁴³ –, et non par une opposition entre des opérations « sociales » et/ou « environnementales », permet de dégager des intersections, des séquences transitionnelles qui peuvent s'accompagner de négociations, sachant qu'un projet, quel qu'il soit, est enchâssé dans un ensemble d'autres à diverses échelles. Cette dimension pluri-scalaire, très sensible s'agissant des opérations de tram, et sa gestion concrète se sont imposées à mesure de la recherche comme un fil conducteur, recomposant l'énoncé de la problématique. Plutôt que de se demander si la montée en

42. Hamman P., Blanc C., *Sociologie du développement durable urbain. Projets et stratégies métropolitaines françaises*, Bruxelles, PIE Peter Lang, 2009.

43. Hayot Alain, Sauvage André (dir.), *Le projet urbain. Enjeux, expérimentations et professions*, Paris, Éditions de la Villette, 2000.

puissance du répertoire du développement durable « associe », dans les discours et/ou les actions menées, le pan social et le pan environnemental des projets de tram, c'est l'immixtion des registres opérée à travers la construction du tram comme « grand projet » qui a retenu l'attention, au même titre que les résistances rencontrées. Cet intérêt porté aux productions/déconstructions, matérielles et symboliques, d'espaces locaux, aux jeux des échelles, à la diversité des acteurs et des temporalités permet de « démonter le processus, la mécanique de la production de l'espace », en particulier dans un domaine chargé de valeurs comme celui des déplacements urbains et de ses effets de qualification/requalification⁴⁴.

Nos investigations abordent ainsi le projet comme arène (politique, professionnelle...), comme scène (d'action publique et de l'espace public), comme figure et figuration à la fois, et, par là, comme objet/sujet concret de négociations ou non. Ces quatre entrées de départ se sont révélées intimement liées à partir du moment où l'on s'attache à spécifier, à l'aune des projets de tramway, ce que désignent un projet urbain, un « grand projet » et *in fine* un « projet négocié ».

Le projet négocié, évidence ou injonction paradoxale ?

En sciences sociales comme en urbanisme, la notion de projet a suscité des définitions plurielles. Le projet peut « décrire un système d'intentions, une stratégie de développement d'un territoire comportant une forte dimension politique, ou avant tout la mise en forme spatiale de ces intentions »⁴⁵. Fréquemment, le projet urbain est davantage considéré comme l'expression d'une idée, alors que le programme traduit cela de façon détaillée – c'est la distinction classique de Manuel Castells entre le projet et la planification urbaine, c'est-à-dire la stratégie⁴⁶. On retient ici de façon centrale la propriété d'élaboration collective du projet, par opposition à ce qui a été un modèle d'imposition étatique, symbolisé notamment dans la construction des grands ensembles. Le champ de

44. Citation de Christian Devillers, dans sa conférence de 1994 sur « Le projet urbain » (publiée par le Pavillon de l'Arsenal, Paris). Voir aussi Tsiomis Yannis (dir.), *Échelles et temporalités des projets urbains*, Paris, PUCA/Jean-Michel Place, 2007.

45. Bacqué Marie-Hélène *et al.*, « Projets urbains en quartiers anciens », dans Tsiomis Y. (dir.), *Échelles et temporalités...*, *op. cit.*, p. 95 sq.

46. Castells Manuel, *The City and the Grassroots: A Cross-Cultural Theory of Urban Social Movements*, Berkeley, University of California Press, 1977.

l'urbanisme rejoint alors celui des théories de la gouvernance pour énoncer le projet comme une logique de « coproduction » de la ville⁴⁷. En cela, il serait donc de fait « négocié ».

Il y a là un premier enjeu : l'exemplarité revendiquée des projets de tramway devient celle que les décideurs attachent à l'unité urbaine desservie ; le tramway est construit comme un modèle de ville et non simplement de transport⁴⁸. À ce titre, le caractère plus ou moins négocié du cheminement décisionnel impacte le « risque » d'in-acceptabilité sociale du projet, en particulier quant à la participation *des* publics (habitants, riverains, citoyens, associatifs...), à l'heure de l'affichage du « tout négocié » et des stratégies « prudentielles ».

Toutefois, contrairement à ce que l'on pourrait imaginer en cédant aux vertus de la discrétion dans le pilotage des « questions sensibles », l'une de ces stratégies prudentielles consiste en la construction d'un « grand projet », qui viendrait se placer au-dessus des controverses politiques en incarnant l'intérêt général dans sa transcendance et, concrètement, en ce qu'il permet à la fois « d'agir, de rassembler, de décider et de le faire savoir »⁴⁹. Le tramway, peut-être plus qu'un autre projet urbain, est susceptible d'endosser ce « grandissement », parce qu'il est tout à la fois :

- **reproductible**, fût-ce en réduisant la part d'innovation si fréquemment mise en avant : l'inspiration strasbourgeoise du tramway montpelliérain (après l'empreinte grenobloise pour celui de Strasbourg) l'illustre, jusque dans la circulation des équipes opérationnalisant le projet et dans le choix des rames déjà éprouvées ailleurs (le Citadis d'Alstom. *III. 2 et 3*). Se référer à un « modèle » puis l'« habiller » localement (au propre comme au figuré, pour le matériel roulant et le mobilier urbain) est un garant de faisabilité ;

47. Arab Nadia, « La coproduction des opérations urbaines : coopération et conception », *Espaces et sociétés*, n° 105-106, 2001, p. 57-81.

48. Marieu Jean, Roulard Peggy, « Tramway et modèles de ville », dans Godier Patrice, Sorbets Claude, Tapie Guy (dir.), *Bordeaux Métropole. Un futur sans rupture*, Marseille, Éditions Parenthèses, 2009, p. 50-65.

49. Offner Jean-Marc, « Raisons politiques et grands projets », *Annales des ponts et chaussées*, n° 99, 2001, p. 55-59.

III. 2 - Le tramway Citadis à Strasbourg

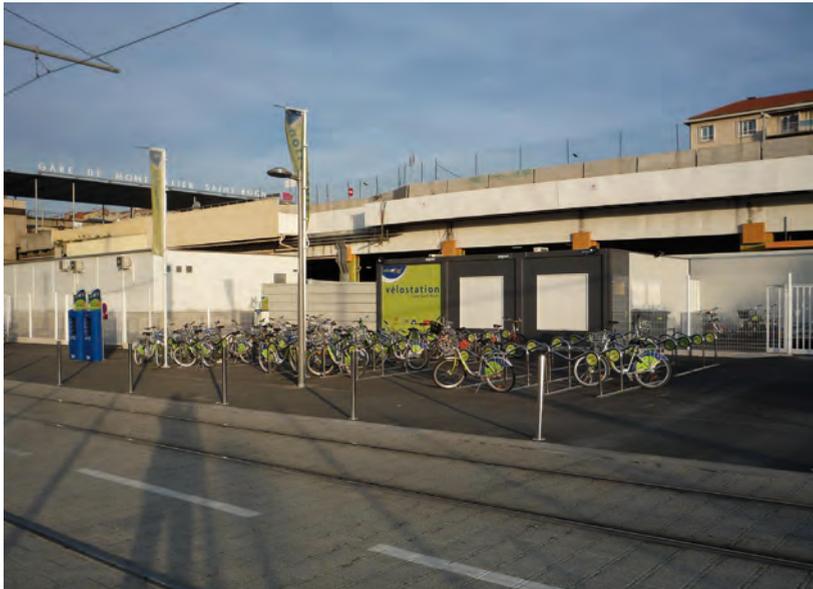


III. 3 - Le tramway Citadis de la ligne 1 à Montpellier



• **rassembleur** : le tramway permet des projections multiples, dans la mesure où il s'inscrit dans plusieurs échelles spatiales et temporelles, pouvant rendre visibles les projets concrets d'une mandature, tout en incarnant les discours modernisateurs d'une « vision » de l'avenir – l'intermodalité, par exemple (III. 4). Le passage de la logique de ligne à celle du réseau de tramway se repère très vite aussi bien à Strasbourg (où l'on promeut fortement la notion de « réseau maillé », dont la Place de l'Homme de Fer au centre-ville constitue le premier et principal nœud. III. 5) qu'à Montpellier (même lorsqu'il n'y avait qu'une unique ligne en fonctionnement) ;

III. 4 - Une illustration de l'enjeu d'intermodalité à la gare de Montpellier-Saint-Roch, entre le train, le vélo – avec une vélostation qui offre la possibilité de location de vélos, dits Vélomag – et la ligne de tramway au premier plan



III. 5 - La place de l'Homme de Fer et sa rotonde, nœud d'interconnexion entre les lignes A, B, C et D du tramway strasbourgeois



- **visible** : le tramway peut être inauguré, puis regardé par tous, usagers ou non, quotidiennement, et permet ainsi, en termes communicationnels et performatifs, une imputabilité élargie de l'action : il suffit de penser à l'inflation des moments de rituels, à l'instar des soudures symboliques du premier et du dernier rail de telle ou telle ligne ou extension à Strasbourg et Montpellier ;

- **efficace** : par son exceptionnalité produite avec un portage politique fort, le tramway ne cantonne pas le processus de décision dans les routines techniques et administratives. Ce serait là un gage de simplification et d'efficacité pratique, loin des concurrences organisationnelles entre services : le « grand projet » est arbitré par les seuls « grands décideurs ».

Mais le projet de tramway ainsi défini laisse-t-il place à la négociation ? Est-il même seulement négociable ?

Négocier ou transiger sur le projet urbain ?

On ne peut, à ce niveau, faire l'économie d'un retour conceptuel sur ce que désigne la « négociation ». En sociologie, Olgerd Kuty souligne que

« l'homme des sociétés démocratiques est un négociateur⁵⁰ ». Il met en avant la notion de « négociation valorielle », qui ne se limite pas aux conflits d'intérêt. On se rapproche ainsi de la transaction sociale, promue par Jean Remy, Liliane Voyé et Maurice Blanc⁵¹, qui analyse les processus d'élaboration de « compromis pratiques⁵² » dans les situations concrètes où le conflit ne peut être simplement lu comme un affrontement mais correspond à des modes de « coopération conflictuelle », suivant le couple de l'autonomie et des interdépendances. En d'autres termes, la transaction (réussie) débouche sur un compromis de coexistence où se jouent déjà, dans une actualisation permanente, les fondements de la séquence transactionnelle suivante, ce qui « permet d'imaginer la vie sociale comme étant une confrontation d'une pluralité d'acteurs en relation partiellement conflictuelle et en négociation pour déterminer des zones d'accord en fonction de leur capacité de pression respective »⁵³.

C'est là que se distinguent négociations et transactions, si l'on en croit Jean Remy : « La négociation [...] se déroule dans un espace-temps déterminé de façon explicite. Lorsqu'elle réussit, elle se clôt par un accord formalisé. [...] Il en va tout autrement de la transaction qui est un processus diffus dans l'espace et dans le temps, rythmé par des moments forts ». En ce sens, les transactions intègrent des situations correspondant à des accords tacites, qui, pour fonctionner, ne peuvent être exprimés publiquement⁵⁴. Autour des projets de tram, on a justement affaire à des configurations complexes par rapport aux frontières politiques, administratives et sociales, avec des épisodes de tensions « à rebonds » qui font irruption sur la scène publique, mais également des conflictualités « à bas bruit », pas nécessairement très élevées mais faisant aussi enjeu pour ne pas risquer des perturbations du projet.

Les périodes de travaux relatifs aux réalisations de lignes de tram sont significatives. Elles suscitent des mécontentements chez les riverains, les commerçants concernés, les usagers pris dans les embouteillages, etc. (III. 6).

50. Kuty Olgierd, *La négociation des valeurs. Introduction à la sociologie*, Bruxelles, De Boeck, 1998, cité p. 325.

51. Remy Jean *et al.*, *Produire ou reproduire ?*, Bruxelles, De Boeck, 1978 ; Blanc M. (dir.), *Pour une sociologie de la transaction sociale*, Paris, L'Harmattan, 1992.

52. Pour reprendre l'expression de Raymond Ledrut, *L'Espace en question*, Paris, Anthropos, 1976, p. 93.

53. Remy J. *et al.*, *Produire ou reproduire ?*, *op. cit.*, p. 89.

54. Blanc M., « La transaction sociale : genèse et fécondité heuristique », *Pensée plurielle*, n° 20, 2009/1, p. 25-36.

III. 6 - Travaux d'extension du réseau de tramway à Strasbourg en 2010 (ligne F dans le quartier de l'Esplanade). On note l'attention affichée à l'endroit des commerçants



Mais ceci peut aller plus loin, notamment si des collectifs se structurent et contestent le projet par des actions en justice. La gestion « courante » ou préventive fait l'objet d'une attention importante, comme le montrent les commissions d'indemnisation amiables, installées à Montpellier comme à Strasbourg. Elle peut rapidement se transformer en gestion de crise. Dans la communauté urbaine de Strasbourg, on pense à l'« affaire » de la démolition de l'historique pont Churchill, surhaussé, pour le remplacer par un

ouvrage à niveau du sol devant relier les quartiers de l'Esplanade et du Neudorf à l'occasion du prolongement du réseau de tram. L'annulation de la déclaration d'utilité publique (DUP) par le tribunal administratif, remettant en cause la procédure de concertation menée et induisant un arrêt des travaux, a ouvert une polémique politique, là où la contestation du projet était jusque-là le fait d'associations locales et de quartier. Les épisodes de controverses se sont ensuite succédé. Cela a été le cas lorsque des parlementaires UMP alsaciens sont venus à la rescousse des édiles à travers un « cavalier législatif » : ils ont déposé un amendement à un projet de loi débattu au même moment à l'Assemblée nationale, afin de passer « par-dessus » la décision de la justice administrative. Ceci s'est accompagné, localement, d'une prise de parole importante des décideurs pour assurer, en même temps, qu'il sera tenu le plus grand compte des motifs de l'annulation de la DUP... tout en contestant le bien-fondé de ladite décision. Exercice d'équilibrisme politique et communicationnel, donc, entre le nécessaire respect d'une décision de justice (qu'il pourrait être politiquement coûteux de contester trop vivement) et le fait de ne pas rester silencieux face à un camouflet (ce que l'opposition, comme les associations qui ont porté l'affaire en justice, ne manquent pas de souligner) et donc de justifier la procédure telle qu'elle a été menée, le tout sans donner l'impression de perdre le cap ou de céder à l'attentisme.

Plus largement, débattre avec l'autre et entrer dans des transactions, c'est-à-dire reconnaître des éléments de communauté autant que des différences réelles, est indispensable pour définir l'exercice démocratique, dont ne peut s'abstraire le projet comme coproduction de la ville. Mais la démocratie représentative et la démocratie participative tendent à s'exclure l'une l'autre. La démocratie locale passe par des transactions bipolaires, entre élus et services techniques ou experts des collectivités, avec le citoyen à l'arrière plan. En même temps, ce dernier est invité à devenir « actif » – c'est régulièrement le cas, dans l'affichage du moins, autour des aménagements du tram. On se situe alors dans un jeu non plus à deux mais à plusieurs, entre les élus, les techniciens et les citoyens mobilisés, ce qui correspond à des transactions multipolaires, entre trois légitimités qui ne se présentent pas sur le même plan : la représentation *via* le suffrage pour les premiers, la compétence pour les seconds, et la participation directe pour les troisièmes, se voulant « plus démocratique », y compris au titre de la mobilisation⁵⁵. Des

55. Smith David M., Blanc M., « Grass-roots Democracy and Participation: a New Analytical and Practical Approach », *Environment and Planning D: Society and Space*, vol. 15, 1997, p. 281-303, cité p. 298.

compromis instables se succèdent, car des conflits et des alliances fluctuent à la fois entre ces trois grands groupes d'acteurs, mais aussi à l'intérieur d'un même répertoire de légitimation : par exemple, pour les élus ou les militants, en fonction des appartenances et des coalitions politiques. On peut penser, à Strasbourg, aux équilibres internes au Parti socialiste entre partisans de Catherine Trautmann et de Roland Ries à la mairie dans les années 1990-début des années 2000. Ces tensions s'incarnent de façon palpable dans la gestion du projet de tramway, dans le rapport conflictuel au développement social des quartiers et à la politique locale de sécurité. L'épisode de l'introduction de la vidéosurveillance dans le réseau de tram en 2000 par Roland Ries, devenu maire après le départ de Catherine Trautmann pour le ministère de la Culture, est symptomatique d'une prise de distance par rapport à sa prédécesseure.

Un enjeu d'importance des démarches participatives se situe alors entre dispositifs octroyés et parole revendiquée (*Ill. 7 et 8*). Derrière l'appel aux « habitants » et autres « citoyens » se trouve une multiplicité d'acteurs qui font l'objet d'un traitement différencié tout au long du cheminement du projet de tram. Certains processus de négociation avérée, et même formalisée, comme, par exemple, le versement d'indemnités à des commerçants pour compenser une perte de chiffre d'affaires liée à des travaux, ne font pas partie des dispositifs de concertation mis en place par les collectivités (comme les réunions publiques...) ; ils visent au contraire à en écarter certains dossiers, jugés sensibles, par un traitement « à part ». De ce fait, la négociation formelle (qu'incarnent notamment les commissions d'indemnisation des commerçants, les missions « handicapés » et la gestion des acquisitions foncières à l'endroit des propriétaires concernés par les tracés) comprend aussi une dimension qui reste davantage tacite : celle qui consiste à cibler des groupes prioritaires et des solutions spécifiques, qu'elles soient techniques ou financières, qui ne s'adressent pas au citoyen *lambda*. À ce titre, ces modes de négociation participent au cadrage de la concertation. De plus, les campagnes de communication lancées sur le projet de tram incluent une dimension pédagogique visant à « responsabiliser » le citoyen, ce qui veut dire l'inciter à prendre part à la consultation, mais aussi à être conscient de ses devoirs et de l'intérêt public. C'est là un autre mode de cadrage des débats et des négociations, en posant ce qui serait légitime ou non. À ce même objectif correspond aussi tout un volet communicationnel visant à gagner la conviction des habitants : production de données justificatrices *via* la commande de sondages, rappel des actions municipales déjà menées et de leur « succès » (y compris esthétique, s'agissant de l'habillage du tram. *Ill. 8 et 9*), etc.

III. 7 - Affiche de la communauté d'agglomération de Montpellier relative à l'enquête publique dans le cadre du projet de la ligne 3 du tramway, en novembre 2006

The poster features a green and blue background with a white egg in the foreground containing the number '3'. A dotted line with small blue flowers circles the egg. The text is arranged as follows:

Montpellier Agglomération logo (top left)

Ligne 3

un nouveau temps de respiration

JUVIGNAC | MONTPELLIER | LATTES | PÉROLS

3^{ème} ligne de tramway de Montpellier Agglomération et Extension Ouest de la 1^{ère} ligne

Enquête publique

à partir du 7 novembre 2006

- > Juvignac
- > Montpellier
- > Lattes
- > Pérols

TAM Transports de l'agglomération de Montpellier (bottom left)

III. 8 - Le dispositif d'information mis en place à Montpellier en 2009 pour présenter aux habitants le projet de la future ligne 3 du tramway, prévue pour 2012 et habillée par Christian Lacroix



III. 9 - Le tramway fleuri de la ligne 2 à Montpellier, circulant sur une emprise végétalisée



Transiger sur l'in-négociable du projet ?

Une autre question se pose alors : les décideurs transigent-ils sur ce qui n'est pas négocié, voire ce qui n'est pas négociable ? En effet, « à trop se focaliser sur ce qui s'échange ou fait l'objet de négociations, on en oublie les éléments refoulés et, par là-même, l'opération de délimitation d'un univers

du négociable dont ils procèdent ». Les projets de tramway étudiés à Strasbourg et Montpellier permettent d'aller plus loin dans la caractérisation respective de la négociation et de la transaction, au-delà du seul clivage de l'intérêt et des valeurs. C'est autour de la reconnaissance, entendue comme « le processus d'attribution de la qualité d'acteur à l'autre⁵⁶ », que le débat se noue. S'il ne saurait y avoir de négociation sans reconnaissance de la qualité d'acteur de l'autre partie, la transaction sociale désigne une reconnaissance de l'autre dans sa différence.

Dès lors, l'in-négociable n'écarte pas toute transaction⁵⁷. Le jeu peut consister à adapter les cadres ou les modalités d'application de la négociation. Comment, en effet, une collectivité pourrait-elle à priori négocier autour de la sécurité des personnels et des usagers du tram ? Pourtant, dans la pratique, le principe n'est pas intransigible. Les distinctions, fluctuantes mais courantes, entre les politiques labellisées sécurité, sûreté et surveillance en matière de transports urbains le laissent deviner.

La gestion des projets de tramway renvoie à des transactions articulant des principes et des règles. Les règles existantes donnent un certain nombre de limites des actions possibles, notamment en termes de compétences des collectivités territoriales à agir. C'est en particulier le cas en matière de pouvoir de police. On peut saisir ainsi à Montpellier les demandes répétées des élus auprès de la préfecture pour que l'État mette en place une brigade des transports, finalement acquise au printemps 2009, plutôt que de tenter une régulation *via* la police municipale, dont le champ d'intervention est plus limité. Corrélativement, cet exemple montre la complexité des transactions en jeu, puisqu'un facteur financier intervient aussi (quelle institution va supporter le coût d'une unité de sécurisation, selon qu'elle est de police municipale ou nationale).

En même temps, comme elles ne tracent précisément que des limites de compétences, les règles laissent une marge sensible d'action. Ceci permet d'introduire la notion de transactions secondes. Ces dernières s'inscrivent dans un cadre institutionnel qui fournit une première définition des rapports entre acteurs en présence, ce qui constitue le principe légitime d'action (et la transaction première), mais n'empêche pas que s'établisse un accord sur d'autres principes, localisés et territorialisés, entre partenaires.

56. Bourdin Alain, « Transaction et action organisée », dans Voyé Liliane (dir.), *Ville et transactions sociales*, Paris, L'Harmattan, 1996, p. 247-258, cité p. 250.

57. « On arrive à caractériser la transaction comme ce mouvement paradoxal par lequel on établit une reconnaissance ou l'on rétablit une reconnaissance rompue, ce qui revient d'une manière ou d'une autre à négocier ce qui n'est pas négociable » : Bourdin A., « Transaction et action organisée », art. cit. p. 256-257.

La transaction seconde ouvre un jeu avec l'ordre institué, qui permet de ne pas s'arrêter au seul poids des règles, d'ordre fixiste, mais plutôt de raisonner en termes d'enjeux de codification et de normalisation, dans les processus engagés et leurs espaces d'inscription. Ce double rapport à la règle prolonge la réflexion de Jean-Daniel Reynaud dans sa théorie de la régulation sociale, autour du couple règles du jeu/jeu avec la règle, où celles-ci sont susceptibles de combinaisons nouvelles, donc de conflits, avec des transactions pour les désamorcer⁵⁸.

Les modes d'énonciation du répertoire de la sécurité autour du tramway à Strasbourg sont caractéristiques. On repère deux grandes entrées dans la problématique. La première est qualifiée de lutte contre la fraude, touchant à la fois des coûts à supporter par la régie de transports et du sentiment de sécurité des usagers. Elle fait l'objet de toute une gestion sur ce qui va être jugé acceptable ou non, et en même temps dicible ou tacite. L'introduction en 2004 du système Badgé0 (plutôt que les tickets à l'unité et en remplacement des anciennes cartes d'abonnement), avec validation à une borne pour chaque trajet, se comprend ainsi. Dans la communication publique, il est question de permettre un meilleur suivi des flux, de façon générale. Mais le dispositif permet aussi de suivre plus finement le matériel roulant et de mieux réagir à d'éventuels incidents.

Le deuxième aspect, celui de la sécurisation, reste latent dans l'affichage. En effet, l'introduction de la vidéosurveillance dans le tram strasbourgeois a fait l'objet de controverses importantes. On ne peut les rapporter simplement à des réticences « éthiques » d'une majorité « de gauche » alors aux affaires – ce qui serait un principe et une transaction de premier ordre. À Montpellier, une autre majorité, également socialiste, a associé immédiatement cette technique au projet de tram – dès sa mise en circulation, la ligne 1 en est équipée – et a communiqué sans détour sur l'aspect sécurité. À Strasbourg, ce n'est qu'en 2000 (et non lors de la réintroduction du tram sur l'initiative de Catherine Trautmann après la campagne municipale de 1989) qu'est mis en place un système de caméras de surveillance du réseau de tram ainsi que de l'espace public environnant. En permanence, on transige sur les principes légitimes en fonction d'un accommodement local de deuxième ordre : le projet est présenté sur le plan politique comme rendant indissociablement un double service, en termes de sûreté du réseau (incidents techniques) et de sécurité des usagers (incidents de personnes, agressions). Cette transaction seconde est centrée sur certaines composantes des

58. Reynaud Jean-Daniel, *Les Règles du jeu : l'action collective et la régulation sociale*, Paris, Armand Colin, 1997.

représentations et des positions des acteurs impliqués, et se réfère toujours à un cadre premier non-négociable (le principe de sécurité), pour mieux se l'approprier en l'adaptant (en le décomposant entre sûreté et sécurité, tout en rendant ces deux aspects indéfectibles). Ces transactions relèvent d'un double rapport à la règle, et non simplement d'un effet de filtre : à la fois assouplissement et reformulation des principes de premier ordre, et souci de fixer des règles secondes (qu'est-ce qu'on entend par la sécurité du tram à Strasbourg et dans les communes alentours).

C'est là toute la complexité de la gestion transactionnelle de l'in-négociable, toujours susceptible de contestation locale. La question de l'introduction de tarifs préférentiels destinés à soutenir l'usage des TC à Montpellier comme vecteur de mobilité urbaine durable – c'est-à-dire à priori à partir d'un autre principe de premier ordre, en fait rapidement lié au précédent – le montre. Au-delà des aspects environnementaux, le projet de tram constitue un enjeu social du point de vue de l'accès aux équipements et aux services publics. En développement durable, la « mobilité partagée » ne doit pas exclure les habitants qui sont dans une situation plus fragile que d'autres. Au contraire, l'objectif est de favoriser leur fréquentation par des tarifs minorés, pour les étudiants, les chômeurs, etc. Or, ce raisonnement, introduit par la Communauté d'agglomération de Montpellier, a fait éclater sur la scène publique le compromis relatif au contrôle des fraudes. À la veille des élections municipales de 2008, l'opposition de droite a saisi l'occasion pour proposer la gratuité complète du réseau de tram pour tous les usagers, avançant que les jeunes et les personnes provenant des quartiers périphériques fraudaient massivement aux dépens du contribuable. Cette politisation de l'enjeu est significative de principes affirmés comme non-négociés/non-négociables, mais qui s'entrechoquent, entre « action positive » en développement social urbain et égalité devant les charges publiques et le service public. Pour l'action publique, la réponse passe alors par des transactions secondes, suivant des dynamiques qui sont à la fois temporelles (par exemple, le contexte pré-électoral en fin de mandature municipale) et spatialisées (les rapports entre l'agglomération, la ville et ses quartiers...).

Projet négocié et espace de négociation

Autre leçon donc : les projets de tramway passent par des modes continus de transactions territoriales, « transactions sociales dont le territoire est le cadre et qui contribuent au processus de socialisation, et donc de territorialisation, de l'espace ». Ces dynamiques permettent de dégager des compro-

mis pratiques dans le cadre d'une gouvernance qu'on peut qualifier d'incomplète, où « l'équilibre entre procédures institutionnelles et processus transactionnels n'est pas clairement établi⁵⁹ ». Le développement durable urbain ou le développement social des quartiers s'apparentent aujourd'hui à des références partagées – au niveau des principes – au sein des univers institutionnels locaux et de la société civile, ce qui en fait des éléments nodaux de l'élaboration des transactions territoriales. Comme objet et comme projet, sinon comme paradigme d'action urbaine se voulant empreinte de modernité et de solidarité, le tramway est ici singulièrement révélateur.

Tout comme le projet, l'espace public est une notion polysémique. Il peut être entendu comme un espace métaphorique, notamment dans la traduction française de Jürgen Habermas⁶⁰. Mais il correspond aussi à une forme matérielle, avec ses « meubles », à la fois support d'actions et d'interactions, potentiel d'usages multiples mais jamais complètement libres. Le choix du mobilier urbain du tramway est caractéristique, que ce soit dans les accords visuels produits par rapport à l'habillage des lignes et du matériel roulant (les hirondelles de la ligne 1 du tram de Montpellier et les fleurs de la ligne 2, par exemple) ou dans le type d'installations retenues. Les œuvres d'art disposées le long des voies (comme pour la ligne B du tram strasbourgeois ou la ligne 1 à Montpellier. *Ill. 10*) ou encore des bancs... avec ou sans accoudoirs constituent une autre échelle du projet, dans un espace public vécu et plus ou moins « accueillant », pour le voyageur qui attend sa correspondance ou pour un sans domicile fixe qui pourrait y trouver un autre usage. Les formes de délimitations (clôtures, barrières, bordures, espaces vélos...) qui jalonnent la « plate-forme » sont négociées dès la conception. Permettant des pratiques de l'espace et en empêchant d'autres, elles dénotent un dispositif policé. Car l'espace public généré par le tramway est particulièrement sensible : il « touche » les passants, les riverains, les habitants, mais aussi des usagers du transport en commun, etc.

59. Casteigts Michel, « La gouvernance des risques dans les politiques locales de développement durable : le cas des Plans communaux de sauvegarde », dans Hamman P. (dir.), *Penser le développement durable urbain : regards croisés*, Paris, L'Harmattan, 2008, p. 161-189, cité p. 183-184.

60. Habermas Jürgen, *L'espace public : archéologie de la publicité comme dimension constitutive de la société bourgeoise*, Paris, Payot, 1997, trad. fr., [original 1963].

III. 10 - Œuvre de Ludger Gerdes installée en 2000 au rond point Ernest Granier, à la sortie de Port Marianne, traversée par la ligne 1 du tramway montpellierain. Il s'agit d'une arène de 40 mètres de diamètre composée de panneaux métalliques rouges et bleus (allusion à la République et donc à Marianne) de 8 m de haut, espacés tous les 3,5 m. La sculpture se veut visible par les automobilistes de l'extérieur comme par les usagers du tramway qui passent en son cœur



Certains espaces sont alors davantage négociés et négociables que d'autres, en fonction des effets d'échelles (les modifications « de détail » au projet de tram, seules acceptées lors de la concertation, si l'on en croit bien des témoignages) et de périmètres (entre les communes d'une agglomération, entre un centre-ville et des quartiers sensibles, etc.) comme des espaces de référence des actions menées : le déplacement, l'accessibilité... et leurs images, ressenties par les habitants mais aussi construites sur l'initiative des décideurs locaux, comme l'illustre toute une iconographie voire une cartographie du tram dans les magazines communaux et intercommunaux.

Au final, se dégage la place – souvent peu visible – d'acteurs et de scènes intermédiaires, au-delà du triptyque élu/technicien des collectivités/citoyen. C'est le cas parmi les « professionnels de la ville », à l'instar des bureaux d'étude ou des prestataires spécialisés fonctionnant en réseau, comme Transdev, filiale de la Caisse des Dépôts, qui intervient à Strasbourg comme à Montpellier en appui aux projets de tramway et au sein même de l'organigramme des sociétés de transports urbains *via* des mises à disposition

de personnels qui circulent de ville en ville. Ces mises en réseau participent à la fois d'une hybridation et d'une stabilisation de modes de penser et de faire les TC. C'est également vrai dans la sphère associative, où les actions de protestation de groupements de riverains ou de militants écologistes opposés à tel ou tel tracé ne sont pas exclusives de positionnements plus institutionnels et de la construction d'une proximité au « pouvoir local » moyennant un financement en échange d'une participation sans surprise... À Strasbourg, la fondation de l'Astus (Association des usagers des transports urbains de l'agglomération strasbourgeoise) a été suscitée avec le soutien direct du responsable de la compagnie des transports, pour disposer d'un interlocuteur fiable et qui permette d'avancer une légitimité au nom des usagers. Il y a là différentes dynamiques de spécialisation experte et de professionnalisation d'acteurs situés à des interfaces ; elles sont susceptibles, à n'en pas douter, de permettre des questionnements renouvelés des métiers de la ville et de l'environnement, en perpétuelle évolution dans leurs missions et leurs contours⁶¹.

61. Pour s'en convaincre, on peut lire en parallèle les deux dossiers des *Annales de la recherche urbaine*, « Des métiers pour la ville » (n° 88, décembre 2000) et « L'expertise au miroir de la recherche » (n° 104, juin 2008) ; et Blanc M., « Métiers et professions de l'urbanisme : l'ingénieur, l'architecte et les autres » (compte-rendu thématique), *Espaces et sociétés*, n° 142, 2010/2, p. 131-150.

Tableau 1 - Présentation des réseaux de tramway de Strasbourg et de Montpellier (décembre 2010)

	Strasbourg	Montpellier
Nom de l'intercommunalité	Communauté urbaine de Strasbourg	Communauté d'agglomération de Montpellier
Nombre de communes	28	31 (38 communes en 2001)
Superficie de l'intercommunalité	315,93 km	434,21 km
Nombre d'habitants (recensement 1999)	467 376	412 070 (en 2006)
Nombre d'habitants de la commune principale	276 867 hab.	254 974 hab.
Densité de la ville principale	3 537,8 hab./km	4 482,7 hab./ km
Société gérant les transports et le tramway	Compagnie des Transports Strasbourgeois CTS / Transdev	Transports de l'agglomération de Montpellier TaM / Transdev
Date d'engagement de la création du réseau de tramway « moderne »	1989	1995
Mise en service de la 1 ^{re} ligne de tramway	Novembre 1994	Juillet 2000
Nombre actuel de lignes de tramway	5	2
Longueur du réseau	55,2 km	34,4 km
Fréquentation du réseau	5 283 voyageurs/km	Entre 5 230 et 5 520 voyageurs/km
Type de matériel roulant	Bombardier Eurotram (à 3 ou 4 caisses : 36 + 17 rames) Citadis 403 Alstom : 41 rames depuis 2005	Citadis 301 Alstom (ligne 1) - Citadis 302 Alstom (ligne 2)
Nombre de rames	77	57

Tableau 2 - Le tramway urbain comme « grand projet » : transversalité et imbricati

	Strasbourg
Dimension sociale	
Développement social des quartiers	<ul style="list-style-type: none"> - Tram mobilisé comme « un élément stratégique de l'intégration des quartiers dans la ville et des communes de l'agglomération qu'il dessert » (CUS Magazine, 2006). - Grand projet de ville (GVP) Strasbourg-Neuhof, qui s'appuie sur l'effet d'entraînement de l'arrivée du tram au centre du quartier.
Mixité et diversité des publics	<ul style="list-style-type: none"> - Politique d'accessibilité du tram à différents groupes, en particulier aux personnes handicapées et à mobilité réduite : négociation d'aménagements techniques avec les associations. - Mise en place de tarifications à prix réduit (non-voyants, jeunes, étudiants, etc.).
Enjeux de sécurité	
Sûreté et fiabilité du réseau	<ul style="list-style-type: none"> - Essais et tests préalables à la mise en service de chaque ligne. - Insistance sur la formation des conducteurs.
Sécurité des personnes et des biens	<ul style="list-style-type: none"> - Lutte contre la fraude définie par les coûts économiques à supporter et le sentiment de sécurité des usagers : gestion de l'acceptable. - Introduction du système Badgé et obligation de validation pour chaque trajet en TC depuis 2004. - La sécurité comme enjeu au niveau des stations, en relation à la promotion de l'intermodalité (écomobilité) : problème des vols de vélo et mise en place de « véloparcs » gardiennés.
Vidéosurveillance	Non installée lors du lancement du tram. Système de caméras de surveillance du réseau de TC depuis 2002, après des controverses politiques.
Développement durable	
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> - Politique d'encouragement à la mobilité durable lancée en 2003 par la cus. Puis apparition du slogan de l'« écomobilité » : favoriser le tram et le vélo et la pratique de l'autopartage et du covoiturage + parkings relais. - Traitement paysager des quartiers desservis par le tram, s'intégrant dans un projet de « coulées vertes ». - Plans de déplacements entreprise (PDE), mettant en avant le tram.
Intermodalité	<ul style="list-style-type: none"> - Énoncés très présents de l'intermodalité et du « réseau maillé ». - Place importante des parkings relais dans le dispositif intermodal, en relation au tram. - Politique d'incitation à l'utilisation du vélo, en lien au tram (véloparcs, abonnements spéciaux combinés). - Mise en place de pôles multimodaux entre tram et train. - Projet de tram-train Strasbourg-Bruche-Piémont des Vosges, sans rupture de charge.
Concertation	<ul style="list-style-type: none"> - Insistance sur le dispositif de concertation mis en place pour chaque projet de ligne et d'extension du tram. - Affaire de la démolition du pont Churchill, en 2004 : annulation par le tribunal administratif de la déclaration d'utilité publique des extensions prévues du réseau de tram, notamment pour insuffisance de la concertation préalable ; controverses et politisation de l'enjeu.

Montpellier
« Effet tram » : « Partout où il passe, la ville change de visage et respire », déclare en 2006 le vice-président de la communauté d'agglomération de Montpellier.
<ul style="list-style-type: none"> - Politique d'accessibilité du réseau de tram aux personnes handicapées : négociations avec les associations. - Mise en place de tarifications à prix réduit ; en particulier, tarifs sociaux en mobilité durable : abonnements subventionnés plutôt que tickets à l'unité.
<ul style="list-style-type: none"> - Essais et tests préalables à la mise en service de chaque ligne. - Insistance sur la formation des conducteurs.
<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une brigade de police des transports au printemps 2009 (existante à Strasbourg). - Mise en place du Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance fin 2006, avec une mission sur les transports urbains. - Depuis 2004, campagnes de prévention de la TaM auprès des scolaires.
Systématiquement installée dans les voitures et les stations, dans le but affirmé de lutter contre les incidents, dès la mise en circulation du tram.
<ul style="list-style-type: none"> - Politique de limitation de la circulation des véhicules en ville : parkings relais, véloparcs et rabattage des bus sur les trams ; efficacité du tram avancée pour lutter contre la pollution. - Mise en avant de l'environnement végétal pour contrebalancer l'univers minéral traversé par le tram ; attention particulière à éviter l'abattage d'arbres lors des aménagements du tram. - PDE mettant en avant le tram.
<ul style="list-style-type: none"> - Énoncés très présents de l'intermodalité et des interconnexions. - Pôles d'échanges intermodaux, que ce soit entre bus et tram, voiture et tram, train et tram, vélo et tram ou autres TC ; Parkings relais voiture-tram et véloparcs. - Pôles d'interconnexion entre tram et train ; tarifications combinées réseau TaM et TER. - Rabattage volontariste des lignes de bus urbaines sur le tram, ayant donné lieu à débats (priorisation du tram).
Insistance sur le dispositif de concertation mis en place pour chaque projet de ligne et d'extension du tram, mais « cadrage » important.

Strasbourg	
Communication	
Communication locale	<ul style="list-style-type: none"> - Production d'une filiation historique du tramway à Strasbourg : mobilisation d'un passé local pour légitimer un projet construit comme emblème de modernité. - CUS Magazine et Strasbourg Magazine mettent régulièrement en avant des témoignages d'usagers du tram, dont le choix est significatif des priorités posées par les décideurs : amélioration du cadre de vie et lutte contre la voiture en ville, désenclavement des quartiers, accessibilité accrue des TC, développement économique, praticité d'usage au quotidien et image de modernité... - Des opérations de communication accompagnent en particulier l'avancée des travaux liés au tram, comme moment sensible du projet.
Épisodes de mise en visibilité	Les inaugurations de lignes comme un moment particulier de communication locale (visibilité, portage politique...) sur les projets de tram, souvent précédées de manifestations préalables, de type mise en scène de la dernière soudure de rail, etc.
Le tram dans la fabrique de la ville	
Aménagements autour des lignes de tram	<ul style="list-style-type: none"> - L'arrivée du tram, au centre-ville de Strasbourg comme dans les « quartiers », est l'occasion de « repenser l'espace public » ; elle s'accompagne d'aménagements de voirie et des espaces environnants, installation d'équipements et végétalisation, marques de son caractère « structurant ». - Installation d'œuvres d'art sur le parcours de la ligne B.
Développement économique	Insistance sur les impacts économiques du réseau de tramway : desserte de zones d'activités, d'entreprises et de commerces, création d'emplois et dynamisme économique pour Strasbourg et la cus ; tram comme une vitrine de la ville et de son développement.
Reproductibilité du projet	Double circulation : inspirations d'autres aires urbaines (Grenoble...), et visites de délégations d'autres villes et agglomérations, françaises et étrangères, amenant une diffusion des expériences strasbourgeoises (dont Montpellier).

Montpellier
<ul style="list-style-type: none"> - Production d'un récit local du tram à Montpellier, notamment avec la nomination des rames et arrêts : patrimonialisation du tram et association à un panthéon de « grands hommes » locaux. - Montpellier notre Ville et Harmonie mettent en avant des témoignages très travaillés en faveur du tram : accessibilité et praticité au quotidien, relations entre les communes de l'agglomération, intermodalité et développement durable, développement économique et réaménagement urbain... - Communication importante sur les travaux liés au tram.
<ul style="list-style-type: none"> - Les inaugurations de lignes comme un moment particulier de communication locale (visibilité, portage politique...) sur les projets de tram, souvent précédées de manifestations préalables, de type mise en scène de la dernière soudure de rail, etc. - Personnalisation du projet autour de la figure de Georges Frêche à ces occasions.
<ul style="list-style-type: none"> - L'arrivée du tram s'accompagne de réaménagements de l'espace public à Montpellier et dans l'agglomération : tram comme projet urbain structurant (exemple : Viaduc Loubat). - Appel à des « grands noms » de l'urbanisme (Bernard Reichen...) pour ces opérations.
<p>Tram qualifié de vecteur d'attractivité du centre-ville et de dynamisation économique. Impact sur l'emploi local avancé de deux façons : le soutien à l'économie, à travers les investissements dans la réalisation des lignes et des aménagements ; puis à travers une meilleure connexion avec les sites d'emplois.</p>
<p>Double circulation : inspirations d'autres aires urbaines (Strasbourg...), et visites de délégations d'autres villes et agglomérations, françaises et étrangères, amenant une diffusion des expériences montpelliéraines (dont Strasbourg).</p>

Les auteurs

Pascal Chombart de Lauwe est architecte (fondateur de l'agence Tectône), enseignant à l'école d'architecture de la ville et des territoires de Marne-la-Vallée (Eavt). Il conseille plusieurs maîtres d'ouvrages, il a été également consultant du programme Europan. En tant que chercheur, il assure le pilotage scientifique de deux recherches sur l'« habitat pluriel » et le « projet négocié » pour le PUCA.

Justine Pribetich est docteur en sociologie (université Paris Descartes, 2010), maître de conférences au département des sciences humaines et sociales d'AgroSup Dijon et à l'INRA (LISTO/SAD). Après avoir étudié les conditions d'émergence et de construction de la sociologie urbaine en France, ses recherches actuelles portent sur le phénomène de périurbanisation et la reconfiguration des modes de vie en lien avec ce processus.

Équipe de recherche du laboratoire ACS (Architecture, culture, société XIX^e-XX^e siècles, UMR AUSSE 3329. École nationale supérieure d'architecture Paris-Malaquais.

Anne Debarre est architecte, maître-assistante à l'École nationale supérieure d'architecture Paris-Malaquais et chercheur au laboratoire ACS (Architecture, culture, société XIX^e-XX^e siècles, UMR AUSSE 3329). Ses travaux portent sur l'architecture domestique, sur les évolutions des habitations dans leur contexte social. Pour le PUCA, elle a réalisé des recherches sur le logement de la promotion privée, les maisons d'architectes et l'habitat durable participatif.

Hélène Steinmetz est agrégée-préparatrice de sociologie à l'École normale supérieure de Paris, doctorante en sociologie au Centre Max Weber, membre associée du Centre Maurice Halbwachs, UMR 8097 CNRS / EHESS / ENS. Ses recherches portent principalement sur la sociologie du logement

(transformations de la production de logements sociaux, accession sociale à la propriété comme catégorie de l'action publique, trajectoires d'accession à la propriété).

Voir Anne Debarre, Hélène Steinmetz, « L'invention de l'autopromotion à Strasbourg », *Métropolitiques*, 6 février 2012.

<http://www.metropolitiques.eu/L-invention-de-l-autopromotion-a.html>

Équipe de recherche du Centre de Recherche sur l'Habitat, CRH UMR LAVUE 7218 (Architecture Ville Urbanisme Environnement). École nationale supérieure d'architecture de Paris Val de Seine.

Marie-Hélène Bacqué est sociologue et urbaniste, professeure à l'université de Paris-Ouest-Nanterre-La Défense. Elle dirige le laboratoire Mosaïques (Mutations et organisations spatiales : approches internationales comparées des questions urbaines et de leurs enjeux socio-spatiaux), intégré à l'UMR LAVUE 7218 (Architecture Ville Urbanisme Environnement). Elle a notamment travaillé sur la transformation des anciennes banlieues rouges, sur les processus de désaffiliation de groupes sociaux les plus précaires et sur leur dimension urbaine. Ses travaux plus récents ont porté sur les processus de gentrification. Elle dirige actuellement une recherche franco-britannique sur la place et le comportement des classes moyennes à Paris et à Londres.

Véronique Biau est architecte-urbaniste en chef de l'État, docteur en sociologie, chercheur à l'école nationale supérieure d'architecture de Paris-Val-de-Seine. Elle est directrice du Centre de recherche sur l'habitat, CRH, ENSA Paris-Val-de-Seine, l'une des cinq composantes de l'UMR LAVUE 7218. Depuis 2001, elle anime le Réseau activités et métiers de l'architecture et de l'urbanisme, Ramau. Ses travaux portent notamment sur les processus et les acteurs intervenant sur la conception et la production des espaces architecturaux et urbains. Elle travaille actuellement sur l'habitat en autopromotion en Île-de-France, sous l'angle des retours d'expérience qu'en font les professionnels

Claire Carriou est maître de conférences en aménagement et urbanisme à l'université Paris Ouest-Nanterre-La Défense. Ses recherches s'articulent notamment autour de l'histoire des politiques du logement en France et de la question de la participation dans les politiques du logement et dans le champ de l'urbanisme. Depuis juin 2009, elle mène un travail d'analyse et d'observation de la coopérative d'habitants, « Le Grand Portail » située à Nanterre.

Jean-Marie Delorme est sociologue indépendant et conseil en ingénierie de projet. Il a suivi sur plusieurs années le programme de coopératives d'habitation sur la région toulousaine ; il a participé à diffé-

rentes recherches-actions mettant en jeu des transferts de savoirs sur des opérations constructives (coopérative de production, atelier protégé). Aujourd'hui, – avec différents groupes de réflexion – il s'intéresse aux politiques de la vie quotidienne, à leur dimension de citoyenneté et à leur inscription dans une prospective régionale, ainsi qu'aux questions liées à la précarité.

Anne d'Orazio est architecte-urbaniste, maître-assistante associée à l'école nationale supérieure d'architecture de Paris-La-Villette. Membre du laboratoire Mosaïques, elle prépare, sous la direction de Marie-Hélène Bacqué, un doctorat en urbanisme sur l'émergence et le renouvellement des expériences d'habitat groupé en France.

Marie-Pierre Marchand est urbaniste, consultante, doctorante à l'université de Paris-Ouest- Nanterre-la Défense, membre du laboratoire Mosaïques. Sa thèse en cours porte sur les nouvelles expériences d'habitat partagé dans le territoire du Grand Lyon (habitat coopératif, participatif et écologique).

Stéphanie Vermeersch est sociologue, chargée de recherche CNRS au Centre de recherche sur l'habitat, CRH UMR LAVUE 7218, ENSA Paris-Val-de-Seine. Ses recherches portent principalement sur les couches moyennes contemporaines, et s'attachent aux processus de ségrégation et mixité sociale, aux mobilisations habitantes, aux rapports à l'habitat et au territoire.

Équipe de recherche IPRAUS, Institut Parisien de Recherche : Architecture, Urbanistique, Société, laboratoire de recherche de l'école nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville, UMR AUSSER CNRS 3329.

Ginette Baty-Tornikian est sociologue, chercheuse associée à l'IPRAUS. Elle a travaillé sur les grands ensembles, les villes nouvelles, les cités-jardins et a dirigé des expositions et de nombreuses publications, aux éditions Recherches, *Vive l'hédonisme démocratique !* en 2006 et *Les Inédits et textes rares de Roger-Henri Guerrand* en 2010. Elle a réédité et préfacé *Cités-jardins de demain*, d'Ebenezer Howard, éditions Sens et Tonka en 1998. En tant que spécialiste de l'urbanisme social, elle a été invitée au Japon en 2006, en Inde en 2008, en Chine en septembre 2011 avec l'exposition « Cités-jardins, naissance et modèle français » (avec la collaboration de Marie-Pierre Deguillaume), à la Biennale Internationale d'architecture et d'urbanisme de Tchengdu. Elle est membre du comité scientifique du MUS, musée d'urbanisme de Suresnes et membre du réseau des cités-jardins d'Île-de-France.

Nadège Bonnet-Chelhi est titulaire du DESS interdisciplinaire « Villes, Architecture et Patrimoine » (anciennement Paris X, ENSAPB), et du mas-

ter 2 recherche « Ethnologie et anthropologie sociale », de l'EHESS, (étude portant sur l'ethnographie du processus de réaménagement de l'espace public). Elle travaille en agence d'architecture, après avoir été salariée dans le domaine associatif de l'amélioration, de la transformation et de la protection de l'habitat.

Vanessa Fernandez est architecte, maître-assistante à l'école nationale supérieure d'architecture de Toulouse, chercheure à l'IPRAUS. Elle a travaillé en agence d'architecture avec Jean-Pierre Pranlas-Descours avant de revenir à la recherche et l'enseignement. Son doctorat en cours porte sur « la conception environnementale et matérielle des bâtiments du XX^e siècle aux théories et pratiques de leur conservation-restauration », sous la direction d'André Guillerme (CDHTE) et Franz Graf (EPFL).

Philippe Villien est architecte urbaniste, maître-assistant à l'ENSAPB, il est consultant à l'IPRAUS. Il a fondé son agence en 1986. Il conjugue les réflexions théoriques et le projet opérationnel. Il est architecte en chef de deux nouveaux quartiers : ZAC TASE et ZAC YOPLAIT à Villeurbanne et à Vaulx-en-Velin pour le Grand Lyon en 2008-2009. Il est architecte en chef des écoquartiers de la ZAC de la Demi-Lieue à Osny-Cergy-Pontoise depuis 2011.

Équipe de recherche du laboratoire « Profession architecture ville environnement », PAVE, associé au Centre Émile Durkheim (UMR / CNRS 5116). École nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux.

Guy Tapie est professeur de sociologie à l'école nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, directeur de « Profession architecture ville environnement », PAVE, laboratoire associé au Centre Émile Durkheim (UMR / CNRS 5116). Il a publié de nombreux articles et ouvrages, seul ou en codirection, notamment : *Bordeaux Métropole, un futur sans rupture* (Éditions Parenthèses, 2009) ; *La Fabrication de la ville. Métiers et organisations* (Éditions Parenthèses, 2009) ; *Maison individuelle, architecture, urbanité* (Éditions de l'Aube, 2005) ; *Les Professions de la maîtrise d'œuvre. Architectes, ingénierie, économistes de la construction* (La Documentation française, 2003) ; *Architectes : mutations d'une profession* (L'Harmattan, 2000).

Patrice Godier est docteur en sociologie, enseignant à l'école nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, chercheur au laboratoire PAVE, Centre Émile Durkheim UMR 5116, université de Bordeaux 2. Ses travaux portent notamment sur les dynamiques métropolitaines, les territoires et la mobilité : *Bordeaux Métropole, un futur sans rupture* (dir. P. Godier, C. Sorbets, G. Tapie) aux Éditions Parenthèses, 2009 ; « L'interprofessionnalité en acte : Le cas des infrastructures de transport urbain » dans

La fabrication de la ville. Métiers et organisations (dir. V. Biau, G. Tapie), Éditions Parenthèses, 2009 ; *Recomposer la ville. Mutations bordelaises*, avec G. Tapie, Éditions l'Harmattan, 2004.

Mélanie Darroman est architecte d'État, diplômée de l'école nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, chargée de mission habitat au sein de l'établissement public d'aménagement Bordeaux-Euratlantique, doctorante au laboratoire PAVE, Centre Émile Durkheim UMR 5116, université de Bordeaux 2. Ses travaux de thèse portent sur l'analyse des processus de négociation et de coproduction dans la fabrication de la ville contemporaine et s'attachent plus particulièrement au renouvellement de l'habitat coopératif en France ces dernières décennies.

Équipe de recherche du laboratoire « Espaces travail », LET UMR LAVUE 7218. École nationale supérieure d'architecture de Paris-La Villette.

Christophe Camus est docteur en sociologie, maître-assistant à l'école nationale supérieure d'architecture de Bretagne à Rennes. Il est membre du laboratoire « Espaces travail », LET UMR LAVUE 7218. Il mène depuis plusieurs années des recherches sur l'identité professionnelle, les compétences et les pratiques des architectes ainsi que sur l'architecture communiquée et médiatisée.

Béatrice Durand est architecte, journaliste, co-fondatrice et rédactrice en chef du magazine *EcologiK* (2007-2010). Elle est chercheuse associée au laboratoire « Espaces travail », LET UMR LAVUE 7218. Elle prépare un doctorat concernant la construction sociale de l'architecture écologique en France.

Michael Fenker est architecte, docteur en sciences de gestion, ingénieur de recherche. Il est directeur du laboratoire « Espaces travail », LET UMR LAVUE 7218. Ses travaux interrogent notamment les pratiques de production et d'occupation des lieux de travail en France et à l'étranger en mettant l'accent sur la dynamique d'apprentissage entre les acteurs.

Isabelle Grudet est architecte, docteure en architecture. Elle est ingénieure de recherche au laboratoire « Espaces travail », LET UMR LAVUE 7218. Elle mène des recherches sur les discours des différents acteurs de l'urbanisme dans une perspective d'histoire et de sociologie des savoirs et des pratiques.

Bendicht Weber est architecte, docteur en architecture. Il est professeur à l'école nationale supérieure d'architecture de Paris-La Villette, membre du laboratoire « Espaces travail », LET UMR LAVUE 7218. Ses recherches portent sur les trajectoires cognitives du travail de conception architectural et urbain.

Équipe de recherche du Centre de recherche et d'étude en sciences sociales (CRESS EA 1334) et du laboratoire Architecture, morphogenèse urbaine et projets (AMUP, JE 2471). École nationale supérieure d'architecture, Institut national des sciences appliquées de Strasbourg.

Philippe Hamman est professeur des universités en sociologie à l'université de Strasbourg, directeur du Centre de recherche et d'étude en sciences sociales (CRESS EA 1334) et co-responsable du master mention Urbanisme et aménagement. Ses recherches portent sur la sociologie de la ville, des territoires et de l'environnement, dans le rapport aux transformations des échelles de pertinence de l'action publique en France et en Europe.

Christine Blanc est sociologue et urbaniste, chargée d'étude au Centre de recherche et d'étude en sciences sociales (CRESS EA 1334), université de Strasbourg. Elle collabore à des travaux analysant le développement durable urbain.

Cécile Frank est docteur en science politique, post-doctorante au Centre de recherche et d'étude en sciences sociales (CRESS EA 1334), université de Strasbourg. Elle est chercheur associé au Centre d'études politiques d'Europe latine (CEPEL, UMR 5112) à l'université de Montpellier 1. Ses recherches portent sur la sociologie de l'action publique à différentes échelles territoriales en France et en Europe.

François Nowakowski est architecte, doctorant en urbanisme, chercheur associé au laboratoire Architecture, morphogenèse urbaine et projets (AMUP, JE 2471), École nationale supérieure d'architecture et Institut national des sciences appliquées de Strasbourg.

Le projet négocié

L'évolution rapide des techniques tant au niveau des outils de conception que des modes constructifs, ainsi qu'une demande sociale toujours en mouvement, conduisent à modifier sensiblement la manière dont les projets sont élaborés, négociés. Chaque étape du processus fait l'objet de négociations avec des retours, des itérations, y compris après l'achèvement des travaux. Le champ des acteurs s'agrandit et leurs rôles respectifs se croisent. Désormais, le développement durable est placé au centre de toutes les préoccupations, donc de toutes les négociations. De quelle manière et à quelle échelle cet impératif se traduit-il dans la conception et la mise en forme des projets ? Favorise-t-il les échanges, engage-t-il un travail de co-conception différent ? Quelles sont les nouvelles façons de faire et de conduire les projets ? Comment l'exigence de démocratie, de participation ou la construction réglementaire de la « concertation » ont-elles construit de nouvelles pratiques et représentations et permis une évolution de la culture du projet ? Si on note l'évolution des conditions de production de l'habitat et de la ville, comment se met aujourd'hui en marche un travail collaboratif, et avec quels effets sur le projet ? Quelle(s) évolution(s) des métiers, de la division du travail entre maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, et responsables politiques peut-on relever ? Quels sont les modes d'ajustement au fil des négociations et quelles adaptations subissent alors les projets ? Et, qu'en est-il des projets d'habitat coopératif, lorsque les usagers sont placés en position de maîtrise d'ouvrage (SCI, coopératives...) ? De ces premiers questionnements jusqu'à la finalisation de la recherche, les six équipes ayant travaillé dans le cadre du programme ont cherché à percevoir le sens attribué par les différentes catégories d'acteurs au projet, dans ses composantes comme dans ses évolutions, ainsi que les effets des processus de négociation à l'œuvre et ce, à différentes échelles ou moments du « projet négocié ».

Chacune des équipes illustre et analyse les compromis et les arbitrages induits par les formes collaboratives de travail et la redéfinition du rôle des acteurs conjuguée à une accélération de la complexification des modes de transmission de l'information. L'ensemble des contributions permet de saisir les enjeux et les conséquences des nouvelles conditions (règles, formes, protocoles...) de la conception et de la production architecturales sur la fabrique de la ville.

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Sociétés urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment ; le puca développe une recherche incitative sur le Futur des villes à l'impératif du développement durable.

Ce plan 2007-2012 se décline, selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain.

Ces programmes sont accompagnés par des ateliers thématiques de bilan des connaissances et des savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche sur l'énergie dans le bâtiment.



plan	urbanisme	construction	architecture
► Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun			
Planification sociale de l'urbain et des services publics			
Citoyenneté et décision urbaine			
Intercommunalité et métropolisation			
Normes et fabrique du bien commun			
► Le renouveau urbain			
Rénovation urbaine et mixité sociale			
Renouvellement et recomposition des quartiers			
Créativité et attractivité des villes			
► L'avenir des périphéries urbaines			
Qualité et sûreté des espaces urbains			
Architecture de la grande échelle			
Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité			
Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation			
Dynamiques et pratiques résidentielles			
► Comportements résidentiels et défis démographiques			
Vieillesse de la population et choix résidentiels			
Habitat et services aux personnes âgées			
Évolutions démographiques et inégalités territoriales			
► Accès au logement			
Trajectoires résidentielles			
Recompositions institutionnelles de l'offre de logement			
Modes et formes de l'hébergement			
Économie foncière et immobilière			
► L'innovation dans l'architecture et la construction			
Le projet négocié			
Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai			
Concept qualité, habitat, énergie			
Logement design pour tous			
Évaluation énergétique du patrimoine existant			
Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)			
REHA (PREBAT)			
► Territoires et acteurs économiques			
Espaces urbains et dynamiques économiques			
Lieux, flux, réseaux dans la ville des services			
Développement économique local et mondialisation			
Économie de l'aménagement			
Attractivité des territoires			
► Vers des villes viables et acceptables			
Politiques territoriales et développement durable			
Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux			
Villa urbaine durable			
Quartiers durables			
Aménagement et démarches H2E			
Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)			
Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)			

<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca>

ISBN 978-2-11-097044

15 €