

# Produire une ville et un habitat de qualité à travers les frontières : l'exemple de l'agglomération franco-valdo-genevoise

## Résumé de la recherche

### *Objet de la proposition*

L'agglomération franco-valdo-genevoise regroupe aujourd'hui près de 800'000 habitants et se situe aux confins de deux pays : la France et la Suisse. Cette agglomération est marquée par un morcellement politico-administratif qui constitue un cadre d'action spécifique et déterminant pour le développement de son territoire. Ce contexte, le rayonnement international et le poids économique de Genève ont contribué à produire des déséquilibres spatiaux et une profonde crise du logement depuis plusieurs décennies. Les leviers à activer pour tenter d'enrayer cette dernière sont complexes à identifier et à mobiliser de part et d'autre de la frontière et constituent un sujet du débat politique local.

La recherche visait à identifier les blocages à la production d'habitat durable dans l'agglomération bi-nationale, en examinant dans le détail – puis en modélisant – les processus de production des logements, leurs acteurs privés et publics, ainsi que les documents qu'ils utilisent. Les premières hypothèses de blocages consistaient en trois points déjà identifiés par les partenaires locaux : la difficulté locale à mobiliser la ressource foncière, la faiblesse du management des projets urbains et l'inadéquation des outils réglementaires d'urbanisme, fonctionnant comme des freins au passage de la planification à l'opérationnel et non comme des facilitateurs.

### *Méthodologie*

Les analyses développées ont eu pour ambition le démontage des processus de production de la ville et de l'habitat dans l'agglomération franco-valdo-genevoise, afin d'en décrypter les mécanismes et leurs effets sur la cohérence et la qualité des quartiers une fois réalisés. Ceux-ci sont en effet à l'échelle qui permet de construire la cohérence entre l'agglomération et l'habitat, même si les temporalités longues de la production urbaine et territoriale n'ont pas permis d'analyser des quartiers directement issus de la réflexion en cours actuellement à la grande échelle de l'agglomération franco-valdo-genevoise.

La modélisation du processus qui en est issue a permis de structurer l'identification des blocages et des leviers faite par les acteurs locaux interrogés, puis de la confronter à l'analyse de l'équipe de recherche. Il en est ressorti le principal constat suivant : le regard porté sur la « production de la ville et de l'habitat » comme sur un « processus de production » prend tout son sens quand on reprend les différents leviers identifiés pour favoriser leur réalisation et leur qualité :

- le levier Foncier (L1) intervient comme condition sine qua non du démarrage du processus (en supposant que la volonté politique de faire soit acquise) ;
- les leviers Management de projet (L2) et Articulation entre projet et règle (L3) touchent le cœur du sujet des processus de production de la ville et de l'habitat, et répondent aux absences de compétences des acteurs et aux dysfonctionnements repérés dans les outils actuels et leurs imbrications complexes ;
- et les leviers Décloisonnement des cultures (L4) et Sensibilisation (L5) complètent les registres d'interventions en proposant de travailler sur le contexte des problèmes repérés, avec deux moments clés : les conditions préalables à tout démarrage de processus (en vue d'une culture plus urbaine), et le démarrage du processus (en accordant l'importance et les moyens nécessaires à la définition de la qualité de la ville et de l'habitat).

Ainsi, et en opposition à la tendance souvent perceptible d'édicter plus de règles – ou des règles plus contraignantes – pour se protéger de l'incertitude et de la complexité de la production urbaine et territoriale, les exemples témoins de bonnes pratiques privilégient clairement le « projet urbain ou territorial » comme moyen pertinent de produire une ville et un habitat de qualité. Et ce « projet urbain ou territorial » imbrique le « projet-objet » issu d'un acte créatif et le « projet-processus » résultant d'un jeu d'acteurs.

Plusieurs logiques sous-jacentes inspirent les méthodologies utilisées pour ces projets, mais dans les exemples intéressants relevés ici comme ailleurs en Europe – tout comme dans les attentes exprimées par les protagonistes – le design du processus a été conçu en même temps que – et articulé avec – le design spatial, pour tenter de répondre à la complexité de la création urbaine.

Ceci renvoie clairement à la question du rapport entre la règle (le droit du sol) et le projet urbain et territorial : jusqu'où le plan et son règlement doivent-ils laisser la place à un « corridor de possibles » dans lequel le projet peut évoluer en tenant compte des intérêts collectifs et de sa contextualisation, ou déterminer précisément les limites de son développement ?

Les trois systèmes étudiés ont bien montré les deux attitudes envisageables :

- la règle se précise au fur et à mesure de l'avancement du processus en espérant ainsi « garantir » un niveau élevé de qualité mais ne laisse in fine plus beaucoup de marge de manœuvre au promoteur pour s'adapter au marché ni de créativité à l'architecte ;
- ou la règle est large (voire adaptable en temps réel), et l'accompagnement du processus par le pilote du projet urbain vient – par la négociation – contrôler le niveau qualitatif des projet et réalisations des bâtiments et équipements.

L'exemple franco-valdo-genevois – par l'aspect presque caricatural de la règle genevoise – montre que la ville et l'habitat gagnent en qualité à être conçus par des négociations continues entre partenaires concernés, plutôt qu'en tentant de les définir jusque dans le moindre détail 10 ou 15 ans à l'avance.

### *Quels enseignements en déduire pour l'Architecture de la Grande Echelle ?*

Changer d'échelle impose de changer de méthodes, et celles de l'architecture de la grande échelle sont spécifiques : il ne s'agit ni d'un simple déplacement de curseur sur une quelconque règle, ni d'un clic de souris permettant de faire varier l'échelle du plan à l'écran. Travailler à la grande échelle – celle du territoire et de la ville – ne consiste pas à appliquer les méthodes de l'objet architectural à d'autres objets de plus grandes dimensions.

L'architecte de la grande échelle doit affronter un double élargissement de son savoir et de son savoir-faire, à la fois thématique et méthodologique.

L'élargissement thématique consiste à intégrer dès l'amont des processus (et pas une fois le projet de la forme abouti) d'autres savoirs métiers à contenu spatial (comme paysage ou mobilité), mais aussi des savoirs d'autres natures, et en particulier ceux centrés sur la conduite des processus (comme le pilotage des projets complexes ou la conduite de la concertation), afin de prendre en compte le rapport particulier au politique.

L'élargissement méthodologique consiste quant à lui à intégrer la nécessaire transversalité de la conception : une décision en transports ou en environnement pouvant avoir un impact déterminant sur une qualité urbaine, ou une évolution en matière d'énergie sur la qualité de l'habitat, il est déterminant de savoir profiter des synergies entre les approches (tout comme de dépasser les conflits entre des visions parfois irréductibles). Et cet élargissement implique également de prendre en compte les temporalités de la ville, de ses acteurs et de ses auteurs : projeter parallèlement à plusieurs échelles, travailler la règle en même temps que le projet (et non successivement) en sont des exemples parmi d'autres.

Et que peut alors « l'architecte » au delà de la simple (re)découverte de la ville et du territoire ?

La réponse est clairement au centre de son savoir(-faire) : le projet urbain et territorial. C'est en effet lui qui détient cette compétence – même s'il la partage en partie avec les paysagistes – et elle est indispensable à la qualité de la ville et de l'habitat.

Mais le risque – en cas de non prise en compte de la spécificité des méthodologies de la grande échelle – est double : le dysfonctionnement du processus peut entraîner soit l'absence de réalisations, soit la construction d'une ville sans urbanité faite de juxtaposition d'objets. Et c'est en ce sens que la sensibilité à la conduite des processus est centrale : un bon règlement de produit pas « automatiquement » un bon projet, mais un « bon projet » ne se réalise pas automatiquement non plus.

## Fiche technique

### *Responsabilité scientifique du projet*

Michèle Tranda-Pittion, architecte-urbaniste,  
Unité d'Urbanisme et Développement Territorial (Urba-UCL)  
Place du Levant, 1 - 1348 Louvain-La-Neuve – Belgique  
Et  
TOPOS urbanisme  
10, rue Muzy, CP 6540  
1211 Genève 6 - Suisse  
tel + 41 79 79 27 505  
[michele.tranda@bluewin.ch](mailto:michele.tranda@bluewin.ch)

### *Responsabilité institutionnelle de l'équipe*

Prof. Bernard Declève - Université Catholique de Louvain  
Unité d'Urbanisme et Développement Territorial (Urba-UCL)  
Place du Levant, 1 - 1348 Louvain-La-Neuve - Belgique  
Tel : + 32 10 47 23 47  
[bernard.decleve@uclouvain.be](mailto:bernard.decleve@uclouvain.be)

### *Autres membres de l'équipe de recherche*

Prof. Bruno Marchand - Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne - Directeur Institut d'Architecture  
EPFL ENAC IA LTH2 - BP 4243 - Station 16 - CH-1015 Lausanne - Suisse  
Tel : + 41 21 693 32 39  
[bruno.marchand@epfl.ch](mailto:bruno.marchand@epfl.ch)

Et les membres de l'équipe URBA UCL

### *Partenaires institutionnels*

Nicole Surchat Vial, architecte urbaniste et Frédéric Bessat - Chefs du projet d'agglomération  
DT - direction de l'aménagement du territoire - 5 rue David-Dufour - CP 224 - 1211 Genève 8  
tél. + 41 22 327 49 70 et + 33 450 04 54 06  
[nicole.surchat-vial@etat.ge.ch](mailto:nicole.surchat-vial@etat.ge.ch)  
[frederic.bessat@projet-agglo.org](mailto:frederic.bessat@projet-agglo.org)

