



PUCA

Le projet négocié conditions et réception

**Monique Eleb, Jean Louis Violeau, Sabri Bendimérad
Patrick Céleste, Andrei Feraru, Jac Fol, Philippe Simon**

**Acte des colloques
avril-mai 2007**

P.U.C.A.
Ministère des Transports de l'Équipement du Tourisme et de la Mer

Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Malaquais

Laboratoire Architecture, Culture et Société
(A.C.S., UMR AUS, CNRS/MCC n°7136)

Département Architecture et Dispositifs Domestiques

Le projet négocié
Conditions et réception

Monique Eleb, Jean-Louis Violeau, Sabri Bendimérad,
avec Andrei Feraru, Patrick Celeste, Jac Fol et Philippe Simon

Actes du colloque
Le Projet négocié. Conditions et réception
Avril et mai 2007, ENSA Paris-Malaquais
P.U.C.A. : Programme 190-BOP 190 RIC-
Unité Opérationnelle 91 307501

Sommaire

Le projet négocié. Conditions et réception

I. Négociation /concertation / appropriation

Statuts et usages des espaces publics de quartier.

Mutation des territoires : à quoi sert la parole des habitants ? :

Jean Charles Eleb p. 9

Concertation, consultation, participation :

Fabienne Giboudeaux p.13

Florence de Massol, p.14

Discussion p.15

Marc Prochasson, p.18

Grand Projet de Ville de Rouen :

Pierre Vionnet p. 21

Laure Quoniam p. 27

Réseaux associatifs et projets urbains

Michel Neyreneuf p. 29

Hélène Bernard p. 32

II. Usages de l'habitat et conception

Frédérique Monjanel p. 38

L'architecte : boa ou ruminant : Georges Maurios p. 46

Construction, air, ventilation, développement durable,
Jean Philippe Vassal p. 52

III. Négociation avec le réel du projet et du processus

Aldric Beckmann, Françoise N'Thépé p. 67

Thomas Corbasson p. 75

Armand Nouvet p. 88

Soline Nivet, Hervé Jobbé-Duval p. 94

IV. De la démarche au projet, la prise en compte des usages dans l'habitat

Edith Girard p. 101

Jean-Jacques Treuttel, Vincent Josso p. 107

Sabri Bendimérad p. 117

Gérard Marcelot p. 132

Questions à explorer p.140

Le Projet Négocié Conditions et réception

A l'heure où certains pays d'Europe mettent en place des référendums sur projets, où en sommes-nous en France ? Il s'agit de s'interroger sur la notion de projet négocié, de façon à mieux connaître les enjeux et les conséquences des nouvelles conditions (règles, formes, protocoles...) de la négociation.

Peut-on parler d'une nouvelle façon de faire du projet ? 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 ? De nouvelles stratégies sont-elles à l'œuvre ? Par exemple, que produisent les marchés de définition quinze ans après leur lancement ?

Comment la division du travail entre maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, responsables politiques, travailleurs sociaux, modifie-t-elle actuellement les procédures, les techniques de conceptions et les résultats spatiaux ainsi que les solutions proposées.

Comment les citoyens, les habitants perçoivent-ils ces processus, ces procédures et leurs résultats ? Comment la construction réglementaire de la « concertation » a-t-elle entraîné des pratiques particulières et des prises de pouvoirs ? Et comment sont choisis et légitimés les acteurs participant aux procédures de concertation ? Qui décide ? Comment se font les choix ? Sont-ils formalisés ? Sont-ils évalués et comment ?

A travers les notions d'arbitrages, de négociations, de compromis, il s'agira de réfléchir sur les relations entre conception et production de l'habitat et de la ville. Comment tenir compte du « déjà là », des « déjà là ». Le contexte social et psychologique et ces données impliquent de tenir compte des temporalités différentes, de réfléchir sur les temps du projet et des effets du phasage et du temps long sur le projet final qui va toujours au-delà des attentes et des besoins immédiats des habitants. Il s'agira aussi d'étudier la tension et l'articulation entre réalisme et idéalisme, notamment en relation avec le développement durable, ainsi que le rapport aux règlements et aux normes et leurs effets sur le projet. Quelles sont les manifestations concrètes de la prise en compte négociée des dimensions économique, sociale et environnementale ?

Les procédures de concertation n'offrent-elles pas une tribune aux tensions urbaines latentes et on doit questionner ces enjeux : la concertation ne serait-elle qu'un arrangement bienveillant entre citoyens de bonne compagnie ? N'est-elle pas, parfois, détournée et instrumentalisée pour servir des intérêts privés habillés en « bien général » ? Ne concoure-t-elle pas dans certains cas, à maintenir, voire à renforcer le refus de la mixité et la gentrification de certains quartiers ? Et devant ces risques, comment les acteurs institutionnels (historiques) peuvent-ils défendre leurs projets ? les faire aboutir ? incorporer les apports motivés et légitimes et éviter les autres ?

Négociation /concertation / appropriation

Statuts et usages des espaces publics de quartier.

Les attendus et évaluation des résultats spatiaux et sociaux des aménagements urbains du point de vue des professionnels et des habitants peuvent être étudiés. Comment les négociations ont-elles été menées et comment les différents acteurs ont-ils pu faire valoir leurs positions (formes de la concertation, présentations des projets, blocages, compromis, captation par un groupe, appropriation abusive, instrumentalisation par les politiques des processus de concertation, etc.) ? Si les réactions à

l'emménagement, la réception, l'appropriation dans le temps correspondent ou non aux prévisions, quelles en sont les raisons ? Quelles sont les variables, les solutions jugées pertinentes par les concepteurs, les maîtres d'ouvrage et les gestionnaires et comment ont-elles été reçues et pratiquées ?

Usages de l'habitat et conception

Dans la production du logement, les architectes intègrent-ils les pratiques, rituels et modes de fabrication actuels dans le processus de conception et si oui, comment le font-ils ? Y a-t-il prise en compte ou résistances aux demandes sociales ? Et comment et où s'expriment-elles ? Les améliorations attendues sont-elles effectives ? Sont-elles reconnues et utilisées par les habitants ? Devenus interlocuteurs des concepteurs et de la maîtrise d'ouvrage ces derniers sont-ils vraiment représentatifs ?

Comment les positions en termes de conception et la construction esthétique des architectes sont-elles reçues par les maîtres d'ouvrage et les habitants ?

Négociation avec le réel du projet et du processus

La conception d'un projet s'avère être une négociation entre des connaissances plus ou moins empiriques, cultivées et raisonnées, des intuitions personnelles propres à l'architecte, et des facteurs externes. Il est souvent considéré que ces contingences extérieures érodent le projet/processus conceptuel de l'architecte. Qu'en est-il ?

Il s'agit ici d'étudier le rapport entre théories et pratiques, le passage des idées, des concepts voire des utopies au réel de la production. (adaptations de références architecturales, savoir-faire répétés, interdits intériorisés, modes constructifs canoniques, etc.)

Comment s'effectue la hiérarchie des choix ? Quel rôle ont les règlements, les normes, les cultures et savoirs des maîtres d'ouvrage et leurs exigences, parfois résumées dans les cahiers de prescriptions ? Quel est le rôle des images valorisées dans le milieu architectural, confrontées à la réalité du chantier ? Comment se passent les négociations dans la vie quotidienne d'une agence. ?

Les invités sont des architectes maîtres d'œuvre à la production reconnue et marquée par des positionnements clairs et évidents. La reconnaissance dont ils ont fait l'objet a débuté par des productions non bâties, très théoriques et/ou esthétiques. Comment ont-ils abordé ce passage entre idées et production en conservant leurs principes initiaux.

-De la démarche au projet, la prise en compte des usages dans l'habitat

Capitalisation et expériences : Y a-t-il enrichissement de la réflexion, évolution de la conception pour prendre en compte les pratiques réelles (posture, méthode expérimentale par essais-erreurs et mise au point des dispositifs). Les savoirs sur l'évolution des modes de vie, la prospective, les changements démographiques, les exigences écologiques changent-ils les façons de concevoir et les dispositifs spatiaux ?

Quel rôle joue le rapport au temps entre la première esquisse, l'apparition du dessin dans le projet et le chantier ? Comment les contraintes externes se négocient-elles au sein des différents intervenants dans l'agence ? avec le maître-d'ouvrage ? Le coût est-il toujours l'arbitre ?

Ouverture du colloque le jeudi 26 avril 2007

Monique Eleb et Philippe Simon

Monique Eleb :

Ce colloque sur le projet négocié vient de loin. Depuis 2002 nous organisons des rencontres du département architecture domestique, et elles ont mis en évidence plusieurs points. D'abord les multiples négociations qui sont à l'œuvre dans un projet d'urbanisme et d'architecture, dans la prise en compte du règlement et des normes, également la question de l'utopie du projet, et aussi l'accueil fait aux propositions de l'architecte par les différents acteurs qui, en fait, contribuent à la formulation d'un véritable projet, pour finir. Par ailleurs arrive la réaction des habitants, qui selon le cas sont perçus comme enrichissant ou au contraire comme réduisant le projet. Et beaucoup d'architectes évoquent, à propos de leur rapport avec les maîtres d'ouvrage, le « déshabillage » du projet.

Le département ADD, quelques membres du Laboratoire Architecture, culture et société et le Plan Construction et Architecture, en la personne de Danièle Valabrègue ont voulu cette année approfondir cette question en rassemblant des acteurs aux compétences très diverses qui vont nous faire part de leur expérience et qui vont tirer des enseignements sur ces pratiques en pleine évolution où les habitants et les citoyens ont une place.

L'une des questions que nous nous posions était : Comment l'exigence de démocratie, de participation, la consultation des habitants ont-elles construit de nouvelles pratiques, ont-elles permis une évolution de la culture du projet ? L'idée était de s'interroger sur cette notion de négociation de tous les points de vue. C'est d'ailleurs un long chantier parce que nous nous sommes aperçus, en préparant ce colloque, que de nombreuses autres questions émergeaient.

Il s'agira d'évoquer ce matin la prise en compte de l'évolution des pratiques, des façons d'habiter par les architectes dans le projet, le passage entre les premières représentations et les propositions qui impliquent pour l'architecte des négociations avec lui-même, avec ses équipes puis avec les différents acteurs. D'autres questions se posent, qui seront plutôt celles de la journée du 31 mai, qui va suivre. Quel est le poids d'une procédure longue, qui comporte des phases et transforme le projet ? Comment peut-on dépasser certains effets pervers dans des concertations qui, parfois, au lieu de promouvoir la mixité et la démocratie, peuvent être confisquées par certaines personnes ou certaines associations ? En fait, nous espérons que toutes ces questions seront développées entre ces deux journées et celles que l'on prévoit ensuite.

Je vais passer la parole à Philippe Simon, puisque nous allons traiter des questions de la division du travail entre professionnels du milieu urbain, des arbitrages, des procédures, notamment des procédures de concertation et de leurs résultats.

Philippe Simon :

C'est vrai que quand on parle de concertation, de projet négocié dans le milieu de l'architecture, on a toujours une sorte d'a priori devant le rapport avec ce troisième partenaire que sont les habitants, les citoyens. D'habitude, dans le projet, il y a les équipes de maîtrise-d'œuvre, les équipes d'aménageurs, le maître d'ouvrage, les politiques et depuis quelques temps on a un troisième partenaire, les habitants. Et là, on a un a priori devant ces habitants qui seraient incultes, ignares, de mauvaise foi, avec un goût un peu vulgaire parfois. Ce matin, on a choisi de réunir quatre personnes du côté des aménageurs et des politiques afin de montrer qu'il y a des expériences en cours, récentes qui démontrent qu'aujourd'hui, on peut travailler avec des habitants. On pourra par exemple s'interroger sur le rapport entre politiques et associations, tout ce réseau associatif, conseils de quartier, etc. On pourra s'interroger sur ce changement : avant, la démocratie était représentée par les élus et aujourd'hui on voit émerger une démocratie directe. Quelle est le rôle des politiques dans une situation où les jeux démocratiques ont évolué. On pourra encore étudier comment des projets urbains arrivent à se développer en utilisant cette capacité d'écoute, de diagnostic, de dialogue que les

habitants peuvent porter afin de développer des projets de façon beaucoup plus sensible et plus en phase avec le terrain.

Nous allons commencer par Jean-Charles Eleb de l'agence Campana-Eleb qui devait passer en fin de matinée, mais comme le thème abordé est très général, nous avons pensé qu'il pouvait très bien introduire ces questions de l'aménagement urbain, de la représentation des territoires par les habitants et de la façon dont les élus utilisent ces information pour faire leur projet de ville.

jeudi 26 avril 2007
Négociation /concertation / appropriation
Statuts et usages des espaces publics de quartier.

Monique Eleb

Jean Charles Eleb est associé à André Campana et Laurent Sablic. Ils animent depuis 1985 une société de production audiovisuelle et une agence de conseil auprès des entreprises et des collectivités territoriales.

Mutation des territoires : à quoi sert la parole des habitants ?

Jean Charles Eleb

Le développement de processus dits « de concertation » autour des grands moments d'aménagements des territoires, de l'ANRU aux projets de ville, des assises régionales territoriales aux opérations d'intérêt national, pose aujourd'hui des questions importantes quant à leur place et leur influence dans les processus politiques décisionnels d'aménagement.

L'agence Campana Eleb Sablic travaille depuis une vingtaine d'année avec des collectivités territoriales à différentes échelles, villes, départements, régions, communauté de commune, opération d'intérêt national (OIN), sur les représentations des habitants, leur mise en mouvement et leur participation au processus décisionnel en ce qui concerne leur territoire. L'agence propose aux politiques de s'appuyer sur « l'expertise des citoyens » pour prendre leurs décisions et élaborer les projets en se concentrant sur une question : donner la parole aux habitants, à quoi ça sert ? Comment le faire au mieux ?

Créée en 1995 par des journalistes producteurs, venus de la presse écrite et de la télévision, cette agence a mis au point une méthodologie très particulière de mise en mouvement et de participation des habitants. Elle réalise des enquêtes qualitatives audiovisuelles auprès des populations à partir de 5 questions (toujours les mêmes) qui sont posées à tous de la même façon, sans induire en rien les réponses : comment voyez vous votre territoire ?, qu'est ce qu'il faut conserver dans ce territoire ? qu'est ce qu'il faut absolument changer dans ce territoire ?, comment voyez vous l'avenir de ce territoire dans 10 ou 15 ans ? Quelle est la question décisive à propos de la mutation de votre territoire dont on ne parle jamais peu ou mal ?

Ce dispositif d'enquête permet de faire émerger un diagnostic collectif et de mettre en avant les priorités pour l'avenir par les habitants eux-mêmes. Il est généralement enrichi par des cycles de réunions et de dialogue direct entre les élus qui ont la gestion des territoires et les habitants qui y vivent.

Ce qui apparaît comme premier enseignement, c'est que, selon la maille territoriale concernée, la production des représentations évolue. Plus le territoire est petit, plus la réflexion relève de l'expression des lobbys. À l'échelle de ville, ça devient plus complexe, plus intéressant. À l'échelle de plusieurs villes, c'est passionnant. Au niveau d'un département, les éléments fédérateurs apparaissent. Le niveau des régions ou le niveau national sont des cadres souvent plus productifs : le lien entre le local et l'international apparaît plus.

Seconde observation : la temporalité. Les mutations dans l'opinion et les attentes des habitants se construisent sur des temps courts qui évoluent tous les 2/3 ans alors que les changements ne prennent leur sens que sur 10 à 15 ans. Il y a le territoire et le temps du territoire. Il faut une patience infinie.

Troisième observation : les acteurs concernés par le devenir, la mutation de leur territoire sur le long terme se sont multipliés. Il y a les habitants et les élus, mais il y a également les agents territoriaux, les associations, les partenaires, l'État, les entreprises, les personnalités, les jeunes ... Le jeu d'acteurs se complexifie. « Le quart marchant en particulier avec l'irruption de la toile devient de plus en plus actif ».

Le débat qui se construit alors n'est pas du tout technique, il n'est même pas principalement politique, il est philosophique. Il se porte sur les valeurs qui président à la mutation d'un territoire. À ce niveau, les habitants apportent une vraie richesse, ils ont un avis sur tout, ils comparent... Collectivement, ils sont « des stratèges du territoire ».

Les valeurs qui émergent en priorité des débats, si l'on prend l'exemple des villes, tournent autour d'une demande de régulation dans trois secteurs de la vie :

- **la ville pour tous** : « mixité fonctionnelle, centre ville articulé aux périphéries, parcours résidentiel »,
- **la réussite solidaire** : « la demande d'une ville économiquement attractive, créant de la richesse, ouverte aux projets de ses habitants et qui mobilisent les acteurs, les services publics, au service de la réussite des projets individuels. »,
- **la ville qui rapproche** : « la nouvelle gouvernance, le pouvoir partagé, le partage des espaces, du festif, du culturel, de l'ouverture aux voisins... ».

Plus généralement, la consultation entre les élus et les habitants va au-delà « des objets architecturaux » car elle porte aussi bien sur l'immatériel (qualité des moments festifs fédératifs, types de gouvernance, degré de la mixité...) que sur du matériel (réalisation d'équipements, de moyens de transport ...). Les consultations mettent en débat, percutent les représentations dominantes construites par les acteurs politiques du territoire au fil des décennies. Les représentations produites par les habitants nourrissent, actualisent, modifient « les légendes » que les acteurs politiques ont patiemment façonnées.



Le banquet républicain organisé à l'occasion du « réveillon » du 13 juillet 2007
A Bobigny, au bord du Canal de l'Ourcq

Pour exemple, aujourd'hui il y a 85 chantiers dans Nanterre pour 85 000 habitants. C'est une ville où il y a autant d'emplois que d'habitants. C'est la plus travaillée par les mutations économiques, urbaines, sociologiques dans la région parisienne. La réalisation d'une enquête audiovisuelle qualitative à l'échelle de cette ville, puis sa mise en débat, ont ouvert des champs de réflexions sur l'identité et donc sur l'histoire de ce territoire.

Nanterre est une ville où il y avait les plus gros bidonvilles et la plus grosse entreprise automobile de la région parisienne. Nanterre est traversée de bout en bout par une dynamique de transformation phénoménale.

Que disent les habitants de la ville ?

Ce qui les intéresse, c'est bien sûr la transformation matérielle de la ville, mais c'est surtout que leurs attentes et leurs besoins soient mis au cœur des projets par une démarche démocratique. Ils veulent participer à l'histoire qui s'écrit, ce qui les passionne ce n'est pas seulement comment Nanterre se construit (combien d'immeubles, de tours, de jardins, de bureaux), mais surtout pour qui Nanterre se construit (pourrons-nous toujours y habiter ?), et avec qui ils seront au cœur des processus de décisions

La technique « participative » que nous utilisons consiste à filmer les habitants pour concentrer en 20-25 minutes les idées fortes puis de les mettre en débat. Elle permet de garder le fil de l'histoire, en regardant vers l'avenir, tout en évaluant la manière dont les habitants s'approprient le sens de la transformation de la ville.

Pour compléter cette démarche, les habitants ont la possibilité de participer à des groupes de contributions.

En se nourrissant de la parole des habitants, les élus, le collectif des décideurs se mettent en position de faire évoluer leur propre représentation, pour pouvoir repérer des attentes, des opinions minoritaires en formation (dont certaines ont vocations à être rapidement majoritaires) et d'anticiper les décisions.

Toutes les opérations se terminent par une réunion de synthèse publique où les élus disent ce qu'ils retiennent de ce qui a été dit et les points sur lesquels ils s'engagent. Ensuite, des habitants, des élus se réunissent chaque année à l'occasion d'un observatoire des engagements et produisent un rapport pour évaluer le respect de tous les engagements.

Alors, à quoi sert l'intervention des habitants ?

L'écoute des habitants est avant tout utile à la réanimation du débat politique autour de questions telles que :

Quel est le sens du projet du territoire ?

À qui profite la transformation du territoire ?

Quelle est la place du désir individuel dans un projet territorial ?

Par le simple fait de pouvoir organiser le dialogue autour de ce type de questions par une dynamique sociale où l'on partage l'histoire passée, présente, et future du territoire, et où cette histoire se transmet et devient palpable, concrète et appropriée, un récit partagé se construit.

Ne reconnaît-on pas « les vrais territoires, les grands élus » à la capacité à faire vivre ce récit, à faire partager cette légende ?

Sabri Bendimérad

Madame Fabienne Giboudeaux est conseillère de Paris chargée de l'urbanisme dans le 20ème arrondissement

Madame Florence De Massol est vice-présidente d'un conseil de quartier

Marc Prochasson est conseiller technique à la Mairie du 20 ème.

Concertation, consultation, participation. Fabienne Giboudeaux

Nous avons fait le choix de venir à trois pour avoir trois visions complémentaires puisque nous travaillons ensemble.

Moi, ça fait six ans aujourd'hui que je suis élue. J'ai un bilan un peu mitigé. Beaucoup de satisfaction dans la participation, la demande de participation des associations, des conseils de quartier, des habitants du 20 ème, une vraie dynamique, une vraie envie de faire, une envie aussi d'aller vers les projets d'avenir, ce qui est très positif, même s'il y a eu de la part de quelques associations, à certains moments, une volonté de défendre des intérêts particuliers sans aucun souci de l'intérêt général. Alors mon bilan est mitigé pourquoi ? Parce que je n'ai pas eu les outils pour organiser plus que de la concertation formelle, ce qui est obligatoire en matière d'urbanisme. Mais on voulait vraiment faire de la concertation ET de la participation. Alors pour expliquer ce manque d'outils, il faut comprendre que c'est un peu la situation parisienne qui domine dans les arrondissements, qui sont de la taille d'une grande ville puisque le 20ème c'est près de 190 000 habitants. Nous n'avons de service d'urbanisme à la mairie du 20ème, nous n'avons pas de locaux qui puissent être utilisés pour montrer les projets et nous avons des services qui sont centralisés Boulevard Morland , qui ne sont pas en contact avec nous quotidiennement et avec qui nous avons des réunions très formelles et très organisées même si cela se passe bien en général. Je ressens cette organisation comme une frustration parce que j'ai eu l'occasion dans le cadre de ce mandat de faire des formations dans d'autres villes et j'ai rencontré dans des petites villes, des amis qui ont vraiment une équipe, un service avec lesquels ils élaborent des projets, qui ont un rapport au terrain beaucoup plus intéressant avec un lien plus fort entre les élus et les services.

Alors nous, il faut dire que les moyens humains sont minimes. Moi, je suis élue, j'ai une personne qui travaille avec moi qui s'occupe de toute la section des permis de construire, permis de démolir, d'organiser les réunions, ce qui est un travail énorme, puisque le 20ème, c'est près de 300 permis par an. Moi, je dois tous les regarder, faire les visites sur place, ce qui prend énormément de temps, et ensuite, il faut se donner le temps de travailler sur ces projets et d'organiser la concertation. Et c'est là que ça devient très tendu, quand on essaie de faire bien son travail et d'assumer son mandat. Ce que je retiens de ces tentatives de concertation, c'est une expérience positive dans un quartier : Le quartier « Réunion », où il y avait trois secteurs d'aménagement de la ville qui étaient programmés depuis 2000, et il y a eu vraiment une dynamique locale pour participer à la vie de la population de ce nouveau quartier. Au début, on m'avait dit quand je suis arrivée en 2001, tu vas voir dans les associations, c'est terrible, les habitants sont contre tout, ils mettent un bazar pas possible, ils font venir la presse. On attendait de moi que je fasse le pompier, pour que tout se passe bien. Je pense que ce n'est pas notre rôle. Bien sûr, notre rôle, c'est d'organiser des médiations mais c'est aussi de participer, d'élaborer les choses en concertation, sans forcément imposer un projet ou céder à un contre-projet. Et là que c'est très long, que ça demande beaucoup de travail de réunion, d'écoute, pour arriver à un projet. Moi ce que je souhaiterais à partir de là, c'est qu'il y ait dans le 20ème arrondissement un lieu où les habitants puissent venir voir la transformation de leur arrondissement, qu'on ait également un centre de ressources, si les gens ont des questions et s'intéressent à l'urbanisme, qu'ils aient des informations sur place. Souvent, c'est uniquement durant la concertation, lorsqu'il y a un problème, qu'on s'informe, qu'on propose un contre projet, ce qui est bien pour prendre position ... Mais en amont, on pourrait avoir une meilleure qualité de la concertation et de la participation si elle était mieux organisée et si on s'en donnait les moyens. Je terminerai sur le travail intéressant qui a été mené par les conseils de quartier à travers l'élaboration du PLU. Je pense que là, ça a été un moment très positif pour

l'arrondissement. On a refait des visites de quartier, et on a fait même, je dirai, des projets de territoire, on a réussi à ne pas parler bâtiment par bâtiment et rue par rue, mais au contraire, dans cette participation, il y a eu des échanges, une réflexion globale sur le devenir et sur comment allait évoluer l'arrondissement.
L'expérience d'un conseil de quartier

Florence de Massol

Je suis là en tant que parisienne, pour avoir participé à différents processus de concertation, d'abord comme simple citoyenne et ensuite en qualité de responsable dans une association de parents d'élèves puis dans le conseil de quartier Réunion Père-Lachaise dans le XXe arrdt à Paris. Ce que je voulais raconter, c'est la façon dont, avec les habitants du quartier, on s'est impliqué, on a commencé à réfléchir sur le devenir de notre territoire. Pour l'immense majorité d'entre nous, ça a d'abord été une démarche purement égoïste. Par exemple, en bas de chez moi, il y avait un trottoir trop étroit pour pouvoir marcher en tenant la main de ma fille ou avec une poussette... Et quand on s'est rendu compte, avec les habitants du coin, qu'il y avait des outils au conseil de quartier qui allaient nous permettre de faire entendre nos demandes. On s'est mobilisé pour utiliser ces outils.

En tant que représentante d'association de parents d'élèves, la démarche a été un peu la même. On avait demandé depuis très longtemps qu'il y ait un gymnase dans le quartier, puisque la moitié du cours de sport des collégiens était utilisée par le temps du trajet, c'est gênant sur le plan pédagogique. Cette demande a été portée par les associations pendant une quinzaine d'années et là aussi quand on a eu la possibilité, au début de la mandature, de travailler sur le plan masse, sur la façon dont ce gymnase allait s'intégrer au quartier, sur ce qu'il y allait avoir dedans, sur la gestion de la particularité du toit qui allait être recouvert d'un jardin, ... Là aussi, on a vraiment voulu faire parti du projet. La démarche, purement égoïste au départ, se transforme rapidement. Parce qu'en discutant avec les autres habitants, avec les services techniques de la Ville, avec les élus, on se rend compte que nos intérêts particuliers sont convergents avec l'intérêt général. Les concertations, c'est à cela que ça sert. Montrer que l'intérêt général n'est que la somme d'intérêts particuliers. Si on prend le temps d'un peu de pédagogie, les gens se rendent compte que l'intérêt général c'est aussi leur intérêt à eux, c'est d'accepter de bouger pour avoir de meilleurs logements.

La concertation fait l'éducation de la population et sans cet échange permanent entre les habitants, les services et les élus, on ne peut pas avancer. On a tous besoin d'apprendre de chacun. Pour moi une démarche participative, c'est une démarche qui oscille entre ces deux pôles qui paraissent antagonistes : l'intérêt général et les intérêts des particuliers. Au niveau du conseil de quartier, on a sans arrêt essayé de conjuguer les deux. Si on n'arrive pas à articuler ces deux choses, le particulier et le collectif, la concertation n'est pas réussie.

Autre chose, c'est que la concertation ne peut porter ses fruits que si on arrive à dégager un consensus. Cela ne veut pas dire forcément qu'à la fin, quand le projet aboutit, tout le monde soit d'accord. Non, ça veut dire que les gens qui étaient opposés au projet ou à une partie du projet, disent : je suis toujours opposé, mais je comprends que pour avancer, il faille faire ce projet. A partir du moment où on arrive à dégager ce consensus, ça permet que les gens qui sont toujours opposés ne sentent pas floués, trahis, ou exclus.

C'est fondamental parce que dans une concertation, on est entouré par ces voisins, par d'autres parents, des gens que l'on côtoie au quotidien, et si on n'arrive pas à cette notion de consensus, cela va provoquer des clans, des rivalités, des rancœurs, qui vont rendre la vie collective infernale.

Autre chose à propos de concertation, une des difficultés à laquelle on se heurte, c'est les différences de temporalité. On s'est rendu compte que la ville ne vivait pas au même rythme que les êtres humains. Et c'est une chose dont on se rend compte avec les projets d'urbanisme ou les projets qui concernent l'espace public. Pour que les gens ne se sentent pas lésés par la lenteur des processus administratifs, il est important de les tenir informés. La communication c'est d'abord de l'information. Quand un projet nécessite de nombreuses années, pour que les gens qui ont participé au début de la concertation ne se sentent pas trahis, laissés pour compte, il faut toujours garder un contact avec eux. Ce sont des gens qui, bénévolement, ont donné de leur temps, de leur réflexion, et par rapport à cet effort, il faut donner un retour d'information, par respect.

On a eu beaucoup de friches dans le quartier, et on s'est rendu compte qu'une friche laissée trop longtemps dans cet état, faisait partie de la ville, était intégrée à l'environnement des habitants à tel point que certains refusaient de la voir aménagée en logements. Peut-être certains d'entre vous ont entendu parler de ce qui s'appelait : Le jardin Solidaire. C'est un exemple typique de ce problème. C'est une association qui s'est installée dans une friche qui était réservée à la construction d'un gymnase, le fameux gymnase que l'association de parents d'élèves attendait depuis des années avec une convention d'occupation temporaire. Mais quand on leur a dit on lance les travaux, il n'y ont pas cru parce qu'il s'était passé tellement d'années, et ils avaient tellement pris possession du terrain que ça a été difficile. Avec les élus, on a vraiment travaillé en concertation là-dessus, parce qu'on a réussi à faire que ce gymnase soit construit, parce qu'on a donné la parole aux gens qui habitaient dans le quartier depuis longtemps et qui savaient que ce terrain était destiné à un gymnase. Il y a eu une sorte d'opposition dans le quartier entre les nouveaux arrivants et les anciens habitants. Je pense que de ce point de vue, la mémoire d'un quartier, son histoire sont fondamentales parce que c'est là-dessus qu'on va s'appuyer pour les projets d'urbanisme qui demandent parfois tant de temps pour être réalisés.

Hélène Bernard

J'ai une question pour Florence de Massol. D'abord, j'ai trouvé très intéressant tout ce que vous avez raconté. J'aimerais décortiquer un peu mieux les enchaînements, la progression du projet. Je me suis retrouvée dans ce que vous avez dit parce que j'ai été très impliquée en tant qu'habitante. Et quand on s'engage de façon assez longue, puisque apparemment vous êtes engagés sur la durée, on a tendance à se professionnaliser et on se retrouve en décalage avec les autres habitants. Est-ce que vous acceptez les habitants qui ne s'engagent que pour une durée donnée ? Comment se fait la jonction avec l'information et comment s'organise le partage des pouvoirs ?

Florence de Massol

C'est vrai que l'information c'est le pouvoir. Que ce soit dans un conseil de quartier ou à l'Assemblée Nationale.

De toute façon, quand on s'engage dans ce genre de processus, dans ce genre d'activité, il faut garder à l'esprit deux choses : d'abord que ça évolue, ça progresse, on apprend et ensuite que ça doit avoir une durée limitée dans le temps. Certains des conseillers de quartier ont eu beaucoup de mal et ont toujours beaucoup de mal à se mettre ça dans le crâne. Ils veulent être seuls aux commandes et à vie. On a eu des conflits avec certains qui sont partis en claquant la porte, ça ne se résout pas toujours dans la douceur. Mais on a la chance dans le 20ème d'avoir quand même déjà une pratique assez longue de la démocratie participative et de la participation puisque c'est déjà la deuxième mandature. Je ne m'intéressais pas du tout à ces domaines-là dans la mandature précédente, j'ai pris l'affaire en cours de route. Mais il y a quand même une histoire, une espèce de socle de connaissances communes à l'arrondissement et aux habitants qui fait qu'on a déjà réfléchi à ces problématiques. Alors on a des petits trucs dans les conseils de quartier qui font qu'effectivement les gens peuvent venir pour une, deux réunions, deux ans, quatre ans, comme ils veulent et selon leur disponibilité. Par exemple, toutes nos réunions qui s'occupent, soit d'urbanisme, soit d'espace public sont ouvertes à tous les habitants. Avec la difficulté qui est toujours la même, celle de la communication, c'est à dire comment on arrive à faire circuler l'information. On organise régulièrement, pendant ces réunions, des apéros. Il y a des gens qui vont venir beaucoup plus facilement à une réunion, s'ils savent qu'il y aura un apéro. Ce n'est pas parce qu'ils veulent boire, mais ils se sentent plus à l'aise de discuter à partir d'une activité extérieure à la discussion, ça les met en situation de communication, de partage. Donc ces réunions sur l'urbanisme et sur l'espace public, ouvertes à tous les habitants, ces apéros qui vont permettre à ceux qui sont un peu plus timides de venir parce qu'ils pourront s'intégrer même s'ils n'ont rien à dire, tout cela est important parce que c'est une démarche collective et qui doit rassembler des gens le plus différent possible.

Un participant.

J'ai deux questions.

1/ Par rapport au développement durable. Il y avait 3 millions d'habitants à Paris, il n'y en a plus que 2 millions, dans vos objectifs, avez-vous comme engagement politique d'avoir plus d'habitants à Paris.

2 / Sur le temps, est-ce que la concertation est un facteur qui accélère le processus de développement ou au contraire est-ce que ça ralentit les opérations.

Fabienne Giboudeaux :

Moi, je réponds pour le 20ème arrondissement. C'est un arrondissement, surtout le quartier Réunion, où il y avait beaucoup de petites entreprises et des bâtiments industriels, et les opérations que nous faisons densifient. Une densification qui maintient l'histoire parcellaire du quartier, on recrée des passages, une organisation qui n'est pas verticale, oui, on densifie le quartier. Dans ce sens-là, on va accueillir beaucoup plus d'habitants, mais on a perdu des surfaces qui étaient dédiées aux activités artisanales, qui étaient liées aux faubourgs de Bastille. Des menuisiers, de la petite fonderie, de la chaussure même, il y a une activité artisanale qui a disparu. Cette activité avait des bâtiments qui faisaient R + 1, on construit aujourd'hui des logements qui font R+2, R+4. On essaye quand même de garder des rez-de-chaussée commerciaux, des espaces dédiés à l'emploi, mais ce n'est pas facile, parce qu'il y a des choix qui sont faits au niveau de la consommation aussi. Les gens vont plus facilement consommer dans les grands supermarchés aux portes de Paris et délaissent le commerce de proximité. On a de grosses difficultés en ce moment à maintenir un tissu commercial et à faire venir de l'activité sachant qu'aujourd'hui les gens qui cherchent des bureaux préfèrent s'installer dans les futures opérations de portes avec des plateaux qui font 1000m², avec des normes qui sont différentes de celles qu'on avait avant. Ce ne sont pas les mêmes activités qui s'installent, donc, ils n'ont pas les mêmes demandes. Donc, oui, moi, je suis pour une certaine densification, si elle est bien faite, et si elle a un bon rapport avec l'espace public. Parce qu'on parle beaucoup de construction de logements mais le travail qu'on a fait dans le quartier de Lyon, c'est d'arriver à articuler un espace public de qualité et ... Il y a quand même une qualité de vie assez intéressante parce qu'on descend, on est sur un passage, on a accès à un équipement qui n'est pas trop loin. On va développer une vraie qualité de vie. Ce sont des questions assez sensibles, mais j'ai trouvé que les habitants et les conseils de quartier avaient acquis une certaine expertise sur ce qu'est l'espace public. L'architecture, c'est compliqué, je ne vais pas ouvrir le débat, par contre l'espace public, là, c'est intéressant. Comment vous, cet îlot qu'on va fabriquer, comment vous voulez le traverser ? Est-ce que vous souhaitez que ce soit fermé, que ce soit ouvert ? Est-ce qu'il y a des trottoirs pour les enfants ? Et la population vieillit. On parle des jeunes, mais on a une population qui vieillit à Paris. Comment vont-ils se déplacer dans ces logements ? Comment ça sera accessible ? Et là, les habitants représentent une vraie richesse.

Alors votre question sur l'accélération ou le ralentissement, ...

Le même participant

Est-ce que ça ralentit les services de la ville, qui ont leur culture, leur représentation ? Ce sont des grosses machines. La concertation peut être prise comme un face à face, un dialogue entre élus et habitants.

Fabienne Giboudeaux :

Sur toutes nos opérations, les services de la ville ont une direction de l'urbanisme qui travaille. On a 8 personnes qui suivent les opérations dans le 20ème, qui ne sont pas des grosses opérations comme celles des portes ou des ZAC qu'on a en ce moment, et on a une parfois deux personnes qui suivent les grosses opérations. Cette personne a participé aux ateliers d'urbanisme. Quand on a fait ces ateliers dans le quartier, il y avait l'aménageur, au début il y en avait deux : l'OPAC et l'ACIAN, l'architecte coordinateur et les services de la ville. Ils sont venus à tous les ateliers. Ce qu'on a fait là, j'aurais voulu qu'on le fasse sur d'autres opérations, mais c'est énorme. Ça veut dire que les personnes viennent le soir après leur travail, parfois le week-end. Alors, c'est compliqué. Il faudrait une autre organisation, que ces concertations soient intégrées à leurs heures de travail, ce qui n'est pas le cas. A Paris, c'est toujours du plus. On dit le 20ème ça va encore être chaud, il y a toujours des problèmes. Là, ils ont un peu acheté la paix. L'atelier d'ailleurs, ils nous l'ont payé en disant, on a eu trop de problèmes dans le quartier Réunion, on va gagner du temps, ils ont dit : « Bon, on vous paye ces ateliers. » Mais c'est des moyens quand même. Et les moyens, on les a difficilement. Moi, je crois que ces consultations sont un facteur d'accélération, mais il faudrait revoir l'organisation des arrondissements, et ça c'est un autre débat.

Une participante

Moi, je voulais revenir sur l'exemple du gymnase. Je suis assez surprise que vous présentiez ça comme une réussite, car pour moi, c'est l'inverse d'un projet concerté. Je ne connais pas ce projet. Mais vous nous dites que c'est un projet de gymnase qui était prévu il y a 15 ans. Entre temps, les pratiques des habitants ont évolué, ils ont investi le terrain, et en ont fait des jardins si j'ai bien compris. L'idée de la concertation, c'est de savoir adapter un projet à des pratiques qui ont évolué.

Fabienne Giboudeaux :

Pour vous répondre rapidement, c'est un gymnase qui est rattaché à un collège. Dans ce quartier, un collège n'a pas de gymnase, donc les enfants font une demi-heure à pied dans un sens, une demi-heure dans l'autre pour faire du sport. On n'était pas dans le cadre d'un gymnase qui vient agrémente la vie d'un quartier, on est dans le cadre d'un gymnase scolaire. En fait pendant quinze ans, les gens ont attendu. Soit les enfants ne faisaient pas de sport, soit ils allaient très loin. Pour nous, on ne pouvait pas transiger là-dessus. Les politiques, c'est notre rôle. Il y a un intérêt général évident que tous les enfants ont le droit de faire du sport dans le cadre de leurs activités. Le choix, ça aurait été de le mettre ailleurs, mais on n'a pas pu.

La même participante

Ma question c'était comment adapter un projet long à des pratiques qui évoluent dans un temps court ?

Marc Prochasson

Il y a eu une consultation sur le gymnase, et il y a eu une opposition sur la sauvegarde du jardin solidaire. Il y a eu comme une guerre civile dans le quartier. Les politiques ont d'ailleurs été assez malmenés sur ce projet. L'écoute n'a pas été très bonne, les gens du jardin Solidaire ont considéré que la mairie n'était pas à leur écoute. Après quand il a été acquis que, de toute façon, le gymnase serait construit, une nouvelle dynamique s'est créée pour en quelque sorte la réimplantation. Mais on ne transfère pas des arbres sans qu'il se passe des choses. On a transféré les arbres mais ce n'est pas la même nature, ce n'est pas le même environnement qui se crée. Avec un accompagnement d'une association d'aide au montage de projet, avec la participation des gens du jardin Solidaire, d'autres gens du quartier, qui d'ailleurs s'étaient opposés à l'installation du jardin sur un autre lieu, il s'est recréé une dynamique collective. Cette dynamique a permis, sur une extension de 1000 m², d'avoir, non seulement un jardin public, mais aussi un jardin où les gens puissent participer à l'élaboration de l'espace vert.

Florence de Massol

Je voulais rajouter qu'au niveau du conseil de quartier, nous, c'est vrai que les besoins des enfants, quand il s'agit de faire du sport, on ne pouvait pas transiger. Mais on s'est rendu compte qu'il était possible que cette expérience du jardin Solidaire puisse se développer à 200 mètres de là, sur un terrain qui faisait à peu près la même taille. Quand on a pesé le pour et le contre, on avait un gymnase avec un jardin au dessus et un peu plus loin, un jardin partagé qui fonctionne comme le jardin solidaire. Franchement je ne vois pas matière au mécontentement puisque dans le quartier, on a gagné deux jardins et un gymnase.

Une participante.

Par rapport à d'autres expériences que j'ai eu en Province, j'ai l'impression que ces conseils de quartier ne se forment pas de façon très naturelle, qu'il y a des intérêts politiques en jeu. Quelle est leur légitimité ? Combien de personnes cela représente par exemple ?

Fabienne Giboudeaux :

Sur un quartier de 20 000 habitants, les conseils de quartier représentent 2000 -3000 personnes, c'est vrai que c'est important. Et surtout, il y a des catégories moins représentées qui sont les jeunes, ça c'est un vrai souci que nous avons, car du coup la légitimité ne reflète pas l'ensemble de la population. Moi, sur l'aspect populaire, je prends le cas l'exemple de la ? (inaudible), une grosse association qui s'est engagée pour la défense du Bas Belleville, qui l'a fait très bien. Aujourd'hui, il n'y a plus de projet de démolition, de changement dans le Bas Belleville, l'association n'a plus à résister et du coup son action s'est arrêté. Je regrette qu'il n'y ait pas de continuité dans la démarche, une préservation des actions fortes. Avec des moyens, on pourrait avoir un lieu et surtout une éducation plus large. Il y a déjà une éducation à

l'architecture, avec les ateliers ville qui font un travail formidable, mais on pourrait approfondir cette formation auprès des conseils de quartier.

Florence de Massol :

Quand on a goûté à la participation, à tous ces processus de consultation, quand on s'est rendu compte que la voix des habitants était entendue et qu'elle pouvait faire changer les projets, ça c'est une grande motivation sur laquelle il faudrait construire une vraie culture de la consultation. Maintenant, dans le XXe, il n'y a plus un seul projet pour lequel les gens puissent imaginer ne pas être consultés.

Marc Prochasson¹

Les évènements comme ça sont une chance pour nous, car ça nous permet de prendre un peu de recul par rapport à des évènements, de les analyser en les comparant avec d'autres méthodes, d'autres pratiques comme par exemple les expériences ... (inaudible). Je vais revenir un peu en arrière pour vous donner un premier exemple sur les formes de concertation sur le quartier Réunion, qui est donc dans le 20ème, qui se trouve entre le Père Lachaise et la Nation. On a parlé du gymnase pour lequel une des associations s'opposait parce qu'elle utilisait le terrain du gymnase, mais ce qui nous a fait beaucoup évoluer dans les méthodes de concertation, c'est une expérience précédente. Ce projet de gymnase avait été défini sur un plan masse qui a été élaboré peu de temps après le changement de majorité à Paris, sur lequel un premier plan a été décidé, a été critiqué par des associations qui ont fait quelques adaptations et devait définir globalement que le quartier qui était un ensemble très dense de petits bâtiments avec des voies, des passages qui faisaient parfois moins de 2 mètres de large traversant le quartier, allait être en quelque sorte aéré. Le long du gymnase, il devait y avoir une voie très large pour que les pompiers puissent opérer et que les véhicules se croisent et les passages anciens devaient être élargis et conservés. Une nouvelle association se constitue avec des gens qui étaient arrivés récemment dans le quartier et qui remettent en cause le gymnase parce que ça violenterait l'esprit du quartier fait de petits bâtiments et d'anciens ateliers. Cette association revendique une sorte de notion culturelle qui serait l'esprit des passages. Ce qui est un peu paradoxal quand on prend exemple sur le passage Savar coupé en deux parties nord et sud par une réappropriation d'une voie de cheminement un peu alternative. L'avantage de certains quartiers du 20ème, c'est qu'on peut s'y promener en dehors des voies de circulation. Dans toute cette remise en cause du plan masse, grâce aux arguments de cette association qui était arrivé avec des commentaires bien étayés, le gymnase a été modifié, on a pu adapter et créer le même projet dans une configuration totalement différente. Malgré tout de cette expérience-là, il fallait évoluer pour qu'on ne soit pas dans une situation dont Urban Brumhein (? Urbaniste allemand) parle souvent : les élus arrivent avec un projet qu'ils présentent, qui est déjà élaboré, et on est dans une phase de critique sur un projet ce qui amène des situations assez délicates de contre-proposition, de blocage de projet et là, il faut évoluer vers une collaboration. L'expérience dont je viens de vous parler est un peu la justification pour que la Mairie de Paris évolue et investisse dans une vraie pratique de concertation. On ne peut pas continuer sur des projets quand l'architecte présente un projet, même s'il est excellent sur le plan environnemental (... inaudible) et que tout ce qu'il explique n'est pas écouté par les gens parce qu'il y a une revendication sous-jacente qui dit, on ne veut pas du gymnase. Les fondements du projet n'ont pas été acceptés au départ. Il faut dire que sur cette question des jardins au moment de la concertation, il y avait deux évènements parallèles qui se produisaient qui étaient la concertation sur ce gymnase et la constitution et l'amélioration de ce terrain qui était devenu un jardin semi-public. Pendant l'interlude avant le film, on vous a distribué la plaquette, c'est un urbanisme très varié, bâtiments de 2 étages, bâtiments de 5 étages, et avec au milieu de cet ensemble une friche qui avait été utilisée pendant près de quinze ans comme terrain d'aventure, ce qui permettait aux enfants du quartier d'avoir un endroit où jouer. Dans le projet initial il était prévu de construire tout le pâté de maisons, mais ce projet a été arrêté au moment du changement de majorité. Sur le principe de la concertation, qui est plus une collaboration, il avait été demandé l'intervention d'un atelier d'urbanisme afin d'anticiper, de ne pas avoir à présenter des projets d'architecture mais

¹ Cet intervenant n'a pas validé le verbatim

réellement de réfléchir sur ce que les habitants souhaitaient pour ce quartier, de répondre à des attentes. De nombreuses luttes associatives dans les vingt dernières années, dans le 20ème mais aussi le 18ème, ont été sur des oppositions des demandes d'espace libre. Pas uniquement des demandes de logement mais aussi des demandes d'équipement comme les piscines. Et si l'élu n'est pas à l'écoute de ces attentes, une concertation a peu de chances de démarrer. Le principe d'une concertation, c'est aussi pour le fonctionnement qu'il y ait des animateurs qui soient bien séparés. *Double (?)* (inaudible). L'élu est quand même dans une position délicate à la fois animateur et à la fois intervenant pour expliquer certains des projets. Alors justement, l'écoute des élus dont on parlait tout à l'heure est facilitée dans un cadre où la seule chose qu'il ait à faire, c'est d'écouter, de répondre et de faire des propositions sans en plus avoir à animer la séance et gérer une dynamique de groupe qui peut être parfois compliquée. Donc trois ateliers ont été animés par les pouvoirs publics, avec la participation de l'architecte coordinateur du secteur. Sur une initiative des habitants, nous avons en plus fait une visite collective du quartier. Alors on va dire les gens, ils connaissent leur quartier, c'est là où ils vivent, de leur fenêtre ils voient tous les alentours, mais la perception qu'on a souvent se limite aux rues. On ne voit pas forcément les cours intérieures, la richesse qu'il y aurait à ouvrir de nouveaux passages à l'intérieur de ce quartier, si vous regardez le plan vous verrez des passages publics. C'est un peu une réponse originale qui a résulté de la concertation. Au lieu d'avoir des impasses fermées, on a des lieux de cheminement qui permettent d'éviter certaines rues dangereuses pour se rendre à l'école. Se dessine d'ailleurs petit à petit un chemin des écoliers qui, sur presque 700 mètres, va permettre de se promener sans emprunter de voies avec un trafic automobile. Le dessin de s'est élaboré lentement parce qu'on a d'abord parlé du thème (? inaudible) général après on a parlé de circulation dans les îlots, et beaucoup plus tard on a parlé d'environnement. Ça pourrait être critiqué en disant si on veut faire de la conception bio-climatique, il faut dès le départ intégrer l'environnement. Ceci dit, à Paris, je crois qu'on ne va pas changer le sens des rues. Pour être un peu symbolique, il faut d'abord faire de la couture, du travail en dentelle dans l'urbanisme, en association avec les habitants, plutôt que d'essayer de faire un projet (? Inaudible) parce qu'on est pas sur un terrain vague et très grand.

Cette année, je crois que les premiers permis de construire vont être déposés dans les mois à venir. Donc, on a sept ans de temps. Le premier projet est en quelque sorte d'élaborer et de démarrer la concertation. Avec toujours sur la période de concertation, une espèce de pression parce qu'elle change les habitudes donc on a l'impression qu'elle fait perdre du temps. Ceci dit un projet qui capote parce qu'il n'a pas été bien concerté, c'est une perte de temps encore plus grande.

Urban (? inaudible) écrit dans une conférence que la durée du projet est très difficile à appréhender pour les non-professionnels. On ne va pas attendre toute une vie la transformation d'un quartier, et quelque chose qu'on désire, on ne peut pas l'acheter tout de suite. Mais pour assurer l'engagement de la population, il faut effectivement certaines choses : que les promesses soient tenues et aussi des résultats à court terme. Les résultats à court terme, sur cette concertation, ont été par exemple d'intégrer qu'à partir du moment où l'on avait la certitude que le terrain d'aventure ne bouge pas et qu'il lui soit fourni l'eau courante, ce qui peut paraître quelque chose d'assez élémentaire sur un lieu où on peut avoir besoin de boire parce qu'on fait un effort physique. Que, aussi, un petit trottoir soit modifié : au lieu d'avoir la palissade qui est à 50 centimètres de la chaussée, dans la mesure où c'est un terrain vague, on peut retirer la palissade et faire un aménagement provisoire du trottoir. Prendre en compte également qu'une friche c'est une ouverture, c'est un peu de verdure, donc plutôt que la friche soit derrière une palissade, qu'elle soit derrière une grille ouverte qui permette de voir. Les habitants ont aussi obtenu la garantie de préservation de certains bâtiments, ce qui motive encore plus pour participer, dans la mesure où les gens ont un peu de pouvoir et d'influence sur les décisions à venir. Il y a un élément qui est aussi à analyser, c'est les relations avec les associations. Si on prend des décisions par participation, il ne faut pas oublier les objectifs. Par exemple, doit-on accepter la contestation de construction de logements sociaux dans des quartiers relativement privilégiés du 20ème, comme «la campagne à Paris» qui est un ensemble de petites maisons basses. Et se pose la question de la conservation des bâtiments. En général les gens souhaitent conserver un peu l'histoire du quartier, la vie du quartier, le parcellaire du quartier. On est dans un quartier de ville, ça induit des lignes très particulières, des parcelles orientées nord sud. Je vais reprendre une citation, elle est de Bernard Figiel, qui est Président du Conseil National de l'Ordre du Bâtiment. Sur la conservation des bâtiments. Elle rassure les Français, elle est un repli sur soi, une attitude attisée par les associations

locales de défense du bâti ancien, une peur de se projeter dans l'avenir, de voir disparaître les repères. Alors d'accord, il y a un problème de conserver le bâti ancien, on ne va pas forcément faire du merveilleux si on essaie de rénover un bâtiment. On risque de créer des ponts thermiques, d'avoir des bâtiments qui n'ont plus aucune qualité notamment en été parce qu'ils seront isolés par l'intérieur et donc ils chaufferont très vite. Ceci dit, comment peut-on faire évoluer les esprits ? Là, un dernier exemple. Depuis maintenant trois-quatre ans, nous organisons ce qui était au début la semaine du développement durable, puis c'est devenu le mois du développement durable, et nous faisons dans ce cadre-là des ateliers de sensibilisation aux enjeux environnementaux. Ça peut être des enjeux un peu angoissants : par exemple la pollution à la Porte de Bagnolet. Mais dans ces ateliers, on recherche des solutions positives. On a pris une étude de cas, pour essayer d'expliquer la construction de haute qualité environnementale, basée sur un bâtiment pour lequel on n'avait pas encore décidé s'il serait démolit ou conservé. C'est un bâtiment qui était traité dans le cadre de la charte de développement durable de la SIEMP et dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre à Paris. C'est un exemple excellent parce qu'après une argumentation honnête sur la qualité du bâtiment, sur son état, sur les questions de comment il peut être rénové, l'architecte a montré les pistes de travail sur ce que peut devenir un bâtiment de bonne qualité de vie. Parce qu'il ne faut pas dire uniquement qualité environnementale, c'est aussi une qualité de vie qu'on cherche. Des terrasses accessibles, des terrasses végétalisées, des panneaux solaires qui permettent de réduire les factures, une bonne isolation thermique qui permet de réduire encore plus les factures, des logements lumineux. La conclusion de cette concertation, c'était que les gens qui étaient plutôt conservateurs dans ce quartier étaient prêts à prendre le marteau piqueur pour démolir ce bâtiment. Ce qui me motive personnellement dans les questions de concertation, c'est que les premières fois que nous avons entendu parler de concertation dans le milieu du développement, je parle de développement et de solidarité internationale, c'était pendant les conférences de Rio, les conférences mondiales de l'environnement. Et le principe 10 de la déclaration finale est très clair sur la participation des habitants à créer un monde nouveau qui soit compatible avec une préservation de la qualité de vie sur notre planète. Une qualité de vie qui est partagée par tout le monde. Quand on parle d'environnement, on parle aussi souvent de social et de partage. Une dernière petite référence qu'on aura peut-être l'occasion de mettre dans le compte-rendu de cet atelier : dans le milieu de l'éducation à la solidarité internationale, on utilise un exemple qui s'appelle l'échelle de Harts. C'est une échelle qui va de la manipulation à la collaboration, à la (inaudible), au partage des décisions, et c'est particulièrement vrai dans le milieu de la jeunesse. Mais on pourrait passer à la moulinette nos expériences de concertation pour voir à quel niveau de ce barème elles se situent pour essayer d'améliorer le plus possible les consultations. Et aussi, dans le cas de certaines grandes assemblées, il a une réflexion à mener sur le type d'atelier, le type d'ambiance qu'on installe pour que tout le monde puisse prendre la parole et s'exprimer dans de bonnes conditions.

Sabri Bendimérad

Madame Fabienne Giboudeaux est conseillère de Paris chargée de l'urbanisme dans le 20ème arrondissement

Madame Florence De Massol est vice-présidente d'un conseil de quartier

Marc Prochasson est conseiller technique à la Mairie du 20 ème.

Concertation, consultation, participation. Fabienne Giboudeaux

Nous avons fait le choix de venir à trois pour avoir trois visions complémentaires puisque nous travaillons ensemble.

Moi, ça fait six ans aujourd'hui que je suis élue. J'ai un bilan un peu mitigé. Beaucoup de satisfaction dans la participation, la demande de participation des associations, des conseils de quartier, des habitants du 20 ème, une vraie dynamique, une vraie envie de faire, une envie aussi d'aller vers les projets d'avenir, ce qui est très positif, même s'il y a eu de la part de quelques associations, à certains moments, une volonté de défendre des intérêts particuliers sans aucun souci de l'intérêt général. Alors mon bilan est mitigé pourquoi ? Parce que je n'ai pas eu les outils pour organiser plus que de la concertation formelle, ce qui est obligatoire en matière d'urbanisme. Mais on voulait vraiment faire de la concertation ET de la participation. Alors pour expliquer ce manque d'outils, il faut comprendre que c'est un peu la situation parisienne qui domine dans les arrondissements, qui sont de la taille d'une grande ville puisque le 20ème c'est près de 190 000 habitants. Nous n'avons de service d'urbanisme à la mairie du 20ème, nous n'avons pas de locaux qui puissent être utilisés pour montrer les projets et nous avons des services qui sont centralisés Boulevard Morland , qui ne sont pas en contact avec nous quotidiennement et avec qui nous avons des réunions très formelles et très organisées même si cela se passe bien en général. Je ressens cette organisation comme une frustration parce que j'ai eu l'occasion dans le cadre de ce mandat de faire des formations dans d'autres villes et j'ai rencontré dans des petites villes, des amis qui ont vraiment une équipe, un service avec lesquels ils élaborent des projets, qui ont un rapport au terrain beaucoup plus intéressant avec un lien plus fort entre les élus et les services.

Alors nous, il faut dire que les moyens humains sont minimes. Moi, je suis élue, j'ai une personne qui travaille avec moi qui s'occupe de toute la section des permis de construire, permis de démolir, d'organiser les réunions, ce qui est un travail énorme, puisque le 20ème, c'est près de 300 permis par an. Moi, je dois tous les regarder, faire les visites sur place, ce qui prend énormément de temps, et ensuite, il faut se donner le temps de travailler sur ces projets et d'organiser la concertation. Et c'est là que ça devient très tendu, quand on essaie de faire bien son travail et d'assumer son mandat. Ce que je retiens de ces tentatives de concertation, c'est une expérience positive dans un quartier : Le quartier « Réunion », où il y avait trois secteurs d'aménagement de la ville qui étaient programmés depuis 2000, et il y a eu vraiment une dynamique locale pour participer à la vie de la population de ce nouveau quartier. Au début, on m'avait dit quand je suis arrivée en 2001, tu vas voir dans les associations, c'est terrible, les habitants sont contre tout, ils mettent un bazar pas possible, ils font venir la presse. On attendait de moi que je fasse le pompier, pour que tout se passe bien. Je pense que ce n'est pas notre rôle. Bien sûr, notre rôle, c'est d'organiser des médiations mais c'est aussi de participer, d'élaborer les choses en concertation, sans forcément imposer un projet ou céder à un contre-projet. Et là que c'est très long, que ça demande beaucoup de travail de réunion, d'écoute, pour arriver à un projet. Moi ce que je souhaiterais à partir de là, c'est qu'il y ait dans le 20ème arrondissement un lieu où les habitants puissent venir voir la transformation de leur arrondissement, qu'on ait également un centre de ressources, si les gens ont des questions et s'intéressent à l'urbanisme, qu'ils aient des informations sur place. Souvent, c'est uniquement durant la concertation, lorsqu'il y a un problème, qu'on s'informe, qu'on propose un contre projet, ce qui est bien pour prendre position ... Mais en amont, on pourrait avoir une meilleure qualité de la concertation et de la participation si elle était mieux organisée et si on s'en donnait les moyens. Je terminerai sur le travail intéressant qui a été mené par les conseils de quartier à travers l'élaboration du PLU. Je pense que là, ça a été un moment très positif pour

l'arrondissement. On a refait des visites de quartier, et on a fait même, je dirai, des projets de territoire, on a réussi à ne pas parler bâtiment par bâtiment et rue par rue, mais au contraire, dans cette participation, il y a eu des échanges, une réflexion globale sur le devenir et sur comment allait évoluer l'arrondissement.
L'expérience d'un conseil de quartier

Florence de Massol

Je suis là en tant que parisienne, pour avoir participé à différents processus de concertation, d'abord comme simple citoyenne et ensuite en qualité de responsable dans une association de parents d'élèves puis dans le conseil de quartier Réunion Père-Lachaise dans le XXe arrdt à Paris. Ce que je voulais raconter, c'est la façon dont, avec les habitants du quartier, on s'est impliqué, on a commencé à réfléchir sur le devenir de notre territoire. Pour l'immense majorité d'entre nous, ça a d'abord été une démarche purement égoïste. Par exemple, en bas de chez moi, il y avait un trottoir trop étroit pour pouvoir marcher en tenant la main de ma fille ou avec une poussette... Et quand on s'est rendu compte, avec les habitants du coin, qu'il y avait des outils au conseil de quartier qui allaient nous permettre de faire entendre nos demandes. On s'est mobilisé pour utiliser ces outils.

En tant que représentante d'association de parents d'élèves, la démarche a été un peu la même. On avait demandé depuis très longtemps qu'il y ait un gymnase dans le quartier, puisque la moitié du cours de sport des collégiens était utilisée par le temps du trajet, c'est gênant sur le plan pédagogique. Cette demande a été portée par les associations pendant une quinzaine d'années et là aussi quand on a eu la possibilité, au début de la mandature, de travailler sur le plan masse, sur la façon dont ce gymnase allait s'intégrer au quartier, sur ce qu'il y allait avoir dedans, sur la gestion de la particularité du toit qui allait être recouvert d'un jardin, ... Là aussi, on a vraiment voulu faire parti du projet. La démarche, purement égoïste au départ, se transforme rapidement. Parce qu'en discutant avec les autres habitants, avec les services techniques de la Ville, avec les élus, on se rend compte que nos intérêts particuliers sont convergents avec l'intérêt général. Les concertations, c'est à cela que ça sert. Montrer que l'intérêt général n'est que la somme d'intérêts particuliers. Si on prend le temps d'un peu de pédagogie, les gens se rendent compte que l'intérêt général c'est aussi leur intérêt à eux, c'est d'accepter de bouger pour avoir de meilleurs logements.

La concertation fait l'éducation de la population et sans cet échange permanent entre les habitants, les services et les élus, on ne peut pas avancer. On a tous besoin d'apprendre de chacun. Pour moi une démarche participative, c'est une démarche qui oscille entre ces deux pôles qui paraissent antagonistes : l'intérêt général et les intérêts des particuliers. Au niveau du conseil de quartier, on a sans arrêt essayé de conjuguer les deux. Si on n'arrive pas à articuler ces deux choses, le particulier et le collectif, la concertation n'est pas réussie.

Autre chose, c'est que la concertation ne peut porter ses fruits que si on arrive à dégager un consensus. Cela ne veut pas dire forcément qu'à la fin, quand le projet aboutit, tout le monde soit d'accord. Non, ça veut dire que les gens qui étaient opposés au projet ou à une partie du projet, disent : je suis toujours opposé, mais je comprends que pour avancer, il faille faire ce projet. A partir du moment où on arrive à dégager ce consensus, ça permet que les gens qui sont toujours opposés ne sentent pas floués, trahis, ou exclus.

C'est fondamental parce que dans une concertation, on est entouré par ces voisins, par d'autres parents, des gens que l'on côtoie au quotidien, et si on n'arrive pas à cette notion de consensus, cela va provoquer des clans, des rivalités, des rancœurs, qui vont rendre la vie collective infernale.

Autre chose à propos de concertation, une des difficultés à laquelle on se heurte, c'est les différences de temporalité. On s'est rendu compte que la ville ne vivait pas au même rythme que les êtres humains. Et c'est une chose dont on se rend compte avec les projets d'urbanisme ou les projets qui concernent l'espace public. Pour que les gens ne se sentent pas lésés par la lenteur des processus administratifs, il est important de les tenir informés. La communication c'est d'abord de l'information. Quand un projet nécessite de nombreuses années, pour que les gens qui ont participé au début de la concertation ne se sentent pas trahis, laissés pour compte, il faut toujours garder un contact avec eux. Ce sont des gens qui, bénévolement, ont donné de leur temps, de leur réflexion, et par rapport à cet effort, il faut donner un retour d'information, par respect.

On a eu beaucoup de friches dans le quartier, et on s'est rendu compte qu'une friche laissée trop longtemps dans cet état, faisait partie de la ville, était intégrée à l'environnement des habitants à tel point que certains refusaient de la voir aménagée en logements. Peut-être certains d'entre vous ont entendu parler de ce qui s'appelait : Le jardin Solidaire. C'est un exemple typique de ce problème. C'est une association qui s'est installée dans une friche qui était réservée à la construction d'un gymnase, le fameux gymnase que l'association de parents d'élèves attendait depuis des années avec une convention d'occupation temporaire. Mais quand on leur a dit on lance les travaux, il n'y ont pas cru parce qu'il s'était passé tellement d'années, et ils avaient tellement pris possession du terrain que ça a été difficile. Avec les élus, on a vraiment travaillé en concertation là-dessus, parce qu'on a réussi à faire que ce gymnase soit construit, parce qu'on a donné la parole aux gens qui habitaient dans le quartier depuis longtemps et qui savaient que ce terrain était destiné à un gymnase. Il y a eu une sorte d'opposition dans le quartier entre les nouveaux arrivants et les anciens habitants. Je pense que de ce point de vue, la mémoire d'un quartier, son histoire sont fondamentales parce que c'est là-dessus qu'on va s'appuyer pour les projets d'urbanisme qui demandent parfois tant de temps pour être réalisés.

Hélène Bernard

J'ai une question pour Florence de Massol. D'abord, j'ai trouvé très intéressant tout ce que vous avez raconté. J'aimerais décortiquer un peu mieux les enchaînements, la progression du projet. Je me suis retrouvée dans ce que vous avez dit parce que j'ai été très impliquée en tant qu'habitante. Et quand on s'engage de façon assez longue, puisque apparemment vous êtes engagés sur la durée, on a tendance à se professionnaliser et on se retrouve en décalage avec les autres habitants. Est-ce que vous acceptez les habitants qui ne s'engagent que pour une durée donnée ? Comment se fait la jonction avec l'information et comment s'organise le partage des pouvoirs ?

Florence de Massol

C'est vrai que l'information c'est le pouvoir. Que ce soit dans un conseil de quartier ou à l'Assemblée Nationale.

De toute façon, quand on s'engage dans ce genre de processus, dans ce genre d'activité, il faut garder à l'esprit deux choses : d'abord que ça évolue, ça progresse, on apprend et ensuite que ça doit avoir une durée limitée dans le temps. Certains des conseillers de quartier ont eu beaucoup de mal et ont toujours beaucoup de mal à se mettre ça dans le crâne. Ils veulent être seuls aux commandes et à vie. On a eu des conflits avec certains qui sont partis en claquant la porte, ça ne se résout pas toujours dans la douceur. Mais on a la chance dans le 20ème d'avoir quand même déjà une pratique assez longue de la démocratie participative et de la participation puisque c'est déjà la deuxième mandature. Je ne m'intéressais pas du tout à ces domaines-là dans la mandature précédente, j'ai pris l'affaire en cours de route. Mais il y a quand même une histoire, une espèce de socle de connaissances communes à l'arrondissement et aux habitants qui fait qu'on a déjà réfléchi à ces problématiques. Alors on a des petits trucs dans les conseils de quartier qui font qu'effectivement les gens peuvent venir pour une, deux réunions, deux ans, quatre ans, comme ils veulent et selon leur disponibilité. Par exemple, toutes nos réunions qui s'occupent, soit d'urbanisme, soit d'espace public sont ouvertes à tous les habitants. Avec la difficulté qui est toujours la même, celle de la communication, c'est à dire comment on arrive à faire circuler l'information. On organise régulièrement, pendant ces réunions, des apéros. Il y a des gens qui vont venir beaucoup plus facilement à une réunion, s'ils savent qu'il y aura un apéro. Ce n'est pas parce qu'ils veulent boire, mais ils se sentent plus à l'aise de discuter à partir d'une activité extérieure à la discussion, ça les met en situation de communication, de partage. Donc ces réunions sur l'urbanisme et sur l'espace public, ouvertes à tous les habitants, ces apéros qui vont permettre à ceux qui sont un peu plus timides de venir parce qu'ils pourront s'intégrer même s'ils n'ont rien à dire, tout cela est important parce que c'est une démarche collective et qui doit rassembler des gens le plus différent possible.

Un participant.

J'ai deux questions.

1/ Par rapport au développement durable. Il y avait 3 millions d'habitants à Paris, il n'y en a plus que 2 millions, dans vos objectifs, avez-vous comme engagement politique d'avoir plus d'habitants à Paris.

2 / Sur le temps, est-ce que la concertation est un facteur qui accélère le processus de développement ou au contraire est-ce que ça ralentit les opérations.

Fabienne Giboudeaux :

Moi, je réponds pour le 20ème arrondissement. C'est un arrondissement, surtout le quartier Réunion, où il y avait beaucoup de petites entreprises et des bâtiments industriels, et les opérations que nous faisons densifient. Une densification qui maintient l'histoire parcellaire du quartier, on recrée des passages, une organisation qui n'est pas verticale, oui, on densifie le quartier. Dans ce sens-là, on va accueillir beaucoup plus d'habitants, mais on a perdu des surfaces qui étaient dédiées aux activités artisanales, qui étaient liées aux faubourgs de Bastille. Des menuisiers, de la petite fonderie, de la chaussure même, il y a une activité artisanale qui a disparu. Cette activité avait des bâtiments qui faisaient R + 1, on construit aujourd'hui des logements qui font R+2, R+4. On essaye quand même de garder des rez-de-chaussée commerciaux, des espaces dédiés à l'emploi, mais ce n'est pas facile, parce qu'il y a des choix qui sont faits au niveau de la consommation aussi. Les gens vont plus facilement consommer dans les grands supermarchés aux portes de Paris et délaissent le commerce de proximité. On a de grosses difficultés en ce moment à maintenir un tissu commercial et à faire venir de l'activité sachant qu'aujourd'hui les gens qui cherchent des bureaux préfèrent s'installer dans les futures opérations de portes avec des plateaux qui font 1000m², avec des normes qui sont différentes de celles qu'on avait avant. Ce ne sont pas les mêmes activités qui s'installent, donc, ils n'ont pas les mêmes demandes. Donc, oui, moi, je suis pour une certaine densification, si elle est bien faite, et si elle a un bon rapport avec l'espace public. Parce qu'on parle beaucoup de construction de logements mais le travail qu'on a fait dans le quartier de Lyon, c'est d'arriver à articuler un espace public de qualité et ... Il y a quand même une qualité de vie assez intéressante parce qu'on descend, on est sur un passage, on a accès à un équipement qui n'est pas trop loin. On va développer une vraie qualité de vie. Ce sont des questions assez sensibles, mais j'ai trouvé que les habitants et les conseils de quartier avaient acquis une certaine expertise sur ce qu'est l'espace public. L'architecture, c'est compliqué, je ne vais pas ouvrir le débat, par contre l'espace public, là, c'est intéressant. Comment vous, cet îlot qu'on va fabriquer, comment vous voulez le traverser ? Est-ce que vous souhaitez que ce soit fermé, que ce soit ouvert ? Est-ce qu'il y a des trottoirs pour les enfants ? Et la population vieillit. On parle des jeunes, mais on a une population qui vieillit à Paris. Comment vont-ils se déplacer dans ces logements ? Comment ça sera accessible ? Et là, les habitants représentent une vraie richesse.

Alors votre question sur l'accélération ou le ralentissement, ...

Le même participant

Est-ce que ça ralentit les services de la ville, qui ont leur culture, leur représentation ? Ce sont des grosses machines. La concertation peut être prise comme un face à face, un dialogue entre élus et habitants.

Fabienne Giboudeaux :

Sur toutes nos opérations, les services de la ville ont une direction de l'urbanisme qui travaille. On a 8 personnes qui suivent les opérations dans le 20ème, qui ne sont pas des grosses opérations comme celles des portes ou des ZAC qu'on a en ce moment, et on a une parfois deux personnes qui suivent les grosses opérations. Cette personne a participé aux ateliers d'urbanisme. Quand on a fait ces ateliers dans le quartier, il y avait l'aménageur, au début il y en avait deux : l'OPAC et l'ACIAN, l'architecte coordinateur et les services de la ville. Ils sont venus à tous les ateliers. Ce qu'on a fait là, j'aurais voulu qu'on le fasse sur d'autres opérations, mais c'est énorme. Ça veut dire que les personnes viennent le soir après leur travail, parfois le week-end. Alors, c'est compliqué. Il faudrait une autre organisation, que ces concertations soient intégrées à leurs heures de travail, ce qui n'est pas le cas. A Paris, c'est toujours du plus. On dit le 20ème ça va encore être chaud, il y a toujours des problèmes. Là, ils ont un peu acheté la paix. L'atelier d'ailleurs, ils nous l'ont payé en disant, on a eu trop de problèmes dans le quartier Réunion, on va gagner du temps, ils ont dit : « Bon, on vous paye ces ateliers. » Mais c'est des moyens quand même. Et les moyens, on les a difficilement. Moi, je crois que ces consultations sont un facteur d'accélération, mais il faudrait revoir l'organisation des arrondissements, et ça c'est un autre débat.

Une participante

Moi, je voulais revenir sur l'exemple du gymnase. Je suis assez surprise que vous présentiez ça comme une réussite, car pour moi, c'est l'inverse d'un projet concerté. Je ne connais pas ce projet. Mais vous nous dites que c'est un projet de gymnase qui était prévu il y a 15 ans. Entre temps, les pratiques des habitants ont évolué, ils ont investi le terrain, et en ont fait des jardins si j'ai bien compris. L'idée de la concertation, c'est de savoir adapter un projet à des pratiques qui ont évolué.

Fabienne Giboudeaux :

Pour vous répondre rapidement, c'est un gymnase qui est rattaché à un collège. Dans ce quartier, un collège n'a pas de gymnase, donc les enfants font une demi-heure à pied dans un sens, une demi-heure dans l'autre pour faire du sport. On n'était pas dans le cadre d'un gymnase qui vient agrémente la vie d'un quartier, on est dans le cadre d'un gymnase scolaire. En fait pendant quinze ans, les gens ont attendu. Soit les enfants ne faisaient pas de sport, soit ils allaient très loin. Pour nous, on ne pouvait pas transiger là-dessus. Les politiques, c'est notre rôle. Il y a un intérêt général évident que tous les enfants ont le droit de faire du sport dans le cadre de leurs activités. Le choix, ça aurait été de le mettre ailleurs, mais on n'a pas pu.

La même participante

Ma question c'était comment adapter un projet long à des pratiques qui évoluent dans un temps court ?

Marc Prochasson

Il y a eu une consultation sur le gymnase, et il y a eu une opposition sur la sauvegarde du jardin solidaire. Il y a eu comme une guerre civile dans le quartier. Les politiques ont d'ailleurs été assez malmenés sur ce projet. L'écoute n'a pas été très bonne, les gens du jardin Solidaire ont considéré que la mairie n'était pas à leur écoute. Après quand il a été acquis que, de toute façon, le gymnase serait construit, une nouvelle dynamique s'est créée pour en quelque sorte la réimplantation. Mais on ne transfère pas des arbres sans qu'il se passe des choses. On a transféré les arbres mais ce n'est pas la même nature, ce n'est pas le même environnement qui se crée. Avec un accompagnement d'une association d'aide au montage de projet, avec la participation des gens du jardin Solidaire, d'autres gens du quartier, qui d'ailleurs s'étaient opposés à l'installation du jardin sur un autre lieu, il s'est recréé une dynamique collective. Cette dynamique a permis, sur une extension de 1000 m², d'avoir, non seulement un jardin public, mais aussi un jardin où les gens puissent participer à l'élaboration de l'espace vert.

Florence de Massol

Je voulais rajouter qu'au niveau du conseil de quartier, nous, c'est vrai que les besoins des enfants, quand il s'agit de faire du sport, on ne pouvait pas transiger. Mais on s'est rendu compte qu'il était possible que cette expérience du jardin Solidaire puisse se développer à 200 mètres de là, sur un terrain qui faisait à peu près la même taille. Quand on a pesé le pour et le contre, on avait un gymnase avec un jardin au dessus et un peu plus loin, un jardin partagé qui fonctionne comme le jardin solidaire. Franchement je ne vois pas matière au mécontentement puisque dans le quartier, on a gagné deux jardins et un gymnase.

Une participante.

Par rapport à d'autres expériences que j'ai eu en Province, j'ai l'impression que ces conseils de quartier ne se forment pas de façon très naturelle, qu'il y a des intérêts politiques en jeu. Quelle est leur légitimité ? Combien de personnes cela représente par exemple ?

Fabienne Giboudeaux :

Sur un quartier de 20 000 habitants, les conseils de quartier représentent 2000 -3000 personnes, c'est vrai que c'est important. Et surtout, il y a des catégories moins représentées qui sont les jeunes, ça c'est un vrai souci que nous avons, car du coup la légitimité ne reflète pas l'ensemble de la population. Moi, sur l'aspect populaire, je prends le cas l'exemple de la ? (inaudible), une grosse association qui s'est engagée pour la défense du Bas Belleville, qui l'a fait très bien. Aujourd'hui, il n'y a plus de projet de démolition, de changement dans le Bas Belleville, l'association n'a plus à résister et du coup son action s'est arrêté. Je regrette qu'il n'y ait pas de continuité dans la démarche, une préservation des actions fortes. Avec des moyens, on pourrait avoir un lieu et surtout une éducation plus large. Il y a déjà une éducation à

l'architecture, avec les ateliers ville qui font un travail formidable, mais on pourrait approfondir cette formation auprès des conseils de quartier.

Florence de Massol :

Quand on a goûté à la participation, à tous ces processus de consultation, quand on s'est rendu compte que la voix des habitants était entendue et qu'elle pouvait faire changer les projets, ça c'est une grande motivation sur laquelle il faudrait construire une vraie culture de la consultation. Maintenant, dans le XXe, il n'y a plus un seul projet pour lequel les gens puissent imaginer ne pas être consultés.

Marc Prochasson¹

Les événements comme ça sont une chance pour nous, car ça nous permet de prendre un peu de recul par rapport à des événements, de les analyser en les comparant avec d'autres méthodes, d'autres pratiques comme par exemple les expériences ... (inaudible). Je vais revenir un peu en arrière pour vous donner un premier exemple sur les formes de concertation sur le quartier Réunion, qui est donc dans le 20ème, qui se trouve entre le Père Lachaise et la Nation. On a parlé du gymnase pour lequel une des associations s'opposait parce qu'elle utilisait le terrain du gymnase, mais ce qui nous a fait beaucoup évoluer dans les méthodes de concertation, c'est une expérience précédente. Ce projet de gymnase avait été défini sur un plan masse qui a été élaboré peu de temps après le changement de majorité à Paris, sur lequel un premier plan a été décidé, a été critiqué par des associations qui ont fait quelques adaptations et devait définir globalement que le quartier qui était un ensemble très dense de petits bâtiments avec des voies, des passages qui faisaient parfois moins de 2 mètres de large traversant le quartier, allait être en quelque sorte aéré. Le long du gymnase, il devait y avoir une voie très large pour que les pompiers puissent opérer et que les véhicules se croisent et les passages anciens devaient être élargis et conservés. Une nouvelle association se constitue avec des gens qui étaient arrivés récemment dans le quartier et qui remettent en cause le gymnase parce que ça violenterait l'esprit du quartier fait de petits bâtiments et d'anciens ateliers. Cette association revendique une sorte de notion culturelle qui serait l'esprit des passages. Ce qui est un peu paradoxal quand on prend exemple sur le passage Savar coupé en deux parties nord et sud par une réappropriation d'une voie de cheminement un peu alternative. L'avantage de certains quartiers du 20ème, c'est qu'on peut s'y promener en dehors des voies de circulation. Dans toute cette remise en cause du plan masse, grâce aux arguments de cette association qui était arrivé avec des commentaires bien étayés, le gymnase a été modifié, on a pu adapter et créer le même projet dans une configuration totalement différente. Malgré tout de cette expérience-là, il fallait évoluer pour qu'on ne soit pas dans une situation dont Urban Brumhein (? Urbaniste allemand) parle souvent : les élus arrivent avec un projet qu'ils présentent, qui est déjà élaboré, et on est dans une phase de critique sur un projet ce qui amène des situations assez délicates de contre-proposition, de blocage de projet et là, il faut évoluer vers une collaboration. L'expérience dont je viens de vous parler est un peu la justification pour que la Mairie de Paris évolue et investisse dans une vraie pratique de concertation. On ne peut pas continuer sur des projets quand l'architecte présente un projet, même s'il est excellent sur le plan environnemental (... inaudible) et que tout ce qu'il explique n'est pas écouté par les gens parce qu'il y a une revendication sous-jacente qui dit, on ne veut pas du gymnase. Les fondements du projet n'ont pas été acceptés au départ. Il faut dire que sur cette question des jardins au moment de la concertation, il y avait deux événements parallèles qui se produisaient qui étaient la concertation sur ce gymnase et la constitution et l'amélioration de ce terrain qui était devenu un jardin semi-public. Pendant l'interlude avant le film, on vous a distribué la plaquette, c'est un urbanisme très varié, bâtiments de 2 étages, bâtiments de 5 étages, et avec au milieu de cet ensemble une friche qui avait été utilisée pendant près de quinze ans comme terrain d'aventure, ce qui permettait aux enfants du quartier d'avoir un endroit où jouer. Dans le projet initial il était prévu de construire tout le pâté de maisons, mais ce projet a été arrêté au moment du changement de majorité. Sur le principe de la concertation, qui est plus une collaboration, il avait été demandé l'intervention d'un atelier d'urbanisme afin d'anticiper, de ne pas avoir à présenter des projets d'architecture mais

¹ Cet intervenant n'a pas validé le verbatim

réellement de réfléchir sur ce que les habitants souhaitaient pour ce quartier, de répondre à des attentes. De nombreuses luttes associatives dans les vingt dernières années, dans le 20ème mais aussi le 18ème, ont été sur des oppositions des demandes d'espace libre. Pas uniquement des demandes de logement mais aussi des demandes d'équipement comme les piscines. Et si l'élu n'est pas à l'écoute de ces attentes, une concertation a peu de chances de démarrer. Le principe d'une concertation, c'est aussi pour le fonctionnement qu'il y ait des animateurs qui soient bien séparés. *Double (?)* (inaudible). L'élu est quand même dans une position délicate à la fois animateur et à la fois intervenant pour expliquer certains des projets. Alors justement, l'écoute des élus dont on parlait tout à l'heure est facilitée dans un cadre où la seule chose qu'il ait à faire, c'est d'écouter, de répondre et de faire des propositions sans en plus avoir à animer la séance et gérer une dynamique de groupe qui peut être parfois compliquée. Donc trois ateliers ont été animés par les pouvoirs publics, avec la participation de l'architecte coordinateur du secteur. Sur une initiative des habitants, nous avons en plus fait une visite collective du quartier. Alors on va dire les gens, ils connaissent leur quartier, c'est là où ils vivent, de leur fenêtre ils voient tous les alentours, mais la perception qu'on a souvent se limite aux rues. On ne voit pas forcément les cours intérieures, la richesse qu'il y aurait à ouvrir de nouveaux passages à l'intérieur de ce quartier, si vous regardez le plan vous verrez des passages publics. C'est un peu une réponse originale qui a résulté de la concertation. Au lieu d'avoir des impasses fermées, on a des lieux de cheminement qui permettent d'éviter certaines rues dangereuses pour se rendre à l'école. Se dessine d'ailleurs petit à petit un chemin des écoliers qui, sur presque 700 mètres, va permettre de se promener sans emprunter de voies avec un trafic automobile. Le dessin de s'est élaboré lentement parce qu'on a d'abord parlé du thème (? inaudible) général après on a parlé de circulation dans les îlots, et beaucoup plus tard on a parlé d'environnement. Ça pourrait être critiqué en disant si on veut faire de la conception bio-climatique, il faut dès le départ intégrer l'environnement. Ceci dit, à Paris, je crois qu'on ne va pas changer le sens des rues. Pour être un peu symbolique, il faut d'abord faire de la couture, du travail en dentelle dans l'urbanisme, en association avec les habitants, plutôt que d'essayer de faire un projet (? Inaudible) parce qu'on est pas sur un terrain vague et très grand.

Cette année, je crois que les premiers permis de construire vont être déposés dans les mois à venir. Donc, on a sept ans de temps. Le premier projet est en quelque sorte d'élaborer et de démarrer la concertation. Avec toujours sur la période de concertation, une espèce de pression parce qu'elle change les habitudes donc on a l'impression qu'elle fait perdre du temps. Ceci dit un projet qui capote parce qu'il n'a pas été bien concerté, c'est une perte de temps encore plus grande.

Urban (? inaudible) écrit dans une conférence que la durée du projet est très difficile à appréhender pour les non-professionnels. On ne va pas attendre toute une vie la transformation d'un quartier, et quelque chose qu'on désire, on ne peut pas l'acheter tout de suite. Mais pour assurer l'engagement de la population, il faut effectivement certaines choses : que les promesses soient tenues et aussi des résultats à court terme. Les résultats à court terme, sur cette concertation, ont été par exemple d'intégrer qu'à partir du moment où l'on avait la certitude que le terrain d'aventure ne bouge pas et qu'il lui soit fourni l'eau courante, ce qui peut paraître quelque chose d'assez élémentaire sur un lieu où on peut avoir besoin de boire parce qu'on fait un effort physique. Que, aussi, un petit trottoir soit modifié : au lieu d'avoir la palissade qui est à 50 centimètres de la chaussée, dans la mesure où c'est un terrain vague, on peut retirer la palissade et faire un aménagement provisoire du trottoir. Prendre en compte également qu'une friche c'est une ouverture, c'est un peu de verdure, donc plutôt que la friche soit derrière une palissade, qu'elle soit derrière une grille ouverte qui permette de voir. Les habitants ont aussi obtenu la garantie de préservation de certains bâtiments, ce qui motive encore plus pour participer, dans la mesure où les gens ont un peu de pouvoir et d'influence sur les décisions à venir. Il y a un élément qui est aussi à analyser, c'est les relations avec les associations. Si on prend des décisions par participation, il ne faut pas oublier les objectifs. Par exemple, doit-on accepter la contestation de construction de logements sociaux dans des quartiers relativement privilégiés du 20ème, comme «la campagne à Paris» qui est un ensemble de petites maisons basses. Et se pose la question de la conservation des bâtiments. En général les gens souhaitent conserver un peu l'histoire du quartier, la vie du quartier, le parcellaire du quartier. On est dans un quartier de ville, ça induit des lignes très particulières, des parcelles orientées nord sud. Je vais reprendre une citation, elle est de Bernard Figiel, qui est Président du Conseil National de l'Ordre du Bâtiment. Sur la conservation des bâtiments. Elle rassure les Français, elle est un repli sur soi, une attitude attisée par les associations

locales de défense du bâti ancien, une peur de se projeter dans l'avenir, de voir disparaître les repères. Alors d'accord, il y a un problème de conserver le bâti ancien, on ne va pas forcément faire du merveilleux si on essaie de rénover un bâtiment. On risque de créer des ponts thermiques, d'avoir des bâtiments qui n'ont plus aucune qualité notamment en été parce qu'ils seront isolés par l'intérieur et donc ils chaufferont très vite. Ceci dit, comment peut-on faire évoluer les esprits ? Là, un dernier exemple. Depuis maintenant trois-quatre ans, nous organisons ce qui était au début la semaine du développement durable, puis c'est devenu le mois du développement durable, et nous faisons dans ce cadre-là des ateliers de sensibilisation aux enjeux environnementaux. Ça peut être des enjeux un peu angoissants : par exemple la pollution à la Porte de Bagnolet. Mais dans ces ateliers, on recherche des solutions positives. On a pris une étude de cas, pour essayer d'expliquer la construction de haute qualité environnementale, basée sur un bâtiment pour lequel on n'avait pas encore décidé s'il serait démolit ou conservé. C'est un bâtiment qui était traité dans le cadre de la charte de développement durable de la SIEMP et dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre à Paris. C'est un exemple excellent parce qu'après une argumentation honnête sur la qualité du bâtiment, sur son état, sur les questions de comment il peut être rénové, l'architecte a montré les pistes de travail sur ce que peut devenir un bâtiment de bonne qualité de vie. Parce qu'il ne faut pas dire uniquement qualité environnementale, c'est aussi une qualité de vie qu'on cherche. Des terrasses accessibles, des terrasses végétalisées, des panneaux solaires qui permettent de réduire les factures, une bonne isolation thermique qui permet de réduire encore plus les factures, des logements lumineux. La conclusion de cette concertation, c'était que les gens qui étaient plutôt conservateurs dans ce quartier étaient prêts à prendre le marteau piqueur pour démolir ce bâtiment. Ce qui me motive personnellement dans les questions de concertation, c'est que les premières fois que nous avons entendu parler de concertation dans le milieu du développement, je parle de développement et de solidarité internationale, c'était pendant les conférences de Rio, les conférences mondiales de l'environnement. Et le principe 10 de la déclaration finale est très clair sur la participation des habitants à créer un monde nouveau qui soit compatible avec une préservation de la qualité de vie sur notre planète. Une qualité de vie qui est partagée par tout le monde. Quand on parle d'environnement, on parle aussi souvent de social et de partage. Une dernière petite référence qu'on aura peut-être l'occasion de mettre dans le compte-rendu de cet atelier : dans le milieu de l'éducation à la solidarité internationale, on utilise un exemple qui s'appelle l'échelle de Harts. C'est une échelle qui va de la manipulation à la collaboration, à la (inaudible), au partage des décisions, et c'est particulièrement vrai dans le milieu de la jeunesse. Mais on pourrait passer à la moulinette nos expériences de concertation pour voir à quel niveau de ce barème elles se situent pour essayer d'améliorer le plus possible les consultations. Et aussi, dans le cas de certaines grandes assemblées, il a une réflexion à mener sur le type d'atelier, le type d'ambiance qu'on installe pour que tout le monde puisse prendre la parole et s'exprimer dans de bonnes conditions.

Sabri Bendimérad

Pierre Vionnet est directeur du Grand projet de ville de Rouen et Laure Quoniam, paysagiste y a participé¹.

Pierre Vionnet

Mon intervention va être assez différente de la précédente, parce que j'avais prévu de parler moins exclusivement de la concertation que de la notion de projet négocié d'une manière un peu plus globale. Si tout le monde connaît le 20ème arrondissement, les sujets dont je vais vous parler sur Rouen ne sont pas forcément connus de vous. Alors voici quelques photos. Sur la carte IGN, vous voyez en partie centrale un peu sur la gauche le centre ville de Rouen et les quartiers qui font l'objet du grand projet de ville sont les quartiers de grands ensembles, les quartiers en difficulté, les plateaux du haut de la ville qui forment le Haut Rouen et le quartier le plus dégradé de la rive gauche, qui est déjà la rive populaire, c'est Gramont-La sablière. Alors sachant que le projet se situe dans le cadre des conventions avec l'Agence Nationale de rénovation urbaine, je mets en évidence trois éléments qui ne sont pas forcément dans les courants dominants. Le premier choix que nous avons fait sur le projet est un choix de développement. On en croit pas qu'on va sortir les quartiers de grand ensemble en difficulté de leur situation en appliquant la recette éternelle d'un peu de démolition, d'un peu de réhabilitation, d'un peu d'équipement de proximité, et à plus forte raison dans des quartiers qui sont assez loin du centre développé de la ville. On a donc fait le choix d'une mécanique de développement. Pour illustrer les hauts de Rouen, je me sers d'un schéma fait par l'urbaniste Bernardo Secchi qui montrait que ces quartiers, qui sont loin du centre de Rouen, sont dans la continuité des plateaux nord de la ville, qui ont connu l'essentiel du développement de ces 20 dernières années.

Autre illustration de ce projet, le choix d'implanter dans ces quartiers des équipements de centralité et de prestige, la perspective du projet lauréat de Rudy Ricciotti pour la médiathèque-bibliothèque centrale de Rouen, qui est implantée sur les quartiers de Gramont. Quand je dis équipements de centralité, ça peut aussi être des grands parcs puisqu'il y a actuellement un concours pour créer sur les hauteurs le plus grand parc de la ville. Deuxième idée majeure, on a voulu un projet dense. Aujourd'hui, le discours dominant sur les grands ensembles, c'est celui de la dé-densification. Ce qui nous a toujours paru étonnant parce que ces quartiers ne sont pas denses du tout et deuxièmement, il n'y a pas de miracle. Quand on tient un discours de dé-densification de diversification, ça veut donc dire qu'on casse plus qu'on ne construit. Et que ce qu'on reconstruit, c'est essentiellement du logement privé pas du logement social. Ça veut dire clairement qu'on met dehors un volume non négligeable d'habitants de ces quartiers. Le choix qu'on a fait est un choix de diversification, on construit plus de logement privé que de logement social mais d'être sur un volume de construction beaucoup plus important que ce qu'on démolit. On construit de l'ordre de 2000 logements et on démolit de l'ordre de 600. Donc on est des très mauvais élèves de l'Agence Nationale de rénovation urbaine parce qu'on ne casse pas assez. Donc, les différents projets qui sont en train de sortir sont des projets d'une certaine densité, là, un projet d'Henri Godin, en fin en chantier, qui n'est pas très haut mais qui fait quand même 4 étages alors qu'on nous disait qu'il fallait commencer par faire des petites maisons. Là, on a un projet dans un environnement très dense du quartier de la Bombardière. Là, un projet de Françoise Jourda, qui se permet des articulations de volumes importants puisque l'immeuble du premier plan est un bâtiment assez haut.

Dernier grand thème du projet, on a fait le choix d'assumer la modernité des quartiers, de dire qu'on est dans des quartiers d'urbanisme moderne. On ne croit pas beaucoup au discours dénonciateur des tours et des barres et on a choisi de s'appuyer sur la modernité. D'ailleurs, à travers tout ce que j'ai dit, je ne suis pas forcément déconnecté du sujet du projet négocié dans lequel je vais rentrer. Parce que pour faire du développement, il faut accepter d'en référer à d'autres, aux acteurs sempiternels de ces opérations. Vouloir la densité, c'est souhaiter garder l'essentiel de la population présente et ensuite avoir une optique de respect de l'existant. Là, on a un projet de Nicolas Michelin sur des immeubles de Marcel Lods qui au moment où on a pris en main ce projet il y a six ans était destiné à être intégralement démolit. Le discours qui est

¹ Les intervenants n'ont pas validé le verbatim

assez couru dans le milieu de l'architecture, c'est que les habitants seraient par définition nostalgiques. La décision de démolir ces bâtiments, elle a été prise par des élus, des technocrates tout à fait instruits et les pétitions pour les garder, elles ont été faites par les habitants. La totalité de ces bâtiments qui représentent 500 logements sera conservée et est en cours de réhabilitation. D'ailleurs, l'équipe du grand projet de ville a installé ses bureaux dans l'un de ces bâtiments. Une image d'un projet sur des tours du même quartier de la Grand Mare. On a des bâtiments moins emblématiques de l'architecture moderne, plus ordinaires, malgré tout le projet de réhabilitation ne cherche pas à camoufler mais plutôt à revenir à leur identité première. Ces immeubles ont subi toutes les transformations à la mode, ils ont connu le rose, les écailles de poisson, etc... là, le projet était de remettre ces immeubles dans leur état d'origine, de mettre en valeur les qualités de cette architecture mais aussi de remédier à certains défauts, de donner des bons halls qui ont du volume pour ne pas rentrer dans une tour par un trou à rats. Parce qu'il y a eu des discours de bailleurs sociaux disant que plus le hall est grand plus les jeunes s'y installent donc plus il est petit mieux c'est. Ça fait disparaître les hommes aussi.

Alors maintenant je vais traiter trois points successivement. Dans un premier temps, donner des idées pour un projet négocié, que j'ai appelé avec un peu de prétention, un urbanisme de société ouverte.

Les quatre conditions rapides, très insuffisantes, mais que je souhaite poser au début, c'est l'unité du projet c'est-à-dire par rapport à ce qui a été écrit dans la présentation de cette séance, il a été évoqué la division du travail. Là, c'est le refus de la division du travail. Le deuxième point c'est la transparence dans l'élaboration du projet, en continu, le troisième, c'est la concertation, qui pour moi, n'est qu'un élément de tout ça, et enfin l'ouverture.

Premier point, sur l'unité, l'équipe de projet que nous sommes essaie de s'occuper d'un peu tout de la dimension du développement social, de la dimension urbaine, on essaie d'embrasser l'ensemble des dimensions du projet. Là, une image d'ateliers faits avec des enfants. De la même façon, on organise des projections de cinéma de plein air, tous les étés sur les hauts de Rouen, depuis trois ans. Ça à l'air totalement déconnecté du projet mais on a le sentiment que ça ne l'est pas au vu de la fréquentation. Et puis aussi les premières discussions qu'on a eues avec les habitants sur le grand parc, c'était en attendant les projections de cinéma. On les a faites sur une pelouse que normalement tout le monde connaît mais pourtant certains habitants qui étaient là depuis trente ans nous disaient : c'est incroyable, on n'avait jamais réalisé que ça existait. Parce qu'elle était derrière un terrain de foot et que l'appropriation exclusive du terrain faisait que personne n'allait derrière. Ces projections de cinéma ont beaucoup crédibilisé l'idée qu'on avait là le site pour un grand parc. Pour moi, il n'y a donc pas de déconnexion entre passer un film et concevoir ces projets. De la même façon, on accueille, au-dessous de nos locaux, des ateliers résidences d'artistes dans ces immeubles, là c'est une intervention d'un artiste qui s'appelle Bertrand Galeine (?). Il a fait un certain nombre d'apparitions d'animaux sur les façades. Là encore, pour moi, il n'y a pas de séparation entre le travail qu'on a pu faire pour sauver ces bâtiments et des interventions artistiques dessus et qu'il y ait des artistes en résidence dedans. Pour le coup, les incompetents que nous sommes, nous nous occupons d'urbanisme, de culture, de développement social. Essayons de travailler au-delà de la division du travail. De la même façon, on essaie de rendre d'autres incompetents, acteurs du projet. En exemple, la restructuration du centre commercial du Châtelet. Sur l'image, on voit l'association des commerçants qui été maître d'ouvrage des travaux. C'est une réunion de chantier avec des commerçants. Tout d'un coup, les logiques qu'on a d'habitude entre la puissance publique et la concertation sont différentes, on a des habitants, des commerçants qui se retrouvent en situation de maîtrise d'ouvrage. Ce sont eux qui se sont retrouvés à se débrouiller sur les réunions de chantier, avec des arbitrages pénibles parce que de temps en temps, ça coûte un peu plus cher, alors qu'est-ce qu'on enlève pour passer ? Et du coup, j'ai tous ces gens-là qui ont été très actifs sur la concertation qui se retrouvent sous les critiques de certains habitants et ils viennent me voir en me disant ce que les gens sont chiants parfois !

Deuxième point après cette évocation de l'absence de division du travail, le fait qu'on a cherché, depuis le début, à être dans la transparence sur l'élaboration du projet. Moi, j'ai toujours un gros doute sur la concertation parce qu'on manipule des données extrêmement compliquées, on travaille depuis des années dans ces matières, on est censés avoir fait des études pour comprendre les choses mieux que le commun des mortels et souvent on évite, on

ne sait pas quelle va être la bonne décision. Et tout d'un coup, on va inviter un soir les habitants, pour discuter d'un projet pendant des mois voire des années. Ils ne connaissent pas grand-chose, on les met dans la salle et ils sont censés dire des choses pertinentes, alors qu'on est dans des domaines très compliqués. Donc, on a toujours veillé à élaborer les projets en ouverture, et dans une totale transparence. Ce qui est parfois casse gueule. Je me souviens avoir accompagné le Maire de Rouen à un colloque, où juste avant nous parlaient des gens de Saint-Dizier, le député maire de Saint-Dizier lui a dit : « Tu es frappé de le laisser faire ça ». Moi ma technique, c'est : je laisse bosser pendant le temps qu'il faut, et 15 jours avant l'ouverture du chantier, on fait une réunion de concertation et les gens sont forcément heureux, car ils voient qu'on est efficace. On n'a pas fait ça depuis cinq ans et demi et on va plutôt chercher à être ouvert sur ce qu'on fait. Par exemple, ça c'est une copie du carton d'invitation. Patrick Céleste, ici présent, est intervenu dans cet exercice. On avait 10 urbanistes qui travaillaient. Au tout début des études, quand ils n'avaient pas encore fini leur travail, on les a emmenés dans une conférence un peu contradictoire dans une grande salle du centre ville. Tout le monde nous a prédit un casse-gueule intégral. Au moment où nous nous commençons à travailler, ça faisait bien déjà trois ans que des élus disaient : « un jour, il y aura un grand projet de ville, ça sera merveilleux, et il y aura enfin des réponses aux problèmes ». Alors qu'il y avait une demande pressante, on a pris le risque d'aller parler de projet, de perspective à long terme et de le faire en plus avec des architectes, dont le jargon est réputé incompréhensible pour les habitants. Voici donc un exemple d'ouverture. En continu, on a fait des expos pour présenter les éléments du projet au fur et à mesure de son avancement. Autre exemple, en terme de transparence. On a eu un concours pour construire trois petits bâtiments d'activité et de service, concours qui a été gagné par l'Ecad et l'Etp. A la sortie du concours, le jour de la réception, on a montré les trois projets dans un centre socio-culturel de quartier qui est en face de la construction. Donc, un, la transparence. Il n'y avait pas encore eu la commission technique qui allait déterminer ce qui était bien ou non dans le projet, on montre. Mais en même temps, on a dit avec le Maire aux habitants: vous ne choisirez pas. On considère que l'écoute des habitants, elle se fait sur les aspects de programme général, sur les attentes par rapport à la restructuration du quartier mais sur les questions d'architecture, il y a autant d'avis que de personnes, en quoi Madame Michu serait plus pertinente que nous ? Donc on a été dans un jeu de dire : on est transparent avec vous, habitants, on essaie d'être très à l'écoute sur les aspects d'urbanisme et de projet d'ensemble, sur les aspects d'aménagement, quels éléments sont nécessaires,... par contre sur le projet d'architecture, on vous montre, mais ce n'est pas vous qui choisissez. Il y a un jury de concours, et c'est lui qui dira au Maire, on vous conseille de prendre tel projet. Ce qui est assez amusant dans cette affaire-là, c'est que les habitants n'adhéraient pas forcément au projet retenu, mais avaient plutôt une préférence pour le projet le plus audacieux, en l'occurrence un projet d'Emmanuel Combarel. Toujours sur l'information en continu, on sort une revue 'Mega ville' qui est destinée aux habitants de ces quartiers et des environs, et dans laquelle on essaie de tout raconter. C'est un vrai journal. Au début, je me souviens que le sous-préfet m'a dit : « votre truc, c'est trop compliqué, il faut être plus simple pour les gens ». On ne comprend pas forcément tout dans une revue qu'on lit, les uns ou les autres, on sait zapper, il y a des domaines qu'on ne comprend pas même dans nos quotidiens préférés, alors on a fait le choix d'un journal qui parle du projet, d'une façon compréhensible mais avec aussi des interviews des concepteurs, on rentre dans le détail et on annonce les choses très en amont. Toujours dans les informations très en amont. Un exemple, voici des bâtiments qui sont en train de se construire, qui prennent place sur une barre démolie. Ça, c'était la bâche qui était sur la barre, pour annoncer la démolition. C'est vrai que l'exercice est un peu risqué, parce que pendant plus de trois ans, c'est très long, qu'est-ce qu'on s'est fait engueuler comme quoi le projet ne sortira jamais... C'est plus confortable de parler plus tard. On a fait le choix qui s'imposait, si on veut mettre les gens en situation de formuler des avis. Parce que la réaction ne se formule pas nécessairement lors de la réunion publique avec Monsieur le Maire, elle s'exprime aussi de façon beaucoup plus diffuse dans la durée. C'est pour ça que je vais poursuivre en parlant de projet négocié et pas de concertation uniquement. Le projet négocié, c'est associer les autres collectivités, les financeurs, etc... Qu'on parle du projet, pas seulement dans les journaux de quartier mais aussi dans la presse locale et le journal municipal, globalement. Là, j'enchaîne sur le deuxième point de la concertation. On a obtenu des élus, l'autorisation de tenir beaucoup de réunions en petits comités sans eux. Ce qui a été un vrai débat. Le maire nous a donné son accord, la plupart des adjoints au maire étaient très réticents. C'est vrai qu'évidemment, le maire tient régulièrement des réunions publiques, mais l'exercice des grandes réunions est un exercice où nécessairement l'opposition est dans la salle. Normal,

c'est la démocratie ! Ou alors aussi, tant que le maire est là, on a les demandes du genre : la poubelle qui n'est pas au bon endroit, le banc etc... Donc finalement on a obtenu de lui de tenir des réunions en petits comités sans élus, mais qui sont plus des réunions où l'on est autour d'une table avec des plans. Par exemple, ça c'était une réunion de concertation, sur un ensemble d'aires de jeux, ce sont des architectes, des paysagistes d'Arpenterre, Thibaut Demaisse et Marie France (?noms inaudibles) qui ont fait ça. Il y avait une intention d'urbanisme, de rendre piéton cette grande traversé est ouest, qui découlait directement d'une espèce de parking mal fichu qu'on a déplacé, qui était considéré comme dangereux. Et la demande qui a été exprimée très fortement, c'était des jeux pour enfants au cœur du quartier et c'était une demande d'habitants. Ce n'était pas si évident. On pouvait spontanément penser qu'on se trouvait dans un cadre très végétal de plan de loisirs où il y a plein de jeux et que ça suffisait. Mais il y avait une demande explicite, dans les quartiers où beaucoup d'enfants jouent tard le soir, où les parents ne sont pas forcément avec eux, d'avoir cette aire de jeux. Et puis dernier élément, l'ouverture aux différents acteurs, y compris à ceux qui donnent des sous. Là, par exemple, on voit sur un panneau les logos des financeurs la ville, le département, la région, l'Agence Nationale de rénovation urbaine, etc... On est sur un projet qui est plutôt très bien co-financé, exceptionnellement même, comparé aux autres projets de Rouen, mais c'est aussi parce que ce projet, il est un peu négocié en ouverture. Y compris, ceux qui ont amené l'argent sont associés en amont, ils ont le droit de dire des choses avant que le projet soit complètement bouclé. Par exemple, c'est un peu de l'intendance chez nous, mais la validation des projets avec les financeurs, on a pris l'habitude de la faire en deux temps. On fait d'abord valider un dossier d'intention, où l'on est au stade programme ou esquisses. Donc un stade où un financeur peut encore dire : moi j'aimerais que vous fassiez plus attention à telle ou telle dimension, et ensuite on le revalide au moment du dossier de financement et des subventions. Mais je sais que l'ensemble de nos financeurs tiennent beaucoup à cette validation très en amont, où on peut encore influencer sur le projet, où tout n'est pas verrouillé. Et puis, on parle souvent dans ces quartiers de diversité, mais pour amener des promoteurs, des opérateurs privés, il faut aussi que le projet leur permette eux, d'apporter leurs éléments, leurs contraintes. Et là, à l'appui de ces paroles, quelques images des premiers permis de construire en accession, où on a réussi à faire venir de façon significative des promoteurs dans ce projet justement parce qu'ils ont senti que le projet n'était pas bouclé, fermé. Alors les conséquences sur la structuration de la commande. Très classiquement, en matière de conception ou d'urbanisme, on a un déroulé de commande. Il y a d'abord des études préalables souvent thématiques. On fait travailler quelques spécialistes de l'habitat, quelques bureaux d'études et de développement économique sur ce qu'on pourrait faire. Ensuite, les services assemblent ça dans un programme. Ensuite, une fois que ce programme est rédigé, on lance une consultation de l'urbanisme. Ça veut dire que dans ce process, déjà là, il s'est passé plein de temps, il n'y a toujours pas un seul habitant qui a mis son nez. Et puis, comme on est dans une école d'architecture, on n'a pas vu un concepteur. On est plutôt dans les bureaux d'étude, la techno structure. Ensuite, l'urbanisme fait son plan masse, là normalement, on commence à en parler un peu aux habitants, et puis sur les différents projets, il fait une fiche de l'eau et on repart programmation, budget... De nouveau, des phases qui sont fondamentales, celle de l'élaboration du projet et de la consolidation de son budget, il faut qu'on n'en parle à personne, ou ça se produit en cercle très fermé. Donc pour moi, l'hypothèse de départ sur cette discussion de projet négocié, c'est qu'il y a moyen de structurer différemment la commande, si on veut qu'elle soit un peu plus ouverte dès le départ. Le premier élément, c'est l'existence d'une conduite de projet un peu spécifique et d'un pilotage de projet intégré, c'est ce que j'ai évoqué tout à l'heure, qui associe différents partenaires et qui intègre les différentes dimensions du projet : urbain, social, habitat, économique. Là, par exemple le projet dont on s'occupe est géré par un groupement, et non pas géré par une seule collectivité, c'est un GIP, un groupement d'intérêt public, mais peu importe une autre forme juridique pourrait convenir. Et déjà, on assemble la Ville, l'Etat, la Caisse des Dépôts, et on assemblait la région et le département mais qui, à cause des échéances électorales, sont sortis tout en restant dans le comité de pilotage. Pilotage stratégique et un peu partagé. C'est le maire qui préside le groupement, il a le sous-préfet comme vice-président et différentes collectivités autour de la table, et puis l'équipe que j'anime. Pour illustrer, j'ai juste mis un organigramme simplifié. On a l'ensemble des champs du travail, il y a trois personnes qui sont plutôt sur le social, d'autres qui sont sur l'habitat et l'urbanisme, d'autres encore sur l'économique, afin d'intégrer les différentes dimensions du projet. Et après dans la conduite du projet global, on est dans une forme un peu originale, c'est-à-dire que la mécanique que j'évoquais est une mécanique classique du la

maîtrise d'ouvrage, mais quand même le ressort dominant dans la maîtrise d'ouvrage, c'est l'argument d'autorité, il y a un maître d'ouvrage, et c'est lui seul qui décide. Là, on est dans une forme de pilotage du projet où globalement, on n'assure pas de maîtrise d'ouvrage. Donc, on est dans la consolidation du projet global, dans sa mise en cohérence, mais où on n'est pas directement dans la maîtrise d'ouvrage d'opération. Sur certaines opérations, on est en croisé avec le maître d'ouvrage. Sur le parc que j'ai évoqué tout à l'heure, c'est un schéma de programmation où nous étions maîtres d'ouvrage et les services techniques de la Ville, en phase opérationnelle, reprennent le relais. Sur les opérations sur l'habitat, ce sont les propriétaires des bâtiments, les bailleurs sociaux, les sociétés HLM, qui sont maîtres d'ouvrage. On a mis en place avec eux un mécanisme un peu original où avant qu'ils ne lancent leur consultation de maîtrise d'œuvre, on rédige une fiche opération qui résume les éléments principaux de situation urbaine, d'objectif architectural, etc... Et un des éléments, c'est une enquête systématique qui, avant chaque réhabilitation, fait du porte-à-porte et rassemble un long questionnaire auquel répondent les habitants des immeubles concernés. Ce qui est une forme de consultation avec la population. Là, on est dans de l'exhaustif. Normalement, tous les habitants sont interrogés par questionnaire sur leurs attentes concernant la réhabilitation. Et finalement, on se rend compte que ça donne des résultats beaucoup moins éparpillés qu'on pourrait l'imaginer. Il y a toujours quelques attentes dominantes qui ressortent. Ces documents, nous on en fait des copies à tout le monde, pour les co-financeurs et autres, et parfois, ils deviennent véritablement gênants ces documents. Par exemple, l'opération que je montre, le bailleur avait avancé un peu vite en considérant que le questionnaire donnerait quelques indications et qu'il recadrerait son projet à la marge, il s'est retrouvé bloqué par ses co-financeurs qui lui ont dit : « On ne finance pas. D'après les études, il y a trop de déconnexions entre ce que vous faites et ce qu'il ressort de l'interview des habitants. » Cette enquête, elle se retrouve assez pénible pour le maître d'ouvrage, puisqu'il est obligé d'en tenir compte, vu qu'elle traîne partout. Deuxième cas sur la structuration de la commande, c'est la mise en place de maîtrise d'ouvrage un peu atypique. Je suis frappé de voir qu'en France, comme la maîtrise d'ouvrage est une chose sérieuse, elle est toujours assumée par les collectivités publiques et les gros bailleurs privés. Alors que quand on va à l'étranger, on se rend compte qu'il y a des maîtrises d'ouvrage assumées directement par les habitants ou des associations. Encore récemment, en Suède, la maîtrise d'ouvrage d'un centre social a été entièrement gérée par les habitants. Ici, on essaie très difficilement car ça ne fait vraiment pas de la culture de notre pays. L'idée que la maîtrise d'ouvrage puisse être prise en charge par des gens pas compétents, pas formés, pas sérieux, c'est impensable. Deux exemples pourtant. Ici, c'est un centre d'activités dans le quartier de la Lombardie, un projet dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par une association d'insertion par l'économie, qui installe ses propres locaux mais qui accueille aussi un certain nombre de créateurs d'entreprises, de micro entreprises en cours de formation, et donc là, il y a une aide financière publique très conséquente et une aide européenne. Et puis il y a le cas que j'évoquais tout à l'heure : le centre commercial du Châtelet, sa mise en lumière, ses bandeaux, toute la maîtrise d'ouvrage a été complètement reprise par l'association des commerçants. Une des limites de l'action dans la crédibilité vis-à-vis des habitants, c'est le besoin de durée. On est sur ce projet depuis près de six ans, les gens voient des chantiers partout. Aujourd'hui on est crédible mais on ne l'a pas été pendant longtemps parce qu'on n'a pas su répondre assez vite à des demandes un peu plus immédiates. On avait tendance à considérer que la mobilisation des services techniques de la Ville, en entretien régulier, suffirait et on a vu que ça ne marchait pas. Alors, on a monté un dispositif qui s'appelle les équipes d'intervention de proximité, avec les cinq structures d'insertion par l'économie dans le quartier, pour essayer de réagir plus vite sur des questions de remplacement, de maintenance. Dans un dispositif qui est tout bénéfique pour le maître d'ouvrage puisque dans le cadre des fonds d'intervention sociale et fonds européens on paye la maîtrise neutre, et donc il n'a à payer que le matériel. Donc, pour une intervention rapide, il n'a qu'un accord à donner pour le matériel. Et puis troisième point, les conséquences sur le projet. Qu'est-ce que ce que j'ai expliqué là, a changé sur le contenu même du projet ? Les conséquences sur le projet urbain, sur les interventions concernant le bâti, sur les espaces publics. Sur le projet urbain, on a fait un choix qui n'a l'air de rien mais avec le temps, on se dit que c'était une chose très positive. Dès qu'on a eu désigné les urbanistes, avant même qu'ils n'aient travaillé, on les a emmenés dans des réunions de discussion avec des habitants. On n'a pas prétendu que c'était des groupes représentatifs, mais on a essayé d'avoir des groupes différents. Le conseil de quartier bien sûr, qui n'est pas toujours représentatif, dans des quartiers en grande difficulté sociale, c'est pas les gens dans la situation la plus précaire qui viennent au conseil de quartier spontanément. Mais

aussi, des associations, des locataires du parc social, des commerçants et bien sûr après, il y a des gens qui ne viennent pas. Dans un de nos quartiers par exemple, c'est dur d'avoir des dames. Alors on a fait plusieurs réunions à l'antenne de la Caisse d'allocations familiales en journée, pour avoir des femmes. De la même façon, pour les jeunes qui ne viennent pas souvent, deux animateurs d'une association ont tenté à plusieurs reprises de rassembler quelques groupes de jeunes pour des réunions l'après midi. Et on a fait ces premières réunions avec les urbanistes avant même qu'ils n'aient dessiné la moindre chose, pour qu'il y ait une phase d'écoute et d'imprégnation. On a le sentiment aujourd'hui que ça a beaucoup joué sur le contenu du projet. Et à l'arrivée, on n'a pas de contestation majeure, on a eu des impatiences sur les délais, mais on n'a pas de vrai blocage sur le fond du projet. Les gens retrouvent leurs attentes dans le projet. Ce qui ne veut pas dire qu'il n'y a pas quelques sujets un peu plus pointus. Par exemple, sur le projet Grand'Mare, assez consensuel, de Nicolas Michelin, on a un poids de focalisation sur les constructions neuves. Quand on regarde de près les oppositions, on se rend compte que ce n'est pas forcément une opposition à construire un immeuble à tel endroit. Dans nos quartiers en grande difficulté, la Grand Mare est celui qui va plutôt mieux. Et donc, dès qu'on gratte un peu, au bout de deux heures, des habitants finissent par nous dire qu'en construisant, on va ramener des gens de la cité voisine du Châtelet et qu'ils ne sont pas les bienvenus. Justement dans cette cité du Châtelet, après les plaintes des habitants, notre première intervention a été de cicatriser cet endroit.

Conclusion sur la concertation sur les espaces publics. Dans certains cas, la compétence des ouvriers a changé la mécanique du projet. Aujourd'hui, il y a deux tendances un peu contradictoires. Est-ce qu'on est dans une logique de société où l'on fonctionne un peu de manière ouverte et un peu de manière négociée avec tous les acteurs dont les habitants et tous les autres aussi ? Ou est-ce qu'on est dans des mécanismes un peu classiques de déroulement de la maîtrise d'ouvrage ?

Laure Quoniam

Tout d'abord, je me mets à votre place. Je réalise un soir que Pierre et le maître d'ouvrage viennent vous expliquer le contexte dans lequel ils travaillent et le contexte dans lequel ils nous proposent de travailler sur le projet. Un contexte extrêmement précis. C'est rare d'avoir un projet aussi détaillé.

J'ai un projet à l'Opac, On a été désigné en 99, et on arrive seulement maintenant à mettre au point un programme. 2007. Je vous donne un autre exemple. On a gagné le concours de la place Ferret à Amiens, le programme était fait, on a gagné le concours, et on commence seulement à faire les travaux. Un autre exemple, quai de la Rapée à Paris, quand on a missionné, c'était en 99 et on a commencé à être d'accord sur le programme, entre toutes les instances, quatre ans après. Ce que je veux vous dire, vous, futurs maîtres d'œuvre, vous entendez ici toutes ces questions de participation, j'imagine que vous avez tous envie, que vous êtes tous animés de votre désir d'être un bon architecte et pour ça vous êtes prêts à écouter les autres. Vous allez vous retrouver face à une situation qui est assez compliquée. A la fois, vous avez la responsabilité d'un projet et de le tenir jusqu'au bout, vous devez tenir un budget et vous devez tenir un délai et ça c'est le contrat. Ou bien vous vous retrouvez dans une situation où vous avez déjà un programme constitué, et vous réalisez le projet, ça peut être le cas d'un concours, ou vous vous retrouvez dans une situation où vous n'avez pas de programme et c'est vous qui allez le monter et le réaliser. C'était le cas au square Jules Verne à Rouen. Il fallait réaliser un petit parc qui sorte de l'ordinaire. Et en situation, il va falloir le réaliser très vite. Vous avez trois mois alors que pour monter un programme c'est très long. Le mot a été dit : le consensus. Comment faire pour trouver le consensus ? Par expérience, je sais que j'ai pu travailler et monter mes projets, uniquement parce que j'avais en tête ce consensus. C'est vraiment quelque chose que j'ai porté toute ma vie. A mes débuts, je n'arrivais pas à comprendre qu'il n'y ait pas de dialogue entre l'architecture et le paysage. On maltraitait le paysage. On parlait même pas de concertation, il n'y avait pas de dialogue. Et votre métier commencera avec une sorte d'état d'esprit. Essayez de trouver vos outils et vos clés pour vous faire entendre.

Un site en soi porte sa solution. Une forme de solution, il va fédérer une sorte de solution. Alors, c'est assez difficile de vous l'expliquer, mais c'est quelque chose dont je suis intimement convaincue, qui m'a toujours porté chance. En particulier par exemple, puisqu'on parle d'un cas concret, c'est le square Jules Verne. J'avais très peu de temps pour réaliser un endroit, un projet sur lequel il y avait y avoir des négociations et un consensus, donc il fallait que je prenne toutes les forces vives que j'avais... et la première chose que j'ai faite, c'est ce que je fais toujours, c'est visiter le site. Mais visiter le site en se disant : Dans ce site, qu'est-ce qu'il y a ? Quel est son potentiel ? Ou, quelles sont les choses qui l'annulent, lui nuisent pour qu'il ne soit pas *bien perçu* par les riverains ou au contraire qu'il fasse l'adhésion de tout le monde. Et là on a trouvé, ... c'était un square qui était collé contre un énorme boisement qui peut presque avoir l'allure d'une forêt, et donc au fond, tout le monde avait envie que cet espace vert, cette forêt revienne à la vie plus précisément, plus intensément. Donc, on a bâti le projet, le programme, autour de l'imaginaire de la forêt. Déjà, si je vous dit « imaginaire de la forêt », je sais bien que vous avez tous en tête quelque chose de particulier, le son d'un oiseau, une image particulière d'un endroit où vous vous êtes promené où la forêt est particulièrement dense, particulièrement verte, ce que je veux dire c'est que dans notre imaginaire à tous, on a à la fois la place pour une solution, un rêve personnel, et à la fois une adhésion globale.

Et là, je rejoins ce que vous avez dit, Madame. C'est vrai que quand on va à une réunion pour communiquer, on s'aperçoit de l'égoïsme de chacun, c'est édifiant. Et c'est pourquoi nous devons émettre un projet qui fédère une idée globale sur laquelle tout le monde s'entend, et là vous allez vous apercevoir que ceux qui sont plutôt médisants, sceptiques vont finalement adhérer à une poésie globale, à une solution qui aide tout le monde... Et ça c'est votre rôle, vous, architectes, urbanistes, paysagistes, d'essayer d'anticiper cette solution pour pouvoir l'apporter à votre maître d'ouvrage et à vos participants afin qu'ils l'améliorent. Cela se produit quand vous avez porté une solution qui est appropriée. Et ça demande un travail sur le terrain très précis, technique, un travail d'écoute. Moi, j'ai commencé par faire des jardins privés avant de faire des aménagements publics, je continue d'ailleurs à faire des jardins privés parce que c'est passionnant, et quand j'ai commencé, il n'y avait pas trop de paysagistes, j'ai donc quitté un métier d'architecte qui était relativement organisé pour un métier de paysagiste qui ne l'était

pas. Donc, j'ai dû fabriquer mes propres types d'outils, on a même monté un contrat. Et je me suis aperçue qu'en travaillant avec des clients privés, c'était beaucoup plus simple que quand vous avez affaire à une énorme table ronde où il y a des élus, et beaucoup de gens comme Pierre vient de nous raconter, c'est plus simple avec un client privé. En fait en travaillant avec un client privé, vous vous rendez compte qu'il dit la solution. D'une certaine manière, il dit la solution. Soit il a été très maladroit, a dit ce qu'il ne fallait pas du tout faire et vous comprenez par là qu'il faut chercher ailleurs, soit il a à peine ébauché la solution, en tout cas il y a quelque chose qui va sortir. Vous l'écoutez, et vous, en même temps, en regardant le terrain, vous connaissez vos contraintes, vous ne lui en parlez pas forcément tout de suite parce qu'il ne faut pas fermer le débat dès le début. Mais vous l'associez à ces contraintes. Vous associez son avis à vos contraintes et très vite, les choses vont se souder ensemble, se rassembler et la solution va émerger. Après vous allez vous retrouver dans une situation qui est d'être à la fois extrêmement ferme, je ne dit pas dirigiste, mais il est important de tenir votre projet, qu'il ne parte pas de tous les côtés. Et à la fois, être suffisamment à l'écoute pour améliorer des choses que vous n'avez pas vues parce que dans une pensée, on a toujours des angles morts. Il y a des choses qu'on voit tout de suite et bien, il y en a d'autres qu'on voit moins bien.

C'est pour ça qu'il faut travailler en équipe parce que personne n'a le même regard et ces différents points de vue aident à se déterminer. Votre rôle après, ce sera de tenir cette idée forte, fédératrice, et à la fois d'écouter pour toujours essayer de l'enrichir. C'est toujours à ce moment-là, quand on lâche les choses, qu'on écoute les autres et que l'on forme ce que l'on fait, là les problèmes se solutionnent. L'expérience du square, on peut d'ores et déjà la qualifier de réussie. Le square n'est pas encore aménagé, mais l'opération est réussie puisqu'elle a rassemblé l'adhésion de tout le monde. Il y a un atelier d'adultes qui s'est constitué sur ce sujet, il y a des ateliers d'élèves qui se sont créés dans les écoles sur ce sujet, et les retours de tous ces ateliers ont été très positifs.

Le projet a obtenu l'adhésion totale des élus. Et là, j'ai parlé plutôt aux futurs architectes en essayant de leur donner une vision optimiste et ferme de ce que vous aurez à négocier dans vos projets.

Philippe

Michel Neyreneuf, est adjoint à l'Urbanisme du 18ème arrondissement de Paris. C'est un arrondissement dans lequel la question des réseaux associatifs par rapport aux projets urbains se présente depuis longtemps. C'est aussi un arrondissement pilote à Paris en matière de concertation entre habitants, équipes de maîtrise d'œuvre, aménageurs et maître d'ouvrage.

Michel Neyreneuf

Je suis l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme et du logement dans le 18ème arrondissement. Etre élu, ou adjoint au maire, ce n'est pas un métier : il y a une vie professionnelle que nous devons assumer. Pour me situer, je suis élu depuis 2001, issu de la société civile, donc je ne suis encarté dans aucun parti, et j'ai un long passé dans la vie associative du quartier de la Goutte d'Or. Depuis 1983, habitant moi-même ce quartier, j'ai participé à la création d'une association, Paris Goutte d'Or, réunissant des habitants, et notre travail a consisté à faire remuer les choses lors de l'opération de rénovation de la Goutte d'Or, qui a commencé à ce moment-là. Opération menée du temps de la mandature de Jacques Chirac et sous la responsabilité, ou sous le pilotage direct d'Alain Juppé, qui était à l'époque élu du 18ème, et en même temps adjoint aux finances, ce qui pouvait arranger les choses pour un quartier comme celui de la Goutte d'Or. C'est mon passé associatif qui m'a conduit vers la fonction d'élu, je n'ai aucune expérience, ni aucune formation en terme d'urbanisme et d'architecture. La formation que j'ai, je l'ai acquise sur le terrain en étant confronté, pendant une vingtaine d'années, aux différents architectes, Opac, politiques, décideurs et autres sur le quartier de la Goutte d'Or, et ça m'a donné envie de passer de l'autre côté du miroir, pour mettre les compétences que je pense avoir acquises, au service des citoyens. Ceci dit, un élu n'est pas un OVNI, parce qu'on a toujours fait cette coupure entre d'un côté les élus, de l'autre les habitants. Moi, je suis aussi un habitant. C'est peut-être parce que vu mon parcours particulier, mon statut ne vient pas de la politique mais d'une pratique d'habitant, ça me conforte dans cette idée-là. Mais quand je participe à des concertations, je ne me sens pas coupé des habitants, je suis un habitant parmi d'autres.

Je voudrais vous parler rapidement de l'aménagement de la ZAC Pajol, dans le quartier de la Chapelle du 18ème arrondissement, un quartier assez enclavé, qui est situé entre deux réseaux de voies ferrées, les Réseaux Nord et Est. Sur le bord du réseau Est, il y avait de part et d'autre deux friches importantes convoitées depuis longtemps par la Ville pour réaliser un certain nombre de projets. Il se trouve que la friche dont je vais vous parler, celle qui se trouve à l'ouest des voies ferrées du réseau Est, était composée de hangars de messageries et d'une grande Halle, la halle Pajol qui servait avant à faire du fret. Ces locaux étaient abandonnés depuis un certain temps, et la SNCF avait placé dedans, au fil du temps, une dizaine d'associations qui occupaient ces lieux. Sous la mandature de Jacques Chirac, un projet avait été lancé pour la réalisation de 650 logements sur cette zone, contre les voies SNCF. Ce projet n'a jamais vu le jour en raison d'une forte opposition des habitants, et le maire de l'époque n'a pas souhaité faire aboutir ce projet. Le maire actuel du 18ème, Daniel Vaillant, était à cette époque élu de l'arrondissement mais dans l'opposition. Il y a eu contre ce projet une mobilisation importante des habitants qui disaient : « Dans un quartier qui est complètement délaissé comme le nôtre, qui est déjà très dense, vous voulez ramener des habitants alors que la plupart des équipements publics n'existent pas. » Deuxième tentative, mandature Tibéri ! Là, une volonté de faire un projet un peu plus soft, mais il faut rappeler qu'à cette époque, Daniel Vaillant était devenu maire, on était alors dans une première situation de cohabitation si je puis dire. Volonté un peu plus soft de Tibéri qui dit alors : « On va faire un peu moins de logements, on va faire une crèche ». Mais en même temps, pas une volonté très forte parce qu'il y avait ce discours dominant qui traînait dans Paris : « Le 18ème est passé à gauche, donc il vote mal : on ne va pas mettre de l'argent là-dedans donc on fera un projet si vraiment ils en veulent ». Mais finalement, il y a eu opposition des habitants aussi, relayée par le maire du 18ème, et ce projet n'a pas vu le jour. On arrive à la mandature Delanoë et moi, donc j'arrive aussi sur ce dossier, que je ne connaissais pas bien puisque j'étais surtout compétent sur la Goutte d'Or. Il a fallu que je commence à apprendre tous les dossiers d'urbanisme du 18ème, et je peux vous dire qu'ils étaient nombreux.

Donc, à ce moment-là, on est venu avec nos gros sabots. Il se trouvait que mon prédécesseur (qui était auparavant adjoint à l'urbanisme dans le 18^{ème}) était devenu adjoint du maire de Paris à l'urbanisme, Jean Pierre Caffet, qui comme moi d'ailleurs ne connaissait rien à l'urbanisme. Daniel

Vaillant lui avait dit : « puisque tu n'y connais rien, tu vas être adjoint à l'urbanisme. » Ce qui n'est pas forcément une mauvaise chose parce qu'on n'a pas un rôle nécessitant d'être expert et donc on arrive avec les propositions des services de la ville qui avaient réfléchi sur la question : qu'est-ce qu'on peut faire d'autre que du logement ? Ils avaient amené tout un programme qui était essentiellement d'équipement public, donc un IUT dans les messageries, une bibliothèque et un gymnase et on faisait un grand jardin. On pensait que ça allait marcher. Réunion publique de concertation dans le style traditionnel, c'est-à-dire les habitants en brochette, les services qui *powerpointent* à tout va, un projet merveilleux, des arbres partout... et, ce qu'on avait pas prévu, parce que ça n'avait jamais été mentionné avant, parce que le gros combat, c'était : pas de logements supplémentaires mais d'abord des équipements. Tout a coup est venue une idée, qu'on a d'abord trouvée saugrenue : « Mais cette halle comme elle est belle, c'est vrai qu'elle représente le patrimoine industriel d'une époque, il faut absolument la conserver ». Manque de pot, cette halle, elle est en plein centre. Alors Jean-Pierre Caffet, un peu interloqué a dit : « On va réfléchir. » Et du coup, on a fait des études pour voir si la halle tenait le coup, si elle pouvait être gardée, si on pouvait mettre quelque chose à l'intérieur, et ça s'est révélé positif, donc à ce moment-là, on est reparti dans cette direction. Mais moi j'avais bien compris que la façon dont on travaillait ne marchait pas. Ces espèces de réunions, avec ses brochettes d'élus, la salle qui est là, qui intervient, et c'est toujours les mêmes qui prennent la parole, ça ne peut pas fonctionner pour faire un travail sérieux. Parce qu'il y avait beaucoup de choses à voir. Une fois qu'on avait décidé le principe de garder cette halle, de la transformer et de pouvoir y installer des équipements, il y avait la programmation. Ça remettait en cause la programmation du jardin qui ne pouvait plus être fait, puisque la halle était en plein milieu. Et puis dans une halle, on ne peut pas mettre n'importe quoi et puis cette halle, elle est très profonde, donc comment on allait pouvoir la sauvegarder ? Et l'intérêt de cette halle, ce n'est pas tellement son extérieur, pas extraordinaire, mais c'est cette espèce de voûte très importante, qui est à l'intérieur, qui est splendide. Si jamais on utilisait la halle pour la bourrer d'équipements, on passait à côté de son intérêt. Tout ça c'était des choses très complexes. Moi, j'ai poussé pour qu'on mette en place des comités de suivi ou des comités de concertation peu importe, avec l'aménageur qui avait été désigné, c'est-à-dire la Semaest. Et on a pris l'habitude de se réunir sous ma responsabilité avec la Semaest Est, avec les représentants associatifs de toutes les associations qui le souhaitaient et avec quatre représentants du conseil de quartier de Chapelle Sud, et deux représentants du conseil de quartier de Chapelle Nord, puisqu'on considère que ça fait partie d'un même ensemble.

Depuis fin 2002, nous nous réunissons régulièrement en fonction des différentes thématiques qui sont abordées et tout est posé sur la table. Ce que j'ai constaté dès le départ, c'est que, quand la Semaest faisait passer des résultats d'études, ou le premier travail réalisé par l'architecte choisi, J. Galliano c'était toujours des documents qu'on nous disait confidentiels, à ne pas diffuser. Les chiffres ! 58 millions quand même l'opération, 58 millions d'euros ! A ne pas diffuser. Moi, j'ai dit : ça suffit, maintenant, on met tout sur la table. Les associations, les habitants sont des experts, ils ont leur qualité d'expertise. Leur qualité d'expertise, c'est quoi ? Ils sont des usagers du lieu, de la ville, et ils ont leur apport à donner. Et il faut qu'ils prennent une petite partie de l'expertise des autres pour pouvoir intégrer eux-mêmes toutes les contraintes, qui sont très nombreuses. Les contraintes d'incendie, financières, architecturales. Les contraintes de se dire : qu'est-ce que c'est que cette ZAC qui est complètement déficitaire puisqu'on ne fait que des équipements publics. Avec la volonté du maire du 18ème, qui dit : il faut peut-être un immeuble d'activités. Les équipements publics, c'est très bien, mais il faut penser aussi à ce que c'est qu'une ville, c'est aussi un endroit où l'on travaille. Les contraintes des discussions avec l'Etat, qui, au début, avait dit : on fera un IUT, et qui après a dit : il n'y a plus d'argent. Alors on est monté au créneau. Et on a réussi à avoir un IUT et puis comme on a eu un IUT l'autre partie, qu'est-ce qu'on en fait ? Et ben, on va faire un collège, et ainsi de suite. Ce que je veux mettre en avant, c'est que je ne crois pas qu'on soit parvenu, dans les réunions de concertation, à une espèce de coupure où d'un côté, il y aurait l' élu, de l'autre côté, il y aurait les habitants, et sur un troisième côté, il y aurait les services de la Ville ou la Semaest, qui serait du côté de l' élu. Ce n'est pas comme ça que ça se passe les réunions. Je vais vous parler d'une des dernières réunions qu'on a eues. Alors, bien sûr, il n'y a pas que moi qui pilote. C'est un projet qui concerne pas mal d'adjoints thématiques. Puisqu'il y a une bibliothèque, ça concerne la Direction des Affaires Culturelles (DAC). Il y a eu l'auberge de jeunesse de 300 lits, c'est important une auberge de jeunesse. A Paris, il n'y en a quasiment pas. 300 lits, ça concerne la direction du tourisme et le ministère du tourisme. Il y a un gymnase, donc, ça concerne l'adjoint chargé des sports. Il y a des espaces verts etc... Donc à chaque fois qu'on traite telle ou telle question, il y a un collègue qui vient aussi pour évoquer la question avec les habitants. Il se trouve que le projet va finir par faire que dans la halle elle-même, au rez-de-chaussée de la halle, il va y avoir quelques locaux d'activités. La Semaest a donc travaillé pour nous faire des propositions sur ce qu'on allait faire de ces locaux

d'activités. Un cabinet a travaillé dessus, est venu à l'étude pour nous dire : On vous met une supérette là, une boulangerie là et vous allez voir, ça va être extraordinaire. Il y a eu un tollé général de la part des habitants mais aussi, de la part des élus. Il était évident que sur un projet qui se voulait un projet phare, destiné à tirer le quartier vers le haut, mettre une supérette dans un endroit où il y en a déjà plein, et une boulangerie, ça paraissait complètement loufoque. La Semaest a compris, elle va être obligée de revoir sa copie. Elle est actuellement en train de retravailler par rapport à des choses qui lui ont été dites. Mais nous les élus qui étions présents, nous n'avons pas eu avant les documents que la Semaest allait présenter. Nous les avons eus en même temps que les habitants. Et ça, ça nous place dans une situation tout à fait intéressante, qui fait que la concertation n'est pas du tout bidon. Alors pour conclure : les limites de tout ça. Et finalement, quel est le rôle des élus dans cette histoire-là ? Puisque je tiens à ce que l'élu soit un habitant parmi les autres, mais il a une fonction qui est un peu différente. D'abord, les limites c'est que la concertation, c'est bien, mais elle est toujours prise en charge par des représentants de la classe moyenne. Et c'est très difficile de faire que d'autres personnes s'expriment. Il y a d'autres moyens qui ont été utilisés. Les stands créés dans le marché, pour animer, discuter. Il y a une énorme fresque de 150 mètres qui a été déployée devant, sur le mur de la halle. Il y a une publication régulière qui s'appelle « 22 bis rue Pajol » qui est diffusée dans le quartier, qui sort tous les deux trois mois, qui donne les avancées et le point de la concertation. Mais tout ça, ça ne suffit pas. Le tissu associatif de la Goutte d'Or, je l'ai bien connu, n'était peut-être pas représentatif, en terme de couleur de la population locale, mais c'était un tissu à base quand même très sociale, où les intérêts des populations démunies étaient pris en charge. Par contre, le tissu associatif de la Chapelle, tel que je l'ai découvert au début, est très représentatif d'une classe moyenne—Et c'est là que nous les élus, nous avons cette responsabilité d'arbitrage. Et cette responsabilité est d'autant plus facile à exercer qu'on met tout sur la table. Le pire dans les concertations, c'est quand les habitants ont l'impression qu'on leur apporte des réponses en leur donnant des raisons et que ces raisons ne sont pas les bonnes, ou ne sont pas les vraies, ou du moins pas suffisamment expliquées pour que les habitants les adoptent. De ce fait-là, les habitants imaginent souvent des raisons cachées. C'est pourquoi nous travaillons en ouverture depuis 2002 et on va continuer à travailler jusqu'en 2011, enfin moi, je ne sais pas, mais la ZAC Pajol, c'est jusqu'en 2011, on peut difficilement revenir dessus. Tout ce travail prend beaucoup de temps, pour la Semaest, pour les élus de la ville, pour les habitants, mais à l'arrivée, ça fait gagner du temps. On évite les réunions dont je vous ai parlé tout à l'heure, qui finalement ont fait perdre un an à l'avancée de la ZAC Pajol. Je vous ai parlé essentiellement des relations entre habitants, aménageurs et élus. Mais j'aurai pu vous dire des choses sur le conflit avec l'Etat qui est partenaire pour l'IUT et l'auberge de jeunesse. Pas forcément des conflits importants mais des difficultés de travail en commun. Dernière chose que je voulais évoquer aussi, c'est l'arbitrage financier. Un des débats qui a eu lieu concernait la création dans ce lieu, en liaison avec l'auberge de jeunesse et le quartier, d'une salle de spectacle. Les habitants souhaitaient qu'on fasse une salle de 7 mètres de haut, parce que c'est une salle qui aurait permis de faire du cinéma, du théâtre et tout ce que l'on veut. Les contraintes budgétaires font que la ZAC est déjà, sans apport, à 58 millions d'euros. Il y a un moment où il faut savoir s'arrêter. Quand tout a été mis sur la table, ce qui aurait pu être un point d'opposition est passé. On a dit non, on ne peut pas la faire à 7 mètres de haut, parce que ça remet en cause trop d'éléments, elle sera à 5 mètres de haut, ce qui permet de faire déjà beaucoup de choses. Ceux qui étaient les plus partisans ont dit dommage, mais, parce qu'on avait mis les chiffres sur la table, c'est passé. Voilà ce que je pouvais vous dire.

Philippe Simon

Hélène Bernard architecte, travaille à Rennes Métropole en charge des concertations et de ce qui concerne le politique, le développement durable et qui a une expérience passionnante parce qu'elle est architecte française mais elle a été installée à Berlin pendant une dizaine d'années où elle a travaillé sur ces processus de concertation et de participation. En Allemagne, il y a une pratique beaucoup plus développée que la nôtre en matière de concertation. Elle pourra donc nous parler de ce qui se passe aujourd'hui sur Rennes mais aussi comparer avec les pratiques allemandes.

Hélène Bernard ¹

Au niveau de la participation, j'ai été aussi bien une habitante qui a participé à des comités de quartier, aussi bien architecte qui a travaillé avec des groupes d'habitants en co-production et j'ai été observatrice d'une certaine démarche à Berlin.

Là, je vais vous présenter la ville de Tessier dans le cadre du programme lutte sociale en Allemagne. Ce type de ville négociée, de négociation de ce qu'on appelle le projet intégré en Allemagne est quelque chose est complètement imposée. A partir du moment où on a eu des subventions des (inaudible) ou des Land, c'est une étape de travail qui est incontournable. Très sommairement, je présente le contexte politique allemand en trois diapos, c'est pas long mais ce sont deux trois choses qu'il faut comprendre pour comprendre la suite. Petit rappel du contexte berlinois parce que la participation, ce sont des choses qui ont une histoire, un socle. Donc, le projet négocié dans le cadre du programme social. Je terminerai sur l'exemple de la Daimenstaff, qui est dans le quartier ancien. Sur Berlin, ils ont réussi à rénover sans faire bouger les populations, donc maintenant les programmes sociaux sont aussi dans les quartiers de centre ville, ce type de démarche fonctionne aussi dans les quartiers de grand ensemble. Mais là, j'ai pris cet exemple en cœur de ville.

L'Allemagne, c'est 16 pays, 16 gouvernements, 16 constitutions, 16 cours de justice et chaque pays a son ambassade à Berlin. Alors que ça soit bien clair, ce ne sont pas des régions, ce sont des pays qui sont autonomes. L'Allemagne s'est engagée récemment à faire des réformes qui visent à aller vers un Etat qui anime. Les 4 grands principes politiques en Allemagne, ce sont le partage des compétences entre le Bund et les Land. Le Bund a la compétence de la politique étrangère, de la monnaie, de l'armée, mais sinon, les Land ont eux la compétence de la construction, de l'éducation, du développement durable. On est dans un principe de subsidiarité, et ça, c'est le mot clé pour comprendre ce qui va suivre. Les instances institutionnelles supérieures font uniquement ce que les instances institutionnelles inférieures ne pourraient ou ne sauraient pas faire. Et ça, ça commence à l'échelle de l'individu pour passer au cercle de la famille, puis de la commune, ensuite le Land, le Bund et l'Europe. Chaque niveau de compétence est bien défini, on ne se marche pas sur les pieds. Le deuxième principe, c'est qu'à chaque fois les acteurs sont très responsabilisés. Un autre principe, c'est l'auto administration des communes même si elles doivent respecter un certain nombre de lois. Cette autonomie a aussi ses limites puisqu'en Allemagne, 30% des communes sont en faillite, ça explique le programme d'aide sociale dans lequel il y a beaucoup d'idée mais pas beaucoup d'argent. Le quatrième principe, c'est ce qu'on appelle l'animation réciproque qui donne toute sa cohérence au pays. A chaque fois qu'une décision est prise dans les instances supérieures, les besoins des instances inférieures sont pris en compte. Il y a donc cette animation permanente entre le haut et le bas, que ce soient des échanges d'expérience, des échanges de problématique de terrain. Ces échanges permettent aux instances supérieures de mettre les lois en place. Quelques chiffres : 82 millions d'habitants, un taux de chômage très disparate entre l'ancienne Allemagne de l'Est et Allemagne de l'Ouest, puisque nous avons près de 20 % de chômage dans les nouveaux Lander et 9 % dans les Lander à l'Ouest. L'Allemagne perd des habitants, 200 000 par an, en raison d'un taux de natalité bien inférieur au taux de mortalité. Un marché du logement détendu à l'Est mais très tendu à l'Ouest et puis un coût très élevé de la réunification qui continue à peser.

Le contexte à Berlin, c'est qu'il y a eu de très gros affrontements à la fin des années 70, au début des années 80, au moment où ils ont voulu construire des logements sociaux, en cassant

¹ Cette intervenante n'a pas validé le verbatim

l'habitat ancien. C'était une espèce de machine qui avançait en cassant pour rebâtir. Sauf que finalement, ils n'arrivaient pas à reconstruire autant qu'ils détruisaient, et la ville, elle n'est pas anonyme, ce sont des gens, qui avaient peur de perdre leurs liens sociaux culturels. Il y a eu des manifestations importantes, douloureuses, fortement réprimées. En même temps, il fallait trouver une solution, ils étaient au pied du mur. Donc, ils ont entamé un dialogue et ont mis en place un modèle de réhabilitation dite douce qui part de l'existant, qui maintient les populations dans le quartier, qui garantit des loyers modérés et qui développe la place des différents acteurs. Pendant les années 80, des comités de pilotage sont mis en place. Assez rapidement, ce seront des bureaux privés qui vont articuler la synergie entre les acteurs locaux, et la collaboration entre les habitants qui a été mise en place. Cette façon de faire est inscrite dans le code de l'urbanisme. Le programme d'aide social, c'est 360 quartiers sur toute l'Allemagne. Il peut être combiné avec des programmes beaucoup plus lourds de restructuration urbaine. Les grandes lignes, c'est améliorer les conditions de vie, c'est clair. C'est recréer des dynamiques locales, il ne s'agit pas uniquement de construire du logement, il faut aussi créer une dynamique durable sur le terrain pour que les quartiers renaissent et c'est une nouvelle philosophie, un dialogue intensif entre la politique, l'administration et la société civile rassemblant les habitants. Il faut trouver des systèmes d'organisation innovants, de nouvelles formes de démocratie, ce type de projet intégré, c'est aussi une démocratie de la planification urbaine et sociale, c'est mobiliser les ressources et les échanges d'expériences. Les approches publiques sont très pragmatiques parce qu'ils n'ont pas d'argent. Les programmes du Bund et des Land, c'est à peu 5 à 6 fois inférieur à ce que peut investir (?inaudible). Sur Berlin, 19 % de la population est concernée par le chômage et on a 10 % de la population qui vit dans ce type de quartier. Ce sont des quartiers de centre ville, il y en a peu en périphérie. Après l'ouverture à l'Est, Berlin a hérité de 270 000 logements, type grand ensemble, qui fonctionnent plutôt bien parce qu'il y a de la mixité sociale et du transport.

Alors, le projet négocié. Quelles sont les conditions ? C'est qu'il y ait une touche organisationnelle adaptée au contexte local, parce qu'il va falloir respecter une chose très importante, c'est l'équilibre des intérêts. Tout d'abord, entre les différents types de populations mais aussi entre les propriétaires et les locataires. C'est encore un équilibre entre le politique et l'économique. L'Allemagne a connu le fascisme, il n'y a pas si longtemps et aujourd'hui le pays tient à ce que les équilibres soient maintenus, qu'il n'y ait pas de trop grande fracture. Le projet négocié, c'est aussi cette animation réciproque dont je vous parlais, qui a besoin d'une structure organisationnelle de territoire permettant de faire remonter les informations du bas vers le haut. Et que tout ça fonctionne aussi de façon transversale. En début de phase, la construction durable et la transversalité sont des choses compliquées, mais peu à peu, ça prend forme. La construction représente aussi une création de plus-value. Comme beaucoup de ces communes en faillite ont très peu d'argent, quand elles investissent cent euros dans un projet, à terme, c'est comme si elles avaient investi 150 euros. On l'a vu tout à l'heure sur Rouen, il y a des types de projet que j'appelle projet combiné. Vous faites un square, vous allez commencer par faire de la participation, qui va vous permettre d'appréhender les conflits en amont au lieu de les découvrir en cours de réalisation. Mais ce square, vous pouvez non seulement le coproduire mais aussi le co-fabriquer. Par exemple, les mosaïques peuvent être faites dans les écoles avec les enfants. Ça peut être aussi d'employer des chômeurs de longue durée. Sur chaque projet, on essaie d'avoir le maximum de retombées positives dans tous les domaines d'activités de façon transversale : emploi, éducation, citoyenneté, bâtiment, etc...

Donc, on a la négociation, la concertation, on a aussi l'appropriation et cette animation réciproque avec leurs retombées. On a également l'implication, la mobilisation et la citoyenneté. Pourquoi ? La participation, elle a besoin d'un socle. Elle a plusieurs buts. Avoir des projets plus adaptés bien sûr, mais aussi développer la citoyenneté dans des quartiers en difficulté. Assurer l'équilibre des intérêts. Faire en sorte que les groupes se rencontrent. C'est vrai surtout dans les quartiers avec une forte proportion de population étrangère, les gens ne se connaissent pas. Et là, cette notion de faire du cinéma sur une pelouse, d'avoir des forums pour parler du quartier, tout ça, ça construit un socle. C'est ce socle qui va vous accompagner tout au long de la réalisation du projet et de la remise en état du quartier. Les Allemands attachent un grand intérêt à cette mobilisation parce qu'ils disent qu'on ne peut pas faire repartir un quartier sans une forte implication des gens.

Sans un dynamisme humain, on peut investir tout l'argent que l'on veut, ça ne fera pas décoller un quartier. Ils mettent en place des équipes de management de quartier, qui sont insérées grâce à un bureau local. S'il y a un conflit important, on peut en faire part facilement. Il y a un rapport direct, on peut aller les voir, ce sont des gens qu'on peut atteindre, c'est important. L'administration commence à mettre en place ce type de management des bureaux privés mais au début, le savoir faire n'était pas là. Surtout le savoir faire concernant le travail organisé de façon transversale. Les habitants pensent global, ils ne pensent pas par thèmes. Ce bureau local répond à un appel d'offre et fonctionne avec un budget de 150 000 € par an. Il y a deux à trois personnes qui sont comme une instance intermédiaire et qui favorisent l'animation réciproque. Chaque quartier a son management où l'on qui fait le lien et essaie de trouver une solution avec tous les acteurs locaux. Ça prend énormément de temps au début. Ils développent ces structures organisationnelles à l'échelle du quartier. Ce mécanisme comprend les différents acteurs, que ce soit les initiatives locales, les forums citoyens, les planificateurs, les architectes, les sociétés de logements, ça peut être aussi la police, il y a aussi forcément le gouvernement du Land de Berlin, qui a mis en place des fonds pour les citoyens, des groupes de travail spécifiques... L'articulation de tous ces acteurs se fait par l'équipe de management, qui force l'administration à travailler de façon transversale, mais aussi qui aide à faire l'équilibre entre les choix politiques et l'administration. Ce plan d'action intégré, il peut être mis en place autant pour la réalisation d'un immeuble d'habitation que pour un square ou un centre de formation. Il est évolutif, on est en permanence en train d'apprendre. On se nourrit de chaque expérience, de chaque étape, quitte à remettre en cause le plan d'action intégré, à le modifier et à chaque modification il y a une communication auprès du public.

Il y a aussi beaucoup l'aide du type « je t'aide à t'aider ». Un principe de solidarité, un principe implication / participation. L'implication, c'est le socle, alors que la participation, elle est là pour coproduire, parce que les habitants sont coproducteurs. Le troisième point important, ce sont les relations publiques chargées de changer l'image d'un quartier. Si je n'ai pas une bonne image de moi-même, je n'ose pas être acteur. Il faut remettre les habitants en position d'acteurs. Ils ne doivent pas subir une situation mais au contraire être en position d'agir. Ce qui n'est pas toujours facile parce qu'il y a des populations dans des situations très difficiles. D'où l'intérêt d'une réelle mixité sociale, qui va permettre à des classes plus aisées de tirer le débat vers le haut et de servir aussi les classes plus défavorisées. Ça c'est une structure organisationnelle de management de quartier, qui fonctionne du haut vers le bas, mais il y a une structure qui remonte vers le Land. L'équipe de management qui s'occupe du comité de pilotage du projet et dans ce comité de pilotage, on retrouve les différents services du Sénat, les différents groupes de travail, la représentation des écoles, des sociétés de logement, de la police, il y a aussi les associations d'habitants, les réseaux jeunesse, etc... C'est au sein du comité de pilotage que se prennent les décisions. Alors un exemple, j'ai ici celui de la Helmholtzplatz, c'est un projet de petite taille, c'est un quartier ancien. On vient bien voir la temporalité du projet et cette notion de répartition. 19 000 habitants. Il y a 12% de chômage, mais c'est par rapport à la population entière donc il y a un pourcentage bien supérieur, peu de population étrangère, 11%, issue en majeure partie de la communauté européenne. Les quartiers Est de Berlin ont peu de population étrangère, il y a eu encore peu d'immigrés. C'est aussi une population très instruite, ça c'est l'une des particularités des quartiers de Berlin-Est. On a une population très instruite et au chômage.

Ça, c'est le plan d'aménagement de la Helmholtzplatz), en 1993, je vous ai mis un graphique en haut, qui montre un peu l'échelle du temps. 89 c'est la chute du mur, qui remet un peu tout en question. En 93, a été proposé un plan d'aménagement, que nous avons appelé « le Plan design », parce qu'il ne correspondait pas du tout à nos besoins, il y avait deux couleurs différentes pour tout, ça n'intéressait personne sauf que (? inaudible), les élus l'aimaient bien, et il coûtait très cher. Au fil du temps, rien n'avancé et la place s'est délabrée. Toute une population, en grande difficulté, avec beaucoup de problèmes d'alcool, séjournait dans la journée autour d'un petit transformateur électrique. Ça provoquait de nombreux problèmes parce que dès qu'un endroit reste inoccupé, les dealers arrivent, et il y a donc eu des problèmes de deal sur la place. Alors que c'était l'espace de respiration du quartier. On voit bien sur toute cette partie dense de la ville que c'est le poumon du quartier. Il y a eu cette démarche du pas à pas. A cette époque, le quartier était en zone de réhabilitation, pas encore en zone de management de quartier. Nous sommes là en 98, alors entre 93 et 98, vous imaginez que l'endroit a eu le temps de se dégrader. Les habitants ont commencé à se mobiliser parce qu'ils la voulaient cette place. Il y a eu des opérations de nettoyage auxquelles ont participé des

populations en très grande difficulté. On retrouve là, cette nécessité de faire participer aussi bien la population qui pose des problèmes que celle qui veut récupérer la place. Dans ce plan d'action, ils ont commencé par de petites interventions. 20 mètres de grille par ci, ... il fallait faire en sorte que ça revive petit à petit et que la redynamisation s'opère progressivement. Au bout d'un moment, on s'est rendu compte que le projet qui avait été choisi ne tenait pas. En 99, il a été décidé de faire un atelier de co-production. Alors attention, c'est un atelier qui dure une journée, mais la paysagiste a mis trois mois à parler avec les différents acteurs du quartier. Rien ne s'est fait comme ça. Le projet est né en une journée mais il y avait ce socle dont je vous parlais tout à l'heure. Il y avait un certain nombre de choses qui faisaient que cet atelier pouvait vivre et son issue pouvait être considéré comme faisable. On a réussi aussi à mobiliser la population concernée, à l'intégrer dans la séance de travail de cette journée. C'est important car si vous écartez des acteurs, ils reviendront ensuite dans le projet créer des difficultés. Il ne faut pas avoir de laissés pour compte. Le résultat, ça a été un leitmotiv : La Helmholtzplatz, c'est une place pour tous. Ça veut dire quoi ? Ça voulait dire que non seulement la population avait décidé de ne pas exclure les gens en situation difficile, et ça voulait dire aussi que ces mêmes gens en situation difficile devaient accepter de changer leur comportement pour que d'autres populations puissent partager l'espace. La zone du transformateur, on n'a pas pu réussir à l'intégrer. Pendant deux ans, on a mis en place une table ronde. Qu'est-ce que les gens voulaient y faire ? Comment partager cette place entre les étudiants, les personnes âgées, les alcooliques, les femmes avec enfants, ... ? Et puis, c'était aussi résoudre les conflits, affronter les différences des futurs utilisateurs durablement. Il faut chercher des solutions à ces problèmes avant même que le projet arrive. Pour cela, il faut activer la population, aller questionner ceux qui normalement ne parlent pas. Mettre à plat les futurs conflits d'usage, trouver cet équilibre d'intérêt entre les différentes populations, arriver au consensus. Les Allemands le veulent absolument, et ça peut mettre un an, deux ans ou trois ans, ils disent que s'ils n'arrivent pas au consensus, ils auront des problèmes après. En fait, les négociations de départ peuvent très longues, mais après, ça va très vite. L'enjeu, c'est de rétablir des équilibres. Afin de pouvoir partager l'espace. Même si un compromis a été trouvé, il y avait un problème, c'était le transformateur. (?inaudible). Un petit pôle, un peu en hauteur d'où on peut contrôler la situation, occupé par des gens en grande difficulté avec leurs bouteilles, leurs chiens. Finalement, le compromis a été trouvé. Pourquoi ? On ne comprenait pas très bien pourquoi cela bloquait. Il est apparu qu'ils inscrivaient des gens qui décédaient au fur et à mesure. A partir du moment où ils ont noté ces noms, et où ils ont demandé que ces noms soient écartés, le nœud a été défait et tout a été fluidifié. Alors, de cette situation qui était difficile, avec des conflits, de la violence, est-ce qu'on devait faire un bunker ? Non, les boules en bois sont là pour protéger les bâtiments, mais les volets ont une certaine fragilité. On a joué sur l'acceptation du projet et sur la fragilité et la beauté de l'objet. Et on a fait en sorte que ça soit respecté par tout le monde. L'issue, c'est que cette population difficile, qu'on a fait participer au fur et à mesure que ça avançait, finalement, était fière de son transformateur. Le transformateur a changé et les gens en étaient fiers. C'est ce type de démarche qui protégera le mieux le traitement. Les premiers graffitis sont apparus au bout de deux ans après une fermeture temporaire du transformateur. Ce sont des équilibres qui sont difficiles à maintenir. Une fois que vous avez fait la place, le travail commence. Mais quand même, l'équilibre a été trouvé. Maintenant c'est une place qui revit entièrement, qui est très investie par les populations, qui a fait revivre le quartier, qui a fait venir une population plus aisée, on retrouve des équilibres au niveau de la mixité sociale. Et puis, une place qui fonctionne, c'est la meilleure arme contre les dealers. (incompréhensible) Une ville qui a 60 milliards d'€ de dettes ne peut plus entretenir ses espaces verts. Si la population salit l'endroit, ça reste sale. En fait, ça fonctionne, ce n'est pas sale. Là, vous avez quelques adresse de sites internet.

Un intervenant.

Juste une question. Puisque maintenant, vous avez transféré une partie de votre expérience allemande en nos terres françaises, que se passe-t-il dans ce transfert ?

Il se passe plein de choses. En plus en ce moment je travaille à une échelle beaucoup plus riche qui est celle du *périmètre* urbain. On a des techniques pour la participation, en France. Il y a un seul gros problème : il faut que les politiques lâchent le mou. Il faut du principe de subsidiarité. Le politique doit plus se reconnaître en tant qu'animateur de la décision plutôt que de prendre la décision. Et ça, en France, on descend la démocratie, on la descend, mais on doit aussi envisager le processus du bas vers le haut. Il faut absolument que les gens redeviennent

acteurs. Que ce soit dans des situations difficiles ou pas. Par exemple, sur Rennes, on va densifier ces centres bourg, il va falloir le faire en accord avec les populations. Ça peut être aussi pour des questions de développement durable. La limitation des transports, la gestion des émissions de gaz à effet de serre, ... Tout cela ce sont des choses qui peuvent se faire uniquement avec la population. A partir du moment où vous faites un diagnostic dans une zone, la zone n'est peut-être pas encore délimitée, mais la concertation peut commencer.

Un intervenant.

Quels sont les moyens pour activer la population, les habitants, faire qu'ils se sentent impliqués ?

Hélène Bernard

Les moyens ... Ça peut être aussi des participations très spécifiques, des jeunes par exemple. C'est aussi le problème particulier en Allemagne de certaines populations qui ne parlent pas l'allemand, des cours de langues, c'est former des acteurs, des habitants, à la fonction de modérateur pour qu'ils puissent animer des réunions, c'est une multitude de choses, beaucoup de pédagogie. Et à un moment donné, c'est le rôle de ces managers de sentir des situations qui vont se déclencher, pour après, aller plus haut, aller plus loin. En France, ce sont plus des sociologues qui font de la participation, en Allemagne, ce sont plutôt les architectes, les urbanistes.

Une intervenante.

Quels sont les savoirs mobilisés dans les bureaux privés ? Parmi ceux qui s'occupent de la participation, quels sont les professionnels ?

Hélène Bernard.

Ce savoir faire, il vient d'où ? Principalement des expériences de la réalisation. C'est d'abord le bureau de Stern qui a mis ça en place, et ensuite, il y a eu un effet boule de neige sur Berlin, où l'on a pas mal de bureaux qui savent non seulement bien mener la participation, mais ils mettent en place également le plan d'action intégré. Ils organisent tout le programme pour le quartier, la relation avec les acteurs, les politiques, l'administration. Et ça, c'est un savoir faire qui est né principalement de la réflexion de tous. Le code de l'urbanisme, dans les rénovations urbaines, préconise la mise en place de bureaux privés. Pourquoi ? Ce n'est pas très intéressant de former les administrations sur ce type de connaissances parce qu'on estime qu'en l'espace d'une quinzaine d'années, le quartier repart. L'avantage de ces bureaux privés c'est qu'il y a un transfert d'expérience de quartier en quartier. L'administration reste dans l'endroit où se développe le projet.

Maintenant le deuxième avantage de ces bureaux privés. L'administration n'arrivait pas à se réformer elle-même. Ces bureaux privés ont bousculé l'administration qui, maintenant, a pris la mesure des choses. Quand il y a le passage d'un management de quartier ou d'un bureau local, les administrations ont appris à travailler de façon transversale. Maintenant, certaines sont capables de faire elles-mêmes une partie du travail.

Voilà, c'est un peu la politique du Land de Berlin mais aussi du Bund en général.

Une intervenante.

Et ces gens ont quelle formation ?

Hélène Bernard.

Ce sont très souvent des urbanistes, ça peut être aussi ce qu'on appelle des planificateurs sociaux, à ne pas confondre avec des assistants sociaux qui eux, sont trop près des problèmes des gens et par conséquent peu utilisés sur les projets. Là, il faut intervenir un niveau au-dessus. Et puis, ils ont aussi quelques équipes de sociologues.

Comme je vous l'ai dit au début, c'est mis en place sur 375 points en Allemagne. La construction de logements, vous l'avez plus dans la partie ouest, mais c'est vrai que c'est un pic qui anticipe beaucoup plus que chez nous. Ce n'est pas comparable aux problèmes de logement que l'on a en France. C'est un programme qui est né de l'expérience qui se passe à Hambourg. Hambourg et Brême. Cologne aussi. Berlin a été très moteur dans les années 80

par rapport à la réalisation et à la participation, mais ce côté moteur, maintenant, a été mis en place dans d'autres villes et à ce niveau-là, ils restent innovants et plutôt en avance pour des systèmes organisationnels pour des très grands quartiers. C'est la tendance actuelle sur l'ensemble de l'Allemagne, c'est un programme qui a été mis en place, qui n'a pas été remis en cause par les gens du gouvernement, qui fait ses preuves dans la durée.

Un intervenant.

Si on comparait les deux pays, dans quelle mesure on pourrait faire ça en France, à partir du moment où toute action sociale a un coût qui peut être plus ou moins important ?

Hélène Bernard.

Il y a l'autre programme qui intervient plus sur le bâti qui s'appelle Stat **numberwasser (en phonétique)**. Les finances ne sont pas du tout les mêmes. L'argent qu'ils peuvent investir là-dedans n'a rien à voir avec ce qui se fait en France. C'est toujours au minimum. S'ils investissent sur le bâti, ils rénovent les appartements, mais ils ne vont pas restructurer le quartier comme nous on le ferait. Ce qui les intéresse, c'est de faire repartir le dynamisme humain. C'est un projet qui ne coûte pas excessivement cher. Ils comptent beaucoup avec les habitants.

Un intervenant.

J'aurais voulu que vous nous en disiez un peu plus sur l'organisation des équipes de management de projet. C'est vrai qu'en France, on a aussi, à une certaine époque, mis en place des toutes petites équipes qui se retrouvaient cantonnées à une dimension sociale, or on voit que pour mener des projets de cette nature et des projets participatifs, il faut intégrer l'ensemble des éléments urbains, sociaux, etc,...

Hélène Bernard.

La philosophie du management de quartier s'est inspiré des expériences françaises. Et ils ont rajouté dessus leur singularité. Le bureau, qui a une fonction d'intermédiaire et de plateforme, anime la décision, c'est-à-dire que les prises de décision se font au bureau de management de quartier avec l'accord bien sûr des élus. Les mairies de quartier à Berlin sont responsables du permis de construire. La prise de décision est à un niveau plus bas. Il y a une relation de confiance forte entre cette équipe et les politiques. Ce qui fait que l'activation des acteurs, aussi bien les centrales de logements, les habitants, la police, etc... se fait au niveau de ces quartiers. Les accords de décision sont presque une formalité à ce niveau-là. C'est ça la grande différence, une autonomie plus grande qui donne une progression plus rapide au projet.

Usages de l'habitat et conception

Monique Eleb

Frédérique Monjanel, va ouvrir ce deuxième temps des rencontres. Elle est architecte et a travaillé longtemps avec Jean Nouvel avant de devenir, il y a quelques années maître-d'ouvrage chez ING Real Estate

Frédérique Monjanel

j'ai exercé mon métier d'architecte pendant 25 ans. Et depuis quatre ans, j'ai intégré une société de développement immobilier qui s'appelle ING Real Estate qui dépend de la banque ING, travaille dans 20 pays du monde et qui a ouvert en 2002, une société de promotion dédiée au développement de logements, de bureaux, commerces, de projets mixtes. Une petite équipe très opérationnelle dans toute la France. Je vais vous montrer à travers quatre projets, comment on négocie, pas à pas, avec les élus, l'administration, les architectes et bien sûr, les futurs habitants, La négociation avec les habitants, c'est peut-être celle qu'on n'a pas assez développé.

Pour structurer la présentation, je l'ai articulée autour de quatre thèmes, qui sont ceux sur lesquels on travaille pour chaque opération, en variant leur importance selon les cas. Dans l'ensemble, ces quatre thèmes guident la recherche, une recherche partagée entre les politiques et les opérateurs comme nous, et bien sûr, les habitants à la fin. La mixité, la mixité programmatique. La flexibilité, du logement, la flexibilité dans la façon d'habiter. Le développement durable, transversal, je vais vous montrer une opération qui marque l'intérêt de notre société pour le développement durable. Enfin, la qualité architecturale, elle aussi transversale, mais je vais m'appuyer sur un projet qui est maintenant en livraison. Pour chaque thème, je vais évoquer les conditions du thème, sa mise en œuvre et ses enjeux.

Alors pour la mixité, je vais montrer un projet qui s'appelle Lyon Confluence/ Le Monolithe. Il développe 28 000 m² de projet, pour 145 logements, 14 000 m² de bureaux et des commerces en pied d'immeubles. Les conditions de la mixité, c'est d'abord une volonté politique. Et les politiques et les administrations qui servent le politique, les SEM, Sociétés d'économie mixte, doivent, préalablement aux opérations, avoir envie de cette mixité et la mettre en œuvre. Ensuite bien sûr, une mixité de programmes et d'intervenants qui doit être partagée par le maître d'ouvrage, c'est-à-dire les opérateurs.

L'expression, c'est un bâtiment à cinq architectes. La mise en œuvre, et les charges en commun, la coordination des intervenants sont spécifiques à ce projet. Les enjeux, c'est pouvoir, par exemple, faire de l'économie croisée, payer du logement social avec du bureau, ça c'est l'avantage de la mixité. Et c'est un urbanisme durable, puisque le bureau est en proximité du logement et il pourra, dans l'avenir, être muté en logement s'il est bien fait. C'est un projet à Lyon, au cœur de la ville, à cinq minutes de Perrache, on l'appelle le Le Monolithe sur la ZAC Lyon Confluence C'est une zone de 150 hectares, une ZAC de centre ville, de renouvellement de centre ville sur friches industrielles, qui est très bien placée, à deux kilomètres de la place Bellecour, au centre. Nous avons eu la chance d'être lauréats et de pouvoir être réalisateurs avec ATEMI, notre associé le rectangle rouge que vous voyez.

Un détail montre 90 000 m² qui vont être simultanément construits par nos concurrents. Donc, c'est une scène extrêmement active, si vous avez l'occasion d'aller à Lyon, vous pourrez voir ce qu'ils appellent la Maison de la Confluence, une maison où viennent les habitants et où il y a toutes les maquettes, tous les films, tout l'historique, énormément de concertation, de concertation vivante bien sûr, sur le quartier, ça marche très bien. Pour 2010 seront livrés 450 logements en simultané, un centre de loisirs de 60 000 m², des bureaux que nous faisons et des équipements. Un musée, des restaurants, des choses en bordure d'eau, et 50 % de l'espace sera aménagé en parc public. Voilà le projet fini, le nôtre, c'est le Monolithe, celui que vous ne voyez pas très bien, au fond, qui borde les rails. Le déplacement des voies, à travers le centre commercial fait par Jean Paul Viguière.

Un gros quartier, qui sur 450 logements, multiplie toutes les catégories de logements, avec du logement haut de gamme, moyen de gamme, intermédiaire PLI, PLA, PLUS, toutes les catégories de logements sociaux. Sur notre projet, nous en portons pas mal. C'est ça la mixité, à l'échelle d'un lot, et nous on l'a transformée à l'échelle d'un bâtiment. On s'est dit, on ne va pas faire un petit immeuble de bureaux, un petit immeuble de logement social, un petit immeuble pour des gens plus aisés, on va faire un immeuble qu'on va appeler la cité mixte. Et on va mettre les mêmes qualités architecturales et programmatiques pour tout le monde, les mêmes qualités de construction et des bureaux qui rapporteront plus d'argent pour aider à produire le logement social, qui bien sûr, est acheté par les bailleurs à un prix assez bas, en tout cas, à peu près au prix de la construction.

Sur ce projet, la mixité est aussi celle des architectes, des intervenants. Je ne vous ai pas détaillé, mais sur ce projet, il y a quatre bailleurs sociaux différents, tous des programmes différents, des destinations différentes, de la réinsertion, du logement pour des familles, mais aussi du logement pour personnes seules. La ville, les élus voulaient une mixité d'architectes. Une mixité de maître d'œuvre. Le bâtiment fait 135 mètres de long, il fallait pouvoir avoir des ruptures, des rythmes. Nous, on a joué le jeu, on s'est dit : on fait un bâtiment, tous ensemble, au cours d'une dizaine de réunions, ça s'est mis au point. Et sur une trame très stricte, on voulait une économie de projet assez stricte, on a réussi à mettre tout le monde d'accord. On a donc trois architectes hollandais. Moi, je travaille dans une société hollandaise, et nous avons envie de confronter les cultures, parce que les Hollandais ont une approche du logement intéressante à confronter à celle des architectes français. On a coordonné tout ça avec cinq façades, cinq matériaux, tout le monde s'est coordonné pour le choix des matériaux, tout s'est fait en concertation. C'est un projet, une aventure. Aujourd'hui, si tout va bien on entame la construction en septembre de cette année, pour une livraison dans deux ans.

La mixité, c'est aussi la mutualisation des équipements. Une économie. Ce bâtiment est très HQE, il produit 80 % d'énergie renouvelable avec une chaudière à bois commune. Sa compacité et cette mixité permet d'avoir une seule chaudière pour tout le monde. Une seule centrale d'air etc... On habite différemment. On habite les ponts, on habite les angles, on habite les parties intermédiaires, tout type de logement. Voilà le square central, qui est un square public et privé puisqu'il est fermé la nuit mais ouvert et utilisé publiquement dans la journée, il fait la vie entre les bureaux et les logements. A droite des bureaux, à gauche des logements. On ne sait pas trop si c'est des logements ou des bureaux, c'est ce qu'on a voulu faire.

La négociation de tout ça, c'est deux ans et demi de travail. C'est un projet complexe, ce qui veut dire qu'on passe beaucoup de temps à le mettre au point, avec chacun et aujourd'hui, quasiment tout le monde est d'accord. On a eu un permis avec des instructions longues, mais c'est un projet, sur le plan architectural et social, qui nous paraît être très agréable à vivre.

Alors sur le thème de la flexibilité, aujourd'hui en logement, c'est ce vers quoi il faut aller. C'est ce que souhaitent les habitants, et toutes les catégories de populations. Là, je vais vous montrer une opération de 200 logements. Il faut pouvoir faire une offre très diversifiée de logements, diversifiée en taille, en type, en façon d'habiter. Et aussi répondre à la question : comment je fais évoluer mon logement ? Quelle flexibilité le promoteur permet au futur habitant ? On a plusieurs thèmes, et la mise en œuvre de la flexibilité souvent, c'est un logement qui s'agrandit ou qui s'agrandit sans s'agrandir. On fait du deux-pièces évolutif, c'est comme ça qu'on l'appelle. Il est suffisamment grand pour que, très facilement, on le transforme en trois-pièces en rajoutant une petite chambre, avec les fenêtres et les cloisons. On fait aussi du trois-pièces évolutif qu'on transforme facilement en quatre pièces. Autour de ça, il y a plein de thèmes qui sont des thèmes de négociation, en tout cas d'évolution très importante.

Je vous montre un projet de logements faits dans la ZAC des Deux Lions, une ZAC complètement mixte en cours de construction dans le sud de Tours, dans laquelle on réalise 200 logements avec Nicolas Michelin et Atelier Tncore une fois on réunit ces architectes et ce dialogue dès le départ entre architectes-concepteurs permet de faire de la critique, du dynamisme. Personne n'est d'accord, mais à la fin, on pense que c'est un meilleur résultat. 200 logements pour une ville comme Tours qui écoule à peine entre 300 et 400 logements neufs par an, c'est une grosse opération. Il a fallu se poser la question avec le pouvoir politique, comment va t-on réussir ? On préfère ne pas phaser nos opérations pour ne pas que certains vivent dans des conditions d'enfer. On préfère les faire partir en bloc. Donc on se donne les moyens pour accélérer la vente. Là, choix du mode de vie, on a décidé dans de longues discussions avec le pouvoir politique qu'il fallait faire revenir les classes moyennes qui veulent

des pavillons tout autour de Tours. Des pavillons de banlieue avec des petits jardins, donc ça c'est la problématique de pratiquement tous les élus de toutes les villes moyennes ou importantes en France : comment je fais un logement agréable avec un prolongement extérieur d'au moins 15 m², un jardin partagé, quelque chose qui soit agréable à vivre et qui soit central, du moins relié à un tramway. Cet ensemble sera relié avec un tramway au centre ville. Voilà ce qu'on propose, et ça ce sont vraiment des décisions qui sont prises par des élus et leurs administrations que nous discutons avec eux lors des réunions. Vous voyez à gauche des loggias de 15 m² pour des petits logements. J'ai un logement de 50 m² avec un extérieur de 15 m². Dans ce projet, il y a une offre diversifiée, il y a des logements comme des petites maisons avec des jardins privés. Sur les trois étages intermédiaires, il y a du logement dont la loggia peut-être indexée en chambre. En haut, des grands logements, mais il y en a peu. Puisqu'en France aujourd'hui, la problématique est de répondre à 80 % de la demande de taille deux, trois ou quatre pièces. Voyez la taille de la loggia par rapport à la taille de l'appartement. Les gens se jettent sur ces logements, parce que c'est une offre qui n'existe pas et ils sont ravis. C'est une pièce en plus. La loggia qui se transforme en chambre. On facture les charges dès le départ au futur acquéreur, ce qui fait qu'il peut, quand il veut, fermer sa loggia pour avoir une pièce en plus, sans frais. Ça c'est une autorisation de shon supplémentaire qui est accordée par les élus, une shon qui est gratuite puisqu'on ne la paye pas quand on va construire.

Un intervenant.

La clé c'est la shon ?

Frédérique Monjanel :

La shon gratuite oui, mais il faut la négocier.

Un intervenant.

Elle est comptée dans la shon dans le bâtiment et cependant on ne vous la facture pas en tant que charge.

Frédérique Monjanel :

Voilà, on la compte dans le permis mais pas après pour construire.

Un intervenant.

C'est la clé de tout. Et les habitants payent la construction.

Frédérique Monjanel :

Là, c'est pour vous montrer la taille d'un T2 avec sa terrasse. On peut rentrer par sa terrasse. L'idée, c'est d'avoir des jardins suspendus. Dans ces logements de ville nouvelle, on dit : si vous voulez, vous rentrez par votre balcon ou votre terrasse. Ce sont des logements très éclairés. La moitié du linéaire du logement est éclairé. Là, je suis entièrement en logement à la vente. 2700 € TTC le m² hors parking. Là, c'est une maison sur le toit, entièrement flexible. On rentre par sa terrasse. Tout ça peut être cloisonné différemment. D'ailleurs, si les gens veulent sans cloison, on leur vend sans cloison. C'est possible. Un T1, petit studio avec quand même 10 à 15 m² de terrasse, et là aussi, on fait rentrer ses invités par la terrasse. La façade. Tout ça ce sont des enjeux. On ne leur parle pas d'architecture, on leur parle de confort, de mode de vie. Je n'ai pas parlé des parkings, semi-enterrés, ventilés naturellement et avec un jardin partagé.

Le développement durable, ça devient un sujet que nous traitons. La ville de Limoges voulait faire un lotissement durable et nous avons gagné le concours de ce projet en proposant un lotissement de particuliers. A travers cet exemple, on teste énormément le marché. Limoges, c'est une ville où les gens ont très peu de moyens. L'exercice du coup est difficile mais d'autant plus intéressant qu'il faut être extrêmement rigoureux sur les projets. 135 logements, c'est une grosse opération à Limoges aussi. Très soutenue par les élus, par le Maire, et bien sûr par l'ADEME, qui va nous aider à financer le surcoût pour obtenir un projet exemplaire. Ça s'appelle les terrasses Lafayette, c'est le nom du site, et c'est situé en périphérie de Limoges mais on est encore sur la commune de Limoges. C'est un terrain magnifique dont la ville dispose, complètement arboré, en pente, avec la vue sur la ville en fond. Quand on a vu le terrain, on se disait Limoges est quand même loin, on était obligé de trouver une solution, de proposer un mode de vie. Pour ne pas toucher au site, enlever le moins d'arbres possible et faire de

l'environnement un des moteurs de la conception, on s'est dit : on ne peut pas subdiviser en parcelles. On a convaincu la mairie parce qu'on a eu beaucoup de discussions avec eux. D'ailleurs, c'était un mode de concours très intéressant qu'on n'avait jamais rencontré. On a trois étapes de discussions pendant le concours, promoteurs, architectes et les élus, les adjoints et les administratifs. On a discuté longuement avec eux : est-ce que les Français peuvent accepter une co-propriété partagée ? On a dit sur ce site on tente le coup parce que sinon, on va massacrer le terrain. On a proposé deux grandes co-propriétés, il y a deux grandes zones pavillonnaires avec des pavillons groupés par 3, 4, 5. Et seulement 12 maisons individuelles, et là, il y a 10 % de logements sociaux. Pour faire du durable avec des hautes exigences énergétiques, il faut au début, dès le plan masse, écouter les indications des ingénieurs pour optimiser au maximum la conception. On a choisi le bois, se poser, ne pas faire de fondation, dans l'optique d'un projet, extrêmement intégré. Vivre un jardin en commun, des énergies renouvelables, des maisons bien orientées, bien isolées, la chaleur du bois. Vous voyez les groupes de maisons. Elles ont un jardin et pour celles qui n'en ont pas, on a une ceinture de jardins ouvriers qui fait la clôture de la co-propriété partagée. Le minimum de bois, pas de garage, ça aussi, on s'est dit est-ce que les Français vont accepter ça ? On a quatre voitures garées sous les petits logements. On a ce type de cadre de vie avec le jardin partagé, un jardin naturel, l'herbe sera coupée deux fois par an, il ne faut pas que ça coûte cher, et des petits jardins potagers en bordure. On est en train de trouver des entreprises nationales qui peuvent fournir le bois pour ce projet. Il y en a peu mais il y en a. Le bois est décidément le matériau le moins cher. Les entreprises le disent. Vive le bois. Parce que l'aluminium et tous les autres matériaux, y compris le béton sont en train de monter. On est sur cette piste en France du développement du logement en bois économique. Là, on va négocier directement avec les habitants, très simple, on prend le soleil là où il est, on utilise la ventilation naturelle, on récupère l'eau, et en plus, on travaille sur deux choses, la façon dont on va récupérer l'énergie solaire, et l'enveloppe. On aura trois catégories de projets : trois catégories d'isolation et trois catégories d'énergie. On va faire des maisons économiques, on est légèrement en dessous de la norme 2005, ensuite on aura la maison basse énergie qui va s'approcher du label suisse, et la maison passive avec de la très basse énergie. On a isolé les murs, mis du triple vitrage ou pas, (inaudible), une pompe à chaleur plus ou moins sophistiquée. Un exemple qui montre comment on traite le futur acquéreur. On lui dit : Voilà ce que vous avez économisé comme énergie à Noël, comme crédit d'impôt à l'achat, nous avons un partenariat avec une banque, il y a une banque en France qui s'intéresse à l'énergie durable pour le logement privé en accession, c'est la Banque Populaire qui fait des partenariats en considérant que l'énergie sauvée peut être du matériau en plus dans les logements. Voilà le trois pièces. C'est un système de noyau centré. Confort maximum.

L'idée de faire ce développement durable sur la maison, c'est bien sûr d'amortir en amont une installation que l'acquéreur aurait du mal à payer. Il est aidé par l'économie d'énergie capitalisée pendant les 15 ans de son prêt, du coup, ce gain correspond au surcoût de l'installation. C'est la seule solution pour vendre un projet, parce que les gens ne peuvent pas dépenser plus que ce qu'ils ont dans la poche. Après il y a la question du bois, de la culture du bois. On va y venir, est-ce que le concept d'une maison en bois, écologique, est une maison solide et durable ?

Quatrième thème de la négociation que l'on fait tous les jours avec tout le monde, aujourd'hui avec les élus qui veulent une qualité architecturale pour le logement, avec les architectes bien sûr. Je vais vous montrer le premier projet qu'on a lancé en 2003, on était très ambitieux sur la qualité architecturale, vous allez le voir, et même, ça a été un peu trop ambitieux, je fais mon auto-critique. Ça a été extrêmement compliqué, trop difficile pour les entreprises. Le prix au départ était à peu près en adéquation avec ce qu'on voulait montrer. Mais qu'est-ce qu'on fait pour faire de la qualité architecturale. On fait une analyse fine du marché toujours, on se demande à quel prix on va pouvoir vendre et qu'est-ce qu'on va pouvoir mettre. La qualité architecturale n'est pas forcément un surcoût, mais il ne faut pas tomber non plus dans un coût trop bas. Il faut bien mesurer son coût de construction toujours. Etre en adéquation avec l'architecte, ce qu'il veut et bien estimer le prix où l'on peut le mettre en vente après. C'est l'île de Nantes qui est au cœur de l'agglomération. Alexandre Chemetoff est à la direction de toute la rénovation de l'île de Nantes. C'est lui qui est l'urbaniste et qui a guidé complètement notre projet puisqu'il fait des fiches de lots assez détaillées, il dicte la typologie future de ces parcelles, qui sont mises en concours de charges foncières, c'est-à-dire qu'on répond avec un prix et

qu'on est choisi sur un prix de terrain et sur la qualité de l'équipement. L'important aussi, il faut le souligner, c'est que tous les efforts dans le logement, c'est la négociation sur le prix du terrain. C'est le grand débat actuel partout. A Limoges, on achète 50 € le mètre carré de terrain, quand, à Paris on va l'acheter 1500 €. A Lyon, on l'achète 500 €, à Tours, on va l'acheter 160 €. C'est très fluctuant, mais aujourd'hui, c'est déterminant parce que c'est la base de ce qu'il va rester pour faire du bon logement. Il y a des maires, des élus et des adjoints qui ont compris qu'il ne fallait pas forcer trop. Parce que bien sûr ce qui va rester servira pour l'équipement. Les prix que j'ai évoqués sont en mètre carré constructible donc en charges foncières. Là, c'est un terrain en longueur qui va faire face à la Loire, à côté du Palais de Justice de Jean Nouvel. J'ai travaillé 15 ans avec Jean Nouvel et ça m'amusait de pouvoir faire avec un architecte qui s'appelle Nicolas Michelin une opération à côté du Palais de Justice, avec une ambition et un voisin très présent. L'ambition était de faire un projet où tout le monde voit la Loire. On l'a appelé 'Habiter les quais', ça a été désigné par la ville de Nantes. Et donc, l'enjeu, c'était que tout le monde, même ceux qui sont dans la profondeur du terrain, bénéficient de vues magnifiques.

Le maître d'oeuvre architecte, l'ingénieur sont concernés pour la qualité. C'est vrai que quand on a un coût réduit, il faut travailler deux fois plus que si on avait beaucoup d'argent. Il faut voir ligne par ligne ce qu'on peut faire, c'est forcément un partenariat étroit avec l'architecte. Une discussion au jour le jour, c'est comme ça qu'on y arrive, on ne rien faire sans partenariat. Voilà le projet en hauteur avec la Loire au nord. On a l'ombre de l'ouest donnée par le Palais de Justice, un jardin-square à droite. C'est compliqué. Il a fallu dire : comment fait-on pour implanter ces plots sachant que la règle c'était de mettre des plots. Ce qu'on appelle en Hollande la villa urbaine. Cette villa urbaine, c'est formidable pour faire du logement confortable puisqu'on a deux ou trois et parfois un seul logement par étage. Ça donne un grand linéaire de façade, c'est un coût mais on a un confort absolu pour les logements et on bénéficie de la vue depuis sa chambre, sa salle de bains ou son séjour. Des exercices pour trouver la meilleure adéquation dans la position de ces trois plots. C'est 72 logements et 18 logements sociaux. Ces études ont été tout de suite menées en parallèle avec le solaire. Parce que bien sûr, comment fait-on des économies d'énergie ? En évitant les masques d'abattement sur l'autre. Dès qu'on a des logements qui montent à cinq, six niveaux, séparés par 10 m de distance, on risque des masques d'ombre. On a étudié ça et cette configuration était celle qui bénéficiait du plus de lumière naturelle. Les séjours dans les angles, tout le monde voit la Loire. Et pour optimiser la vue, une idée a été proposée, ce sont de grands balcons, des plongeurs dans la diagonale. Ça, c'est un jardin sur dalle qui a été exigé dans le cahier des charges, un jardin qui va cacher le parking souterrain, semi enterré. Un jardin de 1000 ardoises, qui ne va pas coûter cher aux habitants pour l'entretien, qui ne pose pas de problèmes d'étanchéité. Sur la partie parking, de l'ardoise et quelques arbres. Et puis du buis taillé sur les parties activités puisque la particularité de ce projet, c'est que le socle parking, qui est semi enterré, est caché dans sa périphérie par des lilas ou des activités et un restaurant. Vous voyez la composition du projet avec les cages d'escalier éclairées, les séjours dans les angles. Les trois pièces ont trois orientations et 9 mètres carré en porte-à-faux à partir du balcon pour voir la Loire. Tous les logements ont la vue sur Loire. On étudie la lumière naturelle, je disais, parce que sur une telle configuration, la qualité architecturale, c'est d'abord la lumière. Combien je vais économiser d'énergie si le soleil rentre suffisamment ? Là, en terme de chauffage, on fait un chauffage électrique par le plafond, c'est à chaque fois différent, sur un projet à Tours, on avait mis en place une chaudière unique.

Voilà le séjour avec les fenêtres qui rentrent dans le mur et qui dégagent le balcon. Ici, on a des petites villas. Alexandre voulait absolument qu'il y ait des villas. On a mis du temps à les vendre parce que ce sont des villas mitoyennes et finalement, ce n'est pas dans la culture française d'avoir de la villa urbaine mitoyenne. Voilà la place du concours. Je vais vous montrer quelques images. C'est en train de se finir. L'isolation par l'extérieur. C'était en 2003, donc on était déjà dans l'après 2005, on voulait faire des bâtiments très performants sur le plan énergétique. Les balcons sont isolés de l'extérieur avec un bardage, on a du capteur thermique pour l'eau chaude et on récupère l'eau de pluie pour l'entretien du parking et du jardin. On a du retard, on a beaucoup de conflits avec les habitants, mais quand ils rentrent dans leur logement, ils sont contents. Ici, le voile de métal qui vient protéger du vent. Les logements sociaux qui sont des logements en duplex. On a critiqué le fait de les avoir mis un peu sur le fond. La compensation, c'est qu'ils ont également des terrasses sur leur toit, ils sont tout en duplex, orientés plein sud avec les séjours, et desservis en coursives. Salle de bains éclairée naturellement. Tout le

monde a sa fenêtre dans la salle d'eau. Un exemple de séjour avec la cuisine partiellement ouverte. Voilà.

Monique Eleb :

Est-ce que les exigences que vous avez, vis à vis des architectes, renvoient à votre formation ? On a l'impression que ce n'est pas seulement un projet négocié, que c'est un projet commun.

Un homme intervenant :

C'est sûr. Quand on a comme maître d'ouvrage un architecte qui a plus d'expérience que l'architecte lui-même, en tout cas que certains participants d'agence, les exigences ne sont pas les mêmes que si on est en face de quelqu'un qui a moins de culture architecturale. Mais c'est plutôt bien. Si ça pouvait continuer à se mélanger comme ça, ...

Monique Eleb :

Cette école a formé beaucoup d'architectes destinés à être maître d'ouvrage. C'est même une de ses spécialités. Et là, je trouve qu'on voit bien les enjeux de cette négociation. Je me demande même s'il n'y a pas des moments où il a fallu que tu te retiennes, parce que la façon dont tu décris tes projets montre que tu y prends une part conséquente.

Frédérique Monjanel :

Je prends une part dans la programmation. Je veux une salle de bains éclairée, je veux un maximum de lumière naturelle, les trois-pièces sont très bien organisés, dans les prix, il reste de l'argent pour mettre du parquet naturel au sol, je suis extrêmement exigeante sur la programmation, maintenant la position des plots, si les balcons sont gris, ... c'est moins ma partie.

Erwin Herkins :

Si je peux dire quelque chose à ce propos, que j'ai remarqué dans le travail et qui n'était pas forcément évident. Frédérique était très souvent en train de dire : « ça, c'est le choix de l'architecte, on ne peut pas y couper. » Au contraire, son expérience d'architecte à elle, lui permettait de protéger l'architecte.

Frédérique Monjanel :

J'ai pris quelques risques avec la direction. Financièrement, ces projets sont durs à tenir. Tout le monde est d'accord pour dire que c'était LE projet de qualité architecturale qu'on a fait. Je me suis retrouvée exposée par rapport à la direction.

Une femme :

Ce qu'il dit, c'est aussi l'idée qu'il y a des rôles, un partage des rôles. Qu'il y a de la négociation mais sur des terrains bien définis.

Un intervenant :

Tout dépend de la qualité de l'architecte qui est aux commandes de la maîtrise d'ouvrage. Il y a des maîtrises d'ouvrages institutionnels, en particulier dans Paris, qui ont été dirigées par des architectes de formation, très autoritaires. Il faut se méfier avec cette espèce de passe-partout de formation d'architecte. C'est vrai qu'on peut trouver des architectes derrière les guichets du Crédit Lyonnais qui ont une autre vue des échanges d'argent avec les clients que celle du type qui a fait une école de commerce. Moi, je défends la formation de l'architecte. Je trouve que tout le monde devrait en passer par là. C'est une culture extraordinaire, comme en témoigne cette école mais on n'est pas là pour ça ...

Un auditeur :

Est-ce qu'il y a eu consultation des habitants qui allaient habiter l'endroit ? Est-ce que les appartements étaient vendus avant la réalisation ? Ou alors ce sont des thèmes généraux que vous avez abordés ?

Frédérique Monjanel :

Là-dessus, peut-être que nous devons faire des progrès. On vend sur plans. On fait d'abord des études de marché, qui ne sont pas que des études économiques. On regarde le profil des acquéreurs, par exemple on s'est demandé qui allait venir habiter l'île de Nantes, car ce n'était

pas vraiment la ville. On fait des études chiffrées, sociologiques et aussi, on va voir toute la concurrence. Là, on regarde de très près, il y a eu beaucoup de logements neufs ces dernières années. Et ensuite, quand on a fait les plans, on les met sur le marché dans la bulle de vente, on appelle ça une bulle de vente, là on voit les réactions, on les étudie et on ajuste le projet. Ensuite on propose aux futurs acquéreurs des ajustements selon leurs désirs. On enlève une cloison, on supprime la baignoire,... tout cela, on le fait au moment de la négociation du contrat de réservation.

Un auditeur :

Vous parlez de voir la concurrence, c'est une approche très business !

Frédérique Monjanel :

C'est pour voir ce qui se fait, ce qui plaît. Quand vous vendez, vous vendez. Il faut bien, à un moment donné, savoir offrir le mieux au meilleur prix, et ça demande une analyse.

Un auditeur :

J'ai un peu le même sentiment que mon voisin.

Le fait que vous construisiez du neuf, et le fait qu'il n'y ait pas de consultation d'habitants sur site, on a l'impression qu'on a moins la dimension sociale de l'habitant comme on avait sur les interventions précédentes. On a le sentiment qu'il y a deux niveaux de concertation. A un petit niveau, et à un niveau plus élevé, avec une concertation d'élus, d'architectes, de promoteurs, d'investisseurs.

Un intervenant :

Je crois que ce sont les questions sur la quantité qui dominent, comment s'en saisir et comment travailler avec, en collaboration avec l'architecte. De tous types, en termes de surface, de volumes, de demandes sociales, en termes de capacités de financement, en termes de foncier. Ce sont les quantités qui sont au centre de chaque projet.

Un auditeur :

Une question très simple sur la collaboration entre les constructeurs. A première vue, j'ai l'impression qu'il y a des similarités de plans. Est-ce qu'il y a des demandes similaires. Y a-t-il des plans modèles ?

Frédérique Monjanel :

Il faut qu'on évolue. D'accord, on a des plans basiques avec des répartitions classiques mais pas à pas, au fil des opérations, on teste, on voit ce qui est possible. On ne peut pas prendre des risques partout. On prend le risque sur l'architecture. Je vous assure que le projet que je vous ai montré, tous les promoteurs disaient qu'on ne le vendrait pas. C'est rectangle, c'est métallique, c'est froid. C'est sûr, on prend des risques. En plan, on reste un peu conventionnel. C'est la même chose à Limoges, les élus nous ont dit : «Restez conventionnels dans vos plans. Attention, il y a des familles qui vont habiter là. Ce ne sont pas des familles qui veulent faire des expériences.» Nous, on prend le risque sur tout l'aménagement environnemental avec une énergie divisée par quatre (? inaudible). A Tours, c'est pareil, le marché est difficile, ce sont des gens qui habitent des petits logements, des petites maisons conventionnelles qu'on fait venir. Alors c'est vrai qu'à chaque fois, on fait faire un pas, mais il n'est pas dans le plan. On pourrait prendre plus de risques sur des plans qu'on vendrait en bloc à des investisseurs sociaux qui eux n'ont pas de risques parce qu'ils ont leurs locataires qui attendent.

Un auditeur :

Il n'y a pas que le plan. J'ai porté un grand intérêt à des projets où les densités ne sont pas trop fortes. Le travail réalisé sur les jardins et les espaces intérieurs me semble tout à fait admirable. Parce que ça ne doit pas être évident à gérer, entre des densités relativement légères de Tours, avec cet extraordinaire projet de maisons en bois dans ce grand terrain arboré et cet autre projet à Lyon.

Frédérique Monjanel :

La densité à Lyon est de 2,5, elle est imposée par l'urbanisme, à Tours, elle est à 1,7, à Limoges elle est à 0,7. On a un peu accentué avec les ponts. Mais elle était comme ça. Mais c'est vrai qu'aujourd'hui, le projet Clatterre (?) est considéré comme un peu dense.

Monique Eleb

La parole est à Georges Maurios qui va nous expliquer comment il se saisissait de la commande sociale il y a 35 ans et comment il le fait aujourd'hui.

L'Architecte : Boa ou ruminant

Georges Maurios

Je suis diplômé en 1960 et je commence à travailler en 1966. De 60 à 66, je mets au point un projet de construction. L'idée depuis le début des années 60, c'était la participation des usagers. Nous, quand on est formé à l'école d'architecture, on nous apprend à dessiner des moutons. C'est un peu l'histoire du Petit Prince, dessinez-moi un mouton. Il y a des architectes qui dessinent des girafes. On nous dit : faites très attention, demandez bien aux gens ce qu'ils veulent etc... Les idées sont dans l'air pour l'architecture mais aussi pour le projet urbain. En particulier en Belgique et dans le nord de la France, les opérations de participation des usagers se développent jusqu'au milieu des années 70. Après c'est terminé. Là, j'ai la chance d'avoir cette commande des Marelles située dans l'ensemble du Val d'Yerres **et** des moyens par le Ministère de l'Équipement, de la réaliser avec un sociologue, des maquettes à grande échelle, ainsi que des caméras. Voilà comment on s'installe en construisant notre système : il faut que je vous en dise deux mots : c'est un système qui met en oeuvre des poteaux creux tous les 5 mètres et qui les implante avec de la plomberie et de la ventilation passant à l'intérieur en quinconce. Des poutres qui vont là-dessus et des planchers préfabriqués et ça fait une structure tri dimensionnelle. Ce qui permet d'irriguer la structure, de sorte qu'on puisse positionner ce qui bloque les plans en général, à savoir les salles de bains et les cuisines. Là, on s'est dit on met en vente à des prix assez bas, puisque la Caisse des dépôts a des terrains qui sont viabilisés, dans un cadre assez sympathique, très boisé.

Donc on peut attirer un certain nombre de ménages de catégorie moyenne. On leur dit voilà, tous les espaces sont construits. On a des plateaux et vous vous installez. Il y a des noyaux de circulation verticale, il n'y a pas d'ascenseur parce que c'est R+3, vous accédez par un noyau central dans la nappe de ces plateaux et vous achetez une maille, deux mailles, trois mailles, etc... C'est ce qui se passe, et on va aller plus loin pour les aider, puisque, d'une part, on leur montre sur des maquettes comme celle-ci, ce que peuvent être les aménagements avec différents types de disposition de cloisons et autres, mais en même temps, ce n'est pas du tout pour les inciter parce qu'immédiatement on démonte les maquettes, et on les refait suivant leurs plans. Les plans, ce sont des grands cartons sur lesquels on leur apprend à dessiner sur place, et ensuite, ils jouent, c'est le mot, avec des éléments de maquette, ce sont des maquettes assez grandes au dixième, pour figurer ce que sera leur espace. Il est évident aussi que les caméras vidéos servent à projeter sur des écrans cet espace qui sera le leur. Ensuite, on a des panneaux de façade modulables et démontables et voici deux exemples de plans qui ont été fait par les habitants, les acquéreurs de ces logements où la plupart du temps, ils achètent également une terrasse assez importante puisqu'elle représente entre 20 et 25 mètres carré, bordée par des jardinières, donc il n'y a pas de garde-corps. Et ils aménagent leurs plans selon leur goût.

Evidemment, on les interroge à chaque fois, on leur demande pourquoi ils ont fait tel ou tel choix et ils expliquent ce qui les a motivés. Avec aussi parfois, les disputes auxquelles on assiste entre le mari et la femme, à partir du moment où ils ont leur espace dans lequel ils imaginent où ils vont ranger leurs affaires. On n'a pas encore l'informatique donc, on a une préhension différente, mais on fait ressortir, par nos dessins et maquettes, la qualité de la lumière, l'éloignement que l'on a entre plusieurs logements, il n'y a pas tellement de promiscuité puisque la plupart des logements sont des logements d'angle étant donné que le système des habitations est assez réticulé. On en est là et pour finir, les façades sont des façades tramées. Il y a une dizaine de châssis pleins et de châssis vitrés, avec un choix de couleurs limité à six, des couleurs assez classiques. Les gens peuvent choisir sur leur façade,

pour les panneaux plats, les couleurs qu'ils souhaitent. Ils peuvent démonter les façades qui sont placées contre des poteaux avec des vérins.

Il est arrivé, pendant les 10 ans que couvrait la garantie décennale, et c'était inscrit dans les contrats d'acquisition, qu'on me demande si certains pouvaient démonter leur façade alors que normalement l'architecte n'avait plus son mot à dire là-dessus. Mais c'était plus pour avoir un avis sur le résultat. Pour finir, on a fait un mode d'emploi d'une dizaine de pages, illustré de croquis, pour que les gens puissent eux-mêmes déplacer les cloisons, puisque toutes les cloisons étaient des cloisons sèches, avec des alvéoles permettant le passage des gaines électriques, qui sont fixées sur le dessus par des vérins. Donc, ils pouvaient démonter les cloisons, les façades, Suivant certaines normes évidemment, et puis ils pouvaient changer les sanitaires.

Pendant une dizaine d'années, il y a eu un certain nombre de reventes, de déplacements. Les familles ont grandi, et ça a été terminé au début des années 70. Il paraît aujourd'hui que la seule chose qui a changé ce sont les couleurs parce que le syndicat de co-propriété a estimé que certaines étaient passées de mode. Donc, ça c'était une expérience intéressante de participation des usagers, c'était une forme qui était dans l'air, qui s'est interrompue progressivement à partir de 68 puisqu'on disait à ce moment : participation-piège à cons. Ça m'a un peu ébranlé, même si j'étais content de l'avoir fait. Je croyais devenir très riche avec les royalties du brevet de construction et ça s'est arrêté là, je suis reparti sur autre chose.

Une autre expérience : il y a à peu près 7-8 ans, une dame m'appelle et me demande de faire sa maison dans Paris. Mais elle n'a plus d'argent, car elle a perdu les trois quarts de son avoir avec une entreprise précédente qui est partie avec la caisse, l'architecte avec. C'est un terrain dans le 19ème arrondissement, entre deux murs mitoyens, 7 mètres de large, et elle a, en 1999, c'était encore des francs, elle a donc, un million de francs. Mon entourage me convainc du rôle social de l'architecte, etc... finalement, quand elle me rappelle, je lui dis d'accord, et là, il s'est passé une chose étrange, indépendamment du projet et de ce qu'il contient. D'abord, c'était un défi parce que, effectivement, la maison finie n'a pas coûté plus cher, avec des prestations évidemment basiques. C'est-à-dire du béton même pas ciré, c'était du béton à peine poli sur tous les planchers, une ossature métallique, du bardage métallique, une toiture métallique et une grande façade, au nord, pour un espace qui était le premier, qui ne devait même pas être chauffé, qui était éclairé par une surface assez grande, environ 30 mètres carrés, éclairé par du bardage Akyver, en polycarbonate, donc pas les moyens d'avoir de châssis. Et sur ce terrain exigu de 84 m², il y a un recul par rapport au fond de la parcelle, on a un tout petit jardin dans le fond et une terrasse qui domine ce jardin, le tout faisant 3 ou 4 niveaux. Ce qui est intéressant, c'est que là, vraiment, j'ai dessiné un mouton. Et ce qui a rendu ce travail facile, c'était l'attitude de la maîtresse de maison. C'était un couple qui avait adopté deux enfants. Le mari, philosophe, avait arrêté l'enseignement, était devenu chercheur à l'Ipsos, ne rêvait que d'une chose, c'était de s'asseoir dans le canapé, de se mettre des écouteurs et d'écouter John Coltrane. Après quelques échanges sur les groupes de jazz, je n'ai plus entendu parler de lui et la négociation s'est faite avec la propriétaire seule, les enfants ne comprenant pas tellement. Finalement, tout s'est bien passé car les délais ont été tenus, le budget aussi, l'espace, le travail a répondu parfaitement aux attentes des habitants. J'en ai tiré une conclusion : quand on a affaire à une seule personne, célibataire ou pas, en l'occurrence c'était une seule personne, même si la maison fait 186 m², quand on a affaire à une seule personne qui vient vous chercher pour vous demander de faire un espace pour elle, c'est toujours très facile. On peut mettre la salle de bains au milieu d'un loft, la kitchenette derrière, ça marche, on peut mettre une géométrie très riche, très forte, on peut accentuer la lumière, on peut créer de la gêne avec la façon dont la lumière vient du Sud, peu importe, tout cela, ça marche. A partir du moment où il y a une deuxième personne, ça commence à être plus difficile. Et quand on a affaire à une famille entière, ça devient presque impossible sauf si l'un prend le dessus sur tout le monde.

Donc, le dialogue participatif... Pourquoi je dis ça ? Parce que souvent les sociologues se demandent comment on fait, quelle est la culture de l'architecte qui lui permet de savoir comment répondre à la fabrication du projet, d'où ça vient tout ça, etc... C'est vrai que l'architecte ingurgite une quantité incroyable d'informations, il est aviateur parce qu'il fait des plans masse vus du ciel, mais aussi il est voyeur, il regarde un peu tout ça, il y a les médias, les observations, la lecture. En fait, il y a deux types d'architectes : le boa et le ruminant. Le boa,

c'est celui qui ne digère pas, il avale tout cru, on le lui reproche souvent. Le ruminant, c'est, je crois, ce vers quoi il faut aller, au bout d'un certain nombre d'années, après une certaine forme d'expérience, il commence à savoir répondre à la demande principale : dessine-moi un mouton. En général, ce qui se passe dans ce genre de travail, c'est que les gens sont contents, ils le font savoir. Mais quand on ne connaît pas les gens, que le logement qui va être vendu n'est pas fait, alors il faut les normes, les conventions, les filières, les promoteurs qui sont plus ou moins bons, des maîtres d'ouvrage, dont certains disent : les gens veulent ça ou ça, etc... Tout devient très compliqué.



Maison de Madame, Poilpré, Impasse du Monténégro, Paris 19ème

Remarquez une chose, les critiques qui viennent après et que les sociologues observent dans leurs études quand ils interrogent les gens, c'est rarement sur la lumière, l'espace, l'échelle, la hauteur, ou même les matériaux. C'est toujours sur des trucs qui ne fonctionnent pas, sur des problèmes techniques. C'est, dans la majorité des cas, sur des questions de fonctionnement qui viennent de la mise en œuvre. Je rapprocherai ça de la garantie décennale, des référés qu'on a, des actions des assurances, des expertises où l'architecte est toujours mis en cause, minimum 15 %. Mais on n'attaque jamais l'architecte parce qu'il y a 7 mètres sous plafond. On lui reproche que le chauffage n'est pas assez puissant. Ce n'est pas son domaine. Si l'habitant ne veut pas dépenser trop. Il faut savoir ce qu'il veut. Soit il veut avoir un grand volume et alors il paye le chauffage en conséquence, soit il achète une maison axée sur le développement durable, bien isolée...

Je dis une dernière chose pour montrer l'hégémonie de la maîtresse de maison, mais aussi la bonne adéquation avec l'espace qu'on donne en plus pour le même prix. Même s'il est vide, éclairé par derrière par une espèce de verrière au nord, elle y met quelques étagères, elle y fait son bureau, son boudoir.

Le dernier projet que je voulais vous montrer à Saint-Nazaire, c'est un peu la même démarche, mais il y a 24 maisons, identiques parce qu'il faut qu'elles coûtent 800 € TTC le mètre carré. C'est ce que ça a coûté à l'arrivée. Un projet commencé en 2003 et achevé en 2005. L'idée, c'est de faire, pour baisser les prix, des maisons sur un terrain complètement pourri, à Saint-Nazaire. Il est tellement pourri que le terrain s'appelle le Pré Gras. Moi, je l'ai appelé le Lotissement des Aviateurs, toutes les rues ont des noms d'aviateurs, je trouve ça plus charmant. Le maître d'ouvrage, intelligent, m'a laissé faire. Résultat, pour éviter les fondations,

on fait des maisons légères, soit en bois, soit en métal, en l'occurrence en métal car je découvre ce système CIBBAP, qui, après, a été stoppé en fabrication par Arcelor. Donc, le projet négocié, là, c'est pour cela que je le montre, ce n'est pas la négociation avec les habitants, je ne les connaissais pas, ils sont venus après, ce n'est pas la négociation avec le maître d'ouvrage, il s'est fait viré, et celui qui l'a remplacé voulait arrêter le projet en route, parce que c'était un ignoble individu qui avait été formé dans un groupe du bâtiment et qui avait une sainte horreur des architectes, le projet négocié, donc c'est la négociation avec les entreprises et l'industriel Arcelor.



Une des 24 maisons du lotissement des aviateurs, Saint-Nazaire

L'entreprise, c'est un brave petit entrepreneur d'Épinal que j'ai fait descendre à Saint-Nazaire en organisant avec lui tous les transferts : les congés payés des entreprises, le transport des matériaux, le kilométrage, le logement, je leur ai trouvé dans le quartier un hangar pour stocker le matériel et un hébergement chez l'habitant pour éviter d'aller à l'hôtel. C'est ça la négociation, ce n'est pas un problème d'architecture.

Les maisons, elles sont carrées, elles ont un escalier un peu décentré, tous les fluides sont parfaitement groupés, on étudie la longueur des fluides au centimètre, on a une chaudière à condensation, une très bonne isolation, des fondations légères, et on monte toutes les façades au sol sur 8 mètres de long par 5 mètres de hauteur, on assemble les panneaux métalliques, on les monte comme un château de cartes. Résultat : les 24 maisons sont identiques et font 106 m² habitables + le garage, que ce soit un 3 ou un 5 pièces. La surface excédentaire permet de faire ce qu'on veut. Pour le calcul du loyer, c'était une exigence dans mon contrat d'architecte. Moi, j'accepte le projet, je me décarcasse pour faire 106 m² à un prix très serré, mais le loyer doit être le même que les surfaces PLA. Ils ont respecté la règle du jeu, ils ont eu une subvention pas énorme, qu'ils ont touchée trois ans après d'ailleurs. Cette subvention était non pas pour la construction, je peux vous dire, elle était à l'époque de 260 000 francs HT pour leur permettre de couvrir leur dépense excédentaire en études. Ce sont des ouvriers du chantier naval de Saint-Nazaire qui habitent là. Ils vont à pied à leur travail puisque c'est à côté. Évidemment, les poutres apparentes sont en acier galvanisé, et comme ils sont assez bricoleurs, ils ont aménagé ça, sans casser l'espace mais en mettant leur décor. Il y a une chose qu'ils n'ont pas touchée. J'avais réussi à casser les coûts en faisant, pour les 24 maisons, 168 châssis identiques, fabriqués à Nantes par une société qui fait du bois/alu. Les châssis coulissants sont d'excellente qualité, ils font 2m 20 par 2 m 20 et ils passent derrière une grille en tôle perforée. Il y a un vide entre le séjour et l'espace polyvalent du haut et là, le vide a été bouché pour augmenter encore la surface de l'étage. Voilà une des maisons terminées où le garage n'est pas frontal mais latéral. Cela permet d'abord de ne pas voir une porte qui n'a pas vraiment d'allure, c'est du très bon marché, elle est performante mais sans plus. Devant la porte du garage, une place pour une deuxième voiture. Chaque maison dispose d'un jardin d'environ 180 mètres carré.

Patrick Celeste :

Je voudrais savoir si tu n'es pas un personnage assez rare qui pourrait être un architecte constructeur, assez attaché à ce qu'on appelle la mission M1, et si tout l'ensemble de la profession (?inaudible). Cet engagement dans l'acte de construction fait de toi un personnage très étonnant et atypique dans le paysage français.

George Maurios:

Ce n'est pas à moi d'en juger. Ce que je peux te dire c'est que j'ai beaucoup de plaisir à faire mon métier. Quand mon agence était plus importante, j'étais assez frustré de ne pas aller sur les chantiers. En ce moment, j'ai moins de projets et moins d'assistants donc je suis moi-même le chantier d'une grosse construction complètement écologique en bois, dans Paris, qui va être bientôt terminée. Récupération d'eau, toiture végétalisée, etc... j'y suis tous les jours, le matin à 8 h, c'est un bonheur total. Tu connais, on dessine des détails, échelle, grandeur, et en plus sur des croquis de chantier sur place, et c'est très intéressant comme mode de vie. Je réponds à ta question en te disant que c'est très agréable de vivre comme ça. Je ne connais aucun architecte qui a eu honte de savoir construire. Tout le monde aime construire, non ?

Un intervenant :

Je n'en suis pas certain.

George Maurios:

Il faut te dire qu'en sortant de l'école, à Harvard, je suis rentré chez Edward Durel Stone, où j'ai passé six mois à dessiner les plans d'exécution d'un escalier de secours. Avec tous les parpaings, les épaisseurs de joints, les boulons, le garde-corps avec chaque attache, ... Et donc évidemment, si je l'ai fait, c'est que je le faisais en apprenant. J'avais des supérieurs, parce que c'est très hiérarchisé dans le système américain, et j'ai tout fait à la main. Peut-être, ça m'a mis sur la voie, après quand je suis rentré en France, tous les projets ont été faits

comme ça. Mais c'est avec plaisir. La torture de l'architecte, tu le sais, c'est l'humiliation qu'il ressent toute sa vie, qui vient de l'extérieur, en particulier du politique, du maître d'ouvrage... Il est en permanence humilié, d'ailleurs, ce n'est pas moi qui le dit, c'est Koolhaas, le premier qui dit ça.

Un intervenant :

Est-ce que pour vous le moment de la négociation c'est peut être le temps d'une amélioration possible sur un projet qui a déjà été dessiné ?

George Maurios:

L'entreprise n'est pas un ennemi, c'est un partenaire, il faut être psychologue, séducteur, il faut lui sourire, être bien avec le conducteur de travaux. Il y a deux cas de figure d'ailleurs. Soit on ne s'entend pas avec le conducteur de travaux parce qu'il a vraiment un caractère impossible donc là, on explique au directeur des travaux, « je ne veux plus qu'il vienne », ça m'est arrivé une seule fois, j'ai dit : »je ne veux plus de ce type sur le chantier, il est arrogant, vous me le virez ». Mais le reste du temps, c'est : « bonjour, comment ça va ? » Je ne tutoie jamais les conducteurs de travaux, les chefs, il ne suffit pas de leur taper sur l'épaule, de boire un Ricard avec eux, il faut leur montrer qu'on connaît son métier. Par exemple, il y a des architectes sur des chantiers qui ne savent pas où est le pare-vapeur, ils le mettent dans l'autre sens. Il faut avoir l'humilité d'apprendre. Si on vous dit : Mais non, Monsieur l'architecte, ce n'est pas là qu'il se met, il faut accepter et apprendre. Dans tous les métiers, c'est pareil.

Sabri Bendimérad

Vous touchez un point essentiel dans la culture française. La logique de l'honneur. Chacun dans son métier, on respecte le travail de l'ouvrier, on respecte son savoir faire. A l'inverse de ce qui se passe dans les pays anglo-saxons, il y a une manière d'intervenir.

Edwin Herkens:

Il y avait deux aspects : la construction à l'ancienne et puis il y a l'aspect quantité, puisqu'on voit qu'à Saint-Nazaire, les maisons sont très basses pour le type de logement auquel elles correspondent. Ce qu'il faut ajouter, et c'était très présent dans l'exposé de Frédérique Monjanel, c'est que de 2003 à 2004, la taille des maisons a augmenté de 3 m² en moyenne. Dans le même temps, la taille des appartements a diminué de 1 m² en moyenne. On est passé de 65 à 64 m² par ménage, pour les appartements, et de 105 à 108 m² par ménage pour les maisons. L'équation est assez rapide, on est presque du simple au double. Tout ça pour introduire peut-être ce que va évoquer Jean Philippe Vassal.

Monique Eleb

Jean Philippe Vassal avec Anne Lacaton ,architectes, ont travaillé ces dernières années dans des conditions toujours différentes : maisons face à un maître d'ouvrage privé ou dans des lotissements publics, ou encore sur la réhabilitation d'une tour. Comment les négociations se sont-elles opérées et avec qui ?

Construction, air, ventilation, aération, développement durable

Jean Philippe Vassal

Il est essentiel de s'intéresser à l'acte de construire de façon très active, il y a des questions structurelles qui sont fondamentales. La question climatique est essentielle, elle rejoint la question du développement durable. Les architectes doivent s'emparer de cette question, de façon extrêmement forte. C'est l'air que l'on respire. Ce n'est sûrement pas le confort standard et les systèmes d'aération qu'on veut nous faire mettre en place aujourd'hui qui sont les meilleurs à utiliser. Ce sont souvent des systèmes très onéreux et dans une optique d'économie de projets de manière globale, il me semble important de trouver des systèmes plus simples, plus efficaces qui fassent davantage appel au bon sens et à l'usage de l'habitant. Il faut avant tout, faire confiance à chaque habitant. Il faut considérer que chaque habitant est, de façon libre et responsable, le meilleur acteur, pour pouvoir agir par des dispositifs techniques extrêmement simples et faciles à utiliser, sur son propre confort et la qualité de son habitation.

Il est le principal moteur de son propre climat. Ouvrir une fenêtre, sortir sur le balcon, tirer un rideau, fermer un volet, etc. C'est bien mieux que d'être dépendant d'une machine technologique. Et compte tenu de l'importance de la question économique, dépenser moins d'argent dans des systèmes de ventilation sophistiqués, permet finalement d'apporter de la qualité sur d'autres espaces.

Maison économique, relation client –architecte

Nous avons commencé à travailler sur des projets de maisons individuelles très économiques, c'est intéressant, formateur. Les choses sont simples et claires. En face de soi, on a un client, une famille. Il y avait un point à respecter fondamentalement, le budget. "J'ai tant d'argent". Une fois que cette chose-là est actée, une fois que la relation de confiance existe, on peut inventer, faire quelque chose sans savoir à quoi l'on va précisément arriver, sans avoir de modèles en tête. Inventer! On s'aperçoit alors que les clients peuvent être extrêmement ouverts et désireux de participer à l'aventure.



Maison Latapie



Maison Coutras

photos de Philippe Ruault.

Cette maison a été construite, il y a 7 ans, elle utilise les éléments standard de la serre agricole et ses propres systèmes de gestion du climat. Pour un coût de 80 000€, elle propose 300 m² d'espace à habiter.



La "Cité Manifeste" Mulhouse





Intérieurs de Cité Manifeste à Mulhouse, photos Philippe Ruault

C'est l'enseignement tiré de l'expérience de cette villa, que nous avons cherché à développer dans le cadre de l'opération Cité Manifeste à Mulhouse. On était cinq architectes réunis, c'était stimulant, très agréable, avec des bons moments. Là aussi, les termes de la concertation, tels qu'ils étaient posés, étaient simples : le Maître d'ouvrage, le bailleur social Somco à Mulhouse avait simplement envie de faire les choses de façon différente ; il nous a donné carte blanche avec comme seule condition importante le respect du coût de construction dont il dispose habituellement pour chaque appartement. Chacun de nous devait faire entre dix et quatorze logements, avec 75 000€ par logement, majoritairement des T4. On ne connaissait pas les habitants, c'était en location. Le maître d'ouvrage a été courageux et intransigeant, il a décidé d'oublier son cahier des charges, les habitudes mises en place pendant une vingtaine d'années sur ses différentes opérations, il insistait seulement sur un point : il faut respecter le coût, 75 000€ par logement. Aucune aide budgétaire ou subvention complémentaire n'a été apportée à ce projet.

Pour nous, immédiatement, une condition fondamentale devait être à mise en place : puisqu'on souhaitait faire des grands logements ; si on fait des plus grands logements au même coût de construction que des logements standard, il n'y a aucune raison que le loyer soit différent de celui des surfaces standard. Ce fut une discussion préalable avec le maître d'ouvrage à laquelle il a tout de suite adhéré et cherché les moyens d'échapper à la règle loyer/surface.

Le terrain fait 65 m par 25 m.

On s'est inspiré du principe du loft, produire de la surface et un climat.

De la surface pour plus d'usage, plus de quantité de mètres carrés à utiliser, un climat pour bénéficier d'une qualité de l'air dans un espace qui soit agréable pour habiter. A la complexité du logement social type, nous avons préféré la facilité, l'aisance et la générosité du loft ; à l'idée

d'espace minimum sous-entendue dans le logement social, l'idée d'espace maximum. Le minimum de matière pour le volume maximum : la facilité, l'aisance, le luxe d'espace.

Pour cela, on a utilisé deux systèmes éprouvés :

- une structure ossature préfabriquée, poteaux béton, poutres béton, plancher béton, qui était capable de créer de la surface, deux plateaux, rez-de-chaussée de 3m de hauteur sous plafond et R+1.

- Fixé ensuite sur ce R+1, un système d'enveloppe très performant dans la gestion du climat ; ce sont des serres horticoles professionnelles standard, mises au point par une entreprise qui s'appelle Filclair et développe un standard de serre de 4,5m de hauteur au faîtage, 6,4m de large, ce qui fait que, en disposant trois rangées, on obtient 19,2m de profondeur de bâtiment. Une profondeur de bâtiment de 19,2m n'est pas courante. Généralement, on fonctionne plutôt sur 8 mètres que sur près de 20m. Cette profondeur n'est pas courante dans l'habitat que l'on fait aujourd'hui, mais en réalité, elle existe dans des vieilles constructions, elle s'est recomposée dans des anciens tissus d'habitations ou dans des lofts.

Il n'y avait plus qu'à habiter le système mis en place, à partager la construction en plusieurs appartements, en se laissant guider par les qualités contrastées des espaces créés et quelques règles simples : donner à chaque appartement les qualités du volume du rez-de-chaussée, de grandes hauteurs sous plafond, des dalles en béton, et des qualités de l'étage, légèreté, clarté, vision du ciel, permettre la transparence par des systèmes traversants, donner un bout de jardin, un jardin d'hiver, une porte d'entrée en rez-de-chaussée à chacun, donner à tous les séjours au moins 6 ou 7 m de façade ouvrant sur l'extérieur et le Sud.

Le système, une fois cloisonné, une fois la partition réalisée, nous a permis de découvrir des typologies nouvelles et variées, des surfaces d'appartement beaucoup plus grandes, des séjours qui font 60, 70, 80 m². Ce sont des espaces faciles à vivre et à aménager.

Dans la mesure où la concertation avec les futurs habitants n'existait pas, nous y avons répondu en disant : faisons ce qui sera le plus facile pour le futur, ce qui offre la capacité et la liberté la plus grande. D'ailleurs, si c'est plus grand, on pourra toujours éventuellement cloisonner, on pourra bouger plus facilement son mobilier, on pourra toujours transformer son appartement plus facilement. De même, les façades sont entièrement transparentes, du sol au plafond, baies vitrées coulissantes ouvrantes sur les jardins ou jardins d'hiver, on pourra toujours occulter ou filtrer légèrement avec des rideaux, installer son mobilier plus ou moins près de la façade, jouer avec le soleil. L'inverse, ouvrir un peu plus une façade trop fermée, n'est pas possible, et irrémédiable. La grande profondeur des logements permet de créer l'intimité souhaitée, la possibilité de s'éloigner des façades ; la longueur des parois mitoyennes crée des surfaces dures sur lesquelles on pourra installer des armoires, des meubles, des cuisines, de la même façon que si on avait eu des parties opaques en façade.

Le système mis en place a permis de rester dans le budget annoncé, environ 75 000 € par logement, une majorité de T4, des T3, quelques T5 et T2. Nous avons respecté ce budget et produit des logements qui sont pour les T4, de l'ordre de 170 m², (au lieu de 80 m²), avec 40 m² de serre inclus, pour le T3, de 150 m², (au lieu de 70m²), avec une trentaine de m² de jardin d'hiver. Le coût de construction, si j'inclus le jardin d'hiver, est de 400 € le m², et si j'exclus le jardin d'hiver, le coût reste de l'ordre de 600 € le m². Le maître d'ouvrage a tenu ses engagements en termes de loyer. Aujourd'hui un T4, qui fait 170 m², coûte environ 450 €/mois de loyer, ce qui n'est pas très cher.

Ici, un T4 avec, en partie basse, un garage. Les garages sont chauffés et isolés, ce qui fait que si on n'a pas de voiture, on peut utiliser celui-ci différemment.

On peut garer sa voiture, (la voiture effectivement fait un peu partie de la maison), on peut aussi ne pas la mettre. Dans l'opération de Mulhouse, le garage ne fait pas partie de la Shon mais la serre, qui est très large, en fait partie. Par contre, elle n'est pas prise en compte en terme de loyer.

En face du garage, une grande chambre, en rez-de-chaussée, de 30 m², qui peut servir de deuxième salon. Il y a 3 m de hauteur sous plafond. Des rideaux thermiques avec une face réfléchissante qui permet de réfléchir le soleil en été ou retient la chaleur à l'intérieur l'hiver. On monte à l'étage, le séjour est très large, les façades sont très transparentes, dans la continuité se trouve le jardin d'hiver, avec plusieurs usages possibles, mettre un hamac, multiplier les tables, fauteuils, les sofas, les plantes.

La partie basse d'un T2, en duplex, avec le garage sur la droite. Des rideaux thermiques permettent d'occulter les façades l'hiver ou la nuit, qui s'ouvrent largement sur les serres. L'espace de respiration, la serre : des espaces intermédiaires très larges non chauffés, largement ventilés, qui captent directement le soleil, qui sont orientés Est ou Sud. Dès que le soleil apparaît, ces espaces se chauffent naturellement, un système de thermostat arrête le chauffage dès que la chaleur s'est propagée aux autres pièces de l'habitation.

Voilà un T3, la partie basse, la salle de bains, la chambre qui donne sur le jardin d'hiver, jardin d'hiver approprié comme une plage, avec les cabines d'habillage, les parasols. A la place du sol en béton, les habitants ont préféré mettre un sol en parquet, également des fleurs au plafond pour égayer. A côté, des logements dans lesquels les habitants ont scrupuleusement respecté les matériaux. Sur 14 logements, il y a 14 façons différentes d'habiter et de décorer.

Un auditeur :

C'est le genre d'endroit très grand où, d'une certaine façon, la question du désordre fait partie du décor.

Jean Philippe Vassal :

L'architecture doit permettre à la vie, à l'usage, de s'exprimer. Il y a des gens ordonnés, d'autres ne le sont pas. Certains donnent à voir ce désordre, d'autres non, dans tous les cas, cela n'a rien d'indécent. L'indécence, c'est contraindre et rétrécir l'espace, au point qu'un balcon finira par devenir un rangement, puis supprimer les balcons au prétexte qu'ils servent de rangement. L'espace très large ne fait pas tout, mais il facilite grandement la vie et offre plus de possibilités, élargit l'espace vital de chacun dans la maison.

Monique Eleb

Pour moi, c'est un espace qui a quelque chose à voir avec l'espace du Moyen-Âge, où on ne pouvait rien faire sans être vu. C'est un espace extrêmement peu cloisonné issu d'une position un peu familialiste où tout le monde vit sous le regard des autres, c'est ce qu'on voit là.

Jean Philippe Vassal :

C'est un T3, on peut imaginer que la chambre qui est à l'arrière est la chambre des parents, il y a une chambre de 30 m² pour les enfants au rez-de-chaussée. On peut choisir de cloisonner à cet endroit-là, certains l'ont fait, et ont mis un rideau, la plupart ont laissé l'espace non cloisonné. Dans tous les cas, faire en sorte que les choses soient possibles. L'espace maximal permet toujours plus de modifications, de transformations que l'espace minimal. Il est plus facile de rajouter une cloison que d'en enlever une.

La taille des pièces, la profondeur, la répartition des pièces sur deux étages, introduit de la distance entre les occupants, qui permet de s'isoler des autres sans avoir à fermer, à cloisonner. Je crois que au contraire on peut être plus indépendant que dans un logement traditionnel, petit et cloisonné.

Patrick Céleste

Ma question : Lorsque des habitants font des modifications, quelles sont les conséquences ? Selon le sacro-saint principe du logement social : on vous fournit quelque chose, vous êtes sensés le restituer en l'état ou perdre la caution du loyer. Comment le maître d'ouvrage se saisit-il de cette question de fond de la morale sociale ?

Jean Philippe Vassal :

En faisant en sorte que ces aménagements à l'initiative de l'habitant soient extrêmement légers. Par exemple, dans un espace de 3 m sous plafond, on laisse la possibilité d'aller chez Ikea, installer une mezzanine, de faire habiter deux enfants dans une très grande chambre. Ajouter un rideau, ou même une cloison, ce sont des choses extrêmement légères. Si, une fois que l'habitant est parti, le bailleur social veut remettre l'appartement dans son état d'origine, ce n'est pas difficile. Ce sont toujours des systèmes très légers, possibles à faire par l'habitant, mais qui sont de l'ordre du bricolage. L'essentiel est toujours largement assuré.

Patrick Céleste

Mais cela suppose quand même que le contrat moral, quasiment écrit dans le projet, passé entre le maître d'ouvrage, le bailleur et le locataire s'établit dans un climat de confiance et non pas de suspicion comme c'est le cas bien souvent actuellement.

Jean Philippe Vassal :

Oui, c'est souvent le cas malheureusement.

Notre maître d'ouvrage était inquiet au moment de la réalisation de ce projet car il se disait : Quels habitants dans ces logements ? On lui a dit : ça n'a aucune importance. Mettez qui vous voulez, qui a envie d'y venir. La plupart du temps les maîtres d'ouvrage ont dans la tête une idée très arrêtée, il faut faire comme ça pour des gens comme ça, les gens ne savent pas, imaginent d'autres espaces que ceux-là. En réalité, une fois les gens entrés dans le logement, immédiatement, ils ont vu que ces T4 n'étaient pas conventionnels, au bout de cinq minutes, le problème était réglé, ils habitaient. Ils ont alors apprivoisé les lieux, se sont installés, ils ont modifié certaines choses, disposé leur mobilier, certains ont mis des rideaux, d'autres n'ont rien modifié, certains ont mis des fleurs en papier sur les plafonds. Pour le Maître d'ouvrage, la plus grande satisfaction a été finalement : on peut faire confiance aux gens, aux habitants. A Mulhouse, le Maître d'Ouvrage était inquiet, mais il nous a fait confiance. Ca change tout.

Un auditeur :

Comment arrivez-vous à convaincre votre entourage dans des domaines très techniques ? Quand on parle de climatologie, de qualité de l'air, comment arrivez-vous à imposer des rideaux thermiques, des thermostats ? Parce que, si on n'a pas les arguments techniques en tant qu'architecte, c'est systématiquement démolé par les maîtres d'ouvrage.

Jean Philippe Vassal :

Je pense qu'on a les arguments techniques en tant qu'architecte, si on a pas les arguments scientifiques de spécialistes, on a surtout les arguments tirés de l'observation ou de l'expérience de situations similaires.

Aujourd'hui, c'est un parcours du combattant. La notion d'obligation de résultat doit être essentielle, et non pas l'obligation de moyens, on doit avoir une liberté suffisante et un climat de confiance doit pouvoir s'installer. Pour le projet de Mulhouse, les ingénieurs thermiciens nous ont dit : votre projet est impossible à chauffer et il fera trop chaud en été. Ayant déjà fait d'autres projets similaires, on avait l'intuition que notre projet était valable. Dans beaucoup de cas, l'intuition et l'expérience sont plus fiables que des calculs scientifiques qui ne prennent qu'imparfaitement la complexité du comportement thermique d'une habitation et ne prennent pas du tout en compte la variable essentielle qu'est l'habitant.

Il se trouve que, pour ces questions thermiques, une commission se réunit fréquemment à l'Arche de la Défense, c'est une commission de dérogation à la réglementation thermique. Une commission qui fournit des dérogations permettant de relativiser les systèmes standard généralement applicables. Nous sommes allés leur présenter le projet, face à l'avis négatif de l'organisme décernant le label thermique (qui par ailleurs conditionne l'attribution du financement)

Nous leur avons expliqué notre projet, avec nos arguments, nos calculs. Ils ont jugé que le projet ne relevait pas d'une dérogation et qu'il répondait totalement aux objectifs de la réglementation thermique, en disant : votre projet est pertinent sur le plan thermique, il est en dehors des garde-fous qui sont mis dans la RT 2000, mais sur le plan du résultat, il doit être bien meilleur. Nous avons pu continuer sans changer le projet.

Donc cela veut dire que, quand on va au bout de l'étude, du système, on trouve d'autres façons de faire. Ce qui est important c'est l'obligation de résultats, pas l'obligation de moyens. Autrement, je crois que l'on reproduit systématiquement les mêmes standards, on se place d'emblée dans un modèle, celui du minimum nécessaire, celui qui est le plus étriqué, le moins généreux. Si l'on avait écouté notre bureau d'étude, en ingénierie thermique, on n'aurait jamais fait ce projet. Ça veut dire qu'il y a sur la question du confort, de la qualité du climat intérieur, des inventions qui se font au niveau de l'architecture, plus qu'au niveau de la technique.

Beaucoup des systèmes que nous utilisons sont issus des techniques horticoles professionnelles. Paradoxalement, les systèmes qui permettent de faire pousser des roses ou des chrysanthèmes sous serres, sont beaucoup plus évolués, plus intelligents, plus économes et plus fiables pour la gestion du climat que les systèmes mis en œuvre pour l'habitation des hommes.

Un auditeur :

J'ai une question assortie d'une remarque. La question c'est : qu'est-ce qu'on peut identifier comme négocié dans tous ces projets ? La remarque, c'est que j'ai l'impression que l'architecte passe beaucoup de temps à négocier avec lui-même. Il y a une sorte d'incertitude sur son champ, sa pratique, sa capacité à être reçu. Il y a une partie du temps qui est utilisée pour négocier en interne.

Jean Philippe Vassal :

En l'occurrence sur l'opération qu'on vient de voir, concrètement, il n'y a pas d'habitant en face de nous, il s'agit de logements en location. Nous avons réalisé trois ou quatre maisons très économiques, nous avons l'expérience des discussions qu'on a pu avoir avec ces clients, la constatation de leur faculté d'habiter dans des espaces qui ne sont absolument pas ceux qu'ils ont sous les yeux habituellement. Leur faculté à être ouverts à des innovations, à des inventions et d'en être fier.

Les gens de la Cité Manifeste sont assez fiers de l'habitation dans laquelle ils sont. Quand il y a suffisamment de générosité, tout marche. Il y a suffisamment d'espace, de liberté, un bon climat, il y a le plaisir d'habiter à cet endroit. Si l'on devait définir le développement durable, c'est précisément cette notion de plaisir, de confort qui en est la base. Et qui peut se faire avec des choses extrêmement simples.

Un auditeur :

Si je comprends bien, il manque une sorte d'intermédiaire entre l'architecte et ce qui lui est extérieur. A la fois, d'un point de vue maîtrise d'ouvrage, parce que là, ce qui marche, c'est la confiance, mais elle n'est pas là tout le temps. En même temps d'un point de vue de l'utilisateur qui se retrouve projeté dans un milieu qu'il connaît mal.

Jean Philippe Vassal :

Ce qui est le plus difficile, c'est être confronté à la force de l'habitude chez le Maître d'Ouvrage, se retrouver confronté à des maîtres d'ouvrage qui fonctionnent sur la routine, qui font la même chose depuis 20 ans, avec lesquels il n'y a pas de confiance, donc pas d'échange, qui tiennent toujours le même discours : "C'est comme ça qu'il faut faire. On sait dans quoi les gens doivent habiter. On connaît nos clients. Il faut mettre tant de carreaux d'émail derrière l'évier. On ne veut absolument pas changer notre système habituel de fabrication. On construit avec des voiles en béton tous les 5 m. C'est comme ça qu'il faut construire. On ne veut pas de grandes baies coulissantes qui s'ouvrent sur les balcons. On ne veut pas de balcons." Ce sont des cahiers des charges terriblement contraignants, tellement bêtes. A partir de là, qu'est-ce qu'on peut faire ? On est juste là pour dire : C'est rouge, c'est vert en façade ? C'est du bardage ou c'est pas du bardage ? On demande à l'architecte de faire la façade, de faire de la décoration.

Quand on s'aperçoit que les choses se passent de cette façon, nous préférons arrêter, cela arrive souvent, malheureusement.

L'agencement du plan, des espaces, il faut s'en préoccuper, comme le confort climatique. Se poser la question, habiter ? qu'est-ce que ça veut dire ? aujourd'hui ? C'est essentiel. C'est passionnant. Penser au plaisir d'habiter.

Un auditeur :

Moi, je pense qu'on peut vous applaudir.



Extrait de “Plus, les grands ensembles de logements, territoire d'exception”
Frédéric Druot, Anne Lacaton & Jean Philippe Vassal
Tour Bois le Prêtre, Paris 17

PLUS, transformation plutôt que démolition, développement durable, économie

Jean Philippe Vassal :

C'est un autre sujet qui me semble essentiel. Dans la mesure où nous n'avons pas accès à ce type de problématique, il nous a paru important d'expliquer notre façon de réfléchir dans le cadre d'une étude, d'une recherche, elle s'intitule "Plus" et sera publiée aux éditions Gustavo Gili en juillet 2007. Nous l'avons réalisée avec Frédéric Druot.

Elle parle de l'alternative à la démolition des grands ensembles d'habitation.

Il y a aujourd'hui, en France, un manque important de logements. On a du mal à construire le nombre de logements neufs nécessaires par manque d'argent et de temps. Il y a 1 200 000 demandes de logements sociaux qui sont posées, de graves difficultés à se loger pour des sans abris et paradoxalement dans le même temps, on démolit des tours et des barres. En discutant avec des gens de l'ANRU, on nous dit : on n'en démolit pas beaucoup. On en démolit 10%. Depuis cinq ans, ça fait à peu près 100 000 logements démolis. Si ces 100 000 logements existaient aujourd'hui, ça serait mieux.

Les personnes qui habitaient dans les barres, voulaient-elles vraiment qu'elles soient démolies ? Quand on demande aux intéressés, ils répondent souvent non. Dans ce cas, on passe outre la concertation, on impose la démolition. C'est ce qui fait la difficulté aujourd'hui. Si vous faites de la réhabilitation, il faut qu'une concertation soit mise en place, ce qui est logique. Mais s'il y a de la démolition, ce n'est pas le cas.

En tant qu'architectes, on nous demande aujourd'hui de faire des nouveaux logements, bâtiments R+4 ou R+5, parfaitement vertueux, écologiques, respectueux du développement durable, là où juste avant, existaient deux ou trois tours ou barres qu'on a démolies. Il y a là, évidemment une perversion totale de la question du développement durable. L'anti-développement durable, c'est de détruire des bâtiments qui existent, gommer leurs capacités et potentialités, c'est bousculer, déranger la vie de leurs habitants. C'est être totalement anti-économique.

Ces ensembles d'habitation ne sont certes pas satisfaisants en l'état, mais ils sont largement améliorables, transformables, métamorphosables.

Quand on parle de tours et de barres, on parle toujours de "cellules" d'habitation. Pourrait-on envisager, rêver que ces cellules deviennent des villas? au dixième, quinzième étage? Il serait possible de développer des espaces de relation largement dimensionnés entre intérieur et extérieur, de décompresser l'espace intérieur, le rendre facile, l'ouvrir vers l'extérieur. Proposer un balcon en extension, 3 mètres au minimum, ou un jardin d'hiver, donner la possibilité de la transparence maximale, pour pouvoir ensuite filtrer la lumière, se mettre au soleil, prendre l'air, pouvoir déterminer suivant ses envies le degré d'intimité souhaitée, faire évoluer des situations existantes excessivement contraintes et rétrécies vers des situations d'habitation exceptionnelles, d'une grande générosité.

Faire en sorte que ces logements construits dans l'urgence, comme on alignerait des cubes les uns à côté des autres, puissent évoluer vers le maximum de leur capacité, développer les conditions de luxe, celles qu'on trouve dans de beaux immeubles qu'on ne démolit pas, dans le 16ème arrondissement ou en bordure de Seine à Paris, ou à Nice au bord de mer.

Produire de façon DURABLE des conditions d'habitation non plus déterminées par le minimum réglementaire, mais par un maximum de générosité et de plaisir.

Généralement, la qualité du logement produit aujourd'hui est problématique. Elle n'a évolué depuis une trentaine d'années que sur des critères réglementaires, plus d'isolants, moins de vitrages, des halls d'entrée plus petits. La plupart des logements qui ont été réhabilités dans les années 80 sont pires qu'avant. On a perdu 10 à 15 % de lumière en changeant les éléments alu par des éléments PVC. Les nouvelles façades plus isolantes ont été réalisées avec des matériaux amiantés. Les nouveaux immeubles construits aujourd'hui offrent parfois moins de surface habitable que ceux qui sont démolis.

L'étalement urbain, et le gaspillage des terrains, entraîne une extension considérable des réseaux, des routes, de la circulation, des temps de transport, une perte de la sociabilité, une disparition du paysage au profit du pavillonnaire.

Transformer à partir de l'existant, c'est profiter de ce qui existe, ajouter, étendre, permettre aux habitants qui le souhaitent de rester là, amener d'autres habitants, pour mieux rentabiliser les équipements, services et commerces, c'est densifier des zones peu denses, créer de la proximité, et faire en compte que chaque habitant est pour lui beaucoup plus d'espace.

Démolir moins, construire moins ou autant, mais ajouter, pour avoir plus.

La mixité ne serait pas imposée, elle serait simplement possible, facilitée. Les étages bas, rez-de-chaussée, R+1, R+2, R+3 pourraient être utilisés pour d'autres fonctions que du logement. Parce que la vue y est moins dégagée, on pourrait trouver aussi des services, des bureaux, des équipements, relatifs à l'espace collectif, de façon progressive, au niveau d'une cage d'ascenseur, d'une cage d'escalier. trouver un espace généreux pour un gardien dans le hall, proposer des espaces dans lesquels on peut faire sécher son linge, le laver, de façon plus intéressante que dans sa salle de bains où ça fait du bruit et où il n'y a pas de place. Créer des espaces collectifs de rencontres, des espaces pour déjeuner ensemble, au rez-de-chaussée, au niveau d'une cage d'escalier, que les habitants puissent se dire, tous les quinze jours : on fait un repas commun.

Globalement il s'agit d'introduire une relation d'architecture, de travail fondamentalement différente. C'est-à-dire, ne plus regarder les tours et les barres de loin, de l'extérieur, mais entrer carrément à l'intérieur, et dire : le travail commence au niveau de chaque chambre, salle de bains, de chaque séjour, de chaque palier, de chaque hall d'entrée. En produisant ces transformations par l'intérieur, le résultat est automatique, c'est une conséquence directe, on va produire une image extérieure fondamentalement différente, forcément belle, qui se crée de l'intérieur.

Un auditeur :

C'est chiffré, ça ?

Jean Philippe Vassal :

Absolument. Le chiffrage est à peu près celui-ci : en coût global, on dépense 36 000 € par logement pour la démolition. 36 000 € à peu près répartis de la sorte : 10 000€ en démolition technique (explosion ou "déconstruction"), le déménagement et relogement temporaire des habitants parce qu'il n'y a pas de logements vacants, la perte d'exploitation de l'Organisme HLM. Disons 30 ou 40 000 € par logement.

Ensuite, normalement on reconstruit un pour un. On démolit un et on reconstruit un. En coût global, la construction d'un nouveau lieu d'habitation, c'est 150 000 € par logement. Quand on rajoute les 40 000 € de démolition, on obtient à peu près 190 000 € dépensés par logement chaque fois qu'on procède à une opération de démolition, reconstruction. Je pense qu'avec la moitié de cette somme, on peut faire des logements deux fois plus grands, ou une fois et demi plus grand, plus agréables, "durables", on peut en faire un plus grand nombre. En gros, si vous avez 1, que vous l'enlevez pour remettre 1, à la fin, vous avez 1. Si vous avez 1 et que vous rajoutez 0,5, à la fin, vous avez 1,5. Et fondamentalement, 0,5 ajouté, coûte moins cher que 1.

Une auditrice :

Il y a aussi le coût d'évacuation des gravats qui n'est pas suffisamment pris en compte et qui n'est pas bon marché.

Jean Philippe Vassal :

On nous dit, il faut bien démolir un peu. Il y a des tas de bonnes raisons. Les immeubles font de l'ombre, mais au niveau de l'ombre et des vis-à-vis, des espaces entre les logements, que dire des centres villes. On dit, ils ne sont pas très solides, pas très bien construits, mais globalement, si on reconnaît cet argument, il faudrait démolir aussi, par exemple, l'île de la Cité à Paris, parce que c'est encore moins bien construit. Alors le dernier argument, c'est le projet urbain, on fait des voies, des routes, des plans de compositions urbains, on relie et "désenclave", et justement ça tombe sur les barres ou les tours. On s'arrange pour faire passer un nouveau système de voirie dans les quartiers, qui comme le Mirail à Toulouse, sont dessinés à 60°, et si on fait passer un tissu orthogonal au Mirail, ça crée évidemment beaucoup de dégâts. Il n'y a aucune délicatesse, aucune précision, aucune gentillesse. Comme si les routes ne pouvaient pas éviter les immeubles. C'est du spectacle pour le spectacle, quand on démolit. C'est oublier tout ce qu'il y a de positif : les gens qui se sont battus pendant vingt ans pour essayer de créer une association, de monter un petit restaurant, essayer d'améliorer les choses, chaque jour, c'est briser tout ça.

Un auditeur :

Compte tenu du fait que les restructurations que vous proposez sont quand même lourdes, elles ne peuvent se faire qu'après avoir vidé...

Jean Philippe Vassal :

Non, si le fait de vider l'immeuble pose des problèmes, on peut trouver des solutions plus légères, mieux adaptées. Chaque cas est particulier et doit être traité avec la plus grande précision. Les transformations peuvent être tout autant ambitieuses. Déménager les gens pose des tas d'autres questions, combien de temps, où les reloger? Et souvent les habitants ne le souhaitent pas.



Tour Bois Le
Prêtre



Extrait de "Plus, les grands ensembles de logements, territoire d'exception"
Frédéric Druot, Anne Lacaton & Jean Philippe Vassal
Tour Bois le Prêtre, Paris 17

Un auditeur :

Alors, vous avez un côté magicien que j'aimerais comprendre.

Jean Philippe Vassal :

Il s'agit d'observer, d'être attentif, écouter, être précis et ajouter, ne jamais retrancher. Je vous montre l'opération que l'on fait à Paris avec Frédéric Druot, qui va se faire précisément en site occupé.

On voit ici la tour, réhabilitée dans les années 80 : 16 étages, 100 familles. C'est une tour qui, au départ, était assez belle, elle a été bien abîmée dans les années 80 par ce principe d'isolation par l'extérieur. L'entrée actuelle, la grille devant le hall, anti-drogue, anti-délinquants, anti-tout, et anti-amis. Une personne nous expliquait que depuis 20 ans qu'elle habitait là, elle n'invitait pas ses amis chez elle, non parce que chez elle, ce n'est pas bien, mais à cause de l'entrée, de cette grille. A l'intérieur, généralement les appartements sont bien entretenus, certains charmants, mais c'est très exigu. Un séjour dans un T3 doit faire 16 m². On voit bien qu'il y a l'envie de plus d'espace, d'air, de mettre plus de plantes, de faire plus de choses. Mais

tout est serré. Une tour, 16 étages, classique, avec un petit jardin clos. La relation à l'espace extérieur n'offre aucune liberté.

Le projet propose ces extensions et additions. Des modules autonomes, 3,5m de large par 7,5m de long préfabriqués, finis et équipés hors du site, sont amenés sur place, montés le long des façades, assemblés entre eux et stabilisés, comme pour les réhabilitations par l'extérieur, les habitants peuvent rester chez eux pendant la plus grande partie des travaux. Chaque module d'extension est totalement autonome structurellement, il ne reporte aucune charge sur la structure existante. Il a ses propres poteaux, ses propres fondations, il est seulement stabilisé par rapport à l'immeuble existant. Ces éléments s'empilent l'un sur l'autre, s'associent comme des containers, comme des boîtes, les uns sur les autres. Dès que ces modules sont fixés, on peut procéder au démontage de l'ancienne façade, en enlevant les panneaux amiantés mis en place dans les années 80. La nouvelle façade, portes-fenêtres coulissantes, déjà montée dans le module devient alors effective. Le logement existant communique alors immédiatement avec cette nouvelle extension et se retrouve totalement transformé. Nous souhaitons que ces opérations puissent se dérouler le plus vite et précisément possible afin de créer le moins de gêne pour les habitants. Ensuite des travaux de second œuvre, intérieurs, pourront se faire pour la plupart appartement par appartement. Nous tenons vraiment à trouver les solutions qui seront les moins perturbantes ou contraignantes pour les habitants, en assurant au maximum leur sécurité et celle du chantier.

Sur les deux grandes façades, ces extensions de 3 m 50 d'épaisseur constituent un ensemble jardin d'hiver et un balcon en prolongation des différentes pièces existantes. Sur les deux pignons, des extensions plus importantes ajoutent aux appartements des pièces supplémentaires disposant elles aussi du même jardin d'hiver et balcon.

Ces extensions habitables supplémentaires sur les pignons permettent d'augmenter sensiblement la surface des appartements ou de créer des catégories de typologies plus variées, mieux adaptées à l'évolution des compositions familiales. (Le bâtiment d'origine ne contenait que des T2, T3, T6 pour 1/3 chacun environ.)

Les différentes rencontres avec les habitants ont permis de profiter au mieux des nouvelles capacités de la tour.

Environ la moitié des familles reste en place, en bénéficiant des extensions jardin d'hiver, d'autres vont déménager à l'intérieur de l'immeuble pour profiter de nouvelles configurations mieux adaptées à leur famille.

Deux ascenseurs supplémentaires sont été pour assurer l'accessibilité de tous les appartements et décongestionner l'usage des ascenseurs existants.

Un auditeur :

Ce que je reproche un peu à votre dessin, c'est de ne pas montrer, dans chacune des alvéoles, qu'il y a là quelqu'un qui habitait avec ses vieux meubles des années 50 ou 60.

Jean Philippe Vassal :

Oui, vous avez raison, les images devraient montrer un peu mieux l'évolution, le prolongement d'une situation, son amélioration. Certains appartements sont vides, l'un d'eux a brûlé, certains sont en mauvais état, beaucoup sont bien entretenus, soignés, décorés, charmants. Alors pourquoi tout remettre à niveau de façon uniforme, tout passer à la peinture blanche ou proposer systématiquement le même aménagement standard un peu décor moderne branché.

Je trouve important de faire attention à toute cette vie qui existe, ce temps qui a passé et qui a créé de la qualité, de simplement y ajouter de l'espace, de la lumière, plus de facilité, des ascenseurs supplémentaires, quelques espaces collectifs pour des associations ou pour des réunions, un hall traversant, transparent, s'ouvrant sur un petit jardin privatif.

La transformation de la tour, la nouvelle relation à l'extérieur par l'intermédiaire d'une nouvelle façade, plus appropriable, permet d'améliorer sensiblement les qualités de confort climatique des appartements, économies d'énergie en prenant en compte les apports solaires en hiver, utilisation du jardin d'hiver comme une réelle extension habitable suivant les saisons, confort d'été par des débords de balcon importants protégeant du rayonnement solaire.

La ventilation et l'aération est traitée de façon naturelle en laissant toujours à l'habitant la possibilité de réguler par lui-même les entrées d'air. Des rideaux de différente nature permettent de compléter ce dispositif, rideaux thermiques ou rideaux d'ombrage.

La transformation de la façade doit permettre de réduire d'environ 60 % la facture correspondant au chauffage. Nous avons travaillé pour trouver des réductions possibles de l'ensemble de ces charges qui représentent un supplément important au montant des loyers. Certaines charges sont utiles, la présence d'un gardien par exemple, d'autres sont inutiles, payer trop de chauffage, trop d'eau. La réduction de ces charges a permis de compenser en partie l'augmentation des loyers qui reste néanmoins assez raisonnable.

Au final, ce travail d'amélioration du confort, de l'espace à vivre, des espaces communs, des facilités, qui se fait par l'intérieur, produit une transformation radicale et durable de la tour, qui va bénéficier à tous ses habitants.

Deuxièmes rencontres, 31 mai 2007

Négociation avec le réel du projet et du processus

Jac fol

Cette deuxième journée, nous allons insister sur la fonction des différents acteurs, leur rôle, la position des architectes sur ces questions-là, avec deux autres aspects auxquels on tient tout particulièrement pour cette journée, à savoir : la relation au réel et dans cette relation, la position des architectes. Comment le réel interfère-t-il sur le projet ? Peut-il modifier le projet ou la position et les propositions des architectes ? Nous allons commencer avec Aldric Beckmann et Françoise N'Thépe, qui ont été les lauréats de la jeune architecture il y a quelques années et qui maintenant sont des pratiquants directs de l'architecture avec beaucoup de projets à leur actif, en cours ou réalisés.

Françoise N'Thépe

On commence par un projet de logements, à Paris, dans le 13^{ème} arrondissement, ZAC Masséna. C'est un projet, ou plutôt un concours qu'on a gagné il y a quelques années, qui concerne le secteur Paris Seine-Rive -Gauche. Toute la ZAC a été développée par Christian de Portzamparc sur l'îlot ouvert. Une parcelle dédiée entre les équipements universitaires, c'est-à-dire la Halle aux Farines d'un côté, et de l'autre le pôle que d'autres architectes construisent. Il y a toute une bande de logements qui existent entre les deux et nous avons le lot M3-B3, situé à un carrefour entre ces différents équipements.

Le programme était de 48 logements, du social. Le principe c'est qu'on avait, dans les règles du jeu, un gabarit, des volumétries qui étaient déjà plus ou moins définies. Il fallait qu'on rentre un peu au chausse-pied le nombre de logements qu'on nous avait demandé. Ce qui était compliqué, c'est qu'il fallait qu'on s'intègre sur une parcelle qui n'existait pas. Le projet, on l'a assis par rapport aux projets déjà établis, et on a décidé de travailler sur la décomposition, la fragmentation du terrain donné pour arriver à intégrer plusieurs composantes du logement, à savoir : comment apporter de la lumière, la qualité de confort, donner des logements traversants. Dans le projet, il y a aussi comme l'idée de casser l'échelle, et donc on a travaillé sur : qu'est-ce que la vue, à différents niveaux du logement ? Et comment faire pour que chaque logement ait sa propre identité ? Il n'y a aucun logement qui ressemble à un autre sur le projet. Plusieurs autres points : comment faire pour que l'espace public se retrouve plus ou moins dans le logement ? Donc on a offert aux habitants des terrasses plantées communes. Volontairement, on a omis les balcons, il y a très peu de terrasses pour que les gens aient une vraie vie communautaire. Au rez-de-chaussée, il y a quelques commerces, une activité au premier étage, le reste est principalement du logement. On a cette exposition entre deux plots principaux. C'est une volumétrie qui n'est pas du tout celle du départ, dans les données du programme. On a créé une faille pour donner la possibilité d'avoir des flux et des traversées dans l'îlot.



Logements à Masséna

Aldric Beckmann

On avait gagné sur une image assez forte. Tout d'un coup, il fallait mettre en marche le projet avec des craintes pour nous d'avoir à négocier le projet en permanence. Négocier sur sa volumétrie, puisque nous avons cette volonté d'une volumétrie assez simple et audacieuse avec des porte-à-faux. Très vite, ont émergé les craintes des bureaux d'études, il fallait réduire les porte-à-faux, parce que ça coûtait cher ; également la crainte des maîtres d'ouvrage parce que ce n'est pas forcément adapté à la question du logement. Des craintes d'image, propres au projet. Comment une maîtrise d'ouvrage doit-elle développer sa stratégie de communication ? Comment les élus locaux vont-ils montrer leur vision du Paris de demain avec ce bâtiment un peu foncé au démarrage ? On a eu ces réticences au début. Pourquoi est-ce si foncé, dans quel référent culturel ou parisien cela s'inscrit ? Et finalement, on s'est rendu compte que certains projets se font sans négociation. Parce qu'il y a une alchimie particulière qui se fait, où la maîtrise d'ouvrage, dans le cas présent, une des SEM parisiennes, a des pressions politiques très fortes pour que le projet se fasse dans les temps. Au sein même de la Semidep, il y avait un certain flottement, la Semidep sortait d'une période un peu obscure, un peu mêlée à des affaires avec une mairie parisienne. Elle avait besoin de renouveler son image, une nouvelle direction arrive, de nouvelles personnes en charge des projets arrivent. Et tout ça s'installe en même temps que nous, nous avons besoin de progresser très vite. Finalement, les phases s'enchaînent très vite, le dépôt de permis aussi.

On a eu à négocier le projet uniquement sur deux points : le premier, prévoir et anticiper l'arrivée de nos voisins. On a fait de nombreuses maquettes comme ça en 3D, pour vérifier les prospects. Finalement, c'est comme ça qu'est arrivée cette faille. A un moment, notre camarade, ici, n'a jamais voulu revoir ses vues principales et ses vues secondaires. Des histoires de prospects, liées au POS, au PLU. Et ce décroché à l'arrière, également. Donc, à chaque fois, on a fait plein d'essais. Mais cette négociation s'est faite entre nous. On allait les uns chez les autres, on présentait ça à Christian de Portzamparc et l'affaire était réglée.

Le deuxième point, c'est qu'il fallait répondre à cette crainte de la tonalité très foncée. Nous avions cette volonté que le bâtiment ait une très grande inertie à l'angle de ces trois rues. Et ça c'est réduit à un petit diaporama, on s'est baladé dans Paris pour aller relever tous les bâtiments foncés. On s'est rendu compte qu'il y avait une culture de bâtiments foncés dans Paris. On a tous un peu en tête la ceinture parisienne où on trouve beaucoup de bâtiments en brique avec une très forte tonalité foncée. Alors, très vite, il y a eu l'appel d'offre, le chantier a démarré dans la foulée. On était pris dans un timing très serré. Dès qu'il y avait la moindre petite vaguelette, Portzamparc était présent et nous disait : si quelque chose ne va pas, prévenez-moi, j'arrangerai le problème. Un jour, le nouveau directeur de la SEMAPA est arrivé en disant : moi, un bâtiment, noir marron, ça ne me va pas du tout, il va falloir revoir ça. J'ai appelé Portzamparc pour lui dire : écoutez, on a un problème là-dessus. Il me dit, c'est bon, je m'en occupe. Le lendemain, ils étaient tous les deux sur le chantier, et l'affaire était réglée. Finalement, pour nous il y a eu cette alchimie un peu bizarre provoquée par la pression politique très forte de faire les choses. Ce qui a permis à ce projet d'exister dans sa radicalité ou du moins dans son côté logement non standard. Couleur, béton brut, lasure dorée, quelque chose qui serait quasiment impossible aujourd'hui sauf budget exceptionnel. Après, ça suit le cursus classique d'un déroulement de chantier. On se rassure tous en montrant des prototypes que ce soit pour le béton marron ou la lasure dorée comme vous le voyez là. Mais on le vit aujourd'hui comme une chance.

Françoise N'Thépe

Là, on voit d'autres essais de matériaux. Les plans montrent aussi ce qu'on peut appeler une négociation. Comment aujourd'hui on développe le logement en France ? C'est vrai que notre maîtrise d'ouvrage, la SEMIDEP, était particulièrement ouverte à certaines propositions. Concrètement : pouvoir développer des cuisines ouvertes jusqu'à une certaine taille de logements, c'est-à-dire jusqu'au F3, ne pas être obligé de mettre des terrasses à chaque logement, ce qui n'est pas forcément accepté par toutes les maîtrises d'ouvrage aujourd'hui, essayer au maximum de mettre en place les dispositifs type panneaux solaires, dans une démarche globale de développement durable. Par rapport à la négociation avec la maîtrise d'ouvrage, c'était vraiment une négociation ouverte. On leur proposait des choses et c'était très rare qu'ils nous disent non. C'était quelque chose d'assez porteur. On a pu, nous aussi, expérimenter des choses. Ce projet-là, on l'avait pris à la base comme une véritable expérimentation, par rapport au désir que Christian de Portzamparc avait sur cette ZAC.

Aujourd'hui, le projet est en construction, il se finit cet été et donc, il présente certaines particularités comme les fenêtres, les vues, également. Pour ce projet-là, on a eu finalement plus de négociation avec les entreprises qu'avec la maîtrise d'ouvrage. Par exemple, le fait de faire du béton marron, donc auto-plaçant, une technique un peu particulière. Très peu d'entreprises savaient faire ce type de procédé de construction. L'entreprise Hervé, avec laquelle on a travaillé, nous a aidé à créer cette couleur particulière. On a fait également de nombreux essais sur la lasure dorée, c'était quelque chose de difficile à mettre en place parce qu'il fallait revenir sur un bâtiment déjà construit. Comme on n'avait plus d'échafaudage, il fallait trouver des moyens efficaces et rapides pour la poser. Ce qui a été assez long à mettre en place, au niveau méthodologique. Finalement, on a trouvé les méthodes. De la même façon, pour faire la pose des plantations sur les terrasses. Comment mettre des arbres qui sont encore jeunes ? Ce n'est pas juste de la terrasse végétalisée standard, nous avons voulu offrir de vraies plantations avec un mètre de terre sur les terrasses.

Nous passons à un projet un peu différent. C'est un concours qu'on a perdu, Porte de la Chapelle, sur une parcelle très difficile, parce que c'est vraiment à deux pas du boulevard périphérique, une partie donnant sur le boulevard de la Chapelle, un endroit très pollué, encombré, pas forcément très agréable à vivre. Avec un passif, une tour IGH non loin de là, assez imposante, des logements sociaux des années 70/80, peu agréables à vivre. Il fallait s'inscrire dans une parcelle, qui avait vue sur les entrepôts de la SERNAM derrière. Une barrière frontale très proche. On a voulu, un peu dans l'héritage de ce qu'on a fait dans la ZAC Masséna, développer une centaine de logements, qui se sont réduits parce qu'on s'est rendu compte que c'était infaisable par rapport aux desiderata de la maîtrise d'ouvrage, qui était l'OPAC de Paris. On a développé à nouveau une sorte d'urbanisme fragmenté, avec toujours l'envie de casser l'échelle, d'offrir à nouveau des failles, des ouvertures dans le lot et apporter un maximum de choses inattendues aux habitants.



Immeubles de logements Porte de la Chapelle,

Aldric Beckmann

Ce qui est amusant dans ce projet, c'est que grâce à l'expérience de Masséna, maintenant, on aborde différemment ces questions du logement qui sont liées à l'alignement, à l'épaisseur des bâtiments, au nombre de cages d'escalier. On arrive à mieux réfléchir sur le non-alignement à la rue, cette fragmentation d'architecture, faire circuler la lumière, essayer d'abstraire l'image qui est une question importante, assez récurrente à l'agence. C'est-à-dire, dans cette volonté de maîtrise d'ouvrage d'avoir des images fortes qui sont d'ailleurs très vite communiquées au grand public, avant même que le bâtiment soit construit, comment ne pas rentrer dans le stéréotype de l'architecture icône ? Ce qui me dérange un petit peu, même si des bâtiments ont une très forte personnalité, on essaie grâce à cette abstraction, cette non-échelle, ce côté un peu sculptural, d'apporter des réponses différentes. Ce qui est amusant là, dans le thème d'aujourd'hui, c'est que le concours est quelque chose de non-négociable, et là, la négociation s'est faite dans un jury où les choses objectives et non objectives circulent dans les débats. Ce concours, on l'avait gagné, tout le monde était d'accord pour dire que c'était le plus intelligent, le plus tout ce qu'on veut, toujours après, quand on discute avec les personnes, on a plein de superlatifs, mais on a perdu. Pourquoi ? Parce qu'un homme politique, le maire de l'arrondissement, a décidé qu'il ne voulait plus d'architecture contemporaine dans cet arrondissement, suite à des mauvaises expériences avec des confrères. Il n'a pas aimé l'image qui était véhiculée par le projet. On a perdu là-dessus, c'est une architecture moderne qui a gagné, blanche avec un toit en zinc, ...

On continue par un projet pour l'Opac de Lyon. On a montré une bonne quantité de logements. A nouveau, essayer de casser l'image du logement avec des niveaux à 2,70m. Bizarrement, on est rattrapé par certains réflexes, certaines volontés de fractionner, donc là ces plots qui ressemblent plus à des immeubles de bureaux en confrontation avec des plots qui ressemblent à des logements. Tout cela un petit peu déhanché. On ne traite pas l'angle urbain comme le souhaitait l'Opac, et on plante tous ces objets assez simples sur une butte recouvrant un supermarché qui nous a été imposé.

Françoise N'Thépe

Ici, on voit un autre projet dans un autre contexte. Jusqu'à présent on vous a montré des concours pour des maîtrises d'ouvrage publiques, celui-ci, c'est une maîtrise d'ouvrage privée.

ING, en partenariat avec le Crédit Agricole Immobilier a lancé un concours pour développer toute une zone du centre d'Evry qui, aujourd'hui, n'est pas construite. Il y avait deux parcelles. Ils ont demandé que sept équipes d'architectes et deux agences de paysage s'associent pour mettre en place deux îlots, dans l'optique que chaque architecte travaille communément avec son voisin. Aujourd'hui, dans la répartition qui a été faite par le client, on a hérité de trois bâtiments. Deux typologies différentes pour une centaine de logements.

Aldric Beckmann

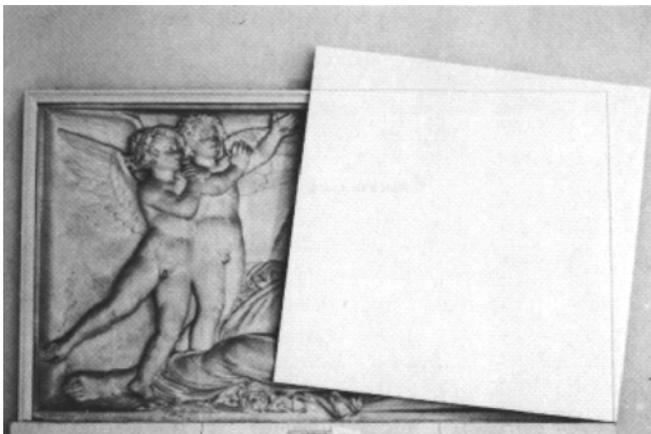
On rentre dans un style de négociation tout à fait différent, avec les mêmes acteurs cependant. On a une maîtrise d'ouvrage, des politiques derrière qui sont très impliqués dans le devenir de leur ville et on s'est rendu compte qu'on avait vite gagné le concours, et que l'image faisait partie de la carte de vœux du maire, immédiatement. Mais entre temps, on est dans une négociation incessante pour refaire les façades, refaire ceci, cela, et là, c'est un travail non-stop, c'est-à-dire que l'équipe qui travaille sur le projet s'est transformée en boîte d'esquisses. Parce qu'à un moment, il va falloir que l'aménageur global d'Evry centre, le maire, ING et Crédit Agricole, tout le monde soit d'accord sur les plans des appartements, leur côté vendable et profitable pour les clients et en même temps que le maire soit content de l'image qu'il propose à ses administrés. C'est totalement différent, limite insupportable, hier soir encore, à 11 h, j'avais un coup de fil d'ING qui me disait : Aldric, il faut que tu revois tes plans, demain matin, on a rendez-vous avec le maire. Alors, nous, architectes, nous devons accepter cette évolution permanente pour trouver le juste équilibre. Finalement, l'alchimie qu'on a trouvée immédiatement à Masséna, là, on n'y est pas encore, on cherche. On revient en arrière, on repart en avant, on fait trois pas à gauche, deux à droite, ce qui est un peu bizarre.

Ce projet sinon, pour enchaîner avec ce qu'on va voir après, prolonge notre volonté de mettre en place des objets abstraits, sans échelle, dans la ville. C'est un peu difficile à exprimer, mais on le voit ici avec une bibliothèque, concours qu'on a gagné à Marne la Vallée, dans le campus universitaire. Marne la Vallée n'avait pas de bibliothèque et finalement, on propose juste de soulever une grosse motte de terre, sans échelle, avec d'énormes fenêtres, elles font 8 mètres de haut, pour éviter de dessiner de l'architecture. Il y a une volonté pour nous, je reviens dessus, mais ça devient une directive très forte à l'agence, d'éviter de sentir que le bâtiment est construit, a été assemblé.



Bibliothèque Marne, perspective d'Alain Deswarte

Ici, une composition pour un petit hôpital à Créteil. Un commissariat de police en région parisienne. Je voulais juste terminer sur cette image d'un artiste qu'on aime bien, François Morellet. Il n'a pas eu à négocier dans sa proposition, mais on trouve qu'il négocie très bien avec le patrimoine dans la modernité et l'abstraction qu'il souhaite donner à cette œuvre. Merci.



Un auditeur :

Dans le projet de la ZAC Masséna, comment vous avez réussi à ne pas faire de prolongement extérieur privé pour les appartements, et comment a été reçue cette idée d'une terrasse collective suspendue? Comment avez-vous pu remplacer la terrasse individuelle par ce collectivisme haut perché ?

Aldric Beckmann

L'idée est venue du fait qu'il y a une réelle carence dans l'espace public et que les vides dans le programme de Christian de Portzamparc étaient proposés sur des vues traversantes à travers les îlots et généralement dans la circulation. Ce n'était pas des lieux de calme, de repos, dédiés à une promenade ou une lecture et puis on avait à gérer toutes ces terrasses. Dans la conception de Portzamparc, quand il y a un plot bas, ça répond à un plot haut en face, ça lui permet de jouer dans son travail sur les îlots ouverts. On a regardé les échelles, on a regardé ce qu'était un petit square, et finalement on s'est dit : on a la chance d'avoir cette échelle de 50 logements, ce n'est pas beaucoup de personnes. Après on a regardé la répartition des typologies, on a regardé le nombre d'enfants, le nombre de personnes qui pouvaient éventuellement rester à la maison toute la journée, ce que font les gens le week-end, et on s'est rendu compte que l'échelle était appropriée pour proposer quelque chose de différent, qui soit à l'échelle de l'espace public, mais dédié au collectif et non au privé. On trouvait notre réponse assez pertinente. Mais après, le service de maintenance arrive. Comment on va faire ? Et ça va coûter cher, il va falloir arroser, etc... Il a fallu répondre point par point. On a dit : on va faire un essai, on va mettre du mobilier et si ça ne va pas, on le retirera. Pour les charges, on ne pouvait pas augmenter les charges des locataires. Comme on s'inscrit dans une très forte démarche environnementale, on récupère les eaux de pluie. Donc on a une énorme citerne d'eau avec laquelle on pourra assurer l'arrosage, sans augmenter les charges des locataires. A nouveau, on trouve cet équilibre où on propose quelque chose avec des réponses qui vont satisfaire chaque intervenant.

Le même auditeur:

Est-ce que vous trouvez logique que les maîtres d'ouvrage, d'une certaine manière, n'aient pas, sur ces questions-là, des idées précises ?

Aldric Beckmann

Chaque maître d'ouvrage a sa personnalité. Certains sont très directifs, d'autres sont beaucoup plus flous et libres. A nouveau, je pense que sur cette question de la SEMIDEP, on a eu la chance d'avoir un flou artistique qui n'existe plus ailleurs aujourd'hui, sur le programme, sur les typologies des logements, sur le principe balcon/pas balcon. Il y a d'autres maîtres d'ouvrage,

quand vous leur demandez, ils ont des réponses immédiates sur ce point : ils vous imposent des balcons qui devront faire entre tant et tant de mètres carrés, etc... Là, on a eu la chance d'avoir quelque chose de beaucoup plus flou qui nous a permis de glisser ça dans le projet. Sur les balcons, on voulait le bâtiment sans ornement, très simple, sans référent architectural et c'est vrai que dès qu'on collait des balcons à cette image, on cassait l'élégance de cette sculpture. Finalement, le fait d'avoir des jardins répondait mieux à notre vision. En plus, dans le logement social, on se rend compte que le balcon n'est pas forcément utilisé comme agrément mais plutôt comme d'un espace supplémentaire qui va servir de stockage pour les affaires, le vélo, ... C'est vrai qu'après, il y avait une responsabilité, plus sur un plan urbain, de contrôler l'image du bâtiment dans son devenir.

Une auditrice :

Sur cette question, une idée banale que d'ailleurs tous les maîtres d'ouvrage reproduisent banalement, c'est qu'aujourd'hui un appartement qui fonctionne c'est un appartement qui possède un prolongement extérieur, une loggia, une pièce verte, une salle à manger d'été... En plus, ce qui se dit aussi de façon banale, c'est que, en France, les espaces communs marchent mal. Donc, vous avez pris le contre-pied. Qu'est-ce qui se passe aujourd'hui sur ces espaces ? C'est habité ?

Françoise N'Thépe

On a déjà eu cette question, notamment au cours des visites de chantier, peu de gens croient que ces terrasses vont marcher. Mais nous, on l'a pris comme un pari. Maintenant, il serait presque impossible qu'on le fasse, parce que les gens ont la trouille de savoir comment ça va se faire. C'est un espace qui sera contrôlé il ne sera pas ouvert en permanence, la nuit il sera fermé pour éviter les nuisances sonores, il y a un gardien, qui va surveiller l'espace. S'il n'avait pas été là, cela aurait été impossible. Ce qu'il faut savoir, c'est que même si les logements avec terrasses ou loggias se vendent mieux, ce sont des mètres carrés qui sont imputés au logement lui-même. Donc là, on a réussi à intégrer et à diluer cet espace dans la répartition des charges communes. Alors que normalement, ça aurait du être imputé directement au loyer des habitants.

Aldric Beckmann

Il y a une grande différence, on l'a vu, entre un client privé et un client public. Eux, c'est du locatif. Dans tout le travail qu'on peut avoir avec le maître d'ouvrage, dans les préparatifs, la question de la maintenance revient énormément. Parce que le service technique de la SEMIDEP s'implique, dès que le bâtiment est fini, à assurer le suivi et la maintenance. Avec ING, par exemple, c'est complètement différent, c'est un but de vente et de profit. Donc, il y a des études sur le futur acheteur, de quoi a-t-il besoin ? Quel âge a-t-il ? Quelle est sa puissance financière ? Et ING, nous a imposé x mètres carrés de terrasse par logement. Chaque appartement a obligatoirement son prolongement extérieur parce que ça fait partie de l'acte de vente au départ.

Françoise N'Thépe

C'est aussi parce qu'ils se rendent compte qu'aujourd'hui les familles évoluent rapidement et restent parfois plus longtemps dans leur logement et donc on a besoin, dans certains cas, de cette flexibilité pour transformer la loggia en chambre par exemple. C'est aussi un argument déclencheur pour l'achat, de se dire que le logement peut évoluer.

Aldric Beckmann

Dans le privé, la loi du marché rend non-négociable un certain nombre de choses. Nous on doit s'adapter. Les surfaces doivent faire tant ou tant...

Un auditeur :

Oui, mais c'est ça, la négociation. Si dès le départ, vous partez du principe que c'est non-négociable, je ne vois pas où est la marge de manœuvre. Il n'y a de négociation que s'il y a des prises de positions libres et assumées par quelqu'un. Si le promoteur vous dit : je veux des appartements de 42 m² avec terrasse et que rien ne se discute, je ne vois pas où est la négociation. Parce que tout le reste, ce n'est pas de la négociation, c'est votre expression à vous. Pour moi, la négociation, c'est précisément rentrer dans le non-négociable.

Aldric Beckmann

Je ne suis pas tout à fait d'accord avec vous. D'abord, la question du logement ne se réduit pas à une façade. Il y a une dimension urbaine à mettre en place. Des épaisseurs de logements, des plans de logements, bref des choses primordiales, traversants, pas traversants, des vrais traversants, avec deux façades opposées,...

Le même auditeur :

Vous le négociez avec qui ça ?

Aldric Beckmann :

Avec nous-mêmes. Mais on propose, au départ...

Un autre auditeur :

Quelque chose ressort de cette question, qui a été dit pour la première fois. Les architectes se retrouvent à avoir à négocier avec eux-mêmes. Mais cette négociation n'est pas insignifiante. Elle est une part de leur action architecturale, sachant que, vous l'avez très bien montré, cette négociation intègre des éléments du réel et des représentations des acteurs. Par conséquent, dire que la négociation est extérieure et qu'elle est simplement le fait d'une relation entre un maître d'ouvrage et une maîtrise d'œuvre, je trouve que c'est un peu exagéré. Parce que la négociation, elle est aussi à l'intérieur du projet, sinon, c'est uniquement de l'expression architecturale.

Aldric Beckmann :

Notre rôle, ce n'est pas de partir dans des élucubrations et des prétentions de vouloir tout manipuler, mais, au contraire, de comprendre ce que veut la maîtrise d'ouvrage, d'en discuter au préalable et d'élaborer ensemble les règles du jeu. Ce n'est pas en présentant une esquisse qu'on va remettre en cause les choses. C'est plus en essayant de comprendre et de discuter dans la mise au point des programmes.

Un auditeur :

Vous avez dit rien n'est négociable et en même temps, ça bouge tout le temps. Est-ce que vous pourriez éclaircir ce point ?

Aldric Beckmann :

Par exemple, quand je dis que ça bouge tout le temps, là, ils nous ont dit : vous mettez deux cubes l'un sur l'autre, il y a votre colonne centrale qui fait structure, et tout est en porte-à-faux. Qu'est-ce qu'on fait de l'espace restant ? Proposez-nous. Alors, on propose une option A, une option B, une option C. Comment on peut faire bouger le bâtiment ? Manuel Vals, qui est le maire d'Evry, dit : écoutez, moi j'ai un problème avec les deux plots. ...Evry a cette image très lourde, ce passif d'une vision qui a été développée dans les années 60/70, dont la ville souffre énormément aujourd'hui. Vous venez avec l'image très bureau, je reprends ses termes, très 70 pour exprimer du logement, est-ce que vous pensez que c'est en phase avec l'environnement urbain ? Moi, en tant que maire, je n'ai pas envie de replonger ma ville dans une image dont elle souffre aujourd'hui. Qu'est-ce que vous pouvez proposer d'autre ? C'est un refus aimable pour dire : essayez de faire évoluer l'image de ma ville. Après, c'est la porte ouverte à l'appréciation de chacun. On propose une esquisse, ça va pas, on recommence, jusqu'à la bonne entente. Avec cette possibilité de dire : Là, vous dépassez les limites. Je ne veux pas aller là-dedans.

Un auditeur :

C'est dommage que ça se termine. Il faudra qu'on y revienne. Parce que là, on voit quand même qu'une partie de la négociation relève de la stratégie de poker. J'abats une carte, l'autre réagit. C'est une manière de faire, une lutte tout à fait particulière.

Un auditeur :

Je voudrais juste faire une remarque. Je suis content de la tournure que prend ce débat. Aujourd'hui on entend un discours qu'on n'a pas entendu la dernière fois. Des architectes porteurs d'une certaine image, d'un certain message, pour eux la négociation se fait sur une position défensive. On n'a pas entendu parler des qualités, des vertus de la négociation, on a entendu un discours extrêmement défensif. Ils sont là pour lutter pour leur image et cette opposition me semble intéressante et juste.

Jac Fol

Je passe la parole à Thomas Corbasson qui est aussi, avec Karine Chartier, lauréat des Albums de la jeune architecture comme les précédents intervenants.

Thomas Corbasson

Je vous présente c'est un premier projet pour un centre de formation d'été pour le football, c'est un concours qui a été gagné à Amiens. Par rapport à ce qui s'est dit précédemment, concernant l'image d'un bâtiment, on n'est pas tout à fait dans la même logique, nous en l'occurrence, on a cherché à avoir une image très forte, immédiatement assimilable. C'est évident sur les images. En fait, on a un environnement de terrains de football autour d'un grand stade local. Ce sont des terrains d'entraînement. C'est un bel espace. On s'est inscrit dans cette logique de surface verte qu'on a déformée pour créer le bâtiment. Ça participe en même temps d'une logique. Là, ce sont les terrains d'entraînement, il y a un côté disparition de l'architecture et aussi un rôle protecteur, simplement, ça sert pour arrêter les ballons. On voit le but au milieu. La coupe ici n'est pas la coupe du concours. C'est un bâtiment qui a énormément évolué. C'est un concours qu'on a fait en une dizaine de jours., ça c'était une maquette intermédiaire. Ce qui est bien avec une image forte, c'est que ça fédère tous les intervenants.





Une grande salle panoramique.

A part la toiture végétale, le reste est négociable. C'est un peu un raccourci. Là, il a fallu inverser les chambres qui donnent sur le terrain avec des bureaux et des salles de cours qui sont à l'arrière et il a fallu également rendre la toiture inaccessible. Ce qui paraît assez logique. On a dit : pas de problème, on sait faire. On a produit cette maquette qui n'était pas satisfaisante, avec la grande faille qui coupe au milieu, et le détail au-dessus montre qu'on ne voulait pas avoir d'acrotère en bordure et qu'on voulait terminer à zéro, sans découpe. Là, c'est une maquette au 50ème, qui fait 1 m 40 de long, complètement démontable, qui permet de faciliter la négociation avec les entreprises, et même avec les élus. Sur ce plan, une base intermédiaire correspondant à celle du concours, il y a un grand vide central, qui nous a valu un refus de permis de construire. C'est de l'hébergement, donc il y a des chambres et je ne peux pas faire donner des chambres sur un vide central Pppour des questions de fumée, de sécurité incendie. On avait essayé de négocier en disant : on peut évacuer par la toiture, il y a une pente qui n'est pas énorme, mais ça n'a pas marché. Là, c'est tout ce qui se trouve au rez-de-chaussée avec les grandes salles à l'arrière. Là, j'ai une rivière qui passe, une typologie de (? inaudible) panoramiques qui viennent prendre leur vue sur le paysage tandis que sur l'avant, j'ai des vestiaires et des locaux techniques qui ne nécessitent pas d'éclairage et qui sont sous la butte. Là, ce sont les terrasses des chambres avec la vue sur le terrain, le grand vide central et tout le côté pare-ballons qui permet de protéger les accès.

Il y a eu, à un moment, une négociation assez ardue qui a porté sur l'économie de projet. On était dans un dépassement récurrent du budget, et il a fallu restreindre dans tous les sens pour arriver à un bâtiment où tout est étudié au plus juste.

Très peu de faux-plafonds par exemple, la grande majorité des réseaux sont apparents. Je les ai dessinés moi-même en essayant de rendre les canalisations apparentes et belles. Dans les bureaux, pareil, des ventilations apparentes. Il semblerait que ce principe pose un problème dans les vestiaires où il n'y a pas une grande hauteur et où on a peur que les gens puissent se suspendre aux tuyaux pour jouer. On a remonté le terrain sur l'arrière du bâtiment pour économiser la surface de vitrage. Ainsi on obtient un panoramique complètement cadré sur le paysage, à un coût réduit. En même temps, une proportion intéressante. Voici la coupe qu'il y avait au concours, et ici, la dernière coupe de ce qui est en train d'être réalisé.

On voit bien que la partie non-négociable, c'est tout le recouvrement vert alors que le reste a pas mal évolué. J'ai été moi-même étonné que ma pente n'ait pratiquement pas bougé et qu'au final, on ait même augmenté ce porte-à-faux par rapport à ce qu'on avait au concours. Ça, c'est la comparaison des deux plans, où on a laissé la forme un peu biscornue avec l'eau qui est rentrée. On a deux paysages, celui des terrains de football qui est très artificiel, et celui de la rivière, à l'arrière. Tout ça a considérablement évolué, pour des raisons essentiellement structurelles. Et aussi, il y a eu une négociation sur le programme parce qu'il demandait beaucoup de liaisons entre les choses. Au regard de la structure et de l'économie du projet, ils ont accepté de négocier sur le programme de ce point de vue-là. Eux-mêmes à un moment donné, n'ont pas toujours été logiques. Par exemple, pendant le chantier, on a supprimé des choses, des cafétérias notamment. Ça, ça m'a demandé beaucoup de travail auprès de l'entreprise pour arriver à couler tous les murs en une seule fois et de n'avoir aucun joint entre toutes les gorges de béton.

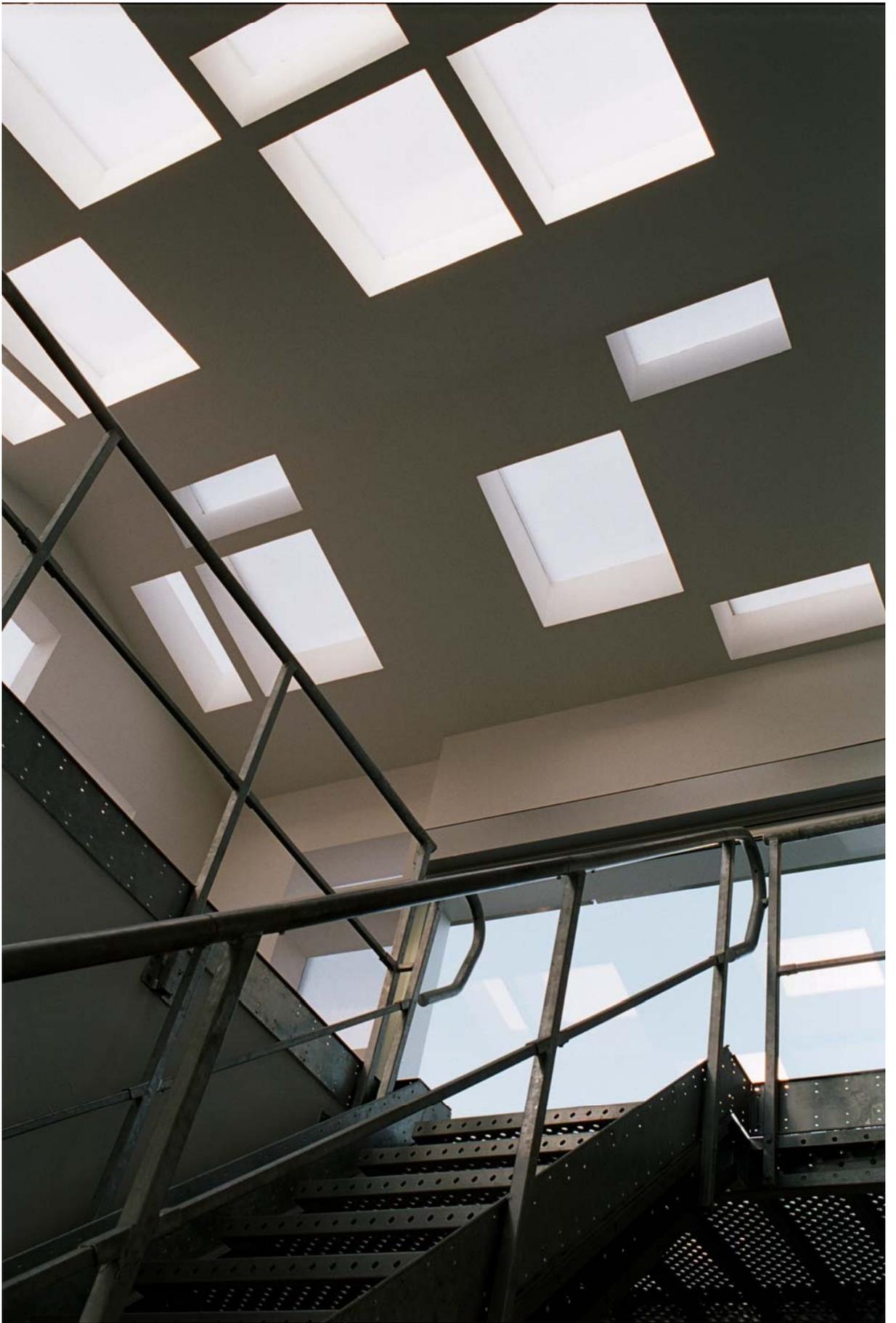
Je ne voulais pas avoir la dalle apparente. Avec un porte-à-faux de l'ordre de 2/3 mètres. A la fin, ils ont accepté de fabriquer une banche sur mesure, spéciale pour arriver à construire ça.

Sur les deux plans de l'étage, on voit que ça n'a pas beaucoup évolué à part cette histoire de sécurité incendie où pour finir, on est arrivé à créer une double circulation. Il y a une circulation propre pour les chambres, le vide à côté, et une autre circulation qui permet de desservir les salles de classe et l'administration. Spatialement ça ne change pas, et ça me permet de considérer le bâtiment des chambres comme un bâtiment indépendant, inclus dans l'autre bâtiment. C'est comme ça que j'ai réussi à le vendre aux services de sécurité. Au début, comme on n'avait pas très bien décrit les choses, on avait des morceaux préfabriqués, des morceaux coulés en place, toutes sortes de béton. Des cadrages dans les chambres, sur l'hippodrome voisin, et au niveau de la canopée des arbres. Là, c'est un début de signalétique pour intégrer les extincteurs, les sirènes. Ça, c'est à l'étage, on voit que cette pente a changé. Et ça a été un gros boulot de faire accepter ça aux entreprises. Je n'ai pas été très aidé par mes bureaux d'études sur ce projet. Ce qu'on n'a pas pu faire en équipe, je dois le faire à chaque fois avec les entreprises. Les grandes salles panoramique en bas, qui donnent sur le paysage. C'est une photo très dure à faire.

La différence entre le concours d'idée et le projet réalisé, c'est simplement qu'il y en a un qui est moins payé. Ce sont deux projets assez proches comme je le montrerai après. Voilà une petite maison à 100 000 €. Le client m'a appelé parce que l'acheteur s'était désisté. Et on s'est rendu compte que si on la démolissait, on pouvait construire un gabarit beaucoup moins intéressant. C'est une construction qui fait 10 cm d'épaisseur, c'est pas beaucoup, mais on a juste gardé l'enveloppe pour des raisons administratives. On a réussi à caler dedans. Ce n'était pas très économique parce que même à 100 000 €, c'était plus compliqué de la garder que de s'en passer, puisqu'elle n'était pas porteuse. Après, il y a tout le côté négociation avec les entreprises, qui fait qu'à l'origine, quand on a signé, on avait cette peau (?) en poly carbonate à l'extérieur, on a trouvé une entreprise en Suède qui l'a fabriquée pour 50 000 francs. Un côté patchwork. Tous ces trous à l'intérieur, ce sont des trous à travers le poly carbonate. Il n'y a pas de menuiserie. Au moment de signer avec l'entreprise générale, j'avais 4 ou 5 trous, et j'en ai fait 32, ça ne les a pas dérangés, ils aimaient le projet. En contrepartie, j'ai des peintures de parking au sol. C'est assez dur de réaliser des petites surfaces de béton









Ça, c'est un autre projet de logement à Paris. Pareillement, il y avait un pignon de 30 m de long sur 18 m de haut. On trouvait que c'était une image très forte dans le quartier. C'est celui qu'on voit. Avec la perspective, on ne se rend pas compte de la puissance que ça a, mais c'est très impressionnant. Il y a une parcelle qui borde ce pignon, qui fait 0 cm d'un côté puisque c'est un triangle, et 2 m 50 tout au bout. C'est à côté de l'hôtel Sully, en face de Saint Paul, c'est un endroit assez visible. On souhaitait exploiter la taille de la parcelle pour faire un objet fort, mais respectueux de son environnement et surtout de cette histoire de pignon. On s'est un peu inspiré des immeubles parisiens, on en voit plein grâce à Haussmann. On voulait donner l'impression de cet immeuble extra-plat, sachant que cet immeuble nous appartient. En gros, on retourne tous les immeubles sur l'autre rue et on leur offre une façade autre. En même temps on les agrandit. La peau permet de tout homogénéiser. Ça par exemple, c'est la configuration d'origine au concours. On avait une cage d'escalier extérieure ici, protégée par la peau, et cette espèce de jeu de triplex, de duplex, qui nous permettait d'éviter d'avoir des ascenseurs, et aussi d'avoir des volumes intéressants.





C'est un peu ce que disait Françoise tout à l'heure, il y a des promoteurs, des bailleurs sociaux qui vous disent : il me faut des duplex, d'autres qui disent : il me faut des surfaces, des extérieurs, d'autres n'en veulent pas. J'ai eu le cas de gens qui ne voulaient pas de balcon. Ici,

ils veulent bien des balcons, mais ils ne veulent pas de duplex. C'est une donnée du programme. Le programme, soit je le prends, soit je ne le prends pas. Si je l'accepte à la base, c'est le reste qui est négociable. Je ne suis pas là pour négocier le programme, je suis là pour négocier une espèce de gestion globalisée, entre l'apparence d'un bâtiment, son occupation une fois qu'on a accepté ce programme. ça, on y tenait, mais on n'y est jamais arrivé. En contrepartie, on s'est battu. On ne respecte pas les surfaces HLM qu'ils nous demandent, ça se voit tout de suite sur ce plan, parce qu'on arrive à avoir des séjours qu'on voulait vraiment grands. Je ne sais plus comment on y est arrivé. Par contre on respecte les surfaces de chambres une par une.

Là, c'est des essais pour la peau extérieure, sachant qu'on s'est inspiré des écrans végétaux qu'on a sur les grands boulevards notamment, on voulait que ça fasse des ombres. On a calculé les ronds pour qu'ils soient de la taille du disque solaire perceptible, et que ça fasse des ronds sur le sol, que ça permette d'avoir ce jeu de lumière. Il faut comprendre que ce ne sont pas des logements traversants. On avait la nécessité de cette peau, d'autant plus qu'elle joue un rôle thermique, acoustique. C'est un quartier assez bruyant. (?inaudible) mais là, c'est en métal. Pour finir, c'est anodisé. De toute manière, on fait un prototype à l'heure actuelle qui nous permet de fixer les choix définitifs. On a déposé un permis de construire avec plusieurs façades. La matière de la façade, c'était soit une taule perforée comme c'est le cas sur cette image, soit une résille métallique. Personne n'a tiqué. Je dois dire que c'est un projet un peu politique. A un moment donné, les élus tiennent à ce projet, donc ça pousse. Par contre, il y a eu beaucoup de négociation sur les surfaces mais c'était une parcelle tellement exiguë, qu'on y arrivait. Ce qui comptait pour nous, c'était d'avoir des séjours plus vastes que les chambres. On a poussé pour. Selon les textes, une norme peut toujours s'interpréter de différentes façons. A chaque fois, ça demande beaucoup de travail pour arriver à les appliquer. Voilà un projet pour réaliser un château en Bretagne et en fin de compte, on leur a proposé un projet global, ça n'allait pas, parce qu'en fait, ils ne voulaient absolument rien toucher. Au final, à force de négocier, on a trouvé. En contrepartie, il y avait un bon budget, ça nous a permis de faire ce petit bijou, super dessiné.

(Plusieurs passages difficiles à comprendre sans l'image. Descriptions éclatées)

Au final, sur les grands blocs de granit, qu'on (? inaudible) en les plantant dans les miroirs, et tout un travail par rapport à l'échelle de (? inaudible). On est très bas, On a dû recalculer les planchers qu'on a démontés intégralement. On a installé une grue pour monter ces grands blocs, un travail très complexe.

Ça, c'est la Maison de l'Architecture, pour finir, qui est aussi une négociation assez ardue, puisque quand on a gagné ce concours, on a eu en face de nous un tas d'architectes très doués, c'était l'ordre des architectes. Il y a eu tout un travail pour arriver à les mettre d'accord, avec beaucoup de réunions. Mais dès le début, on avait un projet basé sur l'idée de superpositions, juste une idée de matières, cette grande matière brune, qui est assimilable à du Corten, en fait elle réinsère tous les éléments qu'on vient rapporter, et on ne touche pas au reste. Partant de là, il y a beaucoup de choses négociables. L'idée, c'était ça, également l'idée de dégager cette grande nef qu'on voit sur l'image, de ne pas occuper l'espace par aucun élément de programme. Par contre là, il y avait une certaine souplesse qui fait que le projet a énormément évolué. C'est l'image du concours, deux mezzanines sur l'arrière, des gradins dans l'autre sens, on ne voulait pas qu'ils soient dans le sens classique de l'église. Ça n'a pas été possible, de changer d'orientation. A un moment donné, si ça fonctionne mieux comme ça...



C'est un travail sur un volume, une plaque, aussi une question d'échelle, de répartition dans l'espace, ça permet de négocier assez facilement. Même avec l'entreprise, avant de signer, on était à 2 millions, il a fallu signer à 1 million, on a eu une semaine pour modifier les prix et arriver à rentrer dans le budget. On a commencé le chantier sans plans, sans rien, en fait. On a perdu un an pour faire les études. Ce sont des bancs qui se replient dans le sol, ce qui permet d'avoir un sol lisse. Les bureaux à l'étage. Terminé.

Monique Eleb:

Je suis assez frappée, dans la manière dont vous avez présenté ce que vous faites, sur le fait que le programme est peu présent. On découvre au fur et à mesure ce qu'est le programme, mais on ne le voit pas tout de suite. Je ne sais pas si c'est le symptôme de quelque chose. Par exemple, la maison, on ne sait pas quelle est la demande de l'habitant. On ne sait même pas s'il y a un habitant. Est-ce que vous pouvez nous en dire plus ?

Thomas Corbasson

Oui, pour cette maison, on avait un client, qui nous avait trouvé sur Internet. On avait monté un site, et deux jours après, ça a marché.

Monique Eleb:

Je précise ma question : est-ce qu'il y a une négociation avec ceux qui vous donnent un programme ? Parce qu'on n'en a pas beaucoup entendu parler.

Thomas Corbasson

Pas dans ce cas-là. D'ailleurs c'est un problème. Dans le cas de la maison, ils ont fait énormément confiance, et je trouve qu'il y a des choses imparfaites au niveau de la programmation. Cette grande cuisine, par exemple. Ce sont des gens qui adorent faire la cuisine, ça marche bien pour eux, mais il n'y a pas la nécessité de la cuisine, par rapport à l'espace de vie qu'on a là. Le vide central marche moyennement. Je crois que c'est l'exercice le plus compliqué, d'arriver à faire une maison individuelle pour des gens qu'on ne connaît pas. Qui revendique les intérieurs de logement aménagés en logement social ? Personne.

Monique Eleb:

Donc là-dessus, vous regrettez de ne pas avoir eu de négociation ?

Thomas Corbasson

Oui, là-dessus oui. Par ailleurs, j'ai pu faire des appartements où les gens ont été très présents et où c'est utilisé d'une manière qui correspond à ce qu'on en avait pensé.

Un auditeur :

Il y a quelque chose que j'ai trouvé intéressant dans ton intervention, c'est la relation entre la négociation avec les différents acteurs et ses effets dans le détail du projet. Pas simplement la conséquence de la négociation, mais le moyen de rendre la négociation positive. Les mises au point de détails permettent de régler les problèmes de relation entre les acteurs.

Thomas Corbasson

Cela dit, ça ne marche toujours. Là, je montre le positif, mais il y a aussi des plantades. En ce moment, j'en ai une, je ne sais pas comment faire. Il va falloir que je trouve. Il y a un détail qu'on a détecté et qui n'est pas conforme avec ce qu'on avait dessiné. A moins de détruire un mur qui fait 15 m de long, je ne sais pas comment on va faire, mais bon, on va trouver.

Je donne la parole à Armand Nouvet, qui a participé à la fondation de cet établissement. Par ailleurs, il a été lauréat de L'Europan, en 1994. Il a une agence, BNR, avec Thibaut Babled et Marc Reynaud. Il va nous parler d'un projet, qui a été l'objet d'Europan, et d'un projet connexe.

Armand Nouvet

Vous verrez peut-être un lien entre ce dont je vais parler et la façon dont fonctionnent les projets. Il y a une part d'improvisation, il y a des possibilités d'évolution des choses, qui me semblent pouvoir être mises en rapport avec de la négociation. En tout cas, le fait d'intervenir en troisième position, me fait réagir sur des choses dites par mes prédécesseurs. En les écoutant, je me disais que, dans cette façon de fonctionner de la négociation, les architectes avaient plusieurs armes, plusieurs moyens, ou plusieurs propositions à faire.

Mon discours va montrer peut-être une différence entre leurs deux attitudes et celle que j'ai eue sur le projet dont je parle, qui a été une autre tentative et qui a été menée sur une autre hypothèse. Il m'a semblé reconnaître dans ce qui a été dit précédemment de la négociation qu'elle pouvait être revendicative. Or, plutôt qu'un régime revendicatif de la négociation qui supposerait une sorte de conflit d'intérêts, il y a quelque chose qui convainc toujours, à un certain moment, une position un peu neutre, qui est l'idée même de l'efficacité. On a entendu parler du pouvoir, de la puissance, de l'efficacité des images, comme des sortes de vecteurs ultra-puissants, qui deviennent comme un panache à suivre et la maîtrise d'ouvrage trouve là un terrain d'entente implicite. C'est cette arme que l'architecte a en main, une sorte de pouvoir de séduction par l'image, qui peut tout à coup gommer un certain nombre d'obstacles ou de conflits. C'est une position très pacifiste, je ne veux pas m'enfermer dans des discussions sans fin, finalement, j'arrive avec une puissance qui est propre à mon métier, à ma compétence: l'image. J'aime assez cette idée-là, d'une efficacité pure. Ça, c'est un premier régime de l'image que j'ai entendu, plutôt dans la deuxième intervention.

Une autre arme de l'architecte, c'est la technique, la maîtrise de la technique. La maîtrise du crayon aussi, il y a une grande virtuosité dans les projets qu'on vient de voir. Là aussi, il y a un autre moyen: en assumant un savoir spécifique de l'architecte, les autres acteurs ne peuvent plus suivre, ça place l'architecte aux avant-postes et dans cette situation, il peut placer beaucoup de propositions. J'aime ces deux façons de fonctionner. Je fais cette précision sur le passage des deux intervenants précédents parce que ce que je vais présenter n'est pas une contre-proposition, mais une alternative. C'est une autre façon de faire. Pour bien préciser, il ne s'agit pas d'une critique de ce régime des images, et de la virtuosité technique. Volontairement, j'ai passé la première image de mon PowerPoint pour démarrer sur cette deuxième qui illustre très bien la puissance des images pour négocier.

Le projet d'Europan est issu de ce concours d'idées que tout le monde connaît, je ne vais pas le re-décrire. Je voulais plutôt montrer qu'une forme de la conception du projet peut prêter à une certaine forme de négociation. La première condition, c'est une condition d'abstraction, qui permet peut-être de négocier aussi sans les images. Et là, dans ce concours d'idées, l'hypothèse qu'on a faite, c'était de dire, on ne pose pas d'image, en tout cas, il n'existe pas au départ d'image du projet fini. L'architecte ne montre pas des images arrêtées de son projet mais il en propose un schéma. Cette image (projetée) est tirée de la plaquette du concours et elle proposait plutôt l'organisation d'un territoire, d'un certain nombre de relations aussi entre les gens, les voisinages, les usagers de ce territoire, ce n'était pas un plan masse mais plutôt une façon d'habiter, moins un dessin de l'espace qu'un dessin de ce qui se passe dans les lieux, en terme de lien, de relation. Peut-être l'hypothèse de se dire: ce projet au départ n'a pas de visage, son image va se constituer progressivement, c'est une grande figure un peu stéréotypée un peu évidente de toute négociation, ce serait une figure ouverte. C'est ce que je voudrais dire, par petites touches, pour ne pas donner à mes paroles un côté définitif...

Il me semble qu'il y a un problème de maîtrise d'ouvrage en France, j'ai envie de le dire très fort. Il y a une pauvreté de la maîtrise d'ouvrage en général. C'est trop général justement de le dire comme ça, il y a évidemment des maîtres d'ouvrage, des maîtrises d'ouvrage de grande qualité mais si les architectes peuvent être accusés, souvent légitimement, d'être des esthètes, des faiseurs d'images et seulement ça, des designers, qui ne se remettent pas en cause, finalement des fabricants de packaging architectural, à l'inverse, il me semble qu'il y a aussi dans la maîtrise d'ouvrage beaucoup de stéréotypes qui sont véhiculés. Je parle de produits, des images aussi, beaucoup d'images, qui sont dans la tête, qui concernent l'organisation des types d'habitats. On parle de cuisine fermée ou cuisine nouvelle depuis des années, on ne sait plus pourquoi. On parle de perspectives qui sont faubouriennes, hausmanniennes, ou modernistes. En plus ce vocabulaire-là est devenu assez creux, il me semble que plus personne ne s'y retrouve. Donc, il y a un problème de maîtrise d'ouvrage, et que dans cette question de négociation, il y a pour certains architectes, une notion de générosité évidemment. Un premier terme que je voudrais isoler: générosité, dans le sens que l'on se met à disposition, les projets laissent entrer une forme de partage: venez, venez avec moi dessiner mon projet. C'est généreux, a priori. Il y a aussi une forme de stratégie, on l'a entendu tout à l'heure, puisqu'il y a négociation, c'est qu'il y a des intérêts contraires, des conflits d'intérêts et donc il faut avoir une stratégie pour obtenir quelque chose à l'insu de l'autre ; lâcher ceci pour obtenir cela. Le négociable et le non négociable comme on disait.

Il me semble que là, la maîtrise d'ouvrage peut être contournée. On n'est pas si généreux que ça quand on offre un projet négociable ou qui n'a pas de dessin à la base. On sait ce qu'on veut obtenir au fond de nous, et on va essayer de l'obtenir par différents procédés. Dans ce projet (image projetée), il y avait ce dessin, à l'origine du travail, qui présente dans une stratégie d'abstraction, non pas une image, ce qui évite des conflits, des divergences selon les référents de chacun, mais qui dit: est-ce que vous êtes d'accord pour qu'on organise ce quartier ou ce territoire de cette façon-là ? Je montre sans commentaire l'image globale du projet, pour qu'on comprenne de quoi je parle. Il s'agit d'un schéma, d'un territoire où des gens vivent, un territoire qui a une histoire, une épaisseur, sa philosophie. Il a un mode de fonctionnement, des espaces publics qui le traversent, etc...

Pour nous, un premier débat a été posé dès le début du concours, autour de l'idée d'efficacité opérationnelle. On est là dans une échelle de projet qui n'est pas proprement architecturale, ce qui fait une différence avec les exemples précédents. Il s'agit, comme aime à dire le grand maître de cérémonie d'European, d'une échelle urbano-architecturale.

La négociation prend aussi des formes différentes selon qu'on est dans le small, le medium ou l'extra-large. Selon l'échelle des projets. Si on est sur un bâtiment ou si on est sur une échelle plus urbaine, peut-être que les négociations ne sont pas du même ordre. Il faudrait préciser ça. En tout cas, on est dans cette échelle-là, urbano-architecturale, il y a l'enjeu d'un plan masse. Presque un urbanisme à inventer, et une échelle très précise des logements qui nous sont confiés comme une maîtrise d'œuvre classique.

La première chose, dans un concours d'idées, c'est de proposer un périmètre d'étude, un périmètre opérationnel, et ce périmètre opérationnel, il nous a été proposé, dans un premier temps, d'une façon qui ne nous semblait pas pertinente, qui était un périmètre très découpé, ce qui était incompréhensible. Pourquoi travailler sur ce périmètre seulement ? C'est la première discussion qu'on a eue. On a dit non : il n'y a pas de légitimité à cela. Ce territoire est un îlot complet, qui a pour caractéristique générale d'être structuré par cette traversée, par ces allées qui le parcourent, qui sont des espaces publics, semi-publics on va dire ; des venelles au statut ambigu. Donc, on se demandait pourquoi limiter le projet à la moitié de ce bloc. Dans le concours d'idées, la négociation nous a permis de remettre en cause, sous la forme d'une contre-proposition, le périmètre lui-même qui nous était donné en disant : le vrai périmètre, c'est l'îlot en entier et il faut plutôt s'attacher à une logique morphologique qu'à une logique de périmètre.

L'important, c'est que du coup, le projet n'a pas pris la forme d'un plan masse, il n'a pas établi une image sur un périmètre arrêté, dessiné, il a pris l'image d'un principe, c'est-à-dire qu'il est plutôt dessiné à partir d'une unité élémentaire qui, dans sa répétition et ses déclinaisons, va constituer progressivement la totalité d'un plan masse. Il n'y a pas de plan masse préexistant au départ, on ne connaît pas le projet dans sa forme définitive, et cette forme va être l'objet de

la conception, des réunions, et là, il y a une première dimension de négociation, une première mise à disposition du projet pour le réel des différents acteurs. Le réel des acquisitions foncières, etc...

Pour Europan, on est tous prévenus du fait qu'il s'agit de concours d'idées sur lesquels les maîtrises ne sont pas acquises, sur lesquels les projets vont devoir évoluer. On connaît des prédécesseurs qui ont même changé de ville, des projets passés de la baie de Rotterdam à Bordeaux, pour en citer un connu. On peut changer de site, le projet n'a pas à être travaillé sur un périmètre défini. On était prévenus de ça, et ce qu'on propose donc, c'est cette hypothèse : et si le projet n'a pas d'image, est-ce que le maître d'ouvrage peut déjà se lancer dedans ou est-ce que c'est un vertige insupportable pour lui ? Je rappelle que le projet a été fait en dix ans, ce n'est pas courant, heureusement. C'est un projet particulier, et à ce titre qui n'a pas valeur d'exemple, parce qu'il n'est pas forcément reproductible, dans ses conditions mêmes.

La première négociation, c'était de reconnaître que le projet est établi plutôt sur un gène architectural. Je reprends l'idée exprimée par U. Margotto dans sa thèse sur la ville cellulaire, l'idée qu'une ville puisse se constituer par éléments qui, par simple accotement et un système additif, composent un format d'ensemble. Cette idée-là repose sur la reconnaissance de ce qu'est vraiment la nature morphologique de l'îlot. C'est quoi son architecture ? C'est quoi habiter dans cet îlot ? Puisque c'était le thème de la cession : habiter en ville, habiter autrement, etc... Et la reconnaissance de ce territoire, de son unité morphologique, c'est de dire : ce qui caractérise cet îlot, c'est d'abord qu'un espace semi public le traverse, un passage sous porche, un effet d'enceinte, l'intérieur est très confidentiel, on ne le connaît pas, on passe sous un porche et on découvre des oasis, des jardins assez merveilleux à certaines heures du jour, avec d'ailleurs de la végétation exotique. Assez surprenant, ça se compose d'un premier front sur rue, il y a un premier travail qui se situe là. Le deuxième, c'est cette traversée avec ce qu'elle veut dire en terme de temps, de ce qui peut s'y passer en terme d'usage proposé. Tout à coup, un habitat individuel qui fait face et puis on débouche de l'autre côté en passant éventuellement par une pièce qui est une réhabilitation. Le projet est fait de ces quelques ingrédients : immeubles neufs qui viennent conforter ou replâtrer ou compléter des dents creuses sur la périphérie de l'îlot, une façon de traverser des espaces non bâtis, des espaces privés ou publics qui constituent l'intérieur, avec un habitat individuel qui est déposé dans ces jardins, et enfin des réhabilitations. Ces ingrédients élémentaires, un peu comme des gènes, on va pouvoir les reproduire, et ensuite les adapter au projet. Voilà les trois éléments que je décris, qui constituent le projet : Les réhabilitations, cet effet d'enceinte, à compléter, à refermer, qui fabrique la confidentialité, la qualité intérieure de l'îlot, enfin, ce mode de traversée par les venelles. Une image montrant l'échelonnement des opérations qui porte sur un inventaire précis de ce qui va pouvoir être acquis par des petites touches, progressivement.

Et puis les phases de la mise en place du projet, d'abord, la réfection de certains murs, l'installation de bâtis individuels, la confortation de l'enceinte par des opérations neuves... Premier stade de négociation, cette assiette foncière. A partir de là, ces cartes (images projetées), qui ont toutes des dates, nous montrent un état des acquisitions foncières par la maîtrise d'ouvrage. Ces acquisitions foncières ne vont cesser d'évoluer et le projet va se reconfigurer en fonction des acquisitions, c'était une des dimensions de départ. Ce principe de l'avoir conçu plutôt comme une entité générale et sans plan masse va s'avérer être un atout dans la réalité des acquisitions du maître d'ouvrage parce qu'on va pouvoir inclure chaque nouveau terrain dans le projet sans qu'il soit revu dans ses principes initiaux. La première séquence est toujours valable, le petit gène de départ est toujours valable. Non seulement, le projet a la capacité de s'adapter aux opportunités des acquisitions foncières, mais en plus il va pouvoir les guider. C'est ça qui a pris le plus de temps, trois ou quatre ans, la maîtrise foncière qui se constituait peu à peu et ça peut guider des acquisitions si on se dit : ce n'est pas utile ou c'est moins utile au projet de caler telle parcelle plutôt que telle autre. La totalité de l'îlot était en déshérence, sans cesse, les bâtiments étaient abandonnés par leurs occupants et du coup, cela créait des opportunités d'acquisitions pour le maître d'ouvrage. Voilà ces cartes qui varient, qui vont conditionner le projet. Le bâti qui est récupérable, qui peut être réhabilité, et celui qui ne peut pas l'être, qui n'est pas dans un état sanitaire suffisant et qui est donc destiné à la

démolition. Ensuite d'autres cartes sur le foncier, vous voyez que c'est très découpé. Ces cartes montrent les acquisitions nouvelles. Que fait le maître d'ouvrage ? Il adapte le plan masse du projet. C'est à peine perceptible, mais on voit le projet se déformer progressivement pour arriver au plan masse définitif. D'autres conditions d'adaptation du projet au réel, puisque c'est le thème...

Là, une des particularités du site, c'était d'être inondable, et on voit encore des cartes d'inondabilité, qui supposait aussi que le calage même des bâtiments était une variable en fonction des niveaux d'eau, et que à chaque acquisition nouvelle, les bâtiments devaient être repositionnés pour proposer des seuils à pieds secs.

Autre adaptation et là, je vais passer très vite, celle du cadre réglementaire qui, comme dans bien des situations, était assez complexe. Cette traversée d'îlot qui nous semblait être la caractéristique était contredite par un découpage des règlements qui n'étaient pas les mêmes d'un bout d'une maison à l'autre, puisqu'on avait affaire d'un côté à un cadre réglementaire issu du secteur sauvegardé avec un auteur, et de l'autre côté, une ZEP avec un autre auteur, un autre cadre perspectif.

Autre type d'adaptation pour justifier un peu les dix années passées. Les contraintes d'accessibilité pompiers, des contraintes de réglementation de postes nous ont amené, petit à petit, à étiqueter nous-mêmes le cadre réglementaire, sachant que la maîtrise d'ouvrage et les politiques de la ville ne souhaitaient pas d'expropriations et puiser de la force de cette expropriation pour pouvoir disposer d'un nouveau cadre réglementaire qui aurait été celui d'une ZAC. Mais ils voulaient faire ça en douceur, sans expropriations, en attendant le bon vouloir des habitants et sans forcer le cadre réglementaire. Il a été créé un sous-secteur, qui a permis d'édicter de nouvelles règles, conçues en intelligence avec le caractère du site. Là encore, une des dimensions du projet a été de réécrire le cadre réglementaire.

Autre adaptation du projet, celle du chantier lui-même, qui était les matériaux disponibles sur place. Les démolitions, les réhabilitations, les reconstructions qui nous ont donné une matière avec laquelle le projet a été constitué. Le site est devenu la carrière même et le tri des pierres, ici par exemple (image projetée), a fait que l'inventaire n'a pu être connu qu'assez tard, ce qui existait comme pierres taillées et pierres moins longues. Le projet a du également s'adapter et proposer. Par exemple, cette dissymétrie des voiles qui constituent les venelles a été donnée par la disponibilité qu'il y avait sur le site.

Autre thème, celui de la négociation avec les libertés des réhabilitations. Alors, les réhabilitations sont faites de surprises, de volumes possibles, de belles opportunités, comme par exemple ici, avec un pignon de pan de bois qui ne demandait qu'à être filtré alors qu'il était plein et qui libérait une vue générale sur l'eau. Des bâtiments qui pouvaient être liés deux à deux pour permettre des surfaces plus adaptées et rentabiliser la présence de situations verticales, la création de duplex, etc... assez classiquement, n'importe quelle opération de réhabilitation offre ces opportunités-là. J'arrête là, il y avait un autre projet mais qui n'est pas nécessaire.

Andrei Feraru:

Concernant les limites tu vas beaucoup plus loin que ce qu'on a vu jusqu'à maintenant, conception du bâtiment, bataille pour les façades, les matériaux, pour les images. On voit dix années de travail passées en achat foncier, en assistance à la maîtrise d'ouvrage,... Une intervention qui était très sophistiquée et probablement mal payée ; comment tu te sens dans cette extension du métier d'architecte ?

Armand Nouvet :

Comme je disais, ce projet était une hypothèse. Qu'est-ce qu'on peut rétrocéder ? Finalement, ce métier de maîtrise d'œuvre, qu'est-ce qu'il peut accepter comme non-maîtrise ? C'était un peu ça la question. Et là, on a essayé d'être disponible, de dire : ce qui doit être maîtrisé, c'est ce schéma, cette façon d'habiter ensemble, cette façon d'organiser un habitat, les relations, cette façon d'occuper un territoire. Et après d'être assez indifférent à l'écriture du projet ou si on n'y est pas indifférent, c'est sur des points très précis comme l'emploi des matériaux, les

dissymétries, etc... Donc, le dessin était assez secondaire. Mais ce qui me semble agiter pas mal le débat d'architecture, c'est que de plus en plus, on entend les architectes se questionner sur leur rôle, en tant qu'auteur. L'atelier d'aujourd'hui est précisément sur ce sujet. Est-ce qu'on accepte, j'emploie souvent cette formule, un auteur zéro qui serait totalement transparent, qui se mettrait à disposition des données, une sorte d'écrivain public, qui laisserait arriver les procédures participatives, les aléas de chantier, les desiderata de la maîtrise d'ouvrage, ... Ca, c'est une extrémité des choses. L'autre extrémité étant d'être omnipotent, très prescriptif... Entre ces deux-là, on cherche tous, je crois, à régler le curseur. Moi, j'ai du mal à le régler de façon définitive, mais je crois qu'il se règle différemment d'un projet à un autre. Les dimensions des questions qui nous sont posées, les territoires qui ne sont pas les mêmes. On a l'exemple d'une commande de salle de bains. Il est évident que cette position de l'auteur n'est pas la même que quand il doit décider d'un quartier entier sur une dizaine d'années. Donc, je trouve ça plutôt stimulant de se chercher dans cette position-là, de ne pas avoir une position acquise et figée. C'est bien que cette question soit posée aujourd'hui parce qu'elle l'a été bien des fois.

Jac fol :

Dans ce que tu as avancé, il y avait une association entre la négociation et l'image. On a vu ce matin trois manières de gérer cette négociation au travers de l'image. Une image qui pouvait évoluer, qui réglait les problèmes, par charte, avec une maîtrise d'ouvrage un peu défaillante, ou hésitante. Une image qui permettait de caler les solutions qui, après, répondait aux attaques et toi, une image qui ne serait qu'une, qui fonctionne sur des principes et ne veut pas être cette image.

Est-ce que tu peux développer ta position, que j'imagine un peu critique, par rapport à l'image et les usages qu'on en fait habituellement.

Armand Nouvet :

Un peu critique ? Je vais relativiser. Il y a quelque chose qui me fascine dans le pouvoir de l'image, c'est cette efficacité, le fait qu'elle puisse à un moment, mettre tout le monde d'accord, emporter les choses par une sorte de performance, unique. C'est très intéressant, à condition d'en être conscient, de l'utiliser comme ça. Sur d'autres projets on peut l'utiliser. J'aime bien cette idée qu'on retrouve chez Gerhard Richter, que de l'art, il faut attendre de l'efficacité. Un tableau doit d'abord être efficace, et après on l'expliquera. J'aime assez ça. L'hypothèse qu'on voulait poser dans ce projet, c'était : si, de l'architecture, on enlevait la visibilité, qu'est-ce qu'il en resterait ? Est-ce qu'on peut travailler sur cette non-visibilité de l'architecture ? Que serait l'architecture parcourue par un aveugle ? débarrassée de ses oripeaux. Pourquoi ne pas sonoriser des hypothèses différentes, juste ça ?

Patrick Celeste :

Je voulais poser une question qui intéresse le temps. A t'écouter, quelque chose relève, à mon sens, du miracle. Il semblerait que le temps ait été un facteur extrêmement positif, qui a conduit à l'affinement du projet. On voit bien au fil des images une adaptation, une amélioration, quelque chose qui, à chaque étape, a trouvé plus exactement sa couleur, ses qualités, sa nature profonde. Entre cette première image du concours le monde était totalement vert et jusqu'à cette vraie couleur finale ocre, dorée, l'évolution est importante. Il me semble que c'est un cas rare. Est-ce que tu as des expériences moins heureuses où le temps ne joue pas dans ce sens. J'ai rencontré bien des cas de figure où le temps joue à déplacer sans cesse le projet. On se sert de la durée comme facteur important du déplacement continu des valeurs et du sujet, puisant à chaque étape quelque chose de l'ordre de la négociation. Le temps permet de faire sauter la pertinence d'une étape de négociation au bénéfice de quelque chose qui change de nature, s'adapte dans la durée, au fil de l'eau. Voilà, je m'étonnais de ce miracle de permanence dans ce projet.

Armand Nouvet :

Miraculeux je ne sais pas, parce que moi, j'ai aussi des regrets par rapport à l'image verte. Cette image verte, j'ai pensé souvent que son mérite, ça avait été de rendre le projet lauréat, et

ça me suffisait. Après, on peut critiquer le vert, je suis d'accord. Des regrets quand même parce que dans le premier projet, il y avait une radicalité, en tout cas dans l'expression formelle et matérielle du projet, que je ne retrouve pas autant dans le projet réalisé. Mais ça, il n'y a que nous pour le savoir, parce que sûrement personne d'autre que nous n'avait autant imaginé quelle allait être la réalité du projet. Je ne suis pas sûr que ce soit si miraculeux et exceptionnel que cela, il y a des pertes aussi. C'est vrai que le temps érode les choses, les fait vieillir, d'un point de vue négatif, sans la dimension patine et positive. Dans ce projet-là, du moins dans les dix ans qu'a duré son élaboration, sur ce temps-là, il a été conçu comme ça, ce n'est pas un hasard, il avait été fait en prévision d'une durée assez longue. On savait que le foncier n'était pas maîtrisé, on savait que le périmètre allait devoir évoluer. Donc, il nous semblait inutile de concevoir un plan masse défini, ou une forme, un dessin. Pas étonnant qu'il ait pu naviguer là-dedans, puisqu'un peu comme un navire qu'on armerait, il avait été construit de la même façon. C'est sa nature.

Un auditeur :

Armand, qu'est-ce qui te semble le moins difficilement négociable, la forme ou l'ambiance ? Sur quoi tu serais prêt à transiger ?

Armand Nouvet :

Evidemment la forme, puisqu'on voit bien qu'on l'a beaucoup négociée. L'ambiance, je ne sais pas bien ce que c'est.

Un auditeur :

C'est un truc de sociologue ?

Armand Nouvet :

Euh, non, je ne l'attribuais pas à la sociologie mais, je ne sais pas. Je ne dirais pas l'ambiance. En tout cas, pour se mettre d'accord, si l'ambiance devait représenter le schéma que je montrais au début, la configuration de ce mode d'habiter, Ça aussi, ça a été négocié. Je suis passé vite dessus, mais ça a été négocié. Par exemple, tous les jardins devaient être publics. Au début, dans la proposition, le jardin central était public. Il a du devenir privé. Pour la maîtrise d'ouvrage, ce n'était pas concevable d'avoir des jardins publics aussi nombreux à l'intérieur de l'îlot, et ingérables, enfin, on connaît le discours sur ce sujet. Mais, il y a des choses qui ont été négociées de ce point de vue-là. On tiendrait plutôt au schéma. Les toitures en tuile n'existaient pas. On les a négociées sans aucun état d'âme.

Jac Fol :

Soline Nivet va mettre en perspective sa thèse. Hervé Jobbé-Duval est directeur général de Création Centrale Urbaine, il a longtemps présidé à la destinée d'Apollonia, qu'il a fait vivre de sa plus belle vie. La distribution du temps de parole est prévue de la sorte : un tiers pour Soline Nivet et deux tiers pour Hervé Jobbé-Duval.

Soline Nivet :

Je vais redonner des éléments pour raccorder mon propos à celui d' Armand Nouvet, sur la question de l'auteur. Qui a l'autorité finalement sur le projet ?

Je ne vais pas m'étendre sur mes travaux personnels, mais plutôt redonner quelques règles qui permettent de mieux comprendre la production de la *promotion* privée.

Et d'abord vous dire que ce qui m'intéresse, me préoccupe depuis longtemps, c'est ce que devient le projet architectural quand il est confronté au marketing qui en organise la vente.

Pour le dire simplement, le passage ou non du projet au produit. Ce mot « produit », je le définis comme ce qui recouvre à la fois l'objet (ici un bâtiment) et les récits et les dispositifs qui en organisent la vente. A chaque fois que je m'intéresse à un immeuble privé, je regarde, bien entendu, le projet architectural mais je ne le dissocie pas *a priori* des discours et des dispositifs mis en œuvre pour sa commercialisation.

Il faut rappeler d'abord l'activité principale du promoteur privé, celle qui lui prend le plus de temps et d'énergie, c'est la recherche des terrains. N'importe quel promoteur, vous parlera de la rareté du foncier. Pour acquérir du foncier, il doit d'abord « vendre » son projet une première fois au propriétaire foncier, à l'élu, à l'aménageur, etc.... Ensuite, il le vendra une deuxième fois, à l'acquéreur : au particulier ou à l'investisseur achètera son « produit ». Ce qui est intéressant, c'est de remarquer qu'à chacune de ces deux étapes, le bâtiment n'existe pas encore : il faut donc par deux fois en construire le récit, en élaborer les images (on en a vu certaines tout à l'heure), qui en donneront la visibilité.

Vous savez que, de plus en plus, les S.E.M. attribuent leurs charges foncières à l'issue de consultations qui mettent les promoteurs en compétition entre eux, chacun associé à un ou plusieurs architectes. Le choix des architectes relève alors, pour les promoteurs, de stratégies contextuelles. Untel fera appel à un jeune maître d'œuvre branché parce qu'il est à Lyon-Confluence et qu'il sait très bien que c'est ce qu'attend le système pensant qui est derrière, mais le même promoteur pourra tout aussi bien faire appel à un architecte plus classique au Plessis Robinson, car il est conscient qu'un autre type d'architecture y est attendu.

Dans chacun des cas, le promoteur va s'appuyer sur l'image que l'architecte lui permet de vendre.

L'histoire de la carte de vœux du maire, racontée dans une précédente intervention, est très révélatrice : cette image a d'abord été vendue au maire par ING Real Estate, et non pas aux habitants.

Au moment de la pré-commercialisation de l'immeuble à destination des particuliers (qui l'habiteront ou non), ce dernier n'est toujours pas construit : la règle la plus répandue veut que 30 % de sa valeur soit vendue pour que les banquiers engagent leur fonds et que le chantier soit engagé.

Ce qu'on vend alors l'acquéreur, c'est aussi une image, un récit, une construction rhétorique !

Donc l'argument sans cesse employé du « goût des gens » est à prendre avec des pincettes, car ce goût n'opère pas sur des projets construits, visités, vécus, mais sur des images et des récits.

Or, c'est très précisément ce point qui m'intéresse, car en recardant 30 ou 40 ans de publicités et d'annonces immobilières, on mesure l'évolution du marketing, des techniques iconographiques mais aussi celle des valeurs porteuses : les discours publicitaires s'appuient et argument sur des caractéristiques différentes des produits... ou des projets. Par exemple, l'organisation du plan qui était un argument récurrent dans la publicité des années 70 a ensuite complètement disparu dans les années 80 pour revenir assez récemment.

En revanche, sur une période donnée, ces discours sont toujours relativement homogènes, vous connaissez tous ce type d'images et cette rhétorique qui veut à la fois tout et ne rien dire : « des volumes généreux, une architecture classique aux lignes épurées... et patati patata ! ».

Il y a une technique et une tonalité de discours, partagée et admise par tous, qui sert de manière complètement indifférenciée pour n'importe quelle architecture, c'est toujours la même

petite musique ! Les perspectives de tous les promoteurs sont élaborées par seulement quelques agences spécialisées dans l'élaboration de ce type d'images : ce qui fait qu'elles se ressemblent toutes !

En les mettant les unes à côté des autres, on pourrait construire un paysage assez cohérent... Mais dans la publicité immobilière, on ne se contente pas de décrire l'immeuble à venir, on raconte aussi le quartier existant sous son jour le plus flatteur... on réinvente tout finalement ! Voilà par exemple (image) un projet de la Cogedim, vendu avant que d'exister : un Quartier Haussmannien®, dont la marque est déposée. La publicité explique que Quartier Haussmannien® est un concept exclusif de la Cogedim ! Puisque ce ne sont que des mots, tout est possible... et tout est finalement admissible. Laissez-moi vous montrer d'autres publicités (images) : là un marketing qui s'appuie moins sur le projet que sur l'argument du prix, une sorte de braderie ; et ici un autre système de vente qui s'appuie beaucoup sur des showrooms et sur des maquettes pour aider le particulier à visualiser et à préfigurer quelque chose qu'il ne voit pas.

Ceci était juste un petit détour sous forme de rappel, pour mieux rebondir, juste en quelques phrases, sur le thème de la matinée : « négocier avec le réel » et je voudrais attirer votre attention sur deux choses :

- Très souvent les architectes qui travaillent avec des promoteurs privés ont des missions restreintes qui s'arrêtent dans certains cas juste après le permis de construire, donc le « passage au réel », au chantier, ils n'en ont pas la maîtrise. Mais d'un autre côté, comme je viens de vous le dire brièvement, ils n'ont pas non plus la maîtrise du récit, du discours, de l'imaginaire : ils ne sont pas impliqués dans l'élaboration du discours qui rendra leur projet intelligible pour ses futurs propriétaires ou habitants.

Je reprends, d'une autre manière, ce que disait Armand Nouvet tout à l'heure, sur la question de l'auteur, l'autorité, le pouvoir des images. Là, je pense qu'on peut se reposer toutes ces questions.

La négociation avec le réel, dans ce cas-là, est très... Comment dire ? On ne peut pas poser cette question-là avec le schéma habituel d'une « résistance » (le mot a été employé tout à l'heure par un autre intervenant, d'une résistance pour conserver jusqu'au bout une image, car là n'est précisément pas le propos.

- Vous savez aussi qu'en ce moment, on est dans une conjoncture extrêmement porteuse. Les promoteurs ont du travail et ils en donnent beaucoup aux architectes. Il y a du travail, ça se vend et je dirais même que tout se vend. Aidé notamment par des dispositifs de défiscalisation qui encouragent les particuliers à endosser le rôle de bailleur et à devenir investisseur pour ensuite louer des appartements et ensuite obtenir des réductions d'impôts, on vend de plus en plus d'appartements comme s'il s'agissait « seulement » de produits financiers.

Le marketing mis en œuvre pour vendre ces logements, qu'on appelle joliment des *produits de défiscalisation*, ne s'appuie absolument pas sur leur architecture !

Autant le promoteur s'est appuyé sur l'argument de l'architecture pour obtenir le terrain auprès de l'aménageur et des collectivités locales, autant ensuite, quand il s'agit de vendre le projet à un particulier, l'argument architectural n'est absolument plus mis en avant.

Pourquoi ? Parce que le particulier fait en réalité un placement dans un immeuble qu'il n'ira jamais visiter et qui est, pour lui, une pure fiction.

Vous pouvez vous acheter un « Investis Liberté 3 ». On vous fera un dossier en fonction de vos revenus imposables de l'année précédente et de vos plans de financement, et on vous proposera de manière assez indifférenciée, puisque ce sont des produits financiers, une maison à Tarbes, un appartement à Poitiers, que vous achèterez sans jamais ni le voir, ni le visiter !

Dans cette situation, quid de la négociation avec le réel ? J'aurais tendance à dire que dans les moments de conjoncture porteuse, tout se vend, tout se fait et qu'il faut être un peu vigilant.

Ces packs d'investissements, ils sont aussi construits par des architectes, qui ont la chance d'avoir du travail, mais qui ne sont pas très embêtés dans la négociation. Puisqu'il n'y a pas de demande derrière, on se fiche des plans !

Voilà. Je passe maintenant la parole à Hervé Jobbé Duval, qui est à la fois négociateur et négociant !

Hervé Jobbé-Duval :

- Tout d'abord un rappel : 'Négocium', c'est la traduction latine du grec 'pragma'. Je pense en effet que négocier, c'est une attitude qui vise le concret; le concret en tant qu'il est la fabrication d'un « produit » obtenu après négociation pour réunir des projets, pour concrétiser une relation. Par exemple, il y a création de produit par la négociation entre le projet de la commande et le projet du fournisseur, mais aussi entre le projet du marchand et le projet du client. Tous négocient l'objet qui scellera concrètement leur rencontre. En ce sens, l'architecture est un 'objet', produit d'une négociation de projets. Le bâti sera d'autant plus riche qu'il aura été le résultat d'une négociation entre projets complexes.

Cet objet n'est évidemment pas en soi une esthétique ni une technique. Cet objet que nous appelons ici, dans cette école d'architecture, ville, quartier et tout simplement habitat n'est ni le prix de vente au client ou le prix d'achat aux entreprises, ni l'architecture la plus douce ou la plus mode, ni la conception technique, ni la rentabilité, ni l'efficacité d'un programme.

Le résultat d'une négociation, c'est un produit concret, présent ici et maintenant, qui, par l'intensité de sa présence, par son objectivité crée un point de rencontre et d'échange.

- Un deuxième rappel : L'économie appelle prix la valeur d'échange d'un produit. Déterminer un prix, c'est définir la capacité d'échange d'un produit.

Pour moi, la ville constitue la valeur d'échange de l'habitat. Un habitat sans capacité d'échange, donc sans ville, n'a pas de prix. Il a peut être un prix affectif mais il n'a pas de prix au sens de la valeur d'échange. En ce sens, l'habitat n'a de prix que si son emplacement crée de la relation, de l'échange. La capacité de ville est le véritable prix de l'habitat.

Alors, que négocie le développeur urbain que je suis ? Quel est le projet que je porte et avec qui est-ce que je le négocie pour créer ensemble cet objet urbain ? Ce produit qui manifestera concrètement, à sa manière, cette valeur d'échange des habitats.

Vous comprenez donc que mon métier est tourné vers la fabrication urbaine au sens qu'elle est, de mon point de vue, le seul moyen de créer la valeur de l'habitat.

Mon expérience m'a appris qu'un processus de création de valeur réussi, c'est celui qui se donne le meilleur des compétences architecturales et urbaines, marketing et financières, techniques, administratives et financières ... tous les moyens pour créer de l'intensité urbaine.

La véritable négociation, c'est de faire partager par tous les acteurs (collectivité, entreprises, acquéreurs) l'intensité urbaine qui donne de la valeur à l'objet dont ils sont les coproducteurs. L'intensité urbaine ce n'est pas un problème de quantité, ni de qualité, c'est un problème de culture de la négociation.

Premier problème - Les maires n'aiment pas construire. Ils préfèrent l'étalement urbain politiquement plus correct.

Est-ce que la production architecturale verticale dit autre chose que la simple accumulation horizontale pavillonnaire ? Il ne suffit pas de dire au maire : « Arrêtez l'étalement urbain. » L'immeuble peut-il être un lieu de mixité ? Autrement dit, un lieu qui est le résultat d'une négociation entre différentes nécessités d'habitat. L'immeuble qui regroupe des habitats effectivement différents, celui là sera capable de faire accepter l'intensité urbaine. Mettre en scène l'individualité en ville, donner un nouveau spectacle de la variété de la mixité des usages : voilà la responsabilité de tous les producteurs et acteurs de la ville.

Si la façade devient un paysage, si les toits ont quelque chose à dire, alors les maires comprendront l'urbanité verticale.

Deuxième problème - Le coût du foncier

L'intensité urbaine ne peut pas à elle seule régler le problème du foncier. En soi, ce n'est pas parce que l'on construit plus que le prix du terrain est moins cher.

La rente foncière est le résultat d'une négociation. Cette négociation ne se réduit pas au prix entre le propriétaire et le spéculateur. La vraie négociation, c'est la capacité de tous les acteurs,

maires, constructeurs, architectes, population à définir une plateforme référentielle commune, ce que l'on peut appeler le 'bien commun'.

Pendant longtemps, le discours sur le bien commun était le suivant : « il n'y a d'urbanisation que s'il y a création d'équipements publics supplémentaires (routes, écoles...) ». La culture urbaine, c'était : « construire une solution pour augmenter le bien commun en équipements publics ». Le prix du foncier tenait naturellement compte de ce désir collectivement partagé.

Aujourd'hui, quel est le bien commun ? Sûrement pas de nouvelles routes, trop chères à entretenir et les écoles sont en nombre suffisant ... Alors, oui, le seul discours qui pointe comme une culture commune de l'augmentation du bien commun, c'est le développement durable. L'immeuble ou le nouveau quartier apportent-ils à la collectivité un supplément de bien commun : Énergie supplémentaire ? Intensité relationnelle supplémentaire ? Efficacité améliorée des transports en commun ?

Le coût du foncier intégrera demain le coût de ce supplément de bien commun dont la société a décidé collectivement de se doter.

Troisième problème - Tout est arrêté par manque d'argent public

Nous avons à notre disposition un nombre d'outils et de compétences extraordinaires. Arrêtons de penser qu'ailleurs ils ont de meilleures solutions et que l'argent y coule à flots ! Utilisons les outils qui sont inscrits au plus profond de notre culture !

Je prendrai pour exemple une spécificité française qui est la délégation de service public.

La collectivité est à la veille d'une prise de conscience sur le caractère éphémère des ressources qui viennent du sol. Ces ressources ont toujours été considérées comme un service public. C'est pour cela que leur gestion a été professionnalisée. Aujourd'hui, il s'agit d'activer, de professionnaliser la gestion et l'exploitation de nouvelles ressources, notamment celles qui sont fournies par le ciel. Évidemment que c'est un investissement important ! A cette question, le 19^{ème} siècle répond notamment par la concession. Quelle est la forme de l'immeuble qui recevra des équipements énergétiques sur son toit ? Comment intégrer ces équipements dans une architecture renouvelée ?

Jac Fol:

Bien évidemment, la question de la négociation est aussi valable pour négocier avec soi-même, mais on peut imaginer une négociation qui soit purement concurrentielle, en terme de marché, en terme de valeur. Mais pour un maître d'ouvrage intelligent, il existe probablement d'autres choses que les valeurs du marché. Il y a aussi la valeur de la culture. Comment intervient la question de la culture dans la négociation qui implique le promoteur privé ?

Hervé Jobbé-Duval :

La place de la culture dans la négociation oui. Mais ce qui me semble être au cœur de cet enjeu, c'est notre incapacité culturelle à prendre à bras le corps les problèmes concrets de notre époque. La culture pour moi c'est l'attitude ouverte, sans peurs, aux problèmes concrets de la vie en société. Il manque cette culture évidemment chez les maîtres d'ouvrage, évidemment chez les politiques, mais évidemment aussi chez les architectes. L'habiter dans le sens de la vie durable en société, on en parle, mais concrètement, quelle est notre action concrète particulière et collective ? On parle, mais où trouve t-on concrètement quelque chose de cultivé sur le sujet, quelque chose de concret.

Une auditrice :

Le problème, c'est qu'on confond souvent culture et référence.

Jac Fol:

Ce n'est pas ce que je voulais dire. Je ne parlais pas de référence. Je parlais de culture au sens général. Une culture qui cherche dans le concret quelque chose qui relève du réel. C'est pourquoi le raccourci que vous faites entre le réel et le concret m'embarrasse. Quand vous

ramenez le concret à un exercice de production dans lequel il y a de l'architecture, c'est votre activité mais...

Hervé Jobbé-Duval :

Le concret est un exercice de production négocié. Le concret convoque la culture de chacun et s'inscrit dans une culture dominante.

Il y a quatre ans, j'ai créé un système qui réunit un certain nombre de maîtres d'ouvrage publics et privés pour fabriquer concrètement de la ville ensemble, un mix, un système de coproduction. Mon métier aujourd'hui est de créer les conditions d'une maîtrise d'ouvrage plurielle pour engager des grands projets urbains. On ne peut pas fabriquer ensemble de l'urbain s'il n'y a pas une culture commune de la société.

La seule culture commune de l'urbain, c'est bien celle qui considère que chacun doit être présent durablement pour régler en commun une situation. On sent bien que tout le monde a envie d'adhérer à ce type de société. Mais je vois aussi parallèlement à quel point il n'y a rien de concret. On ressasse toujours les mêmes trucs : des plaintes ('ce n'est pas possible...') et des demandes de subventions ('il faut que l'état paye...'). On sait qu'il est difficile de concilier finances et investissements long terme pour faire évoluer des comportements. Ce n'est pas un problème nouveau. La France a bien inventé les concessions de service public pour régler les énormes investissements et complications posés par la distribution d'eau. Le financement a été porté par le privé qui est s'adossé à un contrat long terme avec le public et qui trouve sa contrepartie dans la facturation au privé.

Exemple concret : L'énergie demain viendra en grande partie du ciel.. A qui appartiennent ces ciels qui nous font vivre ? Doit-on urbaniser le ciel après avoir urbanisé le sol ? Qui investit sur les toits ? Quelles formes auront demain ces toits ?

Patrick Céleste :

En me rappelant mes anciens cours d'architecture et d'urbanisme, je revois un certain nombre d'images, en particulier, produites par Le Corbusier, l'éternel Le Corbusier, qui d'une certaine façon, collectivisait le ciel, quand il mettait, pour Guillot ou pour Alger, les voitures sur les terrasses. Cette idée a des antériorités, peut-être pas sur l'énergie, mais au moins sur les déplacements. Je ne voudrais pas modérer votre enthousiasme, je crois que je n'y arriverai pas, mais d'une certaine façon, cette idée d'un ciel collectif qui servirait à tous, c'était celui des déplacements antérieurement, maintenant, c'est celui de l'énergie, il y a eu quelques précédents. L'autre question que j'aimerais vous poser, c'est que vous avez bien senti cette différence, c'était un constat, vous notiez cette scission entre les architectes et les enjeux importants qu'il y a aujourd'hui. Un certain nombre d'architectes, en les invitant, et en les invitant surtout à se dépêcher sur le fait qu'ils avaient envie de négocier avec leur ego et leur envie d'être parfaits, vous voyez bien que ces architectes, ont envie de faire. Vous, quand vous étiez à la tête d'Apollonia, vous n'avez peut-être pas toujours fait œuvre ...(? inaudible) sinon que vous avez fait une image forte d'une autre ville qui nous a peut-être plus choqué que les objets cubistes, radicaux et sculpturaux de certains de nos camarades. Mais vous voyez qu'ils ont envie de faire, et que, au fond, pour eux, la maîtrise du chantier, c'est aller jusqu'au bout du processus. Ça a été dit par Madame Nivet, à quel point, de participer simplement au décroché d'une opération, en terme d'image, de nouveau discours, Ok, l'architecte est partant pourquoi pas, mais il veut aller jusqu'au bout du processus. S'interroger à un moment donné, effectivement, sur ces cellules photovoltaïques en l'air, comment ça va faire, les effets d'ombre, comment c'est construit,... On ne fera véritablement œuvre que quand tout ceci fera système. Il y a œuvre architecturale quand tout est système, quand il n'y a pas un 'sur-toit' qui n'est qu'un 'sur-toit' parce qu'il est rajouté. A un moment donné, il va falloir qu'il se fonde dans l'édifice, et ça passe par la conception. C'est simplement pour vous dire : comme vous avez encore une bonne influence sur les maîtres d'ouvrage privés, confiez-leur le chantier jusqu'au bout.

Un auditeur :

La même réaction que Patrick. (Incompréhensible) ...à l'école, on fait du développement durable, nous ce qu'on voit ici, c'est anecdotique, c'est par rapport aux références qui ont été données, il y a (Incompréhensible), on sent que c'est un 'sur-toit', vous dites c'est un 'sur-toit', ce n'est pas intégré dans l'architecture. Donc, la réflexion doit être donnée ailleurs.

Hervé Jobbé-Duval :

Évidemment, tout le monde parle du développement durable, et je suis persuadé que vous en parlez beaucoup et que vous l'enseignes au mieux dans les cours. Mais, dans le discours que tiennent les architectes aujourd'hui, ce que j'entends, en tous cas, c'est toujours de la technique. Je suis sûr que nous sommes à la rupture, dans un temps révolutionnaire, un nouveau temps architectural. Quand je parle de 'sur-toit', cela ne veut pas dire une anecdote qu'on rajoute, c'est au « dessus de tout cela ». Le ciel est public, il est porteur de l'énergie, donc il faut inventer un « produit toit », négocier un toit pour tenir compte de cette nouvelle demande, la demande de l'énergie qui vient du ciel. Bien sûr, cela a une influence « monumentale » sur la conception même de l'immeuble. Je suis frappé de voir que les architectes sont craintifs. Au lieu de prendre le problème à bras le corps, il y a un tas de freins, avant même de dire oui, ils disent non, ce n'est pas possible. C'est ça que je veux dire.

Une auditrice :

Il était question de faire de ce 'sur-toit', une autre parcelle, une parcelle volume. Là, on parle technologie.

Hervé Jobbé-Duval :

Le volume ciel au-dessus du toit doit être public. Vous connaissez les divisions volumétriques, la tranche au-dessus de l'immeuble doit être publique comme les parkings publics en sous sol sont inscrits dans un volume public. Il s'agit de penser ce nouveau rapport à un sol qui est devenu un ciel. Je suis sûr que cette contrainte est créatrice, la réponse négociée sera culturelle, la technique sera à son service.

Une auditrice :

Permettez-moi de vous dire que c'est une des solutions au problème. Il y en a d'autres.

Hervé Jobbé-Duval :

Bien sûr, il y en a d'autres. Je pense, contrairement à ce qui a été dit tout à l'heure, qu'il est important que chaque maison suspendue, appartement superposé ait un jardin, une pièce verte. Mais, quelle est cette façade jardinée, paysagée ? Ma conviction, c'est que la façade de l'immeuble appartient à tous et doit être pensée par tous, c'est le lieu d'une véritable négociation.

Patrick Céleste:

Vous me semblez très économie mixte, je vous attendais plus du côté du gain de la promotion du (inaudible), vous attendez beaucoup de la collectivité.

Hervé Jobbé-Duval :

De la communauté, oui. Je suis du côté de la communauté de projet, des associations de défense, des acheteurs qui s'organisent ou que l'on organise en groupement. Tout le monde prend conscience qu'on ne peut pas faire quelque chose de bien si on n'est pas en communauté. Le monde de demain n'est plus le monde segmenté, simplifié entre public et privé, c'est un monde de tribus fabricantes de projets. Pour que les membres se fédèrent, encore faut-il qu'ils fabriquent quelque chose qui dépasse leurs singularités. Cette 'chose', ce 'produit', je crois que c'est la culture. a culture a aujourd'hui un nom : le 'développement durable', dans le sens de la prise de conscience de l'impérieuse nécessité de fabriquer ensemble un projet qui s'ouvre à l'autre en laissant la place à celui qui n'est pas encore là. C'est tout le génie du web qui trouve sa dynamique dans l'ouverture constante à celui qui n'est pas encore là. C'est la meilleure définition de la ville qui reste à construire.

Patrick Céleste:

Ça veut dire d'une certaine manière que vous vous inscrivez pleinement dans le non étalement urbain, dans la rareté du foncier et dans la nécessité de renouveler la ville sur elle-même, d'où effectivement, dès lors qu'on abandonne le principe d'aller chercher un terrain toujours plus loin, si on reconstruit la ville sur elle-même, ça intéresse forcément le privé.

Hervé Jobbé-Duval : Toute la population s'inscrit dans l'intensité urbaine ! D'où vient cette idée qui fait croire que la population ou les collectivités ou les promoteurs préféreraient l'étalement urbain ? C'est loin d'être vrai. J'ai construit suffisamment de maisons individuelles,

dans ma vie, pour sentir à quel point il y a un refus de la population pour le pavillonnaire, malgré tous les discours que l'on tient, y compris politiques. Les Français, comme tous les peuples, cherchent désespérément une pleine individualité dans une vraie communauté. La France pavillonnaire idéalisée, c'est un truc qui ne marche pas. Oui, ça marche comme marketing pour les pauvres « donnez leur une maison et une télé ». D'ailleurs, on le sait bien, puisque quand on veut construire pas cher les politiques ont le réflexe de la maison (maisons Borloo 100 000 €). La maison est réduite à un prix. Où est la négociation entre l'habitant et le décideur ? Le pauvre aurait certainement préféré une individualité en ville pour 100 000 €. La ville sera toujours l'objet désiré. La maison, c'est ce qui me donne accès à la communauté. La 'parole-ville' n'existe de manière structurée que dans des associations et les groupes de pression écolos. Oui, le développement durable c'est d'abord une culture urbaine. Demain, les architectes devront bâtir leur discours sur l'intensité urbaine, pas tant en réaction contre l'étalement urbain, mais en tant que discours positif mettant la négociation au cœur de leur démarche. Oui, il faut négocier pour fabriquer et offrir au marché un 'produit' ville toujours nouveau, objet de désirs partagés.

Réactions, murmures dans la salle.

Hervé Jobbé-Duval :

Cette intensité pose beaucoup de questions. Par exemple, pour penser vraiment l'intensité encore faut-il penser la façade de l'immeuble comme appartenant à la ville. Je dis ça au sens culturel, mais aussi marketing. La façade comme l'emballage, c'est l'épiphanie du produit, elle appartient à celui qui se laisse toucher par cet événement. L'intensité urbaine n'a de sens que dans des face à face qui négocient leur présence.

Le marketing moderne théâtralise la présentation des produits et ces produits se présentent seuls, sans intermédiaires, mais ensemble en rayon, offerts au plus grand nombre. Cette méthode est appliquée tous les jours pour la vente dans l'immobilier ancien. Vous savez, quand on achète dans l'ancien, on adhère d'abord à la ville, ensuite on choisit la particularité d'un quartier, et enfin on négocie avec ses besoins. Nous sommes entrés dans le paradigme de la complexité urbaine où la négociation entre de multiples acteurs crée une valeur urbaine en mouvement, toujours ouverte et intense. Il reste à trouver les formes architecturales, résultats concrets de négociations jamais abouties.

Patrick Céleste :

La matinée fut consacrée à *la négociation avec le réel*. Cet après-midi, nous traiterons de la démarche du projet et la prise en compte des usages dans la négociation.

Nous écouterons quatre conférences présentées par :

- Edith Girard, enseignante à Belleville qui, parmi les architectes de sa génération, a inauguré le renouvellement de l'architecture urbaine et de l'habitation à l'occasion de la réalisation de plusieurs immeubles remarquables à Stains et sur le quai de Loire, à Paris le long du bassin de la Villette.

- Jérôme Treuttel, qui est architecte urbaniste et urbaniste, enseignant dans cette école. Il a la charge, actuellement et au sein de TGT (groupement d'architectes et d'urbanistes), du projet dit « Grande Arche qui prolonge le grand axe de la Défense jusqu'à la Seine en traversant Nanterre. Il sera accompagné de Monsieur Vincent Jossot de l'EPASA.

- Sabri Bendimerad architecte et enseignant dans cette école relatara l'expérience des « chantiers de proximité » menée sur les quartiers des Hauts de Rouen

- Enfin, Monsieur Gérard Marcelot, directeur de l'Effort Rémois, office d'HLM de Reims. Un certain nombre des personnes qui sont venues depuis peu au monde de l'architecture, auront la chance d'entendre un maître d'ouvrage d'un office qui, depuis plus de vingt ans, a su être à l'avant-garde de la production du logement social.

Edith Girard :

Bonjour, et merci de m'avoir invitée pour discuter avec vous de la question du projet négocié. Je n'ai pas apporté de photos parce que, convaincue que la dimension de négociation est inhérente au projet, je souhaite débattre avec vous du thème :

« Comment peut-on enseigner la négociation ? ».

Faire un projet, transformer le réel, c'est d'emblée négocier à plusieurs niveaux. Ce qui pose problème car, au sein des écoles, la dimension du réel a du mal à entrer.

Enseigner le projet négocié est donc une manière de faire entrer le réel à l'école.

Tout d'abord, en quoi la négociation est un élément fondamental du projet, en particulier pour l'habitat ? Dans ce que je vais vous dire, il n'y a pas que des idées neuves, mais il est intéressant de creuser l'évidence pour voir de quoi elle est faite.

Il semble tout d'abord qu'on n'habite pas seulement son logement, on habite aussi tout l'espace autour, l'espace de sa ville, de son quartier, sa résidence. Quand on fait un projet, on va considérer que le logis, l'espace privatif, est un maillon d'une chaîne d'espaces, du plus public au plus privé que l'on pourrait nommer **épaisseur habitable**. Ce qui semble nécessaire ou souhaitable à l'échelle du logis, ne l'est pas forcément à l'échelle supérieure.

Pour commencer, je prends comme exemple un élément architectonique qui est la **fenêtre**. N'importe quelle fenêtre, peu importe son style, sa taille. Elle a un rôle par rapport à l'espace intérieur, elle a pour vocation, par rapport à la qualité spatiale que vous souhaitez obtenir à l'intérieur d'une pièce, d'apporter la quantité et la qualité de lumière et de dégager un horizon ou une vue. Vous allez donc conformer votre fenêtre tout d'abord en fonction de l'espace intérieur et des qualités que vous voulez lui donner. D'un autre côté, cette fenêtre est un élément pris dans tout le réseau extérieur que ce soit l'espace de la rue ou de la cour, et là, ces conditions vont être toutes autres. Elle va apparaître dans une logique de répétition, où elle va devoir assumer quelque chose avec « l'Autre », le bâtiment qui est à côté, ou en face, et certainement, à chaque fois, les desideratas de l'extérieur vont venir en contradiction avec ceux de l'intérieur. Que faire ? Pour moi, le projet commence là, il commence au moment où on est face à une contradiction, c'est-à-dire que sur un même objet architectonique, les nécessités ou désirs spatiaux divergent selon le point de vue..

Le dépassement, c'est-à-dire la mise en place, en situation de cette contradiction dans le projet, nécessite d'aller jusqu'au bout de chacune des démarches, de la démarche depuis l'intérieur, de la démarche depuis l'extérieur, au lieu de soumettre l'un à l'autre. Là, sur l'identification de la contradiction et son possible dépassement se noue le premier acte fondateur du projet. Cette histoire de fenêtre, on peut la reprendre à tous les niveaux du projet, c'est ce que j'appelle la *contradiction féconde*. À partir du moment où l'on pose cette contradiction pour en développer les deux termes de façon indépendante, chacun pour soi, on les confronte, et l'on est obligé de trouver une solution architecturale. La même histoire peut se reproduire par rapport aux usages à l'intérieur du logement.

Chacun sait que dans la maison, à part le loft que l'on habite tout seul, la maison regroupe un certain nombre de personnes qui vont vivre ensemble. Quelque soit le type de regroupement de personnes : une co-location entre plusieurs étudiants, une famille papa, maman et les enfants, (en pensant à ce qu'on oublie trop souvent, que les enfants grandissent, et peuvent rester plus tard à l'état d'adulte dans la maison,) ou une famille mono parentale... Bref, la famille évolue, mais est-ce que ça fait évoluer le dispositif spatial qu'on va organiser dans la maison ?

De mon point de vue, et c'est un point de vue personnel, ça n'a pas d'impact spatial énorme parce que dans tous les cas, il me semble que **le logis regroupe et en même temps espace ses occupants**. Les conditions d'habitabilité d'une bonne habitation ensemble, c'est autant espacer que regrouper. Donc un même espace doit résoudre une dimension de ce fait contradictoire. On veut que la maison ait une unité, qu'on ait le sentiment d'appartenir à un groupe et qu'en même temps, on veut que soit respectée, la liberté, l'individualité, l'intimité de chacun des êtres qui vivent ensemble dans ce logis. On doit bien négocier quelque chose, mais cette négociation ne doit pas être le plus petit dénominateur commun, mais plutôt l'inverse, il doit obtenir l'unité, donc une fluidité des espaces dans certaines utilisations comme quand on ouvre les portes, et en même temps l'intimité possible de chacun. Au fond, quand on pose la question comme ça, il n'y a pas une incidence réelle de la pratique sociale d'un groupe donné. Théoriquement si le dispositif spatial fonctionne, il doit être facilement praticable, habité, vécu, chacun doit pouvoir s'y installer dans cette double perspective.

Il y a une certaine pérennité des dispositifs spatiaux. Je pense que le plan ne change pas fondamentalement du fait qu'on ait affaire à tel ou tel style d'habitants. Il est sûr que chaque culture produit par ses pratiques sociales, des dispositifs spatiaux particuliers, mais nous, dans la situation où nous sommes, c'est-à-dire dans le logement, social ou non, où on connaît le bailleur social ou bien le promoteur, mais dans tous les cas, on ne connaît pas la famille ou le groupe de gens qui vont habiter là. On doit chercher une solution spatiale permettant un usage et son contraire. Et là, quand je parle de résolution de contradiction, ce n'est pas trouver le minimum que les deux choses ont en commun. Au contraire, c'est faire que, par le travail architectural, spatial, géométrique, de lumière, de dimensions, la manière dont on organise les trajets, tout ce qui concerne l'aménagement de l'espace, on trouve une solution aux deux termes de la contradiction, et là, pour moi, le projet, il commence à exister.

L'autre élément dont je vais parler, c'est quelque chose qui relève peut-être de l'inconscient, en tout cas, dans notre culture, le besoin que le logis ressemble le plus possible à une maison. *Le logis doit maîtriser le plus possible une parcelle du monde, une parcelle de sol, une parcelle de ciel*. « L'immeuble Villa » de Le Corbusier qui est un projet utopique et mythique significatif de cette recherche : Comment superposer des villas ? La villa étant le type architectural qui maîtrise un morceau de territoire. Il semble que ce soit la base de ce désir, habiter, c'est maîtriser un morceau du monde depuis un espace privé. Ce qui semble en contradiction avec l'habitat collectif, qui nécessairement superpose des logements les uns sur les autres. Donc, exemple, comment maîtriser un morceau de ciel en privé quand on a un voisin au-dessus de soi ? C'est une contradiction que Le Corbusier résout dans l'immeuble villa, avec par la double hauteur. Cette double hauteur va permettre que le ciel arrive dans le logis et on va pouvoir s'en approprier une partie. Cette idée d'habiter dans la dimension du collectif, ce n'est pas seulement accepter cette notion de superposition. Car cette notion garantit une densité, mais garantit aussi qu'on ne s'éparpille pas, qu'on n'annexe pas un trop grand territoire... Là, il y a une négociation, entre deux éléments de désir. D'ailleurs, le désir de l'architecte peut rencontrer le désir des habitants. L'architecte trouve une solution, un élément projectuel qui va dépasser

cette contradiction pour proposer un espace à vivre. Ce sont des éléments spatiaux ou architecturaux, avec lesquels on travaille au niveau des pratiques sociales, mais aussi au niveau de leur négociation par rapport au système constructif.

On retrouve le désir de l'architecte, de s'affranchir de la gravité, alléger, montrer que le bâtiment peut être léger, et non pas fortement attaché à la terre. On ne peut évidemment pas se libérer de la gravité, mais on peut toutefois en donner l'illusion. C'est quelque chose de très important, c'est cette illusion qui peut permettre d'offrir des espaces fluides. C'est pareil à l'échelle urbaine, on veut un espace fluide, mais on ne veut pas qu'en même temps, cet espace s'échappe. On veut le retenir, le contenir, et ça c'est le grand héritage du Mouvement Moderne qui fait qu'on a beaucoup de mal à revenir en arrière par rapport à ça. Quand on a pris l'habitude de l'espace libre, ouvert, c'est très difficile de revenir à une pièce fermée et un rapport à l'extérieur avec un petit cadrage.

Revenons à la question, comment le projet peut trouver une solution à ces contradictions et comment l'enseigner ?

On pratique au contact du réel. Ce que je dis là, sur l'usage et la structure, on pourrait aussi en parler par rapport au règlement. On peut énumérer tous les éléments de la réalité qui rentrent dans la composition du projet, qui sont les réels matériaux du travail projectuel.

Si on parle des matériaux, ce n'est pas tant la nature, la pierre, le béton ou la brique, mais c'est beaucoup la façon dont ils sont mis en œuvre, le travail de ceux qui sont sur le chantier, toute l'organisation...

Comment arriver à enseigner ces éléments dans l'école ?

Je vais vous donner pour exemple ce qu'on fait avec des étudiants de troisième année à Paris-Belleville. Ce qu'on a mis au point, une manière de faire, c'est de décomposer, afin de faire apparaître ces principes dans la démarche. Il s'agit de 2 studios qui sont liés, qui s'appellent « site, usage, espace et gravité ». L'un, au premier semestre, a pour sujet un équipement de quartier en ville et l'autre, quatre maisons de ville sur une parcelle contrainte.

Pourquoi a-t-on appelé ces deux studios avec ces noms-là : site, usage, espace, gravité ? C'est pour dire qu'on va développer simultanément chez l'étudiant rationalité, virtuosité et lucidité dans l'apprentissage du projet selon ces quatre axes :

- Premier axe : rapport au site d'accueil que l'édifice transforme.
- Deuxième axe : le programme traduit en hiérarchie, et en qualités spatiales.
- Le troisième, c'est la maîtrise de l'espace dans ses formes, ses dimensions, et sa mise en lumière naturelle, tout le dispositif spatial.
- Le quatrième, c'est l'idée gravitaire, le rapport au sol, structures, matières.

L'astuce, c'est d'arriver à faire travailler l'étudiant selon ces quatre lignes de façon simultanée.

Ensuite on va décomposer le temps du projet de manière à retrouver à chaque niveau du projet ces quatre lignes-là, par rapport auxquelles l'étudiant va avoir à se confronter et à faire en sorte qu'aucune de ces quatre lignes ne soit dominante. Évidemment, c'est le genre de projet qu'on ne peut faire qu'à partir de la troisième année parce que ça suppose que l'étudiant ait déjà acquis les apprentissages et l'outillage du projet. La méthode, c'est ce qu'on appelle aussi **la contradiction féconde**. Aucun des quatre niveaux ne doit mettre en dépendance les autres, ils peuvent entrer en conflit, on retarde la mise en cohérence des différents niveaux de manière à donner au maximum à chacun sa chance de résolution.

Ce n'est pas une méthode contextuelle où finalement, ce sont tous les éléments extérieurs au projet qui vont venir donner une solution, c'est, au contraire, la confrontation des différents niveaux, qui permet de donner cette solution. Nous demandons aux étudiants de dessiner à la main, on ne démarre pas par un plan. Par exemple, sur l'équipement de quartier qui était comme un centre d'activités, on demande aux étudiants de faire tout d'abord, une salle de danse. À l'échelle de la salle de danse, qui était au 1/50, ce qu'on demande d'abord à l'étudiant, c'est d'exprimer, dès le départ, l'idée spatiale par un croquis perspectif. Ce croquis perspectif,

avant le plan ou la coupe, nous l'allons l'aider à le décrypter, il va énoncer **une idée spatiale** et on va voir si l'idée spatiale est bien présente dans ce qu'il propose. Peut-être, dans ce que la main a dessiné, qui va parfois au-delà de ce qui est réfléchi, on va trouver des éléments importants par rapport à ce que l'étudiant veut faire. Et c'est à partir de là qu'il va tirer plan et coupe, approcher un travail réel, et que l'on va l'interroger sur les quatre niveaux, puisque bien sûr cette salle de danse sera dans le site qu'on lui a proposé mais sans préjuger des autres éléments du programme.

De même pour les quatre logements, on va commencer par un logement sachant qu'il y en aura trois autres mais sans se préoccuper sans se dire tout de suite quatre logements. On réitère ce système à chaque niveau du projet, et à la fin, si tout fonctionne, on attaque le problème par les deux bouts. On interroge l'échelle de la ville, du territoire, en connaissant très bien l'échelle de l'intérieur. Il y a une espèce de jeu où l'on apprend d'emblée à l'étudiant à négocier d'une échelle à l'autre. C'est une certaine manière pour nous d'apprendre à travailler le projet et aussi l'implication corporelle. Nous allons faire en sorte que l'étudiant s'implique de façon corporelle dans le projet. **Dessiner à la main veut dire se positionner dans l'espace, dans un espace qui n'existe pas encore. Là, on aborde le projet en tant que sujet par rapport à l'espace. C'est peut-être la première négociation.**

Patrick Céleste :

Vous avez parlé de la contradiction féconde. Dans l'enseignement de l'architecture, on apprend que la première négociation se fait par rapport à la personne elle-même et à ce qui l'entoure. J'ai été très sensible à ce que vous avez dit sur le dessin. C'est vrai que le dessin c'est une implication du corps dans l'espace et non une expression narcissique. Le corps situé. C'est peut-être la première question qu'il convient de poser : qui sommes-nous ? Que fait-on et à quel moment ?

Un auditeur :

Interroger l'échelle du territoire par l'échelle de l'intérieur me fait rebondir sur le début de votre exposé sur la fenêtre. J'apprécie que vous ayez mis le doigt sur cette dimension philosophique de la fenêtre. Cette espèce d'épaisseur, de porosité entre l'extérieur et l'intérieur, cet endroit qui témoigne de la maîtrise de l'espace, par lequel on peut appeler quelqu'un, voir le trottoir, on raccorde visuellement avec ce qui est loin ou près, qui permet d'être vu de l'extérieur aussi. Cette fenêtre qui est souvent le thème majeur du dessin des façades, ses proportions qui signent souvent une époque, une géographie, une population sociale, qui est souvent la première prescription des calibres de recommandation architecturale et paysagère dont on impose les dimensions. Pourquoi, aujourd'hui, la fenêtre semble-t-elle échapper à l'échelle du corps humain ?

Pourquoi a-t-on oublié qu'on pouvait s'appuyer à la fenêtre, se mettre au balcon, être sensuel ? Pourquoi ses manoeuvres sont-elles si compliquées, et ses fermetures si lourdes ? Pourquoi est-elle abandonnée, cette fenêtre que vous placez si haut ?

Edith Girard :

À un moment, on s'est mis à faire des fenêtres sans embrasure et sans tableau dans des panneaux préfabriqués de 16 cm d'épaisseur (comprenant une mince isolation prise dans le panneau), négation de l'épaisseur de la baie que les minces murs de 26 cm d'épaisseur nient tout autant. On s'est mis à faire des fenêtres soi-disant européennes, en oubliant que ce qui fait la fenêtre européenne, c'est l'embrasure, c'est l'épaisseur du mur, que le traitement de la lumière, c'est dans l'épaisseur du mur. Évidemment, aujourd'hui ça n'a pas de sens de faire un mur faussement épais pour avoir cette embrasure. En revanche, on a peut-être d'autres moyens de faire l'épaisseur de la façade. Par exemple, la fenêtre n'est pas nécessairement un trou dans une paroi, ça peut-être aussi l'épaisseur d'un balcon. Là encore, les matériaux qu'on a pour le logement, c'est de faire en sorte que l'épaisseur habitable de la façade, le prolongement extérieur viendra faire bord de l'intérieur à l'extérieur, viendra traiter de l'intimité, mettra une distance par rapport aux voisins, permettra de faire ce qu'on ne peut pas faire dans l'épaisseur du mur telle que nous la donne le mode de production actuelle. Là encore, une manière d'aller au-delà, de dépasser cette contradiction entre ce souci d'ouverture sur le monde

et d'intimité que l'on a et la question de ce que nous donne le mode de production actuel. On peut ensuite rebondir là-dessus, sublimer en donnant une fenêtre à habiter parce que pour moi, une loggia, ce n'est jamais qu'une fenêtre habitable.

Monique Eleb :

J'ai été très contente de vous entendre parce que parfois, quand j'analyse des plans, je pense que l'architecte a imaginé un habitant dans l'espace, et je me demande si les architectes continuent encore à imaginer des gens en mouvement dans l'espace. La dérive formaliste à laquelle on est confrontés depuis trente ans me fait m'interroger sur cette dimension. Tout d'un coup, vous resituez les habitants à leur place, ceux qui déambulent dans l'espace, et pour lesquels vous savez jouer avec l'illusion perceptive. C'était pour souligner cette caractéristique de l'architecture qui me semble fondamentale.

Jérôme Treuttel :

J'ai trouvé votre exposé très clair, mais j'aimerais lui apporter une contradiction toute amicale. Vous avez bien ouvert l'esprit sur l'idée de contradiction féconde où peu à peu le projet résout un certain nombre de choses, avec l'exemple de la fenêtre. On peut résoudre la question de voir le ciel dans un logement avec une fenêtre. Il y a dans l'idée de double hauteur un désir qui n'est pas celui de résoudre une contradiction, il y a quelque chose qui vient d'ailleurs. À un moment, vous avez parlé de l'idée spatiale de la salle de danse. Il y a dans cette idée spatiale quelque chose qui n'est pas de l'ordre d'un déroulé logique de résolution de contradictions mais évidemment quelque chose qui vient d'ailleurs. Un certain nombre de théoriciens de l'architecture nomment ce désir ou cette idée spatiale : une idée de type, qui fait référence, non pas à une suite logique de résolution de contradictions fécondes, mais au fait qu'on utilise un élément spatial qui émane de notre culture, avec lequel on travaille et que l'on déforme. Je voudrais savoir comment vous gérez la contradiction d'un discours basé sur la logique d'une succession de contradictions et le fait que ça démarre aussi par une idée spatiale ?

Un auditeur :

Ma question rejoint celle de Jérôme. Quand vous abordez le projet, quel est le rôle de la didactique de l'enseignant ?

Edith Girard :

Tout d'abord par rapport à la question du type. Cette contradiction féconde n'est pas un système. Je pense qu'on va développer, qu'il y a plusieurs niveaux dans le projet, on va développer par exemple la salle de danse, cette idée spatiale, chercher à faire en sorte que l'étudiant soit au plus près de son idée spatiale à lui, qu'on va décrypter, ça c'est le rôle de l'enseignant. L'enseignant, c'est un passeur, je ne sais pas si on peut parler de maïeutique, si on accouche d'un projet, mais tout d'abord, on aide l'étudiant à rentrer dans le projet. Parce que le problème, la plupart du temps, c'est que beaucoup restent dehors. Là, on l'aide à rentrer simplement par le fait que physiquement, il ait à se positionner pour dessiner, ça c'est le premier pas. Il n'y a pas nécessairement de contradiction à ce niveau-là, au contraire, on va chercher à l'aider à ce qu'il soit au plus près, pour qu'il soit en cohérence lui-même, avec ce qu'il dessine. Il nous raconte quelque chose, il nous dessine quelque chose, et on va chercher à ce qu'il y ait cohérence entre les deux niveaux. Mais cette salle de danse, elle est prise pour elle-même toute seule.

Que va-t-il se passer quand on va confronter cette salle de danse à tout l'ensemble du programme ? Elle va prendre une place dans tout un ensemble, par rapport au hall, à l'entrée, que sais-je, tout ce qui gravite autour d'elle et elle va prendre place aussi dans un site.

C'est là que vont se poser d'autres questions, on peut recommencer la même chose, d'ailleurs on recommence la même chose, mais on pose la question autrement. On demande ensuite : imaginez le projet du point de vue de telle rue, de tel endroit, et dessinez quelle est la présence urbaine de cet équipement de quartier. Il ne pourra pas y avoir une démarche linéaire, cohérente, déductible entre l'échelle de la présence de l'équipement de quartier, par rapport à différents points, quand on arrive en métro, les divers horizons, l'orientation solaire. Certainement, on lui a posé la question, quelle est l'orientation solaire, quelle est sa qualité de

lumière, comment est maîtrisée la vue ? Il y a forcément des niveaux de contradictions qui apparaissent là. Ce n'est pas contradictoire avec ce que tu dis, toi. Ce n'est pas un système linéaire en boucle, dans lequel on avance petit à petit sans rupture. Au contraire, c'est un système de rupture, et de résolution de deux niveaux. Le rôle de l'enseignant là-dedans, c'est d'abord de faire entrer l'étudiant dans son projet, ensuite, c'est de maintenir une attention telle qu'on peut décrypter le fond de l'idée, parce que l'étudiant, il raconte quelque chose, il dessine autre chose. C'est un ensemble d'indices pour arriver à savoir ce qu'il veut faire. Ce que je décris là, c'est au niveau de l'apprentissage du projet mais il est supposé que précédemment, l'étudiant sait dessiner, il sait maîtriser l'espace, et s'il veut le faire grand, lumineux, en dilatation diagonale, il sait déjà le faire. Ça, c'est appliquer un programme un peu complexe. Il y a projet, on passe de l'exercice au projet, à partir du moment où il y a une complexité et un rapport de transformation du réel, même si c'est fictif, vu qu'on est à l'école.

Un auditeur :

Est-ce que l'enseignant joue un peu le rôle du réel ?

Edith Girard :

Oui, l'enseignant joue le rôle du réel et il joue aussi le rôle du roc auquel on vient se confronter. On n'est pas des bénis oui-oui, on oppose une résistance. On est la barre pour qu'il saute plus haut.

Patrick Céleste:

Encore une question et nous finirons avec les questions groupées.

Un auditeur :

Moi, je trouve intéressant cette contradiction féconde et notamment de la pousser dans chaque voie, intérieure et extérieure par exemple.

Une question se pose, une fois qu'on a poussé ces contradictions comment peut-on les résoudre ? On arrive à des choses qui peuvent être complètement opposées. Par exemple, vous en parliez, un désir d'espace ouvert à l'intérieur et des problématiques contextuelles de type fenêtres carrées. Comment fait-on ? Comment résoudre cette contradiction qui est féconde tant qu'on la porte, chacun de son côté ? Mais à un moment donné, on est obligé de réunir la dialectique.

Patrick Céleste:

Il semble que cette question de fenêtre qui, somme toute, interroge la société d'un côté et les particuliers de l'autre, soit au centre de notre débat, ou du moins en soit une métaphore importante.

Edith Girard :

C'est évident. À la fin, et pas seulement à la fin, il doit y avoir une cohérence, c'est clair. Le projet, c'est d'avoir mis en cohérence tous les éléments. Parce que, que ce soit à l'école ou dans la réalité, tout le monde se moque des contradictions qui ont été résolues, mais à la fin, on a un objet qui doit être fini, constructible, fermé. Fermé au sens où toutes les faces intérieures, extérieures, le périmètre, tout est maîtrisé. Il y a bien un moment donné où il faut trouver la cohérence. Elle n'apparaît pas par miracle le dernier jour. Dans le timing du projet, on trouve des niveaux de cohérence. Si je prends l'exemple du logement, c'est plus parlant, on va étudier le logement idéal, on va étudier l'assemblage de plusieurs logements, comment on les distribue... Et tout d'un coup, ce logement idéal, il va avoir un voisin, au-dessus, au-dessous, à côté. Et là, il va falloir trouver un niveau de cohérence où l'idée spatiale va se décliner. Ce n'est pas quelque chose qui est figé une fois pour toutes, c'est une ligne directrice. C'est la règle du jeu que l'on s'impose soi-même. La cohérence, elle va s'élaborer aux différents niveaux du projet. En général, même si on fait quelques incursions au 1/50, un projet étudiant se finit au mieux au 1/100. Le niveau de définition d'un projet étudiant, c'est en général un avant-projet.

Patrick Céleste:

Vous avez dit que le corps était présent. C'est, d'une certaine manière, le médiateur architectural de toute négociation avec le réel, l'échelle réelle. Nous vous applaudissons en tant qu'architecte et enseignante.

Patrick Céleste :

Jérôme Treuttel est enseignant à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Malaquais et Vincent JOSSO est chargé d'opération à l'EPASA (Établissement Public d'Aménagement Seine-Arche)

L'opération Seine-Arche, l'échelle urbaine

Jérôme Treuttel

Quand on m'a proposé de venir parler de l'opération Seine-Arche dans le cadre d'un débat sur le projet négocié, je me suis interrogé sur l'échelle la plus pertinente pour évoquer la question, celle de l'urbanisme ou de celle l'architecture ? J'ai, au final, choisi de privilégier la mise en situation d'un projet singulier sous l'angle urbain, et d'y retracer la manière dont il a pris forme dans un cadre élargi.

C'est donc l'histoire d'un fragment du projet Seine-Arche qui servira d'exemple pour mesurer les multiples phases de négociations qui président à toute architecture. Les maîtres d'oeuvre du projet ont été récemment désignés à l'issue d'un concours, mais son architecture est déjà le résultat d'une aventure complexe liée à l'histoire de la ville de Nanterre et de son urbanisme. A travers ce récit, je souhaite exprimer une idée qui me tient à cœur : les projets d'architecture sont souvent des œuvres collectives résultant, non pas d'un seul créateur, d'une idée unique ou d'un concept génial, mais du long processus de construction de la ville.

L'îlot dont il s'agit porte le N°11 dans une ZAC qui en compte environ 50. Sa forme et ses dimensions sont originales, directement issues de la morphologie du territoire dans lequel il s'inscrit. L'édifice à construire doit négocier avec de très nombreuses contraintes. Le programme généré au fil des études comporte environ 170 logements associés à des ateliers d'artistes en rez-de-chaussée.

Situé à environ 1,2 km derrière le quartier d'affaire de la Défense, le site s'est montré longtemps hostile à toute construction. Durant le vingtième siècle, Nanterre s'est façonné par fragments, sans cohérence, au gré des opportunités et en totale absence de vision globale. Entre les années 60, où les premières bâtiments ont vu le jour de manière anarchique, et les années 2000 où le projet Seine-Arche s'est mis en place, de nombreux projets ont été envisagés, excluant la plupart du temps l'habitat.

Au lendemain de la guerre, cette partie du territoire de Nanterre est très faiblement construite. L'état envisage d'y implanter des programmes d'habitations exemplaires de grande ampleur. C'est dans ce secteur que sont érigés les premiers « grands ensembles » sous la houlette du prix de Rome Bernard Zehrfuss. Ce dernier, lauréat d'un concours d'idée portant sur 4.000 logements, en réalise finalement 2.700 qui constituent aujourd'hui encore le quartier « Université ». Vers la fin des années cinquante, barres et tours émergent au milieu d'un no mans' land parsemé de bidonvilles. Mais dès les années 60 les bâtiments sont peu à peu cernés par les infrastructures liées au développement de la capitale et à la création de Cergy Pontoise.

La décision de construire des villes nouvelles engendre en effet de lourdes conséquences sur la périphérie parisienne. Les villes « satellites » bloquent la densification de la banlieue, et Nanterre, située sur la route de l'Ouest, souffre particulièrement des multiples réseaux ferrés ou voies rapides qui morcellent son territoire. Le quartier qui nous intéresse, et singulièrement l'îlot N°11, s'inscrit à la croisée d'une nationale, d'un RER, d'une autoroute et d'une départementale qui n'existaient pas, même sur le papier, en 1950 !

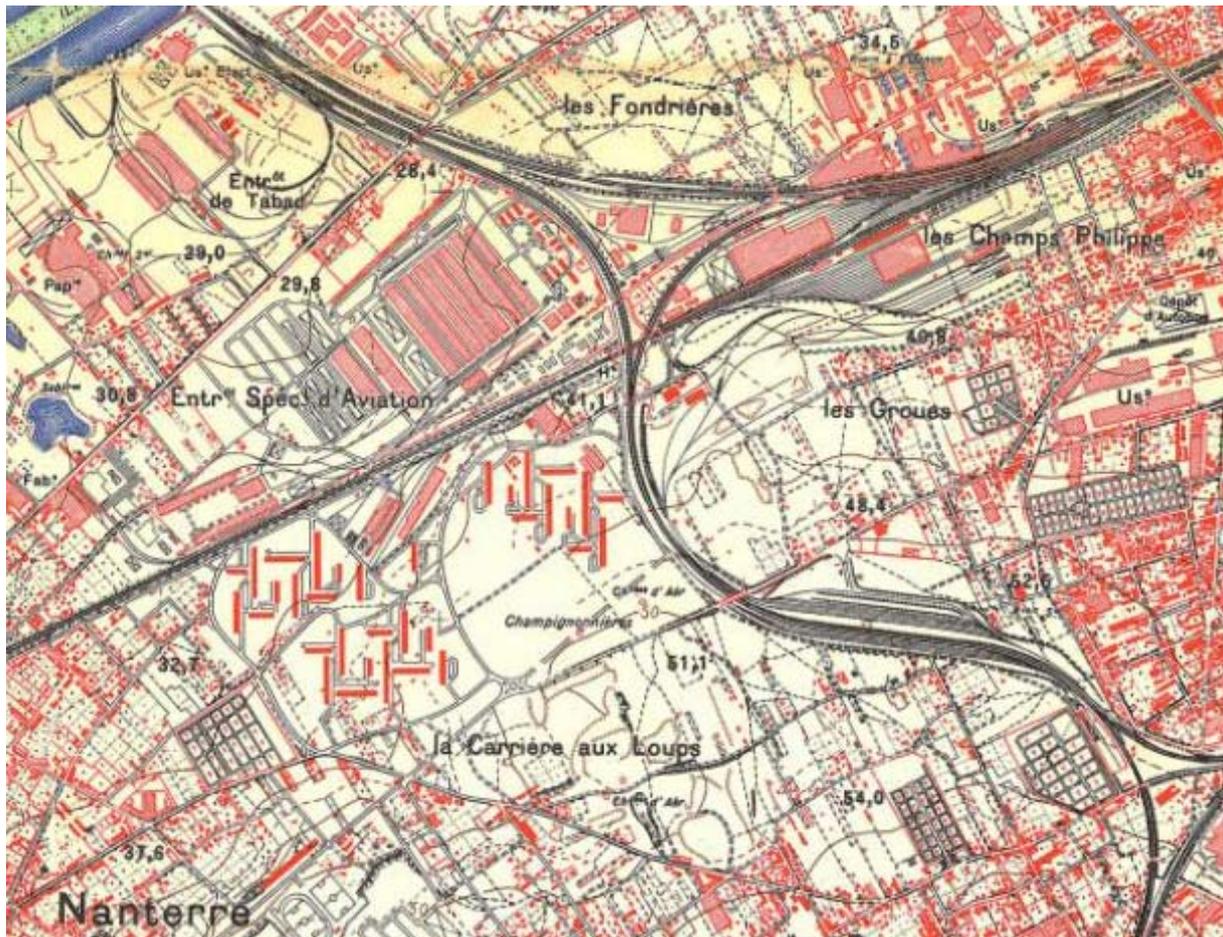


Illustration 1 : Nanterre en 1959, les premières cités.

Sur ce document, l'îlot 11 est figuré en rouge. On aperçoit le tracé de la future autoroute et les premières réalisations des « grands ensembles » selon le plan général de Zehrfuss et Sebag. Dix ans plus tard, à la fin des années 60, Le département de Seine et Oise est découpé pour donner naissance aux Hauts-de-Seine avec sa nouvelle préfecture. Le dépôt d'Aviation est alors remplacé par la faculté des Lettres et Sciences Humaines. Les grands travaux du RER vers Cergy Pontoise sont en cours.

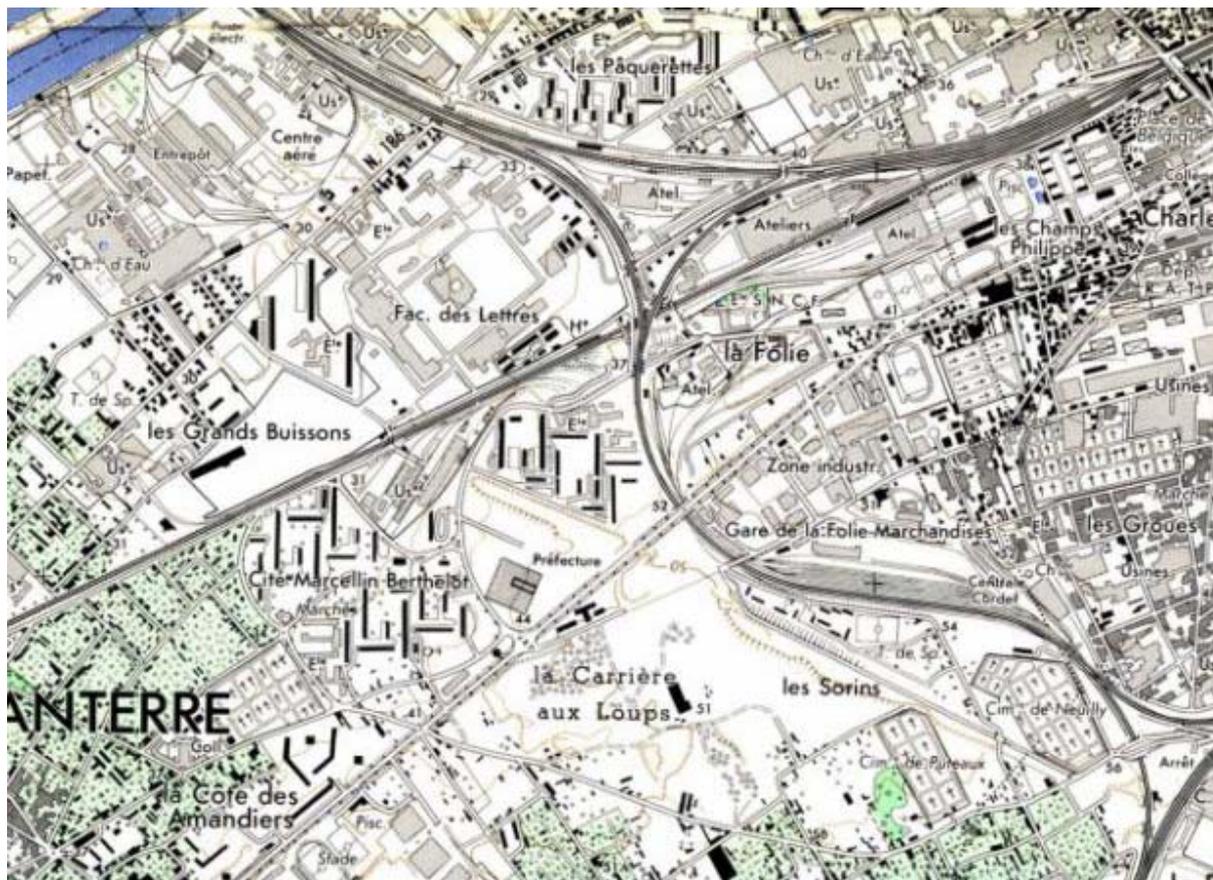


Illustration 2 : Nanterre en 1969 . La préfecture et l'université s'installent

Les quartiers d'habitat modernes et "radieux" sont en fait totalement isolés et laissés pour compte. À droite de l'image on voit les bidonvilles et le premier tronçon d'un nouveau boulevard. La préfecture des Hauts-de-Seine est en construction. Durant les trente années qui suivent seules les grandes infrastructures viennent occuper le territoire.



Illustration 3 : 1980. Les chantiers de l'autoroute et du RER sont en cours

On aperçoit le talus du RER vers Cergy-Pontoise, ainsi qu'un tronçon de 600 m d'autoroute en viaduc. Le chantier autoroutier, interrompu après la décision du ministre Delebarre de l'enfourer sous terre, va durer près de 20 ans.

Ainsi, après cinquante années d'aléas et d'atermoiements sur la manière d'urbaniser ce site immense, le projet Seine-Arche voit le jour. Le programme général, élaboré dans le cadre d'un compromis Ville-État, donne naissance à une proposition urbaine qui ambitionne de réparer et ressouder les quartiers balafrés.

L'actuel projet s'organise autour d'un espace public majeur décliné en dix-sept terrasses bordées par de nouveaux immeubles. Ce principe, issu d'un concours d'urbanisme remporté par l'équipe Treuttel Garcias Treuttel, a reçu l'aval de la ville et de l'État, et a démarré de manière opérationnelle en 2003.

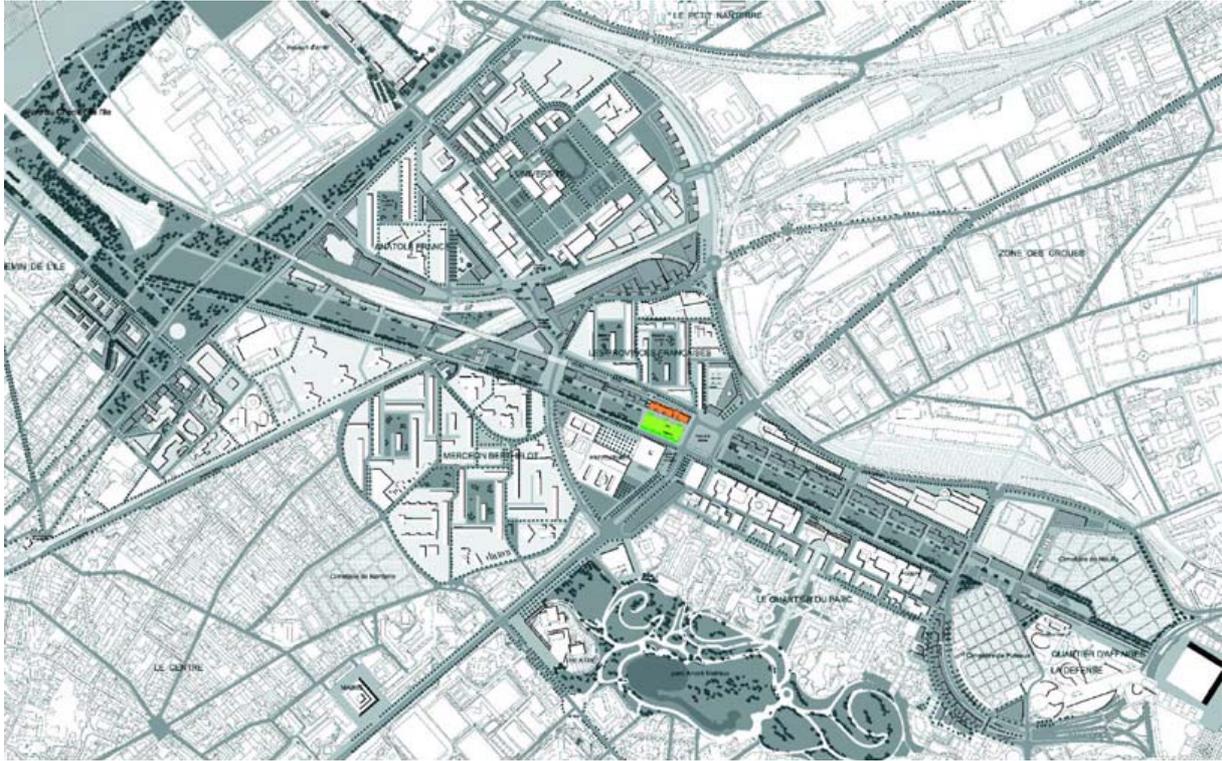


Illustration 4 : Le projet des Terrasses, en rouge l'îlot N° 11

L'îlot n° 11 jouxte l'un des quartiers d'expérience dessiné par Zerhfuss. Il est accolé à un talus qui cache le tube du RER et évite l'autoroute souterraine. Sa situation urbaine singulière, dans un projet urbain qui ne l'est pas moins, lui confère une forme oblongue et légèrement biaisée par rapport à l'axe historique. Le quartier des Provinces Françaises évoqué plus haut fait l'objet d'un plan de renouvellement mené par les agences Devillers et Druenne. Une étroite coordination est en cours entre ce projet et celui des « terrasses », afin de prendre en compte les questions urbaines et techniques : maîtrise du talus, évitement du tunnel autoroutier, traitement des vis-à-vis et de l'ensoleillement. Ces études ont permis d'arrêter les implantations et les gabarits d'un projet spécifique.

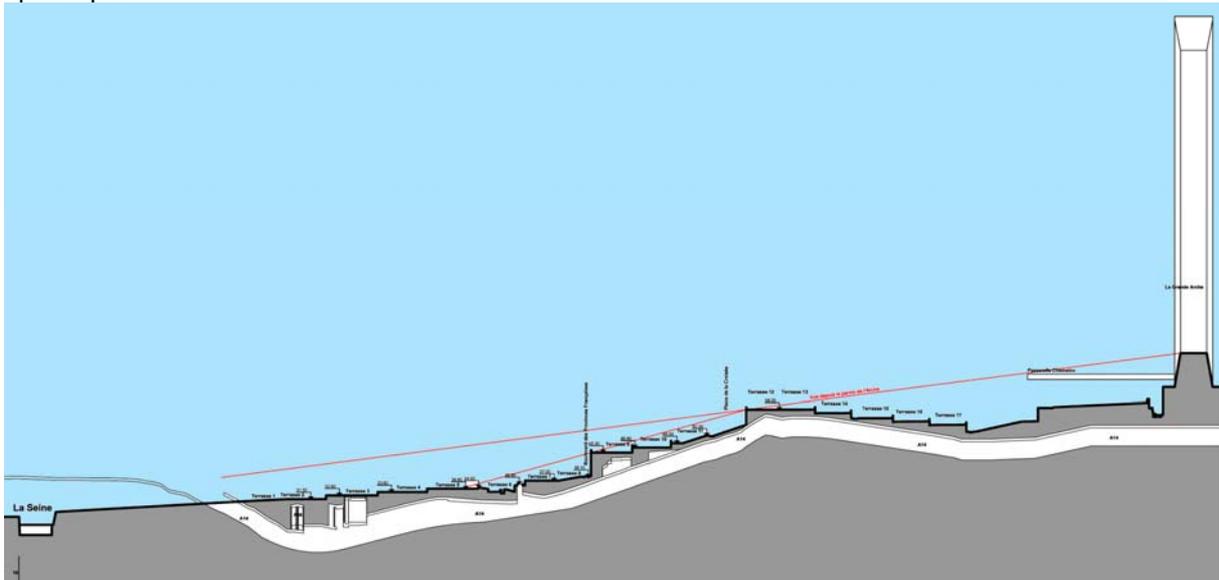


Illustration 5 : Coupe en long sur les terrasses de Nanterre.

La coupe en long (schématisée avec un rapport de 1 à 10) montre le dénivelé entre les différentes terrasses. On aperçoit le tube de l'autoroute et le jeu des terrasses qui cheminent vers l'Arche. L'îlot N°11 énonce le point de rupture dans la ligne du relief. Implanté 10m en contrebas de l'îlot 12, le gabarit du bâtiment souligne cette fracture. Mais l'enjeu le plus important réside dans l'articulation entre la cité des « Provinces Françaises » et la préfecture, monument emblématique du 20^e siècle, esquissée par Le Corbusier et achevée par André Wogensky. La cassure en coupe correspond à l'infléchissement des terrasses en plan. Le léger dévoiement de l'axe historique oriente le regard vers les terrasses de Saint-Germain, évite les infrastructures et met en perspective le bâtiment depuis l'Arche.

Le cahier des charges remis aux architectes rassemble toutes ces données et y agrège les recommandations urbanistiques, architecturales et environnementales. Le principe des gabarits, calés sur les terrasses pour révéler le relief naturel, se marie avec une découpe volumétrique séquencée.

J'en termine avec cet exposé rapide tendant à montrer comment un périmètre a priori hostile se meut en territoire apte à y développer un projet qui le transcende. Après une succession d'études et de négociations avec les différents acteurs et les prises de décisions politiques, restent certainement quelques contradictions que les concepteurs auront à résoudre. L'aventure se poursuit et je laisse Vincent Josso, qui représente l'EPASA, décrire le déroulement de l'opération. Il va évoquer la programmation car les études d'implantation, de volume, et de capacité ne définissent pas à proprement parler un programme. Quel programme précis, pour quelle population, quels habitants? Autant de questions qui ont fait l'objet de longues concertations. Là, s'arrêtent les études morphologiques et urbaines, préalables à toute conception architecturale.

Vincent JOSSO :

Merci Jérôme. Deux mots d'abord pour me présenter. Je suis chargé de projet au sein de l'Établissement Public d'Aménagement Seine-Arche (EPASA), maître d'ouvrage « aménageur ». Cette institution n'a donc pas en charge la construction des bâtiments, mais en revanche il aménage les espaces publics et dicte les programmes et les règles des nouvelles constructions. De la même manière l'atelier d'architecture TGT avec Jérôme Treuttel assure la maîtrise d'œuvre des espaces publics, et établit les cahiers des charges et les faisabilités pour les immeubles commercialisés auprès de promoteurs et de bailleurs sociaux.

Il y a bien d'autres intervenants, la ville, le département, la ratp, la sncf. Un de nos rôles est d'assurer la coordination de tous ces intervenants, les politiques, les opérateurs, les maîtres d'ouvrage des bâtiments, les architectes des opérations, les bailleurs sociaux, etc. qui mettent en œuvre les programmes.

Je fais un petit retour en arrière à l'échelle du projet d'ensemble avant de recentrer mon propos sur l'îlot n°11. Le programme du projet Seine-Arche est le fruit de discussions longues et animées entre l'État et la Ville. Seine-Arche est un établissement d'État qui vient s'inscrire et faire des réalisations sur le territoire d'une ville.

Les deux acteurs ont eu longtemps des conceptions très différentes, y compris sur ce qu'on devait construire sur ce territoire. L'État pensait cette zone comme une grande réserve foncière, incluant le logement. Après avoir réalisé un vaste programme de bureaux vers la Défense, il envisageait de construire sur un périmètre un peu plus large que l'actuel Seine-Arche, 1 200 000 mètres carrés de logements, dont 20% de logements standing, et le reste en logements intermédiaires. L'idée était de loger les personnes qui travaillent à la Défense.

Les souhaits de la ville de Nanterre étaient tout autres. Nanterre s'est bâtie sur le mythe fondateur d'une ville ouvrière. La réalité aujourd'hui est bien différente. C'est une ville riche, grâce aux bureaux, mais sa population garde les traces du passé populaire avec un pourcentage de logements sociaux de plus de 80% qui fait figure d'exception dans le paysage des Hauts-de-Seine, loin du score de Neuilly !

Une des premières revendications de la Ville, par rapport aux souhaits de l'État considéré comme centralisateur, était de re-négocier le programme, avec en préambule une opposition farouche au modèle urbain de la Défense. Et surtout une volonté de maîtrise du changement social, puisqu'un million de mètres carrés de logements signifiait 50 000 nouveaux habitants, ce qui, pour une ville qui en compte 80 000, représente un élément incontrôlable. Les raisons étaient aussi bien électoralistes, que liées à la crainte de ne pas maîtriser les changements, ou le souhait de conserver une mixité à toutes les échelles, communale et départementale. Le projet de l'État était inacceptable.

La première négociation a donc porté sur les programmes. Un véritable bras de fer entre la Ville et l'État a conduit, à partir du rapport du préfet Ricono, à réduire les ambitions à 300 000 mètres carrés de logements. Cet allègement drastique du projet a pu se traduire par des hauteurs limitées, une prépondérance de l'espace public et l'équilibre entre le logement social et le logement libre pour limiter le changement de peuplement de la ville. C'est sur la base de ce programme que l'agence TGT a réalisé le plan de masses et l'esquisse du projet Seine-Arche. Bien sûr, cette première négociation, est une discussion des acteurs mais elle porte aussi sur différents enjeux. Elle s'est traduite par un compromis financier. Il est intéressant d'observer que l'on est au cœur des problématiques de développement durable au sens large. Le développement durable est censé englober l'environnement, l'économie et le social. Ici, finalement, c'est un peu le social qui a arbitré. Les règles environnementales sont bien sûr prises en compte, mais le fait de faire un projet peu dense à cette échelle de Paris, c'est déjà une forme de concession, puisque créer de la densité sur un territoire aussi bien desservi aurait été un vrai choix environnemental. L'impératif social ne pouvait être complètement contourné. En ce qui concerne le compromis financier, l'état a concédé la prise en charge des démolitions des infrastructures obsolètes que l'on a vues sur les diapositives. C'est ce qui permet d'équilibrer le projet et rend possible cette programmation. Ensuite, à l'échelle de l'îlot, la négociation continue, dans le montage d'opérations de logements.

Le montage est quelque chose d'assez opaque. Il faut désigner un promoteur et un bailleur social qui vont construire puis gérer les logements. En fait, ce qui est notable, c'est que le choix même des acteurs influe énormément sur le projet.

Pour l'îlot 11, on souhaitait que les logements soient accessibles au plus grand nombre, donc, au lieu d'un promoteur classique, le choix s'est porté sur une coopérative, « Logipostel », affiliée à la Poste. Par ailleurs la proximité de la cité des Provinces Françaises, en phase de renouvellement urbain (voir plus haut) a entraîné l'implication du bailleur social de la Ville. Le choix de ces acteurs et la façon dont ils louent et commercialisent les logements influent déjà sur le projet, sur des éléments assez fondamentaux comme la taille moyenne des logements, qui par exemple, dans le cadre du logement social, est entièrement déterminée par les ressources du financeur public auquel il s'adresse. Par un simple choix d'acteurs, des éléments assez fondamentaux du programme sont déjà bloqués. Y compris la répartition des typologies entre petits et grands logements. Ce sont des éléments complètement dictés, peu maîtrisés par l'aménageur et pas du tout contrôlés par les architectes. Beaucoup de composantes interviennent en amont et déterminent certaines formes du logement. Une fois le programme fixé, il s'assortit d'un certain nombre de règles résumées dans le cahier des charges. Ces règles sont nombreuses et peuvent ressembler à un catalogue invraisemblable de contraintes émanant de toutes parts. Elles sont d'abord dictées, on l'a vu, par l'aménageur, c'est la volonté d'une certaine volumétrie, d'un certain rapport à l'espace public. Elles déclinent aussi les qualités environnementales souhaitées. Les enjeux sont souvent un peu contradictoires ; on va à la fois demander des choses compactes, des économies en énergie, et dans le même temps des doubles expositions. Malgré les négociations, ce sont des économies qui sont déjà quasiment insolubles dans les cahiers des charges. Aux règles prescrites par l'aménageur s'ajoutent celles des opérateurs, qui diffèrent s'il s'agit par exemple d'un promoteur qui commercialise les logements à l'achat ou d'un bailleur social qui les loue.

En parallèle, on demande au bâtiment une image unifiée, donc il ne faut pas que le logement social se distingue de l'autre. De toute façon, on est déjà dans quelque chose d'un peu insoluble, sans parler d'éléments encore plus improbables comme le fait que l'un des bailleurs sociaux veuille des douches alors que nous préconisons des baignoires. On a du mal à cerner d'où vient cette réflexion sur les baignoires. Sur les usages, par exemple ? Il y a des choses un peu irrationnelles parfois. Et puis, c'est déjà très prescriptif sur l'aménagement intérieur des logements ; les cuisines ne doivent pas être ouvertes, les duplex sont déconseillés... Je passe rapidement aussi sur toute la panoplie normative, par exemple la nouvelle réglementation sur les handicapés qui modifie les aménagements intérieurs

des logements et les distributions horizontales et verticales des immeubles. Ces nouvelles normes ont été le fruit de longues négociations entre l'Etat, les associations, les maîtres d'ouvrages et les architectes. Pour satisfaire ces nouvelles normes, 5 m² supplémentaires ont été affectés à chaque logement, mais ceux-ci risquent fort de finir davantage dans les circulations que dans les espaces de vie.

S'ajoute une dernière donnée : le coût de l'objectif. L'équation est d'autant plus compliquée à Seine-Arche que les coûts de sortie sont plafonnés. Un promoteur ne peut pas vendre au-delà d'un certain prix, cela figure dans la promesse de vente. À l'inverse, la charge foncière, ce que nous vendons, est aussi bloquée.

Bref, l'équation se complique et c'est le moment où l'aménageur et l'urbaniste en confient la résolution à cinq agences d'architectes mis en concurrence, bien conscient que cet empilement de contraintes négociées en amont vont donner lieu à de nouvelles négociations lors de la mise au point du projet. Juste un mot sur le choix des équipes, étape fondamentale car elle détermine à quel niveau le débat peut être ouvert. Ce choix s'effectue sur dossier de références et, fait notable, sur 83 candidats, seuls 3 ou 4 dossiers comportaient des exemples de plan de logements ; les autres montraient uniquement des images, des représentations de façade. C'est une chose assez surprenante pour celui qui doit choisir un concepteur de logements.

Jérôme Treuttel :

Je ne vais pas rentrer dans le détail des cinq projets proposés. Ce qui interpelle de prime abord, c'est le constat que, dans une situation où les contraintes sont nombreuses, presque surabondantes, les résultats architecturaux diffèrent notablement. Résultat surprenant compte tenu des impératifs très prégnants au niveau des volumes, de l'urbanisme, de la demande d'un bâtiment unitaire au programme diversifié. J'ai hésité à montrer les façades ; elles viendront à la fin, parce que ce n'est pas l'essentiel. Ce qui prime, c'est la qualité des appartements, leur orientation, leur agencement. Les logements eux-mêmes dénotent une certaine similitude car la rigueur des contraintes ne pouvaient les rendre fondamentalement dissemblables ; mais les solutions architecturales proposées, notamment pour la distribution générale des immeubles et les parties communes, sont extrêmement variées.



Illustrations 6 : Images des projets ou schémas.

Cette planche permet de comparer les différentes coupes. L'aspect majeur du problème réside dans le rapport au quartier limitrophe des Provinces Françaises. Les coupes soulignent les variations de volumétrie par rapport aux logements situés à l'arrière. L'une des difficultés spatiales à résoudre est liée à l'épaisseur de l'îlot. 22m c'est, à la fois, trop profond pour y inscrire un immeuble de logements, et pas assez pour implanter un immeuble en U ou à cour. Le cahier des charges précisait la nécessité de scinder le volume pour éviter l'effet grande barre. Ce souhait est le résultat d'un débat et d'une concertation avec les habitants et l'équipe Devillers. L'édifice devait donc en même temps remplir l'îlot à rez-de-chaussée, être découpé volumétriquement dans les étages, ménager des vues depuis les Provinces Françaises et enfin prévoir un maximum de logements traversants. Les architectes en ont plus ou moins tiré parti. L'équipe BP a trouvé une solution habile : un dispositif à cour ouverte sur les terrasses, mais qui s'accompagne d'un vis-à-vis violent sur les Provinces Françaises. Les projets de Chantalat-Luicci et d'Isabelle Biraut, sont plus ou moins réguliers, plus ou moins savants. Les propositions de BP architecture et de Gaëtan Lepénel, font référence dans leur aspect, soit à la préfecture qui est en face, soit aux immeubles de bureaux du boulevard Pesaro proche.

Ce que vous voyez au fond, c'est l'îlot dans son ensemble, et un traitement en zoom imposé par le concours.

Dans ce dernier exemple conçu par X-Tu s'observent de nombreuses transparences, des percées, des sortes de cours ouvertes agencées sous différents aspects qui ménagent des séjours et pièces d'habitation à double orientation, et les assortissent d'un dispositif de loggias plus ou moins spacieuses.

Je ne m'attarderai pas sur les façades parce qu'elles jouent un rôle relatif sur l'objet de cette intervention. J'évoquerai encore, en quelques mots, le débat du jury du concours. La première séance fut animée ne recueillant pas de véritable consensus. Elle fut donc reportée pour laisser aux jurés le temps de la réflexion. Cet ajournement s'avéra bénéfique puisque le projet de l'agence X-TU fut finalement nommé lauréat à l'unanimité. C'est l'aspect découpé du bâtiment, le traitement habile des vis-à-vis avec les Provinces Françaises et la qualité des logements, qui permirent à l'équipe de l'emporter. Le projet était davantage « ouvert » et traitait l'extension des habitations par une double loggia, savamment réalisée.



illustration 7 : projet X-tu

Applaudissements.

Patrick Céleste :

Nous allons passer aux questions.

Je vous remercie beaucoup car j'ai enfin la réponse à une énigme à laquelle je ne savais répondre, correspondant à la pléthore d'espaces publics : elle est la résultante d'une volonté de dédensification alors même qu'il s'agit d'un des sites les mieux desservis de la région parisienne. C'est une révélation.

Une auditrice :

Moi ce n'est pas une question, mais il y a tellement de strates de négociation qu'on s'y perd. Est-ce qu'il y a une image simple des différentes négociations. C'est quoi, 15 ans de travail ?

Vincent Josso :

Tout dépend à quelle échelle on se place. À l'échelle de Seine-Arche, c'est 15, 20 ans et plus si l'on démarre aux premières décisions. Sur un îlot comme celui-là, c'est quand même beaucoup plus court. Il y a des choix résultant de négociations ou d'arbitrage établis de longue date avec la Ville de Nanterre et qui sont devenus des données. Les prescriptions environnementales s'appliquent à l'ensemble des îlots. Il n'y a pas une nouvelle prescription pour chaque îlot, sinon ça ne serait pas possible. Après il y a des mises au point propres à chaque îlot, avec une négociation finale qui se cristallise autour d'une commission technique et d'un jury. La négociation est parfois tranchée dans l'instant. Grâce au jeu des projets aussi. Le fait de mettre des images, des plans dans le projet, permet de résoudre le jeu de la négociation et d'arbitrer. Ce ne serait pas possible sinon.

Une auditrice :

C'est une question pour Jérôme : Es-tu satisfait du résultat du concours?

Jérôme Treuttel :

J'ai voulu raconter une histoire, montrer que l'on est un maillon parmi d'autres, et dès lors mon état de satisfaction compte assez peu. Personnellement je me réjouis que ce projet prenne forme ; mais je pense que la proposition ici évoquée ne correspond pas encore au projet définitif : c'est une étape. Elle va évoluer. Entre l'image actuelle et sa réalisation, il y a du chemin à parcourir. Les architectes vont travailler. Je ne dirais pas que je suis pleinement satisfait mais que je suis « content ». Parce que la construction de la ville se poursuit, avec une densité plus grande que celle ambitionnée dans les années 60, plus faible que celle envisagée dans les années 80 ; c'est une étape. Ce qui me semble important, c'est de situer le projet dans un ensemble. L'équipe X-tu est talentueuse, mais elle n'est que l'une des composantes d'un événement urbain majeur.

Patrick Céleste:

Qu'il est diplomate ce Jérôme Treuttel !

Une auditrice :

Sur les îlots voisins, la même procédure est-elle prévue ? Le concours associe-t-il les différents maîtres d'ouvrage ? Qu'en est-il pour les séries d'îlots voisins ?

Vincent Josso :

Le principe, c'est de se reposer des questions en termes d'architecture à chaque projet ; cependant la démarche n'est pas toujours la même. Dès que possible on a recours à une procédure de concours ouvert. Les méthodes diffèrent cependant d'un projet à l'autre. Par exemple on choisit en même temps le promoteur et l'architecte. Il n'y a pas vraiment de recette. Tous les scénarios sont possibles et imaginables. Parce qu'il y a beaucoup de types de programmes différents. Même dans le logement, selon qu'on fait du logement avec des loyers encadrés, du logement en accession encadrée, du logement plus ou moins social, ce n'est pas forcément le même type d'acteurs qui intervient, bien que les questions posées soient toujours un peu les mêmes. Il y a toujours ce jeu qui commence à définir le projet par ses marges, je crois.

Une auditrice :

Donc la négociation se fait, se réinvente, sur chaque îlot.

Vincent Josso :

Oui, les acteurs changent ; et la négociation ne sera pas la même sur l'îlot 10 que sur le 12 par exemple.

Jérôme Treuttel :

Effectivement, si le projet d'ensemble prône l'unité, les réponses apportées divergent selon les situations et les acteurs.

Gérard , Reims

L'Effort Rémois est une SA d'HLM qui comprend aujourd'hui 23.000 logements. D'ici un mois (juin 2007), elle en comportera 24 000, puisqu'on est en train d'en acheter 1.000. Les logements, on les achète par 1 000 ça va plus vite. Je dis ça en plaisantant mais c'est quand même important, car en ce moment pas mal de sociétés d'HLM souffrent et là, il s'agit de racheter 1 000 logements à une société d'HLM qui est en train de faire faillite.

La particularité de cette société, c'est d'être une filiale d'un collecteur de 1% logement. C'est très important pour nous car, vous le savez ou non, le 1% logements, c'est la collecte des entreprises de plus de 20 salariés. Elles représentent 42 % de la masse salariale. Ce 1% est distribué dans les organismes comme les nôtres. Il sert à l'effort de construction.

Notre tradition est de faire de la recherche en matière d'architecture et de mode de vie, sans que ça soit trop précisé. Ça a commencé, il y a longtemps, je n'étais pas encore dans la maison, je n'y suis que depuis 35 ans. La société a été créée en 1947. Ils ont commencé par les modèles les plus anciens, les modèles innovation, après, il y a eu tout un tas de modèles. Après on est passé au Pan, et maintenant on en est à l'Européen. Chez nous la tradition est de faire des Européens impairs, alors on a fait le 1, le 3, le 5, (le 7, on l'a un peu sauté), et maintenant, on va faire le 9.

Au point de vue de nos expériences, je pourrais vous en citer quelques-unes. J'ai fait 400 logements à Saint-Brice en participation, ça nous a pris 10 ans. C'est intéressant pour connaître le désir des habitants.

Une autre de nos caractéristiques, c'est qu'on fait du logement, mais pas du logement social, et ça on y tient beaucoup. Tous les logements qu'on a créés, ce sont d'abord des logements et c'est seulement après, selon que les gens ont de l'argent ou pas qu'ils deviennent sociaux ou pas sociaux.

J'ai entendu mon prédécesseur dire : selon le type d'appartement, il y a un balcon, il n'y a pas de balcon, ... Chez nous, ce n'est pas comme ça que ça se passe, en fonction d'une situation donnée, il est nécessaire ou pas d'avoir des balcons, mais de toute façon, il y a un espace extérieur, parce qu'un logement sans espace extérieur, ce n'est pas un logement. Qu'il soit social ou pas, ça n'a aucune importance.

Alors, comment se déroule une opération ?

La première chose, c'est **d'acheter du terrain**. Ça a l'air tout bête mais sans terrain, vous ne pouvez rien faire. Donc, première condition pour un maître d'ouvrage digne de ce nom, c'est de posséder du terrain. En ce qui nous concerne, on a toujours 5 à 6 ans d'avance en foncier, de façon à être sûr de pouvoir dérouler notre programmation normalement sachant que plus le temps passe, plus les opérations sont longues à monter. Cela, pour des raisons que vous avez exposées tout à l'heure, de délai pour tout, puisque maintenant, tout le monde intervient dans tous les domaines. C'est donc beaucoup plus long qu'avant.

Je me rappelle la première opération que j'ai faite. J'ai écrit au maire de Reims pour lui dire que j'allais réaliser 160 logements sur un terrain qui était situé à telle adresse. Il n'y avait même pas de plan joint, c'était vraiment le rêve.

Donc, première chose, acheter du terrain. C'est au niveau de l'acquisition du terrain que se font les opérations, c'est à ce niveau que se décide pratiquement tout. Parce que si vous avez un terrain mal placé, de toute façon, vous aurez beau prendre l'architecte le plus brillant, les maîtres d'œuvre les plus compétents, votre opération sera mal foutue parce qu'elle est mal placée. Première condition, avoir des terrains bien placés et en avoir suffisamment pour pouvoir orienter sa programmation en fonction des besoins.

Deuxième étape également fondamentale, c'est de **désigner le maître d'œuvre**. Alors chez nous, on ne fait jamais de concours, ce n'est pas la loi mais c'est une tradition. La Mission Interministérielle du Logement Social, qui nous contrôle de temps en temps, nous fait

remarquer que ce n'est pas normal qu'on ne fasse pas de concours. Mais ça dure maintenant depuis 60 ans, il n'y a pas de raison que ça s'arrête.

Comment fait-on pour désigner le maître d'œuvre ? Simplement, en fonction du terrain qu'on a acheté, on a une idée assez précise de ce qu'on veut construire, du pavillon, du collectif, de la maison de ville, bref, toutes les possibilités, en fonction de ça, on fait une grille d'architectes, on prend untel, untel, untel, on en désigne un et c'est celui-là qui va faire l'opération. On l'appelle, en général, il dit oui, ça m'est arrivé seulement deux fois qu'il dise non.

Ensuite, c'est seulement à ce niveau-là que commence **à se faire le programme**. On ne fait pas de programme précis avant, on a une idée de ce qu'on veut, mais on laisse à l'architecte, la participation au programme. Il n'y a pas de raison que nous on ait la science infuse et une très grande liberté est laissée à l'architecte.

Sachant que cette liberté à un prix, qui sont quelques fondamentaux à respecter absolument. Le garage doit être facilement accessible et fermé, ça n'a l'air de rien, mais ça veut dire que nos habitants veulent leur voiture bien protégée. C'est une condition nécessaire pour qu'un immeuble puisse tenir. La deuxième condition, c'est que les surfaces soient généreuses. En moyenne, les T3 font 80 m², les T4 100 m², les T5 120 m² et les T6 140 m². On ne va pas au-delà.

Des surfaces assez importantes, ce qui fait qu'après on peut accepter des formes très différentes. Dans une grande surface, on peut avoir des pièces rondes, carrées, triangulaires, mais dans une petite surface, c'est absolument exclu. Ça permet de satisfaire les normes en faveur des personnes handicapées à mobilité réduite. On l'a évoqué tout à l'heure, il faut maintenant respecter de nouvelles normes plus contraignantes que les précédentes. Le fait d'avoir une grande surface, ça supprime pratiquement l'effet de la norme. Il y a quand même des problèmes d'escalier mais dans l'ensemble on s'en tire assez bien.

Troisième condition indispensable, **la qualité des matériaux** des parties communes doit être particulièrement soignée, de façon à pouvoir accepter des fantaisies dans d'autres domaines. On considère que nos habitants peuvent accepter beaucoup de choses, à condition que les robinets soient de qualité, que la baignoire soit une vraie baignoire, etc... Et que l'architecture ne passe pas en premier, au détriment de la qualité des matériaux qu'ils touchent tous les jours, la poignée de fenêtre, de la porte, et bien sûr la nature des sols.

Moyennant quoi après, on peut faire toutes les fantaisies architecturales qu'on veut, dans une certaine mesure bien sûr, mais disons que là, le prix intervient très peu, on ne donne pas d'indication de prix. On donne simplement une estimation d'enveloppe, actuellement on construit entre 1 000 et 1 200 € du m², mais si le projet qui sort est à 1 300 € le m², ce n'est pas pour ça qu'il ne va pas se faire. Si on estime que le fait d'avoir un projet mieux sur tel plan d'habilité ou autre, coûte 200 € de plus et que ça vaut la peine, il coûte 200 € de plus, sachant que nos logements sont faits pour durer et l'on est là pour les gérer pendant longtemps. On existe depuis 60 ans et j'espère que dans 60 ans, la société sera toujours là. Les logements, ce n'est pas une question financière.

C'est d'abord le ressenti et après le financement.

Alors, le projet se déroule en allers et retours avec l'architecte de façon classique, on a rendez-vous tous les quinze jours ou toutes les trois semaines avec l'architecte en fonction de sa vitesse de travail ou de ses disponibilités, mais il n'y a pas de règles non plus. Comme il faut avoir suffisamment de projets à sortir parce que nous notre objectif, c'est d'avoir 300 logements, donc on en mène en parallèle en respectant le rythme de chacun, ceux qui vont vite ou ceux qui vont lentement. Ça évite de forcer les gens, nous nous adaptons aux architectes. On n'est jamais arrivé à faire travailler rapidement tel ou tel architecte. C'est mission impossible. On prépare notre dossier d'appel de permis de construire, avec toutes les négociations qui sont en cours, etc... Ensuite, on fait un appel d'offres classique, toujours en entreprises séparées, jamais en entreprise générale. On valide et on décide du financement seulement à ce moment-là, il n'est jamais une condition auparavant, le financement est une opportunité après. Si cette année-là, l'État décide de faire beaucoup de logements sociaux, on en fera plus, les prêts seront plus intéressants ... On n'a pas de règle d'attribution de logements sociaux avant. Le

logement social, ça se fait au moment de la réalisation. Telle cage d'escalier dans tel immeuble, ça va devenir du PLI, ou du PLAI, ou du PLUS ...

Notre pratique, c'est de faire comme ça, ça peut vous surprendre mais ...

Un auditeur : Nous sommes plusieurs surpris.

Gérard Marcelot : Quand j'entends plusieurs de nos confrères dirent qu'ils font du logement social, et bien nous, on fait des logements et après ils sont attribués, en fonction des opportunités. Bien sûr, si on est au centre ville, c'est différent. Le PLAI qu'on a fait en plein centre de Reims, je vous défie de voir quel type de programme c'était au départ. Dans les programmes que je fais défiler, je ne sais même pas quel est le type de financement, d'abord, ça ne m'intéresse pas. Ceux-là, ça doit être du PLA, ça c'est du PLAI... Vous voyez, il n'y a pas de règle absolue. On a de la chance, on est sur un secteur où il y a plus de demandes que d'offres, par conséquent, quelle que soit la production qu'on fait, elle est prise. Je crois que c'est général en France, je ne connais pas d'endroit où il y a des logements vides, à part quelques ZUP parisiennes. La demande de logements est plus forte que l'offre, alors je ne vois pas pourquoi on s'obstine à vouloir faire des logements sociaux à tel endroit, pas à d'autre.

... Ça c'est des logements très sociaux. Voilà ce que je voulais vous dire. Je vous ai déjà parlé des 400 logements à Saint-Brice qui ont été faits en 10 ans, en participation avec les futurs occupants, par tranche de 10, 4 fois 10 locataires, recrutés en avance, à qui l'on demandait de réfléchir au logement avec un architecte. Ça a été moyen au niveau du résultat. Cela nous a exténué, c'était trop long à mettre en place. On a arrêté après, on n'en pas tiré grand chose, à part pour notre connaissance personnelle. C'était intéressant de savoir comment réagissaient les gens aux propositions de l'architecte, mais sur le plan de l'architecture, ça n'a pas été évident et l'on a arrêté au bout de 10 ans. On a été au bout. On a fait des maisons sensorielles, des maisons en terre, de l'habitat modulable, des chambres séjour. C'est quoi des chambres séjour ? On a dit un temps que les familles changeaient, il fallait avoir des chambres qui permettent d'accueillir, soit les grands-mères, soit les enfants qui restaient un peu trop longtemps. On a fait des chambres qui faisaient séjour, ce qui nous a conduit à faire des logements complètement disproportionnés avec des chambres de 16, 17 m², et après des séjours de 35 m², et à la fin, on avait des logements démesurés. On a fait les maisons du futur, par le passé. C'étaient les maisons de l'an 2000. Maintenant elles sont complètement dépassées. On va en refaire à nouveau 10, l'an prochain. Une nouvelle opération : Maison 2020, avec des jeunes architectes, s'il y en a que ça intéresse, on recrute une dizaine d'architectes et l'on va faire 10 maisons des années 2020. La règle est toujours la même : faire vivre une famille normale de quatre personnes dans une maison, sans contraintes particulières. Voilà, c'est tout. Le cahier des charges est assez simple à faire et après on donne un budget d'à peu près 250 000 € la maison, et l'on verra bien ce que ça donnera. Là, c'est juste pour s'amuser, c'est pas pour inventer de grandes règles... On a fait dernièrement avec un architecte de l'école ici, Monsieur Mottini, des immeubles en verre, qui sont très bien occupés, les gens sont ravis. Voilà ce que je voulais vous dire, je suis prêt pour vos questions.

Patrick Céleste : Vous êtes parfait. Vous avez là un maître d'ouvrage apaisant qui va droit à l'essentiel. Ça fait du bien.

Un auditeur :

On parlait tout à l'heure de choses fortes qui perdurent. Cette tradition du patrimoine, est-ce que c'est vraiment un atout. Comment elle se perpétue ? Cette expérience de la négociation, comment se transmet-elle ?

Gérard Marcelot : C'est un peu comme le compagnonnage, elle se transmet. Je l'ai reçue de mon prédécesseur, aujourd'hui je suis accompagné d'un jeune que je forme, à qui je transmets ce que je sais parce que je vais bientôt partir. L'expérience par définition, ce n'est pas transmissible, on essaye, mais tout ne s'explique pas. Alors il y a des règles qui restent : la désignation des architectes, la simplicité, pourquoi on peut travailler avec des jeunes architectes, qui n'ont pas trop d'expérience, c'est parce qu'on a des gens qui suivent les chantiers en interne, qui peuvent suppléer aux défaillances éventuelles, donc c'est un parti pris qu'on a développé, qui fonctionne, donc qu'on garde.

Monique Eleb : Moi, je trouve que vous avez fait une présentation un peu bonhomme qui cache le fait que vous avez pris des risques pendant de très nombreuses années en faisant travailler des jeunes architectes qui avaient eu quelques bonnes idées sur le papier...
.... Reims est quand même en France un lieu où ont été construits la plupart des expérimentations qui avaient séduit les jurys dans des concours mais que personne n'osait construire. Et vous avez fait des expériences de ce type-là, la maison des 5 sens, toute sortes de...

Gérard Marcelot : En fait, je ne sais pas s'il y a vraiment des risques ...

Une auditrice : C'est ce que je vous demande et pourquoi vos collègues ne le font pas ?

Gérard Marcelot : Parce qu'il y a des gens qui se compliquent la vie, et d'autres qui essaient de se la simplifier. Tout simplement.

Une auditrice : Vous, vous compliquez la vie en prenant des jeunes gens qui n'ont jamais construit, et la plupart de vos collègues disent qu'ils ne le font pas.

Gérard Marcelot : Non. Quand on a travaillé avec Edith Girard et Olivier, on n'a pas pris de risque. Puisque déjà, une remarque, comme ils sont lauréats d'European, ce sont des gens de talent et avec les gens de talent, on ne prend pas tant de risques que ça. Après bien sûr, il faut apporter parfois quelques techniques qu'ils ne connaissent pas mais ce n'est pas un problème, au contraire.

Une intervenante : C'est quand même important d'entendre ça. Il n'y a pas de risques à travailler avec de jeunes architectes qui ont peu d'expérience parce qu'en fait, c'est tout bénéfique pour le maître d'ouvrage. En général, ce sont des passionnés qui ne sont pas avares de leur temps, souvent, ils l'ont le temps parce qu'ils ne sont pas débordés, tout ça c'est précieux. Il y a eu en son temps, la RIVP, Monsieur Lombardini a construit sa renommée et ne travaillait qu'avec de jeunes architectes, c'était un pacte, il y avait une réciprocité. Je ne comprends pas pourquoi ça ne se fait pas plus souvent.

Gérard Marcelot : Parce que ça a l'air plus facile de travailler avec des architectes bien assis, de renom, mais en pratique, c'est plutôt plus difficile.

Patrick Céleste : Vous faites une chose extraordinaire qui est la vraie sagesse. Le fait de disposer et d'avoir pris des risques en achetant en constituant un vrai patrimoine foncier. Il y a des maîtres d'ouvrage qui crèvent famine parce qu'ils n'ont pas de terrains et qui vous font courir le risque de faire des projets jusqu'au permis de construire alors qu'ils ne sont pas propriétaires ou espère une promesse de vente ou d'attribution à laquelle eux-mêmes ne croient qu'à moitié. Cela génère une angoisse considérable. Cela arrive de nombreuses fois. Soudain, les études s'arrêtent, il y a un problème. « On n'est pas vraiment propriétaires » disent-ils à la fin d'un air penaud. Ce qui fait le programme, et l'angoisse du maître d'ouvrage, c'est l'accès au foncier ou l'absence de foncier.

Ça c'est le premier point, le deuxième, c'est quelque chose que je ne connaissais pas. Ce principe de construire du logement et de se demander après : comment on va le financer après que le projet a été mis au point avec l'architecte, et en fonction du terrain. C'est une chose étonnante : le programme dépend du terrain et après ça, on lui trouve les financements et l'on fait jouer, de façon pragmatique, selon l'accès aux prêts. C'est un comportement que je n'ai jamais vraiment rencontré. Si vous saviez les difficultés qu'on peut avoir avec certains maîtres d'ouvrage qui jonglent et nous font jongler en voulant nous imposer une équation dont ils ne maîtrisent pas les données.

Gérard Marcelot : Dans une époque où il y a plus de demandes que d'offres, je ne vois pas pourquoi on passerait son temps à couper les cheveux en quatre.

Patrick Céleste : Vous devez avoir un point de vue critique ou distancié vis-à-vis de vos collègues.

Gérard Marcelot : Non, chacun fait sa vie comme il le veut.

Un auditeur : Est-ce que vous avez une traduction, dans votre activité, du terme innovation ? Dans les négociations, peut-être que l'innovation est une forme de négociation ?

Gérard Marcelot

Oui, c'est peut-être le fait d'être curieux. On ne sait pas toujours à quoi ça sert. Ce n'est pas moi qui l'ai créée, j'en ai hérité. Mes deux prédécesseurs étaient curieux, ils m'ont donné leur curiosité, je vais essayer de la transmettre, voilà, c'est tout.

Même auditeur : Par rapport à cette transmission, je reprends la question de Jean-François tout à l'heure, vous ne capitalisez pas les procédés. Vous n'avez pas tenté de labelliser.

Gérard Marcelot : Ce n'est pas possible. Si on parle de label, ça va devenir une usine à gaz, on n'y arrivera plus. Notre procédé sous-entend que nous restions au stade artisanal.

Une auditrice :

La capitalisation est liée au regard sur la production, au cumul de la production et à la capacité de faire se mouvoir, parmi les jeunes gens, ceux qui vont pouvoir prendre la relève efficacement.

Gérard Marcelot : Oui mais cette capacité, ce n'est pas nous qui l'avons, c'est plutôt Europan qui l'a. On a déjà travaillé avec je ne sais combien de lauréats d'Europan, et l'on n'en a jamais eu de mauvais. Plutôt que de faire de grands concours pour les recruter nous-mêmes, là, il est déjà fait, ça ne nous coûte pas cher... Dans ma carrière, j'ai fait une fois un concours, j'ai été tellement embêté pour choisir le lauréat. J'avais envie de prendre un petit bout de l'un, une qualité de l'autre, et il paraît que ça ne se fait pas...

Gérard Marcelot : Si j'avais eu à choisir, j'aurais pris Lepénuel, mais c'est parce que je le connais. On lui a donné 300 logements de gré à gré. On en a été très content. C'est pour ça que ce n'est pas la peine de faire des concours, il y a d'autres gens qui s'y prennent bien mieux que nous.

Patrick Céleste : En tout cas, vous nous mettez du baume au cœur.

Gérard Marcelot : La vie est déjà tellement compliquée, si en plus on se la complique, ce n'est pas possible. Il y a une chose que j'ai oublié de vous dire. On a les pires problèmes avec les fouilles archéologiques, c'est une catastrophe nationale qui nous tombe dessus. Ce n'est qu'une question d'argent, mais il faut anticiper, ce n'est pas toujours facile. Franchement, j'aurais plus tendance à critiquer les archéologues que mes collègues, parce que dépenser autant d'argent pour trouver le peu qu'ils trouvent, pour moi, ça ne vaut pas la peine. Je préférerais mettre plus d'argent dans les bâtiments que dans les fouilles archéologiques. De savoir qu'il y avait une tente militaire historique à tel endroit et qu'il y a 5000 ans, nos ancêtres mangeaient des poules, des vaches et des cochons, pour 300 000 €, ça me paraît cher. Même si je trouve qu'on met trop d'argent dans ce domaine-là, ce n'est pas à moi de décider.

Une auditrice : Après vos habitants sont très fiers d'habiter sur un territoire qui est occupé depuis des milliers d'années. Imaginez leur bonheur.

Gérard Marcelot : Est-ce qu'ils ne seraient pas plus fiers d'avoir un plus beau carrelage ?

Une auditrice : L'amour du patrimoine des Français...

Une auditrice : Justement, j'aimerais avoir vos idées sur les maisons de 2020 ?

Gérard Marcelot : Je n'en ai pas. Celles qu'on a faites en 1980 pour 2000, on aurait jamais imaginé qu'en l'an 2000, ça serait comme ça. Ce n'était pas ça du tout. Alors, là, pour 2020, forcément, ce qu'on va faire, ce ne sera pas bon.

Même auditrice : Je vous pose la question parce que j'ai lu beaucoup d'articles de revue sur le XX^e siècle, sur la maison du futur, et on se trompe toujours. C'est pourquoi je vous demande si vous, vous avez des idées sur la maison de 2020.

Gérard Marcelot

Mais moi, je ne suis pas architecte, c'est un métier. Je n'ai pas la capacité d'anticiper sur le temps...

Même auditrice :

Mais là, il n'y a pas de concours, il n'y a pas European, pour la maison de 2020, comment vous allez choisir vos architectes ?

Gérard Marcelot : Je vais les désigner comme d'habitude. Je vais téléphoner à deux trois professeurs et prendre des architectes qui viennent de sortir, parmi les plus brillants. Je ne vais pas mettre une annonce dans le Moniteur : recherche architecte de talent. C'est vrai que ce n'est pas possible de faire un concours. D'abord on n'a pas le temps, le temps passé à organiser, c'est du temps de perdu. Après on n'ose plus trop changer le projet alors qu'en réalité, un projet ça se mature, ...

Un auditeur : C'est un point que vous n'avez pas évoqué. Le projet peut évoluer au cours des études. Les termes du contrat initial peuvent se modifier.

Gérard Marcelot : On essaie de ne pas avoir de présupposés. Il ne faut pas qu'on dise, c'est comme ça. La règle c'est que le maître d'ouvrage s'efface et essaie de tirer le plus possible de l'architecte.

Une auditrice : Vous n'avez pas de prescriptions ? ça s'oppose à ce qu'on nous a dit tout à l'heure.

Gérard Marcelot : Aucune. À part les trois points que je vous ai cités. Les garages, les halls d'entrée et la qualité des matériaux. Il n'y a pas de dérogation sur ces trois points mais sinon, pas de restriction sur les formes, les volumes...

Un auditeur : Vous évoquez là un point essentiel. Le fait que vous n'avez pas de cahier des charges, je ne vois pas pourquoi chez vous c'est facile et chez d'autres c'est presque impossible. Souvent la plupart des maîtres d'ouvrage ont des considérations au ras des pâquerettes.

Gérard Marcelot : Je vais vous dire pourquoi ils ont des considérations comme ça, c'est parce qu'ils raisonnent opération par opération et jamais globalement sur le parc. Donc quand vous avez 23 000 logements si les 100 logements ou les 300 logements que vous sortez...

Même auditeur : Ce n'est pas un seul maître d'ouvrage, il y a un grand maître d'ouvrage, mais il y en a d'autres.

Gérard Marcelot : Ils raisonnent toujours financièrement opération par opération, ce qui est un tort à mon avis, parce que s'ils raisonnaient globalement, ils arriveraient à un autre résultat. Pendant toute ma carrière, j'ai fait des opérations déficitaires et la société 35 ans après, n'a jamais été aussi riche. Donc, il y a quand même bien un problème dans la façon de calculer la rentabilité des opérations. Là, c'est simple, dès que l'amortissement est fini, et bien on engrange de l'or. Vous ne verrez pas un financier qui vous compte au-delà... Si le financement est sur 37 ans, il ne va pas le prendre sur 39, il va le prendre sur 37. Et il va vous dire : il n'est pas rentable, donc il ne faut pas le faire, il faut diminuer le prix d'investissement... C'est une vraie connerie. Parce que d'abord, il ne tient pas compte de l'inflation, il est incapable d'en tenir compte, et il est incapable de dire : la 38^e et la 39^e année, comment on la prend en compte. En réalité, tous ceux qui font de vrais calculs financiers, il faut les faire globalement et non pas opération par opération. Nous, on fait l'inverse, on dit : dans une année, on a de quoi investir tant de volume. Plutôt que de dire on va faire des logements pas chers, on peut se permettre de les faire plus cher. Mais on va en tenir compte, il faut bien que la société vive.

Patrick Céleste : Ce que vous dites là, bien sûr, ça nous fait plaisir, quand on sait les arguments auxquels nous sommes obligés. Le dernier argument avancé par bien des maîtres d'ouvrage sociaux, c'est le caractère particulièrement anti-social de l'architecte qui, dès lors qu'il veut faire 3 m² de plus pour que le logement puisse respirer, va mettre les familles en faillite et va empêcher les gens d'acheter. Le dernier argument, c'est : faites minuscule, faites pas pratique, mais au moins les gens pourront acheter.

Gérard Marcelot : Les premières années, les loyers sont éminemment déficitaires, après, avec l'inflation et le temps, ils arrivent à rattraper et ils deviennent bénéficiaires. Ce n'est pas parce qu'un logement fait 3 m² de plus qu'il sera forcément plus cher. Si un logement est vraiment bien, il est cher, sans rapport réel à la surface.

Une auditrice : Comment vous évaluez la qualité des logements.

Gérard Marcelot : On ne peut pas les évaluer. Il y a une telle demande que c'est biaisé. Qu'est-ce que vous voulez tester ?

Une auditrice : Vous venez de dire que vous vendez les plus mauvais.

Gérard Marcelot : Ceux qui sont moins bien orientés, moins bien placés, s'il y a une rue passante, ceux qui sont sur la rue bruyante, on les vend, derrière on fait du locatif calme.

Une auditrice : Ce que vous m'avez dit un jour et qui m'a stupéfié, c'est que l'accession est de moins bonne qualité que le locatif.

Gérard Marcelot : C'est vrai. C'est un état général. Quand on vend, on suit la loi du marché. Si les gens veulent des 70 m² parce qu'ils n'ont pas les moyens d'acheter plus, on fait à la demande.

Un auditeur : Le pourcentage entre locatif et accession ?

Gérard Marcelot : En ce moment, on doit sortir 300 logements, peut-être un peu plus, 400 cette année, en accession, on est à une centaine. Mais l'accession, on en fait surtout quand le marché est bas. On essaye de réguler le marché sur Reims. Actuellement, il y a le TGV sur Reims, alors tous les promoteurs sont arrivés avec le TGV, donc, il n'y a plus beaucoup d'argent à gagner. On préfère commercialiser des terrains, on gagne beaucoup plus d'argent sur les terrains que sur le logement.

Patrick Céleste : Quand vous vendez, ça vous permet d'en racheter d'autres terrains ?

Gérard Marcelot : Les terrains, il faut toujours qu'on en ait plus, pour pouvoir en revendre une partie avec profit pour pouvoir réinvestir dans le locatif.

Patrick Céleste : Je ne sais pas quoi dire, vous m'étonner. Il m'arrive de dire que les maîtres d'ouvrage, il doit y en avoir des très bien. Il y a une question.

Une auditrice : Sur les 24 000 logements, vous n'avez plus de parcs sensibles à réhabiliter, à transformer ?

Gérard Marcelot : Notre taux d'inoccupation était la semaine dernière à 0,99. On a démoli 30 logements cette année, parce que la mairie, nous a demandé de les démolir. Moi, je trouvais que c'était une ineptie de les démolir c'est vrai que de temps en temps, il y a des effets de mode. Il faut démolir, on démolit.

Monique Eleb : Voilà, c'est ça la conclusion. On enseigne l'habitat, le logement et souvent on est assez déprimés par les conditions réelles et là, on voit que des freins qui peuvent paraître impossibles à transformer peuvent finalement être transformés. C'était bien très bien que ce soit vous qui terminiez. Merci à tout le monde.

Questions à explorer

Le projet négocié ? Quelle(s) négociation(s) ?

A l'heure où certains pays d'Europe mettent en place des référendums sur projets, où en sommes-nous en France ? S'interroger sur la notion de projet négocié, de façon à mieux connaître les enjeux et les conséquences des nouvelles conditions (règles, formes, protocoles...) de la production architecturale, serait-ce notre manière de décliner, « à la française », cette modalité plus générale de la mise en débats des projets d'architecture et en particulier des projets d'opérations accueillant des logements ? Par définition, nous ne disposons d'aucune image fixe du projet négocié mais d'une configuration spécifique à chaque opération d'architecture, dont les facteurs sont en revanche assez bien identifiés : coût, surface, emplacement, accès, flexibilité, apparence, cahier des charges et programme, financement, contexte politique et social...

1 – Du « lien social »...

Dans quelle mesure les architectes sont-ils confrontés à d'autres tâches que celles qui leur sont traditionnellement dévolues ? En clair, rétablir une forme de lien social et réinsérer des populations à travers les opérations. Et dans quelle mesure répondent-ils à cette demande ? Il est bien entendu question ici de partenariats et de co-conception. Il s'agit en définitive d'interroger comment une forme de « demande » est-elle transmise vers un « décideur ».

Et la concertation, source d'éternelles incertitudes : quand ? Comment et en rapport avec quelles phases ? Comment présenter un projet aux habitants ? A quel moment peut-on solliciter un avis ? Sur une esquisse susceptible d'être aisément transformée par la suite ?

Et pour revenir à notre préoccupation, le *projet*, comment peut-on étudier les nouvelles façons d'en faire, du projet ? 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 ? De nouvelles stratégies sont-elles à l'œuvre ? Par exemple, que produisent les marchés de définition quinze ans après leur lancement ?

2 - ... et des élus

Négocier avec les élus ? Mais pour quelles stratégies de peuplement (fréquemment contenues dans la demande-même des élus) ? Une image de l'évolution d'une commune recoupe une image des modes de vie qui vont s'y implanter et des populations qui vont s'y installer : comment transmettre ces images aux concepteurs ? Et comment ces derniers les perçoivent-ils ? Certaines opérations récentes, à l'image des ZAC AéroConstellation et Andromède à Toulouse-Blagnac, reposaient presque entièrement sur des visions et donc des images (sociales) découlant de stratégies de peuplement très spécifiques. Nous pensons en outre aux inévitables questions et réaménagements suscités par l'injonction, morale et légale – sinon rentable -, à la « mixité », mixité programmatique c'est évident, et mixité sociale éventuellement.

Comment la construction réglementaire de la « concertation » a-t-elle entraîné des pratiques particulières ? Et comment sont choisis et légitimés les acteurs participant aux procédures de concertation ? Qui décide ? Comment se font les choix ? Sont-ils formalisés ? Sont-ils évalués et comment ? A travers les notions d'arbitrages, de négociations, de compromis, il s'agira de réfléchir sur les relations entre conception et production de l'habitat et de la ville. L'architecture ne serait-elle au fond qu'un épuisement des *possibles* ouverts initialement par l'urbanisme, ou plutôt le projet urbain ?

3 – La maîtrise d'ouvrage : programmes et attributions des logements.

Comment se passe la division du travail entre maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, responsables politiques ? Modifie-t-elle actuellement les procédures, les techniques de conceptions et les résultats spatiaux ? Quelles adaptations subissent alors les projets ? Et

quelles sont aujourd'hui les nouvelles conditions de la VEFA ? Comment s'opèrent les modifications souhaitées ? Et le choix des prestations ? Quels sont les modes d'échanges avec les habitants ? Sur plans ? Autrement ? Bulles de vente, « one shot », gammes de produits / sur-mesure... Quels sont les modes d'ajustement au fil d'une négociation ?

Et la réhabilitation, sachant que ce secteur est déjà devenu central et que son espace ne pourra que s'étendre ? Comment négocie-t-on avec les habitants ? Parfois directement, comme sur quelques opérations restées célèbres, celle de Roland Castro à Lorient par exemple. On négocie pour réhabiliter, mais négocie-t-on lorsque l'on souhaite démolir ? Cette question traverse notamment *plus*, le dernier ouvrage publié par Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal chez l'éditeur barcelonais Gustavo Gili en octobre 2007.

Et lorsque les usagers sont placés en position de maîtrise d'ouvrage (SCI, coopératives...) changent-ils la donne ? Comment les négociations sont-elles menées et comment les différents acteurs font-ils valoir leurs positions (formes de la concertation, présentations des projets, blocages, compromis, captation par un groupe, appropriation abusive, instrumentalisation par les politiques des processus de concertation, etc.) ? Si les réactions à l'emménagement, la réception, l'appropriation dans le temps correspondent ou non aux prévisions, quelles en sont les raisons ? Quelles sont les variables, les solutions jugées pertinentes par les concepteurs, les maîtres d'ouvrage et les gestionnaires et comment ont-elles été reçues et pratiquées ?

Enfin, comment se transmet une « culture d'entreprise » au sein d'une maîtrise d'ouvrage ? Qui transmet les savoirs ? A qui, comment ? Et comment se transmet le savoir qui permet de choisir certains architectes plutôt que d'autres ?

4 – Rapports entre maîtrise d'ouvrage et architecte, programme et projet

Jusqu'où peut aller la définition des prescriptions et du programme ? Et jusqu'où, en sens inverse, les architectes peuvent-ils aller dans la redéfinition du programme ? Bref, qu'en est-il du respect des prérogatives réciproques ? Liberté pour les architectes, ce slogan a-t-il encore un sens ? Ou plutôt marges de choix de « l'auteur » ? Mais qui est auteur, pour finir ? Et comment se redistribuent donc les rôles aujourd'hui ? Avec, bien entendu, en filigrane les questions posées par le concours et en général par le mode de sélection de la maîtrise d'oeuvre ? À quel niveau doit-on choisir aujourd'hui les concepteurs et quelles seraient en particulier les modalités de redéfinition d'une procédure comme le marché de définition ?

Et comment tenir compte des temporalités différentes, de réfléchir sur les temps du projet et des effets du phasage et du temps long sur le projet final ? Il s'agira aussi d'étudier la tension et l'articulation entre réalisme et idéalisme, notamment en relation avec le développement durable, ainsi que le rapport aux règlements et aux normes et leurs effets sur le projet. Quelles sont les manifestations concrètes de la prise en compte négociée des dimensions économique, sociale et environnementale ?

Dans la production du logement les architectes intègrent-ils les pratiques actuelles dans les processus de conception et si oui, comment le font-ils ? Y a-t-il prise en compte ou résistances aux demandes sociales ? Et comment et où s'expriment-elles ? Les améliorations attendues sont-elles effectives ? Sont-elles reconnues et utilisées par les habitants ?

La conception d'un projet s'avère être une négociation entre des connaissances plus ou moins empiriques, cultivées et raisonnées, des intuitions personnelles propres à l'architecte, et des facteurs externes. Il est souvent considéré que ces contingences extérieures érodent le projet/processus conceptuel de l'architecte. Qu'en est-il ? Il s'agira ici d'étudier le rapport entre théories et pratiques, le passage des idées, des concepts au réel de la production (adaptations de références architecturales, savoir-faire répétés, interdits intériorisés, modes constructifs canoniques, etc.).

En somme, comment s'effectue la hiérarchie des choix ? Quel rôle ont les règlements, les normes, les cultures et savoirs des maîtres d'ouvrage et leurs exigences, parfois résumées dans les cahiers de prescriptions ?

5 – Les architectes et la division du travail de conception au sein d'une agence

Quels rapports se tissent aujourd'hui entre une agence et l'ingénierie, les bureaux d'études d'une manière générale ? Comment se déroulent les négociations entre équipes d'architectes conviées à travailler sur une grosse opération à l'image de la ZAC Bercy (pionnière) ou l'opération Lyon-Confluence (contemporaine) ? Sur quoi négocie-t-on au juste ? Les façades, les matériaux ? Et les plans des logements ?

Et comment se passent les négociations dans la vie quotidienne d'une agence. ? Comment y aborde-t-on ce passage entre idées et production ? Entre capitalisation et expériences, peut-on parler d'un enrichissement de la réflexion, et d'une évolution de la conception dans la prise en compte des pratiques réelles (posture, méthode expérimentale par essais-erreurs et mise au point des dispositifs) ? Les savoirs sur l'évolution des modes de vie, la prospective, les changements démographiques, et les exigences écologiques changent-ils les façons de concevoir et modifient-ils en retour les dispositifs spatiaux ? Quel rôle joue le rapport au temps entre la première esquisse et le dessin final du projet ? Comment les contraintes externes se négocient-elles au sein des différents intervenants dans l'agence ? Et avec le maître-d'ouvrage ?

On pourra à l'occasion interroger également la version négative du projet négocié, c'est-à-dire un projet dont les volontés se perdraient à satisfaire des attentes irrésolues et irréfléchies, ou des besoins arasés... Juste un rappel final : la pertinence des décisions qui incombent au projet, même négocié, ne ressort pas exclusivement de longues conciliations. Le **projet négocié**, un nouvel impératif catégorique ?