

PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE

**LE PROJET NEGOCIE**  
**Rapport final**

**Juillet 2011**

**Sous la direction de Pascal Chombart de Lauwe**  
avec la coordination de Justine Pribetich

Plan Urbanisme Construction Architecture

Département 3 : Villes et Architecture

Programme 6 : L'innovation dans l'architecture et la construction



PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE

**LE PROJET NEGOCIE**  
**Appel d'offres de recherche**

Avril 2008

Plan Urbanisme Construction Architecture

Département 3 : Villes et Architecture

Programme 6 : L'innovation dans l'architecture et la construction



## PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE

Cet Appel d'offre a été élaboré par Pascal Chombart de Lauwe et Sabri Bendimerad  
Sous la direction de Danièle Valabrègue, responsable du Programme PUCA

### **Plan Urbanisme Construction Architecture**

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

Directrice de programme : Danièle Valabrègue

Mél. : [daniele.valabregue@developpement-durable.gouv.fr](mailto:daniele.valabregue@developpement-durable.gouv.fr)

Secrétariat de la consultation : Isabelle Lejeune

Tél. 01.40.81.24.45 – Fax : 01.40.81.63.78

Mél. : [isabelle.lejeune@developpement-durable.gouv.fr](mailto:isabelle.lejeune@developpement-durable.gouv.fr)

Réalisation : MEEDDAT/DGPA/DAJIL/PLM2

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

Arche de la Défense – Paroi Sud

92055 La Défense cedex



## **LA NEGOCIATION, UNE PROBLEMATIQUE CENTRALE DES PROJETS ARCHITECTURAUX ET URBAINS**

Depuis le début des années 1990, un champ de recherche s'est affirmé dans le PUCA, en liaison avec les milieux professionnels de l'architecture, de l'urbanisme et de la construction, portant sur la production des espaces bâtis. L'une des avancées décisives a été de la considérée comme une production collective, soulignant l'importance des interactions entre formulation de la commande et solutions spatiales et entre les protagonistes de l'acte de bâtir. Le projet (architectural, urbain, constructif, de territoire, de ville...), ses différents états, ses caractéristiques, s'élaborent dans des itérations successives impliquant des négociations à de nombreux niveaux justifiant d'affirmer l'idée de « projet négocié ». Les thèses sur l'interprofessionnalité, le forum hybride, l'ingénierie hétérogène voire concourante, la coopération concurrentielle, la régulation professionnelle, la distribution des savoirs, ont identifié des règles sur la façon dont les acteurs, décideurs ou professionnels, spécialistes ou profanes, négocient. Dans ces perspectives, la fabrication des espaces se structure sur les liens, les coopérations, les conflits et leur traitement.

Formulé autrement, la formation de réseaux, de structures partenariales, de matrices organisationnelles, de dispositifs, de système d'acteurs, sont des figures contemporaines pour décrire la façon de produire les projets : les processus de négociation y sont alors déterminants. L'accent mis sur le rôle d'objets intermédiaires (maquettes, images de synthèse, toute représentation graphique), d'investissement de formes (chartes, documents, produits, techniques, procédures, règles de l'art), de contrats, de relations affinitaires ou de conventions, ont traduit l'importance d'autres éléments en jeu lors des négociations et des réponses apportées.

Dans le domaine spécifique du projet architectural et pour statuer sur la conception architecturale, certains ont insisté sur les déterminismes relationnels et affirmé que le projet ne peut s'analyser qu'au regard du processus qui le façonne. L'activité de conception est alors replacée dans une chaîne complexe d'actions et portée par des acteurs aux intérêts pluriels, ce qui oblige à de constants ajustements sur les caractéristiques techniques, formelles, fonctionnelles, symboliques. Des analyses organisationnelles ou stratégiques se sont couplées à des interprétations plus cognitivistes sur les particularismes d'une pensée créative ce qui ne va pas sans tension entre des approches sociologiques, organisationnelles, gestionnaires, et des démarches plus atypiques sur les activités créatrices.

Si, sur le plan théorique les chercheurs ont investi les ressorts « du projet négocié », l'enjeu est aussi apparu comme politique et professionnel : politique pour intégrer les nombreux acteurs des projets y compris ceux qui pouvaient s'en sentir exclus ; professionnel car l'importance des négociations modifie l'organisation des procédures et les compétences des experts. Le management a fait son entrée dans un domaine qui semblait réservé à certains types de projets, souvent de « grands » projets impliquant des organisations quasiment industrielles. De plus, dans le champ de l'architecture ou de la technique, le projet a été un support d'expérimentation dans de nombreuses opérations, dont certaines portées par l'Etat, contribuant ainsi à créer un réservoir significatif d'expériences voire de bonnes pratiques. Un secteur innovant s'est structuré sur la technique, l'usage, les formes, l'économie, dans le cadre d'une rénovation des pratiques de projet. Plusieurs programmes de recherche ont travaillé sur la liaison entre programmation-usages et conception-forme : les négociations entre les deux pôles ont fait l'objet d'investigations critiques conduisant à rénover les procédures d'attribution des marchés ou même à faire évoluer les compétences de professionnels.

Face à un renouvellement très rapide des conditions de décision, de conception, de gestion des projets, il importe de poursuivre des analyses sur la négociation appliquée au champ de la fabrication de l'espace. Pratiquement devenu un label pour les législateurs, un instrument d'action pour les collectivités territoriales, un moyen d'insérer la société civile ou l'objet d'une revendication démocratique, une méthode professionnelle pour en optimiser la conception, l'effort engagé permettra d'affiner les modélisations théoriques mais aussi de renouveler les pratiques. Si la réflexion se centre en priorité sur ce qui relève de la conception architecturale, urbanistique, constructive, le projet et les négociations dont il est le support doit tenir compte des environnements mobilisés (les types de marché, de professionnels, les contextes...). L'inventaire des objets, des postures et des acteurs, bien que nécessaire, ne suffit pas à qualifier le projet négocié ; il semble révéler une pratique sociale inédite et n'a finalement qu'une filiation assez lointaine avec les expériences militantes des années 1970. La consolidation du projet négocié coïncide avec une redéfinition du rôle des acteurs, conjuguée à une accélération de la complexification des modes de transmission de l'information. L'évolution rapide des techniques tant au niveau des outils de conception que des modes constructifs, ou de la communication des projets, ainsi qu'une demande sociale toujours en mouvement, conduisent à modifier sensiblement la manière dont les projets sont élaborés, discutés, concertés, négociés. Ces bouleversements technologiques et sociaux largement relayés par les médias et diffusés à l'échelle planétaire ont élargi le champ des acteurs et introduit de nouvelles répartitions des rôles et des compétences.

Observer les négociations (les objets, les opérateurs, les résultats et les effets) entre les acteurs implique de suivre leur point de vue et leurs modes d'actions dans les projets. Il importe de lier explicitement, les acteurs des négociations avec les effets sur les formes matérielles. Qu'il s'agisse d'évaluation de démarches en cours, de projets récents en service, de recherche-action, nous attendons d'imaginer comment les évolutions en cours modifieront la manière d'élaborer le projet. Les répondants peuvent aussi bien partir de modélisations théoriques des enjeux de la négociation que de situations réelles (opérations, projets) considérées comme reflétant les conditions à venir de la production de projets

## **1. THEMATIQUES**

Alors que certains pays d'Europe (en particulier d'Europe du nord) ont déjà mis en place des référendums sur projets. 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 débat des projets architecturaux et urbains ?

Le développement durable, engagement nécessaire de l'ensemble des acteurs, se base sur un équilibre supposé entre trois domaines: l'économie garantissant une réalité au projet, l'écologie pour une pérennité de la planète, le social pour un « vivre ensemble » en harmonie. Les deux premiers font l'objet de nombreuses tentatives de quantification, normalisation plus ou moins abouties donc sujets à interprétation et à négociation. Le social, au centre de tous les discours politiques, nécessite une approche particulière, plus sensible.

La ville et l'architecture durable supposent que chacun y trouve sa place dans le respect d'autrui.

Mais les représentations, les intérêts, sont pluriels et ne convergent pas « à priori », des arbitrages doivent être effectués. La concertation-négociation aide à rendre plus lisible les choix qui s'effectuent en meilleure connaissance de cause.

Les thèmes qui suivent sont repartis en six chapitres correspondant aux rapports que des grandes familles d'acteurs entretiennent avec le projet. Cette « liste » n'est, bien sûr, pas exhaustive et les équipes de recherche pourront compléter, entrelacer, superposer les questionnements proposés révélant les impératifs de négociations.

### *1.1 - Du « lien social »...*

La participation des habitants et/ou de leurs représentants à l'élaboration des projets d'aménagement est inscrite dans la loi SRU. La mise en place des procédures généralisées permettant de répondre aux exigences de démocratie reste encore mal définie. La consultation des habitants au travers de réunions publiques, d'affichages, et de diverses formes d'information ne suffit pas pour que le débat puisse s'instaurer.

Pour que le projet devienne un support de nouvelles pratiques permettant de confronter des positions, des postures diverses, il est nécessaire que la présentation et la représentation puissent être accessibles à chacun. Le projet devient alors un outil d'information et de formation sur les questions architecturales et urbaines directement auprès des usagers. C'est aussi l'occasion de favoriser des rencontres entre des habitants autour de questions qui les réunissent, créant naturellement du « lien social » et une appropriation des projets. Aspects qui vont naturellement dans le sens de la durabilité d'un aménagement.

De nouvelles manières d'élaborer le projet se mettent en place, rendant plus lisibles les intentions, et permettant des adaptations qui découlent de l'expression des habitants. Ces derniers n'élaborant pas directement le projet, des moyens permettant d'intégrer leurs demandes sans dénaturer la conception, qui reste dévolue à l'architecte, doivent être développés.

Cette mission d'« interprète » est souvent assurée par les architectes dont le rôle ne cesse de s'étendre. Ils se trouvent ainsi confrontés à d'autres tâches que celles qui leur sont traditionnellement dévolues, et doivent s'adapter, se former pour pouvoir répondre à ces nouvelles demandes.

Impliquer les habitants à tous les stades d'un projet paraît dans le cadre actuel difficilement envisageable. Des choix d'étapes sont donc nécessaires pour établir le dialogue. Choix stratégiques qui devront permettre des ajustements sur des projets dont on connaît les intentions et les contours.

L'analyse d'expériences incitées et relayées notamment par le PUCA peuvent apporter quelques éléments de réponses. Analyses qui devront être complétées par un suivi en direct par des équipes de recherche.

## *1.2 - ... et des élus*

Lors de leurs derniers mandats les élus ont eu à intégrer de nouvelles pratiques liées à la « concertation (loi SRU), et au développement durable ». La mise en place des communautés de communes ou d'agglomérations les ont conduit à définir ensemble des objectifs d'équipements, de transports, de développement d'activités et de commerces, mais aussi de peuplement et, par conséquent, à négocier avec leurs voisins l'élaboration des SCOT, à organiser les PLU qui prennent en compte ces nouvelles données, à développer des secteurs d'aménagement et des ZAC sur de nouvelles bases.

La mise en place de ces objectifs, où les ambitions de mixité programmatique et sociale et de respect de l'environnement jouent un rôle important, se heurte souvent à la réticence d'acteurs: Maître d'ouvrages craignant pour l'équilibre financier de leurs opérations, individus ou groupes inquiets pour l'équilibre social en place, maîtrise d'oeuvre et administration souvent mal préparés, ....

La construction réglementaire de la concertation conduit à modifier les pratiques. Les élus et leurs administrations territoriales mettent en place de nouveaux outils de communication, de participation, de négociation, forment leur personnel, s'entourent de nouvelles compétences.

Les élus tentent d'impliquer les maîtres d'ouvrages et les maîtres d'oeuvre vers les orientations qui découlent de ces nouvelles politiques, ils mettent en place différents outils d'incitation qui viennent en complément des textes réglementaires. Cahier des charges et/ou de recommandation, chartes, etc... font l'objet de négociation, d'amendement. Relativement facilement « opposables » pour des programmes en ZAC, ces nouveaux outils sont plus difficiles à appliquer en diffus

Certaines recherches devront tenter de mieux comprendre comment ces mécanismes se mettent en place, lesquels sont efficaces, quelles sont les conséquences sur l'élaboration des projets, comment sont-ils adaptés, quels sont les influences sur le coût du foncier et des prix de vente, qui décide in fine.

## *1.3 – de la maîtrise d'ouvrage : des programmes à l'attribution des logements.*

Acquérir du foncier « rentable » est un impératif pour la maîtrise d'ouvrage. Cela suppose des compromis, des négociations dont les conséquences directes peuvent influencer le projet. Les scénarios (faisabilités) qui permettent d'appréhender les possibilités qu'offre un terrain au regard des réglementations applicables et d'une clientèle potentielle avant de s'engager définitivement, s'appuient sur de nouvelles règles.

De nouvelles stratégies se mettent en place pour intégrer les impératifs du développement durable et de la concertation. Les maîtres d'ouvrages s'entourent de compétences élargies et sollicitent les maîtres d'oeuvre sur de nouveaux sujets: participation aux réunions (voir animation) de présentation / débat avec élus et habitants, définition dès l'esquisse d'objectifs énergétiques.

La commercialisation des projets évolue également: les nouvelles conditions de la VEFA avec l'utilisation d'outils de communications issus des NTI et les « one shot » offrent des possibilités d'adaptations différentes, mais les débats autour du projet ne sont pas envisagés

avec les futurs habitants. D'autres scénarios sont à analyser: le logement social, dans le cadre d'accession, les associations, les coopératives font parfois l'objet de négociation avec les futurs habitants, identifiés plus en amont, ces organismes sont généralement plus investis dans ce type de démarche.

Et la réhabilitation, sachant que ce secteur est déjà devenu central, que son champ qui inclut progressivement le développement durable ne pourra que s'étendre, implique de négocier avec les habitants, parfois directement. On négocie pour réhabiliter, mais négocie-t-on lorsque l'on souhaite démolir ?

Quelles sont les spécificités et les potentialités françaises par rapport à nos voisins européens?

Il est important d'observer comment les nouvelles « méthodes » se mettent en place, sur quels critères, et quelles en sont les conséquences sur le projet.

#### *1.4 – des rapports entre maîtrise d'ouvrage et architecte, programme et projet*

Les critères de choix des architectes, qu'il s'agisse de commandes directes ou de concours ne tiennent pas souvent compte de la capacité de l'équipe de maîtrise d'oeuvre à participer à des débats, à affiner un programme avec le maître d'ouvrage, à interpréter.

Maître d'ouvrage qui par ailleurs demande de nouvelles compétences de la maîtrise d'oeuvre dans le domaine du développement durable. Mais les connaissances requises, dans de nombreux secteurs, laissent encore une part importante au doute. Elles supposent une grande capacité d'adaptation et d'écoute réciproque des différents acteurs.

Les nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) transforment les supports nécessaires aux débats autour du projet. Leur évolution très rapide entraîne la mise en place de moyens nouveaux encore peu accessibles tant sur l'aspect financier que sur la capacité de compréhension des différents acteurs. Le débat suppose une capacité de dialogue où l'ensemble des paramètres serait pris en compte. Comment le sensible, l'imprécision, le flou, l'imaginaire qui doivent être préservés durant l'élaboration d'un projet peuvent-ils être partagés et faire l'objet de débat?

Le cahier des charges confié (imposé?) à l'architecte peut-il laisser place au changement et ouvrir la porte à la négociation? Comment tenir compte de l'incertitude et permettre une évolution des projets au cours de leur élaboration?

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 ?

La conception d'un projet s'avère être le fruit d'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 ? Etudier 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 résumés dans les cahiers de prescriptions ?

Une certaine imprécision, un flou ne doivent-ils pas être préservés, laissant la place lors des débats à la part de créativité accessible à chacun ?

### *1.5 – Des architectes et de la division du travail de conception au sein d'une agence*

La structure et la taille des agences évoluent rapidement. L'image de l'architecte artisan capable de maîtriser toutes les phases du projet semble en voie de transformation. La très grande complexité des données conduit à une division du travail où d'autres acteurs prennent un rôle important dès la phase d'esquisse, induisant, de fait, de nouvelles formes de négociation entre les différents partenaires.

L'organisation au sein des agences doit s'adapter pour répondre aux nouvelles exigences, sans qu'un modèle type se détache clairement

Les rapports évoluent: entre architectes, au sein d'une même agence et entre architectes et intervenants extérieurs : Ingénieurs, Bureaux d'Etudes, mais également entre plusieurs agences, notamment à l'occasion de projets d'aménagement. Comment se déroulent les négociations et sur quoi négocie-t-on au juste : les façades et/ou les matériaux, les plans des logements, les espaces publics, ... ?

Les savoirs sur l'évolution des modes de vie, la prospective, les changements démographiques, et les exigences écologiques changent les façons de concevoir et modifient en retour les dispositifs spatiaux. Lors du 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) ?

La multiplicité des compétences indispensables conduit l'architecte à s'associer avec des partenaires toujours plus nombreux. Au BET et à l'économiste sont venus s'ajouter parfois le paysagiste, le façadier, le programmiste, et récemment le spécialiste HQE. La constitution des équipes se fait sur la base de critères variables, parfois par affinité ou imposé par le maître d'ouvrage ou les élus. Le pilotage des différents intervenants est généralement assuré par l'architecte.

Le rapport au temps entre la première esquisse et le dessin final du projet évolue avec la période de négociation. Les modes de projection se modifient rapidement.

Le suivi de projet au sein d'agences devrait apporter un éclairage sur le rôle attribué à chacun, sur les missions et les rémunérations des différents intervenants, sur la manière dont les négociations se déroulent autour du projet, sur l'influence des NTIC, sur la qualité du projet qui en découle.

## 1.6 – De la technique ..

Qu'il s'agisse de mode constructif, de matérialité, de relation avec les élus ou avec la maîtrise d'ouvrage, l'entreprise influence directement la forme architecturale. Cette influence peut s'exercer à différent moment du projet: dès l'élaboration du programme dans le cas des PPP par exemple; lors des phases de conception avec les marchés négociés; au moment d'appels d'offre pour rentrer dans l'enveloppe financière; durant le chantier. A toutes les étapes des négociations sont indispensables. Comment s'opèrent-elles et avec quels acteurs ?

La réforme du permis de construire transfère une part des responsabilités vers les architectes et les maîtres d'ouvrage. Ces derniers se retranchent souvent derrière les bureaux de contrôle, mais la multiplication des normes qui évoluent très rapidement laisse un certain flou dans l'interprétation. L'architecte par la négociation avec les différents acteurs (bureau de contrôle, SPS, certificateur, HQE ou HetE, ..) tente de parvenir à préserver les qualités partagées, à tous les stades d'un projet, avec les maîtres d'ouvrage et élus (suite à un concours gagné par exemple). Lorsqu'il n'assure pas la mission de chantier, les choix (couleur, matériaux, détails) qui impliquent généralement des « négociations » avec le maître d'ouvrage et l'entreprise, avec les acquéreurs dans le cadre des TMA, avec l'architecte de ZAC dans certains cas, ou même avec les élus, sont alors effectués sans lui.

Le projet peut faire alors l'objet de transformations jusqu'à sa livraison. Mais après, à partir du vécu, comment les nouveaux utilisateurs (logements, bureaux, équipements) peuvent transformer les lieux, occupés? Dans quels délais, avec quels partenaires? Quelles missions pourraient être confiées à l'architecte dans le respect de son « œuvre »? Doit-on parler de réhabilitation ou, simplement, de prolongement d'un processus de transformation?

## CONCLUSION

### **Le projet négocié, un nouvel impératif catégorique ?**

La pertinence des décisions qui incombent au projet, même négocié, ne ressort pas exclusivement de longues conciliations. La bonne réponse à un programme élaboré « ensemble » tant sur l'organisation que sur la qualité des espaces ne suffit pas pour produire de l'architecture.

Comment la part créative originale du concepteur devient complémentaire et s'enrichit de l'expression légitime de l'ensemble des acteurs ?

L'analyse des situations européennes pourrait apporter un éclairage. Renzo Piano à Burano ou Alvaro Siza à Evora , pour ne citer que ces deux exemples connus , montrent qu'une démarche de concertation peut conduire à des projets où l'expression architecturale a gardé toute sa force.

## 2. AXES DE RECHERCHE

Les équipes de recherche pourront s'appuyer sur un des axes proposés ci-dessous, mais resteront libres de proposer d'autres orientations qui s'inscrivent dans le cadre défini précédemment.

### **Les nouvelles modalités du projet négocié**

De nombreux arguments plaident pour une nouvelle réflexion sur la production négociée des projets : la complexification des organisations de projet, l'élargissement du nombre et de la nature des *stakeholders*, l'évolution des enjeux même de la négociation, le renouvellement des valeurs, des savoirs et des représentations sous-jacentes aux débats, la montée de structures pour l'action collective, l'évolution des outils de communication... L'accent mis sur certains éléments déclinent des axes de recherche.

#### *2 1 - Le projet à l'épreuve de relations ouvertes et denses*

Le fait est consensuel : tout projet se déroule dans une incroyable complexité relationnelle qui repose à la fois sur une division du travail de plus en plus forte, sur un élargissement des données à maîtriser (réglementaires, procédurales, juridiques, techniques... la liste est longue) et sur des structures décisionnelles partenariales. Le projet doit alors trouver sa voie sous la pression de systèmes de plus en plus contraignants du point de vue de la production mais encore de son évaluation. Que cela soit du côté de la commande et du client, de l'exploitant et gestionnaire, tous veulent avoir leur mot à dire autrement que par réactivité à la proposition des concepteurs.

La complexité des configurations d'actions mêle plusieurs types de fonctions, celle relevant de la commande et en amont de la planification et des projets, celle de la conception, celle de la mise en œuvre et de la réalisation matérielle, celle de la gestion et de la maintenance. Des organisations relevant des collectivités publiques, de la sphère du marché, ou de la société civile sont amenées à intervenir, tout comme des professionnels porteurs de formation et d'expériences de travail assez différenciées, obligeant à des ajustements réguliers tant au niveau des objectifs que des réponses à apporter. Il n'est pas facile alors de concilier l'intérêt public tel que le formulent les municipalités, les intercommunalités ou les entreprises privées, ni de croiser des savoirs que chaque prestataire estime essentiels : il faut alors composer lors de négociations intenses, conflictuelles.

La complexité résulte d'enjeux nouveaux comme la préservation de l'environnement (la nature, les équilibres écologiques, le paysage, la protection de sites...), une attention accrue aux risques sanitaires de toutes sortes, une demande de protection à de multiples niveaux (individuel, groupe, collectivité), à l'abord original de réflexions anciennes comme la mixité sociale ou l'articulation entre sédentarité et mobilité. L'effort de contextualisation est aussi une donnée qui devient plus prégnante pour produire des territoires adaptés.

## *2.2 - Projet à l'épreuve de la durabilité*

Le développement durable est placé au centre de toutes les préoccupations. L'évolution est si profonde qu'on la qualifie de paradigmatique ce qui met l'accent sur les dynamiques de changement économique, politique, culturel. Une conscience globale et partagée se consolide sans supprimer les conflits d'intérêts et politiques, les controverses scientifiques dans de multiples domaines (l'environnement, l'économie, la gouvernance politique), les débats professionnels et techniques. Le développement durable offre à la fois de nouvelles ambitions pour les sociétés contemporaines et conduit à des transformations quelquefois radicales dans la façon de planifier et de concevoir les politiques publiques qui touchent au territoire et à l'espace. Les décisions qui fondent les opérations ou les projets sont donc affectées par l'éthique et les nécessités formulées dans le cadre d'un nouvel horizon.

Engagement nécessaire de l'ensemble des acteurs, le développement durable se base sur un équilibre supposé entre trois domaines : l'économie garantissant une réalité au projet, l'écologie pour une pérennité de la planète, le social pour un « vivre ensemble » en harmonie. Les deux premiers font l'objet de nombreuses tentatives de quantification, normalisation plus ou moins abouties. Le social, au centre de tous les discours politiques, nécessite une approche particulière, plus sensible. A l'heure où certains pays d'Europe mettent en place des référendums sur projets, où en sommes-nous en France ? S'interroger sur les nouvelles modalités du 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 architecturaux et urbains. La durabilité questionne tous les acteurs dans les solutions qu'ils préconisent, dans leurs doctrines et éthiques. Les équilibres économiques des opérations, les finalités sociales, les modalités de gestion sont réinterrogés.

## *2.3 - Le projet à l'épreuve de la démocratie locale et de la concertation*

La première décennie des années 2000 a remis à l'ordre du jour les questions de participation, de consultation, des habitants, au travers de l'institutionnalisation de procédures adaptées ou de revendications contestataires pour s'opposer à des projets. De nombreuses politiques publiques, de collectivités territoriales, ont intégré la société civile, les associations, les usagers, comme une incertitude non pas à ignorer mais pas comme un impératif. Cela n'est pas sans poser de nombreuses questions sur le moment de sollicitation des usagers-habitants, sur l'état du projet à soumettre (esquisse, état plus avancé...), sur les échelles pertinentes pour solliciter les catégories de population concernées, encore faut-il les identifier. Les méthodes plus ou moins formalisées ont des chances d'être assez différentes en fonction des projets : de territoire, urbain (à quelle échelle ?), de quartier, d'habitat. L'architecture et l'urbanisme ont toujours été des enjeux forts mais ils acquièrent une lisibilité nouvelle au travers des formes contemporaines de communication. Peut être plus encore, ils sont médiateurs d'une réflexion sur le lien social et sur « ce qui fait société ». Dans les débats, les forums, les réunions publiques, il importe d'identifier les problèmes qui sont discutés, les alternatives qui sont envisagées et sur lesquels s'opposent les uns et les autres : comment cela réagit alors sur les projets, sur les façons de les faire, de les concevoir, de les programmer, de les réaliser et de les gérer. L'originalité de certaines opérations sont à mettre en exergue dans la façon dont les habitants sont intégrés impulsés par des raisons éthiques (produire durable) et économiques : l'habitat participatif et l'autopromotion ; des ateliers d'urbanisme fondés sur les expériences sensibles des habitants.

Aujourd'hui nul ne doute de la complexité des organes publics de décision. Tout un arsenal législatif récent (SCOT, PLU) et organisationnel plus ancien (communautés de communes, comités locaux, ...) impose une recomposition des stratégies des élus pour programmer, décider, des opérations d'aménagement, urbaines et des projets. : financement, localisation, modalités des choix des concepteurs. Souvent ces choix s'adosent à une vision des modes de vie, des stratégies de développement économique et de peuplement, à des engagements moraux sur la durabilité mais sont aussi contraints par les équilibres politiques, les réseaux d'influence existants, les partenariats avec les acteurs privés, l'intégration de la société civile. Il s'opère à ce niveau de nombreuses négociations qui interrogent la transcription des enjeux définis dans les projets de territoire (planification), urbains, architecturaux. On ne peut ignorer la prolifération des systèmes d'information qui touche la totalité des projets, systèmes dont la consistance peut varier avec les situations ou les marchés. Aucune action urbaine ne se conçoit sans une stratégie de communication aux contenus variables en fonction des cibles visées. Certaines sont lancées par des campagnes de publicité actives et agressives. Tous les documents (plans, chartes, esquisses, documents d'analyse) deviennent des supports dont les destinataires. La modélisation et de simulation des opérations urbaines, des projets, des actions, sont confiés à des spécialistes et le développement des outils informatiques (SIG, images de synthèse, sites internet dédiés) amplifie le phénomène.

#### *2.4 - Le projet à l'épreuve de nouvelles modalités d'organisations*

Le rapport à l'utilisateur est le support de négociations plus traditionnelles. Les différents marchés de l'architecture et de l'urbanisme semblent alors une variable importante : les politiques de la ville sont traditionnellement sensibles à la concertation ; la réhabilitation, quand les habitants sont présents, offre un cadre concret à des relations entre professionnels et usagers ; la promotion privée, et en particulier dans l'accession à la propriété, quand la relation à l'utilisateur est une relation de service ; les coopératives quand les participants se fédèrent autour d'un projet. Dans certains cas l'utilisateur est moins aisément identifiable ou si diversifié qu'il est impossible d'établir les conditions d'une bonne implication. Autant de configurations qu'il importe d'analyser pour comprendre les modalités originales de négociation ou similaires mises en œuvre et la façon dont elles supportent des demandes contemporaines dans la production de la ville (espaces publics), dans celles du logement (opérations qui intègrent de nombreux services pour vivre en autarcie), dans le domaine des transports.

L'architecte doit voir son rôle de nouveau ausculté quand il est pris et considéré comme un élément d'un réseau qui doit constamment négocier son projet et ses prestations. Son droit d'auteur est fréquemment remis en cause par ses autres partenaires dans la conception et le projet apparaît à la fois comme une lutte permanente pour savoir quelle part chacun prend en charge dans le dessin original et en même temps pour se partager les risques souvent délégués à l'autre. La complexité de la chaîne d'acteurs repose ces types de responsabilités et les relations entre professionnels traditionnels sont remises en cause. Se réinterroger sur l'identité même de « agence » apparaît pertinent pour un acteur économique, revendiquant ses liens avec la créativité et la culture, et travaillant dans des partenariats plus ou moins structurés. L'évolution très rapide des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) entraîne la mise en place de moyens encore peu accessibles tant sur le plan financier que sur la capacité d'usage. Le sensible, l'imprécision, le flou, l'imaginaire, se trouvent rapidement contraints par de tels outils. Dans le jargon de l'ingénierie, notamment pour les

grands projets, il s'agit de traiter des interfaces et de l'interopérabilité au travers de plateformes dédiées à la production de plans. L'informatisation des communications s'est sophistiquée mais il se rejoue sur ce terrain des oppositions assez classiques bien que ce type d'échanges fluidifie l'action des uns et des autres.

En fonction des marchés, nous pouvons repérer plusieurs processus en cours qui s'efforcent de stabiliser les objets de la négociation entre protagonistes. Ainsi dans le champ de la production de la ville et de l'urbain de nombreuses chartes, guides, programmes, sont les traductions d'accords entre acteurs pour s'entendre sur les caractéristiques des projets produits : c'est une façon de limiter les négociations en instituant un cadre collectif de référence.

Une approche quasi-ethnographique du fonctionnement d'agences ou du déroulement de projet montrerait ainsi le cheminement du projet, le poids de chacun et les conséquences sur l'objet matériel. Opter pour une approche des négociations « au quotidien », rendant compte de l'activité ordinaire de production architecturale ou urbaine pourraient sans doute faire émerger ces types de débats encore faut-il qu'elle soit nourrie de modèles d'analyse pour les interpréter. Il semble plus prometteur de quitter l'échelle des interfaces duales du type concepteur/habitant ou concepteur/élu ou encore maître d'œuvre/maître d'ouvrage pour aborder la multi-dimensionnalité des attentes et des contraintes sur le projet.

### 3. SITUATIONS ET TERRAINS D'INVESTIGATIONS

Nous suggérons ici plusieurs situations et terrains d'investigation. Peuvent être soumises à l'analyse, des approches de situations de négociations typiques (la réunion publique, le jury de concours, les réunions de travail architecte-promoteur, le travail collectif en agence, l'affinement du projet entre architectes et BET, ...) par des méthodes d'observation de la dynamique de groupe (interactions, rapports de force, enjeux des débats, savoirs et savoir-faire mobilisés, médiations, arbitrages, apprentissages, ...) mais aussi les conséquences sur les dispositifs spatiaux retenus à terme et ce qui fait débat. Donner la préférence à des opérations mettant en scène leur dimension collaborative-délibérative, donnant lieu à des analyses réflexives de la part des acteurs qui s'y investissent, offrent peut-être des observations plus spectaculaires pour les chercheurs, au risque de leur imposer en même temps de forts biais méthodologiques et analytiques.

Les comparaisons internationales sont éclairantes, même si elles supposent une bonne connaissance des contextes. Éclairantes quant aux jeux des acteurs (rôles respectifs, alliances, intentionnalités) mais en particulier quant aux missions dont on investit l'architecte et/ou l'urbaniste, quant à la façon dont il se représente son rôle dans l'arbitrage et la synthèse des exigences ou des demandes qui lui sont formulées. Il importe à minima d'annoncer dans quel cadre comparatif seront menées les recherches proposées.

Le vocabulaire contemporain sur l'urbanisme et l'architecture met l'accent sur le terme de partenariat (aux deux sens britanniques de *partnering* et *partnership*). Qu'en est-il de ces formes d'alliance objective pour assurer une réalisation et des formes qu'y prend la négociation dans un cadre contractuel très sophistiqué. Il y a à ce niveau un véritable enjeu dès lors que l'on s'éloigne des processus habituellement bien maîtrisés dans le cadre des collectivités publiques comme les ZAC. Dans ce cadre pour mieux appréhender les

négociations sur les qualités architecturales et urbaines, certaines équipes pourront proposer, de s'inscrire au sein d'un projet d'aménagement dès son origine pour en observer le déroulement. Sachant que la durée de la recherche implique des visions partielles, en s'appuyant par exemple sur plusieurs opérations avec un même aménageur, à des phases différentes, il deviendrait envisageable de reconstituer l'ensemble d'un processus.

Dans la mesure du possible, il importe de préciser dans quel type de marchés et de procédures se situent les opérations ou situations étudiées pour établir « leur représentativité générale » : marchés publics ou privés, ou les deux associés ; en fonction du type de produit immobilier (logement social, privé, individuel, collectif, urbain...) et du type de promoteur qui le porte ; en fonction des modes d'attribution (marchés de définition, concours d'architecture, gré à gré...) ; en fonction de la présence d'acteurs dominants ; en fonction du champ de production (espace public, logement, quartier...). L'intérêt est ainsi de pouvoir inscrire les choix de chaque équipe dans une analyse plus globale de la dynamique d'un secteur de production et d'activités.

#### **4. MODALITES DE REPONSE**

##### *4.1 - Composition des équipes*

Ce présent appel d'offres s'adresse de préférence à des équipes pluridisciplinaires qui intègrent aussi bien des chercheurs que des professionnels inscrivant leur approche dans une volonté de décloisonnement. Ces équipes peuvent être composées de chercheurs de formation variée (architectes, urbanistes, sociologues, ingénieurs, juristes, historiens, économistes, etc.), de spécialistes des domaines concernés, d'architectes et d'acteurs divers (maîtres d'ouvrage, etc.). Chaque équipe sera conduite par un mandataire qui sera l'interlocuteur du PUCA. Le rôle de chacun des acteurs dans la recherche devra être clairement défini dans le dossier. La présence de chercheurs issus de pays de la communauté européenne au sein des équipes est encouragée.

##### *4.2 - Approches méthodologiques*

Qu'il s'agisse d'évaluation de démarches en cours, d'analyse historique récente, de recherche-action, cette recherche doit permettre, de mieux comprendre les mécanismes en place, et d'imaginer comment les nouvelles données évoquées ci-dessus modifieront la diversité des approches.

Les équipes préciseront les échelles des projets étudiés en indiquant si les comparaisons visent des échelles équivalentes ou si au contraire elles choisissent de croiser les échelles.

Les approches pluridisciplinaires, comparatives, itératives seront nécessaires. La comparaison avec d'autres pays européens sera appréciée.

Les méthodes d'observation, d'analyse, de synthèse, de restitution de la recherche seront précisées.

Sur ce dernier point, les équipes devront fournir à l'issue de leur recherche un article de synthèse de 30 000 signes accompagné d'une iconographie (*libre de droit*) qui sera intégrée dans une publication générale.

#### *4.3 - Critères de jugement des équipes*

L'ensemble des propositions sera analysé par une commission technique constituée d'experts spécialistes et de membres du PUCA dans les différents champs de l'appel d'offres avant d'être présenté au jury. Ce dernier, s'appuyant sur cette analyse, sélectionnera les propositions en fonction des critères suivants :

- la pertinence de l'approche au regard de l'impact des négociations sur la qualité des projets;
- la qualité scientifique du projet de recherche ;
- l'exemplarité des projets choisis pouvant faire référence; et l'intérêt des démarches expérimentales choisies ;
- la cohérence globale et la qualité des équipes pluridisciplinaires ainsi que leurs capacité à gérer cette recherche sur sa durée avec les autres partenaires.

#### *4.4 Coordination de l'action*

Des séminaires d'échange et de valorisation seront organisés par le PUCA et les pilotes de l'action afin de coordonner les différentes recherches et de mettre en relation les équipes retenues. Ces séminaires comprendront des séances réparties au cours des dix huit mois prévus pour la recherche.

Les équipes retenues s'engagent à participer à ces réunions.

Un premier séminaire réunira les équipes à l'issue des résultats de l'appel d'offres afin de présenter les problématiques et les méthodes choisies. Tout en respectant l'originalité des choix de chaque équipe, l'objectif est de mettre en contact les équipes et d'assurer la cohérence scientifique du programme.

Deux ou trois autres séminaires intermédiaires portant sur des thèmes spécifiques feront le point sur l'avancée des travaux.

Un colloque de capitalisation clôturera le programme et donnera lieu à une publication.

#### *4.5 Calendrier*

Lancement de l'appel d'offres : 18 avril 2008

Remise des propositions (le cachet de la poste faisant foi) : 7 Juillet 2008 - 12 h.

Sélection des propositions : Septembre 2008

Etudes et séminaires de recherche : 2009-2010

Valorisation des recherches : 2010.

#### 4.6 Dossier de candidature

Les équipes intéressées par cet appel d'offres devront faire parvenir leur dossier en *10 exemplaires* dont 1 exemplaire reproductible (non agrafé) à l'adresse suivante :

MEEDDAT/PUCA  
Appel d'offre « Projet négocié»  
A l'attention de Madame Isabelle Lejeune  
Arche de la Défense  
Paroi Sud  
92055 LA DEFENSE CEDEX

ainsi qu'un exemplaire envoyé par mél. à :  
Isabelle.Lejeune@developpement-durable.gouv.fr

Les dossiers rédigés en français comprendront quatre parties :

- Présentation de la recherche (*10 pages maximum*)
  - Présentation de la problématique.
  - Résultats escomptés.
  - Positionnement de la recherche par rapport aux thèmes de l'appel d'offres.
  - Méthodologie, état des connaissances.
  - Durée de la recherche (*18 mois maximum*).
  
- Devis
  - Statut et composition de l'équipe, noms et coordonnées (e-mail compris) du mandataire et de chacun des membres.
  - Raison sociale, statut juridique, n° siren et n° siret.
  - Présentation résumée des compétences de chacun des membres.
  - Présentation du rôle et du temps passé à la recherche par chacun des membres.
  - Annexe avec les CV détaillés des membres de l'équipe.

- Présentation de l'équipe  
La mission confiée à chaque membre de l'équipe, ainsi que les frais prévus seront détaillés et chiffrés.  
Les investissements envisagés de partenaires éventuels apparaîtront clairement

- Fiche résumée  
Une fiche format A4 rappellera les points essentiels de la recherche proposée, la constitution de l'équipe, la méthodologie et le corpus.

## 5. BIBLIOGRAPHIE

- Arnstein S. R., "A ladder of citizen participation", *Journal of the American Planning Association*, vol. 35, n° 4, juillet 1969, pp. 216-224
- Ascher F., (1995), *Métapolis ou l'avenir des villes*, Odile Jacob.
- Authier J.-Y. Bacqué M.-H., Guerin-Pace F., (2007), *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, coll. « Recherches ».
- Bacqué M.-H., Rey H., Sintomer Y., (2004). *La démocratie participative*. Paris, La Découverte, coll. Recherches.
- Balme R., « L'association dans la promotion du pouvoir municipal », in Mabileau A., Sorbets C. (dir.), *Gouverner les villes moyennes*, 1989
- Barthe Y., Callon M., P. Lascoumes, *Agir dans un monde incertain. Essai sur la démocratie technique*, 2001
- Benaïssa A. et Pousin F., *Figuration et négociation dans le projet urbain*, in Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine, N°2/3, 1999, p. 119-134.
- Biau V. ; (1992), *L'architecture comme emblème municipal ; les Grands Projets des Maires*, Paris, Plan Construction et Architecture, coll. Recherches, 89 p.
- Biau V., (2000), *La consécration en architecture ; l'émergence de nouvelles élites architecturales en France*, Thèse EHESS.
- Bonnet M. Dir, (2005), *La conduite des projets architecturaux et d'aménagement*, Paris, La Documentation Française.
- Bourdin A., (2002), « Comment on fait la ville aujourd'hui, en France? », *Espaces et Sociétés*, n° 105-106, pp. 147-166.
- Cahier RAMAU n° 2, (2001), *Interprofessionnalité et action collective dans les métiers de la conception*, Paris, Éditions de la Villette.
- Callon M., (1996), « Le travail de la conception en architecture », *Cahiers de la recherche architecturale*, 37.
- Callon M., Lascoumes P., Barthe Y., (2001), *Agir dans un monde incertain. Essai sur la démocratie technique*, Paris, Le Seuil.
- Carassus J., (1987), *Économie de la filière construction*, Paris, Presses de l'ENPC.
- Cécile Blatrix, Loïc Bondiaux, Jean-Michel Fourniau, Bertrand Hériard Dubreuil, Rémi Lefebvre, Martine Revel, *Le débat public : une expérience française de démocratie participative*, 2008
- Chadoin O., Evette T. (Edition), *Activités d'architectes en Europe, nouvelles pratiques*, 2004.
- Cohen D., March J. G., Olsen J. P., « A Garbage Can Model of Organizational Choice », *Administrative Science Quarterly*, volume 17, 1972, pp. 1-25
- Conan M., *Concevoir un projet d'architecture*, L'harmattan, 1991.
- Conan M., *Méthode et conception pragmatique en architecture*, Plan Construction, 1989.
- Donzelot J., Epstein R., « Démocratie et participation : l'exemple de la rénovation urbaine », *Esprit*, Juillet 2006, pp.5-34
- Dubedout H., *Ensemble, refaire la ville*, La Documentation française, Paris, 1983
- Duran P., Thoenig J.-C., « L'État et la gestion publique territoriale », *Revue française de science politique*, 46, 4, 1996
- Evette T., Terrin J.-J., (2006), *Projets urbains ; expertises, concertation et conception*, Paris, Éditions de la Villette, Cahier RAMAU, n°4.
- Forces et tendances de la maîtrise d'œuvre*. Paris, collection Recherches, PCA 1992.
- Friedberg E., (1993), *Le pouvoir et la règle : dynamiques de l'action organisée*, Paris, Le Seuil.
- Gaudin J.-P., (1999), *Gouverner par contrat, l'action publique en question*, Paris, Presses de Sciences Po.

Gauthier (dir.), *Le débat public en apprentissage. Regards croisés sur les expériences françaises et québécoises*, L'Harmattan, Paris-Montréal, 2005.

Godard F., (2002), *La ville en mouvement*, Paris, La Découverte.

Godier P., Tapie G., (2004), *Recomposer la ville. Mutations bordelaises*, Paris, L'Harmattan.

Haumont B., « Les métiers et les compétences de la conception architecturale et constructive. Questions de perspectives », in *Forces et tendances de la maîtrise d'œuvre* ; Paris, Plan Construction Architecture, 1992

Haumont B., Véronique Biau, Patrice Godier, « Métiers de l'architecture et position des architectes en Europe : une approche comparative », *L'élaboration des projets architecturaux et urbains*, Volume 3, Paris, Plan Urbanisme Construction Architecture, 1998.

Hirschman A. O., *Défection et prise de parole*, 1995

Ilka & Andreas Ruby, *The Making of Sargfabrik & Miss Sargfabrik*, in 2G, n°36

Kalay Y. E., *Architecture's Media*, Cambridge Mass, MIT Press, 2004

Lacaton A. et Vassal JP, *plus*, chez l'éditeur barcelonais Gustavo Gili, octobre 2007.

Lascombes P., *L'Écopouvoir, environnements et politiques*, 1994

Lascombes P., Le Bourhis J.-P., « Le bien commun comme construit territorial. Identité d'action et procédures », *Politix*, n°42, 1998, pp. 37-66

Latour B., *Changer la société*, Paris, La Découverte, 2006

Le Gales P., Lascombes P. (dir.), (2005), *Gouverner par les instruments*, Paris, Presses Universitaires de Sciences-Po.

Les acteurs du projet architectural et urbain (1996), coordination scientifique Guy Tapie et Patrice Godier, PUCA, Collection Recherches

Les commandes architecturales (1997), coordination scientifique Cristina Conrad, PUCA, Collection Recherches

*Les enjeux européens de la maîtrise d'œuvre*. Paris, collection Recherches, PCA, 1993.

Les maîtrises d'ouvrage en Europe, évolutions et tendances (1999), coordination scientifique François Lautier, PUCA, Collection Recherches

Les pratiques de l'architecture, comparaisons européennes et grands enjeux » (1998), coordination scientifique Robert Prost, PUCA, Collection Recherches

Loïc Blondiaux, « La délibération, norme de l'action publique contemporaine ? », *Ceras Projet* n°268, Décembre 2001

Loïc Blondiaux, Gérard Marcou, François Rangeon (dir.), *La démocratie locale. Représentation, participation et espace public*, Puf, 1999.

Lorrain D., Le Gales P., (2004), *Gouverner les très grandes métropoles. Institutions et réseaux techniques*, Paris, la Documentation Française.

Lussault M., *La ville clarifiée*, in Cambrezy L. et De Maximy R., *La Cartographie en débat. Représenter ou convaincre*, Paris, Orstom-Khartala, 1995, p. 157-193

Magnaghi A., *Il progetto locale*, Torino, Bollati Bolinghieri, 2000

Prost Robert, *Conception architecturale : investigation méthodologique*, L'harmattan, 1992. *Recherche sur le projet et les concepteurs*, Paris, collection Recherches, PCA, 1994.

Ringon G., (1997), *Histoire du métier d'architecte en France*. Paris, PUF, Que Sais-je ?

Schon D., (1994), *Le praticien réflexif. À la recherche du savoir caché de l'agir professionnel*, Logiques, (traduction), 1994.

Södersröm O., *Des images pour agir. Le visuel en urbanisme*, Lausanne, Payot, 2000

Srauss A., (1992), *La trame de la négociation*, Paris, L'Harmattan.

T. Souami, « Participer à la gouvernance ? », *les Annales de la recherche urbaine*, n° 80-81, pp. 163-171

Tapie G. (dir), Courdurier E., (2003), *Les professions de la maîtrise d'œuvre*, Paris, La Documentation Française.

Tapie G., (2000), *Les architectes, mutation d'une profession*, Paris, L'Harmattan, coll. Logiques sociales.

Tapie-Grime M., « Le NIMBY, une ressource de démocratisation », *Ecologie et politique*, n° 21, 1997

Terrin J.J., *Technologies de simulation et pratiques de projet urbain*, in La participation des habitants et la démocratie locale, Délégation interministérielle à la Ville, Luc Faraldi (dir.), Paris, 2005, p. 87-102.

Terressac de G., Friedberg E., (1996), *Coopération et conception*, Toulouse, Octares.

Thomas O., « Gouvernement des villes et démocratie participative : quelles antinomies ? », *Pouvoirs*, 2003

Tsiomis Y. (dir), *Echelles et temporalités des projets urbains*, Paris, J.M. Place, 2007

Site web :

[www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca)

[www.ramau.archi.fr/](http://www.ramau.archi.fr/)

Voir aussi :

Eleb M., Violeau J.L., Bendimérad S., Feraru A., Celeste P., Fol J., Simon P., Actes des séminaires avril-mai 2007, *le projet négocié, Condition et réception*, PUCA, laboratoire ACS, avril 2008 ; sur le site du PUCA (et exemplaire sur demande auprès du PUCA)



PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE

## **LE PROJET NEGOCIE**

### **Bilan de l'appel d'offres de recherche**

Plan Urbanisme Construction Architecture

Département 3 : Villes et Architecture

Programme 6 : L'innovation dans l'architecture et la construction



# PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE

## **Avant propos**

L'appel d'offre *Le Projet Négocié* s'inscrit dans le programme finalisé « l'innovation dans l'architecture et la construction », au sein du département 3 : ville et architecture. Il fait suite à deux séminaires organisés par Monique Eleb laboratoire ACS Ecole d'Architecture Paris Malaquais Avril-Mai 2007\*

Afin de l'accompagner dans sa mission de suivi, le PUCA a confié à Pascal Chombart de Lauwe (équipe TECTÔNE), l'animation et la coordination scientifique du programme de recherche, constitué par l'ensemble des équipes retenues.

Le bilan ici présenté souhaite :

- Faire le point sur l'ensemble des réponses rendues,
- Présenter succinctement l'ensemble des sept réponses lauréates,
- Evaluer l'intérêt des équipes concurrentes pour les quatre thèmes,
- Constater les manques en termes de réponse, sources de questionnement futur complémentaire
- Proposer une première lecture des résultats escomptés dans le cadre de cet appel d'offres

\* réf ouvrage ACS: Le Projet Négocié : conditions et réceptions. Avril 2008. Acte des colloques. Avril Mai 2007, consultable sur le site internet du PUCA.



# 1. Les résultats de l'appel d'offre

## 1.1 Attendus et intentions de l'appel d'offre (rappel)

Alors que certains pays d'Europe (en particulier d'Europe du nord) ont déjà mis en place des référendums sur projets, 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 notre manière de décliner, « à la Française », cette modalité plus générale de la mise en débat des projets architecturaux et urbains ?

Observer les négociations (les objets, les opérateurs, les résultats et les effets) entre les acteurs implique de suivre leur point de vue et leurs modes d'actions dans les projets. Il importe de lier explicitement, les acteurs des négociations avec les effets sur les formes matérielles. Qu'il s'agisse d'évaluation de démarches en cours, de projets récents en service, de recherche-action, nous attendons d'imaginer comment les évolutions en cours modifieront la manière d'élaborer le projet. Les répondants peuvent aussi bien partir de modélisations théoriques des enjeux de la négociation que de situations réelles (opérations, projets) considérées comme reflétant les conditions à venir de la production de projets

Cf. texte de l'appel d'offre PUCA. Avril 2008

## 1.2 Les 31 réponses reçues

Les numéros d'équipes dont la case est grisée correspondent aux projets finaux retenus.

N°	Mandataire	Axes				Titre du projet de recherche	Contenu résumé du projet
		1	2	3	4		
1	<b>B. JARRY</b>  <b>CHAUE</b>					La négociation : une lecture européenne contrastée : « Sauver l'arbre d'Anne Franck à Amsteram ou unifier culturellement la ville de berlin – quels moyens de négociations? »	L'Objectif premier consiste à énumérer des formes européennes réussies de négociation –à partir des trois exemples sus-nommés- en faisant une sorte de guide « best practice ». L'accent est particulièrement placé sur les formes de co production de l'espace et les formes de négociation inédites. On trouve énoncées pêle-mêle les préoccupations suivantes : rendre compte de la dimension sociale dans le développement durable ; faire une monographie de modes de concertation différents à Berlin et Amsterdam. L'intérêt de cette proposition réside dans le choix de se focaliser notamment sur le Stadtforum, expérience sur laquelle il y aurait à l'évidence beaucoup à dire.
2	<b>Raymond GILI</b>  <b>GRAIN - Groupe de Recherche d'Aménagement et d'Interventions Nouvelles</b>					Projets négociés  Projets partagés	Idée de travailler sur le processus qui mène à l'état construit (cf P. Berger et les notions d' « opérant » et d' « opéré ») dans des systèmes d'acteurs où s'introduisent deux nouveaux « acteurs » : le développement durable et la démocratie participative. « Définir des systèmes de contraintes et d'attentes qui déterminent la fabrication des projets », travailler sur la longueur du processus programmation / conception / réalisation à, partir d'espaces partagés qu'il faudrait mieux définir.

3	<p><b>Marie Hélène BACQUE</b></p> <p><b>Véronique BIAU</b></p> <p>CRH – LOUEST (CNRS)</p> <p>École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris Val-de-Marne</p>			<p>Négociations et hybridations des savoirs entre professionnels et habitants ; Le cas de la production alternative d'habitat</p>	<p>Les pratiques participatives qui partent de « l'échelle locale » mettent elles en crise les modèles centralisateurs, ou contribuent elles à les renouveler en instruisant de nouveaux <i>process</i>? Qu'est ce qui est en train de changer et en quoi ce changement est il profond et durable? Tels sont les principaux enjeux de ce projet de recherche.</p>
4	<p><b>Ginette BATY - TORNIKIAN</b></p> <p>École Nationale Supérieure d'Architecture Paris-Belleville.(IPRAUS)</p>			<p>Sens et conditions de la qualité architecturale des ensembles urbains modernes dans les mutations du XXIème siècle.</p>	<p>Il s'agit de questionner le projet négocié et la réception sociale qui en est faite lors d'opérations de réhabilitation de cités jardins, en interrogeant les acteurs institutionnels, les concepteurs et les habitants. La cité jardin redevient le symbole d'un patrimoine urbain sain dont on cherche par la réhabilitation à redonner une place centrale (restructuration des villes) ainsi qu'une inscription dans la qualité environnementale. C'est aussi analyser les représentations et stratégies des politiques et des habitants autour de la fabrication de la ville.</p>
5	<p><b>Georges DEPREE</b></p> <p><b>Virginie POUJOL</b></p> <p>Habitat Etudes Recherche</p>			<p>Le projet à l'épreuve de la démocratie locale et de la concertation</p>	<p>Le lien entre participation (des habitants) et projet négocié est au cœur de cette proposition de recherche qui prend pour objet d'étude la ZAC Porte de Paris à Saint Denis. Mais la participation suppose t elle la négociation? La proposition de recherche de l'équipe peut aider à mieux cerner l'émergence d'une culture partagée du projet. Elle peut aussi révéler ce qui fait blocage pour des raisons structurelles.</p>
6	<p><b>Alain BOURDIN</b></p> <p><b>Marie-Pierre LEFEUVRE</b></p> <p>Laboratoire Théorie des Mutations Urbaines</p> <p>Institut Français d'Urbanisme</p>			<p>La sémantique européenne du projet urbain négocié</p>	<p>La problématique n'est pas directement relative à la question du projet négocié même si la question des notions et des vocabulaires communs aux partenaires du projet urbain en Europe est liée à une meilleure intercompréhension des acteurs.</p> <p>Le champ sémantique sur lequel la recherche se centre est : le vocabulaire concernant les organisations de projet et les fonctions occupées par les acteurs, la nature des projets et les champs d'action, les arguments dits « techniques » (urbanité, cohésion sociale, confort urbain, mixité, ...)?</p>
7	<p><b>Michel BONETTI</b></p> <p>CSTB</p> <p>Centre Scientifique et Technique du Bâtiment</p>			<p>Les processus de traduction spatiale des enjeux selon les situations de négociations dans la conception des projets urbain</p>	<p>Comment les situations de négociations structurent les projets et comment les enjeux, les intentions des acteurs, les modes de négociation influencent les processus de traduction spatiale. Elle suppose d'identifier ces situations de négociations (dont l'hypothèse est qu'elles s'actualisent de manière différentielle selon les configurations d'acteurs), ainsi sur les catégories sémantiques à partir desquelles s'opère l'identification des enjeux et leur traduction spatiale. La problématique s'appuie sur les références au processus de « traduction », voire de transduction aux « dispositifs » de négociation. Elle vise aussi l'étude de catégories sémantiques à l'œuvre dans la formulation des enjeux, les intentions des acteurs ou la régulation des négociations. Elle élargit l'approche de la traduction a la « traduction spatiale ».</p>

8	<b>Anne DEBARRE</b>  Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris-Malaquais  Laboratoire ACS				Négocier pour construire et vivre ensemble : des projets « d'habitats groupés »	L'équipe se propose de travailler sur les expériences, encore peu nombreuses en France, d'habitat groupé « alternatif » soucieux de qualité environnementale. Elle donnera des coups de projecteur sur des expériences comparables à l'étranger. Elle met l'accent sur les négociations qui se développent dans ces contextes, tant au sein du groupe de futurs co-habitants qu'avec les acteurs du « contexte » (élus, professionnels divers).
9	<b>Anne-Véronique BLIN</b>  GERS  Groupe d'Étude et des Recherches Sociales				Transformation des espaces extérieurs en habitat social : Expérimentation et négociations	L'équipe souhaite comprendre « les étapes » du projet en étudiant « des démarches parallèles ». Elle souhaite analyser « la confrontation des valeurs » entre équipe-projet du commanditaire, équipe de conception, partenaires des collectivités locales, usages et professionnels de terrains. « Les niveaux de négociation, leur énonciation et leur traduction » feraient l'objet d'une investigation.
10	<b>Paulette DUARTE</b>  <b>Gilles NOVARINA</b>  Institut d'Urbanisme de Grenoble  Laboratoire PACTE Territoires				Les projets urbains en Europe : Entre concertation et négociation	La problématique s'organise autour de trois points : le premier dresse le contexte général qui rend compte de la place croissante de la négociation dans l'élaboration des projets.  Le second insiste sur la nécessaire distinction entre négociation et concertation, souvent utilisées comme synonymes par les chercheurs ou les professionnels de l'urba. En se référant à des travaux anglo saxons (en particulier ceux de J Forester établissant la distinction entre « deal making » et « délibérative process », les auteurs conviennent de réserver le terme de « négociations » à l'analyse de l'activité des décideurs et « concertation » aux relations entre décideurs et différentes catégories d'usagers.  Le troisième point est consacré à la dynamique d'évolution propre du projet: l'objectif est de comprendre comment celui ci se transforme au fur et à mesure de la négociation.  En résumé, cela se traduit par 3 questions : Quelle différence entre concertation et négociation? Quelle place pour ces 2 modalités d'association des acteurs et des usagers tout au long du processus d'élaboration du projet? Quels effets négociation et concertation ont elles sur le contenu des plans et des projets?
11	<b>Nathalie LAURIAC</b>  (Co-cité)				Le projet négocié : Les conditions d'une production du commun	La question des conditions dans lesquelles se produit du « commun », couplée aux modalités effectives par lesquelles les acteurs dépassent les intérêts catégoriels au sein d'une négociation. Prenant l'espace de négociation comme construit social, la problématique se singularise par une analyse très en finesse des processus d'interaction et d'ajustement et par une double hypothèse. La première se tourne vers la recherche des régularités dans les formes et résultats de la négociation, elle est complétée par une seconde hypothèse où il s'agit de regarder la façon dont les postures d'acteurs évoluent au fil des dilemmes rencontrés.  Enfin, le versant d'étude de la délibération s'intéresse quant à lui à la prise en compte non pas des « demandes » mais de ces mises en phase au cours de la fabrication du projet en se centrant sur les formes de régulation des intérêts catégoriels et le renouvellement des positions que la négociation occasionne. Le projet négocié est ainsi vu comme un ensemble complexe et dynamique et ce projet offre un panorama théorique susceptible de rendre compte de façon lisible de la relation nouée entre les parties en dépassant le schéma classique de la démocratie participative ou du conflit.

12	<p><b>Chris YOUNES</b></p> <p>GERPHAU UMR CNRS</p> <p>Groupe d'Etude et de Recherche Philosophie Architecture Urbain</p> <p>École d'Architecture de Clermont-Ferrand</p>			<p>Le défi du projet négocié dans le contexte du durable. European dans tous ses états</p>	<p>Avec 20 ans d'expérience, European a misé sur un dispositif qui privilégie la négociation. Le corpus étudié sera divisé en deux familles : la première comportant des projets qui présentent une forte continuité et la seconde décrivant des projets ayant été fortement altérés lors de leur élaboration et réalisation. Ce classement sera testé par des entretiens avec les concepteurs et la maîtrise d'ouvrage. Le parti pris de la négociation, peut mettre en crise la question de l'innovation souvent associée à une création solitaire. Le dispositif d'analyse permettra aussi de voir comment le projet urbano-architectural travaille la négociation dans le contexte du durable.</p>
13	<p><b>Viviane CLAUDE</b> <b>Philippe HAMMAN</b></p> <p>INSA de Strasbourg CRESS</p> <p>Université Marc Bloch de Strasbourg</p>			<p>Des rails pour tisser des liens? Les tramways à l'épreuve de la négociation dans les projets urbains</p>	<p>Identification de 4 axes autour des projets de tramway :</p> <p>1- la circulation des acteurs sur des scènes ou dans des arènes différentes mobilisent les théories de la gouvernance pour appréhender la manière dont les projets de tramway mobilisent deux scènes d'actions publique : le projet de ville dans une logique de « co production » de la ville et le projet de transport dans sa contribution à la représentation de la ville durable.</p> <p>2- L'élargissement de la scène des projets : il s'agit ici d'interroger la démocratie participative, et ses mises en tension au regard des différents enjeux techniques, politiques et citoyens.</p> <p>3- Le pouvoir des images : à partir de la masse des graphiques produits, l'analyse porte ici sur les opérations de figuration qui se succèdent et qui sont autant occasion de conflits (ex : entre techniciens) qu'objet de rationalisation ou source de séduction autour de la construction de l'image d'une ville en devenir.</p> <p>4- Enfin, l'analyse de l'espace public généré par le tramway comme espace négocié, il s'agit ici de restituer la manière dont cet espace public cristallise les regards et les intérêts différents (passants, riverains, usagers du transport) et de voir s'il existe des espaces ou des territoires plus négociables que d'autres.</p>
14	<p><b>Patrice NOVIANT</b></p> <p>École Nationale Supérieure d'Architecture Paris- Malaquais- ACS</p>			<p>La grande négociation du lieu durable</p>	<p>Cette recherche propose de considérer toute négociation de projet architectural et urbain dans un contexte environnemental lui même soumis à de multiples plans de négociation. Il s'agit de remonter à partir de cas types déterminés aux négociations en cours aux niveaux territoriaux afin d'éclairer les « effets de débarquement » de ces plans sur les négociations plus locales des opérations architecturales.</p>
15	<p><b>Anne LAFFANOUR</b></p> <p>École Nationale Supérieure d'Architecture Paris- Malaquais-ACS</p>			<p>Le Projet Négocié : Projet développement culturel et proposition architecturale : quelle rencontre?</p>	<p>Ce projet de recherche propose d'analyser l'expérience de confrontation entre l'œuvre que représente le projet scientifique et culturel d'une proposition d'institution et l'œuvre architecturale déclinant le projet culturel.</p> <p>L'intérêt de cette recherche serait de questionner la nature même de la négociation (en partant du projet culturel et non du projet architectural) et son influence sur la qualité intrinsèque du projet. La négociation est le processus d'ajustement, celui de l'appréhension du projet dans son ensemble en l'inscrivant dans le lieu.</p>

16	<p><b>Alessia DE BIASE</b></p> <p>Laboratoire Architecture/ Anthropologie</p> <p>École Nationale Supérieure d'Architecture</p> <p>Paris-la-Villette</p>			<p>Entre négocié et négociable.</p> <p>Conceptualisation d'outils pour la production d'espaces bâtis</p>	<p>Ce travail se propose d'étudier les fondements d'une « histoire commune », d'un récit partagé sur un territoire à partir de la mise en tension entre ce qui est négocié et ce qui est négociable. (triangulation habitants-concepteurs-décideurs). La négociation d'un projet garantit t elle sa négociabilité dans le temps?</p>
17	<p><b>Jean-Jacques TERRIN</b></p> <p>Lab'Urba</p> <p>Université technologique de Compiègne</p>			<p>Projet négocié, usages, méthodes et outils collaboratifs</p>	<p>Le développement durable, en impliquant la prise en compte de l'utilisation ultérieure de l'ouvrage et l'intégration des usages suppose une transformation radicale du processus de conception et un changement de ses méthodes. Le projet s'attache alors essentiellement à l'identification de ce que pourraient être les outils et les méthodes collaboratives en conception, il se fonde en effet, sur l'hypothèse selon laquelle un appareillage collaboratif adapté faciliterait la prise en compte des spécificités de la négociation entre des acteurs hétérogènes, tout au long du processus dans le contexte des projets architecturaux et urbains.</p> <p>Dans un contexte généralement marqué par les conflits potentiels entre intérêts et logiques différentes, le travail collaboratif définirait un espace continu de négociation.</p> <p>Ce travail s'appuie sur des outils très différents: des outils numériques mis au point au cours des trente dernières années. Il s'agit par ex « d'espaces de projets virtuels », multimédias hébergeant l'ensemble des informations décrivant un bâtiment (état des lieux de l'existant) mais avec un potentiel de confrontation des savoirs en action et autorisant une projection sur l'avenir (entre réalité composée, réalité mixte et réalité virtuelle).</p>
18	<p><b>Catherine AVENTIN</b></p> <p><b>Magali PARIS</b></p> <p>CRESSON</p> <p>École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble</p>			<p>Les jardins partagés : des territoires et des ambiances négociés</p>	<p>La problématique est celle de la négociation permanente en œuvre dans la gestion des jardins partagés. Le jardin partagé est considéré comme un bon exemple de démarche citoyenne et urbaine qui s'inscrit en plus dans le développement durable.</p> <p>Le jardin partagé serait aussi un terrain propice pour envisager et projeter la ville durable.</p>
19	<p><b>Jodelle ZETLAOUI-LEGER</b></p> <p>laboratoire CRETEIL</p> <p>Institut d'Urbanisme de Paris</p> <p>Université paris 12</p> <p>Val-de-Marne-PRES</p>			<p>Quels imaginaires partagés? Coproducton et innovations dans les projets d'architecture et d'aménagements urbains</p>	<p>Problématique de la co production et du collaborative design et sa déclinaison dans le cadre de projets locaux et courants (non expérimentaux)</p>

	Est				
20	<b>Manuel PERIANEZ</b>  <b>ARIISE</b>  Association pour la recherche et l'intervention sur l'inconscient, la société et l'environnement			L'évolution du projet négocié à Reims. Ses nouvelles modalités après 20 ans d'interaction innovante entre deux maîtres d'ouvrages sociaux et l'atelier BCDE	Quelles sont les interactions entre négociation et DD dans les projets « expérimentaux »? Qu'est ce qu'une démarche de projet expérimentale? En quoi ces démarches influencent elles les process « courants » et « non expérimentaux »? Y a t il un lien entre innovation architecturale et démarche expérimentale de projet?
21	<b>Dominique BOULLIER</b>  <b>LAS-LARES</b>  Laboratoire de recherche en sciences sociales Université de Rennes 2			Les voies incertaines du projet négocié	La problématique se fonde sur 7 hypothèses : 1- tri partition des acteurs potentiels : MOA, MOE et maitres d'usages. 2- Ces personnes se trouvent dans un processus d'acquisition des savoirs supposant un mode d'appropriation; « ontologies à géométrie variable » 3- Différentes modalités d'intégration ou de rejet des usagers 4- Le maintien dans les négociations implique une conquête d'incertitude. 5- L'incertitude résulte des variations ontologiques des personnes mais aussi de non prises en compte d'attentes qui peuvent conduire à l'abandon de la participation dans la négociation. 6- On peut utiliser la référence du « compte à rebours » pour lever les incertitudes dans la négociation. 7- La négociation demande à se maintenir dans une zone floue.  L'ensemble débouche sur la proposition d'une nouvelle modélisation.
22	<b>Laurent DEVISME</b> École d'Architecture de Nantes			La négociation sortie de ses gonds. Tracer la ville en action. Interroger une catégorie d'analyse de l'action publique	Approche des négociations basée sur le triptyque dispositifs/objets/pratiques de la négociation spécifiée par deux partis pris : partir de l'échelle des individus (plutôt que, ou au delà des institutions); adopter une méthode ethnographique.

23	<p><b>Christophe CAMUS</b></p> <p>LET</p> <p>Laboratoire Espaces Travail</p> <p>École nationale Supérieure d'Architecture Paris-la-Villette</p>			<p>Le projet architectural durable négocié : Pratiques, compétences, valeurs</p>	<p>Le projet de recherche repose sur deux hypothèses fortes :</p> <p>1- Une relation étroite entre développement durable et projet négocié. Mais loin de la considérer comme « naturellement » acquise, c'est à comprendre la manière dont se forge cette relation, dont elle s'exprime au niveau du projet, dont elle mobilise de nouveaux acteurs autour de nouvelles exigences que s'attache le projet.</p> <p>2- L'influence exercée sur l'identité professionnelle des architectes par cette plus grande ouverture au projet négocié. Quelles tensions nouvelles, quels changements de valeurs entraîne t elle? En quoi l'activité cognitive est elle irriguée par la question de la négociation?</p>
24	<p><b>Dominique THEILE</b></p>			<p>Du projet négocié au projet partagé : s'inspirer de la concertation usager dans le jeu vidéo?</p>	<p>La participation des usagers dans le jeu vidéo n'est pas nécessairement démocratique, et le jeu vidéo n'est pas compatible avec le concept de développement durable, mais cette prise de recul permet néanmoins d'interroger les concepts de projet négocié, projet partagé, participation, démocratie, développement durable. Il paraît important de développer les méthodes de concertation dans le projet architectural et urbain et tout particulièrement dans la rénovation de l'habitat.</p> <p>Il existe un secteur présentant certaines similitudes avec la conception architecturale et urbaine, où s'est implanté une tradition d'associer des usagers à la conception du produit : l'industrie du jeu vidéo.</p> <p>Aussi bien dans le jeu vidéo que dans la production architecturale et urbaine la négociation intervient dans la gestion de projet lorsque le projet associe les acteurs à des intérêts divergents, cas de figure le plus courant.</p>
25	<p><b>Guy TAPIE</b></p> <p>École Nationale d'Architecture et de Paysage de Bordeaux</p>			<p>Négocier pour expérimenter : fabriquer les espaces publics</p>	<p>Partant du constat de l'importance croissante et décisive des processus de négociation sur la décision en matière d'aménagement, notamment dans une perspective de durabilité, l'équipe se propose d'explorer quatre dimensions fortes de la négociation. Ils se focalisent sur l'espace public. En premier lieu, les auteurs identifient assez classiquement le périmètre de la négociation en termes d'ouverture/fermeture. Puis ils proposent de prendre appui sur les théories de Callon et Lascoumes (sans toutefois les citer) pour qualifier la dimension informative et cognitive des processus. Dans un troisième temps, ils s'arrêtent sur les formes et matérialités des accords et désaccords, éventuellement utilisés comme ressources. Enfin ils mettent l'accent sur la dimension relationnelle permettant d'obtenir adhésion et coopération. Le tout s'actualise dans des situations choisies pour leur caractère innovant.</p>
26	<p><b>Gilles DEBIZET</b></p> <p>UMR PACTE</p> <p>Laboratoire Territoires/CNRS</p>			<p>Le projet immobilier entre durabilité, territoires et professions. Coopérer, négocier, apprendre, généraliser</p>	<p>Ce projet propose d'appliquer la question des méthodes de management de la qualité et des apprentissages auxquels elles donnent lieu, à un certain nombre d'opérations de haute qualité environnementale réalisées ou en voie d'achèvement dans la région grenobloise. Les deux principales questions sont les suivantes :1) Quelles sont les modalités de la coopération négociée induites par le paradigme de la construction durable ? et 2) Comment généraliser ces expériences de "copilotage" à la pratique ordinaire des projets immobiliers ?</p>

27	<b>François GUENA</b>  ARIAM-LAREA  École Nationale Supérieure d'Architecture Paris-la-Villette				Négociation et conception architecture. Quels outils numériques pour une négociation de la conception architecturale?	Il s'agira d'interroger les manières dont les architectes d'un « projet négocié » intègrent les concertations dans leurs projets. Deux hypothèses : certaines des négociations entre les acteurs du projet ont affaire avec la conception des formes et mesures de l'architecture ou de l'urbanisme. Certains des acteurs du projet spatial ont des intentions relatives à la conception architecturale et urbaine. Ils auraient chacun une représentation de ce que serait cette conception. Cette recherche souhaite mettre à l'épreuve du « projet négocié » la modélisation architecturologique de la conception architecturale. Quels outils permettent aux acteurs de la négociation de communiquer pour concevoir l'espace en commun. Quels outils numériques d'assistance seraient à penser pour une négociation de la conception architecturale ?
28	<b>Alain RENK</b>				Les projets confrontés à l'impératif du développement durable. Nouveaux modes de négociation des projets à la rencontre des approches descendantes et ascendantes	La problématique exposée se focalise sur les méthodes, des exercices de jeux et de simulation sur la complexité et les systèmes d'interdépendance, dont le lien avec la question de la négociation et du projet urbain n'est pas d'ailleurs toujours clair, l'objectif étant de réfléchir aux méthodes et outils de négociation efficaces pour répondre aux défis du développement durable. Une des idées avancées est de dépasser la sectorisation des méthodes et lier les approches descendantes et ascendantes. Sont mis en avant les nouveaux rôles de la maîtrise d'ouvrage confrontée aux nécessités de l'interaction. Un premier volet de la recherche sera descriptif, et un second prospectif.
29	<b>Dominique HERNANDEZ</b>  Agence Paysage et Lumière				Le projet négocié comme nouveau mode de fabrication de la ville. Évaluation de deux exemples de projet négocié : Le GPV de Rouen et le Contrat de Quartier de Castellamare di Stabia	La problématique de ce projet est celle de la gouvernance de projet, à l'échelle du projet urbain. Et s'exprime en deux textes différents, prenant pour exemple des projets urbains de type ZAC ou « politique de la ville » en France . Les questions posées, tant sur le cas français que sur le cas italien, sont de l'ordre d'un audit d'opérations. Le projet s'appuie sur la «théorie des <i>stakeholders</i> », référencée à deux articles américains n'ayant pas fait encore référence, et ramenée à un protocole d'analyse en « grille », avec en ligne les différentes parties prenantes », et en colonnes, leurs intérêts, leur impact sur le projet et leur stratégie. L'objectif annoncé est celui de produire et d'améliorer des « guidelines ».
30	<b>Vincent BAGGIONI</b>  ARENES				Procédures et processus de discussion dans les dynamiques de production des formes architecturales collectives	L'exposé de la problématique est assez vague et ne laisse pas transparaître de réelle innovation conceptuelle. De nombreuses recherches tendent à montrer, ces dernières années, la façon dont les modalités de négociation, les argumentaires et les configurations d'acteurs s'inscrivent dans la délibération et, plus largement, sont pris en compte.

31	<b>Paola SAVOLDI</b> Politecnico de Milan			Négociation : quels espaces pour le projet?	<p>Il est fait état des relations entre formes de transaction et formes de projet, avec deux questions principales : dans quel type de projet est-il nécessaire d'activer une stratégie de négociation et de quel type?; et « quel est l'espace accordé aux activités de composition du projet? ». Réciproquement comment les contraintes du projet influent-elles sur l'accord entre partenaires ?</p> <p>A partir de ces hypothèses, les auteurs entendent prendre des cas de figure exemplaires et regarder les « profils de transactions ». Ainsi, les auteurs voudraient montrer la variété des interprétations du projet urbain et les réponses pertinentes aux demandes exprimées par les destinataires, et ce faisant problématisent le projet comme lieu de transaction.</p> <p>Deux angles de vue seront privilégiés sur les sites : la relation entre échange politique et partie technique dans la définition du projet urbain ; le rôle des décideurs notamment dans une négociation souvent orientée autour de ressources disponibles, et en particulier l'usage des sols, thématique centrale dans cette proposition. Cela amène à interroger aussi les nouvelles compétences des aménageurs alors que la qualité d'un projet résiderait surtout dans l'effort conjoint pour identifier un échange de ressources mais aussi redéfinir la forme urbaine.</p>
----	----------------------------------------------	--	--	---------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Parmi ces 31 réponses, le jury, réuni le 4 septembre 2008 au PUCA, a retenus 7 propositions. (3, 4, 5, 8, 13, 23, 25)

## **2 Bilan de l'appel d'offre**

Les 31 propositions reçues montrent-elles l'intérêt partagé de la communauté des chercheurs ou des acteurs du cadre bâti pour l'objet de la recherche? Pour répondre à cette question il faut rappeler les conditions de parution de l'AO, la période à laquelle il a été diffusé et le délai autorisé. Il faut également prendre en compte les conditions de diffusion et connaître la fréquence.

### **2.1 Rappel des conditions de diffusion de l'appel d'offre**

Sur la période d'Avril à Juin 2008, l'appel d'offres de recherche « *Le Projet Négocié* » a fait l'objet d'une publication internet, ainsi que d'une diffusion électronique.

#### **2.1.1 Publication sur sites internet**

En ligne :

- Site internet du Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics (BOAMP).

Sous forme d'un fichier téléchargeable au format PDF :

- Site internet du PUCA
- Site internet ARCHI.FR du ministère de la culture et de la communication
- Site intranet de la DGUHC

#### **2.1.2 Diffusion électronique**

Sous forme d'un fichier au format PDF adressé par messagerie, les destinataires étant susceptibles de diffuser l'information dans leurs réseaux :

- Membres du comité d'orientation du PUCA
- Membres du conseil scientifique du PUCA
- Correspondants des PREDAT
- Équipe primées des sessions EUROPAN
- Direction Régionales de l'Équipement (DRE)
- Directions Départementales de l'Équipement (DDE)
- Centre d'Étude sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques (CERTU)
- Direction des Affaires Économiques et Internationales (DAEI)
- Direction de la Recherche et des Affaires Scientifiques et Techniques (DRAST)
- Directeurs des Ecoles d'architecture
- Enseignants, chercheurs et doctorants du réseau des Ecoles d'architecture
- Directeurs des Maisons de l'Architecture
- Directeurs des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
- Presse professionnelle (15 revues, dont *Diagonal*, *Urbapresse*, *Archiscopie*, *Actu-Archi*, *Le Moniteur*, *La Gazette des Communes*)

## **2.2 Profils des équipes, ressources et disciplines / AO**

Quelques enseignements sur le profil-type des équipes postulantes (retenues ou non) et des membres qui les composaient peuvent aider à mieux situer l'état de veille ou l'intérêt des différents chercheurs et acteurs de production de l'espace vis à vis de la négociation autour du projet.

Bien que cet AO s'adresse principalement aux chercheurs, les professionnels sont également présents. C'est pourquoi, il devient significatif de relever par exemple :

- les métiers les plus représentés parmi les professionnels
- la proportion d'équipe pluridisciplinaires ou mono disciplinaires (si l'on prend l'hypothèse de définir une équipe pluridisciplinaire par un nombre minimum de métiers présentés)
- les différents niveaux de partenariat entre membres d'une même équipe, ainsi que la proportion d'équipes émanant de laboratoires, de centre de recherches institutionnels, ou d'association libres de professionnels...

### **2.2.1 Pluridisciplinarité/ Mono disciplinarité :**

Sur les 31 équipes, on constate que la majorité d'entre elles sont pluridisciplinaires. En effet, elles sont au moins composées de 3 compétences différentes.

Seules 9 équipes (2, 6, 8, 9, 18, 24, 28, 29, 31) sont mono disciplinaires.

La négociation étant au cœur des métiers telles que l'architecture, l'urbanisme ou encore l'ingénierie, il semble normal de retrouver, dans les différentes équipes de recherches, des représentants de ces professions.

Ainsi, 13 équipes sont constituées majoritairement de chercheurs, contre 11 à tendance praticienne.

Viennent s'associer à ces métiers, d'autres professions, plus minoritaires : géographe, anthropologue, ethnologue, programmiste, historien, designer, muséographe, philosophe, psychosociologue et politologues sont ainsi présents.

Enfin, parmi les 31 équipes, il est important de signaler le grand nombre de personnes aux multiples compétences : les équipes 1, 6, 9, 17, 24, quant à elles, sont composées de personnes ne possédant qu'un seul métier.

### **2.2.2 Partenariat :**

Les 31 équipes ont majoritairement fait appel à différents partenaires: 20 d'entre elles (4, 5, 6, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 24, 26, 27, 28, 29, 30) en ont sollicités contre 11. Pour la plupart, ces partenariats sont français, ce qui n'est pas le cas, pour les équipes 17 (Espagne), 28 (Pologne) et 29 (Italie).

Parmi les équipes retenues, seules 3 équipes ont fait appel à un partenaire (3, 8, 13).

### **2.2.3 Laboratoires :**

6 des 7 équipes retenues sont des laboratoires, tous directement ou indirectement rattachés à des écoles d'architecture françaises. L'équipe 5 (retenue) est un bureau d'étude qui dispose de toutes les compétences requises.

### **2.2.4 Pluri nationalités :**

La majorité des équipes sont françaises. Seule, l'équipe 31, est italienne. Enfin, près d'1/3 des équipes sont composés de français et d'européens. Même si cela reste minoritaire, on comprend que le sujet du « projet négocié » va bien au delà de nos propres frontières. Les sept équipes retenues sont françaises, exceptée la n° 8, composée de trois français et d'un allemand.

## **2.3 Contenus et localisations des propositions**

### **2.3.1 Situation géographique du projet :**

Parmi les 31 équipes, seule l'équipe 26 n'a pas encore défini son corpus. La majorité des études de cas sont faites sur le territoire français : c'est le cas des équipes 2, 4, 5, 6, 9, 11, 13, 14, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 30. Les équipes 3, 8, 19 allient, quant à elles, des exemples de projets français et européens. Enfin, les sept équipes restantes (1, 10, 12, 15, 16, 19, 31) n'ont traité que des exemples situés strictement en Europe ou à l'étranger. Certaines équipes ont également décidé d'utiliser des études de cas auxquels ils sont liés : ceci est vrai pour l'équipe 8, 12 et 19.

Les sept équipes retenues ont choisi de porter leur recherche sur des projets concrets, tous situés en France. Seule l'équipe 3 a fait une comparaison entre des exemples à la fois français et étrangers (Europe, EU, Québec).

### **2.3.2 Échelle des territoires d'études :**

Plus de la moitié des projets axent leur recherche sur l'échelle urbaine. Parmi celles ci, on compte également les sept équipes retenues, à l'exception de la n°3 qui propose de travailler sur des petites opérations d'habitats coopératifs. On constate un manque important de l'étude du « projet négocié » sur les petites échelles.

### **2.3.3 Propositions non situées :**

Trois équipes (6, 17, 24) appuient leur recherches sur des propositions non situées : parmi elles, 2 équipes sont à majorité composées de chercheurs (6, 24) contre 1, composé d'une majorité de praticiens (17).

## **2.4 Répartition des propositions par axes**

### **2.4.1 Rappel des 4 axes de consultation**

#### **Les nouvelles modalités du projet négocié**

L'appel d'offre proposait quatre axes de recherches, ainsi que plusieurs thèmes, laissant aux différentes équipes une réelle liberté de réponse.

### **Axe 1 - Le projet à l'épreuve de relations ouvertes et denses**

Le fait est consensuel : tout projet se déroule dans une incroyable complexité relationnelle qui repose à la fois sur une division du travail de plus en plus forte, sur un élargissement des données à maîtriser (réglementaires, procédurales, juridiques, techniques... la liste est longue) et sur des structures décisionnelles partenariales. Le projet doit alors trouver sa voie sous la pression de systèmes de plus en plus contraignants du point de vue de la production mais encore de son évaluation. Que cela soit du côté de la commande et du client, que celui de l'exploitant et gestionnaire, tous veulent avoir leur mot à dire autrement que par réactivité à la proposition des concepteurs.

La complexité des configurations d'actions mêle plusieurs types de fonctions, celle relevant de la commande et en amont de la planification et des projets, celle de la conception, celle de la mise en œuvre et de la réalisation matérielle, celle de la gestion et de la maintenance. Des organisations et des directions aux traditions d'action différenciées sont amenées à négocier tout comme des professionnels liés à des disciplines et des expériences de travail assez différenciées.

En fonction des marchés, nous pouvons repérer plusieurs processus en cours qui s'efforcent de stabiliser les objets de la négociation entre protagonistes. Ainsi dans le champ de la production de la ville et de l'urbain de nombreuses chartes, guides, programmes, sont les traductions d'accords entre acteurs pour s'entendre sur les caractéristiques des projets produits : c'est une façon de limiter les négociations en instituant un cadre collectif de référence.

Il se met aussi en place des modalités originales d'organisation des acteurs fondées sur des logiques de projet.

## **Axe 2 - Le projet à l'épreuve de la durabilité**

Le développement durable est placé au centre de toutes les préoccupations. L'évolution est si profonde qu'on la qualifie de paradigmatique ce qui met l'accent sur les dynamiques de changement économique, politique, culturel. Une conscience globale et partagée se consolide sans supprimer les conflits d'intérêts et politiques, les controverses scientifiques dans de multiples domaines (l'environnement, l'économie, la gouvernance politique), les débats professionnels et techniques. Le développement durable offre à la fois de nouvelles ambitions pour les sociétés contemporaines et conduit à des transformations quelquefois radicales dans la façon de planifier et de concevoir les politiques publiques qui touchent au territoire et à l'espace. Les décisions qui fondent les opérations ou les projets sont donc affectées par l'éthique et les nécessités formulées dans le cadre d'un nouvel horizon.

Engagement nécessaire de l'ensemble des acteurs, le développement durable se base sur un équilibre supposé entre trois domaines : l'économie garantissant une réalité au projet, l'écologie pour une pérennité de la planète, le social pour un « vivre ensemble » en harmonie. Les deux premiers font l'objet de nombreuses tentatives de quantification, normalisation plus ou moins abouties. Le social, au centre de tous les discours politiques, nécessite une approche particulière, plus sensible.

## **Axe 3 - Le projet à l'épreuve de la démocratie locale**

La première décennie des années 2000 a remis à l'ordre du jour les questions de participation, de consultation, des habitants, au travers de l'institutionnalisation de procédures adaptées ou de revendications contestataires pour s'opposer à des projets. De nombreuses politiques publiques, de collectivités territoriales, ont intégré la société civile, les associations, les usagers. Cela n'est pas sans poser de nombreuses questions sur le moment de sollicitation des usagers-habitants, sur l'état du projet à soumettre (esquisse, état plus avancé...), sur les échelles pertinentes pour solliciter les catégories de population concernées, encore faut-il les identifier. Les méthodes plus ou moins formalisées ont des chances d'être assez différentes en fonction des projets : de territoire, urbain (à quelle échelle ?), de quartier, d'habitat. L'architecture et l'urbanisme ont toujours été des enjeux forts mais ils acquièrent une lisibilité nouvelle au travers des formes contemporaines de communication. Peut être plus encore, ils sont médiateurs d'une réflexion sur le lien social et sur « ce qui fait société ». Dans les débats, les forums, les réunions publiques, il importe d'identifier les problèmes qui sont discutés, les alternatives qui sont envisagées et sur lesquels s'opposent les uns et les autres : comment cela réagit alors sur les projets, sur les façons de les faire, de les concevoir, de les programmer, de les réaliser et de les gérer.

Aujourd'hui nul ne doute de la complexité des organes publics de décision. Tout un arsenal législatif récent (SCOT, PLU) et organisationnel plus ancien (communautés de communes, comités locaux, ...) impose une recombinaison des stratégies des élus pour programmer, décider, des opérations d'aménagement, urbaines et des projets : financement, localisation, modalités des choix des concepteurs. Souvent ces choix s'adosent à une vision des modes de vie, des stratégies de développement économique et de peuplement, à des engagements moraux sur la durabilité mais sont aussi contraints par les équilibres politiques, les réseaux

d'influence existants, les partenariats avec les acteurs privés, l'intégration de la société civile. Il s'opère à ce niveau de nombreuses négociations qui interrogent la transcription des enjeux définis dans les projets de territoire (planification), urbains, architecturaux. On ne peut ignorer la prolifération des systèmes d'information qui touche la totalité des projets, systèmes dont la consistance peut varier avec les situations ou les marchés. Aucune action urbaine ne se conçoit sans une stratégie de communication aux contenus variables en fonction des cibles visées. Certaines sont lancées par des campagnes de publicité actives et agressives. La modélisation et la simulation des opérations urbaines, des projets, des actions, sont confiés à des spécialistes et, le développement des outils informatiques (SIG, images de synthèse, sites internet dédiés) amplifie le phénomène.

#### **Axe 4 - Le projet à l'épreuve de nouvelles modalités d'organisations**

Le rapport à l'utilisateur est le support de négociations plus traditionnelles. Les différents marchés de l'architecture et de l'urbanisme semblent alors une variable importante : les politiques de la ville sont traditionnellement sensibles à la concertation ; la réhabilitation, quand les habitants sont présents, offre un cadre concret à des relations entre professionnels et usagers ; la promotion privée, et en particulier dans l'accès à la propriété, quand la relation à l'utilisateur est une relation de service ; les coopératives quand les participants se fédèrent autour d'un projet. Dans certains cas l'utilisateur est moins aisément identifiable ou si diversifié qu'il est impossible d'établir les conditions d'une bonne implication. Autant de configurations qu'il importe d'analyser pour comprendre les modalités originales de négociation ou similaires mises en œuvre et la façon dont elles supportent des demandes contemporaines dans la production de la ville (espaces publics), dans celles du logement (opérations qui intègrent de nombreux services pour vivre en autarcie), dans le domaine des transports.

L'architecte doit voir son rôle de nouveau ausculté quand il est pris et considéré comme un élément d'un réseau qui doit constamment négocier son projet et ses prestations. Son droit d'auteur est fréquemment remis en cause par ses autres partenaires tant la conception et le projet apparaît à la fois comme une lutte permanente pour savoir quel part prend chacun dans le dessin original et en même temps pour se partager les risques souvent délégués à l'autre. La complexité de la chaîne d'acteurs repose ces types de responsabilités et les relations entre professionnels traditionnels sont remis en cause. Se réinterroger sur l'identité même de l'« agence » apparaît pertinent pour un acteur économique, revendiquant ses liens avec la créativité et la culture, et travaillant dans des partenariats plus ou moins structurés. L'évolution très rapide des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) entraîne la mise en place de moyens nouveaux encore peu accessibles tant sur le plan financier que sur la capacité d'usage. Le débat suppose une capacité de dialogue où l'ensemble des paramètres seraient pris en compte. Le sensible, l'imprécision, le flou, l'imaginaire, se trouvent rapidement contraint par de tels outils. Dans le jargon de l'ingénierie, notamment pour les grands projets, il s'agit de traiter des interfaces et de l'interopérabilité au travers de plateformes dédiés à la production de plans. L'informatisation des communications s'est sophistiquée mais se rejoue sur ce terrain des oppositions assez classiques bien que ce type d'échanges fluidifie l'action des uns et des autres.

Une approche quasi-ethnographique du fonctionnement d'agences ou du déroulement de projet montrerait ainsi le cheminement du projet, le poids de chacun et les conséquences sur l'objet matériel. Opter pour une approche des négociations « au quotidien », rendant compte de l'activité ordinaire de production architecturale ou urbaine pourrait sans doute faire émerger ces types de débats encore faut-il qu'elle soit nourrie de modèles d'analyse pour les interpréter. Il semble plus prometteur de quitter l'échelle des interfaces duales du type concepteur/habitant ou concepteur/élus ou encore maître d'œuvre/maître d'ouvrage pour aborder la multi-dimensionnalité des attentes et des contraintes sur le projet.

## 2.4.2 Répartition suivant les axes

Certaines réponses se sont explicitement inscrites suivant un axe prioritaire de recherche. Pour les équipes ne l'ayant pas spécifié, les experts ont proposé une classification, au regard de leur lecture du dossier de candidature. Cependant, et même si c'est l'axe prioritaire qui a été identifié, on se rend compte que la plupart des équipes ont défini un projet suivant plusieurs axes. Le tableau ci dessous montre que les quatre axes ont été tous traités sans trop de disparités. Parmi les sept équipes retenues, elles sont à chaque fois, au moins présentes deux fois dans chacun de ces axes.

Axes			
1	2	3	4
2-3- <b>13</b> -15-16-18-19-20-21-22-30-31	1-8-12-14-18-20- <b>23</b> -24- <b>25</b> -26-28-29	1-4-5-8-11-18-19-24- <b>25</b> -27-30	6-7-8-9-10-12- <b>13</b> -17-20-22- <b>23</b> -24-27-28-30-31

*Figure en gras les équipes retenues*

## 2.5 Les thématiques abordées

*Voir le texte de l'appel d'offre*

L'Appel d'Offre proposait de réfléchir sur 6 thèmes correspondant aux rapports que des grandes familles d'acteurs entretiennent avec le projet. Cette « liste » n'était, bien sûr, pas exhaustive et les équipes de recherche pouvaient compléter, entrelacer, superposer les questionnements proposés révélant les impératifs de négociations.

Les thématiques 1 à 4 (du lien social; du rôle des élus; de la maîtrise d'ouvrage; des rapports entre maître d'ouvrage et architectes) ont été largement abordées de manière croisée par les différentes équipes, thèmes qui se superposent par ailleurs avec les 4 axes. Les thématiques 5 et 6 (des architectes et de la division du travail de conception au sein d'un agence; de la technique) qui concernent directement l'élaboration du projet et le suivi de la réalisation au sein de la maîtrise d'œuvre sont quasiment absent des différentes réponses. Parmi celles retenues, l'équipe 23 qui s'intéresse, autour de la question du développement durable, à la formation des architectes pourrait apporter un éclairage sur ces deux derniers thèmes.

## 2.6 Répartition par type d'objectifs

On peut très schématiquement proposer une division des propositions en quatre types :

- 1 - Objectifs opérationnels
- 2 - Objectif de connaissance
- 3 - Objectifs didactiques
- 4 - Objectifs transversaux

Type d'objectif			
1	2	3	4
12-18-19-21	1-2-3-4-11-20-23-25-30-31	5-6-7-16-17-26-27-28	8-9-10-11-13-14-15-22-29

*Figure en gras les équipes retenues*

Le choix des équipes retenues, limité à 7, a surtout privilégié des compétences avérées dans le domaine de la recherche avec une problématique et une méthodologie clairement définies et en corrélation directe avec l'objet de l'AO.

Les objectifs opérationnels qui visent des expérimentations (aussi bien sur la méthode que sur la technique) développées sur un ou des projets à l'occasion d'une recherche sont peu représentés dans les réponses à cet appel d'offre, seules 4 réponses proposaient indirectement d'aborder ce sujet. Aucune des équipes retenues ne met en avant cet aspect, mise à part éventuellement l'équipe 8 comme nous le verrons plus loin. Cela paraît assez logique dans la mesure où le sujet même de l'AO ne concernait pas les typologies, les procédés constructifs ou le projet urbain, mais surtout l'observation des négociations.

Il n'est dans ce cas pas étonnant que l'objectif de connaissance soit particulièrement représenté. Parmi les 7 équipes retenues 4 en font parti. Les équipes 3-23-25 apporteront un éclairage sur le développement durable, sujet essentiel de l'AO qui évolue rapidement et qui fera l'objet de recadrage au cours de la recherche en fonction des nouvelles données.

Les objectifs didactiques, même lorsqu'ils ne sont pas énoncés dans les propositions, pourront découler naturellement dans la synthèse générale de l'AO. Nous avons classés 8 équipes dans cet objectif car elles exprimaient clairement une volonté de fabrication d'outils d'aide à la mise en place de négociation.

L'équipe retenue n°5 parle à plusieurs reprises des *recommandations* qui découleront de leur recherche. Si ces recommandations visent l'ensemble des acteurs à une échelle nationale, elles pourraient directement s'appliquer pour leur corpus analysé à St-Denis et s'inscrire dans un cadre opérationnel.

La transversalité concerne les équipes qui traitent plusieurs axes, thèmes ou objectifs en parallèle. L'élargissement européen fait également partie de cet objectif. Deux équipes retenues ambitionnent de répondre à plusieurs des aspects de l'AO avec un éclairage européen, en se concentrant sur les projets *d'habitat alternatifs* (équipe 8) en France, ou sur le tram de Strasbourg & à Montpellier (équipe 13).

## **2.7 Les manques constatés dans les réponses**

Comme nous l'avons indiqué précédemment, il n'y a pas de réponse sur la manière dont la négociation s'opère au sein des agences d'architecture, ni sur le rapport avec les entreprises de construction. Ces deux points devront faire l'objet de discussions avec les équipes retenues lors du premier séminaire.

D'autre part les équipes ne proposent pas directement de partenariat avec la maîtrise d'ouvrage (notamment privé). Lors des séminaires des intervenants extérieurs seront invités pour apporter des éclairages sur ce sujet à partir de leur pratique.

### **3 Les sept propositions retenues**

#### **3.1 Négociations et hybridations des savoirs entre professionnels et habitants ; le cas de la production alternative d'habitat.**

##### **3.1.1 Coordonnées de l'équipe n°3**

Mandataire Marie Hélène Bacqué, urbaniste, sociologue, professeur à l'université d'Évry;  
: Véronique Biau, architecte-urbaniste de l'État, sociologue

Organisme : CRH-LOUEST (CNRS)

École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Val de Seine

Adresse : 3-15 Quai Panhard et Levassor, 75013 PARIS

Courriel : mhbacque@club-internet.fr/Veronique.Biau@paris-valdeseine.archi.fr

Equipe : Jean Marie Delorme: sociologue, conseil en ingénierie de projets

Marie Pierre Marchand: doctorante, chargée d'étude

Flore Trautmann: conductrice d'opération

Stéphanie Vermeersch: sociologue, chargée de recherche CNRS

##### **3.1.2 Résumé du projet**

Interroger les formes de partenariat et de négociation entre professionnels, collectivités publiques et collectifs d'usagers ou d'habitants au cours de démarches de projet avec des pratiques participatives de production de l'habitat. Quelles sont les particularités de ces processus en termes de méthodes et d'outils de production du projet, de formes de dialogue, de prise en compte de différents savoirs, de stratégies professionnelles ? Quelles nouvelles situations de négociation, quels nouveaux acteurs la production du projet par les habitants contribue-t-elle à faire émerger ? Quels sont ses effets en termes de formes et d'espaces produits ? Quels différents savoirs, savoirs d'usages, savoirs professionnels s'y échangent ? Peut-on parler d'hybridation des savoirs ?

Ont été choisis des pratiques concrètes de participation ou de collaboration dans cinq opérations complémentaires (car la place des habitants y est différente) à des étapes d'avancement : l'opération Toulouse-La-Reynerie (Toulouse), une coopérative d'accession sociale à la propriété à Saint-Denis, le Projet du « Village vertical » à Villeurbanne, la maison des Babayagas à Montreuil et le projet de maison de retraite coopérative de l'association Lo Paratge à St Julien de Lampon (Dordogne).

La confrontation avec des processus à l'œuvre dans d'autres pays européens et québécois permettra de construire un socle de connaissances comparées sur les thèmes de la recherche. Ce travail permettra une montée en généralités de ce type de démarche.

### **3.1.3 Méthodologie**

Une méthode pour les cinq terrains :

-analyse sur « pièces »

-travail d'observation

-entretiens semi directifs auprès des différents acteurs afin d'éclairer quatre dimensions : interfaces, valeurs, savoirs hétérogènes, apprentissages et transférabilités.

Les cinq terrains sont complémentaires car la place des habitants y est différente. Ceux-ci pouvant selon les cas être impliqués dans la programmation, la co-production, ou simple usager.

### **3.1.4 Valorisation escomptée de la recherche**

Transférabilité, « montée en généralités »

## **3.2 Sens et conditions de la qualité architecturale des ensembles urbains modernes dans les mutations du XXIème siècle.**

### **3.2.1 Coordonnées de l'équipe n° 4**

Mandataire : Ginette Baty-Tornikian, sociologue, enseignant chercheur IPRAUS, équipe de l'UMRS CNRS6MCC N°7136 AUS

Organisme : École Nationale Supérieure d'Architecture de Pais Belleville

Adresse : 78 rue Rébeval, 75019 PARIS

Courriel : ginette.baty@wanadoo.fr

Membres : Nadège Bonnet-Chelhi, anthropologue, enseignant-chercheur, DSA Architecture et Patrimoine, ENSAPB

Vanessa Fernandez, architecte, enseignant-chercheur, DSA Architecture et patrimoine Xxème siècle, ENSAPB

Philippe Villien, architecte-urbaniste, enseignant chercheur, ENSAPB, consultant IPRAUS

### **3.2.2 Résumé de projet**

Face au renouvellement des conditions de décision et de conception, les chercheurs sont appelés à réfléchir sur la négociation dans les champs de la fabrication de l'espace ; sur les nouvelles manières d'élaborer les projets, la façon dont ils sont discutés, concertés ; sur les nouvelles répartitions des rôles et des compétences, et leurs effets sur les formes matérielles.

Afin de tirer des enseignements des bonnes pratiques, affiner les modèles théoriques, contribuer au renouvellement des pratiques professionnelles.

L'analyse des processus de réhabilitation de ces cités-jardins va nous éclairer sur les problèmes soulevés par les réhabilitations des ensembles urbains du 20ème siècle.

Trois projets de réhabilitation en cours de réalisation seront étudiés : à Stains, le Pré Saint-Gervais en Seine Saint-Denis et Tase-Carré de Soie à Vaux-en-Velin.

Le relevé diagnostique de l'objet cité-jardin permettra de mettre à jour les caractéristiques innovantes pour chaque lieu et de réaliser le suivi de phasages projets et ainsi mettre à jour les processus de décisions.

Parallèlement la conduite d'entretiens permettra de déterminer les synergies autorisant l'aboutissement du projet et ainsi de définir les cadres donnés ou créés de la concertation.

Quatre types d'acteurs seront interviewés selon leurs compétences et leurs rôles dans la réhabilitation de chacune des cités jardins. Sera établi l'analyse des comparaisons de compétences de chacun des groupes d'acteurs dans les trois processus de développement et des qualités synergiques des groupes d'acteurs par site.

Ces analyses déboucheront sur un mode d'emploi pour la réhabilitation de ce type d'ensembles urbains, une définition du système topologique des acteurs, un listing sur la diffusion des savoirs liés à l'innovation.

### **3.2.3 Méthodologie**

Trois axes de recherche sont proposés : rapports entrecroisés entre les acteurs et la qualité d'innovation, la mémoire et la temporalité du projet, les représentations environnementales.

Constitution d'un corpus et ajustement des hypothèses portant sur le champ du social et de l'espace avec relevés et enquêtes sur le terrain. Etude comparative des trois sites.

### **3.2.4 Valorisation escomptée de la recherche**

Les systèmes stratégiques que forment les territoires étudiés nourrissent la vie urbaine et donnent des moyens tangibles pour appréhender les dynamiques sociales afin d'intégrer les innovations et les compétences dont ces terrains sont porteurs dans le projet architecture.

## **3.3 Le projet à l'épreuve de la démocratie locale et de la concertation**

### **3.3.1 Coordonnées de l'équipe n° 5**

Mandataire Georges Depre, directeur du développement de la société HER, ingénieur ECP

:

Virginie Pujol, chef de projet, analyse des politiques publiques. Spécialiste de questions de l'habitat précaire et indigne.

Organisme HER (Habitat Etudes Recherches), Association ILOT

:

Adresse : 3, rue Edouard Vaillant, 93200 Saint Denis

Courriel : g.depre@her.fr/v.poujol@her.fr

Membres : Pascale Dietrich-Ragon, doctorante en sociologie au Centre Maurice Halbwachs dans l'ERIS (Equipe de Recherche sur les Inégalités Sociales), attachée temporaire de recherche à l'université Paris 13, membre fondatrice de l'association l'ILOT.

Abderrhaman Aassi, chargé de mission à l'OPHLM de Bagnolet, membre fondateur de l'association l'ILOT, chargé de recherches.

Claire Lévy-Vroelant, professeur de sociologie à l'université Paris8 Saint Denis, membre du centre de recherche sur l'habitat de l'UMR LOUEST 7145, membre associée du CSU. Membre du Coordination Committe de l'ENHR

### **3.3.2 Résumé de projet**

L'étude porte sur une expérience menée dans le périmètre de la ZAC « porte de Paris », où la ville de Saint-Denis fait de la démocratie participative et de « la concertation au service de l'intérêt général » un outil politique essentiel. Ce travail s'interrogera sur les conditions et les apports de la participation. Il s'agira de décrire en quoi consiste ce procédé : les mécanismes de régulation sociale qui mêlent action publique locale, mobilisation collective et initiatives individuelles, seront analysés pour tenter d'apporter des réponses pertinentes aux questions posées. En quoi la participation améliore-t-elle le processus démocratique ? Quelle est la légitimité des participants ? Comment la participation se traduit dans la réalité du projet, à travers quel type de négociation ?

### **3.3.3 Méthodologie**

Méthodologie fondée sur une démarche d'observation participante avec l'analyse sur pièces du projet en cours, participation aux réunions de concertations. Recueil d'informations par entretiens semi-directifs. L'équipe propose également de poursuivre cette recherche-action par un travail de préconisation visant à « développer le processus de démocratie participative » en évitant les écueils qui auront été recensés.

Terrain : ZAC de la Porte de Paris. Située entre la Plaine Saint Denis et la ville « historique », à proximité du stade de France, du canal Maltournée et de l'échangeur A86-A1, cette partie de la commune de Saint Denis est un territoire en devenir. L'aménagement de ce secteur a fait l'objet d'un concours remporté par Antoine Grumbach en 2006.

Effectivité : l'équipe a pris soin de demander aux représentants de la ville de Saint Denis un agrément officiel du programme de travail proposé.

### **3.3.4 Valorisation escomptée de la recherche**

C'est une recherche « impliquée » dont la valorisation peut se situer à plusieurs niveaux. La ville de Saint Denis profitera des recommandations et de l'expertise produite par les chercheurs de l'équipe. Ceux ci devront toutefois être attentifs dans la phase d'analyse à dépasser l'étude de cas, et le stade expérimental, voire le catalogue des bonnes pratiques, afin que puisse rester ouverte la problématique dans une perspective de recherche.

### **3.4 Négociier pour construire et vivre ensemble : des projets d' « habitats groupés »**

#### **3.4.1 Coordonnées de l'équipe n° 8**

Mandataire : Anne Debarre, architecte DPLG, DEA Le projet architectural et urbain. Maître-assistante 1 « Histoire et Culture Architecturales », chercheur ACS (UMR 7136)

Organisme : Laboratoire ACS, École Nationale Supérieure d'Architecture Paris Malaquais

Adresse : 14, rue Bonaparte, 75006 Paris

Courriel : annedebarre@wanadoo.fr

Membres : Michael Gies, Ingénieur, architecte

Pascal Gontier, architecte DPLG. Postgrade en Architecture et Développement Durable. Maître assistant 2 « Théories et Pratiques de la Conception Architecturale et Urbaine. »

Hélène Steinmetz, agrégée répétitrice de sociologie, doctorante en sociologie. Membre associé du centre Maurice Halbwachs

#### **3.4.2 Résumé du projet**

Recherche sur des projets coopératifs d'habitations, dits « habitats groupés » à l'initiative d'individus et/ou de collectifs de la société civile qui émergent aujourd'hui sous l'égide du développement durable. De telles démarches revendiquées comme « alternatives » et « participatives », doivent mener de nombreuses négociations, d'abord entre leurs propres participants, mais aussi avec leurs environnements pour les voir se concrétiser dans des réalisations construites.

Comment le projet architectural de logements porte l'ensemble des attendus de tous ces acteurs, comme le poids des négociations, tout en gardant in fine son autonomie.

A travers un grand nombre d'initiatives, un début d'organisation collective des réflexions, et l'aboutissement de quelques opérations : il s'agira d'établir leur rétrospective, leur bilan et évaluation comme autant de projets négociés.

Il s'agira d'abord de répertorier ces projets en France, encore expérimentaux, pour en saisir les objectifs, les modalités et les avancées. Pour comprendre ensuite les négociations à l'œuvre tout au long des développements des projets, de la programmation à la conception, seront analysés trois cas :

Une réalisation en cours à Strasbourg, Ecol-logis ; une deuxième choisie à l'issue de la première phase de recensement ; une troisième expérience conduite par Patrick Bouchain sur quatre sites, Calais, Nanterre, Nantes et Marseille, avec la volonté de « dé-normer » le logement social. Enfin, la référence à des exemples européens (à Vienne, Genève, Freiburg-im-Breisgau) reconnus et médiatisés pour leurs qualités, permettra une comparaison des réalisations produites dans des conditions différentes.

### **3.4.3 Méthodologie**

Le projet comporte trois volets : un état des lieux d'opérations « autogérées » d'habitat en France ; le suivi de deux opérations françaises ; des comparaisons avec des exemples similaires en Europe.

La faisabilité et la pertinence de chacun de ces trois volets ne sont pas équivalentes :

- le suivi des deux opérations en cours, ainsi que du processus spécifique mis en œuvre dans les réalisations de P. Bouchain répondent bien au texte de la problématique, aux hypothèses posées par les chercheurs. C'est de toute évidence le « cœur » de la recherche proposée.
- l'état des lieux sur les projets autogérés français devra être plus précis sur la manière dont il peut donner lieu à une « typologie des valeurs fondatrices » et à une compréhension des différents montages.

### **3.4.4 Valorisation escomptée de la recherche**

Cette recherche devrait donner lieu à des publications intéressantes tant pour les milieux scientifiques que pour les milieux opérationnels. La dimension internationale est un atout supplémentaire.

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

#### **3.5.1 Coordonnées de l'équipe n° 13**

Mandataire : Viviane Claude, professeur des Université en urbanisme (AMUP)/Philippe HAMMAN, maître de conférence des Universités en sociologie (CRESS)

Organisme : AMUP (Architecture, Morphogenèse Urbaine et Projets) et CRESS (Centre de Recherche et d'Etudes en Sciences Sociales)

Adresse : AMUP INSA: 24, Be de la Victoire, 67084 Strasbourg Cedex/CRESS UFR Sciences sociales. Université Marc Bloch, 22 rue René Descartes, 67084 Strasbourg Cedex

Courriel : viviane.claude@insa-strasbourg.fr/phamman@umb.u-strasbg.fr

Equipe : Maurice Blanc, professeur des Universités en sociologie

Flore Henninger, doctorante en sociologie, assistante ingénieur

François Nowakowski, doctorant en urbanisme, architecte

Bernard Pagand, architecte, maître de conférences

Volker Ziegler, architecte, Maître assistant

#### **3.5.2 Résumé du projet**

Le projet de recherche porte sur l'analyse de projets de tramways à Strasbourg et Montpellier, investigués à travers une problématique commune organisée autour de quatre entrées : la circulation des acteurs sur des scènes différentes, l'élargissement orchestré à de nouvelles parties prenantes (non seulement la « concertation » mais aussi de nouvelles expertises), la construction des « cohérences » du projet à travers ses figurations/images et, enfin, ce que les espaces publics donnent à voir du négocié/non négocié voire du re-négociable.

Une prise de distance doit permettre une mise en critique des cas étudiés : sera tiré parti des connaissances des réalisations et projets de tramway dans des villes suisses et allemandes.

L'équipe s'interroge sur les nouvelles modalités de la négociation et sur son statut dans le cas des projets architecturaux et urbains dont ils relèvent.

Il s'agit de regarder de plus près la recomposition des échelles des ségrégations socio-spatiales urbaines avec les projets de tramways, l'articulation des pans environnementaux et sociaux du développement durable, les termes dans lesquels se pose l'acceptabilité sociale d'un projet.

Enfin, le choix de deux terrains en France ainsi que leur mise en discussion à partir des situations allemandes et suisses viendront enrichir l'importante question théorique autant que méthodologique de la construction de ce qui soutient la comparabilité.

### **3.5.3 Méthodologie**

Au-delà du choix même de Strasbourg et Montpellier pour analyser les projets de tramway, l'intérêt de la méthodologie proposée est de croiser les méthodes de l'urbanisme et des sciences sociales en vue de « tisser des ponts entre une analyse spatiale des enjeux et une analyse des perceptions, représentations et rapports cognitifs des habitants et des usagers, en regard des reconfigurations produites par les décideurs et les professionnels sur la ville »

La démarche de l'équipe est alors de combiner des outils qualitatifs et quantitatifs, un vaste travail documentaire et de terrains, relativement détaillés dans la proposition.

La méthodologie repose sur l'importance accordée aux regards croisés.

### **3.5.4 Valorisation escomptée de la recherche**

Les résultats escomptés de la recherche tant en matière théorique que méthodologique portent sur la recomposition des échelles des ségrégations socio spatiales urbaines avec les projets de tramways, l'articulation des pans environnementaux et sociaux du développement durable, les termes dans lesquels se pose l'acceptabilité sociale d'un projet à la fois dans le champ de l'architecture et dans celui de l'urbanisme.

De même, en est il des modalités de valorisation scientifique et technique (avec un séminaire de chercheurs, avec la liste des intervenants externes pressentis, la rencontre chercheurs-acteurs (professionnels, associations, élus), et le colloque final local.

Et des potentialités qu'offrirait ce projet sous l'angle des partenariats inter-universitaires et des relations avec les institutions locales (communauté urbaine de Strasbourg)

## 3.6 Le projet architectural négocié : pratiques, compétences, valeurs

### 3.6.1 Coordonnées de l'équipe n° 23

Mandataire Christophe Camus, docteur en sociologie, maître assistant SHS

:

Organisme : LET (Laboratoire Espaces Travail)

Adresse : École Nat. Sup. d'Architecture de Paris La Villette: 144 avenue de Flandre,  
75019 Paris

Courriel : c.camus@rennes.archi.fr

Equipe : Olivier Chadoin, docteur en sociologie, maître assistant SHS

Béatrice Durand, architecte, journaliste, co-rédactrice en chef du magazine  
*EcologiK*

Michael Fenker, architecte, docteur en sciences de gestion, Ingénieur de  
recherche du Ministère de la Culture et de la Communication

Isabelle Grudet, architecte, docteure en architecture, ingénieure de recherche au  
LET

Bendicht Weber, architecte, docteur en urbanisme, professeur ENSA Paris La  
Villette

### 3.6.2 Résumé du projet

La proposition de recherche s'intéresse à la manière dont les préoccupations environnementales et le développement d'un urbanisme et d'une architecture durables réorganisent les modèles, les compétences et les pratiques des architectes : en étudiant les pratiques, les compétences et les valeurs qui conditionnent la négociation du projet durable. Seront examinées les articulations entre pratiques, compétences et valeurs dans la négociation des projets architecturaux durables à partir des trois entrées suivantes :

- projets architecturaux et urbains durables : deux opérations urbaines durables et innovantes quant aux modalités de coopération et de négociation permettront de mener des analyses sur les processus et les pratiques des acteurs : les opérations pressenties sont Lyon Confluence et Auxerre.
- formations initiale et continue au projet architectural durable : étudier le lien entre identité professionnelle et renouvellement des compétences et pratiques, d'une part, et d'autre part l'incorporation de l'exigence de développement durable dans la formation des architectes.
- médiatisation des projets architecturaux durables : comment les représentations et les valeurs de l'architecture durable véhiculées par la presse professionnelle du monde de l'architecture conduisent au projet négocié ? Etat de la montée de la préoccupation

environnementale puis enquête approfondie sur les représentations et les valeurs exprimées autour des présentations de projets d'architecture durable dans ces différents supports.

### **3.6.3 Méthodologie**

Au regard de ces questions la méthodologie proposée à partir des trois types de « terrain » énoncés apparaît pertinente.

Les auteurs justifient le choix des deux opérations retenues par l'importance qu'y recouvre la négociation, autour de diverses dimensions du développement durable

De même, ils justifient l'éclairage mis sur la formation initiale et continue par le souci de cerner la manière dont les programmes intègrent cette double dimension « négociée » et « durable » dans les mécanismes de formation des architectes et comment, ce faisant, elle conduit les architectes à négocier ou à renouveler leur identité professionnelle.

Enfin, ils entendent faire la part de la construction médiatique dans l'irruption de la question du développement durable décliné de manière plus spécifique dans le domaine architectural.

Si chacun de ces axes se justifie, on aurait néanmoins aimé avoir plus de détails, sur les modalités de leur coordination

### **3.6.4 Valorisation escomptée de la recherche**

Aurait gagné à être plus spécifiquement formalisé.

## **3.7 Négociateur pour expérimenter : fabriquer les espaces publics**

### **3.7.1 Coordonnées de l'équipe n° 25**

Mandataire : Guy Tapie, sociologue, HDR, directeur PAVE, maître assistant à l'ENSAP  
Bordeaux

Adresse : Domaine de Raba 33405 Talence

Courriel : guy.tapie@bordeaux.archi.fr

Equipe : Enrico Chapel, architecte et urbaniste, École d'architecture Toulouse

Françoise Gaudibert, architecte et ethnographe, École d'architecture Toulouse

Patrick Godier, politologue, associé au PAVE

Claire Petetin, architecte, École d'architecture Bordeaux

Gérard Ringon, sociologue, École d'architecture Toulouse

Corinne Sadockh, architecte urbaniste, consultante

### **3.7.2 Résumé du projet**

Analyser les processus de négociation pour comprendre et caractériser la production des espaces : comment s'intègrent, aux différentes étapes du processus de projet de nombreux acteurs issus de « modes » divers, élus, professionnels, société civile, amenés à participer à la fabrication de la ville ?

La proposition explore quatre dimensions constitutives des espaces de négociation : la première d'ordre structurel et organisationnel ; la deuxième d'ordre cognitif ; la troisième d'ordre relationnel ; la quatrième d'ordre processuel.

Trois situations de projets d'espaces publics ont été choisis : l'Atelier Public de Travail Urbain sur les espaces publics centraux à Toulouse ; l'éco-quartier de l'îlot Dupaty à Bordeaux ; le GPRU Saint Blaise et le projet « Ville + inventions urbaines » à Paris.

Pour chaque situation sera réalisée une analyse des « filiations » et du cadre de référence pour repositionner les projets dans leurs dynamiques historiques, contemporaines et contextuelles. Puis, une analyse poussée de l'espace des négociations s'appuiera sur une observation participante croisée à une approche plus classique d'analyse qualitative.

### **3.7.3 Méthodologie**

Le choix des terrains développe à travers des focales assez resserrées et des problèmes publics communs, les termes d'une véritable comparaison. Celle-ci s'enrichit de singularités dues au contexte de projet, que l'initiative relève de l'institué ou soit produite par des citoyens.

Un chapitre sur les données de cadrage montre que la connaissance préalable des trois sites et situations est à la fois fondée et pleine de perspectives, ne serait-ce qu'en raison des innovations sociales et de projet très innovantes dont ils sont porteurs. On retiendra en particulier le cas de Bordeaux, autour d'un éco-projet s'attachant à s'inscrire dans une « communauté citoyenne ». Le troisième cas, parisien, s'apparente plus à une intervention visant à une requalification sociale avec une volonté de la maîtrise d'ouvrage de faciliter l'apparition d'un « projet urbain transitoire ».

L'énoncé de chaque terrain et situation est suivi de quelques paragraphes intitulés « questions de recherche » qui montrent bien la complémentarité entre ces thématiques et permettent d'enrichir la vision des formes de coopération entre acteurs à différentes phases du projet (St Blaise), la connaissance des formes d'investissement des plus démunis notamment dans le diagnostic partagé (Toulouse) ; d'appréhender les formes de régulation et les cadres normatifs mis en place par les différentes parties, y compris les associations.

Concernant l'analyse des projets, une attention particulière a été placée sur la transversalité entre les sites et situations. La méthode est plurielle, elle procède à partir d'identification d'acteurs, et met en place un cadre d'observation ethnographique (la négociation en actes) et sociologique et auprès de témoins. En revanche une clarification s'imposerait sur l'appellation de « recherche-action » accolée à ces investigations. Tant les outils que l'investissement en temps sur les terrains paraissent adaptées à l'ambition affichée.

### **3.7.4 Valorisation escomptée de la recherche**

Plusieurs apports : L'un concerne la maîtrise d'ouvrage qui pourra trouver des enseignements sur des « mieux faire » et favoriser l'émergence de nouveaux acteurs ; l'autre pointe l'utilité

de compléter l'analyse en terme de sociologie (notamment) des professions et des compétences en architecture et en urbanisme par l'adjonction de résultats sur la négociation. En somme cette recherche apparaît comme une opportunité pour développer un pan de la recherche, tels que les savoirs-faire issus des pratiques sociales ordinaires, de la maîtrise d'usage ou des savoirs militants.

Ajoutons que les recherches sur les espaces publics intéressent aujourd'hui un public large de concepteurs et d'utilisateurs, et s'élargissent aussi aux historiens, philosophes et théoriciens de la ville et de la délibération. Ce public universitaire et praticien trouvera dans cette recherche matière à compléter utilement les travaux les plus récents sur la conception des espaces publics qui se sont focalisés, notamment à Lyon, sur la production d'idées par la maîtrise d'ouvrage publique.

## **4 Annexes**

### **4.1 Le jury :**

Présidents du Jury : Emmanuel Raoul, secrétaire permanent du PUCA

Alain Bertrand, DGA SEMAVIP

Monique Eleb, chercheur

Thérèse Evette, Chercheur

Edith Girard, Architecte

Yves Laffoucrière, DG du Directoir 3F

Philippe Madec, Architecte

Michel Perrot, Président Maison de l'Architecture

### **4.2 Le groupe d'experts et rapporteurs**

Sabri Bendimerad

Véronique Biau

Elisabeth Campagnac

Agnès Deboulet

Pascal Dutertre

### **4.3 Calendrier de la consultation**

Avril 2008

Lancement de l'appel à consultation

7 Juillet 2008

Dépôt des projets de recherche

Juillet - Aout 2008

Expertise des 31 projets reçus

4 septembre 2008

Jury de sélection : 7 projets retenus



PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE

## **LE PROJET NEGOCIE**

### **Bilan des séminaires de recherche**

Plan Urbanisme Construction Architecture

Département 3 : Villes et Architecture

Programme 6 : L'innovation dans l'architecture et la construction



## Séminaire du 27 janvier 2009

Pascal Chombart de Lauwe (Tectône) assure la coordination scientifique et technique du programme de recherche, assisté de Sophie Szpirglas, et Mounir Habib, jeune chercheur. Sur 31 équipes ayant répondu à l'appel d'offres, 7 ont été retenues (voir bilan de l'appel d'offres à paraître). Les équipes retenues ont élaboré des propositions répondant parfaitement aux objectifs PUCA dans la méthodologie, le choix des corpus, et les thèmes généraux. Elles présentent une bonne réponse sur le développement durable et la démocratie participative. Toutefois, la partie « négociation au sein des agences », thème important dans le contexte des PPP et dans le rapport maîtrise d'ouvrage/architecte/entreprise, n'a été traitée par aucune équipe. Il conviendra d'envisager l'intégration de cette question dans les recherches en cours.

Un planning précis pour les 18 mois de la recherche doit être établi. Certaines précisions doivent être apportées sur les corpus. Des séances collectives de présentation de l'état d'avancement seront organisées préalablement aux séminaires semestriels.

## **Equipe 1 - « Le projet architectural durable négocié : pratiques, compétences, valeurs »**

### **Composition de l'équipe**

L'équipe est composée d'Olivier Chadoin, Béatrice Durand, Mickael Fenker, Isabelle Grudet, Lance Veder, et Christophe Camus. Tous membres du LET, cette culture commune affiche une expérience sur les projets d'architecture.

### **Présentation**

La proposition est centrée sur le développement durable, thème incontournable, le prenant comme susceptible de questionner la pratique architecturale, la culture professionnelle des architectes et la situation du projet architectural et urbain. Notre recherche s'intéresse aux manières dont ces préoccupations environnementales réorganisent les modèles, les compétences, les pratiques des architectes. L'hypothèse générale est que ces nouveaux impératifs sont susceptibles de susciter de la discussion, qu'il n'y a pas de réponse automatique. La question environnementale a des effets sur le bâtiment et l'architecture ; le développement durable serait susceptible de modifier les manières de faire de l'architecture, à travers ses valeurs, ses pratiques. Les compétences pourraient favoriser la négociation des projets architecturaux.

Il s'agit d'observer, analyser l'articulation entre « Pratiques/compétences/valeurs » à partir de 3 entrées :

- l'étude de projets archi et urbains durables,
- l'analyse de formation initiale et continue au projet durable,
- la médiatisation de projets architecturaux durables.

Ces 3 entrées sont articulées avec les 3 axes pratiques/compétences/valeurs. Un tableau sera élaboré avec des réponses a priori qu'il s'agira de vérifier.

Les trois entrées :

- Formation initiale et professionnelle au projet durable

Cette entrée sera traitée principalement par Olivier Chadoin. Les travaux sur la négociation du projet croisent nécessairement les identités professionnelles et l'organisation du travail. Ce thème de la durabilité va renouveler le regard sur le rapport entre identité professionnelle et formation. Les formations initiale et continue sont mobilisées par les architectes pour renégocier leur pratique de projet. On observera comment la formation initiale permet de saisir l'incorporation de compétences, de nouvelles valeurs, et également comment fonctionne la formation continue, plutôt en situation et proche de la pratique. La formation initiale sera observée à l'ENSA de Paris-La Villette et l'ENSA de Bordeaux par l'observation de l'enseignement du projet, des entretiens avec les étudiants. La formation continue sera observée dans les mêmes régions. Il s'agit d'observer comment la question du développement durable peut susciter de la formation.

- Médiatisation des projets durables

Le travail de Christophe Camus et Béatrice Bureau (journaliste spécialisée en architecture éco-responsable) s'appuie sur des recherches précédentes sur l'architecture médiatisée. Il s'agit d'interroger la construction du durable dans le domaine de l'architecture et les valeurs notamment démocratiques qui pourraient être diffusées autour de l'architecture durable. Cette thématique, qui a émergé fortement en 2007, est très liée à des phénomènes médiatiques. Sera étudiée d'une part cette construction médiatique du durable, par une approche quantitative, pour situer l'apparition d'une préoccupation dans la presse spécialisée. Le passage d'un discours critique à un discours de proposition donnerait prise à la négociation, à la discussion. Il s'agit d'observer ce qui se dit dans les médias, quelles sont les valeurs, d'où les critiques peuvent-elles arriver à travers la présentation des opérations présentées comme durables, comment des solutions techniques sont présentées dans leur dimension discutable ou à discuter.

- Observation opérationnelle

Cette observation répond à un double objectif :

- servir de contrepoint à l'analyse de la presse et des enseignements comme échantillon du réel.
- Il existe également un intérêt autonome de la question posée du rôle de la négociation dans le projet durable. La nature à la fois consensuelle et conflictuelle dans les projets durables pèse sur la capacité des acteurs à parvenir à un accord. Cela interroge l'inter-professionnalité, la relation professionnels/habitants, ainsi que la relation au projet de l'ensemble des acteurs ayant contribué à son élaboration et ceux qui suivent (les usagers).

Trois objets observés :

- Comment les acteurs se saisissent-ils de la question du développement durable ?
- Comment s'organise le processus : plus global, il est irrigué par la question de la négociation comme vecteur de reformulation au sein du processus. Comment la négociation peut-elle entraîner la réorientation du projet.
- Les différents acteurs mobilisent un savoir spécifique de la négociation et l'on s'interroge sur le rapport entre les connaissances acquises et les formes de transmission, sur la capitalisation du savoir.

Cette partie qui pourrait dériver sur une réponse autonome. Le travail se focalisera sur des certains moments du processus. Il peut s'agir d'une phase du projet ou d'un moment de controverse ou de conflit. Deux terrains sont retenus pour l'enquête :

- le projet urbain mixte de construction d'un îlot dans l'ancienne friche portuaire de Lyon-Confluences ;
- l'autre projet concerne, à Auxerre, la construction et démolition d'un quartier de logement qui s'adresse à un autre public.

Ces 2 processus de projet ont en commun d'être des restructurations, mais dans des logiques différentes. La méthode d'interviews d'acteurs est envisagée.

## Commentaires

Pour une opération à livrer en 2009-2010, on travaille avec les architectes, les promoteurs et des acteurs de la ville et l'on observe comment sont pris en compte les futurs habitants.

Sur l'axe développement durable, il s'agit d'une recherche de formulation des notions, mais aussi de manière pragmatique, des repères qui affichent des objectifs environnementaux, écologiques. On a pour objectif de travailler dans un axe de coordination : comment les notions sont évoquées, mobilisées, comment cela se joue différemment. La réponse est liée à la culture du LET, où la culture de la discussion très forte et poussée prévaut sur l'approche monographique. Les terrains sont choisis en fonction de l'intérêt qu'ils présentent pour nous avec pour objectif de débattre dessus comme une dynamique scientifique du laboratoire. L'approche opérationnelle consistera à focaliser et inter-agir avec les autres entrées, c'est une manière de limiter la prolifération de l'enquête. L'objectif est plus de récolter des définitions (idéologiques, pragmatiques) du développement durable plutôt que d'en donner une.

Il y a deux entrées différentes :

- la nouvelle question du développement durable va-t-elle interroger la production, la médiatisation, le projet, au niveau des négociations que l'on tente d'appréhender,
- la négociation est-elle un élément constitutif du développement durable ?

Il est difficile de séparer la négociation effective entre professionnels dans les opérations architecturales, des négociations qui sont menées entre les destinataires de projet et leurs concepteurs, car il y a forcément des valeurs partagées qui peuvent à d'autres moments donner lieu à des négociations, par exemple entre habitants ayant participé en amont du projet et ceux qui arrivent plus tard. La négociation porte sur les objectifs, les pratiques, les modes de vie, le tri, le stationnement ... Saisir les deux niveaux de négociation à partir de l'unité d'analyse choisie : le moment du projet.

La méthodologie envisagée devra mesurer également du glissement temporel du questionnement : les acteurs rencontrés aujourd'hui diront une chose différente dans 6 mois, Le choix du type de moment choisi sur les projets sera conséquent. Collecter des informations, des données, sur les moments précis, des discours, des pièces écrites, des dessins, permet de saisir la négociation à un moment donné du projet. Or, on a expérimenté qu'au moment de l'entretien, cette situation est déjà dépassée. Interroger la compréhension des acteurs sur ce moment du passé permet de mesurer l'expérience qu'ils retiennent de cette négociation passée. Il convient de prendre en compte le discours changeant mais également le processus d'apprentissage des acteurs.

L'approche du projet de Lyon-Confluences sera concentrée sur deux temps :

- le choix des équipes d'architectes ou le choix d'un projet au stade de l'esquisse pour observer comment se négocient les impératifs, les objectifs, par les différents acteurs qui se prononcent sur ce terrain et comment cette orientation définit un jeu d'acteurs.
- idéalement le second moment serait l'appropriation du projet par les futurs habitants la prise de possession du lieu, avec les aspects gestionnaires, modes de vies, au niveau de l'immeuble, de l'îlot, du quartier.

Le rapport maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'œuvre a toujours abordé la question des jeux d'acteurs comme un système pour questionner les frontières habituelles de la coopération au delà des clivages.

## **Equipe 2 - « Négociation et hybridation des savoirs entre professionnels et habitants »**

### **Composition de l'équipe**

Marie-Hélène BACQUE - professeur de sociologie à Evry, et Véronique BIAU, CRH-LOUEST

### **Présentation**

L'équipe part d'une observation de l'habitat autogéré ou coopératif (la recherche aidera à définir les sens relatifs de ces différents termes), ces opérations de logements groupés, dans lesquelles l'initiative « habitant » est importante, et qui ne correspondent pas à des produits du marché. Elles présentent une forte proportion de locaux partagés et une implication dans la conception et la gestion de l'habitat produit. Cette nouvelle situation de négociation est utilisée, entre partenariat et négociation, sous l'angle des apprentissages mutualisés. Les architectes se décalent de leur pratique traditionnelle et questionnent les savoirs des habitants : comment se constituent-ils, comment se situent-ils par rapport aux savoirs professionnels, comment sont-ils institués, à quelle légitimité peuvent-ils prétendre ?

Le travail sur les catégories sociales des habitants, la position de l'opération dans leur trajectoire permettra d'identifier ces populations : clients savants de l'architecture, plus liés au processus. L'hypothèse d'une différenciation entre les milieux concernés par les opérations montées aujourd'hui avec celles des années 80, sera vérifiée : les « bobos », l'émergence d'opérations logeant des familles relevant du logement social, du PLA, dans un rapport à l'architecte sans doute différent.

Des questions symétriques se posent du côté des concepteurs ; l'homologie entre les habitants et les concepteurs les détachent des modes de consécration traditionnels. On observera chez les concepteurs les démarches, méthodes, organisations du travail avec les habitants et au sein de l'agence, induits par cette situation. Les uns et les autres inventent des outils, des mises en réseaux. S'il y a moins de questions sur les interfaces, on se trouve confrontés à la question des montages et les formes juridiques de ces opérateurs. On constate une opposition entre montages coopératifs et de type copropriété. On suppose que des questions lourdes de négociation se situent autour de ces montages juridiques, dans des visions à long terme différentes par rapport à la spéculation. Une attention particulière sera portée aux acteurs-relais dont on identifie trois catégories :

- des habitants qui sont aussi des professionnels de l'architecture ou de l'urbanisme : quel est leur rôle de passeur ?
- des professionnels militants des services municipaux, qui vont au-delà de leur strict travail dans les services, car ces opérations demandent des appuis forts du côté du politique, de l'administration.
- L'assistance à maîtrise d'ouvrage qui existe, à titre contractuel ou non, avec un rôle très particulier vis-à-vis de la collectivité des habitants : recensement des besoins,

capacités financières du groupe, mais aussi animation, régulation du groupe, négociations éventuelles avec les interlocuteurs.

Les trois doctorants que comporte l'équipe sont tous investis professionnellement dans la maîtrise d'ouvrage ou l'architecture. Les opérations ont été choisies pour leur diversité, l'état d'avancement, le montage financier et opérationnel, les publics visés, mais aussi leur référence au modèle participatif. Trois dimensions participatives sont développées :

- La conception
- Le montage financier
- La gestion et les modalités d'usage.

### **Les terrains étudiés**

Le Village Vertical à Villeurbanne propose l'accession à la propriété de manière collective, avec un projet écologique et solidaire. Il s'agit d'une opération coopérative qui concerne dix ménages (classe moyenne - travailleurs sociaux) qui ont négocié un terrain dans une ZAC. Une consultation a débouché sur le choix d'un architecte. Ce travail, engagé sur ce terrain, fait l'objet d'une thèse et d'un suivi depuis 6 mois.

L'opération Le Diapason à Paris, démarrée en avril 2008, réunit une quinzaine de ménages (couches moyennes et supérieures, souvent déjà propriétaires), se revendique de l'habitat autogéré, du Mouvement d'habitat autogéré et d'écologie. C'est un projet d'accession en SCI en négociation avec la Ville de Paris pour trouver un terrain.

Le quartier d'habitat La Reynerie à Toulouse, projet coopératif, initié par l'association AERA, propose une première reconstruction dans un grand projet de ville, avec un peuplement très social. Le montage passera par une SCI d'accession progressive à la propriété, statut qui doit faire l'objet d'un décret imminent. L'opération, engagée depuis 2 ans, est conduite par un office d'HLM qui s'est chargé du montage financier, de la programmation, et du choix d'un architecte.

Une coopérative à St Denis, montée à l'initiative de la municipalité prévoit la réalisation de 15 maisons à la Saussaie.

Le troisième groupe de terrains concerne les personnes âgées :

- La Maison des Babayagas à Montreuil, projet monté par un groupe de femmes pour proposer une alternative aux structures d'accueil pour personnes âgées. Le montage est porté par l'OPHLM de Montreuil en habitat social conventionné, l'architecte choisi, le PC accordé. L'opération a été bloquée parce qu'il apparaissait discriminant de le dédier exclusivement aux femmes.
- La Coopérative d'habitat de Saint-Julien-de-Lampon (Dordogne) réalise 15 logements : l'opération est en cours de montage.

En complément, des petits coups de projecteur sur des opérations montées ou en cours de discussion par des groupes qui ont déjà réalisé des opérations, permettront de voir comment des gens reconvertissent leur expérience dans de nouveaux montages.

## **Méthodologie**

Des entretiens avec les habitants, les professionnels du montage et de la conception, l'observation des séances de travail des associations d'habitants.

Le calendrier est déterminé pour les différentes monographies. Deux guides d'entretiens ont déjà été mis en place. Les monographies, qui doivent s'appuyer sur un même plan, seront terminées en juillet 2009.

Les réunions de synthèse d'équipe ont permis l'émergence de 3 grands thèmes nourris par les membres de l'équipes ;

- valeurs, interfaces, identification de ce qui se négocie
- hybridation des savoirs
- de l'expérience à sa diffusion.

Avant le rapport final de mars 2010 un séminaire de restitution sera organisé, avec des correspondants étrangers qui confèreront une dimension internationale à la recherche. Afin que la comparaison soit bien assise, aucun terrain n'a été choisi à l'étranger, toutefois les membres de l'équipe sont très insérés dans des réseaux internationaux et il a paru intéressant de confronter les travaux dans le cadre d'un séminaire entre chercheurs travaillant sur le co-housing. Ce séminaire est prévu en février 2010, afin de mettre en débat les résultats de recherche avec les chercheurs.

Des expériences qui ont eu lieu dans les années 80, on constate que des montages jusqu'au permis de construire n'ont pas été suivies de développement. Il sera intéressant de mesurer le taux de réalisation effective des opérations dans le contexte de crise.

Les négociations apparaissent peu au moment de la réalisation. Dans un système coopératif, la gestion des travaux modificatifs acquéreurs est compliquée, et il y a peu d'observation sur ce sujet. On recueille des réponses par les réalisations, mais pas de visibilité. Les processus de négociation n'intègrent que des acteurs motivés.

## **Equipe 3 - « Négociier pour construire et vivre ensemble »**

### **Composition de l'équipe**

Anne Debarre, architecte enseignante à l'ENSA de Paris-Malaquais, Pascal Gontier architecte enseignant à Freiburg (Allemagne), Hélène Steinmetz doctorante en sociologie (Systèmes d'accèsion à la propriété dans le logement social et HLM)

### **Présentation**

La question posée part d'un constat : l'émergence d'une filière d'un habitat alternatif comme fédération ; L'équipe aborde le développement durable dans ses 3 dimensions économique, sociale et environnementale, dans une approche :

- économique sociale et solidaire, participation des habitants au projet architectural, projet de vie collective,
- environnementale : réduire les empreintes écologiques, soucieuses de préservation et de prévention.

Adopter le terme d'habitat groupé renvoie à un collectif d'habitants, mais pas nécessairement à une forme compacte de l'ensemble ou à une maîtrise d'ouvrage unique. Les projets présentent deux niveaux de négociation : la première, par nature, au sein du groupe projet, dans une dimension collective, la seconde avec les cadres et contextes de la production actuelle du logement, dont les acteurs se saisissent et se démarquent.

Ces négociations dépendent des compétences mobilisées par les participants dans ces groupes (juridique, architectural, urbain, écologique), le militantisme associatif ou politique, et aussi des soutiens obtenus des acteurs extérieurs : les élus à la fois méfiants et intéressés, des professionnels qui inventent des métiers d'accompagnement des projets, et des architectes. Zoomer sur le projet architectural permet de garder une certaine autonomie dans l'appréciation des attendus des différents acteurs.

### **Les terrains**

Dresser un état des lieux de ces projets en France : l'observation sur internet permet de constater l'émergence d'un projet nouveau par quinzaine. Il s'agit donc plus d'une visualisation de la filière que d'un recensement exhaustif, mais qui permettra d'établir une typologie des projets : les valeurs fondatrices, les acteurs impliqués, les montages et modalités des processus de projet. Il y a très peu de réalisations en cours. Les expérimentations revêtent des formes très diverses par leur nature même d'invention, la spécificité de chaque projet et leurs situations de négociation.

A ce jour, l'état des lieux permet de compiler les objectifs de ces projets d'habitat groupé, mais également d'identifier que chaque projet se construit par rapport à sa propre définition.

Le principe d'une réflexion collective repose sur une dynamique de partage et d'échange. La participation à la programmation et au montage s'étend aux modes de vie, aux services mais aussi l'ouverture au quartier, au voisinage dans une dimension territoriale plus large que la simple opération de logement. On peut rechercher une mixité générationnelle et sociale, sur la base de l'idée de solidarité ; Certains projets associent des bailleurs sociaux pour ouvrir sur du locatif. Les différents projets ont pour point commun la recherche d'un équilibre entre vie partagée et intimité.

En termes d'approche environnementale, les éco-quartiers des villes regroupent des acteurs très militants qui portent des objectifs de promotion de formes d'immeuble plutôt de d'habitat individuel. La réhabilitation, la reconversion, peuvent constituer des voies pour certains projets. On constate aussi une importance du choix des matériaux, avec deux types d'approche :

- privilégier l'artisan utilisant des techniques et matériaux traditionnels
- rechercher la performance de produits et de mises en œuvre contemporains.

L'idée d'avoir son jardin potager participe de la préoccupation écologique.

La gestion de l'aspect économique passe d'abord par une recherche de prix inférieurs au marché. En termes d'investissement, la mutualisation des moyens, la prise en charge de certaines tâches, l'auto-construction, permettent d'échapper à des contraintes coûteuses. Services (commercialisation) et équipements sont envisagés dans leur rapport au marché, mais également dans un refus de la spéculation immobilière que revendique le statut d'habitat coopératif. Le projet immobilier s'inscrit aussi dans le développement économique du site, la relance de l'activité, mais également l'offre d'activité dans les quartiers (café, activités culturelles), afin de leur redonner une dynamique.

Acteurs et compétences :

- les initiateurs de projets sont principalement les habitants, mais pas seulement : des architectes, des urbanistes, des ingénieurs en écologie, vont avoir à négocier avec ceux qui vont fabriquer le projet. Des professionnels du logement, des concepteurs, seront à la fois maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et coordinateurs. Des élus lancent aussi des appels à projets dans la création d'éco-quartiers, comme à Vaulx-en-Velin. Il s'agit d'attirer des classes moyennes, ou éligibles au logement social, mais sélectionnés sur leur capacité à participer à un groupe, à des réunions. Cela permet pour la mairie de dynamiser l'activité économique.
- Des structures d'aides spécifiques sont constituées pour soutenir ces projets : gestion des groupes de l'intérieur, savoirs et compétences, associations pour promouvoir ce type de projets et cette nouvelle filière, associations soutenues par des initiatives locales. Des sociétés privées se multiplient en particulier à partir d'architectes qui inscrivent comme un métier cet accompagnement de projet. Il existe en parallèle des réseaux informels (internet, blogs, réseau Habitat Groupé, participation à des salons, rencontres), qui représentent tout un milieu en cours de constitution.
- Des expertises extérieures se spécialisent : notaires, avocats, CAUE , SEM, etc ....

Les niveaux de négociation qui seront interrogés:

- constitution des groupes : identification, distribution des missions, définition des objectifs,
- statut juridique, autopromotion, coopératif, multiplicité de statuts et montages complexes avec bailleurs sociaux. Réinvention permanente à chaque opération.
- choix du site, du terrain, négociation avec les élus,
- exigences environnementales,
- autour du projet architectural, l'AMO, le choix de l'architecte, remettent en cause le processus de projet.

Des points de rencontres seront organisés entre les travaux. Le calendrier proposé permet de faire cheminer en parallèle les sujets abordés, avec des rencontres identifiant les proximités et permettant de les approfondir.

L'échange de savoirs entre architecture et habitat est l'une des entrées retenues. La recherche s'oriente beaucoup sur le projet architectural, mais traitera également de la notion de réalisation. S'ajoutera la question culturelle de la capacité à négocier : pourquoi dans certains milieux sociaux on parvient à négocier ou pas ? Celle du rapport entre l'urbain et le quartier, et l'évocation du village, pour évoquer l'évidence entre l'individuel et le collectif.

### **Les terrains**

L'association « Eco-Logis » à Strasbourg, créée en 2000, vise à promouvoir l'implantation de ce type de quartiers, et l'habitat groupé. Elle contacte les habitants intéressés, les rassemble en plusieurs groupes membres de cette association, qui initient chacun des projets dans des quartiers différents. L'une des opérations « Eco-logis » sort de terre avec pour architecte un membre de notre équipe : c'est une opération pour 11 familles de réalisation d'un immeuble en SCI d'autopromotion, et dont le montage nous intéresse particulièrement. Le projet a été lancé en 2003 dans une ZAC. L'architecte a été choisi sur concours en reprenant une structure de projet expérimentée à Freiburg : un immeuble dont la structure permet de faire bouger les refends, chaque famille élaborant son logement avec l'architecte. De manière générale, les opérations prennent 5 à 6 ans de montage, sont aidés par la ville et par la SERS, portées par un bailleur social pour la mixité. L'architecte est associé au groupe depuis le début.

Patrick Bouchain engage son projet de dé-normer le logement social, dynamique impulsée par la rénovation de lieux culturels. A la demande d'une mairie PS à Tourcoing, la relation s'établit entre Bouchain et l'association « Rase pas mon quartier ». Sur une ZAC de la communauté d'agglomération, s'engage un processus de concertation, visant au maintien sur place des habitants, intégrant la construction de logements nouveaux, et prenant en compte les préoccupations environnementales. Dans une dernière phase du travail, la comparaison s'établit avec les conduites germaniques sur des opérations très médiatisées parce que très visitées par les porteurs de projets français.

L'affirmation sur le projet architectural pose la question du suivi de projet en tant que manière d'aborder l'évaluation de la qualité de la réalisation par rapport aux critères habituels. Ces

critères conviennent-ils aux médias des opérations étudiées. A Freiburg par exemple, les professionnels trouvent la démarche très intéressante, mais sur place, les habitants trouvent les réalisations plutôt laides. Il y a donc un constat de divergence entre la médiatisation dans la presse professionnelle et dans la presse grand public. La similitude de production de ces projets induit une familiarité des immeubles produits. Comment peut s'exporter cette démarche d'un pays à l'autre ?

La mise en commun des espaces, les questions sont posées, le choix des moments très spécifiques du projet, permettent d'aborder la question de la négociation des objectifs. Il conviendra de se demander en quoi les objectifs évoluent dans le temps : l'ouverture sur le quartier, les conditions de continuation ou d'abandon des objectifs, par la négociation dans le groupe et la négociation dans la mise en forme du projet. C'est une question contractuelle à développer.

Cette observation sera menée conjointement sur les terrains et par l'état des lieux, qui, par la mise en réseau des savoirs via internet, constitue une forme d'auto-recensement.

Egalement, la part d'investissement des maîtrises d'ouvrage dans ces processus coopératifs sera interrogée : certains maîtres d'ouvrage ont décidé de développer un volet sur ce système, dont en partie reconstruire des fractions de leur parc social en gestion coopérative. La mesure de la part publique (Plaine Commune, Nouveaux Logis de l'Est) et celle des opérateurs privés (groupe Gambetta Vitry-coop) permet d'aborder la question de l'intérêt pour des opérateurs privés de se positionner sur ce qui pourrait représenter un marché. Aux réunions conduites par Plaine-Commune, des professionnels, opérateurs privés, s'informent de ces démarches.

## **Equipe 4 - « Le projet à l'épreuve de la démocratie locale et de la concertation »**

### **Composition de l'équipe**

Bureau d'études en diagnostics sociaux, renouvellement urbain et concertation, dont l'activité est élargie au domaine de la recherche et de l'analyse socio-urbaine.

Georges Depré, polytechnicien, expert habitat social

Virginie Pujol doctorante en ethnologie, conseillère municipale de Saint-Denis

Hélène Charles, doctorante en sociologie

### **Présentation**

Parmi plusieurs opportunités de terrains portant des concertations liées au logement social, le choix s'est porté sur la ZAC Porte de Paris pour plusieurs raisons :

- l'état d'avancement du projet : lancé depuis plusieurs années, il permet d'avoir un historique sur la concertation et son évolution. D'autre part, le projet n'est pas terminé et il sera possible de le suivre.
- Sa situation géographique, à la jonction entre Saint-Denis et Paris, et en termes d'enjeux, stratégique puisque assurant la liaison entre nord et sud de Saint-Denis, ce site facilite également l'accessibilité à l'équipe.

L'architecte en chef de la ZAC Porte de Paris, Antoine Grumbach, a donné son accord pour le choix du site. Le dispositif de participation existe depuis 2003 avec des comités de suivi élargis en 2007 à des comités consultatifs mensuels regroupant 4 collèges : élus, habitants, associations, et partenaires professionnels. L'équipe participe à chacun des comités consultatifs qui se veulent espaces de débat, de propositions, et pas seulement consultatifs.

L'analyse du processus de concertation mené à Saint-Denis, et du jeu des acteurs, permet d'identifier deux thématiques :

- production du sens et légitimité de la concertation
- effets de la participation par rapport au mode d'association des habitants.

La participation est quantitativement faible et très inégale suivant les couches sociales, il s'agit d'un piège de la notion de partenariat. Idéalement censée conduire à la meilleure participation des acteurs faibles, et dont ceux-ci semblent exclus. Cela n'assoit-il pas la position dominante ? A Saint-Denis, la population est plutôt défavorisée, et seule la partie la plus aisée de cette population prend la parole. L'équipe mesurera les prises de parole et les participations. Les participants ont bien conscience de ne pas être représentatifs, sans légitimité élective, et se présentent pourtant comme les représentants, qui cherchent à justifier

leur prise de parole sur la scène publique. Les habitants se sentent le devoir de légitimer leur présence et leur prise de parole. Dans cette situation, l'absence de prise de parole des plus défavorisés semble être une préoccupation permanente. Quelle est la capacité de ceux qui parlent à être le juste relais de ceux qui ne parlent pas ici. Y a-t-il des compétences particulières : les architectes, les juristes, les habitants (qui se sont construits des connaissances non professionnelles mais des savoirs sur ces thématiques-là). Les autres habitants qui participent sont plutôt des militants, c'est une façon d'ancrer leur légitimité sur la base de l'usage. Ils réfléchissent sur la mise en œuvre concrète de la démocratie. La concertation produit de la concertation et il y a une évolution sensible entre la simple consultation et ce qui est réellement fait dans cet espace qui va au-delà de la consultation.

Certains aspects du projet ont évolué dans la structure du bâtiment et dans la conception d'espaces collectifs. La concertation fait émerger une approche de projet comme une logique de quartier plutôt qu'urbaine. Les architectes intègrent les remarques issues de ces comités, et les habitants participent de fait à l'évolution des espaces posés. Les compétences des acteurs évoluent à travers la participation au processus de concertation. Le passage de la prise en compte de l'intérêt général dans ce processus de concertation consiste au départ à juxtaposer des opinions individuelles : cela conduit-il à des projets seulement consensuels ou cela permet-il de faire émerger des projets réellement collectifs ?

## **Méthodologie**

Le travail d'analyse d'historique du projet se complète de la participation aux comités consultatifs, ainsi qu'aux événements de la ville pour valoriser le projet.

Une enquête est menée auprès de 4 acteurs en situations différentes :

- des personnes participant régulièrement aux travaux du comité consultatif dans chacun des collèges ;
- des personnes ayant participé à un moment et ayant arrêté leur participation pour comprendre les raisons de leur engagement initial et de l'arrêt de leur participation ;
- des personnes n'ayant jamais participé aux instances de concertation et concernées par ce projet (directement ou indirectement). Il s'agit de comprendre leur trajectoire résidentielle et expliquer leur non-participation ;
- consultation succincte auprès de l'ensemble des personnes participant aux comités consultatifs. Cela constitue une partie statistique qui sera conduite en mai/juin.

## **Remarques**

Du point de vue méthodologique, le type d'entretien, le nombre de personnes interrogées, devront être précisés en termes de méthode et de planning, afin de bien poser les postulats stratégiques sur le territoire étudié. Cette association négocie-t-elle sur un secteur qui la dépasse très largement ? Comment des acteurs d'un territoire plus large participent-ils à cette négociation ? La très forte implication politique d'un membre de l'équipe avec le territoire étudié devra être explicité.

Le projet ayant soulevé de nombreuses questions au sein du jury, quatre points devront être précisés :

- la question de la méthode et de l'implication des membres de l'équipe demande à faire l'objet d'une note extrêmement précise
- les hypothèses précises en fonction des thématiques annoncées doivent être clairement énoncées : légitimité, effets sur le processus ...
- le travail doit porter sur la notion de projet et pas seulement sur la négociation. Il s'agit d'insister autant sur le côté élu de la commande, que sur la conception. Dans ce contexte de monographie il conviendra d'interroger très fortement la conception.
- L'objectif des préconisations doit être clarifié. Les hypothèses sont ici creusées à partir du terrain. Les recommandations ne doivent pas se limiter aux acteurs de Saint-Denis, mais doivent également intéresser des acteurs qui travaillent sur ce point de vue. Est-ce une évaluation pour St Denis ou un travail de préconisation généralisé ?

Dans un travail de recherche-action, la distance aux élus doit être préservée. Cela n'écarte pas la restitution, mais crée une difficulté. La participation de l'élu aux travaux est sujette à caution. Au sein de l'agence Grumbach, il existe un vrai pôle « participation » dont le responsable est un architecte, Christophe Cuny

## **Equipe 5 - « Négociier pour expérimenter : fabriquer les espaces publics »**

### **Composition de l'équipe**

Guy Tapie, ENSA de Bordeaux

1 pôle bordelais : Patrice Godier, et Guy Tapie

1 pôle toulousain : Françoise Gaudibert et Claudine Sadic

### **Présentation**

L'hypothèse première est la conviction que les processus de négociation, les modes de coopération sont au cœur de la problématique des espaces bâtis, et que l'on continue sur l'idée de modèle négocié de fabrication de la ville. Concernant la seconde idée, le développement durable, que Martin Symes avait présenté comme nouveau paradigme à l'usage des révolutions scientifiques, il y a foisonnement des initiatives, et une grande difficulté à gérer dans le temps tant cela change au jour le jour. Le développement durable, ainsi que les questions environnementales, sont mis sur le devant de la scène, mais aussi l'implication croissante de l'utilisateur et du citoyen. La décentralisation des décisions renforce l'importance accordée au rapport de proximité. Le développement durable introduit des transformations des modes de faire et des expertises, et a des effets sur les négociations en cours.

L'équipe a choisi de travailler sur la fabrication de l'espace public contemporain car cette question confronte à une transformation forte des espaces publics, en particulier urbains.

### **Méthodologie**

L'équipe utilisera deux registres méthodologiques

L'observation participante, en relation directe avec des projets, qui permet de saisir des registres de négociation qui peuvent échapper hors implication directe.

L'analyse plus distanciée objective par entretiens et analyses documentaires, dans quatre dimensions :

- structuration des acteurs du projet, du contexte, périmètre de la négociation, casting des intervenants. Peut-on caractériser le dispositif et ses évolutions ?
- cognitive : pourquoi on agit ? Quel sens donner à l'action, existe-t-il un référentiel d'action ? Il ne s'agit pas d'une approche normative, mais de mesurer comment les acteurs le dotent d'enjeux sociétaux, architecturaux.
- Evolution du processus à travers une analyse de la sociologie les objets intermédiaires qui servent les projets. Esquisses, chartes, outils de communication, vont permettre d'identifier le déroulement du processus et les négociations, comme cristallisation des négociations.
- les drames de la décision ; des personnalités qui s'affrontent dans le cadre de l'interrelation. Cette question a tendance à échapper à une sociologie traditionnelle.

## **Les terrains**

Le choix des études de cas servant de support à nos investigations repose sur une variété en fonction des villes mais aussi des processus plus expérimentaux et plus innovants.

### L'Atelier Public de Travail Urbain à Toulouse

Toulouse a une tradition de participation et d'émergence d'associations un peu contestataires. Un changement de municipalité a permis la mise en place d'assises sur la citoyenneté, la concertation, la participation. On peut se greffer à ces ateliers publics sur la restructuration du centre ville très en amont du rapport aux entreprises de construction, de réalisation.

### Production d'un éco-quartier dans le centre de Bordeaux

Dans le cadre de l'îlot Dupaty, proche du centre, comportant d'anciens chais, un habitat dégradé, une opération de réaménagement de tout ou partie de l'îlot de 6 hectares se propose de produire des logements et des espaces publics. La puissance publique a des vues sur cet îlot sur lequel est proposé un projet alternatif. Dans une configuration différente des éco-quartiers institutionnels, émanant ici d'une certaine base associant des architectes, des urbanistes, les associations « Bruit du frigo » et Arc-en-Rêve, dans une sorte de contre-projet qui tranche par rapport aux habitudes et a des répercussions sur la configuration des espaces publics.

A Paris, le projet de quartier « Saint Blaise », mobilise les usagers de ce quartier du XXème arrondissement sur une dimension « Ville + » dans une approche projectuelle très contemporaine, qui veut intervenir sur l'espace public et mobiliser. Le projet Saint-Blaise partage une paternité avec certaines démarches conduites à Berlin, impliquant les usagers, donnant lieu à des opérations très concrètes de restructuration d'espaces publics.

L'analyse porte sur les filiations entre les projets, pour les resituer dans une histoire et un contexte, et resituer également l'exemplarité et l'originalité des cas pour comprendre en quoi ils participent à la fabrication de la ville. Les investigations autour des axes de négociation se complète de l'observation et de l'analyse documentaire et des entretiens.

## **Remarques**

L'on connaît d'autres montages de projet, mais la recherche s'intéresse surtout à la sécurisation de l'espace public. Certaines ZAC ont travaillé sur des chartes, d'autres pas, nous privilégions le rapport à l'expérimentation.

Evoquant la notion d'écoquartier, de développement durable, on peut s'interroger sur la gestion par Bouygues de ces Eco(nomie)quartiers. L'appropriation du développement durable par toutes les catégories d'expertise professionnelle, sera vérifiée dans le cadre d'une ZAC concédée confiée à Bouygues et ses architectes, qui sera suivie afin de voir quels types d'espaces publics sont produits.

Le choix de s'intéresser aux espaces publics avec des acteurs qui changent, permet de s'intéresser à la nature et à l'évolution des liens tissés. Le choix des sites et villes est riche, on connaît des éléments d'information sur les relations entre donneur d'ordres et concepteurs, s'appuyant sur des travaux très fins d'analyse processus/projet, sur des choix de société. Il faut faire ressortir l'hypothèse partagée des choix de société à l'origine de ces projets. En analysant les objectifs initiaux et les orientations, on découvre que sur les espaces publics, on peut parler dans tous ces projets de véritables choix de société.

La question de l'activité de programmation, à la fois révélateur de négociation et du non négociable, est aussi un objet intermédiaire. S'agit-il seulement d'un métier, ou d'une activité ?

L'observation participante permet d'accéder à ces informations, et dans ce registre, de choisir des projets où des gens sont impliqués. Il y a une dimension importante dans les heurts de sensibilité, les phénomènes d'empathie. L'atelier de Toulouse semble poser des enjeux de gouvernance qui ne sont pas formulés dans d'autres villes : les ateliers municipaux à Grenoble ont essayé de mobiliser des groupes d'habitants, au risque de faire disparaître l'idée de projet. Or, ce type d'atelier dans le contexte actuel vient renouveler des systèmes de gouvernance locale, dans une dimension plus d'expérimentation que d'innovation.

Le caractère expérimental fait partie intégrante de toutes les questions liées à la durabilité, la transversalité, la négociation entre acteurs, dont on parle peu dans la politique de la ville. Le développement durable a redonné du sens dans le champ de la production architecturale et urbaine, ce que les acteurs ont parfaitement ressenti. Les références à des modèles anciens (20 ou 30 ans), présente de grosses différences d'échelle avec les projets d'aujourd'hui, en particulier temporelles. La nouvelle articulation des échelles spatiales (couples transport/urbanisme/habitat) ne se pose plus seulement au sein de la communauté urbaine de Bordeaux, mais déborde l'aire urbaine, incluant le bassin d'Arcachon. Cela réinterroge des expériences du passé soit en les omettant, soit en utilisant les mêmes mots et en les employant différemment.

## **Equipe 6 - « Des rails pour tisser des liens ? Le tramway à l'épreuve de la négociation dans les projets urbains »**

### **L'équipe**

2 équipes basées à Strasbourg, le CRESS et AMUP qui réunit des chercheurs et enseignants-chercheurs à Strasbourg, école d'architecture ENSA et département architecture de l'INSA

Philippe Hamman, une doctorante en sociologie, et Maurice Blanc.

Equipe AMUP, 1 maître assistant de l'école d'archi, Bernard Pagant, maître de conférences à l'INSA, Viviane Claude et un doctorant en urbanisme.

### **Présentation**

Les axes de réflexion sont déterminés par les thèmes qui réunissent ces chercheurs pour révéler ce qui est négocié, comment on négocie, et ce qui constitue le non-négociable :

- circulation des acteurs sur la scène locale ou de projet en projet. On comprendra mieux comment se négocie le processus, en observant comment certains experts passent de ville en ville. On retrouve les mêmes spécialistes du tramway à Grenoble, à Montpellier ; ces experts sont porteurs de comparaisons, en particulier autour de la gouvernance, projet de ville, projet de tramway ;
- démocratie participative, concertation, information, consultation, partages à faire. La question des procédures n'est pas si facilement comparée à d'autres normes de la démocratie.
- travailler sur les images en tant que lieu de résolution de problèmes, mais aussi installées entre le politique, les professionnels et les habitants comme lieu de transaction ou pas. Par le biais d'une enquête sur l'infographie, on recherche ce qui est négocié autour des images. En recueillant systématiquement l'image avant et l'image après, on cerne le métier d'infographe, le pouvoir des images et ce que cela évoque dès lors qu'il y a concertation.
- Il semble qu'au sens matériel du terme, les espaces générés par le tramway, soient négociés avec de multiples acteurs. La vidéosurveillance par exemple a fait l'objet dans toutes les villes de controverses. On s'intéresse à reconstituer les éléments qui ont fait controverse, la réaction à l'époque sur ce qui était en jeu, et où l'on en est aujourd'hui, en essayant de déterminer ce qui était non négociable.

Des séminaires financés par l'université Marc Bloch ont fait avancer sur la recherche en réunissant des chercheurs qui ont travaillé sur des questions de tramway et de territoires autour du tramway. Un séminaire équivalent pourrait être constitué sur la question des images. Le plan méthodologique a été constitué tardivement, comportant des petits observatoires, des corpus, des objets mieux cernés sur lesquels monter des analyses, des entretiens, pour remonter à l'un des 4 thèmes évoqués.

Le travail sur les magasins municipaux (et intercommunaux) porte sur tous les dispositifs à Strasbourg depuis 15 ans, quelques uns à Montpellier. La publication porte sur deux échelles : ville et communauté urbaine. Il s'agit de faire apparaître la communication des collectivités locales par une analyse classique sur la démocratie locale autour des espaces traversés par le tramway, ainsi que par une enquête sociologique sur la population à qui il s'adresse. Dans parcours commenté des espaces publics qui ont fait controverse, on tente de trouver des professionnels de l'infographie qui ont travaillé sur ce projet pour déterminer les sources et outils les plus efficaces pour faire apparaître un élément de réponse.

En termes de stratégie, il s'agit d'abord de trouver des sources et outils, même étroits, qui permettent de répondre à un thème ou à 2. En termes de planning, le travail de terrain sera terminé en avril-mai, ce qui permettra de passer aux autres terrains sur la base des éléments diagnostics d'élaboration conceptuels, d'abord à Strasbourg, puis à Montpellier. Le cas allemand de transfert Lorraine/Sarre demandera plus de temps pour identifier les acteurs. Un regard plus éloigné fera peut-être mieux comprendre la spécificité française du tramway, tous disparus dans les années 30, et réapparaissant dans les années 80.

### **Observations**

Alfred Peters, paysagiste, a beaucoup travaillé sur Strasbourg, dans les années 80 et sur la participation avec les habitants. Il a donné un cadre auquel les autres concepteurs s'adaptent.

Le choix des 2 villes repose sur des contacts particuliers, le cas de Nantes requerrait d'autres moyens dont l'équipe ne dispose pas.

Il semble très important de développer l'approche sur le non-négociable. Parlant de démocratie on connaît toutes les manipulations pour faire s'approprier un projet par des personnes qui n'ont aucune capacité à se projeter dans le temps. Il s'agit de s'intéresser à la norme des valeurs des tabous, des aspects non négociables parce qu'ils s'imposent à tous et ne sont pas entre les mains de décideurs. Il s'agit parfois de projets si avancés que l'on ne peut plus négocier, c'est l'irréversibilité qui le rend non négociable. Dans le cas de St Denis, on mesure à quel moment le politique doit avancer, et mettre un terme au temps de la négociation.

Dans un second temps, Montpellier abordera les questions d'organisation qui permettent de réunir les moyens d'agir rapidement et d'avoir de bonnes réponses. « Quand on montre des plans, ils ne comprennent pas, et quand on en leur en montre pas, ils pensent qu'on leur cache quelque chose ». La confrontation sur la question des images entre les médias et les bulletins municipaux, la fabrication de la médiatisation, comment s'opère le choix des images, constituera un travail sur les outils intermédiaires.

## **Equipe 7 - « Sens et conditions de la qualité architecturale des ensembles urbains modernes dans les mutations du XXIème siècle »**

### **Composition de l'équipe**

Ginette Baty-Tornikian, IPRAUS, ENSA Paris-Belleville

### **Présentation**

Le sujet de la recherche est fondé sur des hypothèses larges, voire floues, sur les formes de négociation que devaient mener les architectes pour intervenir dans la réhabilitation d'ensemble urbains considérés comme faisant partie du patrimoine social du XXème siècle. Il aborde des questions et oriente différemment la façon d'observer les objets que sont les cités-jardins, en comparant dans les mêmes périodes de référence, des lieux en même phase de réhabilitation avec des acteurs qui semblent être les mêmes.

### **Terrains**

Trois ensembles de bâtiments (Stains, Pré-Saint-Gervais, et Cité Tasse à Vaulx-en-Velin) qui se ressemblent dans leur composition (des collectifs et peu d'individuel), et trois types de réhabilitation différents. A Stains, le même maître d'ouvrage engage une réhabilitation très lourde sur les ensembles collectifs, en abandonnant longtemps la question de l'espace public à l'intérieur des îlots. Au Pré-Saint-Gervais, la réhabilitation s'intéresse à l'espace collectif (stade, routes, cheminements, jardin public), mais ne porte que sur les habitations individuelles, avec un architecte en place depuis 10 ans. A Tasse, sur la base d'un projet de quartier, un architecte est chargé d'une étude de reprogrammation de l'ensemble de l'environnement de la cité-jardin, comportant une usine qui constitue un site industriel, des bureaux, des habitations de classe moyenne. La demande faite à l'architecte porte sur un espace public visant à unifier le territoire et faire cohabiter des populations différentes.

Sur les 3 cités-jardins, 2 n'ont pas de problème de communication : à Tasse, un tramway, au Pré-Saint-Gervais, proximité du métro et de 3 lignes de bus. A Stains en revanche, site proche de l'université de St Denis, aucun moyen de transport collectif à moins d'un quart d'heure de marche.

### **Méthodologie**

Série d'hypothèses gigognes :

- les cités jardins sont des lieux d'innovation, aptes à accueillir des innovations, c'est pourquoi les architectes aiment s'y investir,
- les projets sur ce site dépassent les simples réhabilitations des bâtiments, les architectes créent une synergie avec les institutionnels afin de renforcer les hypothèses de réhabilitation, ce qui peut constituer un frein aux réhabilitations des cités-jardins
- un projet de réhabilitation de cité-jardin nourrit la présence des acteurs en place, le savoir architectural, mais n'induit pas forcément un passage à l'acte
- la démultiplication des acteurs est vécue de façon négative, mais constitue un support positif du projet, à condition pour le concepteur de se saisir de cette multiplicité pour

faire avancer le projet.

En rassemblant le plus d'information possible, ces hypothèses apparaissent contenues dans une plus large qui rend les autres caduques. Les cités-jardins n'ont pas été réhabilitées en France depuis leur construction (à part Suresnes), laissant en l'état ces lieux de milliers de logements. On peut conduire des réhabilitations de ce genre de grands ensembles urbains à condition qu'elles s'intègrent dans des projets plus larges que la seule réhabilitation de la cité.

### **Terrains**

C'est à partir d'un projet de société que l'on peut proposer une nouvelle histoire du lieu, que se met en action la prise en compte totale de tout l'ensemble urbain. Pour Stains, l'opération a pu être lancée à partir du moment où le maire a accepté d'entrer dans Plaine-Commune, convaincu que la cité-jardin peut faire avancer la qualité touristique du département, en adéquation avec l'idée d'un véritable réseau européen de la culture ouvrière, par exemple par l'implantation de bed & breakfast. Cette représentation très positive de l'identité du lieu en tant qu'il se gère à un niveau européen, l'a transformé en acteur très positif et très communiquant. Il ne s'agit pas seulement de patrimonialisation, mais de faire continuer à vivre des milliers de gens. Des rencontres de sensibilisation avec les différents acteurs permettent de bien comprendre comment l'architecte agit dans chacun des processus, et quel est son rôle par rapport à l'idée que chaque acteur en a (habitants, politiques, maîtres d'ouvrage et architectes).

Au Pré-Saint-Gervais, il s'agit d'une opération de réhabilitation de maisons individuelles. Maison par maison, chaque habitant a pu exprimer à la fois ses attentes et ce qu'il ne voulait pas. L'architecte a travaillé sur chaque unité. Le niveau de satisfaction est intéressant : 54 maisons réhabilitées, 54 mécontents. Un entretien avec l'architecte et le maître d'ouvrage s'impose pour mieux construire les questionnements que cela soulève. Quelle projection dans le temps peuvent avoir les acteurs ? Le maître d'ouvrage a considéré qu'il serait plus simple de traiter les maisons individuelles. En réalité le projet sur ce quartier, rassemblant 125 nationalités différentes, n'a été relayé ni par le politique ni par le maître d'ouvrage.

Cité Tase (située à Vaux-en-Velin, ville populaire du Grand Lyon qui assume la mixité sociale) l'architecte est confronté directement à toute la population. Son projet fait l'objet de présentation devant tout le quartier. Ce lieu totalement dédié au travail manuel, attend de cette entrée dans le commun de la grande urbanité, avec tramway, logements, bureaux, le développement qui va lui conférer les qualités de la grande ville.

Ces 3 projets ont en commun de déclencher tous les moyens pour avancer très vite.

### **Hypothèses**

Les cités-jardins ont épuisé des générations d'architectes sur des projets qui n'ont jamais abouti. L'architecte apparaît aujourd'hui en position de faire un projet urbain unifié en travaillant avec les habitants, en assurant la participation, la concertation mais pas vraiment la négociation. On étudiera donc dans une seconde phase avec chacun des trois architectes, leur manière de vivre le système

## **Observations**

Dans le rapport au patrimoine, l'Architecte des Bâtiments de France est un négociateur supplémentaire. La question du développement durable amène celle de l'usage du patrimoine.

Il conviendra de faire ressortir dans la proposition quels acteurs (administration, abf, plaine commune etc ....) vont intervenir dans la négociation et comment ils vont en influencer le résultat.

On observe que les décisions sont prises par rapport à un savoir propre des maîtres d'ouvrage, chacun de ces choix induisant des situations très différentes. Les architectes sont présents à chaque étape décisionnelle. On retrouve sur l'ensemble du processus un éventail de métiers de l'architecte. On constate qu'en fonction de ces métiers particuliers, les types de négociations ne sont pas de niveaux équivalents.

La patrimonialisation des territoires de la banlieue permet l'inventaire de territoires sans monuments. Il conviendra de vérifier si, avec in fine des projets de réhabilitation différents, les diagnostics qui les ont précédés étaient identiques. Certaines réhabilitations sont réalisées aujourd'hui à partir de l'identification de la patrimonialité du lieu. Entre « refaire à l'identique », « refaire dans le style », les tentatives de « monumentaliser » les quartiers n'ont rien produit. La réinscription dans le présent permet une nouvelle façon d'envisager les projets actuels.

Le travail de révélation d'enjeux sociaux, de participation, connaissance des associations de riverains, d'habitants pose plus la question du « comment » plutôt que celle du « pourquoi » faire. La question de l'échec est intéressante car elle renvoie vers les carences de la conduite de la négociation. L'observation opérationnelle a classé les réponses en quelques points : connaissance didactique et opérationnelle ; la réflexion peut servir aux projets en train de se faire.

## **Conclusions**

Des modifications intervenues suite au récolement d'informations nouvelles peuvent être intégrées au bilan. Elles seront communiquées par mail à Tectone.

Les références bibliographiques qui ont été évoquées seront communiquées à Tectône qui les diffusera.

Il semble intéressant de capitaliser les savoirs entre les équipes qui peuvent tisser des liens entre elles.

## **Calendrier**

Les contrats ont été notifiés en octobre. Certaines recherches sont engagées, d'autres pas, toutefois il est nécessaire d'envisager de les terminer au même moment.

Deux autres séminaires de présentation de l'état d'avancement des différentes recherches seront programmés en octobre 2009 et mars 2010.

- premier rapport intermédiaire avant l'été (les équipes qui démarrent en retard pourront remettre au plus tard leur rapport en septembre)
- deuxième séminaire : mardi 13 octobre, sur les grands thèmes transversaux
- second rapport intermédiaire en janvier 2010
- troisième séminaire : mars 2010 (mardi 16 mars)
- rendu final contractuellement prévu en avril-mai.

Il est indispensable de terminer dans ces délais.

Chaque équipe communiquera son planning par écrit à Tectône.

Entre ces périodes, Pascal Chombart de Lauwe et Danièle Valabrègue sont à la disposition des équipes pour répondre à toutes les questions. Deux équipes (G. Baty Tornikian et HER) devront à nouveau les rencontrer à fins de recadrage, les autres peuvent continuer sur leurs projets. Certaines équipes ont un réel besoin de se rencontrer, il faut absolument que ce contact perdure.

Les facturations pourront être établies à la remise des rapports intermédiaires.

## **Attendus**

La valorisation sera précisée.

Un des objectifs est la production d'un article de synthèse, à produire avant l'été 2010. Le PUCA publie à l'issue du travail un ouvrage collectif comportant un article de chaque équipe. Ce sujet sera à nouveau évoqué au prochain séminaire.

## Séminaire du 13 octobre 2009

### Présents

Danièle Valabrègue	Elodie Bara
Pascal Chombart de Lauwe	Anne Debarre
Sophie Szpirglas	Hélène Steinmetz
Pierre Chabard	Mélanie Charles
Stéphanie Vermeersch	Louis Trabut
Véronique Biau	Florent Herouard
Béatrice Durand	Philippe Villien
Christophe Camus	Ginette Baty-Tornikian
Isabelle Grudet	Vanessa Fernandez
Benaïcht Weber	

L'équipe de coordination a été renforcée avec Pierre Chabard, docteur en architecture, enseignant à l'EAVT, directeur du labo de recherche labo de la condition suburbaine ayant la compétence scientifique, y compris pour la synthèse des différentes recherches, et Sophie Szpirglas.

Cette journée est importante pour recentrer les équipes qui se situent à des étapes d'avancement différentes. L'équipe de Strasbourg s'est excusée de ne pas pouvoir se libérer, elle est à ce jour la plus avancée. Six équipes sont donc présentes aujourd'hui, qui vont présenter les changements opérés depuis l'appel d'offres et le travail réalisé. Les ajustements sont à expliciter. Chaque équipe dispose d'une demi-heure pour présenter l'évolution de son projet, une discussion suivra. La rigueur de la présentation permettra d'avoir plus de temps pour discuter. Il s'agit de pointer les questions de méthode, l'observation de projets en train de s'élaborer, et centrer vraiment la réflexion sur le projet. Le sujet est bien le projet et comment il se transforme dans une négociation entre acteurs et avec les habitants. Il convient donc de centrer la présentation et la recherche sur le projet. Les échanges entre équipes pourraient être fructueux, y compris dans l'évocation des difficultés rencontrées.

Pour pouvoir tenir la réunion prévue en mars, une réelle accélération du travail semble nécessaire. Pour mémoire, l'objectif était la fin de toutes les recherches pour l'été. Il convient de trouver ensemble un calendrier raisonnable, en fonction de nos obligations de résultat.

Notre insistance sur la question du « projet » négocié a été entendue et quelques présentations ont réintégré le sujet. Cela doit faire l'objet de précision et comment le corpus a été clairement développé.

## **Equipe 1 - « Négociations et hybridation des savoirs entre professionnels et habitants »**

(Véronique Biau)

Il s'agit de travailler sur le cas de la production alternative d'habitat, autogéré ou coopératif, avec un angle qui privilégie la question des savoirs et de l'articulation de la négociation et de l'hybridation des savoirs dans les rapports entre les professionnels et habitants, organisés en maîtrise d'ouvrage collective.

L'autre angle d'approche est l'articulation entre partenariats et négociation, Les partenariats sont assez complexes, avec acteurs nombreux et des logiques différentes. Cela engendre des négociations qui diffèrent du cadre habituel de la production d'habitat.

On identifie trois formes de négociation :

- interne aux groupes d'habitants : la naissance d'un collectif, son organisation, le sens donné à l'action commune,
- entre les partenaires du projet : dans ces dispositifs complexes, quelles compétences sont mises en avant ?
- autour de la mise en espace du projet en termes de programmation et de conception, mais aussi en termes d'anticipation de la gestion.

Notre approche, focalisée sur le projet, distingue deux types de projets entre articulation et contradiction. Un projet citoyen (une ambition collective de faire quelque chose de différent, portant des valeurs inhabituelles dans la production d'habitat) et le projet architectural et urbain de matérialisation de cette opération.

Six études de cas permettent de mesurer le décalage par rapport au projet proposé. Le corpus a été complété par des opérations dont l'équipe a été informée depuis l'appel à projet.

1° La première est celle du groupe Diapason à Paris, Une habitante du groupe de travail a permis l'accès de l'équipe aux réunions et aux informations. Cette opération, qui en est à son début, est initiée par un groupe d'habitants, militants du PS du 10<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, puis élargie par petite annonce publiée dans Libération. Il s'agit de ménages de classe moyenne supérieure dont certains assujettis à l'ISF. Le programme comporte 12 logements en copropriété, une agence d'architecture et un local commercial. La programmation n'est pas achevée. La négociation avec la SEMAVIP est en cours pour la signature d'une promesse de vente d'un terrain rue de l'Ourcq. Une esquisse a déjà été réalisée par certains habitants architectes.

L'habitat autogéré des années 70/80 est une référence collective. L'un des moteurs du groupe est membre du mouvement MHGA (Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré).

2° La maison des Babayagas à Montreuil concerne un public de personnes âgées féminines, de classes moyennes supérieures ou intermédiaires, qui souhaitent passer par le processus du logement social pour réaliser une opération d'habitat où la solidarité soit mise en avant avec pour référence les maisons de retraite. Des conditions d'entraide et de dignité ont été énoncées. C'est un projet qui a du mal à sortir, malgré un permis de construire accordé cet été. La présence de vestiges archéologiques en centre ville de Montreuil a bloqué l'opération. Les crédits du logement social ont été bloqués également pour cause de discrimination sexuelle.

3° Lo Paratge, regroupe également des personnes âgées à Saint-Julien-de-Langont, à l'initiative de deux agricultrices qui ont lâché le groupe depuis. Il s'agit de produire un bâtiment sous forme de coopérative, les habitants vont acquérir des parts qui ne correspondent pas à la propriété des espaces de logement. C'est donc une opération singulière, y compris en termes financiers, sans droits de cession. C'est une référence aux coopératives suisses. La différence importante avec l'opération des Babayagas à Montreuil est la mixité hommes/femmes. A ce jour, le montage financier est au point et le permis de construire a été déposé récemment.

4° Le village vertical à Villeurbanne, opération à l'initiative d'habitants, dont 2 ou 3 personnes pivots, et d'un réseau associatif dans l'économie solidaire. Population ciblée porte sur 15 ménages des classes moyennes. Un terrain a été acquis dans une ZAC grâce à l'appui du Grand Lyon et de l'OPAC local.

5° Le Quartier de la Reynerie, programme ANRU, initié par une coopérative d'architectes militants, inscrits dans les réseaux locaux de l'éducation populaire. L'opération qui s'adresse à des classes populaires est un projet d'accession à la propriété d'une soixantaine de logements. Le permis de construire a été déposé ces jours-ci.

6° L'éco-quartier de Nanterre, très soutenu par la ville, doit produire la première opération coopérative d'habitat, qui peut pouvoir être répliquable sur les terrains de cet éco-quartier. Observatoire des méthodes. Très récente. Concerne une vingtaine de ménages, recrutés par la ville sur son fichier de logt social. Approche très spécifique.

Le groupe d'habitants est un collectif constitué sur du temps passé ensemble, d'interconnaissance, auquel s'ajoute plus ou moins des formes d'organisation, des réunions, des comptes-rendus, des tâches imposées ou proposées en fonction des compétences (de leur parcours ou leur vie professionnelle). Toute une négociation est conduite sur le sens donné à cette action collective. Les opérations sont moulées très différemment :

- choisir ses voisins. Pour certains, il s'agit de créer un cadre de vie solidaire : pouvoir s'entraider peut permettre d'éviter l'intervention de tiers médicaux ou sociaux dans le vieillissement ;
- produire un logement neuf moins cher que le marché. Il s'agit dans ce cas d'accéder à la propriété avec les revenus du logement social locatif, donc avec un intérêt financier à la clef.

Les groupes passent, on les observe. Ils traversent des étapes de négociations intenses, les principes de la cooptation (comment on s'entend pour obtenir le nombre de ménages nécessaires pour réaliser une opération groupée), les modalités étant à chaque fois différentes. On étudie les arbitrages sur les points de désaccord, la définition des objectifs partagés du groupe - la mixité sociale, par exemple, pose aussi problème. Si l'idéal de transcender les différences sociales ou ethniques est récurrent, la question de l'entre-soi revient régulièrement.

Le formalisme organisationnel amène certaines personnes à considérer que l'opération est quasi-professionnelle, d'autres sont plus affectives.

Pour évoquer les formes de partenariats dans quatre opérations d'initiative habitante, la première étape est la constitution d'un collectif d'habitants. Il s'agit ensuite d'identifier les pôles sur lesquels ces derniers peuvent s'appuyer.

Ce qui ressort de l'étude de ces appuis, c'est l'importance d'un portage politique, une manière de faire-valoir la collectivité locale, et la monnaie d'échange est souvent l'accès à un terrain.

Le pôle financier et juridique est celui que l'on connaît le moins. Des négociations complexes sont conduites avec les banques pour la souscription d'emprunts à titre individuel ou collectif. Le notaire occupe une place importante pour dissocier les propriétés. Une des caractéristiques de ces opérations est la présence systématique, outre des logements individuels, d'espaces partagés, parfois aussi des chambres d'hôtes dont la gestion est collective.

Le troisième pôle est technique, il fait appel à des AMO en phase initiale et dans tous les cas avec des concepteurs désignés, et parfois des bureaux d'études techniques (en particulier thermique). Les habitants mettent en œuvre des actions en termes de lobbying auprès des pôles associatifs, qui peuvent prendre des formes différentes : soit les collectifs d'habitants fait appel à des réseaux existants de type Habicoop, mais d'autres types de rapport sont possibles comme l'ouverture au quartier et au monde associatif local. Cette ouverture est souvent proposée sous forme de projet.

Les habitants sont toujours au centre de ces partenariats.

En contrepoint, on identifie deux coopératives d'initiative autre qu'habitante.

Il existe deux types de dispositifs très différents : de type bottom-up, où les habitants initiateurs constituent les partenariats avec les 4 pôles schématisés, ou de type top-down, où les habitants sont recrutés ou invités à participer à une opération sous forme coopérative, dans une dynamique d'éducation populaire. Cette dernière forme consiste à se servir des habitants pour mettre en exergue l'exercice de la citoyenneté. Cela concerne des habitants de niveau social peu élevé que l'on associe à la prise de décision collective. Dans cette forme de participation spécifique, il s'agit moins de proposer que de réagir par des formes de vote à des propositions faites par le haut. C'est une dynamique plus proche de la participation des années 70. Les partenariats élaborés dans ce cas sont là pour orienter le processus mais par pour l'initier.

Il y a une distinction à opérer entre les profils d'acteurs relais ou d'acteurs militants. Les acteurs relais sont présents dans deux institutions à la fois, il s'agit de professionnels également militants qui peuvent faire intervenir les 2 types d'appuis. Souvent ce sont des marginaux séccants, qui permettent de débloquent les situations. A leurs côtés on trouve des acteurs militants, professionnels qui vont au delà de leur mission professionnelle pour passer du temps, faire intervenir leurs réseaux spécifiques pour aider le groupe dans sa démarche.

Une des questions posée est : ces habitants coopérateurs sont-ils des clients savants d'architecture ? Pour répondre, on distingue 3 types de compétences qui peuvent être organisées sous des formes différenciées :

- savoir se situer dans un collectif : cela fait appel à des qualités de sociabilité, d'écoute, de convivialité, de mise en réseau, de conciliation, de consensus ;
- des compétences plus professionnalisantes d'organisation d'action collective, conduite de réunions, établissement de comptes-rendus, direction de comités, organisation des modes de décision et de cooptation ;
- appel à des individus aux savoirs professionnels spécifiques : architectes ou urbanistes, informaticiens, professionnels de l'environnement. Les entretiens et les observations sur la manière dont ces savoirs sont négociés dans le groupe observent que ces « experts » sont dans une situation délicate vis-à-vis des habitants. Au risque de se sur-responsabiliser, ils prennent en charge de tâches non rémunérées, et sont porteurs d'une parole qui n'est pas nécessairement celle que les habitants valorisent le mieux. L'idée de la transgression, de l'ouverture des possibles, du « rêve », doit laisser aller à l'amplitude la plus large, mais à un moment, elle doit être réduite. La question est alors de savoir qui va apporter cette contrainte. Cela peut être un habitant, et c'est une position très délicate à tenir. Un expert extérieur est mieux placé pour dire qu'il faut faire des choix.

Sur la façon dont les partenaires prennent en compte leurs savoirs, il y a beaucoup de pédagogie à mener à l'égard des groupes. Et en même temps on dénote un réel intérêt pour ces partenaires pour faire partie de la démarche.

Outre les négociations sur la dimension spatiale du projet, 5 thèmes sur les négociations apparaissent de façons récurrentes :

1° La dimension écologique de l'opération qui revient sous des formes différentes dans toutes les opérations étudiées. Elle est évoquée comme une discussion, des conflits, des débats sur les moyens, les finalités, les limites.

2° Le terrain pose deux questions successives :

- comment obtenir un terrain ? C'est souvent cet accrochage politique qui est essentiel ;
- les critères de choix du terrain : une partie du groupe peut se détourner de l'opération parce que l'endroit retenu ne leur convient pas.

3° L'articulation des trois échelles : l'intime, le collectif, le voisinage. L'ouverture au quartier, voire à la société. Dans ces groupes souvent très militants, il y a beaucoup de débat sur les frontières et comment les positionner. La programmation des espaces partagés fait souvent apparaître une inflation de ces espaces au début du processus, pour compenser des cellules de logement très traditionnelles et réduites, et c'est sur ces éléments que l'on va d'abord restreindre. L'architecte de l'opération des Babayagas précise : « L'économie des espaces partagés que l'on souhaite surabondants doit être contrôlée, car il peut être finalement nuisible pour l'opération d'avoir trop d'espaces partagés. » Il y a un travail serré à mener pour identifier les besoins réels.

4° La volumétrie d'ensemble. Les habitants commencent à rêver de terrasses, de jardins, de contes de fées ... et il y a des visions assez fortes, des images précises en têtes qui s'affrontent. Les douze ménages de l'opération Diapason sont invités à écrire des textes qui sont des rêveries architecturales. On verra ensuite comment les architectes travaillent sur ces arbitrages.

5° La répartition des coûts de construction. Chaque collectif va devoir se déterminer sur la division en lots, en particulier des espaces partagés, quel coefficient affecter à des appartements nécessairement différents ? De façon pragmatique, la question est de savoir jusqu'à quel niveau de sophistication les habitants veulent trouver leur logement. Quelle est leur limite de coût et de finition ?

## **Conclusion**

Il s'agit de faire état de ces scènes différentes de négociation en interne avec les questionnements collectifs et en externe avec les partenaires dans le montage d'opération. Déterminer comment un projet d'une vie commune, bâtie sur des valeurs différentes, peut s'articuler avec la programmation des espaces. Parfois les habitants investissent beaucoup dans le projet militant et relèguent l'architecture dans un statut secondaire. Le projet philosophique est tellement fort et puissant qu'il balaye les aspects architecturaux. Les plus belles expériences évoquées par une habitante sont des lieux de partage sans aucun intérêt architectural. Le projet sociétal ne marche pas forcément dans le même sens que le projet architectural.

## **Observations**

Les 6 opérations seront étudiées, mais pas au même niveau. Certains chercheurs font leur thèse sur quelques-uns des sites dont beaucoup sur Diapason parce que la proximité aide à la participation. L'équipe est nombreuse, et l'on peut assurer, sauf sur Saint-Julien-de-Longpont.

Il conviendrait également de préciser la notion de maîtrise d'ouvrage. Les opérations coopératives sur Paris sont très raccordées aux organismes du logement social. Les belges ou les allemands sont en avance sur nous pour interroger les types de propriétés (parts de SCI, copropriétés), avec la question de la transmission, comment revendre, quelle succession ?

L'évocation du développement durable, leur sensibilité peut-elle suivre l'évolution très rapide des dispositifs ? Comment la crise a-t-elle impacté ces opérations ?

Ces questions semblent être traitées différemment par les 6 groupes, et l'on vérifiera s'il existe un mouvement unique ou autant de mouvements que de groupes constitués. Les initiatives sont fragmentées, et aboutissent à des dispositifs différents.

La mise en place de méthodologies dans les réseaux militants indiquent une professionnalisation dans une idée de prosélytisme. Cela sert-il à diffuser des savoir-faire ou est-ce au contraire une professionnalisation pour refermer ?

Chaque opération s'appuie sur des références anciennes, et on peut s'interroger sur le fait de parler encore d'innovation ou d'invention. Ces références ne constituent finalement pas un mode d'emploi, car elles n'ont donné lieu ni à formalisation ni à transmission. Il y a bien des échanges, mais sans production de modèle, il ne peut s'agir que d'ajustements. La volonté en fin de parcours des acteurs des années 70 était sans doute de transmettre mais aussi de fermer la porte derrière eux.

Le projet s'inscrit dans un cadre institutionnel qui vise à garantir son aboutissement. L'épreuve peut aussi être l'échec. Comment les groupes prennent-ils en compte ce risque ? On peut découvrir quelques clefs d'explications sur ce qui fait la différence entre réussite et échec d'une opération. Tous les cas étudiés ont connu des moments critiques qui ne sont pas proprement parler des échecs, mais des mises à l'épreuve qui reconfigurent le collectif. Par rapport au groupe initial on peut le lire comme un échec, mais l'idée de réussite ou d'échec peut se lire à différents niveaux de compromis.

La question du terrain est l'épreuve de la réalité. Tous les projets ne sont pas localisés au départ, sauf sur la ville, mais le terrain n'était pas identifié.

Les trois quarts de la réflexion ont été orientés sur le « comment », et un quart seulement sur le « quoi », il conviendrait d'équilibrer les approches. Sans rester sur les rêves, les intentions, mais en creusant les résultats par rapport au temps dont on dispose. La présentation focalise sur les discussions entre habitants, et aborde à peine sur les architectes et leur métier, sur quoi il convient de mettre l'accent. Comment font-ils le projet, quel projet cela génère ? L'étude propose un corpus lourd, une vraie compétence sur la partie sociale et habitante, il faut être vigilant pour ne pas se laisser déborder sur ce terrain.

## **Equipe 2 - « Ensemble et autrement : des projets d'habitat négocié »**

(Anne DEBARRE)

Equipe : Pascal Gonthier, MIEXHAEL , Hélène Steinmetz.

Le rapport intermédiaire établi au mois de mai faisait le récit des études de cas. Aujourd'hui, la présentation porte plus particulièrement la méthode, le questionnement et trois exemples de négociation.

Les projets peuvent être qualifiés selon deux termes : participatifs et alternatifs. Parce que participatifs, ils impliquent des négociations avec les habitants, et parce qu'alternatifs, des négociations avec les acteurs de la production du bâti (élus aménageurs, notaires, banquiers, architectes, entreprises).

Toutes les démarches d'action de la formulation des objectifs, environnement, mixité sociale, collectif, jusqu'au montage de l'opération foncière, juridique, architecturale, et au développement envisagé (reproductibilité de l'expérience, initiation de nouvelles façons de penser et produire la ville).

Ces projets sont des constructions relationnelles, organisationnelles et matérielles.

2 études de cas :

- l'une centrée sur un territoire : la communauté urbaine de Strasbourg avec 2 projets expérimentaux : IPPIDAS, et l'autre en phase de montage. Récemment la communauté urbaine de Strasbourg propose des terrains aux auto-promoteurs.
- Un projet de Patrick Bouchain : investir la question du logement pour le dé-normer. C'est une étude multi-sites. Avec des sites qui changent sans arrêt du fait des opportunités offertes par les élus.

D'un côté un territoire circonscrit, de l'autre une expérimentation multi-sites.

Esquisse d'un état des lieux de ces projets émergents en France. Afin de montrer qu'il existe un univers de références et de valeurs partagées, les références anciennes, mais également étrangères, sont évoquées. Il s'agit d'importer en France ces modes de faire. Les valeurs partagées tournent, pour l'ensemble des projets, autour de la question environnementale, économique (se situer au plus bas du marché, ou refuser la spéculation), et sociale (dynamique de l'échange et du partage). Cela suppose un appui sur les compétences et ressources des participants, avec une imbrication des rôles. Les particuliers ont des compétences, mais on trouve également des professionnels à l'initiative de tels projets. On peut même identifier une nouvelle niche professionnelle sur l'accompagnement de ces projets. Il y a donc des configurations qui se négocient sur chaque opération.

Les projets eux-mêmes font l'objet de négociation. On établit une charte au départ, qui évolue entre les habitants au gré des arrivées et des départs. Le foncier demeure une question centrale sur comment et avec qui le négocier. Négocier avec des banquiers est aussi une négociation lorsque l'on envisage une mixité sociale, ou dans des opérations hors cadre traditionnel. Il y a aussi négociation relative à la structure juridique : coopérative, copropriété, SCI. Pour aider à la diffusion et à l'aboutissement des projets, une médiatisation très importante est menée pour assurer sa crédibilité : plaquettes des projets, sites internet, articles de presse, émissions de radio ou de télé qui s'intéressent désormais à ces opérations.

Le projet architectural va concrétiser ces idées longtemps débattues, mais surtout juxtaposées et énumérées. Il faut les soumettre aux contraintes réglementaires et économiques. Peu de projets sont entrés dans cette phase de réalisation. Celle de Strasbourg est suivie en temps réel dans le cadre de notre étude.

Les méthodes spécifiques :

- Les chercheurs ne sont pas toujours présents pour saisir les négociations. Le temps du projet n'est pas celui de la recherche qui n'observe que sur une durée très limitée. Il faudrait être là au bon moment. En outre, la présence des chercheurs n'est pas toujours souhaitée dans les moments délicats des négociations. Les négociations ne se racontent pas facilement et il faut décrypter les non-dits.
- On rencontre les protagonistes des projets. Les récits délivrés reconstruisent des histoires dont ils sont les héros. Les difficultés surmontées, les oublis, sont éludés pour obtenir de jolis contes. On procède par le repérage des acteurs en présence, mais aussi l'étude des traces des projets (comptes-rendus, dessins, sont abordables, mais les mails nous échappent souvent). On reconstitue l'évolution des projets et des négociations dont ils ont fait l'objet.

Les jeux et enjeux des négociations :

Qui sont les joueurs, leurs ressources, et les positions de ces acteurs dans l'espace de la négociation ? SI un porteur de projet ingénieur en génie civil, directeur des services techniques, a des compétences professionnelles, un Patrick Bouchain, également des compétences spécifiques, la proximité de nombreux participants des administrations et collectivités locales se cumule avec et l'implication difficile des architectes selon qu'ils font partie du groupe ou pas.

Quelles sont les attentes des acteurs et comment les superposer ?

- pour le bailleur c'est une façon d'obtenir un terrain,
- pour les archis, cela permet de se faire un nom,
- pour les municipalités, obtenir un habitat labellisé écologique.

Il s'agit d'analyser les arguments et les stratégies mises en œuvre ; Les résultats de négociations seront appréciés au regard de leurs conséquences sur le projet. Selon qu'elles échouent ou conduisent à des compromis, le projet en sort-il indemne ? A quoi est-on prêt à renoncer en premier et que doit on préserver coûte que coûte ?

Les négociations menées autour de ces projets pilotes étaient, au départ, exceptionnelles. Aujourd'hui les promoteurs de ces démarches expriment l'intention de les diffuser. Le repérage des acquis, permet en particulier d'identifier les négociations qui deviennent inutiles lorsqu'elles constituent un mode de faire parmi d'autres.

3 exemples :

### **IPPIDAS à Strasbourg**

A l'origine du projet, on trouve un urbaniste qui souhaite développer l'accompagnement de groupes à l'exemple de l'Allemagne. Afin de breveter une démarche de projet participatif, il s'associe à un architecte spécialiste du bioclimatique depuis 30 ans. Leur prospection, faute d'assise foncière, les conduit à s'adosser à un bailleur social susceptible d'acheter le terrain, en contrepartie d'une cession des logements. L'opérateur social choisi pour ses projets innovants se montre intéressé et va profiter de l'affectation par la ville d'un terrain au projet. La mixité sociale est alors envisagée comme un atout du projet. Différents terrains sont proposés et le choix est finalement arrêté par le président sur un terrain très proche du tramway, mais en bordure d'une nationale à fort trafic de poids lourd. Le groupe éclate.

Le principe d'une opération performante sur le plan environnemental devient prégnant, évinçant les coûts pour certains participants. Un premier projet est élaboré lors d'un concours promotion-conception. Le bailleur social dispose de quelques maisons en accession, et une partie de l'opération est réservée aux auto-promoteurs, comportant des espaces partagés. Dans un second projet, il y a juxtaposition du projet du bailleur social et de celui des auto-promoteurs. Le parking et le jardin commun sont abandonnés pour des questions de gestion. L'argument de la mixité n'était donc pas l'enjeu de la négociation.

Ippidas ne se construit pas pour le moment, l'association ayant perdu nombre de ses adhérents.

### **Eco-logis à Strasbourg.**

Là il s'agit plutôt de négociation des écologies. Envisagée de façon très différente par les habitants et l'architecte qui va concevoir le projet. Quelques familles qui appartiennent à un SEL, et participant à un même style de vie, créent une association et portent leur choix sur un îlot qui avait fait l'objet d'un concours Européen. Le groupe évolue avec l'arrivée de nouvelles familles très différentes. Un urbaniste intègre l'association en 2004 et c'est grâce à lui que le projet va aboutir. Il organise une consultation d'architectes, et choisit un architecte allemand de Freiburg auquel est confiée une mission de conception, une mission de chantier étant confiée à une agence strasbourgeoise. Les bureaux d'études structure et fluides, choisis parmi les plus performants, entendent bien intervenir sur le projet. L'architecte arrive avec un principe structurel testé à Freiburg dans lequel il loge des plans différents. Les habitants

n'accepteront pas d'entrer dans ce moule, et en outre, la structure proposée induit des coûts exorbitants. Ce qui va disparaître dans le nécessaire ajustement des prix, ce sont d'abord les dispositifs environnementaux. Cet immeuble qui devait être ultra-performant sera finalement BBC<sup>1</sup>. Dans le groupe, certains sont intéressés par des matériaux sains et moins par les performances énergétiques et vont essayer d'orienter le projet vers des structures bois et isolants en fibre de bois. Des négociations sont menées sur les matériaux. Le bureau d'études a orienté les solutions plus vers les demandes du maître d'ouvrage que vers celles des habitants. Même si le bâtiment reste performant en termes énergétiques, l'architecte n'est pas 100% content de l'architecture, estimant qu'il y a eu trop de compromis.

### **Patrick Bouchain : Opération à Tourcoing**

Appelé par la SEM responsable d'une ZAC après qu'une association ait milité pour le maintien de l'habitat, Patrick Bouchain est convié à la demande de membres de la SEM rencontrés dans le cadre d'un chantier à Roubaix. Dans ce petit quartier, il s'agit d'un îlot, négocié auprès de Reichen & Robert, auteurs du projet urbain de la ZAC, afin de maintenir des habitations existantes et de refermer l'îlot en construisant des habitations neuves. Les réunions qui se déroulent autour d'une grande maquette réunissent beaucoup de personnes âgées. Cet atelier est aussi le lieu de rencontre pour des conversations, des débats, l'intervention d'un artiste-jardinier. La volonté de Patrick Bouchain de proposer un jardin collectif plutôt que des petites parcelles en prolongement des maisons existantes va amener de la négociation. Finalement l'impasse ne sera pas ouverte, et en contrepartie, cette vie collective sera installée dans le jardin. Une confrontation assez violente entre les habitants et l'équipe de maîtrise d'œuvre aboutit à un compromis : le jardin restera collectif pendant le chantier et l'on reporte la décision à plus tard.

Ce n'est pas tant la teneur du débat que les enjeux mis dans cette petite parcelle où l'on fait venir un architecte, une maîtrise d'œuvre, et des moyens énormes. Plusieurs emplois sont créés sur cette expérience. Politiquement, cela correspond à un choix de la municipalité, d'afficher une nouvelle façon de faire la ville, avec et non pas contre les habitants, et avec histoire du lieu. La ville a intégré dans sa politique ces revendications à la fois des ouvriers des anciennes entreprises locales et des habitants de participer à la fabrication de la ville. On sent qu'il s'agit d'un enjeu plus ambitieux qui dépasse largement l'échelle du terrain concerné.

### **Commentaires**

Les métiers nouveaux assurent une fonction de médiateur, d'AMO, pour des groupes qui n'ont pas la compétence. On rencontre d'abord le problème juridique de la forme du groupement, ou de la gestion des relations avec l'administration. La production architecturale pose finalement moins de problème, ce qui permet l'autonomie de la forme. Ces métiers nouveaux ont moins d'impact sur la forme que sur le fonctionnement.

### **Les références**

---

<sup>1</sup> Bâtiment à basse consommation

La passerelle sur les références entre les deux équipes, elles sont très différentes, plutôt contemporaines et plus récentes à Strasbourg, pour VB cela renvoie plus à l'histoire du mouvement. Il y a une perméabilité des références entre France et Allemagne très sensible à Strasbourg. Les associations d'habitants ont allés à Freiburg. Sont présents au premier forum de l'autopromotion, où le secrétaire du MAGA.

Caractériser les acteurs : les habitants, les architectes

Intéressant de voir qui sont les gens, leur milieu, leur philosophie.

L'un des groupes mixtes : enfants scolarisés dans une école Steiner, et le SEL gauche altermondialiste. Les modes de vie alternatifs sont très mis en avant. Ensuite, il y a des recrutements différenciés, jeunes cadres de 30 ans, qui font de la gestion de projet. Ça peut être les mêmes. Incident sur les choix intérieurs des logements. Il faut arriver à mettre en relation un effort à faire pour répondre : faire des extrapolations, trouver les spécificités de ces habitants, qui sont-ils quelles sont leurs valeurs, il faut les caractériser.

Des architectes faibles ou forts du point de vue du poids de leur personnalité, cela peut avoir un impact considérable sur la négociation.

On est du point de vue de la compétence, du caractère de l'architecte et de l'influence sur le projet ;

On imagine des présupposés, mais il y a confrontation directes des usagers et des concepteurs, on a besoin de caractériser les architectes.

Sur les architectes, qui sont ces concepteurs ? La question sur ce qu'ils produisent, mais surtout sur qui ils sont, quel est leur parcours. On a besoin de caractéristiques précises sur les architectes impliqués dans chacune de ces opérations. Quelles sont leurs références, leurs projets, leurs pratiques ?

### **Que produisent ces montages particuliers ?**

Une analyse plus morphologique/typologique des projets, pourrait-elle faire apparaître une certaine autonomie de ces projets ? Ce qui est produit finalement sur le plan de la forme architecturale, c'est du Bouchain à Tourcoing, du Poidevin à Marseille, indépendamment du dispositif collectif.

Le discours des architectes énonce des choses écrites ou des formes architecturales porteuses de ce genre de production d'habitat qui se veut coopératif, convivial, lieu de partage. On y trouve des dispositifs récurrents : la buanderie, la salle de réunion, de fête, la chambre d'amis. C'est pourtant sur ces espaces que se font les économies.

La production est-elle différente ? Les espaces sont-ils originaux ? Les négociations semblent porter plutôt sur ce qui est collectif, il serait intéressant de comprendre pourquoi et pas se limiter à évoquer la question de coûts. On voudrait suivre quels sont les enjeux, les espérances, et aussi les compromis et des architectes et des habitants.

L'équipe devra produire une note sur les orientations à venir de sa recherche dans l'étape suivante. Maintenant que les cas ont été creusés, il s'agit de généraliser, de comparer, pour revenir ensuite vers les cas au travers de ces approches.

### **Equipe 3 - « Qualité de la négociation et niveau de la production architecturale »**

(Ginette Baty-Tornikian)

On a désormais pu établir une relation entre les modes de négociation et les moyens que se donnent les acteurs du projet et les niveaux d'intervention architecturale possibles. Sur le terrain, les approches tous azimuts ont recentré le monde de l'architecte lui-même sur un concept « bourdieusien » de champ social, champ culturel. Tous les acteurs vus ou entretenus, ont essayé de comprendre si les architectes qui interviennent dans les projets de mutations ou de réhabilitation étaient dans une grande solitude ou dans un réseau culturel intense. La capacité des acteurs à comprendre le travail de l'architecte était de haute densité et l'on retrouve des architectes, des enseignants en écoles d'architecture, très proches de tous les types de production des architectes, dans les différents lieux que nous analysons.

Cette présentation ne résume pas le rapport intermédiaire de juillet qui, à partir du récit des archis concepteurs, a établi le déroulement des projets et identifié les acteurs et moments clés de la négociation. On s'attache aujourd'hui à montrer du point de vue architectural comment les négociations influent sur les projets et les niveaux de décision architecturale, et plus particulièrement au rôle et aux compétences des concepteurs.

#### **Le Pré-Saint-Gervais**

Le projet porte ici sur la réhabilitation de maisons individuelles au centre de la cité-jardin. Il s'étale sur un temps anormalement long de 16 ans. L'architecte, Ignace Grifo, qui a gagné le concours en 1993, définit son travail comme la capacité à tenir le temps du projet. Par son intervention, il est le seul référent permanent dans un jeu d'acteurs sans cesse renouvelé. Il revendique son action comme une résolution de contraintes techniques, qui ont coûté très cher au maître d'ouvrage et qui ne se voient pas forcément, et affirme l'invisibilité de son travail en profondeur. Les habitants ont mal vécu ces travaux qui ont saccagé les intérieurs et les jardins. Une des spécificités de ces habitants est que, présents depuis très longtemps, ils s'approprient les logements et font des travaux sans l'Office (électricité, chauffage), ce qui occasionne beaucoup de conflits et de problèmes. Malgré tout, les choix architecturaux de matériaux et mobilier urbain sont déterminés. Un des aspects de la négociation est le dialogue avec l'ABF (4 se sont succédé sur le temps du projet). Le premier formulait dans son rapport un point d'achoppement : la réfection partielle des enduits, avec une position dogmatique sur le matériau authentique. L'architecte prônait une réfection totale des enduits et une isolation par l'extérieur. Au final, l'entreprise choisie contre l'avis de l'architecte s'est révélée défaillante pour ce type de chantier. Le résultat catastrophique donne raison à l'architecte. Néanmoins, celui-ci dépasse la résolution de problèmes techniques, qui a nécessité des dialogues personnels entre l'agence et les habitants concernés, pour s'inspirer de ce que les habitants ont bricolé, notamment les sas d'entrée des perrons. Il a convaincu l'ABF de pérenniser ces bricolages ainsi que de la nécessité d'une adjonction contemporaine sur les maisons existantes sur le mode des cafés parisiens (démontables et susceptibles de restituer l'original).

La concertation et l'évolution du projet se diluant dans le temps, le chantier conflictuel et décevant, l'architecte avoue s'est désintéressé du projet. La seconde tranche de travaux qui doit s'étaler sur 10 ans, donnera lieu prochainement à la sélection d'un maître d'œuvre.

### **Stains**

Il s'agit d'un projet de réhabilitation, dans le même département, avec le même maître d'ouvrage et le même ABF. Le projet démarre en 2000, avec des résultats très différents. La réhabilitation des immeubles d'habitat est incorporée dans d'autres projets, qui impliquent des architectes plus nombreux, mène à un résultat de qualité supérieure et mieux acceptée aussi par tous les intervenants, notamment les habitants. Le projet comporte trois échelles : la réhabilitation des collectifs menée par Jean Boidot, l'aménagement des espaces publics par Empreinte et des cœurs d'îlots par Technicité.

Ici, l'architecte a associé l'ABF à la réflexion sur ce qu'il qualifie de restauration : c'est donc un projet partagé. Les discussions et essais pour trouver la technique de nettoyage des façades, le remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries en PVC, ont été validés par l'ABF parce que d'une qualité remarquable. Pour les appels d'offres, la menuiserie était extraite pour trouver une entreprise sur appel d'offres performantiel et sur prototype. L'adaptation de certains éléments contre le vandalisme, et la satisfaction des exigences de l'ABF sur la préservation de la qualité architecturale ont également été pris en compte.

L'imbrication des projets, notamment l'aménagement de la place voulue initialement s'étendant jusqu'aux façades a fait l'objet de négociations. Plaine-Commune, le maître d'ouvrage de cette rénovation a remis en question la volonté des paysagistes pour faire de l'asphalte. L'ABF a également été consulté pour le mobilier, les matériaux, et a donné son aval à l'ensemble du projet. L'avenue Paul Vaillant-Couturier, constituait un point d'achoppement avec les habitants pour la place donnée au stationnement. Il a fallu arbitrer entre la volonté de réduire la voiture et la réalité des habitants qui disposent de très peu de stationnements.

La première étude sur les cœurs d'îlots affichait une volonté de relier les arrières de bâtiments et les cœurs d'îlots composés de jardins individuels et d'espaces communs. Finalement les arrières ont été traités par l'architecte des façades et les cœurs d'îlots permettent l'implantation d'une serre pédagogique. Technicité a associé les habitants à la programmation de ces cœurs d'îlots, avec une forte participation.

Cette approche constitue la première étape. Tous les acteurs ont été identifiés, il y aura donc aussi une investigation auprès des architectes, de l'ABF, et l'on a également étoffé le côté habitants, leur perception et les champs du savoir qui sont interrogés. On a remarqué la forte compétence des habitants en matière architecturale et urbaine. Ils savent très bien de quoi on parle lorsque l'on évoque le COS, la densité.

### **TASE Vaulx-en-Velin**

Il s'agit de rassembler de la manière pour comprendre comment dans la durée, les négociations produisent des effets. Dans un tissu industriel en pleine mutation, la cité jardin devient l'un des ferments d'un projet urbain plus vaste. La question de l'imbrication des périmètres, des échelles et des temporalités est une approche centrale de la négociation. Un

deuxième axe est l'étude de la remise en cause : la manière de réussir ou d'échouer au travers des remises en causes, et comment l'architecte y intervient par ses propres techniques, ses propres arguments, et tout cela dans le cadre contractuel, juridique et financier de ses propres outils de travail. Il semble possible de réinformer le cadre contractuel de cette intervention d'architecte-urbaniste par cette enquête sur la négociation. Un projet urbain ne se fait jamais malgré les acteurs, la remise en cause, l'imbrication et l'innovation sont toujours inscrits dans la négociation.

Nous abordons d'abord l'imbrication par l'échelle d'un grand secteur urbain, la mise en place d'un projet urbain concerté avec Bruno Dumestiers, urbaniste en chef, en charge d'une certaine dimension du projet. Puis, dans un second temps l'on s'intéresse à la conception de deux nouveaux quartiers adossés, enfin des projets plus localisés de réhabilitation de cœurs d'îlots, d'espaces publics, liés à la reprise en main de la cité elle-même. La maîtrise d'ouvrage est l'une des plus complexes de France, avec des niveaux très imbriqués, élus ou fonctionnaires, parfois stables, parfois renouvelés. Elle a fabriqué une séparation des études complexe : des études parallèles sont conduites, portant chacune des validations, des négociations, particulières.

La question du projet urbain est de préciser des temporalités différentes. Il faut payer, instruire, et commenter, une multitude de représentations. Contrairement à la loi MOP de la construction, le projet urbain n'est pas linéaire. En outre, il faut porter l'enjeu collectif national, via des éco-quartiers très différents. Quartier avec un COS de 2, très dense, dans un contexte de cité-jardin comportant habitat collectif et individuel.

Le cadre contractuel du client comporte le choix des équipes sélectionnées par la méthodologie, dans un processus linéaire : une faisabilité urbaine pour aboutir à une chose détaillée qui sera la base de la concertation avec les habitants. Tout cela a capoté et aboutit à un projet détaillé, qui, après une multitude de réunions non rémunérées, vise à dire aux élus quel déficit est à programmer dans leur mandat. Certaines parties nettes du projet sont dissimulées aux habitants au profit d'éléments flous. Une couche technocratique s'intercale pour obtenir des validations. La concertation est très bien mise en place. Les acteurs sont impliqués sur des bases très imprécises, et les habitants ré-informent le projet en permanence. C'est un processus d'amnésie et de stratification qui n'est ni formaté ni idéal. Une douzaine de séances de travail, avec l'hébergement sur place des personnes, représente un investissement considérable qui ne peut être formulé. On ne négocie plus du tout quand on n'a que son temps à perdre et pas de l'argent.

Au niveau du dessin, tout concourt à la programmation de la qualité urbaine, avec des modes de représentation très différents. La négociation passe par la manière dont l'on dessine pour chaque interlocuteur. Le dessin lui-même est constamment l'objet de négociations : qui tient le crayon, qu'est-ce qu'il rend lisible. Cela revient toujours à arbitrer.

Des moments-clé de conflit ont été identifiés. A un moment donné, le processus de concertation qui devait aboutir à un consensus, débouche sur plus de conflit. L'exigence d'un nouveau projet amène à développer l'idée de scénarios. Ce deuxième projet élaboré près des études détaillées, inspiré par la négociation, le dialogue avec les habitants, les élus, s'avère est plus environnemental, développé sur d'autres axes, conciliant ce qui semblait inconciliable. Les habitants sont plus soucieux du durable et pose la question d'espaces publics plus naturels, de couloirs de biodiversité. Le second projet est donc très différent du premier du point de vue des valeurs défendues. Une présentation ce qui va être reproposé aux habitants permet de faire une synthèse et d'aboutir au projet final. Il reste à négocier avec les techniciens la proportion des espaces publics et privés. Là où tout le monde doit contribuer à

l'arbitrage, l'urbaniste s'arque-boute et les élus aussi. Chacun se sert des délais comme argument de négociation. La question de la générosité des espaces publics est un point fort de conflit avec les élus.

### **Observations**

On a à la fois le cœur du sujet, mais plus tout à fait dans le sujet des cités-jardins dont le point commun semble être le rôle du politique qui demande à être clarifié.

Il serait intéressant de savoir ce que dit l'ABF sur les maisons de Stains.

Sur Vaulx-en-Velin, il faut resituer la question du glissement : ce que l'on perd et aussi ce que l'on y gagne.

Sur ce point tout est centré sur soit les architectes chargés d'opération, soit les acteurs identifiés comme ayant une formation d'architecte. Ce qui nous intéresse c'est comment le projet progresse avec la demande habitante. Comment leurs compétences sont-elles identifiées ? Qui sont les gens sans formation d'architecte qui ont une pertinence sur le plan du projet ? Des élus aux habitants, ils portent un savoir sur l'utilisation des espaces qui est prise en compte dans le projet.

Le rôle de HER est à creuser. La notion de mission est à creuser aussi, son étendue, ses limites, où commence l'écoute, où commence la négociation. Le rapport Dumestier existe, y a-t-il eu négociation avec lui ?

L'aspect contractuel est intéressant et permet d'identifier des critères un peu clairs. La contractualisation des architectes, en particulier sur la question du programme, est intéressante à analyser. Dans le projet urbain, la question du programme est la clef de l'évolution du projet, et du cadre contractuel. Il n'y a pas qu'une prescription technique, mais aussi de l'accompagnement, des cas de missions atypiques qui sont difficiles à contractualiser.

### **Equipe Grudet**

La sélection des habitants interrogés est intéressante, s'agissant d'habitants du contexte qui informent la négociation d'un nouveau quartier. La cohérence du troisième exemple exclut l'effet de périmètre du projet. C'est une manière de négocier avec des gens qui ne seront pas les bénéficiaires directs du projet, mais qui parlent au nom de leurs futurs voisins. C'est une façon d'accueillir, de développer la mixité et le métissage social, en pensant à ceux qui vont arriver. C'est un mode de participation que les politiques ont bien intériorisé, et déjà un peu théorisé.

On est secoué de voir comment cela se joue vraiment, et cela donne envie pour une fois de mesurer des faits très concrets. On peut avoir là un matériau riche très difficile à obtenir en temps normal. Cependant la question du temps ne permet que l'observation de segments très restreints.

La négociation ne se situe pas dans un cadre démocratique, mais plutôt dans l'art de la guerre. C'est une situation bien cristallisée, qui semble assez durable.

## **Equipe 4 - « Le projet architectural durable négocié : pratiques, compétences, valeurs »**

(Christophe Camus)

L'idée est de voir comment mettre l'accent sur la dimension « durable » du projet et comment cette nouvelle approche forte réorganise les entrées. Cette approche suscite en soi la discussion, la prise en compte des utilisateurs et la discussion entre les différents acteurs de la conception du projet architectural. Autant que d'autres éléments de contrainte, le durable peut intervenir et reformater les choses.

Les trois entrées prévues au départ se réduisent à deux désormais.

- L'étude de projets architecturaux et urbains durables : pas de manière monographique, mais avec une tentative de polarisation sur des moments critiques des négociations, au travers de deux cas :
  - o L'îlot A du grand projet urbain Lyon Confluence, projet plus médiatique, plus qualitatif,
  - o Le projet ANRU Brichères - rive droite d'Auxerre, à dimension plus sociale.
  
- La médiatisation des projets architecturaux durables : la presse joue un rôle, reflète ces questions. Cette question est abordée par l'étude de deux choses :
  - o L'émergence de cette nouvelle préoccupation environnementale dans les médias architecturaux,
  - o La manière dont sont présentés des projets d'architecture durable dans cette presse : est-elle modifiée parce que « durable », y a-t-il des traces de négociabilité ?

### **La médiatisation**

Cette question du durable est aussi une question médiatique. Les signes d'un changement en cours qui utilisent les médias pour s'imposer sont perceptibles dans les médias professionnels de l'architecture.

L'étude porte sur la presse papier française, professionnelle, sans perdre de vue ce qui existe à côté (presse étrangère, presse grand public). Le corpus comporte six publications : Archi Cree, D'A, Techniques et Architecture, l'Architecture d'Aujourd'hui, Ecologik, (il en manque un) avec une périodisation sur 2006/2009 et des investigations ciblées sur des moments antérieurs.

La première partie de l'enquête porte sur l'émergence médiatique du début d'interrogation, de sa définition et des valeurs du durable. Dans la revue de référence, AMC, l'étude sur la période 2004-2009 montre une structuration dès 2006-2007. Si l'on remonte dans le temps, il est plus compliqué d'avoir un corpus homogène. Les questions paysagères, énergétiques, bioclimatique, sont abordées, précisant les opérations qui affichent ces dimensions-là. La problématique du « durable » est évoquée avec une tonalité spécifique qui ouvrirait la porte à la négociation.

Premiers résultats du développement :

- à partir de 2007, on trouve des articles abordant frontalement ces questions
- la définition du « durable ». Certaines opérations qui peuvent être repérées avec des termes associés abordent ou n'abordent pas réellement la problématique.
- privilégier l'angle architectural : une opération étiquetée durable dans d'autres publications, est neutralisée dans AMC
- rôle annonciateur de la publicité : pas de publicité médiatisant ces thèmes.
- analyser l'émergence mais aussi les transformations des valeurs. Au-delà de ce premier temps de repérage axé sur ACM 2006-2007, il s'agit de voir s'il y a d'autres moments différents permettraient de comparer le discours sur des opérations qualifiées aujourd'hui de durables. Les préoccupations écologiquement responsables en 2009 sont-elles traitées de la même manière qu'en 2000 ?
- analyse du contenu vert de ces publications :
  - o articles éditoriaux ou axiologiques,
  - o informations ponctuelles sur l'actualité du « durable »
  - o articles sur projets et réalisations (à aborder avec beaucoup de précaution)
  - o rubriques techniques.

Par opposition entre des éditoriaux, des matières, des publications différentes, et à des moments différents, on repère un centrage sur le durable publié en 2009. On l'oppose deux éditoriaux publiés en même temps : celui d'une revue d'architecture où le durable est une préoccupation nouvelle, et celui d'une revue d'architecture éco-responsable où le durable est implicite. Dans le premier cas, un éditorial long traite du Grand Paris. Dans le second, un texte court qui traite de la ville à refaire en mentionnant le Grand Paris, énonce un raisonnement du type « tout le monde s'y intéresse », et va centrer son discours contre le mitage de la campagne, en abordant différentes questions. Le positionnement du premier éditorial met l'accent sur l'urgence climatique, l'autre est plus exploratoire.

Pour conclure ces deux oppositions rapides, on recherche les valeurs sociales qui peuvent avoir un rapport à la négociation. Le premier édito présente la promotion d'un projet de production, comme un processus où le discours social se réduit à « du lien ». Dans le second, les enjeux sociaux ressortent plus littéralement, évoquant l'intégration des habitants qui deviennent acteurs de leur site. Dans le premier la négociabilité s'exprime par des références à des experts, des mobilisations des politiques, dans le second, le discours hésite entre expertise et discours social. C'est ce qu'on va essayer de faire ressortir entre des éditoriaux et des présentations de projet : comment cela apporte des valeurs de démocratie, de négociation.

L'analyse comparait à l'origine les revues d'architecture, les pratiques pédagogiques des écoles d'architecture, et les pratiques réelles pour voir quelles sont les valeurs dans ces différents cadres. Abandonnée la partie « pédagogique », l'étude se concentre sur les médias et les processus de projet. La méthode retenue pour observer les processus de projet, dans une itération avec l'entrée médias et un angle de vue sur le projet, fait ressortir deux objectifs dans la partie projet : l'un centré sur la figure de l'architecte, l'autre qui s'écarte de l'architecte et se concentre sur le projet architectural dans lequel les différents acteurs concernés sont étudiés au même niveau.

Ce projet architectural négocié s'intéresse à la négociation à partir de deux axes : en tant que conflit, compétition, marchandage, et aussi en tant que collaboration, co-conception,

construction collaborative non conflictuelle. Notre hypothèse est que les acteurs sont porteurs d'intérêts, démarches et approches différentes voire opposées, et que la question des enjeux du développement durable est à construire collectivement. La nature à la fois consensuelle et conflictuelle pèse sur la capacité des acteurs à parvenir à un accord et est vecteur d'un apprentissage mutuel. Il convient dès lors d'identifier les objets de la négociation entre les acteurs, les types de négociation, les apports pour les protagonistes de ce processus, et comment les acteurs l'envisagent eux-mêmes.

## **Les terrains**

### **Ilot A Lyon-Confluence**

Un ensemble de bâtiments qui font face à une darse perpendiculaire à la Saône dans la presqu'île, un programme de logements initié par la SEM Lyon-Confluence, qui a donné lieu à la rédaction d'un cahier des charges HQE, lauréat d'un programme Concerto portant des exigences supplémentaires et des financements complémentaires. Le permis de construire est déposé en 2006, la livraison est en cours. C'est le cadre temporel retenu parce que l'on pourrait remonter sur la concertation avec les habitants bien antérieurement. C'est la temporalité de l'équipe de conception. La Sem avec un consultant HQE, le concours remporté par un promoteur, son consultant HQE et trois architectes. Autour de ce groupe de personnes, on s'intéresse à la négociation des compétences, des valeurs, des choix faits entre la composition de l'équipe jusqu'à la réalisation des bâtiments. Dans ce grand projet urbain, la question de l'image est très importante, la gamme de professionnels concernés également.

Le projet architectural durable comporte des spécificités, en particulier l'importante présence des bureaux d'études techniques consultants HQE. L'organisation du processus est elle-même un objet de négociation. Les architectes souhaitent avoir une vision globale et intervenir le plus en amont possible du projet. Ils définissent une méthode du déroulement du processus qui permet d'avancer de manière durable. Cela crée une forme de concurrence dans la vision qu'on les acteurs d'un bon processus et des étapes dans la durée. Par ailleurs, les choix de projet font l'objet de débat : faut-il privilégier des dispositifs techniques ou architecturaux pour résoudre une question ? On interroge alors la gamme de solutions architecturales (orientation) ou techniques (choix d'un isolant). Du point de vue du promoteur, dans cette recherche d'un équilibre, quelqu'un arbitre entre ces différents dispositifs pour un plus grand bénéfice financier d'abord mais également en termes d'avantages collatéraux entre les architectes et les techniciens. Pour les architectes, des dispositifs spatiaux qui intègrent les deux dimensions architecturale et durable, permettent d'améliorer sa démarche propre, en revanche, la mise en place d'un dispositif technique (plancher chauffant, refroidissement), présente un plus grand intérêt pour le promoteur, car autorise sa réutilisation dans un autre projet.

### **Auxerre**

Il s'agit d'une autre gamme de projet qui présente une plus forte prégnance du social. Ce projet exprime le choix politique de la municipalité d'Auxerre d'axer son aménagement sur des projets de logements sociaux. Suite aux élections, un diagnostic est mis en place, des architectes sont sélectionnés jusqu'à la désignation de ce projet ANRU. La démolition de trois tours et la construction de trois ensembles de logements individuels superposés font partie d'un ensemble de rénovation du parc de logement auxerrois autour d'une forte symbolique politique.

La dynamique se situe entre compétition et collaboration. Du côté conflictuel, la position du consultant HQE de la SEM est prédominante : rédaction du cahier des charges, participation à la commission technique, évaluation des projets, et avis favorable ou pas au dépôt du PC. Cette présence forte aux côtés de la SEM transforme les rapports avec le promoteur, le mettant en position de devoir négocier avec la SEM. Cela produit à la fois des conflits forts (sur l'éclairage des façades vitrées ou non) mais aussi des moments forts de recherche de solutions. Ce conflit en particulier a généré une forte collaboration entre l'architecte et la consultante HQE pour des façades translucides et isolantes. Ce travail commun a été présenté par l'architecte comme positif. Des connivences, des solidarités, se créent autour de valeurs partagées du développement durable, là où l'on attendait plutôt des clivages. Le rassemblement s'opère autour de visions plus éthiques, ou politiques du durable.

### **Observations**

La mesure de l'aller-retour d'intérêt entre la presse et les architectes ne nécessite pas réellement de remonter dans le temps au-delà des trois dernières années. Une synthèse courte sur les éléments de négociation permettrait de définir en particulier le rôle de l'AMO. La méthode des jeux d'acteurs est à aborder plus précisément. Il s'agit d'expliquer l'évolution du projet par la présentation de documents graphiques (plans, coupes façades).

L'équipe a choisi la méthode de l'entretien avec les différents acteurs, pour reconstituer le processus, et dans une seconde approche de cerner les moments de la négociation. Une fois le processus reconstitué, il faudra remonter aux éléments qui permettent d'analyser ce qui s'est passé.

La concentration sur une presse exclusivement professionnelle pose les limites de la médiatisation. Est-ce là qu'évolue la position du maître d'ouvrage ? La tentation est grande d'observer la prolifération du durable dans la presse grand public (apparition de nombreux titres, voire présence de la thématique dans toute la presse décoration/maison), mais le risque est grand également de se perdre dans une masse intraitable. Les rhétoriques présentes dans la presse peuvent intéresser les constructions relationnelles et les négociations. Toutefois les données sont toujours un peu refroidies, et les enjeux sont de dimension publique, dans la fabrication d'un discours sur les opérations. Il ne s'agit pas de repérer les moments cycliques, mais des manières différentes de parler de ces questions.

Les restrictions apportées par l'équipe dans le champ de la recherche seront acceptées parce qu'il n'y a pas le choix. En revanche, la négociation entre professionnels et habitants ne peut pas être abandonnée.

Il faudra également expliciter le choix du corpus, et recentrer les hypothèses sur le cœur du sujet et ne pas se noyer dans une investigation trop large.

Le rapport entre les deux parties doit se dégager plus clairement.

## **Equipe 5 - « Négociier pour expérimenter »**

(Elodie BARA)

Le décryptage de situations des espaces de négociation pour établir une monographie sur différents sites.

Pour pointer différentes manières de fabriquer la ville, on établit trois configurations dominantes :

- une maîtrise d'ouvrage pour l'opération de Bordeaux
- un collectif d'énonciation pour l'opération Empalot à Toulouse,
- une maîtrise d'usage pour l'opération « Ville + ».

Les investigations sont inégales : à Bordeaux, on dispose d'une connaissance approfondie des processus de conception, mais sur Empalot, on trouve une réorientation du projet vers un projet de conception beaucoup plus classique, et sur Ville +, un blocage institutionnel du projet.

### **Bordeaux H Nord**

Une association regroupe des adhérents sur des valeurs communes : culturelles (identité du lieu), patrimoniales (tout miser sur l'architecture), sociales (recherche de mixité), qui seront les futurs habitants de l'éco-quartier. Cette expérimentation pilote d'éco-quartier sur Bordeaux est envisagée sur d'anciens chais situés dans des friches industrielles du nord de Bordeaux, en limite des quartiers populaires des Chartrons et de Bacalan. Le projet s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain englobant la démarche de développement durable. Malgré la volonté d'ouverture sur la ville par le percement de murs d'enceintes, découle de cette orientation une forme de gentrification urbaine et concerne des classes moyennes supérieures très au fait du processus de fabrication de l'architecture et de la ville. Pour mériter la qualification d'éco-quartier, l'opération doit respecter trois critères : un programme immobilier à forte densité, un volet environnemental avec ressources économiques et écologiques, et la préservation du patrimoine architectural. Les adhérents se reconnaissent dans ces valeurs communes, et l'emplacement de l'îlot répond aux critères et aux valeurs collectives.

Les échelles de valeurs sont déjà bien établies, les habitants ayant déjà négocié entre eux les valeurs à partager en termes d'habitation, d'ouverture au quartier et à la ville. Les objectifs s'inspirent des collectifs d'Europe du nord. Tous ont des connaissances puisqu'urbanistes, architectes, ou professions juridiques. L'idée est d'impliquer l'habitant directement dans le processus de conception pour qu'il devienne totalement acteur de la ville. L'objectif est d'aboutir à la création d'un ensemble d'habitations auto-construit, autogéré, et autofinancé, sur un modèle d'utopie urbaine. Ce dispositif donne à cette opération les moyens de maîtriser le développement urbain. Les habitants portent leurs projets auprès des politiques sur la base de schémas fonctionnels entre les usages, les sphères publiques et privées. Ce projet

coopératif oblige H Nord à élaborer des outils spécifiques à partir de la démarche de démocratie participative des futurs habitants.

Ces outils sont en particulier :

- un pacte social local
- une conception collective de la communauté d'habitants
- la mutualisation des services

Trois groupes d'acteurs sont impliqués :

- les habitants et participants du projet : par l'adhésion aux valeurs du projet,
- les partenaires : avec qui le projet est négocié (propriétaires du foncier, financeurs), et un bailleur social pour garantir la mixité sociale,
- les institutions : un comité de pilotage porte le projet auprès des acteurs de l'aménagement urbain (ville, Communauté Urbaine de Bordeaux, Conseil Général, Conseil Régional et ADEME).

Les habitants veulent devenir le maître d'ouvrage du projet.

### La négociation

Les groupes d'acteurs sont tous particulièrement intéressés par ce site qui attire les promoteurs, constitue un enjeu de citoyenneté et politique pour la ville, et s'insère dans le programme de renouvellement urbain de la CUB. Le bailleur social obtient quant à lui le foncier pour des programmes de logement social.

On décèle quatre niveaux de négociation :

- sociale et politique : entre adhérents, H Nord et avec les institutions (CUB, ville). Il s'agit de poursuivre un projet en conservant le cadre commun des valeurs communes.
- Le programme de logements : entre adhérents (usagers coopératifs) qui s'opposent à la commercialisation des logements par un promoteur. Ce sujet nécessite des réajustements des valeurs communes, et de la conception architecturale.
- juridique : concerne le montage du projet technique, financier, juridique et spatial. H Nord s'informe auprès d'autres collectifs pour savoir comment s'est fait le montage de l'habitat collectif. Le montage d'une SCI permettrait de simplifier les aspects juridiques, mais la CUB ne peut pas inscrire le projet en ZAC. On dispose d'experts très compétents en interne
- sur la conception architecturale et urbaine : avec les services techniques de la CUB et la ville de Bordeaux, la négociation concerne particulièrement la voirie et les murs attenants à la voirie, en particulier le découpage des murs d'enceinte. La ville doit négocier également avec une association de quartier qui a mis en place un espace vert « le jardin de ta sœur ».

## **Empalot – Toulouse**

Il s'agit d'un projet plus classique de grand projet de renouvellement urbain. Le site de ce quartier enclavé présentant de nombreux logements sociaux est retenu suite aux ateliers organisés par la mairie de quartier avec les habitants. Ces ateliers de consultation permettent l'élaboration d'un cahier des charges qui débouche sur un concours d'urbanisme.

## **Observations**

Si l'on identifie bien les acteurs de la négociation, on perçoit mal ce qui est négocié, et l'on ne mesure pas les résultats, ni sur le plan juridique, ni sur la question de la mixité sociale. Choisir un bailleur social ne relève pas d'une volonté, c'est une obligation du PLU.

Ville + est un projet fait avec les habitants qui interviennent sur le bâti que l'on veut mettre en place au travers du développement urbain. Toutefois ce projet est bloqué, et il conviendrait d'éliminer ce cas de la recherche pour recentrer sur les deux autres.

## **Equipe 7 - « Le projet à l'épreuve de la démocratie locale et de la concertation »**

(Equipe HER)

L'analyse de projet est conduite par deux démarches :

- une étude documentaire
- des visites du site

Le choix du projet a été déterminé par son accessibilité, l'un des membres de l'équipe faisant partie de l'équipe municipale de Saint-Denis.

1<sup>er</sup> volet de l'étude : l'observation

Une participation aux conseils de concertation et ponctuellement au forum de la ZAC, démarche quartier, comité technique associant ville et partenaires, groupes de travail habitants/partenaires/techniciens.

2<sup>e</sup> volet de l'étude : 7 entretiens auprès de membres de chacun des collèges du comité consultatif

### **Le projet**

Au sud de Saint-Denis, une ZAC dans le secteur de la porte de Paris, présente un territoire de 17 hectares vide d'habitants, mais avec une très forte présence symbolique et d'enjeux. Ce site, encombré d'infrastructures, est situé à proximité du canal, de l'autoroute, et comporte de nombreux délaissés. Entre le stade et la basilique, éléments constitutifs de l'identité de la commune, l'importance majeure de la circulation routière confère au site un aspect éminemment technique.

L'objectif est de donner une dimension urbaine à la Porte de Paris, de favoriser le transport urbain, et de dynamiser la zone du canal. S'ajoute aujourd'hui le souhait d'assurer la continuité avec le cœur historique, de produire des espaces publics de qualité, et de donner une place aux modes de circulation doux. L'image actuelle amalgame des éléments du projet déjà très avancés, et des éléments encore peu définis. Une ouverture très large remplace le bâti très dense du premier projet. La densification est localisée au nord de la zone. Ces modifications sont significatives dans l'équilibre et l'état du projet. La question posée concerne l'identité des décideurs, à quel moment et où ces modifications ont été apportées, et en quoi la concertation a influencé cette évolution.

La recherche est axée sur trois zones particulières : L'impasse Picou, le bâtiment de Plaine-Commune Habitat, et la Maltournée.

L'impasse Picou est en phase d'étude lors de l'observation.

Le projet présenté par un bailleur social sur le bâtiment de Plaine-Commune Habitat est au stade de l'approbation du projet par le comité consultatif

La Maltournée n'est pas encore en phase opérationnelle, mais plutôt de définition du programme. Ce secteur de la ZAC n'est jamais à l'ordre du jour des comités consultatifs mais il est pourtant quasiment systématiquement abordé.

### **Les enjeux**

Le bâtiment de Plaine-Commune Habitat, situé en entrée de ville, constitue un enjeu esthétique et architectural, et l'offre de logements sociaux est symbolique pour la mairie communiste de Saint-Denis. L'aspect social a fait l'objet de très peu de négociation au contraire de l'aspect architectural.

L'impasse Picou concerne une très petite parcelle mais est la seule partie habitée du périmètre. Un projet de foyer de travailleurs migrants en construction limitrophe conduit les habitants à participer activement au processus de concertation. Ils s'intéressent à la hauteur des bâtiments, la volumétrie, et les nuisances liées à la proximité du FTM.

La Maltournée est un espace totalement vierge, sans usage institutionnalisé, mais utilisé par un groupe d'habitants qui va faire pression.

Scènes de la concertation :

- le côté institutionnel de la démarche s'efface devant les lieux « off » informels de la concertation. Il préexiste à tout projet et à toute démarche, notamment dans les échanges entre élus et techniciens. Des apartés lors du comité consultatif nous ont alertés sur les vraies négociations qui sont menées dans le « off ».
- Le « in » : 6 scènes institutionnelles : le forum annuel de la ZAC, le comité consultatif, les groupes de travail, le comité technique, le conseil municipal. Le comité consultatif rend des avis sur les projets qui ne sont étudiés en bureau municipal qu'après avis du comité consultatif.

Au sein du comité consultatif, on distingue 4 types de débats :

- Le plan architectural et urbain (on note la forte compétence des habitants)
- la philosophie générale du projet
- le processus de projet
- des projets personnels.

### **Plaine-Commune Habitat**

Ce projet présenté au comité consultatif en décembre 2007 propose 47 logements à R+7. Plusieurs habitants expriment leur désaccord qui débouche sur la création d'un groupe de travail. Un projet amendé est présenté à nouveau en juin 2008 en comité consultatif, et

occasionne la réunion d'un nouveau groupe de travail. Mai 09 Le nouveau projet présenté au comité consultatif en mai 2009, perd 8 logements, mais est approuvé en comité consultatif. Quelles ont été les contreparties pour la ville et pour le bailleur ?

### Impasse Picou

Les riverains mettent à l'ordre du jour du comité consultatif le retrait de la parcelle supplémentaire accordée à Adoma. Le déplacement d'un élu sur site favorisera le retrait. Le projet présenté en décembre 2008 est désapprouvé par le comité consultatif. Adoma et les associations conduisent des réunions de travail qui aboutissent à un nouveau projet qui sera approuvé en mars 09 par le comité consultatif. Ce nouveau projet prive l'impasse de ses espaces de stationnement, et conduit à envisager un parking mutualisé entre les différents opérateurs.

### La Maltournée

Cet espace de deux hectares en bordure du canal, relativement vert, est fortement investi par un petit groupe d'habitants très mobilisés, en conflit depuis le départ puisque les différents projets, dont celui lauréat de Grumbach, prévoyaient d'y implanter des logements et des bureaux. L'un des projets proposés, celui de Bres-Mariolle, prévoyait des espaces verts, mais a rencontré l'opposition des autres tendances politiques.

Les mouvements politiques au sein de la municipalité conduisent à l'abandon de la tour prévue sur le site. Ce site, évoqué à chaque comité consultatif, n'est pourtant jamais à l'ordre du jour.

L'intervention des habitants diffère selon l'avancement du projet selon qu'il s'agit d'un projet en cours d'étude ou d'une intervention de lobbying.

L'exercice de la démocratie locale fait évoluer le projet. Les amendements ont un impact symbolique et économique forts. La mise en relation directe des acteurs augmente l'espace de la négociation. L'enjeu de transmission des savoirs dans les échanges directs est posé : pour les techniciens, passer le projet à l'épreuve de la concertation constitue une contrainte.

Les espaces de négociation sont hiérarchisés selon des temporalités différentes : celle des habitants diffère de la temporalité du projet. Ils posent comme préalable l'arrivée du tramway sur le site.

Les négociations s'opèrent principalement dans les scènes « off ». L'impasse a été très peu considérée dans les projets, jusqu'à l'apport de la concertation qui a permis de l'inscrire dans un cadre concerté.

Les stratégies des acteurs les conduisent à des positionnements très différenciés. De très frontal lorsque le projet est encore à l'étude (la Maltournée), il s'agit en revanche, en phase opérationnelle (Impasse Picou), d'obtenir des amendements.

Le processus de concertation s'auto-alimente. Systématiquement, le débat porte sur le processus en lui-même, les participants se montrant parfois sceptiques eux-mêmes sur l'utilité de la démarche.

## **Observations**

Dans la décision d'enterrer ou pas l'autoroute, le rôle des acteurs est à préciser, en particulier celui du préfet. Il y a eu négociation entre Patrick Braouzec et le Préfet, même si cela ne fait pas partie des trois zones étudiées, mais d'une macro-concertation.

Les jeux politiques complexes menés dans ce contexte peuvent être abordés, en particulier ceux de l'administration de Plaine-Commune et des politiques.

Le vocabulaire employé sur le thème de la négociation prête parfois à confusion. En effet, tous les actes de langage ne sont pas forcément de la négociation. Il y a du négociable et du non négociable, et à l'intérieur de ces dialogues entre acteurs, la marge de manœuvre n'est pas toujours de l'ordre de la négociation. Une typologie de ces types de relation, d'interaction, devrait être dressée, et réserver le mot négociation à des situations particulières.

Un des intérêts dans l'établissement du rapport de force, c'est ce qui se joue dans les contreparties. Il serait judicieux de cerner qui permet d'obtenir de la compensation.

La dimension infrastructurelle de ce projet urbain impacte le champ des négociations. On peut mesurer cette influence en analysant le bilan de ZAC à chaque étape de la conception du projet. L'approche via le financement par l'argent public, apparaît constamment négociée par les acteurs du tour de table du bilan de ZAC. Une dimension simple à observer est cette gestion du bilan de ZAC ramené à une dimension du politiquement affichable. Cette dimension ne demande pas forcément une expertise énorme, mais les conclusions sont claires.

On rencontre deux difficultés :

- la question de la temporalité du projet, celle de l'étude étant différente,
- on ne peut pas approfondir l'enfouissement de l'autoroute, faute de pouvoir accéder aux informations.

## **CONCLUSION DU SEMINAIRE**

L'image de la scène de crime est intéressante. Il faut continuer à réunir les preuves, à établir la matérialité des choses.

En restant vigilant sur les objectifs et le timing de la recherche, chaque équipe devra produire une note sur la prise en compte des observations faites aujourd'hui.

Les équipes transmettront leurs rapports fin janvier, au plus tard la première quinzaine de février. Le prochain séminaire aura lieu le mardi 16 mars. Il constituera la dernière réunion avant la fin. La présentation lors de ce séminaire devra être précise sur l'état d'avancement de la recherche (avec un sommaire détaillé du rapport final) et les conclusions.

On rappelle que la demande porte sur les **projets** et leur **évolution à travers la négociation**. L'implication des architectes dans les équipes est fondamentale.



## Séminaire du 16 mars 2010

### Présents

Danièle VALABREGUE	PUCA
Véronique BIAU	CRH-LAVUE
Marie-Hélène BACQUE	Mosaïque-LAVUE
Patrice GODIER	PAVE Bordeaux
Gérard RINGON	PAVE Toulouse
Corinne SADOKH	PAVE Toulouse
Marc VENTURIN	LET
Christophe CAMUS	LET
Béatrice DURAND	LET
Isabelle GRUDET	LET
Anne DEBARRE	ACS
Hélène STEINMETEZ	CMH
Louis TRABUT	HER
Mélanie CHARLES	HER
Vanessa FERNANDEZ	IPRAUS
Ginette BATY-TORNIKIAN	IPRAUS
Philippe VILLIEN	IPRAUS
Philippe HAMMAN	CRESS
Sophie SPIRGLAZ	METHODUS
Pascal CHOMBART de LAUWE	TECTONE

Les travaux des équipes sont à des stades d'avancement très différents. Ce séminaire doit se montrer très efficace dans les discussions, et les présentations concentrées sur la réflexion et les résultats. Le rapport final doit s'orienter vers l'approfondissement des questionnements. Chaque équipe doit indiquer ses délais de fin de travail et évoquer les questions contractuelles. Certains rapports ont été reçus très tardivement, ce qui a rendu difficile la préparation de ce séminaire. Le rapport final devra être transmis de façon à laisser le temps de la lecture en amont de la facturation.

L'intitulé du programme de recherche, « Le projet négocié », invite à insister sur le terme « projet ». Dans la définition des termes « projet » et « négociation », le projet n'apparaît pas toujours clairement.

Il importe que la présentation intègre la notion d'illustration, de schémas, y compris lorsqu'il s'agira d'élaborer l'article de synthèse.

## **Equipe 1 - « Le projet architectural durable négocié : pratiques, compétences, valeurs »**

(Christophe Camus – LET)

Le point de départ de la recherche est le projet architectural durable négocié. Il s'agit de considérer que le développement durable réinterroge les manières de faire l'architecture en société et que ces préoccupations peuvent réorganiser les pratiques, modèles, compétences et valeurs. Ce triptyque est étudié dans la négociation de projet architectural durable à partir de deux entrées : l'une où l'on étudie des projets durables sous l'angle de la négociation, l'autre est une approche centrée sur la médiatisation du durable où l'on cherche ces valeurs susceptibles d'être liées à la négociation du projet.

L'entrée projet architecturaux et urbains durables porte sur deux opérations, par l'analyse des processus et pratiques d'acteurs :

- un projet ANRU à Auxerre,
- îlot A à Lyon Confluences

Par l'entrée « médiatisation », il s'agit de voir comment les valeurs de l'architecture durable conduisent, informent, agissent sur ces valeurs de négociation dans le projet. L'enquête se situe sur deux axes : une analyse du surgissement de la problématique environnementale durable dans la presse architecturale, et l'analyse de l'évocation des valeurs du développement durable par comparaison d'articles sur la même situation, ou faisant intervenir la question de l'évolution de ce sujet dans le temps.

L'observation des situations collectives met en évidence la diversité des acteurs. La négociation est un outil méthodologique révélateur des clivages, qui permet de voir les positions évoluer dans la pratique collective. Les conflits sont des moments intéressants, mais il existe en parallèle des éléments fédérateurs des équipes, qui permettent à chacun de s'appropriier le projet selon sa logique. La négociation existe aussi comme objet en soi, comme une des modalités du processus qui permettent de faire évoluer les démarches des uns et des autres, et de compléter les compétences. La troisième dimension de la négociation, en tant que valeur elle-même : les acteurs sont les promoteurs de situations de négociation comme vecteurs du projet durable. Les entretiens menés dans le cadre du travail sur les terrains sont traités dans des tableaux repérant des lignes de questionnements (valeurs doctrinales, politiques, compétences, processus). La confrontation fait émerger des moments particuliers de conflit que l'on désigne comme objets que l'on étudie. La restitution est à la fois un récit et une extraction de ces clivages. Il convient à la fois de ne pas glisser vers des synthèses précipitées et en même temps de ne pas rester sur des monographies de terrain qui ne sont pas le but de cette recherche.

### **Les terrains**

A Auxerre, on trouve à la fois des éléments fédérateurs et des situations conflictuelles. Ce projet ANRU, lancé par le politique comme un projet d'abord social, est devenu un projet

durable. Un des éléments d'articulation a été le choix du type de logements (individuel superposé), suffisamment lâche pour être interprété de différentes manières par les acteurs, et pour être tiré des deux côtés social et durable. Dans l'interprétation de chacun, l'architecture alternative est une réfutation du logement issu de l'architecture moderne des années 70 (un moyen d'éviter les ascenseurs et de réduire les charges). Versant conflit, on évoque les limites de compétences, et l'on focalise sur deux questions : la gestion de l'eau et la gestion des espaces verts. Pour le premier cas, l'architecte inscrit des questionnements dans sa démarche de conception, sans rendre la problématique accessible aux praticiens, et crée au final des difficultés réelles sur le terrain, par des habitudes de travail, des déroulés de démarches qui abordent la question trop tard pour régler des problèmes simplement. La gestion des espaces verts n'a pas été abordée par l'architecte-paysagiste suffisamment en amont, ce qui crée des difficultés dans le résultat du travail. Ces deux sujets sont évoqués dans les relations inter-professionnelles, et dans les relations aux habitants, à deux moments : en tant que cible du discours politique qui permet de diffuser un message, ou encore en termes de pédagogie des usages, ou de conduite à avoir sur le terrain par rapport à ces dispositifs inhabituels (ne pas boucher les ouvertures à ciel ouvert). La création de lieux qui ne marchent pas complique la relation aux usagers.

A Lyon-Confluences, l'élément fédérateur est la notion de paysage qui régule les rapports entre les acteurs. La fabrication de visuels du paysage en tant qu'outils de communication, génère des modes de représentation particuliers. Les dispositifs spatiaux singuliers donnent lieu à des négociations conflictuelles ou collaboratives. Le retour critique des acteurs sur le processus évoque des propositions sur le bon déroulement des projets durables, des confrontations entre des logiques de performance thermique et d'autres propositions d'objectifs. Il s'agit d'ailleurs plutôt de décalages que de limites, et des articulations entre des logiques qui dépassent complètement la question des clivages professionnels comme, par exemple la flexibilité, la pérennité du bâtiment, sur lesquels les uns et les autres se retrouvent.

### **Médiatisation**

Justifiée par le fait que l'entrée durable intéresse sous son angle médiatisation, la dimension politique est passée par une logique de médiatisation où se jouent des enjeux démocratiques qui nous rapprochent de la question de négociation, et dialogue avec le modèle des médias architecturaux qui fonctionnent sur la production architecturale.

Un corpus de presse professionnelle (de 2000 à 2009) comportant 6 publications architecturales et rendant compte d'une actualité architecturale, est complété d'un corpus de publications plus théoriques et plus critiques. Repérer le durable dans la publication architecturale, pose un problème de méthode de dépouillement sur des enjeux plus fondamentaux liés à la médiatisation du durable. L'acceptation de cette thématique doit être ouverte, non limitée à ce qui est affiché comme tel, mais étendue à ce qui traite des questions d'économie ou de maîtrise de l'énergie. Ouverte aussi à l'apparition de termes se référant à la nature, à la question du paysage, à des matériaux associés au sujet (terre, bois), et au projet social (mixité, participation, négociation). Par exemple, la difficulté à saisir la présence du durable dans la publication de référence qu'est AMC - qui opère une neutralisation égalitaire et centrée sur l'architecture qui efface un peu le « durable » - pose un problème technique de repérage. Cela anticipe la question de la fusion du durable dans l'architecture en général.

L'étude de la médiatisation se développe en deux temps :

- Le premier porte sur l'émergence de la thématique dans la presse, identifie l'apparition, les temps, des jeux entre la publicité et les contenus, des jeux de formulation, de positionnement entre rubriques techniques ou liées à la promotion de l'architecture.
- Le second volet analyse des définitions et valeurs du durable dans la presse architecturale. Par la lecture d'articles traitant de sujets similaires, on observe comment le même projet est traité différemment selon le support, comment des notions de participation, labels, matériaux, produits, publicités, ou architectes sont étiquetés comme durables. Une lecture traitant des évolutions dans le temps, pour voir comment évolue la question de la prise en compte de la participation, du passif, du solaire.

Une synthèse peut s'établir par le rapprochement des deux entrées :

- des rapprochements méthodologiques : analyse des opérations étudiées à la fois sous l'aspect média et en tant que terrain.
- une confrontation de thématiques rencontrées sur le terrain des opérations - et émergentes - et l'analyse qui en est donnée dans les médias (individuel superposé, gestion de l'eau, question du paysage)
- l'interprétation des données autorise également d'aborder la prise en compte du durable sous un angle spécifiquement technique ou en retour sur la qualité architecturale. Les débats sur les terrains raisonnent à partir des valeurs de la presse.

*Le volet terrain est en fin qu'enquête, les résultats sont traités sous forme de tableaux, la rédaction peut débiter et va demander environ trois mois.*

### **Commentaires**

Un décalage important par rapport aux attendus et aux délais questionne sur l'avancement de la recherche et invite à un recentrage sur le sujet du projet négocié. La notion de « projet de développement durable » exprimée dans la presse peut être développée. Des éléments, qui ne constituent pas le sujet de la recherche, doivent figurer plutôt en annexe (la présentation du développement durable, de l'habitat superposé, etc).

Dans une vision prospective, la négociation doit être évaluée comme situation entre un projet à son départ, et son évolution au travers de la négociation.

Ce moment est crucial pour éviter d'aller où l'on ne veut pas aller. La présentation d'aujourd'hui invite à une réorientation profonde pour parvenir au résultat attendu. Pour que la partie opérationnelle et les questionnements soient exploités de façon pertinente, cela suppose que des choix soient opérés parmi les questionnements évoqués et qu'un recentrage soit fait sur le sujet. A partir des tableaux présentés, il convient d'exclure les mauvaises questions. La seconde partie semble hors sujet. L'objet de cette recherche invite à vérifier dans la médiatisation les problématiques formulées sur les projets. Il s'agit d'examiner la négociation et comment elle est évoquée dans la presse - ou pas - et sur quels points. C'est le cœur du sujet et il n'apparaît pas traité dans le rapport actuel. Examiner la

manière dont on parle de la négociation du projet, c'est regarder comment on parle du durable et en quoi il offre des prises à la négociation.

## **Equipe 2 - « Négociateur pour expérimenter »**

(Patrice GODIER – PAVE)

La recherche porte sur trois entrées illustrées par des images qui ne peuvent être présentées aujourd'hui.

- L'approche des projets met l'accent sur la fabrique des espaces publics et l'innovation dans les montages. Il s'agit d'une analyse au sens large, d'espaces collectifs et communs, ouverts au public, porteurs d'innovation et d'expérimentation dans les montages, en relation avec les contextes. A l'origine, la recherche portait sur 3 projets :
  - Un projet d'habitat groupé pour la coopérative des Chartrons à Bordeaux
  - Un projet de renouvellement urbain à Toulouse Empalot
  - Le projet « Ville + » à Paris qui complétait ces deux caractéristiques.

Le dernier projet a disparu, pour cause de blocage institutionnel. Un projet de substitution est proposé, projet d'économie créative (Darwin à Bordeaux), qui voit naître des expériences dans les grandes villes.

Le concept de négociation est abordé par le décryptage des processus de projets en tant qu'espace de négociation dans 4 dimensions :

- organisationnelle : analyse des dispositifs
- cognitive (filiations doctrinales héritées d'expériences menées en particulier à l'étranger),
- visibilité des processus : identification d'étapes d'expression des besoins, de recherche de solutions, compromis temporels, des jeux d'acteurs, des arguments échangés,
- émergence de figures de négociateurs, des intervenants qui mettent en avant des compétences spécifiques du terrain (architectes, journalistes, importeurs de projets), et des porteurs de projets professionnels de la négociation.

L'avancement des projets H Nord et Empalot permet leur traitement dans les délais de la recherche. Le projet Darwin vient de se mettre en place, et ne peut être abordé que dans une logique d'offre très intéressante à observer.

### **Projet H Nord à Bordeaux**

Cette opération de 80 logements d'habitat groupé, porté par une association d'habitants, à la fois solidaire et sociale, présente un maillage constitué à partir d'un positionnement idéologique. L'enjeu est de faire tenir ensemble des rôles et des fonctions pour assurer :

- le maintien d'une équipe projet sur la durée,
- l'accession au statut de propriétaire foncier,
- l'acquisition des fonctions de maître d'ouvrage,

- la projection en tant que gestionnaire, voire en tant qu'animateur de quartier, d'une coopérative d'habitants.

Ces quatre rôles sont porteurs de tensions dans le groupe et multiplient les scènes de négociation, qui permettent d'identifier trois zones critiques de la négociation :

- le foncier : 1 hectare partagé en 3 entités (la CUB, un propriétaire et des multi propriétés) qui exige une solution juridique appropriée,
- le statut juridique de la structure : la forme coopérative d'habitants n'est pas reconnue en France aujourd'hui. Un récent projet de loi a été repoussé en décembre 2009. La solution retenue consiste à opter pour un scénario de repli en SCI,
- le programme collectif d'habitat en lui-même, avec ses objectifs de densité, de mixité, d'espaces communs de services. La négociation est notamment conduite avec le bailleur social, qui participe pour 1/3 du montage du projet, effrayé par la masse d'espaces communs.

Au niveau des résultats, un scénario s'élabore où la forme du projet prend celle de la négociation. A l'occasion de la réduction du foncier de 1 hectare à 5 000 m<sup>2</sup>, le projet est redéfini, et fait l'objet de négociations internes importantes, portant en particulier sur la place du stationnement, celle laissée aux vélos. Ce sont ces procédures, que les coopérateurs découvrent, qui donnent la forme au projet. Les espaces publics apparaissent comme révélateurs du projet social car ils désignent les risques coopérateurs du projet. Ils pointent en particulier deux écueils : la résidentialisation, la gentrification contrôlée, avec les risques conséquents que la sphère des pratiques privées se coupe de la sphère publique, que des activités partagées prennent moins d'importance (fermeture et repli). On voit aussi que le profil des ménages de l'association mobilise des risques caractérisés par la coprésence entre des populations qui finissent par standardiser l'innovation et l'expérimentation.

### **Projet Darwin à Bordeaux**

Cet autre type de projet s'inscrit dans une friche au cœur de Bordeaux, dans le cadre d'une caserne désaffectée située dans un site ferroviaire également désaffecté, destinée à un futur éco-quartier. L'intérêt du projet est la présence d'une société de marketing créatif qui initie l'offre faite aux collectivités, en s'appuyant sur des processus de consultation de grandes capitales culturelles. Ce projet a fortement intéressé les élus, démontrant l'intérêt de la stratégie qui consiste, de la part d'un entrepreneur urbain, de faire une offre sur cette caserne. Le projet combine trois éléments stratégiques pour les villes :

- projet économique sur des activités autour de la communication : design, produits financiers
- une dimension environnementale forte (cadre de vie, aménités)
- et surtout une dimension culturelle (grand projet culturel, fabrique de la culture).

En termes de stratégie, le contexte et la démarche de partenariat public-privé, et surtout une grande visibilité du portage politique, permettent d'activer des services techniques souvent réticents, et adoucit les contraintes technocratiques. La négociation est menée avec la Mairie de Bordeaux sur un programme, avec la CUB sur le foncier. Un troisième volet à la fois économique et culturel, portant sur 10 000 m<sup>2</sup> d'aménagement, est négocié en ce moment même entre les partenaires (entreprises, associations et institutions). On s'éloigne du triptyque

traditionnel des projets urbains (élus, experts et habitants) pour élargir vers des entrepreneurs, des institutions, des ministères délocalisés, et des associations culturelles. L'articulation entre ces différents volets et le dernier volet sous-jacent (l'habitat), des milliers de logements prévus sur la ZAC qui reste à aménager, interroge le rôle de l'architecte coordonnateur, qui va mettre autour de la table les architectes d'opérations. C'est principalement l'espace public qui va s'avérer négociable. La concertation sur cette rive insiste sur la réhabilitation de la caserne comme portail de la ZAC. La place d'armes, marque du projet, doit faire l'objet de propositions.

### **Projet Empalot à Toulouse**

Le montage classique d'un projet ANRU présente un caractère expérimental dans le contexte toulousain. La municipalité veut faire de Toulouse un modèle de ville négociée. Cette opération doit démontrer que l'on peut monter par ateliers une bonne pratique sur Toulouse, que la Ville s'y emploie sur ce qui est intangible et ce qui est négociable. Dans ce processus, le négociable porte surtout sur le processus de travail. La profonde remise en cause des usages, introduite par la mise en place des ateliers, a ouvert un débat avec les habitants et les associations. Une équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée, dont la mission comporte la rencontre avec les habitants. La négociation n'est pas encore achevée. Elle peut permettre de renouveler les compétences des MOUS qui pourraient se retrouver sur de nouvelles compétences relationnelles.

L'un des problèmes rencontrés dans cette opération porte sur le rapport aux règles du jeu urbain, qui doivent évoluer en fonction de ces situations. La construction de conditions de la négociation signifie des bouleversements dans les modes de faire. Un projet porté par des entrepreneurs urbains, dans une logique d'offre proposée aux collectivités, appelle une forte d'identité visuelle et conceptuelle (comme référence à la marque), et revendique une manière particulière de fabriquer la ville.

### **Commentaires**

La question du foncier apparaît comme un des thèmes importants, ainsi que le rythme imprimé au projet par la négociation. Cette négociation qui allonge nécessairement la durée des processus, mais qui est souvent aussi la condition de leur aboutissement.

La notion de semi-privé qui a été évoquée doit faire l'objet d'une précision dans la signification du terme.

La professionnalisation de la négociation est très intéressante à envisager sous l'angle du rôle de l'architecte. S'il s'agit d'une compétence désormais inévitable, comment l'acquérir, et comment la négocier contractuellement ?

Le découpage intéressant présenté ici entre négociation et espaces de négociation, amène à se poser les mêmes questions au sujet des types d'acteurs. Cette lecture permet l'émergence d'une ouverture commune : certains des acteurs que l'on a identifiés trouvent ainsi leur place, et l'esprit d'entreprise reprend la notion d'entrepreneur urbain qui convient tout à fait, et reclasse des personnes flottantes<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup>



### **Equipe 3 - « Qualité de la négociation et niveau de la production architecturale »**

(Ginette Baty-Tornikian – IPRAUS)

A cette étape de la recherche, il s'agit de centrer l'étude sur la situation de l'architecte-urbaniste comme acteur dans un système de production particulier : les cités-jardins. Une hypothèse est posée : plus les élus territoriaux négocient entre eux, avec des modes de négociation connus (communautés de communes dans un modèle d'organisation qui oblige à articuler leurs décisions), plus grande est la marge de négociation dont disposent les architectes. Cela génère des savoirs émergents qu'ils doivent acquérir pour s'introduire dans les jeux d'acteurs de façon fine. Au Pré-Saint-Gervais, par exemple, les terrains sont abandonnés alors qu'ils sont en pleine action. Cette ville a prévu d'entre en 2012 dans la Communauté de Communes. Pas engagée encore, collée à Paris sa position est d'attendre, même si elle ne sait pas quoi. Le Maire refuse de communiquer sur sa position, son entourage le dit très peu intéressé par les projets urbains.

Le contenu du rapport, reparti dans une monographie détaillée sur les étapes et les processus de projet sur trois terrains, énonce l'émergence de trois questionnements portant sur :

- les moments-clés de la négociation autour du projet, que l'on retrouve pour les différents projets et terrains. Ces étapes ne se placent pas forcément au même moment pour les trois projets, qui peuvent présenter des inversions des successions. Certaines clés font que des projets avancent ou qu'ils s'arrêtent : forces en action sur le projet, foncier, politique, technique, programme, habitants,
- l'imbrication des processus et des acteurs peut être significative dans la construction de la négociation. Des projets d'ambition relativement limitée s'enclenchent les uns les autres et aboutissent à des projets plus ambitieux. L'intervention de projets culturels portés par des acteurs pas forcément institutionnels donne une autre ambition aux projets et sont repris ensuite par les architectes désignés.
- chaque sphère d'acteurs porte ses propres arguments, dans quel espace, négociation de la concertation, mais aussi entre techniciens, et dans les idées. Quelles sont les notions partagées par les différents acteurs, qui peuvent être reprises par les habitants, les élus ou les techniciens ?
- à travers le réseau de l'architecte on interroge les acteurs et les relations qui s'établissent entre eux. Les relations sont singulières entre l'architecte et ceux qui détiennent un diplôme, ou avec les personnes qui ont un discours cohérent et informé sur l'architecture, notamment parmi les habitants. Replacer l'architecte davantage au centre de ces interactions peut lui permettre de reconquérir une position intéressante dans cette redistribution des rôles.

Deux axes apparaissent :

- une structure nouvelle qui s'invente à trois pôles : environnementale, culturelle – en termes de mémoire et de création - et économique. Que l'on soit maître d'ouvrage, politique ou maître d'œuvre, ces trois sphères convoquent une logique aujourd'hui pertinente. C'est une émergence caractérisée que l'on vérifie par la constitution

d'équipes maintenant très lisibles. Des nouvelles compétences sont ainsi identifiées et mobilisées. L'économie est toujours sous-tendu. Les feux vert donnés sur les effets économiques asseyent la crédibilité de l'opération.

- La lisibilité de ces questions est rendue possible par l'usage d'une nouvelle technique de représentation des synthèses, dite de la « constellation ». Cette technique insiste sur les liaisons hiérarchiques et les rend lisibles. Il s'agit bien de nouveaux outils culturels que l'on peut mobiliser dans les rapports de recherche qui suggèrent des choses théoriques.

Pour chaque type d'acteur, on recherche ce qui peut apparaître d'autre que seulement des intentions relationnelles. Il s'agit d'identifier chacun des réseaux ayant des logiques internes et les interconnexions qui s'établissent entre eux. Ce sont des questions que l'on retrouve à toute échelle de la ville.

### **Commentaires**

A Stains, la forme monographique est terminée, toutes les étapes du processus et du projet sont terminées. La réhabilitation de la cité-jardin parvient à intégrer un projet à dimension culturelle sur la mise en valeur patrimoniale. Celle-ci se décline au niveau européen, au niveau des espaces publics, et des cœurs d'îlots, des jardins.

L'opération du Pré-Saint-Gervais est en cours de négociation (informelle). Le processus est délicat à reconstituer, car il est moins documenté, l'on dispose de moins de récits des personnes impliquées. L'introduction dans la Communauté de Communes laisse penser que des négociations très denses ont déjà débuté.

Les points d'analyse portent sur les moments clés, les sujets de la négociation, et la position de l'architecte, et seront recentrés sur quelques-unes des questions énoncées.

Dans le cas de Stains, le blocage porte sur ce qui semble facile à régler, c'est-à-dire les espaces publics, où les décisions tardent à être prises. Ce sont des approches de la vie quotidienne qui sont remises en question par les types-mêmes de production dans ces grands quartiers urbains. Entre des îlots à circulations ouvertes, et la fermeture des îlots suivant un système haussmannien, émerge un mode d'esprit banalisé qui fait avancer plutôt dans le sens de la fermeture. Des approches très différentes sur les espaces publics secondaires, (venelles, cheminements, jardins collectifs), amènent une remise en question de ces espaces comme lieux de relations entre les habitants. A Suresnes, grâce à la présence de bancs, les gens se parlent, échangent, tandis qu'à Stains, des gens qui marchent et courent, personne ne se parle dans les lieux publics. Finalement, la grande place a été détruite pour n'installer qu'un grand espace vacant. La construction de l'espace public intégrant de nouveaux éléments mettent les habitants en condition petit à petit. A cet égard, les politiques municipales sont déterminantes.

Il est intéressant d'observer le rôle et les missions de l'architecte dans le cas de la Cité Tase à Lyon, où il semble être le seul à n'avoir pas trouvé comment négocier contractuellement sa fonction.

## **Equipe 4 - « Le projet à l'épreuve de la démocratie locale et de la concertation »**

(Louis TRABUT - HER)

Le statut de bureau d'études de l'équipe commence à singulariser l'approche et apporte à ce travail une dimension particulière.

Un long travail d'analyse conduit dans un premier temps a obligé à une réorientation qui génère un retard très conséquent. L'avancement de la recherche en est actuellement environ de 30 à 40 %. Le retour de ce travail vers le maître d'ouvrage du projet ZAC porte de Paris à St Denis, étroitement associé à la démarche, permet d'envisager le mot « préconisation ».

La nouvelle orientation de la recherche tend à rétablir le projet dans sa dimension la plus matérielle afin de produire une analyse au maître d'ouvrage pour la mi-juillet. Le retour de sa part constituera une étape intermédiaire, et autorisera un rendu définitif après l'été.

### **Le terrain**

Le projet Porte de Paris à Saint Denis est situé entre le cœur de ville et le quartier du Stade de France. L'imbrication des échelles, des sphères du projet, la co-existante d'espaces très peu habités, d'un réseau autoroutier, d'une gare routière, du métro et du tramway, créent une rupture entre ces deux quartiers de la ville. Le principal enjeu est de rétablir une continuité et rendre ce quartier habité.

Le matériau recueilli par l'observation des instances de concertation, permet d'analyser le parcours du projet dans le processus de concertation. Afin de prévenir une tendance à se centrer sur la concertation, et rééquilibrer les compétences au sein de l'équipe entre compétences urbanistiques et sociologiques, le travail a été axé sur l'analyse de documents cadres et de documents d'architecture, délibérément très graphiques. Des entretiens complémentaires ont été conduits, principalement auprès de techniciens, étudiant les incidences de la concertation sur les pratiques professionnelles.

Un retour vers les personnes interrogées, pour observer cette fois de façon très précise le projet en tant qu'objet, fera apparaître clairement les conséquences pratiques des entrants de la concertation (au sens le plus large) sur le projet. La typologie de ces entrants sera établie. On étudiera la traçabilité du travail de démocratie locale et de concertation de façon à voir comment il fait l'objet d'une appropriation et quelle légitimité est accordée à ses résultats. Dans cet esprit très opérationnel de la production, nous ne faisons par état d'une pratique des concepts aussi élaborée que la plupart des autres équipes. Notre contribution apporte un éclairage plus concret en particulier vis-à-vis de la maîtrise d'ouvrage. Elle doit déboucher sur des préconisations très opérationnelles susceptibles d'être utilisées comme levier.

Au sein de l'échelle du projet global, on distingue trois secteurs à des échelles différentes. Afin de reconstituer une histoire de la négociation, l'échelle globale est mise de côté pour se concentrer sur celle des secteurs de l'impasse Picoud et la Maltournée. On dispose de la micro-histoire de l'impasse Picoud, y compris dans ses conséquences en termes de production de documents opérationnels. Pour la Maltournée, l'émergence de documents de type comptes-rendus est en cours, et vont préfigurer la direction dans laquelle va s'orienter le projet, en

fonction de certaines cristallisations qui semblent à l'oeuvre et des documents qui en rendent compte.

La ville de Saint-Denis a facilité le travail de terrain et la rencontre avec les acteurs. Les enjeux politiques au niveau de Plaine-Commune et de Plaine-Commune Développement, pourraient conduire à limiter l'approche à deux secteurs.

L'enjeu dépasse largement le niveau de la commune, au-delà du niveau départemental, voire national. Toutefois la temporalité du projet rend difficile le choix de deux secteurs plutôt que trois. Les enjeux politiques complexes sont à éclairer en priorité. On propose de ne pas essayer de comprendre tout, mais modestement d'analyser le produit, sous l'angle de son évolution dans le cadre de la démocratie participative. Il ne s'agit pas seulement de décrypter le projet sur le plan des enjeux politiques, mais surtout de voir comment les acteurs pensent utiliser les résultats de la démocratie participative qu'ils ont initiée. La négociation permet parfois de débloquer les situations, mais parfois aussi bloque elle-même les processus.

### **Commentaires**

Les éléments manquants sont nombreux sur cette étude, et bien que les remarques formulées précédemment aient été entendues, on voit mal comment l'équipe va progresser dans cette démarche. Le travail devra faire l'objet d'un recentrage important. La composition de l'équipe devra être rediscutée.

## **Equipe 5 - « Négociations et hybridation des savoirs entre professionnels et habitants »**

(V. Biau, MH Bacqué – CRH / LAVUE)

L'habitat alternatif se présente comme un lieu d'hybridation des savoirs qui informe sur des processus encore embryonnaires, et induit des transformations des pratiques architecturales.

La recherche opère un retour sur le terme d'habitat alternatif, désignant le logement groupé construit hors standard à l'initiative des habitants ou d'autres acteurs, opérations toujours basées sur la création d'un collectif fort d'habitants, dans laquelle la dimension participative est importante.

Il s'agit d'étudier comment se constituent ces collectifs, quel recours ils établissent aux professionnels, quelles valeurs sont partagées et à quel moment les négociations se cristallisent au sein du groupe et avec les partenaires. Les habitants se constituent des savoirs quasi-professionnels.

Ces opérations d'habitat alternatif, très différentes les unes des autres, ne sont pas nouvelles, puisqu'il y a eu floraison de ce type d'expériences dans les années 1970. On note deux grandes généalogies :

- celle du mouvement coopératif, plus ancien, datant de la fin du XIXe siècle, où la recherche de production ne relève entièrement ni de l'Etat, ni uniquement d'initiative privée,
- l'autre présente une dimension alternative de démarche de « vivre ensemble autrement ». Son orientation politique questionne les modes de vie.

Les projets étudiés s'inscrivent à l'articulation de ces deux filiations.

### **Les six cas**

- L'opération Diapason située à Paris est constituée par ses futurs habitants à des fins d'accession à la propriété. Le concours d'architecte est en phase d'achèvement.
- L'opération des Babayagas à Montreuil, est une opération de logement sociale lancée à l'initiative de personnes âgées issues des milieux féministes, issues de classes moyennes et intermédiaires.
- A Saint-Julien-de-Longpont, des retraités issus de petites classes moyennes, ont pour objectif de monter une coopérative.
- Le Village Vertical à Villeurbanne porte également l'objectif coopératif.
- La Reynerie, structure intermédiaire dans un quartier ANRU, est envisagée comme voie d'accès à la propriété par des personnes issues des classes populaires. Cette opération est actuellement en grande difficulté.
- L'opération Grand Portail à Nanterre, est une expérience lancée à l'initiative de la municipalité, adressée à des classes populaires pour leur permettre de rester sur place.

L'étude comporte quatre observations :

- Comment le projet se négocie au sein du groupe d'habitants ?

- Quelles formes de partenariat s'établissent entre habitants, institutionnels et professionnels ?
- Observer le montage des opérations : identifier les épreuves que traverse le projet, comment le partenariat se constitue au travers de ces épreuves, quels sont les points qui se discutent ?
- Quelles sont les modalités de la collaboration entre habitants et professionnels ?

### **Les groupes d'habitants**

Ces projets sont toujours portés par des groupes d'habitants. La constitution des groupes repose sur des logiques différentes. Selon que les futurs habitants sont réunis à l'initiative d'une institution ou structures intermédiaires semi-professionnelles, cela induit des modalités de création de groupes différentes. Dans tous les cas, on trouve à la base de ces groupes des dynamiques affinitaires sociales, qui sont ensuite articulées à des enjeux économiques et des formes de tri économique. Le noyau initial du groupe est fondamental dans le choix du contour du projet. On y trouve des profils d'habitants entrepreneurs.

Les groupes présentent une relative homogénéité malgré des diversités importantes. Finalement cette homogénéité sociale n'apparaît pas plus importante que dans la ville traditionnelle. Ces groupes sont dans une logique de modes d'engagement, dans des trajectoires professionnelles, des dynamiques résidentielles, et des dynamiques politiques.

Une des premières négociations porte sur le sens à donner à ce collectif. C'est une construction longue qui suppose un fort investissement en temps, fondée sur la confiance au sein du groupe. Les séries d'épreuves de décision vont amener le groupe à l'affrontement. Les modalités de fonctionnement du groupe combinent la logique associative et la logique financière.

Le projet se construit sur la base de plusieurs dimensions :

- Une action collective dans une optique militante,
- La recherche d'un autre rapport à la propriété, assumant un refus des lois du marché, pour constituer un tiers secteur du logement. Plus simplement, une logique économique qui passe par l'évacuation de l'échelon de la promotion,
- La recherche d'un habitat dans un rapport différent entre l'espace privé et l'espace commun,
- Le rôle de la médiatisation. Si les groupes sont plus ou moins médiatisés, ils manient tous cet outil.

### **Des partenariats entre le groupe et les acteurs**

Afin de prolonger la réflexion sur les partenariats entre groupe et acteurs, on observe les dispositifs de montage de maîtrise d'ouvrage complexes et évolutifs. Aucune des opérations étudiées n'a dépassé le stade du permis de construire.

Le groupe d'habitants entretient 4 types de relations :

- Avec le milieu politique et administratif : l'enjeu particulier du portage politique de l'opération est de permettre de débloquent des moments du processus (acquisition du foncier, dérogations par rapport aux réglementations). Ces transactions s'opèrent en termes d'illustration d'une politique urbaine.
- Avec le pilier technique : le groupe est renvoyé à des professionnels qui vont

introduire certains types de savoirs, mais également contraindre la démarche.

- Avec le pilier associatif : à la fois à l'origine de la conception de groupes, porteur de valeurs, et également d'une ambition de développement du tissu associatif qui génère des relations spécifiques.
- Avec le pilier financier : il s'agit d'établir des interactions pour amener des acteurs de routines, à dévier par rapport à leurs pratiques et à considérer le processus sous un autre angle.

L'enjeu fondamental est le leadership de l'opération, chacun ayant à cœur de maîtriser le processus. On observe trois leviers stratégiques :

- la question du choix des partenaires (concepteurs, AMO) qui conduit à participer aux interfaces et si possible à les gérer
- l'aspect cognitif : pour se maintenir dans le leadership, il faut être respecté et donc acquérir des connaissances opérationnelles
- la communication sur l'opération : les habitants orientent toujours cette communication dans un cadre éthique.

### **Le montage des opérations**

Modalités de la rencontre : système de réseau, filiations. Sous l'angle des valeurs, il s'agit d'un vrai partage. Les choix se font par des trajectoires des rencontres.

Des acteurs relais, militants bien qu'issus d'un des milieux institutionnel ou professionnels, développent un surcroît d'investissement, de travail, engagent leur réseau personnel. Ces acteurs relais ont un pied dans plusieurs milieux et utilisent les uns pour faire levier sur les autres.

Une partie plus descriptive du rapport montre les épreuves ou aléas qui reviennent de façon récurrente. Ces moments critiques où l'opération est sur le point de basculer sont en particulier :

- la question du statut juridique du groupe. La forme coopérative n'étant pas reconnue, le groupe éprouve la nécessité de trouver une forme d'action qui recouvre ses valeurs sans pouvoir bénéficier d'un cadre juridique qui clarifie sa position. C'est un aspect très riche d'applications dans les aspects patrimoniaux de l'opération (réalisation de plus-value, clauses de transmission).
- La question du terrain. La plupart des opérations se concrétisent sur des terrains publics, par la négociation avec des collectivités locales, visant non seulement à l'obtention d'un terrain surtout du terrain souhaité. Dans le groupe, des recalages assez nets s'opèrent entre ceux qui suivent ou pas selon le terrain.
- La confrontation aux normes et règles. Ces cas expérimentaux s'établissent souvent en limite de franchissement des cadres réglementaires. Certaines des opérations sont sur le point d'être abandonnées pour cause de non conformité aux règles (population non mixte pour les Babayagas, la ségrégation sexuelle excluant du financement du logement social).
- La morphologie de l'ensemble de l'opération et la configuration des espaces partagés. Les opérations envisagent toutes de compléter le logement par des espaces partagés. La première phase de programmation énonce sans limite ces espaces, et précède un travail de recadrage et de hiérarchisation. Les débats portent sur la forme de l'opération et sur ce qui exprime la démarche collective.

- L'exigence environnementale.
- La coopération avec les concepteurs, en position très fragile, souvent en désaveu.

### **L'hybridation des savoirs**

Sur le plan méthodologique, il s'agit d'évoquer l'hybridation des savoirs habitats, leur reconnaissance, leur prise en compte, et leur gestion dans le cadre de la division du travail.

Il s'agit de faire le point sur les méthodes de travail spécifiques. Les manières de délibérer et de travailler ensemble posent la question de la duplicabilité, liées à l'expérience et à son développement. Sont-elles susceptibles d'engendrer une vague d'opérations similaires, la constitution de boîtes à outils, l'élaboration de méthodes répliquables ?

La conclusion est largement ouverte : elle ouvre la porte à un secteur social et solidaire du logement, et révèle les insuffisances du cadre traditionnel de production de l'habitat, tout en posant la question de son intégration dans le marché et par la sphère publique.

### **Commentaires**

Le rapport de ce type de production du logement à la production classique sera intéressant à explorer. Le travail avec les coopérateurs fait émerger des demandes différentes. L'aspect financier, le montage sont essentiels : ils passent par l'intervention de maîtres d'ouvrage privés assurant les relais qui débloquent l'opération. Concernant la mission de l'architecte, on l'imagine nécessairement militant sur ces opérations, ce qui pose la question de la reproductibilité de l'action.

Les raisons de l'investissement dans la dimension coopérative, sont aussi à chercher dans les montants à verser pour accéder au logement, indécemment très bas, et conduisent à la négociation de ces termes.

Le travail doit développer le traitement de la coopération avec les concepteurs, car ce point apparaît pour l'instant traité de façon marginale. Il convient d'aborder le fil de l'intervention des architectes, non seulement sur la question des savoirs, mais également sous l'angle des coopérations.

Des différences sont-elles sensibles entre les démarches des projets situés sur des terrains en ZAC, et ceux situés en éco-quartiers ? Concernant le projet lui-même, il semble que la négociation se joue plus sur les espaces partagés. Induit-elle des déplacements du projet ? La question patrimoniale crée des divergences, ainsi que la question de l'espace commun. Ces projets coopératifs influencent-ils la forme architecturale ? Tend-elle vers la qualité ?

## **Equipe 6 - « Ensemble et autrement : des projets d'habitat négocié »**

(Anne DEBARRE – ACS)

Les terrains de cette recherche sont proches de ceux de l'équipe précédente, mais avec une entrée sur la question du développement durable. En étudiant les représentations des projets pour les différents acteurs tout au long de leur processus, on pose l'hypothèse que les représentations du développement durable sont multiples, alors qu'elles s'énoncent avec des termes et des valeurs proches et donnent lieu à interprétations. Les partenaires vont négocier ces termes et ces valeurs tout au long de ces projets qui finalement aboutissent lorsque les représentations parviennent à tenir ensemble.

### **Les terrains**

Ce sont des opérations de logement ponctuelles : deux montages en autopromotion à Strasbourg, et une expérimentation de Patrick Bouchain « le grand ensemble »

- Les deux opérations de Strasbourg sont analysées dans un contexte plus large. C'est tout un milieu qui s'est emparé de cette notion d'opération en autopromotion, créant en 2000 une association, « Eco-quartier ». Elle bénéficie de la mise à disposition de 10 terrains en centre et proche périphérie de Strasbourg pour des projets en autopromotion.
- Les sites d'action investis par Patrick Bouchain ont beaucoup évolué.

Il s'agit de dresser un état des lieux du milieu dans lequel émergent des opérations alternatives d'habitat groupé. Cette veille est maintenue, mais essentiellement pour mettre en perspective nos études de cas. Elle présente trop peu de cas précis pour tirer un fil.

Les premières expériences rencontrent de nombreux obstacles, mais bénéficient de conditions exceptionnelles qui rendent difficile à imaginer des reproductions. Cela révèle la complexité des processus. Le projet est entendu comme processus relationnel, autant que matériel. L'étude des caractéristiques architecturales et urbaines des projets porte sur les traces actuellement disponibles. Le projet de Tourcoing est actuellement en chantier, la maison témoin a été inaugurée en septembre 2009. Il a semblé utile de réinterroger le terme de « négociation », que l'on emploie parce que porté par l'intitulé du programme de recherche, et choisir le terme approprié dans tous les moments critiques où il y a discussion, échange.

Le travail autour de ces espaces de la négociation, permet de repérer les acteurs, les jeux et enjeux de la négociation, et ensuite le résultat de la négociation (compromis, hiérarchies, évolutions dans la formulation du projet). Le rapport intermédiaire rend compte de la structure du plan à développer.

### **Relations entre les parties**

Le projet « Eco-Logis » fait partie des expériences d'autopromotion menées sous l'égide de l'écologie, qui, sous ce terme, véhiculent des représentations différentes interprétées de façons diverses par les différents acteurs. Il existe localement un terreau vert, issu de la proximité de

l'Allemagne et des modèles allemands (baugruppen), du militantisme associatif relativement fort dans le champ de l'environnement, et localement des formations professionnelles locales au développement durable. L'alternance politique récente à la mairie est favorable à l'émergence de ces projets devant participer à la réalisation d'éco-quartiers.

Le projet Hippidas est arrêté, qualifié d'échec par les derniers habitants présents. C'est un projet initié par des professionnels (urbanistes et architectes) qui ont imposé au groupe une méthode, un choix de terrain que la plupart des habitants n'ont pas validé. Finalement ce projet se réduit pour beaucoup à des ambitions environnementales. La mixité sociale adossée à un bailleur social est abandonnée. Cette ambition environnementale est aujourd'hui portée par des opérateurs classiques de l'habitat.

Le projet Eco-logis, en phase de réalisation, est à la fois fait de compromis et support de polysémies. Compromis autour du projet architectural : le concept et la méthode proposés par l'architecte sont mis à mal par les demandes individuelles des habitants. Négociation autour du choix des dispositifs écologiques. Les acteurs sont l'équipe de maîtrise d'œuvre (l'architecte allemand, l'architecte français, les bureaux d'études très performants) et les habitants. Le clivage sur la hiérarchie des valeurs au sein du groupe tourne autour de ces questions écologiques, et aboutit à une interrogation sur l'assentiment que peut rencontrer le projet pour des personnes qui n'en donnent pas la même lecture.

L'autopromotion s'inscrit comme un mode de production du logement à l'échelle de la CUS. Les actions citoyennes sont relayées par les élus. C'est un moyen pour la ville d'afficher plus une préoccupation pour l'environnement qu'un intérêt pour l'autopromotion. Cette politique, plus du tout dans la philosophie de l'habitat groupé, emporte la mise en concurrence des maîtrises d'œuvre.

### **Patrick Bouchain**

Patrick Bouchain essaye d'associer dans une dynamique collective tous les acteurs du projet en mettant en avant les participations. Or, celles-ci ne vont pas de soi, elles font l'objet de transactions, de négociations qui mobilisent aussi les élus, les aménageurs, les opérateurs, ainsi que d'autres architectes.

Patrick Bouchain dit se méfier du développement durable, mais en même temps, le réutilise pour vendre ses projets. Un architecte et des villes : ici l'initiative part des sites proposés par des élus proches de l'architecte, qu'il a sollicité ou qui l'ont sollicité. Le travail est à destination de populations plutôt modestes. L'architecte imagine des pistes possibles et des modalités de participations envisagées comme des expérimentations. L'ensemble du dispositif doit faire sens.

Dans le cas de l'Ilot Stevenson à Tourcoing, on analyse les interprétations diverses du terme « participation ». Pour le nouveau maire, il s'agit de démocratie participative, pour l'aménageur, c'est la gouvernance inscrite dans les objectifs de développement durable d'un éco-quartier, pour l'association d'habitants qui ont milité pour la préservation du quartier, il s'agit de faire entendre leur voix, et pour l'agence Construire, de concevoir le projet avec les futurs habitants. C'est l'ensemble de ces enjeux qui permet la validation du projet. Dans ce lieu d'échange pour tous les acteurs, on dispose d'une maquette que l'on observe. Reichen, qui assure la maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC de l'Union, se révèle être un acteur très important. Les limites du projet sont l'objet d'itérations continues, et la SEM a parfois du mal à obtenir un plan unique. Sur les maisons réhabilitées, les enveloppes sont pensées par les

architectes, qui imaginent accompagner les habitants dans la conception des intérieurs en mobilisant les capacités d'auto-constructeurs des habitants.

### **Des projets singuliers**

Ces projets appartiennent à la famille des projets singuliers. Ils émergent dans une double logique : construire un lieu de référence comme un soutien, mais aussi que chacun puisse se construire de façon particulière. Aujourd'hui il s'agit, en France, d'un espace de concurrence entre différents réseaux. L'idée d'une fédération unique est très discutée. Un retour sur les intérêts des protagonistes, arrive à faire converger un certain nombre d'ambitions, mais toutes les caractéristiques ne se recouvrent pas, les enjeux étant parfois paradoxaux. La mixité rêvée, sur laquelle beaucoup insistent, se retrouve peu dans les faits. Les modes de financement sont extrêmement ciblés et l'on n'imagine mal des projets communs à des familles de revenus différents.

« Vivre ensemble chacun chez soi ». Les espaces collectifs sont négociés pour définir les services partagés, voire les équipements ouverts sur le quartier. Cette mise en concurrence avec les espaces privatifs oriente vers une réduction des espaces collectifs.

L'écologie est évoquée de façon récurrente, par une approche sur les performances énergétiques ou sur les matériaux sains, selon les habitants. Peu professionnels sur ces questions, les habitants sont souvent plus attachés au matériau sain.

Les projets mobilisent des références anciennes ou étrangères, dont il est intéressant de comprendre pourquoi on les convoque et quel sens elles ont aujourd'hui. Le partage de références et de méthodes est assuré par la mise en réseau d'échanges, de savoirs, de méthodes qui sont appropriés par les groupes. La médiatisation de ces expériences participe à leur reconnaissance, tout en interpellant sur les représentations qu'elles donnent de ces opérations.

La conclusion se nourrira de l'écriture, ces initiatives sont des ouvertures dans les modes de production du logement, permises par l'engouement partagé pour le développement durable. Ces thèmes sont suffisamment larges pour être interprétables et négociables et autoriser des expérimentations qui résistent à la mise en norme actuelle.

### **Commentaires**

Le rapport intermédiaire rend peu compte du matériau collecté. Peu d'éléments font ressortir la question de la négociation. En particulier, le face à face entre les deux architectes doit être traité. La réinscription des terrains les définit, l'un comme territoire, l'autre comme champ d'expérimentation. Y a-t-il un sens à donner à la démarche, ou ne s'agit-il que de présenter une référence intuitu personae à Patrick Bouchain ?

## **Equipe 7 - Des rails pour tisser des liens ? Le tramway à l'épreuve de la négociation dans les projets urbains**

(Philippe Hamman – CRESS)

La problématique a été posée, et les contenus analysés, il reste à approfondir ou resserrer pour finaliser la recherche.

### **Problématique**

Le cadrage général part des projets de tramway en termes d'implantation et de production, mais aussi dans leur dimension d'acceptabilité dans deux ères urbaines. La première lecture permet de repérer deux grands modes de production :

- Un enjeu lié à une lecture de la ville sous un prisme social : il s'agit de relier des quartiers, de favoriser une mixité d'échange, combinant déplacement urbain et sociabilité.
- Une entrée ancrée dans un référentiel environnemental : favoriser les transports en commun, c'est rendre la ville plus verte. Il y a glissement de répertoire, le tramway n'est pas seulement un moyen de transport, mais une articulation économie/écologie.

Entrer dans le projet comme élaboration collective présente l'intérêt de ne pas se contenter d'opposition ou de transversalité, mais au contraire de considérer l'imbrication des projets à différentes échelles : projet de politique urbaine, outil de communication d'une collectivité, montée en puissance d'un répertoire du développement durable, et multiples résistances à ces projets – soit profanes, soit équipées de ressources expertes (associations, usagers, riverains, environnementalistes), ou encore résistances plus éruptives autour de la sécurité de ces projets.

Les investigations menées se font écho autour de 4 entrées :

- Le projet de tramway comme arène politique et professionnelle,
- Une scène de l'action publique
- La figure
- L'objet/sujet de négociation ou non.

La trame des questionnements est bâtie sur l'idée que le tramway est d'abord un projet marqué par la transversalité. Il n'est pas seulement un mode de transport, mais porte une pluralité d'enjeux, et les finalités des déplacements. Ce sont des projets tout sauf techniques et qui portent une dimension politique lisible à travers la question de la sécurité. Il faut donc y voir aussi un modèle de ville. Sans s'en tenir à sa dimension « multi », il convient de voir au-delà en quoi la consistance du projet porte des intersections. La construction d'un grand projet se fait-elle au-dessus des autres jusqu'à devenir une évidence, donc non négociable ? Le tramway participe alors de la visibilité territoriale et finit par être patrimonialisé.

L'étude avance sur 3 focales :

- éprouver un cadre théorique et thématique sur ces questions en partant de l'association évidente entre « négocié » et « co-produit ». Le grand projet est imposé plutôt que négocié. Etudier le rapport aux échelles de temporalités. Identifier les transactions sur le non-négociable : ces transactions collusives qui visent à se mettre d'accord sur ce qu'on ne négocie pas. Les enjeux saillants dans cette comparaison portent sur : où l'on négocie, ce que l'on négocie, à partir d'entrées (idée des transports, prisme social, question de la sécurité, environnemental ou développement durable, participation citoyenne, communication publique), qui rejoignent la question du grand projet dans la fabrique de la ville.
- Ce qui relève des processus de négociation entre configuration de projet et configuration du projet politique : l'image et la représentation du tramway, construite et donnée à voir. Interroger les questions de sécurité en décomposant les enjeux sous-jacents, au sens le plus matériel du bon fonctionnement, de la sûreté, de la non-atteinte aux personnes, et de la surveillance (vidéosurveillance).
- L'observation des scènes de concertation et de participation autour des projets de tramway permettent un cadrage de la concertation, épisodes de tensions révélées et révélatrices qui sortent des routines institutionnelles, et changent le rapport à la temporalité. Des dispositifs de réunions publiques, générales ou ciblées, de commissions, de réunions de concertation ou information, d'éducation au développement durable, tentent de faire un sort à question des associations et notamment de la configuration des associations locales dans leur rapport aux décideurs et aux sphères publiques, mais aussi entre institutions. Les projets d'extension du tramway à Strasbourg reviennent sur des questions d'échelle et sur celle de l'innovation en termes de participation et de démocratie locale.

### **Pistes à explorer à partir de ce travail**

Il s'agit d'approfondir et de resserrer par un croisement des matériaux et par la confrontation des différentes sources documentaires et des entretiens. Pousser la réflexion sur des projets en train de se faire, notamment les extensions, joue sur le raisonnement en termes d'échelle. Afin d'approfondir et recadrer le rôle et la place des associations, une dimension plus diachronique pourrait être explorée. Les termes « mobilisation/négociation », sont-ils liés ou opposés, que se passe-t-il avant ou après la mise en place de la ligne ? L'équipe souhaitait conduire une approche plus quantitative des déplacements des usagers et des habitants par la diffusion de questionnaires sur des points précis. Les difficultés d'organiser ce travail ne permet pas d'obtenir les résultats avant la fin du mois de mai.

Concernant les images, il convient de croiser certaines données. L'examen des supports de communication par magazine, sont à comparer avec les brochures diffusées dans les enquêtes publiques, ainsi qu'avec des supports externes (cartes postales). Ensuite, il conviendra de reprendre l'analyse en envisageant d'autres fragments. Enfin, il manque l'entrée par la question des études et des bureaux d'études, qui suppose une mise à distance de leur place dans le processus.

## **Commentaires**

On doit observer le rapport entre communication la négociation, et comment il est utilisé. La sécurité est-elle le thème principal de la négociation « off » ? Comment le projet a-t-il évolué au travers de ces négociations « off ».

L'ampleur du travail développé ici, aussi passionnant soit-il donne le sentiment d'être noyé. On peine à cerner le traitement du sujet de la recherche. Il y a un travail à mener de recentrage sur le sujet de la négociation du projet.

Les langages de la négociation sont dominés par celui des ingénieurs, qui savent verrouiller la négociation en utilisant le langage de la technique, ce qui pousse les architectes à se faire aider d'experts disposant de ce langage technique. La notion de langage de la négociation est une entrée très intéressante.

## **CONCLUSION DU SEMINAIRE**

L'action engagée ici pourrait faire l'objet de prolongements qui pourraient être envisagés avec la DAPA afin de pouvoir continuer la recherche sur le sujet. Elle pourrait déboucher sur une proposition de séminaire, et une action sur l'évolution des métiers. Ce travail collectif fait apparaître des choses sur lesquelles il faut continuer à travailler. A l'issue de la recherche, il sera utile de prendre date avec les différentes explorations pour pouvoir proposer des prolongements de ces travaux.

Les thématiques émergentes amènent certaines équipes à confronter leurs approches. Un thème proposé, le développement durable comme incitateur de la négociation, interroge le rôle particulier de l'architecte comme médiateur de la négociation.

Si la dimension environnementale est évidente, la dimension culturelle, l'organisation de la pensée, viennent également de façon récurrente s'inscrire très lisiblement.

Au-delà des caractères de l'innovation dans le processus de conception, on observe l'apparition de nouveaux profils, dont les interventions sont mobilisées et négociées dans des démarches souvent expérimentales.

Des discussions bilatérales permettront de terminer ce travail au mieux, en menant en même temps des discussions sur l'avancement du travail, et des recentrages.

Pour ceux qui ont fini l'observation et le recueil de données, il serait bon de présenter une étape sous forme à peine rédigée, d'une dizaine de pages traçant les grandes lignes sur lesquelles on se mettrait d'accord avant de passer à la rédaction finale. Ce document est à élaborer dans les 3 semaines. Sans constituer un travail supplémentaire cette étape importante permet d'identifier les parties à ne pas approfondir. C'est une gare de triage.

A ce stade de la recherche, il ne s'agit plus d'être dans le descriptif, mais de préciser les regards, les analyses, ce qui aidera la rédaction de l'article de synthèse.

Les contrats s'arrêtent en avril, toutes les équipes doivent demander une prolongation. Les demandes de prolongation doivent être justifiées et motivées. Afin d'établir les avenants, les

équipes doivent envoyer trois exemplaires des rapports intermédiaires. La version provisoire du rapport final doit être transmise en 3 exemplaires début juillet. Les remarques seront formulées à la rentrée et le rapport définitif sera à établir en 10 exemplaires. L'article de synthèse est à rédiger, soit en même temps.

Le présent compte-rendu diffusé doit faire l'objet d'observations sous quinze jours.

PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE

## **LE PROJET NEGOCIE**

### **Synthèse des recherches**

Plan Urbanisme Construction Architecture

Département 3 : Villes et Architecture

Programme 6 : L'innovation dans l'architecture et la construction

## **Le « projet négocié » : vers de nouvelles modalités**

Pascal Chombart de Lauwe, Justine Pribetich

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

La production des espaces bâtis ne déroge pas à la règle. On assiste, en effet, à une redéfinition continue de l'acte de bâtir devenu une véritable activité sociale à mesure que s'élargissent le champ des pratiques, le spectre des acteurs, l'éventail des outils mobilisables et des modes de communication, et le canevas législatif et politique. Le développement durable et les recommandations environnementales qui en découlent ainsi que les variations de la demande sociale constituent également des enjeux notables quant à la fabrication de l'espace. L'ensemble de ces dimensions et de leurs conséquences en matière de conception architecturale, urbanistique et constructive pose l'épineuse question des modèles d'action à adopter pour mener à bien les projets que ce soit en termes de partage des rôles et des compétences ou de constitution et de transmission des savoirs. Aussi, de la production négociée des projets jusqu'au « projet négocié », comment nourrir l'essence collaborative et aboutir à un consensus sans normer de manière trop restrictive la production de l'espace et sans altérer l'expression architecturale ?

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

## **Le « projet négocié » : une mise en question**

L'étymologie du mot « projet » est double. Elle renvoie, dans son acception latine, au terme *projectum*, participe passé de *projecere*, qui qualifie l'action de « jeter en avant » en signifiant l'intention de faire dans un avenir plus ou moins éloigné. Dans ses racines grecques, ce terme tire son origine du mot *proairesis* qui est l'acte suivant la conclusion de la délibération et qui consiste à la mettre en œuvre. Il relève d'un choix décisif et d'un désir clairvoyant<sup>3</sup>.

Aussi, bien que l'idée d'anticipation soit constitutive du sens initial du terme, est dissocié le projet de son exécution. Le projet pense l'inactuel, imagine le futur. Ici, la présente recherche a souhaité interroger l'actualité du projet, la manière dont celui-ci aujourd'hui est élaboré, discuté, controversé, arbitré, donc négocié à l'aune des changements techniques et sociaux plus ou moins récents. Rendre compte des conditions actuelles et à venir de la production des projets et de l'influence des négociations sur les qualités architecturales et urbaines, tel fut l'objectif central du programme de recherche sur le projet négocié.

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

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

## **Axes de la recherche et étapes clés du programme**

Deux séminaires, organisés au printemps 2007 par Monique Eleb (laboratoire ACS, école nationale supérieure d'architecture Paris-Malaquais<sup>4</sup>) et à l'issue desquels des pistes de réflexion s'ouvrirent sur le thème du « projet négocié », sont à la genèse de ce programme<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Jean-Pierre Boutinet, *Anthropologie du projet*, Paris, PUF, 2007 [1990].

<sup>4</sup> Monique Eleb est directrice du laboratoire ACS, Architecture, culture, société XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, il est rattaché à l'unité mixte de recherche UMR AUSSER 3329.

<sup>5</sup> Plusieurs documents sont déjà consacrés à cette recherche. Voir *Le projet négocié. Conditions et réception*, PUCA / ACS, avril 2008 (actes du cycle de séminaires du 26 avril et du 31 mai 2007). Consultable sur le site du PUCA. [http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/edito/actes\\_projet\\_negocie.pdf](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/edito/actes_projet_negocie.pdf). Par ailleurs, un bilan de l'appel d'offres intitulé « Villes et architecture : le projet négocié », daté de mars 2009, a été élaboré par Pascal Chombart de Lauwe, sous la direction de Danièle Valabrègue, responsable du programme PUCA. Également consultable en ligne : [http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/edito/bilan\\_projet\\_negocie.pdf](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/edito/bilan_projet_negocie.pdf).

Le lancement officiel a eu lieu par appel d'offres en avril 2008. Cette recherche s'inscrit dans le Programme finalisé 6, « L'innovation dans l'architecture et la construction » au sein du Département 3, « Villes et architecture ». L'appel d'offres a été largement diffusé par voie électronique, publié dans la presse professionnelle et également consultable sur plusieurs sites Internet dont celui du PUCA (plan | urbanisme | construction | architecture), jusqu'à la date de remise des propositions, soit en juillet 2008.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans quelle mesure les relations entre professionnels traditionnels sont-elles remises en cause ? Comment s'opère aujourd'hui la division du travail entre maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, et responsables politiques ? Et lorsque les usagers sont placés en position de maîtrise d'ouvrage (sociétés civiles immobilières SCI, coopératives...) changent-ils la donne ? Voit-on apparaître des nouveaux modes d'exercice professionnel ?

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

programme jusqu'à son terme, les observations et les principaux résultats de recherche ont été discutés dans le cadre de plusieurs séminaires<sup>6</sup>.

## **Regards croisés et approches plurielles**

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

Parmi les sept équipes retenues, la majorité d'entre elles – cinq équipes – ont choisi de travailler la question du « projet négocié » à l'échelle urbaine, à l'exception de l'équipe du laboratoire ACS et de l'équipe du laboratoire CRH-LAVUE<sup>7</sup> qui se sont intéressées à la production d'habitat alternatif dont les modalités de négociation et leurs enjeux se réalisent à une échelle plus restreinte.

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

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

C'est le processus de négociation en tant que « mode d'action » qui a été analysé par l'équipe du laboratoire PAVE<sup>8</sup>. Le passage d'une « théorie novatrice » à une « méthode officielle » et ses conséquences sur la fabrique de la ville ont été analysés à travers trois situations de projets d'espaces publics à Toulouse et Bordeaux.

L'équipe du laboratoire IPRAUS<sup>9</sup>, quant à elle, s'est attachée à décrypter les mécanismes du « projet négocié » et ses incidences dans le champ de la production de l'espace à partir d'un autre exemple ciblé, celui des opérations de réhabilitation. L'observation de trois cités-jardins à Stains, au Pré-Saint-Gervais et à Vaux-en-Velin a permis d'interroger sous un autre angle les processus de décision et de conception des projets.

---

<sup>6</sup> Deux séminaires thématiques ont eu lieu suite au séminaire de lancement, le 13 octobre 2009 et le 16 mars 2010.

<sup>7</sup> Le CRH, Centre de recherche sur l'habitat de l'école nationale supérieure d'architecture de Paris-Val-de-Seine, fait partie du laboratoire Architecture, Ville, Urbanisme, Environnement (LAVUE), habilité comme unité de recherche par le CNRS depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010. L'intitulé est désormais CRH UMR LAVUE 7218.

<sup>8</sup> PAVE, Profession, Architecture, Ville et Environnement, est un laboratoire de l'école nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux.

<sup>9</sup> L'Institut Parisien de Recherche : Architecture, Urbanistique, Société (IPRAUS) est un laboratoire de l'école nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville, et fait partie de l'UMR AUSSEY 3329.

Parallèlement, l'équipe du laboratoire LET-LAVUE<sup>10</sup> s'est intéressée à la manière dont la nouvelle exigence de développement durable – à laquelle doit aujourd'hui répondre tout projet architectural et urbain – reconfigure les références, les valeurs et les pratiques des architectes. Pour mettre en évidence les relations étroites entre développement durable et projet négocié, cette étude prend appui sur deux opérations urbaines ainsi que sur une analyse de la presse professionnelle qui renseigne sur ces évolutions conjointes.

L'équipe du laboratoire CRESS<sup>11</sup> (en collaboration avec la jeune équipe AMUP<sup>12</sup>) a travaillé cette question à l'échelle urbaine par le biais d'une étude des « grands projets » de tramway des villes de Strasbourg et de Montpellier. Il s'est agi, dans cette recherche, de mettre en évidence les nouvelles modalités de la négociation ainsi que leur statut dans le montage et la réalisation de tels projets en n'oubliant pas les recompositions – à l'aune notamment des enjeux soulevés par le développement durable urbain – dont ils sont l'objet tout autant que les témoins.

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

## **Pour une démarche comparative**

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

L'intérêt d'un tel choix résidait dans la capacité à pouvoir mettre en discussion les données recueillies, à confirmer ou infirmer les premiers éléments d'enquête et, par conséquent, à formaliser en dernier lieu les systèmes d'action observés ainsi que leurs effets sur les formes matérielles et les espaces produits. L'intérêt d'un tel choix relevait également de la nécessité d'examiner les projets à différents stades d'avancement. Il était alors plus facile de considérer, de manière indépendante, chacune des phases de développement de ces derniers et de relever les configurations particulières existantes lors des négociations en cours tout au long des différentes étapes du projet. Cette approche comparative s'est révélée particulièrement intéressante dans le cas de la production alternative d'habitat. Sur ce point et suite aux recherches multisites réalisées, les contributions du CRH-LAVUE et de l'ACS offrent une mise en perspective des mécanismes d'élaboration et de gestion propres à ce type de projets tout comme une illustration du poids des négociations dans leur concrétisation ou dans leur échec. De même, l'équipe de l'IPRAUS présente – à partir de l'objet « cité-jardin » – une

---

<sup>10</sup> Le laboratoire Espaces Travail (LET) de l'école nationale supérieure d'architecture de Paris-la-Villette fait partie du laboratoire Architecture, Ville, Urbanisme, Environnement (LAVUE), habilité comme unité de recherche par le CNRS depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010. L'intitulé est désormais LET UMR LAVUE 7218.

<sup>11</sup> Le Centre de recherche et d'étude en sciences sociales, CRESS, est un laboratoire de l'université de Strasbourg.

<sup>12</sup> L'AMUP, Architecture, Morphogénèse Urbaine et Projet, est une équipe commune entre le département Architecture de l'Institut national des sciences appliquées (INSA) et l'école nationale supérieure d'architecture de Strasbourg.

lecture complète des formes de partenariat entre professionnels, collectivités publiques et collectifs d'habitants à la lumière des trois sites observés. Leur comparaison met en évidence le fait que, si des problèmes peuvent être soulevés par les réhabilitations des ensembles urbains du XX<sup>e</sup> siècle, leur résolution dépend pour partie du type de négociations engagé.

### **Acteurs en jeu et jeux d'acteurs**

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

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

### **Dimension organisationnelle, voie institutionnelle**

On peut considérer, avec l'équipe de PAVE, que la négociation « tend à devenir une méthode officielle, de plus en plus professionnalisée car elle intègre les incertitudes de la fabrication de la ville ». Et qu'en est-il des procédures qui ordonnent cette méthode de production collective presque routinisée des projets ? L'enjeu est aussi celui des dispositifs mis en place et des modèles organisationnels choisis pour négocier la création ou la réhabilitation des espaces bâtis. Que laissent-ils ouverts ou, à contrario, que cherchent-ils à fermer ?

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

Cependant, le plus souvent, « le sens accordé au projet évolue dans le temps, en même temps que le projet se fabrique », ainsi que le souligne l'équipe du CRH-LAVUE. Le travail réalisé par cette dernière fait entrer au cœur de la réflexion la question des modalités d'intégration de l'habitant dans le champ de la production de l'habitat. Il interroge les conséquences de l'émergence d'un nouveau type de « projet négocié » sur les processus de négociation eux-mêmes. Que ce soit dans le privé ou dans le public, la nécessaire évolution du jeu partenarial que cela induit n'est pas sans poser problème quand bien même l'apparition de formes d'habitat alternatif provoque un certain engouement dans la société civile. La diversité des sites d'études retenus permet d'envisager le phénomène dans toutes ses dimensions. Parce que la démarche participative est au cœur de ces initiatives et parce qu'elles sont une réponse adéquate à diverses problématiques contemporaines (crise du logement, vieillissement de la population, crise énergétique...), le développement à terme de ces pratiques dans le domaine de l'habitat paraît incontournable. Notons néanmoins que les dynamiques de projet qui s'instaurent sont différentes en fonction des caractéristiques des acteurs-initiateurs (citoyens, collectivités ou associations) et de la nature de leur engagement. Différentes aussi selon le montage opéré et les réseaux d'acteurs convoqués en termes notamment de capacités d'autonomisation et de stabilisation du groupe et en ce qui concerne la gestion des marges de négociation dans les phases successives de montage, de conception et de réalisation du projet. On peut rapprocher ces résultats de ceux de l'équipe de l'ACS.

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

les tentatives de scénarisation du projet tout comme de considérer ses effets sur le déroulement des négociations.

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

### **Du durable au négociable ? Du négociable au durable ?**

Point d'orgue de l'évolution des sociétés contemporaines, la thématique du développement durable devient aujourd'hui inévitable à tel point que l'urgence environnementale modifie, en profondeur, les conditions d'exercice du projet architectural et la mise en forme des politiques publiques territoriales. La question des modalités d'intégration de cette problématique dans les processus de négociation apparaît ainsi cruciale à mesure que s'intensifie la tendance aux « éco-quartiers » ou « quartiers verts » et l'application des normes environnementales. L'incursion de ces nouvelles ambitions dans le champ de la production de l'espace marque-t-elle une rupture dans la manière dont les projets architecturaux et urbains sont négociés ? Comment le durable – devenu un référentiel non-négociable – permet-il au projet de rester négociable ?

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

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

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

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

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

### **Savoirs experts, savoirs profanes**

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

Avec la production alternative d'habitat, dans le temps long du projet, un passage du militantisme au professionnalisme peut d'ailleurs s'effectuer. La distinction experts/profanes semble, par conséquent, de moins en moins opérante. Sans que cela puisse taire les conflits ou

les tensions, les futurs habitants maîtrisent progressivement le vocabulaire des professionnels qui les entourent dans le montage du projet (architecte, urbaniste, élus...). C'est sur ce point que les recherches des équipes de l'ACS et du CRH-LAVUE sont particulièrement intéressantes dans le sens où elles montrent aussi que la négociation peut exclure les coopérateurs « profanes » au bénéfice des coopérateurs « experts » qui disposent des armes nécessaires pour mener à leur terme et la négociation et le projet. Dans ce cas précis, nous sommes plutôt en présence d'« experts » accompagnateurs (les architectes, urbanistes, élus...) et d'« experts » porteurs du projet (les futurs habitants).

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

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

### **Composition(s) et recomposition(s)**

En raison de la complexité relationnelle instaurée par divers facteurs déjà énoncés, le temps dans lequel s'inscrivent les projets architecturaux et urbains est relativement long, temps qui peut toutefois varier en fonction des objectifs fixés au préalable et des outils à mobiliser. En effet, les projets observés par les équipes mettent en évidence des temporalités d'action particulières participant à la construction d'un espace de négociation tout aussi atypique où la circulation des acteurs et les transactions entre ces derniers est grande. Inversement, l'ouverture – qu'elle soit contrainte ou souhaitée – du champ des possibles en

matière de négociation autour des projets entraîne un allongement des échanges entre les différentes catégories d'acteurs et le besoin d'ajustements réguliers, en raison du maniement de savoirs ou de compétences qui ne sont pas toujours partagés ni même connus de tous.

Comme le souligne l'équipe du CRESS, cette dimension temporelle peut devenir une contrainte majeure dans la mesure où, par un « effet de cliquet », elle scinde en différentes séquences distinctes l'élaboration du projet et rend progressive son acceptation, étape après étape, « sans retour en arrière négociable ». L'objet de transactions peut ne plus être le projet global mais certains éléments caractéristiques qui, une fois discutés, ne pourront être renégociés et dont l'addition constituera le « projet négocié ». Le travail réalisé par PAVE souligne également cette tendance. L'ouverture de la scène des débats – qui, certes, renforce l'exercice démocratique – peut aussi être chronophage et amener de l'instabilité au risque de « rendre la ville contemporaine ingouvernable ».

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

## **Prolongements et continuités**

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

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

Par ailleurs, les projets et les dispositifs observés offrent un panel de réponses approfondies quant aux modalités de la négociation entre les différents acteurs et quant à leurs effets sur les formes matérielles et les espaces produits. Cependant, si les nouvelles répartitions des rôles et des compétences ainsi que leurs agencements ont été envisagées sous des angles multiples, certaines déclinaisons sont encore à creuser. On peut penser à la manière dont la négociation s'opère au sein même des agences d'architecture ou aux rapports existants

avec les entreprises de construction et, plus largement, avec les opérateurs privés. Ceci pourrait judicieusement compléter l'analyse des formes de partenariat et de négociation entre professionnels, collectivités publiques et collectifs d'usagers ou d'habitants et de leurs conséquences sur le projet.

## **Des modèles d'action ?**

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

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

L'alternative coopérative est de loin celle qui questionne le plus les modes traditionnels de fabrication de la ville et des espaces publics. Mais, par exemple, lorsque que le dyptique durable / négociable se réalise, il ne faut pas oublier que la négociation peut devenir également un moyen de permettre une meilleure durabilité des opérations dans le sens où – par l'intégration des futurs usagers ou habitants aux phases de conception et d'élaboration du projet – on favorise la prise de décision en tenant compte des interactions entre le cadre bâti et les modes de vie. À ce niveau, l'essence collaborative des projets peut garantir leur optimisation.

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