

LE PROJET NEGOCIE

PUCA

Marché P08-24/0800067

L'art de la négociation.

Entre patrimoine architectural et dynamique urbaine

Les cités-jardins de Stains, du Pré-saint-Gervais

et de Vaulx-en-Velin

Ginette Baty-Tornikian

Nadège Bonnet-Chelhi

Vanessa Fernandez

Philippe Villien.

ENSAPB - IPRAUS/UMR 3329 AUSSER - Novembre 2010

Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables

REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier ici les trois architectes qui ont eu la patience de nous recevoir à trois reprises, selon un protocole ethnographique qui cumulait deux types d'entretiens, pour leur accueil dans leurs agences afin d'y établir des recherches documentaires et rassembler des illustrations. Cet accueil a toujours été naturel, chaleureux et savant.

Nous remercions aussi tous les acteurs institutionnels, les élus et les bailleurs, les ABF qui ont acceptés d'être lus dans la réalité de leur action.

Les habitants et leurs différents systèmes de représentation et de participation se sont offerts à nos observations dans tous les lieux d'expression de démonstration et de débat par une ouverture sans faille.

Sans l'apport de ces contributions, ce travail n'aurait pu être élaboré.

Liste des personnes citées dans la recherche :

Aurélie ANDERSEN, Josiane ANDROS, Marc AVIGNON, Maud BACCARA, Claude BARTOLONE, Michel BEAUMALE, N. BEN AMEUR, José BERENGUER, Denis BERNARDET, Jean BOIDOT, Frédéric BONNET, Hervé BRAMY, Patrick BRAOUEZEC, Jean-Paul BRET, Jean-Pierre BUFFI, Michel CAVAGNA, Leila CHAIEB, Lionel CHAIGNON, Jean CHARLUT, Guilaine CHASSINE, Paul CHEMETOV, Henri CIRIANI, Gérard CLAISSE, Gérard COME, Michel CORAJOURD, Gérard COULOMB, Simon COULOS-VAILLANT, Marc COURONNE, Olivier COZERET, Roland CRIMIER, Virginie DOS SANTOS, Christian DEVILLERS, François DUCHENE, Bruno DUMETIER, Philippe EYSSERIC, Massimiliano FUKSAS, Catherine FURET, Bernard GENIN, Vincent GENSOLLEN, Joëlle GIANETTI, Ignace GRIFO, Olivier GREHANT, François GRETHER, Antoine GRUMBACH, Pierre-Dominique GUERIN, Pierre GUILLARD, Dominique HERNANDEZ, Bernard HUET, M. HAINAULT, Laurent ISRAEL, Loïc JAN, Emmanuelle JOUVE, Christophe JULIENNE, Laetitia KAPPS-LEBEAU, Théodoulista KOULOUMBRI, Marie-Françoise LABORDE, Maud LAMBERT, Jean Pierre LE DANTEC, Jean Paul LEGLOU, Martine LEGRAND, Gildas LEPRETRE, Richard LLUNG, L. LOISON, Jacques LUCAN, Aissata MAIGA, Jean Pierre MEILLAND, Bruno MENGOLI, Jacques MONNIER, Catherine MYSSSELIN, Yves NEDELEC, M. OTT, Luc PROBER, agence PATTOU, Benoît POUVREAU, Robert REICHEN, Alice ROUSILHE, S. RADOUAN, Odile ROSSET, Isabelle SAMARANCHE, Aissatou SAKHO, Joseph SALAMON, Thierry STRINGAT, Marian SYPNIEWSKI, Pascale TRIDON, Lilika TROHA, Garance TROUPILLON, A. TURMEL, Lucie VERCHERE-TORTEL, Jean VIDAL, Philippe VILLIEN.

SOMMAIRE RESUME

REMERCIEMENTS.....	3
Partie 1 : CADRE DE LA RECHERCHE.....	10
1. OBJET DE LA RECHERCHE.....	11
2. METHODE DE RECHERCHE.....	14
3. PRESENTATION DES SITES.....	18
PARTIE 2 : RECITS ETHNOGRAPHIQUES.....	28
4. LE PROJET DU PRE-SAINT-GERVAIS.....	29
5. LE PROJET DE STAINS.....	29
6. LE PROJET DE LA ZAC TASE A VAULX-EN-VELIN.....	80
Partie 3 : PORTRAITS.....	135
7. PORTRAITS D'ACTEURS REVELATEURS DE PROJETS.....	136
8. LES ARCHITECTES : MODES DE FORMATION ET TRAJECTOIRES PROFESSIONNELLES.....	149
9. LES ARCHITECTES : DE LA FORMATION A LA PRATIQUE.....	163
PARTIE 4 : LA NEGOCIATION.....	169
10. CONSTRUIRE LE RESEAU DES ECHANGES DE L'ARCHITECTE.....	170
11. LES DIFFERENTS TYPES DE NEGOCIATIONS DES ARCHITECTES.....	181
12. LA CONSTRUCTION DU PROJET.....	194
13. LES MOMENTS-CLES DE LA NEGOCIATION.....	203
14. CONCLUSION.....	209
15. APPENDICE.....	210
16. LISTE DES DOCUMENTS CONSULTES.....	213
17. BIBLIOGRAPHIE RESUMEE.....	220
18. LISTE DES ILLUSTRATIONS.....	223

1. SOMMAIRE DETAILLE DE L'ETUDE

Partie 1 : CADRE DE LA RECHERCHE.....10

1.	OBJET DE LA RECHERCHE.....	11
1.1.	Définitions de la recherche.....	12
1.1.1.	Définition de la négociation.....	12
1.1.2.	Définition du projet.....	13
1.2.	Objectifs de la recherche.....	13
2.	METHODE DE RECHERCHE.....	14
2.1.	LA CONSTITUTION DU CORPUS.....	14
2.2.	METHODE DE TRAVAIL.....	14
2.2.1.	Travail sur documents.....	14
2.2.2.	Travail bibliographique.....	14
2.2.3.	Les entretiens.....	14
2.2.4.	Axes de l'entretien des architectes.....	15
2.2.5.	Les autres entretiens.....	16
2.2.6.	Les situations d'observation.....	16
2.2.7.	Limites et freins à la recherche.....	17
3.	PRESENTATION DES SITES.....	18
3.1.	LA CITE-JARDINS DE STAINS.....	18
3.1.1.	La construction de la cité-jardins.....	18
3.1.2.	Vers la rénovation.....	18
3.1.3.	Engagement du processus de renouvellement urbain.....	18
3.1.4.	Stratégie de mise en valeur patrimoniale.....	18
3.1.5.	Actualité du projet.....	19
3.1.6.	Identification des acteurs susceptibles d'influencer le processus du projet.....	19
3.1.7.	Autres acteurs susceptibles d'influencer le projet.....	20
3.1.8.	Etapes clefs et détail du processus d'élaboration des projets.....	20
3.2.	CITE-JARDINS DU PRE-SAINT-GERVAIS.....	20
3.2.1.	De la construction à la réhabilitation.....	20
3.2.2.	Engagement du processus de renouvellement urbain.....	21
3.2.3.	Identification des acteurs susceptibles d'influencer le projet.....	22
3.3.	LA CITE-JARDINS TASE.....	24
3.3.1.	DE LA CONSTRUCTION À LA RÉHABILITATION.....	24
3.3.2.	Engagement du processus de renouvellement urbain.....	24
3.3.3.	Actualité du projet.....	25
3.3.4.	Identification des acteurs susceptibles d'influencer le processus du projet.....	26
3.3.5.	Les politiques.....	26
3.3.6.	Les étapes clefs et détails d'élaboration du projet.....	27

PARTIE 2 : RECITS ETHNOGRAPHIQUES.....28

4.	LE PROJET DU PRE-SAINT-GERVAIS.....	29
5.	LE PROJET DE STAINS.....	29
5.1.	Naissance d'un projet.....	29
5.1.1.	Une réhabilitation qui se fait attendre.....	29
5.1.2.	La négociation de la création de l'Amicale.....	29
5.1.3.	État de la cité-jardins avant la réhabilitation.....	31
5.2.	La volonté d'une réhabilitation exemplaire.....	35
5.2.1.	Renouveler la population.....	35
5.2.2.	Établissement du programme par l'office.....	36
5.2.3.	La « culture de la réhabilitation » : l'ODHLM 93 réhabilite son image.....	36
5.2.4.	Lancement du projet de réhabilitation avec les architectes.....	37
5.2.5.	Lancement du projet de réhabilitation auprès les habitants.....	37

5.2.6.	La concertation.....	37
5.3.	Un projet partagé.....	38
5.3.1.	Les propositions des architectes.....	38
5.4.	Un projet négocié entre l'architecte et les habitants.....	46
5.4.1.	Description des travaux.....	46
5.4.2.	Le chantier.....	46
5.5.	Le lancement du projet de rénovation des espaces extérieurs.....	48
5.5.1.	La mise en place du Grand Projet de Ville.....	48
5.5.2.	Diagnostic « Pattou ».....	48
5.5.3.	L'adhésion à la communauté d'agglomération Plaine-Commune.....	48
5.5.4.	Le lancement effectif du projet.....	49
5.5.5.	La convention ANRU.....	52
5.5.6.	Phase opérationnelle de la réalisation des espaces publics.....	52
5.5.7.	Choix des maîtres d'œuvre et propositions.....	53
5.5.8.	La Place Marcel Pointet.....	53
5.5.9.	L'avenue Paul Vaillant-Couturier.....	55
5.5.10.	L'avenue Paty.....	56
5.6.	Le lancement du projet de rénovation des cœurs d'îlots.....	61
5.6.1.	Les premières études.....	61
5.6.2.	États des lieux : îlots.....	61
5.6.3.	Étude de faisabilité 2007-2008.....	65
5.6.4.	Avenant à la convention ANRU.....	66
5.6.5.	Discussions sur la gestion.....	66
5.6.6.	Phase opérationnelle du projet.....	66
5.6.7.	Programme des travaux.....	67
5.6.8.	Description des aménagements.....	67
5.6.9.	La gestion associative.....	68
5.7.	Autres projets.....	70
5.7.1.	Les cœurs d'îlot supports de projets d'insertion.....	70
5.7.2.	Stains ville fleurie.....	70
5.7.3.	Sécurité.....	70
5.7.4.	Europe : projet de valorisation touristique de la cité-jardins.....	70
5.8.	Le lancement du projet de mise en valeur touristique.....	70
5.8.1.	Un projet d'agglomération et de région.....	70
5.8.2.	L'implication de la communauté d'agglomération Plaine Commune.....	70
5.8.3.	Le schéma régional du développement du tourisme et des loisirs.....	71
5.8.4.	L'implication des autres partenaires.....	72
5.8.5.	L'étude de faisabilité : adoption d'un scénario.....	72
5.8.6.	Le bureau du patrimoine du département.....	72
5.8.7.	Participer à la dynamique patrimoniale du territoire.....	73
5.8.8.	Le lieu « Mémoire de cité-jardins » et la divergence de problématique des acteurs impliqués. 73	
5.8.9.	Le centre de ressources politiques de la ville : la CLOS et le local Mémoires de cités-jardins	75
5.9.	La mise en réseau des cités-jardins.....	76
5.9.1.	Le réseau européen.....	76
5.9.2.	Le réseau d'Ile De France.....	77
5.9.3.	Autres actions.....	77
5.9.4.	Les balades.....	78
6.	LE PROJET DE LA ZAC TASE A VAULX-EN-VELIN.....	80
6.1.	Imbrication des projets du Carré de Soie.....	80
6.2.	Le projet urbain Carré de soie.....	80
6.2.1.	Naissance d'un projet.....	80
6.2.2.	Méthode d'élaboration et de concertation du projet.....	81
6.2.3.	Principales lignes du plan-guide.....	81
6.2.4.	Adhésion des habitants au projet urbain.....	82
6.2.5.	Lancement simultané de plusieurs projets 2007-2008.....	83
6.3.	Le projet de réhabilitation de l'usine TASE.....	89
6.4.	Le projet de ZAC des secteurs TASE et Yoplait.....	89
6.4.1.	La sélection du maître d'œuvre.....	89
6.4.2.	L'équipe de maîtrise d'œuvre.....	90
6.4.3.	Une maîtrise d'ouvrage morcelée et cloisonnée.....	90
6.4.4.	Esquisse : avril- juin 2008.....	93

6.4.5.	Développement du projet : juillet- octobre 2008.....	96
6.4.6.	Validation politique du plan de faisabilité détaillée, novembre 2008.....	98
6.4.7.	Les ateliers de concertation.....	103
6.4.8.	Stratégies de la concertation.....	103
6.4.9.	Réunion publique pour le lancement de la concertation.....	104
6.4.10.	Conférence inaugurale.....	105
6.4.11.	Premier atelier : environnement.....	106
6.4.12.	Deuxième atelier : habiter, travailler vivre,.....	107
6.4.13.	Troisième atelier : espaces publics.....	108
6.4.14.	Quatrième atelier : déplacements.....	109
	L'atelier se tient le 7 avril et coïncide avec l'ouverture du pôle de loisirs qui a occasionné des «bouchons monstres et du stationnement sauvage sur les trottoirs» au cours du week-end.....	109
6.4.15.	Cinquième atelier : environnement 2.....	109
6.4.16.	Sixième atelier : habiter, travailler, vivre.....	111
6.4.17.	Septième atelier : équipements et espaces publics 2.....	112
6.4.18.	Huitième atelier : déplacements 2.....	112
6.4.19.	Neuvième atelier : patrimoine.....	113
6.4.20.	Dixième atelier : journée scénarios habitants.....	113
6.4.21.	La retransmission des scénarios habitants.....	115
6.4.22.	120	
6.5.	Seconde phase des études : juillet-septembre 2009.....	122
6.5.1.	Première version des deux scénarios.....	122
6.5.2.	Deuxième version des deux scénarios.....	123
6.5.3.	Troisième version des deux scénarios.....	124
6.6.	Le retour devant les élus.....	127
6.6.1.	La résiliation du contrat.....	127
6.6.2.	Le retour devant les habitants : le projet de la collectivité.....	128
6.6.3.	La suite de la concertation.....	128
6.7.	Le projet de rénovation des espaces extérieurs de TASE.....	129
6.7.1.	Cartographier la grande cité TASE.....	129
6.7.2.	Le premier projet et la réalisation des espaces de jeux.....	129
6.7.3.	Le second projet et la phase de concertation pour les jardins familiaux.....	129

Partie 3 : PORTRAITS.....135

7.	PORTRAITS D'ACTEURS REVELATEURS DE PROJETS.....	136
7.1.	Jean-Paul LEGLOU ou comment entrer en politique	137
7.2.	Maud BACCARA : révéler l'usage et l'image, s'approprier son quartier.....	139
7.3.	Luc CHAIGNON : l'Amicale des locataires	141
7.4.	Joëlle GIANETTI : acquérir le capital de la négociation, vocabulaire, savoirs, arguments 143	
8.	LES ARCHITECTES : MODES DE FORMATION ET TRAJECTOIRES PROFESSIONNELLES.....	149
8.1.	1. JEAN BOIDOT, l'architecte de l'habitat.....	149
8.1.1.	L'importance de l'expérience acquise.....	150
8.1.2.	L'équipe.....	150
8.2.	IGNACE GRIFO : l'architecture urbaine.....	150
8.2.1.	Composition de l'équipe.....	153
8.3.	PHILIPPE VILLIEN, l'architecte du projet urbain.....	153
8.3.1.	Arrivée dans le domaine de l'urbanisme.....	154
8.4.	BRUNO MENGOLI, l'architecte du patrimoine urbain.....	154
8.4.1.	Les cités-jardins et la protection du patrimoine urbain.....	154
8.4.2.	Cadre réglementaire de la profession d'Architecte des Bâtiments de France.....	156
8.4.3.	L'ABF, un acteur supplémentaire.....	156
8.4.4.	Des avis d'ABF personnalisés et divergents.....	156
8.4.5.	Au cœur des négociations, la posture requise de l'ABF : « présence, investissement, convictions ».....	157
8.4.6.	Des ABF qui se questionnent à l'échelle urbaine.....	157

8.4.7.	Les déterminantes locales.....	158
8.4.8.	Du logement social qui évolue.....	158
8.4.9.	Des acteurs principaux de la valorisation de site : l'octroi de valeur au site.....	158
8.4.10.	L'ABF comme validation des options prises.....	158
8.4.11.	Une expertise sujette à caution.....	159
8.4.12.	ABF et élus : la prise de mesure.....	159
8.4.13.	L'ABF dans les représentations.....	159
8.4.14.	L'ABF et les habitants.....	159
8.4.15.	L'importance des diagnostics : la complémentarité architectes et ABF.....	160
8.4.16.	Le monde de l'architecte : « penser quelque-chose de ce que vous faites ».....	160
8.4.17.	L'ABF, le technicien autonome avant l'administratif.....	160
8.4.18.	Une mission pédagogique, un rôle de formateur.....	161
8.4.19.	L'intervention sur les espaces non protégés.....	162
9.	LES ARCHITECTES : DE LA FORMATION A LA PRATIQUE.....	163
9.1.	L'arrivée dans le domaine des professionnels de la réhabilitation.....	163
9.1.2.	Un accès aléatoire et peu lisible à la commande.....	164
9.1.3.	Modes d'innovation dans les méthodes : Philippe VILLIEN.....	165
9.1.4.	Modes d'innovations dans l'approche de terrain : se nourrir du contexte : Jean Boidot et Ignace Grifo.....	165
9.1.5.	Une culture fonctionnelle.....	167
9.1.6.	Une nouvelle approche de soi : apprendre en permanence.....	167
	PARTIE 4 : LA NEGOCIATION.....	169
10.	CONSTRUIRE LE RESEAU DES ECHANGES DE L'ARCHITECTE.....	170
10.1.	Construire un langage et des outils.....	170
10.1.1.	Jean BOIDOT.....	170
10.1.2.	Philippe VILLIEN.....	171
10.2.	Ecouter – entendre – captiver : les modalités de l'échange.....	172
10.2.1.	Jean BOIDOT.....	172
10.2.2.	Philippe VILLIEN.....	174
10.3.	Construire une attitude.....	174
10.3.1.	Jean BOIDOT : la modestie.....	174
10.3.2.	Philippe VILLIEN : regagner le pouvoir.....	176
10.4.	« Un projet sinusoïdal » : négocier la lenteur.....	177
10.4.1.	Ignace GRIFO : un long voyage.....	177
10.5.	« L'humanisme » de l'architecte - Un temps non rémunéré.....	179
11.	LES DIFFERENTS TYPES DE NEGOCIATIONS DES ARCHITECTES.....	181
11.1.	Les négociations entre architectes.....	181
11.1.1.	Les négociations architectes- autres architectes insérés dans la maîtrise d'ouvrage ou les autres acteurs : une exigence accrue mais pas un soutien infaillible.....	181
11.1.2.	Les négociations architectes – architectes-urbanistes.....	181
11.1.3.	La négociation architecte / ABF : une exigence au service du projet, entre position doctrinale et volonté de « bien-faire ».....	181
11.1.4.	Les négociations architectes-paysagistes.....	184
11.2.	Les négociations entre techniciens.....	185
11.2.1.	Les négociations architectes-entreprises : une attente déçue.....	185
11.2.2.	Les négociations architectes-techniciens.....	185
11.2.3.	Les négociations architectes-bureaux d'études ou économistes.....	185
11.3.	Les négociations entre professionnels de la médiation avec les habitants.....	186
11.3.1.	Les négociations architectes-sociologues.....	186
11.4.	Les négociations architectes-habitants.....	186
11.4.1.	L'habitant partenaire à Stains.....	186
11.4.2.	L'habitant comme expérience humaine.....	187
11.4.3.	L'habitant comme argument de la récupération du pouvoir par l'architecte à TASE.....	187
11.5.	Les négociations architectes-élus.....	188
11.5.1.	La déception des élus devant la formalisation du projet.....	188
11.5.2.	Le barrage des techniciens.....	189

11.5.3.	Les négociations architectes-maîtrise d'ouvrage.....	189
11.5.4.	La culture de l'arrangement.....	190
12.	LA CONSTRUCTION DU PROJET.....	194
12.1.	La construction du projet.....	194
12.1.1.	Le rôle des politiques.....	194
12.1.2.	Une imbrication des acteurs et des échelles de projet : le rôle des politiques.....	194
12.2.	Réponse des architectes à l'imbrication des projets.....	197
12.2.1.	Inscription dans la temporalité.....	197
12.2.2.	Le rôle de l'architecte et de ses idées.....	197
12.2.3.	Choix de communication pendant la concertation.....	197
12.2.4.	S'inscrire dans une temporalité et un réseau d'acteurs.....	198
12.2.5.	Négocier la remise en cause.....	198
12.3.	La dynamique impulsée par le patrimoine.....	199
12.3.1.	La multiplicité des acteurs.....	199
12.3.2.	La place de la cité-jardins au sein de la négociation.....	199
12.3.3.	Les espaces publics.....	200
12.4.	La construction d'un projet partagé.....	200
12.4.1.	Le rôle de la concertation : former les habitants pour dialoguer avec eux.....	200
12.4.2.	Le savoir architectural des élus.....	201
12.4.3.	Défense du projet de l'architecte par le maître d'ouvrage devant les habitants.....	201
12.4.4.	Qui valide ?.....	201
12.5.	Le rôle du dessin.....	202
12.5.1.	La mémoire du projet.....	202
12.5.2.	Le dessin absent.....	202
12.5.3.	«Dessiner c'est décider» ?.....	202
13.	LES MOMENTS-CLES DE LA NEGOCIATION.....	203
13.1.	La décision de lancer le projet.....	203
13.1.1.	La définition d'un programme.....	203
13.1.2.	Le choix de l'architecte.....	203
13.1.3.	Le contrat.....	204
13.2.	L'esquisse et les idées fondatrices.....	205
13.2.1.	La question des scénarios multiples.....	205
13.3.	«Rentrer» dans le budget : la relation avec l'économiste.....	205
13.4.	Les bureaux d'études et les techniciens.....	206
13.4.1.	Les services de l'Etat.....	206
13.5.	La concertation avec les habitants.....	206
13.6.	Une réhabilitation à la carte : discussions individuelles.....	207
13.7.	L'appel d'offre et le chantier.....	207
14.	CONCLUSION.....	209
15.	APPENDICE.....	210
15.1.	Liste et rythme des entretiens et des situations d'observation de l'enquête PRE-SAINT-GERVAIS - STAINS – TASE.....	210
15.1.1.	Entretiens.....	210
15.1.2.	Situations d'observations.....	211
16.	LISTE DES DOCUMENTS CONSULTES.....	213
16.1.	Stains et Pré-saint-Gervais.....	213
16.2.	Projet TASE Carré de Soie.....	215
17.	BIBLIOGRAPHIE RESUMEE.....	220
18.	LISTE DES ILLUSTRATIONS.....	223

Partie 1 : CADRE DE LA RECHERCHE

2. OBJET DE LA RECHERCHE

Cette recherche s'inscrit en continuité de travaux que nous réalisons depuis plusieurs années. Après avoir en 1997, confronté les pratiques identitaires des habitants à l'urbanisme de voisinage, de proximité, que sont les cités-jardins, nous nous sommes intéressés plus particulièrement en 2002 au rôle et aux représentations des acteurs politiques, économiques et technocratiques dans la gestion de ce patrimoine. Nous avons mis en évidence que les opérations urbanistiques ne sont possibles que dans le cadre d'une action coordonnée entre les différents intervenants comme les maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, villes, associations, ABF... C'est dans cette conscience de l'importance de ces opérations de réhabilitation sur la vie sociale que s'élaborent actuellement ces projets. Ce sont des projets qui sont des projets politiques permis par le développement de stratégies municipales - dans le cadre de l'intercommunalité - qui conduisent aujourd'hui à une mise en valeur, voire à une mise en réseaux des cités-jardins. On s'intéresse dans cette recherche à la figure de l'architecte, comme porteur de la culture globale du projet.

Notre objet d'étude offre des complications simultanées sur plusieurs dimensions :

Ayant accepté d'engager la recherche selon une définition de la négociation comme point d'articulation d'une structure d'échanges entre des champs de savoir, nous avons dû admettre que notre terrain d'études se décline sur deux niveaux, le niveau des échanges et le niveau des savoirs qui forment un système croisé lorsqu'on y introduit chacun des acteurs de l'échange généralisé en place.

Les acteurs, l'architecte, le maître d'ouvrage, l'habitant, le politique et l'entreprise étant engagés simultanément dans la négociation, lui donnent son plus haut degré de complication, rehaussée par des savoirs dont on ne peut pas faire l'économie et qui pourtant ne sont pas de la même dimension, du même ordre. Ces hypothèses de travail ne sont pas spécifiques aux cités-jardins mais les questions posées par ces terrains sont suffisamment complexes pour apporter une

définition du projet négocié dans un cadre précis. Les terrains mêlent, culture architecturale, savoir techniques, capacités relationnelles toutes catégories sociales confondues et productions dont une partie de la synergie dépend et définit assez bien le territoire de négociation auxquels les architectes sont confrontés.

On présuppose que ces opérations de réhabilitation sont des projets élaborés par des architectes où sont mises en œuvre des négociations particulières du fait d'une double contrainte - patrimoine et logement social -, qui induit et qu'induit concomitamment la présence d'une multiplicité d'acteurs, à l'intérieur de laquelle les architectes jouent un rôle clef. On pose l'hypothèse que l'architecte chargé du projet est passeur d'un savoir architectural, nécessaire à la conduite réussie du projet de réhabilitation auprès des acteurs impliqués.

Dans le cadre des rénovations des cités-jardins, nous avons observé 5 niveaux de négociation du projet : intégration dans des décisions urbaines plus vastes, valorisation patrimoniale, projets d'espaces publics et de jardins familiaux, réactualisation / réinterprétation des qualités bâties de la cité-jardins, réalisation et chantier. Nous n'étudierons pas avec la même précision ces cinq niveaux de négociation. Par contre, nous avons saisi de manière autonome les parties les plus représentatives du développement de chaque projet.

Le projet dans son ambition dépasse la simple réhabilitation diffuse. La mise en œuvre de cette ambition trouve sa synergie dans la présence d'architectes aux différents niveaux de la négociation. Ceci sera l'objet de la première partie de l'analyse. La présentation du terrain de l'analyse par la forme de récits ethnographiques nous est apparue comme la plus pertinente pour rendre compte de la complexité de l'objet étudié.

On voit que la qualité première de l'architecte est de porter, à la différence des autres acteurs, une double exigence architecturale et sociale. Serait-il le seul à pouvoir se prévaloir de la maîtrise consciente de

l'articulation de cette double contrainte à un niveau théorique et opérationnel, maîtrise qu'il aura acquise au gré de sa formation, de ses expériences passées et de ses trajectoires professionnelles ?

Le savoir de l'architecte « irradie » l'ensemble des acteurs et influe sur le déroulement des projets. Parallèlement aux savoirs des disciplines complémentaires et voisines, il se construit par son objet même et se renouvelle tout au long du temps de sa pratique. C'est ce que le chapitre « Portraits d'acteurs révélateurs de projet » illustre, selon des méthodes croisées du récit de l'analyse ethnographique descriptive et des représentations graphiques.

On voit que les différentes instances ou catégories d'acteurs concernées par le déroulement du projet sont « infiltrées » par des architectes, en poste ou de formation ; de l'association née pour alerter sur la nécessité de sa protection, aux institutions chargées de la mettre en œuvre et de la valoriser, en passant par la maîtrise d'ouvrage.

Parallèlement on s'interroge sur les conditions de production et de diffusion de ce savoir architectural pour le mettre en lien avec le processus. Celui-ci est communiqué aux différentes catégories d'acteurs en place autour du projet. Nous avons choisi d'étudier plus particulièrement les acteurs-habitants car ils sont spécifiques à ce type de projet. Dans les réhabilitations d'ensembles urbains sociaux, ils sont incontournables, on ne peut pas en faire l'économie, contrairement aux autres modes de production du logement social. Les portraits nous permettent de faire émerger les différents points de leur légitimité et leurs apports dans la construction du projet.

La négociation peut ainsi être entendue comme un espace de production d'exigences nécessaires à la qualité du projet, de sa conduite comme de sa matérialisation. Elle est donc une condition nécessaire et inépuisable. L'architecte prend ou provoque les appuis nécessaires à l'avancement du projet parmi ceux qui l'entourent et qui le rejoignent sur une même conception de la réhabilitation, bien que cette conception porte en elle-même les éléments de son évolution.

Il s'agit de voir comment se négocie le projet : ce sont des moments précis de négociations qui permettent la prise de décision, font les étapes du projet et dictent sa réalisation. Le récit de l'évolution du projet permet d'identifier ces moments qui sont autant de moments critiques participant du processus de la négociation.

Nous avons construit des moments-clés qui explicitent le processus de développement des projets autour de la négociation. En étudiant la mise en place du travail des différents acteurs pour activer le projet nous comprenons que nous ne sommes pas dans le simple phasage de « chantiers » complémentaires mais dans un processus d'élaboration d'un nouveau projet d'architecture urbaine qui se construit autant par ses impasses que par ses incomplétudes.

Ils permettent de dégager trois profils d'intervention, une typologie des modes de faire. Elle se construit en croisant les modes de conception des projets, les niveaux d'intervention et les capacités de la commande à s'intégrer ou à soutenir chacune des anticipations offertes par les architectes.

2.1. Définitions de la recherche

2.1.1. Définition de la négociation

C'est un espace partagé de production d'accord ou de désaccord¹. La négociation est à la fois processus et moments critiques². C'est un espace et un temps de débat permis d'instauration ou de restauration d'équilibre, par la production de conditions.

La négociation appelle des choix influe sur la prise de décision et les orientations des projets. C'est un espace d'échanges et de coproduction d'exigences. C'est le moment possible pour l'architecte de faire passer ses idées et donc de faire avancer le projet.

Pour l'architecte Philippe Villien, c'est « l'art de se mettre d'accord ».

La négociation se doit d'aboutir à un consensus car c'est la recherche d'une

¹ Lallier, 2009

² Derbez, 2010

adhésion partageable. C'est la condition même pour que le projet avance, ou débouche sur un pseudo consensus qui permet une relance.

Nous développerons dans une première partie les termes de la négociation dans le cadre du projet négocié et dans la dernière partie nous dégagerons les leçons de nos observations.

2.1.2. Définition du projet

Dans notre recherche, nous définissons le projet comme une volonté, commune à plusieurs acteurs de mener à bien, de concrétiser une série d'intentions sur la transformation ou la rénovation d'un site donné. Un projet a un début, un développement et une fin. Il nécessite, pour son accomplissement, la mobilisation de moyens humains et financiers chargés de définir les conditions de sa réalisation.

De notre point de vue, un grand «projet» peut contenir une série de projets d'échelle plus petite. Bien que les projets architecturaux ou urbains, c'est-à-dire qui débouchent sur la transformation ou la création de ce type d'espaces, occupent la plus grande part de cette recherche, les projets que nous évoquerons pourront être de plusieurs natures : infrastructures, politiques de la ville, ou projets culturels.

2.2. Objectifs de la recherche

Nous nous attacherons dans cette recherche essentiellement aux projets architecturaux et urbains.

« Le projet urbain valorise des objets / comportements déjà présents et pose des principes simples et forts amenés à durer. Le gros problème c'est que c'est une organisation pyramidale, il est donc nécessaire d'essayer d'insuffler une dynamique par le bas. Il faut concilier un «dessin assez simple» de l'urbain avec l'abandon de l'idée de contrôle du projet. Si l'urbanisme existe, et s'il consiste en la mise en place d'idées ayant eu l'adhésion des élus et des autres strates socioprofessionnelles, quelle est la part du projet ? Le projet urbain est une négociation permanente »³.

³ P. Panerai. « Qu'est-ce qu'un projet architectural et urbain? » in *développement durable, écoute des habitants. Inscrire le projet d'urbanisme dans la vie locale*. 7ème université d'été de Strasbourg. Actes et synthèses sous la dir. De B. Perraudin. Séance plénière 1: Ambitions et vicissitudes du projet d'urbanisme dans la société locale.

Le rôle de l'architecte ou de l'urbaniste est d'avoir des idées. Ce sont ces idées qui alimentent les projets, initiés par d'autres acteurs mais qui ont besoin de l'imagination et de l'expertise des architectes pour se développer et exister. Nous considérons que le projet architectural a besoin de toutes ces strates d'acteurs pour se développer et que le fait que l'architecte se batte beaucoup pour défendre son projet, et avec de nombreux interlocuteurs augmente progressivement la qualité de ce projet, qui s'enrichit de cette multiplicité de négociations.

3. METHODE DE RECHERCHE

3.1. LA CONSTITUTION DU CORPUS

On étudie la synergie à l'œuvre autour des projets de réhabilitation des cités-jardins : deux des terrains choisis ont la particularité de rassembler des acteurs communs, maître d'ouvrage et services de l'Etat autour d'un programme similaire. Toutefois, l'étude insistera davantage sur le cas de Stains, celui du Pré-St-Gervais étant dans un « entre-deux » n'a pas permis d'observations directes.

La présence d'un architecte enseignant à l'école d'architecture de Belleville dont l'équipe dépend et architecte urbaniste des ZAC TASE et Yoplait nous a amené à choisir la cité-jardins de TASE comme troisième terrain. La dimension patrimoniale commence tout juste à y être prise en compte tandis que les outils et les moyens mis en place par le maître d'ouvrage en révèlent les processus contemporains.

La spécificité de chaque architecte chargé de projet sera mise en relief.

Au travers des trois terrains, apparaissent trois moments distincts de la réhabilitation, à savoir la cité-jardins du Pré-Saint-Gervais où le programme de réhabilitation est en cours depuis 17 ans, la cité-jardins de Stains où débute à présent la réhabilitation des logements individuels après celle des logements collectifs entamés depuis cinq ans et celle de la cité-jardins de TASE à Vaulx-en-Velin où le processus est amorcé depuis 3 ans.

3.2. METHODE DE TRAVAIL

3.2.1. Travail sur documents

Nous avons constitué un premier savoir par le traitement et l'analyse de différents types de documents :

- les publications et documents de communication des municipalités et des communautés d'agglomération.
- les articles de journaux locaux.
- les plans, cartes et graphiques concernant les projets APS, les permis de construire et les esquisses.
- les comptes-rendus de réunions, lettres, ou autres communiqués adressés aux différents acteurs.

Ce travail nous a permis, couplé avec le travail d'observations sur le terrain, d'identifier l'ensemble des acteurs concernés par les projets relatifs à chacun des terrains et de constituer un savoir historique et technique sur leurs déroulements.

Les documents sont répertoriés dans la bibliographie raisonnée.

3.2.2. Travail bibliographique

Une bibliographie raisonnée, centrée sur notre recherche est établie, chapitre 18

3.2.3. Les entretiens

Il s'agit d'étudier le processus de développement du projet de réhabilitation jusqu'à sa mise en place concrète. Notre focale porte sur la négociation architecturale à l'intérieur du projet : on s'attache donc à l'observation et à l'analyse du projet négocié de l'architecte.

L'architecte constitue donc à ce titre la figure principale sur laquelle portent les entretiens.

L'architecte nommé pour la conduite du projet se place au centre de cette opération en intervenant et en portant, dans la négociation, avec la multiplicité des acteurs présents, l'articulation des

deux exigences architecturales et sociales. La présence d'architectes à tous les niveaux de négociation permet l'évolution d'un tel projet et en renforce la diffusion : le corps des architectes donne la culture globale du projet.

A travers cela, on fait l'hypothèse que le lieu cité-jardin en tant qu'objet patrimonial implique une vision et une mise en place particulières du projet.

On a distingué pour l'ensemble de la recherche deux phases d'entretien, la première phase générant la deuxième. Les entretiens avec chacun des architectes chargés des projets sont préalables aux entretiens d'un certain nombre d'acteurs en relation avec les architectes et identifiés comme ayant une formation d'architectes et/ou dépositaires d'un « savoir architectural » et sont préalables à un deuxième entretien plus au fait du projet.

On a mis en place, dans le cadre des entretiens réalisés avec les architectes de deux techniques d'entretien qui correspondent à deux temps d'entretien que sont le récit de projet et le projet commenté.

Nous avons réalisé les entretiens des architectes suivants :

Philippe VILLIEN pour le projet Carré de Soie et la cité ouvrière de TASE, Vaulx-en-Velin

Ignace GRIFO pour la cité-jardins du Pré-St-Gervais, département de la Seine Saint-Denis

Jean BOIDOT pour la cité-jardins de Stains, département de Seine la Saint-Denis

Nous avons également rencontré et réalisé un entretien avec l'Architecte des Bâtiments de France et agent de l'Etat, chef de service SDAP 93. Bruno MENGOLI, pour le département de Seine Saint-Denis dont dépendent Stains et le Pré-Saint-Gervais.

Les architectes de projet ont été rencontrés dans leurs agences et bureaux respectifs, chacun à deux reprises, tandis que l'architecte Vincent GENSOLLEN et l'ABF Bruno MENGOLI n'ont été rencontrés qu'une fois.

3.2.4. Axes de l'entretien des architectes

L'entretien nous permet à priori de renseigner les éléments et thèmes suivants :

- la quantité d'institutions impliquées par l'intermédiaire des architectes
- les imbrications et les relations entre l'architecte et les autres figures impliquées
- les relations de l'architecte avec les autres architectes du projet, comment le projet s'en retrouve renforcé et la négociation étoffée
- les différentes positions cumulées de l'architecte et les compétences qu'il met en œuvre
- les contraintes, obligations et exigences liées au projet et la capacité de réalisation de l'architecte
- la situation et les marges de manœuvre par rapport aux autres acteurs
- les enjeux professionnels de l'architecte par rapport au projet

L'idée et la pratique que l'architecte a de la négociation de projet. Les représentations que ce dernier a de son univers professionnel, de sa pratique et du rôle de l'architecte d'une manière générale.

L'entretien avec l'architecte nous permet en outre de renseigner pour l'enquête générale sur, la construction topologique du champ architecture, la constitution d'un fond de plans par rapport au projet, l'évolution du projet et ce qu'il implique comme changements de représentation, la manière dont il se construit et se redéfinit du point de vue de

l'architecte, les lieux et modes de prise de décision, la construction et la diffusion du savoir architectural, la prise en compte de la dimension patrimoniale

Deux des architectes ont pu être observés en dehors des cadres stricts des entretiens et notamment en situation de temps de concertation, Philippe VILLIEN et Vincent GENSOLLEN.

3.2.5. Les autres entretiens

Nous avons réalisé des entretiens non directifs avec différents acteurs associatifs, institutionnels, techniciens... qui nous ont permis de nous familiariser avec les problématiques des différents terrains et de réajuster nos hypothèses de recherche.

Nous avons ainsi rencontré :

Pour Stains : Maud BACCARA, chargée de mission sur la valorisation touristique de la cité-jardins de Stains, pour le Centre de ressources politiques de la ville et Lionel CHAIGNON, président de l'amicale des locataires, Jean-Paul LEGLOU, vice-président de Plaine-Commune en charge de la démocratie participative, toujours conseiller municipal à Stains, élu référent permanence quartier cité-jardins, ex-adjoint au maire en charge de la vie associative et des quartiers et de la coordination locale d'opération sociale, Lilika TROHA, paysagiste pour l'agence Empreintes

Pour le Pré-St-Gervais : Jean CHARLUT, Président de l'association *Les amis d'Henri Sellier*, administrateur élu de l'office HLM, et représentant des locataires.

Pour Stains et le Pré-St-Gervais : Pierre GUILLARD, directeur de la maîtrise d'ouvrage ODHLM 93

Pour TASE : L. KAPPS-LEBEAU, chargée de développement emploi/ insertion Ville de Vaulx-en-Velin, Vincent GENSOLLEN, architecte maître d'œuvre rénovation grande cité TASE, Mmes J. GIANETTI et L. CHAIEB, habitantes impliquées dans

des associations de quartier et de défense du patrimoine

3.2.6. Les situations d'observation

En plus des entretiens réalisés sur site, nous avons assisté à un certain nombre de réunions de concertation, de journées d'études et participé à des activités culturelles autour des cités-jardins.

Ces situations d'observation nous ont permis d'identifier les différents acteurs impliqués et de déterminer leurs rôles et positions. Cela nous a permis en outre de saisir et d'ethnographier des moments clefs dans le processus d'élaboration des projets.

Nous avons ainsi suivi et ethnographié :

Pour TASE : les différents ateliers de concertation qui ont été mis en place par la communauté urbaine du Grand Lyon à Villeurbanne et à Vaulx-en-Velin sont des ateliers bimensuels sur les thèmes de « L'environnement », « Travailler, habiter, vivre » ; « Espaces publics et équipements publics » ; « Le patrimoine », « Déplacements » ainsi qu'une réunion de travail réunissant la SOLLAR et les habitants de la grande Cité TASE.

Pour le Pré-Saint-Gervais : visite guidée de la cité-jardins, organisée par le comité départemental du tourisme du Pré-Saint-Gervais par Marie-Françoise LABORDE, architecte.

Pour Stains les balades découvertes mensuelles de « Mémoires de Cité-jardins » sont animées par Maud BACCARA ou par le guide historien S. RADOUAN, rattaché à l'Office de Tourisme de Saint-Denis, et les interventions lors de la journée d'étude sur la mise en réseau des cités-jardins européennes, organisée par Plaine Commune

Les situations d'observation sur 18 mois nous ont permis de rendre compte de l'évolution des représentations liées au projet notamment à Stains dans l'observation de deux moments forts du

processus projet que forment les balades urbaines, indirectement liées au projet architectural et urbain pour la cité-jardins de Stains et les réunions de concertation et ateliers de travail directement liées au projet urbain pour le projet Carré de Soie et le projet de requalification des espaces extérieurs de la grande Cité TASE.

Egalement cela a été l'occasion de situations d'observation d'un lieu particulier, à savoir le local de Mémoires de cité-jardins qui a été lieu d'accueil des départ et retour des balades urbaines, lieu de trois entretiens avec M. BACCARA et J-P LEGLOU et lieu de réunion du comité de quartier

Egalement, les temps de rencontre liés autour de la mise en réseau des cités-jardins ont constitué autant de moments pertinents pour identifier les rôles et positionnements des différents acteurs mais également de capturer certains moments de discours et d'échanges pertinents pour l'enquête.

La liste des entretiens et des situations d'observations est constituée avec la bibliographie raisonnée.

3.2.7. Limites et freins à la recherche

Il faut noter que nous avons dû nous-mêmes « négocier » notre présence sur les lieux ainsi que l'obtention des documents et des calendriers de tenues des réunions. Ceci s'est révélé parfois problématique, notamment à Stains et au Pré-Saint-Gervais.

Au Pré-Saint-Gervais, nous avons été dans l'impossibilité de rencontrer le maire et l'adjointe culturelle et même l'adjoint à l'urbanisme. De la même façon il n'a pas été possible de nouer contact avec la représentante pressentie des habitants des logements collectifs.

Avec les techniciens et responsables d'opérations de l'ODHLM 93, l'essentiel des informations communiquées ont été obtenues par téléphone et les documents envoyés par mail.

En étudiant des projets qui s'étalent dans le temps, on rencontre des difficultés pour localiser les bons interlocuteurs. D'autre part, Il y a également une perte de la mémoire du projet du fait de la multiplication des acteurs qui se succèdent sur le long terme.

Sur le terrain de Stains, nous avons éprouvé des difficultés à suivre tant l'architecte que l'office sur le site des opérations car ils ne souhaitent pas que soient exposés au vu et au su des enquêteurs leurs relations énoncées comme « conflictuelles ».

D'autre part et ce pour l'ensemble des trois terrains, il a été difficile d'intégrer les lieux « officiels » de la négociation (comités de pilotages, comités techniques, etc.). Cela aurait sans doute été possible dans le cadre d'une recherche plus étalée dans le temps et d'une négociation plus travaillée entre les enquêteurs et les acteurs concernés.

4. PRESENTATION DES SITES

4.1. LA CITE-JARDINS DE STAINS

4.1.1. La construction de la cité-jardins

La cité-jardins de Stains,⁴ se situe sur l'emplacement d'une partie du parc d'un ancien château démoli à la suite de la guerre de 1870. En 1920, l'Office d'Habitations à Loyer Bon Marché du département de la Seine a acheté le terrain. De 1921 à 1933, la construction des logements est entreprise par les architectes Eugène Gonnot et Georges Albenque. Sur le terrain de 28 ha, 1676 logements dont 456 pavillons sont construits, en quatre tranches successives. Après 1945, le fils d'Eugène GONNOT réalise la Maison Commune, aujourd'hui théâtre Paul Eluard. La cité-jardins connaît ensuite peu de modifications, en dehors de la destruction du lavoir bains-douches construit en 1926. La création du square Albert Moreau permet de relier le quartier au Clos St-Lazare, cité d'Habitat Social de type grands ensembles.

4.1.2. Vers la rénovation

En 1977, le premier projet de réhabilitation proposé sous l'impulsion des habitants échoue, mais l'élaboration de ce projet est reprise en 1982. De 1989 à 1999, l'Office opte pour la réhabilitation « douce », diffuse, en attendant la réhabilitation globale.

En 1999, le concours de maîtrise d'œuvre de la réhabilitation est lancé. A&B architectes soit Jean BOIDOT et Loïc JAN sont choisis pour la réhabilitation des collectifs. L'architecte Laurent ISRAËL, désigné pour la réhabilitation des maisons individuelles, sera finalement remplacé par A&B.

En 2002, la concertation est lancée par

⁴ Historique tiré de DOS SANTOS V., *La réhabilitation de la cité-jardins de Stains : la gestion d'un patrimoine architectural et social*. Mémoire de master sous la direction de G. Baty-Tornikian, ENSAPB, 2007

l'Office et la ville. Les ateliers thématiques portent sur la réfection des espaces communs, la restructuration ou l'extension éventuelle des logements de la première tranche et la réhabilitation des pavillons. Le chantier des immeubles collectifs démarre en 2005. L'objectif est de diversifier l'habitat, de manière à accueillir une population plus jeune, notamment des familles⁵.

4.1.3. Engagement du processus de renouvellement urbain

En 2000, la commune est intégrée dans le Grand Projet de Ville de Stains-Saint-Denis-Pierrefitte, ainsi que dans l'Établissement Public d'Aménagement Plaine de France. La Ville s'engage alors dans une réflexion sur la revalorisation des espaces extérieurs, le réaménagement des stationnements, des circulations, le diagnostic phytosanitaire des arbres de l'avenue Paul Vaillant-Couturier, etc. La volonté de réorganiser les transports pour connecter Stains au réseau de métro n'a pas abouti à ce jour.

En 2006, un référendum a lieu, sur les espaces extérieurs, notamment sur la place de la voiture dans le quartier. Une étude paysagère et sociologique pour définir l'orientation du réaménagement des cœurs d'ilots est confiée au bureau d'études Technè-Cité. Une concertation spécifique sur l'usage des cœurs d'ilots est lancée par la Ville, débouchant sur la mobilisation de la jeunesse de la Cité pour la création de terrains de sport.

4.1.4. Stratégie de mise en valeur patrimoniale

En 2007 Plaine-Commune, met en place la mission pour la valorisation touristique. Faisant le constat de la perte d'attractivité de son territoire fortement marqué par des emprises désindustrialisées et les quartiers défavorisés, la communauté de communes décide de mettre en valeur son

⁵ Idem.

patrimoine architectural et social⁶. La cité-jardins de Stains est un des atouts majeurs de ce territoire. Des promenades commentées sont déjà fréquemment organisées par le bureau du patrimoine et de l'action touristique du département de la Seine-Saint-Denis, le 93, pour découvrir la cité-jardins.

4.1.5. Actualité du projet

Actuellement, le chantier d'amélioration et de diversification des logements se prolonge. Récemment, la découverte d'amiante dans les logements de la troisième tranche de réhabilitation soulève des difficultés avec les habitants au sujet de leur relogement, le reste du chantier s'étant fait en site occupé. La rénovation de l'avenue Paul Vaillant-Couturier et de la Place Marcel Pointet est terminée⁷.

La réflexion sur l'aménagement des cœurs d'ilots se poursuit, avec la désignation des investisseurs et des gestionnaires des espaces (Ville, Office, Communauté de communes). Il est notamment prévu de créer un parcours de jardins familiaux et une serre pédagogique. La rénovation des maisons individuelles devrait être entamée prochainement. Une enquête d'occupation sociale est en cours.

4.1.6. Identification des acteurs susceptibles d'influencer le processus du projet

4.1.6.1. Les politiques

La ville de Stains – maire Michel BEAUMALE, vice-président, chargé de l'emploi et de l'activité, à Plaine Commune.

La communauté de communes, Plaine-Commune – vice-président chargé de la participation à Plaine-Commune : J.-P., LEGLOU

4.1.6.2. Les maîtres d'ouvrage :

Pour la réhabilitation des logements et

leurs abords : Office public de l'habitat de Seine-Saint-Denis, OPH 93, président : Yves NEDELEC, directeur de la maîtrise d'ouvrage : Pierre GUILLARD

Pour une partie des cœurs d'ilots et les voiries : Ville de Stains

Pour les espaces publics principaux et une partie des cœurs d'ilots: Plaine Commune, Luc PROBER, Théodoulista KOULOUMBRI, chargée de la concertation, Aissatou SAKHO, chef de projet, unité territoriale de renouvellement urbain, Olivier GREHANT, Odile ROSSET.

4.1.6.3. Les maîtres d'œuvre

Jean BOIDOT, architecte, chargé de la réhabilitation des logements collectifs et des logements individuels

Pattou et Empreinte, paysagistes, pour le réaménagement de la place Marcel Pointet et l'avenue Paul Vaillant-Couturier

Le maître d'œuvre de la réfection des cœurs d'ilots n'est pas encore désigné

Techné-cité, P. EYSSERIC, sociologue-urbaniste et paysagiste

4.1.6.4. Les associations d'habitants :

Amicale des locataires, président Lionel CHAIGNON

FC Parking, association de jeunes

Les Zazas, Comité des mamans

4.1.6.5. Les services de l'État :

Architecte des Bâtiments de France : Bruno MENGOLI

4.1.6.6. Les entreprises :

Entreprise générale de bâtiment : GTM puis Brezillon pour la troisième tranche

Entreprise de menuiserie

4.1.7. Autres acteurs susceptibles

⁶ Plaine Commune. *Schéma touristique communautaire 2003-2008*, Octobre 2003

⁷ L'inauguration de la place a eu lieu lors des journées du patrimoine en septembre 2008

d'influencer le projet :

HER, Habitat Etude Recherche qui intervient «en matière de concertation avec les locataires, elle accompagne ceux-ci en cas de réhabilitations lourdes, elle opère un suivi des locataires en situation fragilisée, elle s'assure du bon déroulement chantier en faisant le lien entre les locataires et les entreprises, elle favorise la vie sociale du quartier»⁸.

MOUS, Maîtrise d'ouvrage urbaine sociale (MOUS) dont l'ancienne représentante est Maud BACCARA – aujourd'hui chargée de mission sur la valorisation touristique de la cité-jardins de Stains pour le centre de ressources, politique de la ville. Ce centre a un statut associatif, c'est le CLOS, coordination locale d'opération sociale, dont le président est le maire de Stains et la gestionnaire Maud BACCARA.

Le Bureau du Patrimoine du Conseil Général du 93, Marc COURONNE, architecte, Benoît POUVREAU, historien de l'architecture.

4.1.8. Etapes clefs et détail du processus d'élaboration des projets

4.1.8.1. Les logements

Concours : pour la désignation du maître d'œuvre

Lancement de la concertation : pour chaque tranche de travaux

Vote : pour chaque phase de travaux

Relogement des habitants : pour la tranche en cours

4.1.8.2. Les espaces publics

Stains intègre Plaine Commune

Lancement des études

Désignation des maitres d'œuvre

Chantier et réception

4.1.8.3. Les cœurs d'ilots : Lancement des études

Consultation des habitants

Décision concernant la gestion et la programmation

Choix des maitres d'œuvre

4.1.8.4. Projet de mise en valeur patrimoniale :

Elaboration du schéma touristique communautaire

Mise en place de la mission de mise en valeur touristique

Création du local d'exposition «mémoires de cité-jardins»

4.2. CITE-JARDINS DU PRE-SAINT-GERVAIS

4.2.1. De la construction à la réhabilitation

La cité-jardins du Pré-St-Gervais a été construite par l'architecte Félix Dumail entre 1930 et 1934. A l'origine patrimoine de l'OPHBM de la Seine acquis en 1922, puis cédée à l'OIRP en 1964, elle appartient depuis 1983 à l'Office Départemental de Seine Denis. Elle contient 1312 logements répartis entre 56 individuels et 1256 collectifs sur une surface de terrain de 12 hectares, à cheval sur les trois communes du Pré-St-Gervais, des Lilas et de Pantin. Elle doit sa construction à l'administrateur de l'Office Public d'Habitations à Bon Marché de la Seine, Henri SELLIER (1883-1943), également maire de Suresnes à l'époque. Celui-ci choisira avec soin l'architecte formé aux Beaux-arts, Félix DUMAIL pour réaliser ce projet qui reprend le plan masse précédemment dessiné par l'architecte Raphaël Loiseau.

La cité est donc construite en quatre tranches qui correspondent à trois phases conceptuelles : les logements individuels de 1928-1931, deux tranches de collectifs en 1928 à 1935 et la quatrième tranche en

⁸ *Cultivons notre cité-jardins*, n°5, nov.-déc. 2003

1947-1954. Le site de la cité-jardins est établi sur un terrain constitué d'une dépression, le « trou Morin » et de ses abords. Ces quatre zones dont les limites correspondent à celles dessinées naturellement par les irrégularités du site se démarquent dans la Cité et son aisément identifiables :

- une zone de pavillons jumelés ou accolés en bande, et de six ateliers d'artistes qui s'articule autour du parc Henri Sellier, et est également composée dans l'enceinte de collectifs.

- une zone de collectifs « les briques rouges » autour du stade et en relation avec la rue Séverine et la place du même nom reliant cet espace collectif aux habitations individuelles.

- une troisième zone, la cité des Pommiers, composée d'une enfilade de bâtiments en T le long de la rue du même nom et sur la commune de Pantin.

- et la cité des Auteurs de 228 logements, qui forme la quatrième zone et la plus récente, cachée depuis l'avenue Faidherbe par des constructions en brique, et en hauteur par rapports aux bâtiments en T. Cette zone diffère des autres par le non emploi de la brique rouge. Elle est à cheval sur les deux communes de Pantin et des Lilas.

L'arrêté du 4 août 1986 marque l'inscription de la cité-jardins à l'inventaire des sites pittoresques du département de la Seine-Saint-Denis. A l'image de beaucoup de lieux où les procédures d'inscription coïncident généralement avec des campagnes de réhabilitation, celle de la cité du Pré-St-Gervais est décidée au début des années 90. L'ODHLM 93 lance alors un concours pour sélectionner la maîtrise d'œuvre qui devra se charger du projet de réhabilitation des individuels.

En 1994, la ville choisit l'architecte Ignace GRIFO. Elu grand prix de Rome, il peut se prévaloir d'une certaine expérience en matière de logement social puisqu'il a notamment réhabilité la cité Joffre

composée de 97 logements à Draveil, ainsi que l'ancien site Dunlop à Montluçon.

4.2.2. Engagement du processus de renouvellement urbain

Le projet de réhabilitation de ces pavillons qui sont restés jusqu'à ce moment sans pratiquement aucun entretien, proposé par l'équipe Grifo se décompose en 3 parties :

- la requalification et le traitement des espaces extérieurs, venelles, clôtures, stationnements et la mise aux normes des réseaux.

- l'intervention sur le bâti : ravalement des façades, remplacement des menuiseries extérieures et des persiennes, création de sas d'entrée, isolation des toitures et des vides sanitaires, isolation.

- les actions ponctuelles à l'intérieur des logements et la remise aux normes techniques, chaudières à gaz, remplacement de la plomberie...

Malgré la volonté certaine de l'Office et de la ville de porter ce projet de réhabilitation, sa mise en œuvre rencontre des obstacles certains qui en ralentissent lourdement la conduite : en effet, la réhabilitation ne durera pas moins de seize années.

Des points de discordance apparaissent très vite, simultanément et à différents niveaux, qui font s'affronter l'ensemble des parties concernées. Le projet doit notamment faire face à la mobilisation des habitants composée majoritairement d'anciens locataires assimilés propriétaires ayant eux-mêmes réalisé leurs propres travaux à l'intérieur des logements occupés. Ils se montrent exigeants dans la participation aux discussions relatives aux travaux, notamment concernant le devenir des apprentis et des sas d'entrée qu'ils ont eux-mêmes installés, tandis que peu à peu apparaissent de nouvelles nécessités d'interventions non prévues au départ dans le programme qui obligent à un rephasage du projet et le prolonge dans le temps.

De son côté l'Office doit faire face à des dépenses supplémentaires et opérer des choix dans la distribution de ses différents budgets au niveau du département ; des priorités d'interventions qui ne joueront pas toujours en faveur de la réhabilitation du Pré-Saint-Gervais. D'autre part, le statut de propriété de certains pavillons dont six ont été vendus par l'OIRP à des particuliers, ralentit également le projet.

Ultime contrainte, celle d'une intervention en site classé : l'architecte retenu pour le projet doit donc faire face aux exigences de l'Architecte des Bâtiments de France de Seine Saint-Denis, qui même s'il n'est tenu qu'à un avis, a néanmoins « une parole » à laquelle il est difficile de s'opposer.

Un désaccord profond apparaît notamment au niveau du choix de l'architecte Ignace GRIFO par rapport à une isolation extérieure. Trois ajournements sont nécessaires avant que le permis de construire soit finalement accordé le 9 janvier 2001 après trois déposes successives. La réhabilitation s'étalera à partir de ce moment là encore huit années tandis que des opérations dites de « réhabilitation diffuse » seront menées dès 1998 et en parallèle, au niveau des logements collectifs⁹.

4.2.3. Identification des acteurs susceptibles d'influencer le projet

Cette réhabilitation des pavillons individuels, débutée en 1993, soit il y a seize années, vient à peine de s'achever.

⁹ En effet, les immeubles collectifs sont réhabilités dès qu'un logement se libère. La politique de réhabilitation du Pré-Saint-Gervais est celle d'une politique de réhabilitation que l'on dit « douce » ou « diffuse ». Le mode opératoire banal mis en œuvre par l'Office pour la réhabilitation d'une cité-jardins est d'effectuer des réhabilitations ponctuelles quand les logements se libèrent et de constituer un stock permanent de logements en bloquant les logements vides. Sous cette désignation, sont compris les travaux de restructuration des appartements [reclassement], la remise aux normes [électricité et gaz] et l'installation des sanitaires. Ces aménagements intérieurs ont été doublés de travaux menés dans les parties communes avec le changement des huisseries, la réfection des halls, des portes d'entrée et l'installation d'interphones.

Elle s'est close en janvier 2009 avec la signature du DGD par l'entreprise et par le préfet, qui intervient là à la place du maire. Cette signature préfectorale est l'illustration ultime des conflits ayant eu lieu tout au long du temps de la réhabilitation qui aura vu se succéder quatre Architectes des Bâtiments de France, trois chargés d'opération à la direction de la maîtrise d'œuvre urbaine de l'ODHLM 93, deux maires, et un architecte, qui tous auront été amenés à revisiter leurs exigences et pratiques, et surtout à les discuter et concerter.

Cette réhabilitation anormalement étendue dans le temps a le mérite d'avoir initié un réel processus entre les différents acteurs du logement social. Tant qu'il n'y a pas eu de négociation, la concertation n'a pas abouti

L'ensemble des points de discordance n'ont cependant pas totalement été dépassés puisque le bilan de la réhabilitation ne fait pas consensus. En effet, l'amicale des locataires refuse encore de signer le DGD alors qu'une concertation vient d'être lancée concernant la revalorisation des loyers des pavillons et que l'Office s'apprête à lancer la réhabilitation complète des logements collectifs restants.

L'association *Les amis d'Henri Sellier* présidée par Mr CHARLUT et fondée à l'origine par un architecte-habitant de la cité en 1992¹⁰, vient de relancer une campagne d'adhésion qui remporte un certain succès (les adhésions sont en effet plus nombreuses que les années précédentes...). Elle demande que certaines des réalisations faites soient réexaminées. Leurs exigences portent notamment sur :

- la réfection des jardins qui ont été endommagés lors de la réorganisation des réseaux d'eau

- la réfection des façades dont l'enduit est

¹⁰ L'association a notamment été créée pour contrecarrer un projet de la municipalité de couper certains arbres du square Henri Sellier, en 1992, semble-t-il à l'initiative d'un habitant architecte.

trop visible

- la réfection des joints de dilatation
- la réfection de la chaussée
- l'installation de plots pour ne plus voir de véhicules stationnés sur les venelles.

L'ODHLM 93, dirigé par Hervé BRAMY, ancien président du Conseil Général de Seine-Saint-Denis de 2004 à 2008, qui a mesuré l'importance d'une démarche de dialogue dans les projets de ce type, vient de décider l'ouverture d'un local destiné à accueillir les habitants lors des permanences. Il a également pour intention de :

- couper les arbres autour du stade pour agrandir l'espace, et retrouver le lieu d'origine
- supprimer ou déplacer les terrains de boules
- refaire les tribunes du stade
- rendre plus chaleureux le parc Henri Sellier en réduisant les clôtures
- requalifier les espaces verts ayant servis de dépôts, devenus des terrains vagues

Une réunion d'information annonçant le lancement des travaux de réhabilitation en 2009, après les études et diagnostics nécessaires, vient d'avoir lieu tandis que les habitants, inquiets, s'organisent pour monter au moins une Amicale qui fera office d'interlocuteur. Déjà certains résidents se plaignent de la piètre qualité de la communication. Ils sont en cela soutenus par l'amicale des locataires des pavillons. La durée de réhabilitation prévue est de dix ans.

Cette opération aura été et continue d'être un réel apprentissage pour l'Office qui réinitialise là une communication qui était absente, avec les locataires.

Pour la municipalité du Pré-Saint-Gervais, l'importance de faire se rencontrer les

acteurs impliqués à des niveaux de responsabilité est le gage de réussite de telles opérations, qu'elle soit de très près. Comme pour l'Office, ce projet de réhabilitation a été et reste une opération « laboratoire » extrêmement importante car « cas d'école » pour l'ensemble du département. L'ancien maire Claude BARTOLONE, député de Seine-Saint-Denis et président du Conseil Général de Seine-Saint-Denis depuis 2008, puis Gérard COSME, maire depuis 1998 et réélu pour le mandat 2008-2014, se sont personnellement impliqués sur ces projets, déjà à un niveau financier puisque que la Ville a toujours été pleinement associée au projet en réunissant les conditions nécessaires pour prendre en charge une partie des coûts, mais également en rejoignant à plusieurs reprises et en personne les réunions de concertations qui avaient lieu et qui ont progressivement été mises en place, marquant là une implication politique très forte¹¹.

Autres acteurs : Martine LEGRAND, première adjointe au Maire en charge de la culture et de la vie associative, conseillère régionale d'Ile-de-France, C. MYSELIN et M. OTT, adjoint à l'urbanisme

Pour l'architecte Ignace GRIFO, la réhabilitation est achevée. Ce dernier n'entend pas concourir pour celle des 705 logements collectifs dont l'appel d'offre a été publié en juin 2009.

La situation de la rénovation des immeubles collectifs, est actuellement enfin débloquée, après une réflexion de plusieurs années, qui porte autant sur les problèmes sociaux que programmatiques et sur une articulation entre habitat et espace public dont on ne peut faire l'économie. L'équipe finalement sélectionnée mi-2010 est constituée de J. BOIDOT architecte de la réhabilitation de l'architecture domestique à Stains et d'Alice ROUSILHE, paysagiste responsable de l'élaboration de la programmation des cœurs d'îlots. Tous

¹¹ Un projet d'intercommunalité *Est Ensemble* est mis en place en janvier 2010.

deux pourront enfin articuler leurs savoir-faire spécifique dans un rythme du projet complémentaire.

4.3. LA CITE-JARDINS TASE

4.3.1. DE LA CONSTRUCTION À LA RÉHABILITATION

4.3.1.1. Passé industriel et cité-jardins

L'ensemble de l'usine et des Cités TASE se situe à la limite de Vaulx-en-Velin, et de Villeurbanne, sur la rive sud du canal de Jonage, à proximité de la ligne de chemin de fer de l'Est Lyonnais. Excentrée à l'époque de sa construction en 1924 par rapport aux centres de ces communes, l'usine des Soieries Artificielles du Sud-est (puis Textiles...), dirigée par la famille GILLET, se dote rapidement de logements à destination de ses ouvriers. En 1924, la «petite cité» de 97 pavillons contenant 297 logements est construite complétée en 1926 par la «grande cité», 20 immeubles de 4 étages, soit 500 logements¹². L'ensemble prend la forme d'une «cité-jardins» : les pavillons jumelés bénéficient de jardins potagers individuels situés à l'arrière, ainsi que de petits jardins de devant. Le vide laissé au centre de la grande Cité est découpé en parcelles de jardins potagers. L'ensemble sera complété de « deux centres commerciaux, d'un centre médical, d'un stade, de deux écoles primaires et d'une chapelle, équipements construits par le seul industriel »¹³, ainsi que de logements pour les cadres et la direction. L'usine compte alors 3000 salariés.

Au total, ce sont près de 600 logements sur une superficie de 28 hectares. Le tout est construit par l'architecte M. Desseux, également architecte de l'usine TASE.

Après la Seconde Guerre Mondiale, diverses extensions voient le jour dont une

¹² 2000, DUCHENE, F et MOREL-JOURNEL, C. Cité ouvrière et «banlieue» : la filiation oubliée

¹³ A paraître. DUCHENE, F, CHASSINE, G « Etre contre, tout contre le paternalisme. Une mémoire de la [petite] cité TASE à VEV [69] » in *Cités ouvrières en devenir. Ethnographies d'anciennes enclaves industrielles*. Presses de l'université de St-Etienne

soixantaine de pavillons de type castor édifiés sur un terrain voisin et quelques maisons supplémentaires dans la petite Cité. Au début des années 1970, le groupe Gillet, en difficulté économique, est racheté par Rhône-Poulenc. Mais l'usine ferme ses portes en juillet 1980 alors qu'elle compte encore 700 salariés.

L'usine évolue rapidement vers un état de friche industrielle¹⁴, tandis que la petite Cité est vendue à ses occupants, et que la grande Cité est reprise par le bailleur lyonnais la SOLLAR. La grande Cité est rénovée, les installations sanitaires modernisées, création de salles de bain et WC individuels, et 8 bâtiments sont démolis. A la place, la SOLLAR construit des logements neufs sous forme de maisons de ville. Les jardins potagers de la grande Cité TASE, eux, n'ont jamais été rénovés, pas plus que les garages très dégradés, construits dans les années 1960 et qui bloquent les accès entre les bâtiments et les jardins. Les voiries sont également très vétustes, contribuant à donner une mauvaise image du quartier.

4.3.2. Engagement du processus de renouvellement urbain

Depuis les années 2000, l'ensemble du site est engagé dans un processus de renouvellement urbain concernant un territoire plus étendu, dénommé «le Carré de Soie» en référence aux anciennes industries textiles qui le ponctuent. Piloté par la communauté d'agglomération du Grand Lyon, ce «grand projet» est engagé à l'occasion du prolongement de la ligne A du métro jusqu'à la station Vaulx-La-Soie et la modification du chemin de fer de l'Est-lyonnais en ligne de tram devant mener à terme jusqu'à l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry¹⁵. Le nouveau pôle multimodal est en fonctionnement depuis 2008, mettant le quartier à 10 minutes du

¹⁴ 2008, BEN AMEUR, N. Le patrimoine industriel, objet de conflits? Exemple de l'ensemble TASE dans le projet urbain du Carré de Soie, mémoire de fin d'études, ENTPE Lyon, sous la direction de Thomas Zanetti.

¹⁵ 2007. Mission Carré de Soie. Le Carré de Soie. La vie sous tous ses angles. Un projet d'agglomération.

quartier de la Part-Dieu, au centre de Lyon.

Bruno DUMETIER, architecte-urbaniste est chargé de définir les orientations de ce projet de 500 hectares et d'établir un «plan-guide». Le principe d'aménagement retenu est celui du «parc habité» et de l'ilot ouvert «fertile»¹⁶. Le «rhizome vert» passant entre les bâtiments doit permettre de conserver une grande porosité visuelle et de cheminement piéton. Les formes urbaines et les densités de ce quartier mélangeant tertiaire, habitation et pôle de loisirs doivent être variées. A l'issue de la concertation menée avec les habitants en 2003-2004, le programme du pôle de loisirs et de commerce «l'hippodrome» vient d'être livré et les engagements du Grand Lyon en termes de réfection de voiries sont définis¹⁷.

Début 2008, l'architecte-urbaniste Philippe VILLIEN est sélectionné suite à un appel d'offres organisé par le Grand Lyon. Il est chargé de développer les deux premières ZAC du projet Carré de Soie, appelées TASE et Yoplait, reprenant ainsi les noms des principales industries qui y étaient implantées. Le périmètre des ZAC, 8 et 12 hectares environ, s'étend sur deux communes, Vaulx-en-Velin et Villeurbanne mais n'inclut pas l'emprise de l'ancienne usine, qui fait l'objet d'un PAE¹⁸. Les petites et grandes Cités ne font pas non plus partie du périmètre d'étude. L'aménagement de la place Cavallini est confié à des paysagistes. Un pré-programme est élaboré par la mission Carré de Soie¹⁹ : Il fait état de 8000 m² de logements sur TASE et 12 000 m² de bureaux et logements sur Yoplait.

4.3.3. Actualité du projet

¹⁶ 2008. Mission Carré de Soie. Projet urbain. Carré de Soie. Synthèse.

¹⁷ 2004. LEPRETRE, G Restitution et analyse qualitative des réunions publiques et des ateliers. 2004

¹⁸ PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble. Le tènement de l'usine a changé de propriétaires plusieurs fois depuis la fermeture. Le promoteur immobilier Bowfonds-Marignan l'a acquis avec un droit à construire de 10.000m² et a confié le projet à l'agence Christian DEVILLERS.

¹⁹ Voir organigramme de la maîtrise d'ouvrage

En janvier 2009, la concertation sur l'aménagement de ces deux ZAC est lancée. Douze ateliers thématiques se tiennent jusqu'en juin 2009, pour définir des objectifs à propos du futur projet. Les réunions mettent en lumière le conflit qui oppose les pouvoirs publics et le «cercle de la soie rayonne» présidé par José BERENGUER²⁰ à propos du devenir du bâtiment principal de l'usine TASE, abandonné depuis plus de 20 ans. Une étude de diagnostic patrimonial, menée par l'agence d'urbanisme de Lyon depuis novembre 2007²¹ alimente la DRAC, chargée d'émettre un avis sur la préservation de l'usine dans le cadre de l'aménagement urbain, et dont la décision finale n'est pas encore connue à ce jour.

L'aménagement de la place Cavallini s'avère être aussi un point d'achoppement entre les habitants et le Grand Lyon. Des pourparlers sont menés pour la réintégrer dans le périmètre d'étude de la ZAC.

L'ouverture du pôle multimodal a entraîné la réorganisation des transports en commun sur l'ensemble du site. Certaines lignes de bus ont été supprimées, notamment une qui permettait aux enfants de la grande cité TASE d'accéder directement aux équipements sportifs situés dans la partie nord de Vaulx-en-Velin. La réintégration de ces bus dans le projet est une des revendications des habitants de la grande cité TASE. Parallèlement, la SOLLAR bénéficie de crédits pour la création de jeux d'enfants dans la «grande cité» TASE²².

L'architecte Vincent GENSOLLEN est chargé d'étudier l'implantation de ces équipements et se propose de remettre à plat tous les aménagements extérieurs de la grande Cité²³. Ils font l'objet d'une discussion entre la SOLLAR, les habitants et la ville²⁴, qui est propriétaire d'une partie

²⁰ 2008. LOISON, L. « Usine TASE, avenir d'un site chargé des histoires des ouvriers ». Le Progrès, 9 sept 2008

²¹ 2008. TRIDON, P. Diagnostic patrimonial du Carré de Soie.

²² Cf. entretien Laetitia KAPPS-LEBEAU

²³ Cf. entretien Vincent GENSOLLEN

²⁴ Cf. entretiens pendant la journée scénarios habitants du 6 juin 2009

du tènement des jardins familiaux, et qui souhaite les échanger contre le foncier nécessaire à la réalisation de la place Cavallini, propriété de la SOLLAR.

En septembre 2009, Philippe VILLIEN devra présenter deux ou trois scénarios aux élus et aux habitants pour l'aménagement des ZAC TASE et Yoplait. Et le projet de réaménagement des espaces extérieurs de la grande Cité TASE continuera à être discuté aussi à la rentrée.

4.3.4. Identification des acteurs susceptibles d'influencer le processus du projet

Les acteurs impliqués dans le processus sont nombreux en raison de l'imbrication des projets à différentes échelles territoriales et de leurs spécificités.

4.3.5. Les politiques

A Vaulx-en-Velin le maire Bernard GENIN et à Villeurbanne Jean-Paul BRET avec l'adjoint chargé du développement urbain un des élus les plus engagés dans le processus du projet, Richard LLUNG

Gérard COULOMB, maire de Lyon est président du Grand Lyon, communauté d'agglomération où s'inscrivent Vaulx-en-Velin et Villeurbanne.

4.3.5.1. Les maîtres d'ouvrage

Les maitrises d'ouvrage sont également imbriquées en fonction de l'échelle plus ou moins territoriale

Pour le projet de rénovation de la cité-jardins TASE, le maître d'ouvrage est la SOLLAR, chef de service M. GAILLARD

Pour le Carré de Soie et les ZAC TASE et Yoplait, le maître d'ouvrage est le Grand Lyon, représenté par ses techniciens. Le chargé de projet du Carré de Soie et des deux ZAC est Joseph SALAMON. Ce dernier est architecte de formation.

4.3.5.2. Les maitres d'œuvre

Urbaniste en chef du Carré de Soie : AABD, atelier d'architecture Bruno DUMETIER, Lyon

Architecte en chef des ZAC TASE et Yoplait : Philippe VILLIEN, architecte-urbaniste, Paris

Architecte chargé de la rénovation de la grande cité TASE : Vincent GENSOLLEN, Lyon

4.3.5.3. Les associations d'habitants

Le Cercle de la Soie Rayonne, collectif d'associations de protection de l'usine TASE, président José BERENGUER.

Association Vaulx Carré de Soie, Joëlle GIANETTI

Les comités de quartier

Responsable habitant coordination inter-quartiers, Jean VIDAL

Centre social, amicale des locataires des grandes cités TASE et association des femmes, Leïla CHAIEB

4.3.5.4. Les services de l'Etat :

La DRAC et le Préfet qui doivent établir le degré de protection Monument Historique de l'usine et des cités TASE

4.3.5.5. Les entreprises :

Les promoteurs immobiliers

Les entreprises liées aux réseaux et adductions, EDF, GDF, etc.

4.3.5.6. Autres acteurs susceptibles d'influencer le projet :

Les «Robins des Villes»

La Rize, Komplex Kapharnaüm

4.3.6. Les étapes clefs et détails d'élaboration du projet

Projet Carré de Soie :

Lancement de l'étude

Désignation de l'urbaniste

Concertation

Synthèse des propositions

Projet Bowfonds-Marignan

Rachats successifs du terrain

Modification du PLU

Lancement de l'étude, désignation du maître d'œuvre

Projet TASE et Yoplait :

Lancement des études

Désignation de l'architecte en chef

Concertation

Elaboration du projet

Validation par les élus et les habitants

Projet réhabilitation TASE :

Projet de mise en valeur patrimoniale

Jardins, espaces verts, espaces publics

PARTIE 2 : RECITS ETHNOGRAPHIQUES

5. LE PROJET DU PRE-SAINT-GERVAIS

La période d'investigations et d'études qui nous était allouée correspond aux dix-huit mois bloqués dans lesquels il n'y a eu aucun frémissement même apparent de mise en action de la deuxième phase de la réhabilitation de la cité-jardins alors que

c'était de l'analyse de ce processus que nous attendions de construire notre récit ethnographique.

6. LE PROJET DE STAINS

La rénovation de la cité-jardins de Stains se compose d'une multitude de projets qui s'agencent et s'enclenchent mutuellement, formant un tout ambitieux. Nous allons revenir en détail sur le processus, la dynamique de cette rénovation, pour examiner comment les négociations à l'œuvre mêlant respect du patrimoine et adaptation aux enjeux contemporains permettent le développement et l'aboutissement des projets architecturaux et urbains. L'un des aspects les plus marquants de cet ensemble de projets est le rôle joué par la diffusion du savoir architectural et urbain.

6.1. Naissance d'un projet

6.1.1. Une réhabilitation qui se fait attendre

La mobilisation des habitants en 1976, a permis d'impulser une dynamique en faveur de la rénovation de la cité-jardins, restée quasiment intacte depuis sa construction dans les années 1920 (voir présentation des sites). Si elle n'a pas permis une véritable réhabilitation, elle a au moins permis l'inscription de l'ensemble constitué de 1700 logements, partagés entre pavillons et collectifs à l'inventaire des sites pittoresques.

« Les sites et monuments naturels de caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque susceptibles d'être protégés sont des formations naturelles ou des espaces dont la qualité mérite, au nom de l'intérêt général, la conservation, entretien, restauration, mise en valeur...et la préservation de toutes atteintes graves, destruction, altération, banalisation. L'arrêté prononçant l'inscription d'un site ou d'un monument naturel constitue donc à la

fois la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité des services de l'Etat»²⁵.

Une première élaboration d'un projet de réhabilitation est menée par l'Office Départemental des Habitations à Loyer Modéré en 1982. Entre 1989 et 1999, l'Office met en place une réhabilitation «douce», diffuse, grâce au financement des Palulos, Prime à l'Amélioration des Logements à Utilisation Locative et à Occupation Sociale, dont l'arrêté du 30/12/1987 fixe le cadre d'application. Ce n'est qu'en 1994 que se crée l'Amicale des locataires, à la suite de la circulaire n°93-60 du 6 août 1993 « relative à la concertation avec les locataires concernés par des projets de réhabilitation d'immeubles à l'aide de financement PALULOS ». Elle va devenir un des interlocuteurs incontournables pour régler les conflits entre les locataires et l'Office. Elle compte actuellement une quinzaine de membres et est présidée par L. CHAIGNON.

6.1.2. La négociation de la création de l'Amicale

L'Amicale a été fondée en 1995 avec Jacques MONNIER alors président car « la dégradation extérieure de la cité s'intensifiait », mais également et surtout du fait qu' « en 40 ans l'ODHLM n'a jamais passé un coup de pinceau sur les fenêtres... ». L'ODHLM répond « quittez votre logement, on va vous le refaire. Mais ensuite le loyer va augmenter et tous ces gens, pour ces personnes c'est difficile. Certains

²⁵ DIREN IDF / SPEPB /NB. http://www.ile-de-france.ecologie.gouv.fr/IMG/File/FICHE_sites_inscrits

locataires ont investi beaucoup plus dans leur logement que tous les offices s'étant succédé n'ont engagé de frais. Nous allons pousser l'ODHLM à la réhabilitation sans que celle-ci ne se fasse sur le dos des locataires²⁶ ».

L'Office indique qu'il ne lui sera pas possible d'intervenir avant l'attribution d'une subvention pour la réhabilitation de 13 000 logements dans toute la Seine-Saint-Denis attendue pour 1998-1999.

En 1995, la municipalité enjoint par courrier l'Office à mener une concertation et le maire d'assurer :

« La préservation de ce patrimoine exceptionnel mériterait, en effet, une large concertation, et, sans intention d'ingérence dans la gestion de l'ODHLM, les élus de Stains pourraient apporter leur appui à toute action visant à obtenir de l'Etat des aides financières conséquentes par une réhabilitation dépassant très largement le plafond subventionnable »²⁷.

Par la médiation du Conseil Général tentée en 1998, l'Amicale et l'ODHLM93 se rencontrent enfin et ouvrent un premier dialogue. Le vice-président parle de la cité-jardins comme « d'un emblème » pour la ville représentant « un patrimoine, une histoire mais qui « constitue aujourd'hui une sorte de laboratoire de crise », enjoignant l'ensemble des partenaires à établir un dialogue. Il interviendra d'ailleurs en faveur de l'Amicale en disant « qu'il appartient au Conseil Général de vous reconnaître comme des interlocuteurs valables. Il faut également que des perspectives d'actions soient définies afin que les habitants comme les gestionnaires trouvent leur compte dans les décisions qui sont prises »²⁸.

En juin 1998, Josiane ANDROS, conseillère générale du département et ex-maire de l'Ile-Saint-Denis est élue présidente de l'ODHLM 93 en remplacement de Jacques GONZALES qui avait coupé court à tout dialogue avec l'Amicale des habitants. Elle multiplie les rencontres avec élus et Amicale et déclare « ouvrir le dossier de la réhabilitation de la cité-jardins en 1999²⁹ ». Lors de sa visite de

la cité-jardins elle déclare que « la cité-jardins, patrimoine de l'Office, mais aussi centre de Stains, retient toute son attention » et souligne que la cité-jardins de Stains « est sans aucun doute la plus belle avec celle de Suresnes et constitue « le dernier gros site de l'ODHLM qui reste à réhabiliter de manière lourde » insistant sur la nécessité d'une participation active de la mairie et des locataires³⁰. En novembre 1998, le Conseil d'Administration de l'Office décide d'inscrire 5 millions de francs comme premier avoir sur une réhabilitation qui est annoncée pour durer plus de cinq années³¹.

Le débat est relancé et l'Office de nouveau interpellé à l'occasion de la tempête de 1999. En octobre 2000, l'Amicale des locataires procède à de nouvelles élections de bureau pour faire face aux négociations à mener avec l'ODHLM 93. En effet :

« Une bonne partie des adhérents ont désapprouvé les techniques de dialogue du bureau précédent amorcées jusque là avec le bailleur³² ». Le bureau de l'amicale elle-même était dite « pas très à l'écoute des habitants, l'association s'est un peu déplumée. Récemment une assemblée générale s'est tenue et un bureau a été élu avec des gens plus jeunes ... et puis l'association se met en place au moment où la réhabilitation est à l'ordre du jour. Il y a donc du travail en perspective »³³.

La première assemblée générale de la nouvelle Amicale élue se tient le 20 novembre 2000 devant une centaine d'adhérents illustrant là une mobilisation relativement importante à la hauteur des inquiétudes émises face aux possibles augmentations de loyers³⁴.

En 2002, la réhabilitation globale de la cité-jardins est toujours à l'ordre du jour. Cependant, la plupart des logements demeurent vétustes et l'Office lance une réhabilitation comprenant les logements occupés, dans le cadre d'une OPAHRU, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain. C'est cette campagne de travaux lancée en 2002, qui s'inscrit également dans un contrat de ville

²⁶Entretien de Jacques Monnier, cité dans « Bénévolat, action, solidarité pour des intérêts communs », Stains Informations, n°27, mai 1995, in Baty-Tornikian, Dufoix, Sellali, 2002.

²⁷ Idem. Entretien du maire cité p. 205.

²⁸Ibid. Entretien avec J.-P. Heinen, vice-président du Conseil Général de Seine Saint Denis, p. 205.

²⁹ Ibid. p. 206.

³⁰« Rencontre cité-jardins ODHLM : une visite rassurante », 7 jours à Stains, 16 oct. 1998, et « L'ODHLM réhabilite son image », 7 jours à Stains, 4 décembre 1998.

³¹Ibid.

³² Cité in « Nouveau bureau pour l'Amicale », in 7 jours à Stains, 27 oct. 2000, in Baty-Tornikian, Dufoix, Sellali, 2002. p 207

³³ Entretien avec M. BEAUMALE, Ibid. p208.

³⁴ Ibid. p.

signé entre la ville de Stains, Plaine-Commune et l'Etat, qui est relaté ci-dessous.

6.1.3. État de la cité-jardins avant la réhabilitation

L'Office a chargé l'Institut Français de Démoscopie d'effectuer une enquête réalisée en face à face à domicile, permettant de donner des informations concrètes sur la cité-jardins. Cette enquête, menée entre le 10 et le 26 janvier 1999, a permis de toucher 82% de la population. Résumée dans un document synthétique «*Cité-jardin. Enquête Stains. Janvier 2000*», ces résultats permettent d'avoir une idée générale sur les résidents et leurs caractéristiques sociodémographiques et de comprendre leur point de vue sur leur logement, sur les jardins et les espaces verts, et sur la vie du quartier. Elle permet également de dresser un constat alarmant sur l'état des logements :

« Malgré les améliorations faites par l'ODHLM 93 ou par les locataires, un grand nombre de problèmes de fond persistent. D'après l'enquête de l'Institut Français de Démoscopie en 2000, la cité-jardin présente, dans l'ordre d'importance, des problèmes de fenêtres, d'humidité, de portes d'entrée, de chauffage, de canalisations, de sanitaires, d'électricité et de robinetterie. Comme le résume l'enquête, 90% des locataires en collectif et 85% des locataires en pavillon affirment avoir au moins un problème d'insalubrité dans leur logement : 20% ont un seul problème, 46% deux à trois problèmes et 21% plus de quatre problèmes. Ainsi malgré une certaine amélioration de l'état général des logements, la cité-jardin est déclarée insalubre selon le Service d'hygiène de la commune de Stains corroboré par l'enquête de l'Institut Français de Démoscopie. Cette insalubrité touche la majeure partie des locataires de la cité-jardin avec certains problèmes qui sont plus prégnants que d'autres. Le problème des fenêtres touche 76% des locataires de la cité-jardin dont 70% dans les pavillons et 79% dans les collectifs. Ce problème affecte beaucoup l'état du logement et se lie avec des problèmes de chauffage et d'humidité dans les logements, 20% des locataires rencontrent un problème de chauffage et 51% un problème d'humidité »³⁵

« Les différentes pathologies rencontrées sont liées à la conception du bâtiment sans pour autant qu'elle en soit la cause unique. Elles semblent être, entre autre, la conséquence des techniques de mise en œuvre et de la nature des matériaux de l'époque, ces deux éléments rendant difficile l'exploitation et l'entretien des bâtiments. Les bâtiments présentent diverses pathologies : en effet les logements rencontrent des problèmes d'étanchéité à l'air et à l'eau ainsi que de mauvaises qualités d'isolation thermique et acoustique des façades sans compter les dysfonctionnements du chauffage, la vétusté de l'alimentation et de la

distribution électrique... L'ensemble des problèmes est à dominante technique mais la dégradation touche également l'espace public : problèmes de stationnement, abandon des jardins unifamiliaux, les arbres arrivent à maturité, les sols et le mobilier urbain sont à remplacer, l'éclairage est obsolète...La dégradation du patrimoine bâti est due au vieillissement des bâtiments, et à l'évolution sociale de la population, appauvrissement, précarisation des logements, chômage, etc. »³⁶

Les commentateurs de la cité-jardins avant sa réhabilitation font apparaître l'extrême dégradation des immeubles et de la situation sociale. Ces observations incitent l'Office à lancer une grande campagne de travaux pour un nouvel octroi de subventions, la rénovation diffuse n'étant plus suffisante.

Mais le « pittoresque » de l'ensemble est également à souligner. Figure 1. C'est ce qui fait la spécificité du quartier, et il se retrouve dans les vingt-six modèles de bâtiments, différents types d'immeubles et de maisons accolées en bande, jumelées, ainsi que la richesse des détails architecturaux. En regardant plus attentivement, on comprend que tous les édifices sont formés des mêmes éléments, combinés différemment et avec quelques variantes, qui permettent une grande variété et une grande efficacité. Les détails architectoniques, comme les sous-faces de balcons en béton incrusté de galets, les mosaïques recouvrant les portiques, les toitures en poivrière donnent un certain raffinement aux immeubles, très simples par ailleurs. Figure 2.

³⁵ Emmanuelle JOUVE, 2003

³⁶ Virginie Dos Santos, 2002

L'alternance des façades en briques apparentes, cuites ou vernissées, de couleurs variées pour les immeubles collectifs et de surfaces enduites de coloris différents sur les maisons individuelles produit une grande variété, ce qui n'empêche

pas la lecture du quartier comme un ensemble, à la composition très aboutie. Figure 3.



Figure 1 : photos actuelles de la cité-jardins, V.F. 2010



Figure 2 : quelques détails architectoniques, V.F. 2010



Figure 3 : photo aérienne de la cité-jardins, Fiche N°4, Bureau du Patrimoine



Figure 4 : différence entre la brique nettoyée et non nettoyée, V. F. 2010

6.2. La volonté d'une réhabilitation exemplaire

La cité-jardins est considérée comme une des plus belles de toute l'Ile-de-France. En effet, depuis sa création, la cité-jardins de Stains n'a pas subi de transformation majeure. Il convient donc de défendre l'idée d'une réhabilitation exemplaire³⁷. Sa qualité en termes d'urbanisme social, déjà reconnue, se voit renforcée par le projet de réhabilitation qui va rehausser son prestige. L'opération devient une « cure de jouvence »³⁸, il s'agit de lui redonner une seconde jeunesse.

Le retard pris par la réhabilitation est peut-être à envisager, comme l'indique l'architecte J. BOIDOT, comme un avantage ayant permis un maintien en état puis une rénovation « exemplaire » :

« Si elle s'était faite dans les années 70, probablement que la cité aurait pu être, je mets plein de guillemets, en partie défigurée, parce que les contraintes imposées par l'Architecte des Bâtiments de France n'auraient pas été les mêmes 30 ans plus tôt »³⁹.

Toutefois, il ne s'agit pas que de « redonner du lustre ». De nombreuses adaptations aux modes de vie contemporains doivent être réalisées, ce qui assure la pérennité de l'intervention. Par ailleurs, le projet se doit également de répondre à l'impératif du respect de l'architecture existante, imposé par l'Inscription au titre des sites, qui deviendra, après 2006, la volonté de mettre en valeur le patrimoine, idée sur laquelle nous reviendrons plus loin. Même la convention ANRU, signée en 2006, qui entérine le démarrage des travaux, insiste sur ces spécificités⁴⁰.

³⁷ Conseil général de la Seine-Saint-Denis. Direction de la Culture, du Patrimoine, du Sport et des Loisirs, Service du patrimoine culturel, Atlas du Patrimoine 93, fiche n°4, Patrimoine de Seine-Saint-Denis, « La cité-jardins de Stains ».

³⁸ « Toujours plus belle la cité-jardins. La cité-jardins continue sa cure de jouvence avec une nouvelle série de rénovations de son patrimoine locatif ». <http://www.ville-stains.fr/site/journal/584/584.html>

³⁹ Entretien Jean Boidot

⁴⁰ « La réhabilitation complète de la Cité-jardin doit permettre de redonner une seconde jeunesse à ce quartier constitutif du centre ville de Stains tout en conservant son architecture protégée au titre des Sites et son ordonnancement particulièrement remarquable » Programme ANRU, 2006

On peut souligner la volonté de l'office de conserver l'ensemble du patrimoine comme logements sociaux et de ne pas céder son patrimoine, ce qui, en raison de la dégradation tant constructive que sociale, l'aurait rendue impossible.

6.2.1. Renouveler la population

La réhabilitation de la cité-jardins de Stains, tout en redonnant une deuxième jeunesse au bâti, va permettre d'intervenir sur la configuration des logements. La restructuration de l'ensemble du parc de logements, en termes de taille et de types, de la cité-jardins va permettre l'évolution de la nature des ménages présents dans le quartier. Jusqu'à la réhabilitation, la cité-jardins souffre d'un taux de rotation important dû en partie au manque de variété dans la typologie des logements : 6,8% contre 5,2% pour la moyenne de l'Office⁴¹. En effet, la grande quantité de studios issue du « déclassement » systématique des appartements réhabilités en diffus « ne permet pas d'accueillir une population stable, qui serait susceptible de développer une vie sociale dans l'immeuble »⁴².

L'Office prend donc la décision de procéder à des regroupements d'appartements, lorsque cela est possible, et se lance dans un grand projet de mobilité des habitants ; bien que la réhabilitation se fasse en milieu occupé, certains locataires se verront proposer d'autres appartements plus grands ou plus petits. Cet engagement de l'Office s'inscrit dans la convention-cadre du contrat de ville « Plaine Commune, Stains, La Courneuve » signée entre l'État, Plaine Commune et la ville de Stains où figure en terme d'objectifs l'« adaptation de la taille de certains logements existants », le « renforcement de l'entretien du patrimoine et de sa sécurisation », l'« aménagement des espaces extérieurs et identification des espaces publics et privés » ainsi que « favoriser un traitement durable et de qualité de l'espace public »⁴³. On peut signaler également que la participation des habitants est vivement encouragée par cette convention.

⁴¹ Jouve, 2003

⁴² Ibid., p. 78

⁴³ « Convention-cadre politique de la ville. Plaine Commune, Stains, La Courneuve. 2000-2006 » <http://i.ville.gouv.fr/divbib/doc/cvplaine.com.pdf>

6.2.2. Établissement du programme par l'office

L'opération de restauration-réhabilitation est définie dans le programme qui est communiqué par l'Office en 1999 pour l'appel d'offre qui désignera le maître d'œuvre.

Les travaux principaux concernent :

- aménagement des espaces extérieurs communs
- restauration des façades et remplacement des menuiseries extérieures
- réfection des réseaux concessionnaires
- remise en état des parties communes
- réhabilitation des logements
- selon possibilités, restructuration des logements afin de leur donner une surface convenable
- remplacement de l'ensemble des chutes (EU, EV)
- chauffage et production d'eau chaude dans les collectifs.

Les demandes de l'Office servent un objectif partagé qui est celui de la restauration à l'identique à laquelle il est contraint du fait de l'Inscription au titre des sites pittoresques. Il est demandé que les travaux portant sur l'enveloppe ne soient pas « irréversibles ». Par contre l'intervention à l'intérieur des logements est libre car les choix d'aménagement des pièces et d'organisation de l'espace sont devenus de véritables contraintes. Il s'agit donc de procéder à des regroupements, des décroissements tout en veillant à ouvrir un choix de logements à dimension très variable.

L'Office définit un nombre de logements et de typologies variées qui permettent un renouvellement des habitants et une bonne répartition, afin que ces logements regroupés ou déclassés se retrouvent sur tout le site. Toutefois, nous verrons que ces recompositions se heurtent à des refus de la part des habitants, notamment en ce qui

concerne les cuisines ouvertes⁴⁴.

6.2.3. La « culture de la réhabilitation » : l'ODHLM 93 réhabilite son image

Ainsi il ne s'agit pas de procéder à une réhabilitation de type chirurgical mais bien d'engager un réel projet impliquant l'ensemble des habitants et engageant différents acteurs. L'expérience acquise par l'Office en matière de réhabilitation et de communication avec les habitants lui permettra par la suite de réaliser des opérations similaires à Villetaneuse et à Dugny⁴⁵. Ainsi, on peut s'interroger sur l'affirmation de P. GUILLARD, directeur des programmes de l'ODHLM, au sujet du Pré-St-Gervais, en janvier 2009, « l'Office n'a pas la culture de la réhabilitation » ? Il semble que ce savoir ne soit pas encore totalement acquis par l'ensemble des chargés de projet, à moins qu'il ne se réfère spécifiquement à la réhabilitation de type « monument historique », qui a été problématique au Pré-St-Gervais y compris dans la réparation d'enduits d'origine.

Le journal de liaison « Cultivons notre cité-jardins », édité par l'Office à partir de 2002, permet de retranscrire et de diffuser les débats de la concertation au sujet des travaux de réhabilitation de la cité-jardins de Stains. Cela entérine un changement d'attitude à l'office, tant à l'égard des habitants que de son patrimoine, qui s'est doté d'un service de communication, avec un salarié spécialement chargé de l'édition des plaquettes et fascicules ainsi que des journaux concernant la réhabilitation. A noter que ce service sera momentanément interrompu en 2009.

Mais ce qui est tout à fait primordial dans cette réhabilitation, c'est la prise de conscience par l'Office de la valeur patrimoniale, au sens culturel du terme, de la cité-jardins. Nous reviendrons sur les éléments qui ont permis ce changement de regard, sans lequel le projet tel qu'il a été et est encore mené, n'aurait pas pu naître.

La réhabilitation sera aussi celle de l'ODHLM comme le révèle très exactement le titre de

⁴⁴Nous n'avons pas la date de réalisation de cette enquête.

⁴⁵Porte Clés n°5, octobre 2002, Le journal de l'Office Départemental d'HLM de Seine-Saint-Denis

l'article du journal « 7 jours à Stains » à l'occasion du discours de la présidente de l'office annonçant le budget voté pour la réhabilitation en 1999 : « L'ODHLM réhabilite son image⁴⁶ ».

6.2.4. Lancement du projet de réhabilitation avec les architectes

Un premier contact est établi par l'Office avec l'ABF de Seine-Saint-Denis en octobre 1999. Celui-ci fait part de ses souhaits, celui d'une intervention sur l'environnement de la cité en plus de celle sur les bâtiments ainsi que le souhait de ne pas participer au jury de concours de maîtrise d'œuvre, afin de « préserver son indépendance ». L'insistance sur les espaces extérieurs est logique vu le type de protection dont bénéficie la cité-jardins⁴⁷. Dans le même temps, l'ABF s'engage à apporter ses conseils pour l'élaboration du programme. Il convient de rappeler que :

« Si l'administration ne peut juridiquement s'opposer à des travaux en site inscrit, il n'en demeure pas moins que le ministre chargé des sites est toujours en mesure de mettre en œuvre une procédure d'urgence : l'instance de classement. Pendant un délai de douze mois à compter de la notification aux propriétaires, l'instance a exactement la même valeur juridique et les mêmes effets que le classement de droit commun. L'inscription d'un site a également une fonction pédagogique auprès des habitants sensibilisés à l'intérêt du site et habitués à l'intervention qualitative de l'administration. Elle complète souvent le classement d'un site majeur en formant une zone "tampon" »

C'est donc certainement pour éviter des prises de position radicales de la part des services de l'État que l'Office effectue les démarches autant en amont du projet.

L'ODHLM 93 lance un appel d'offre pour recruter les maîtres d'œuvre de cette réhabilitation. En 1999, A&B architectes, Jean BOIDOT et Loïc JAN, sont choisis pour la réhabilitation des collectifs, par leurs références dans la réhabilitation de logements sociaux des années trente, HBM, cités ouvrières. En 1987, J. BOIDOT a entre autre, réhabilité, la cité du Champ-des-Oiseaux, construite par Marcel Lods en 1932

⁴⁶ L'ODHLM réhabilite son image, 7 jours à Stains, 4 décembre 1998.

⁴⁷ 2000 mai, Réhabilitation de la cité-jardin de Stains, Eléments de programmation, Première approche. ODHLM 93, Direction Technique, Service Réhabilitation.

à Bagneux. Ils ont également de l'expérience en matière de concertation. Pour la réhabilitation des maisons individuelles, c'est l'architecte Laurent ISRAËL qui est sélectionné. Pour l'office, les maîtres d'œuvre doivent « être à l'écoute des partenaires, tenir compte de contraintes budgétaires et de l'accompagnement social du projet »⁴⁸.

6.2.5. Lancement du projet de réhabilitation auprès les habitants

6.2.5.1. L'implication de la ville pour la démocratie participative

Nous avons vu que l'obtention de subventions dans le cadre du contrat de plan État-collectivités locales (GPV) ou PALULOS est assujettie à l'obligation d'associer les habitants aux projets. L'Office se dote alors de personnes compétentes dans ce domaine et se forge une culture de la concertation. D'après le site internet de la ville⁴⁹, le projet qui s'élabore est construit en concertation avec les stanois, par le biais des « rencontres pour la ville » qui s'achèvent en décembre 1998 et qui permettent de mettre au point le PV ou bien par le « Contrat d'Action Municipale », signé en mars 2001, qui « affiche la volonté des élus de développer une véritable politique en matière de démocratie participative par la création des comités de quartier ». Le 16 novembre 2001 une réunion publique a lieu avec pour principale fonction de lancer l'opération de réhabilitation et de sensibiliser la population.

6.2.6. La concertation

Au cours de l'année 2002, une première session de concertation, concernant le projet de rénovation des logements est lancée par l'Office et la ville. Il s'agit avant tout de préparer les locataires à ces travaux. Les différentes étapes du projet, du diagnostic au lancement du chantier, leurs sont donc retransmises.

Trois ateliers thématiques sont mis en place :

- les espaces communs, intérieurs et extérieurs

- la restructuration ou l'extension éventuelle

⁴⁸ Idem.

⁴⁹ http://www.ville-stains.fr/site/index.php?option=com_content&view=article&id=104&Itemid=190

des logements de la première tranche

- la réhabilitation des pavillons

Puis de février à mai 2003, 18 réunions de concertation sont organisées avec les locataires. Les travaux de la première tranche commencent après ce temps de concertation conséquent et après la signature d'une convention Amicale/OPDHLM en 2003 pour la première tranche de travaux. Chaque tranche fera l'objet d'une signature de convention Amicale/OPDHLM.

6.2.6.1. *La Maîtrise d'Œuvre Sociale*

A partir du moment où la décision de ne pas effectuer tous les travaux en milieu occupé est prise, l'Office décide de confier la maîtrise d'œuvre sociale, MOS, à HER, Habitat Etude Recherche, qui se met en place après l'été 2002. Il s'agit d'un bureau d'étude socio-économique et de communication sociale, qui a déjà réalisé une enquête socio-économique (revenus habitants – taux d'effort, calculs - identification des familles et de leurs problématiques socio-économiques) etc. Des visites ont lieu entre le 5 novembre et le 12 décembre 2002, avec pour objectif d'informer sur le projet d'amélioration envisagé par l'Office, d'établir un profil sociodémographique plus précis des habitants de la première tranche, d'informer de l'incidence sur les loyers, et d'accompagner le relogement de quarante-sept familles. « La plus grande partie des travaux va se faire en milieu occupé, mais pour les restructurations lourdes, les déménagements sont inévitables », HER, 2003.

Pendant trois ans, de 2002 à 2005, HER accompagne les locataires en situation fragilisée et s'assure du bon déroulement du chantier tout en faisant le lien entre les locataires et les entreprises : « la mission HER favorise la vie sociale du quartier »⁵⁰ et est surtout chargée des principaux objets de négociation entre l'Office et les locataires, l'augmentation des loyers et les relogements sont discutés avec l'Amicale des locataires.

Cette maîtrise d'œuvre sociale opère un travail de concertation très proche des locataires et organise des permanences d'information. C'est également elle qui

conduit la personne dans son nouveau logement. Chaque tranche fait l'objet d'une convention signée entre l'Office et les locataires. C'est avec les commerçants que les négociations menées par l'Office semblent avoir été les plus compliquées

En déléguant la maîtrise d'œuvre sociale, l'Office se recentre sur son rôle de maître d'ouvrage. En plus du chef de service, M. SYPNIEWSKI, l'Office a un chargé d'opération-réhabilitation, qui semble changer. Ces derniers sont entre autres recrutés pour leur capacité à dialoguer avec les habitants « *Je cherche un responsable service réhabilitation...qui soit bien en réunion locataires...c'est-à-dire qui puisse dialoguer* », P. GUILLARD, janvier 2009.

La cité-jardins est découpée en « tranches » de travaux et la concertation s'effectue ensuite plus localement. En 2005, le chantier des immeubles collectifs de la première tranche de 209 logements est lancé. A titre d'exemple de reconstitution, 33 logements du premier édifice réhabilité, deviennent 20 logements. Un logement-témoin issu d'un regroupement de deux logements, est réalisé. Pour la troisième tranche, la concertation s'effectue en mars 2006, pour un chantier qui doit démarrer début 2007.

6.3. Un projet partagé

6.3.1. Les propositions des architectes

6.3.1.1. *Un projet négocié entre l'ABF et l'architecte*

Comme nous venons de le voir, le projet de réhabilitation doit faire face à deux aspects : le respect du patrimoine et la prise en compte des habitants. C'est la capacité des architectes à concilier ces deux aspects qui est fondamentale. Les acteurs avec lesquels il convient de trouver des compromis sont variés mais d'égale importance. Pour l'Office, il est capital que le diagnostic soit partagé, dans le respect de la triade « respect du budget-respect du planning-respect des habitants ». Contrairement à l'exemple du Pré-Saint-Gervais, la conservation à l'identique de l'extérieur des édifices ne fait pas débat. Les seules négociations se portent précisément sur ce qu'il convient de modifier, d'adapter tant à l'intérieur du logement qu'à l'extérieur.

⁵⁰ *Cultivons notre cité-jardin*, n°5, nov.-déc. 2003.

Les ABF, comme tous les agents de l'État sont susceptibles d'être fréquemment renouvelés. Pendant la durée de l'élaboration du projet, sur une dizaine d'années, trois Architectes des Bâtiments de France se sont succédés. Mais c'est surtout l'ABF actuellement en poste, Bruno MENGOLI, qui a joué le plus grand rôle. Les négociations à l'œuvre pour la rénovation portent sur des arbitrages entre la conservation du patrimoine et la responsabilité au titre de la décennale que prend en charge l'architecte dans le respect du budget alloué par le maître d'ouvrage.

6.3.1.2. *Le décapage de la brique*

L'adhésion autour de la conservation et la restauration des façades en briques est acquise d'emblée, bien que l'isolation par l'extérieur ait été un moment envisagée, elle a été abandonnée immédiatement, tant la qualité architecturale de l'ensemble ne pouvait s'accommoder d'une telle transformation. Il s'agit de la nettoyer de la manière la plus douce possible. Sont envisagées avant d'y renoncer les techniques « bio », sans aucun effet sur des coulures..., mécaniques ou chimiques plus ou moins agressives car la couche de protection de la brique, qui la rend imperméable ne doit être trop décapée. A la suite de divers essais, une technique remportant l'adhésion de l'ABF, de l'architecte et du maître d'ouvrage a été trouvée. Figure 4. Il faut noter que l'entreprise qui a obtenu le marché du ravalement n'est pas spécialisée dans la restauration de bâtiments historiques.

C'est la même procédure d'essai - validation qui est menée pour la réfection de l'enduit très particulier des maisons individuelles. Il s'agit d'une technique de projection à la tyrolienne. L'analyse attentive menée par les architectes a permis d'identifier sept coloris différents, répartis de façon à donner des lectures de points particuliers dans l'espace, les clos sont traités en enduit gris, par exemple.

6.3.1.3. *Les menuiseries PVC*

Les menuiseries extérieures sont l'objet d'une exigence de la part de la maîtrise d'ouvrage en termes de performances énergétiques, de durabilité et de coût. Elles ont été au centre d'une intense négociation entre l'architecte et l'ABF. En effet, pour des questions de prix,

l'architecte propose des menuiseries en PVC, ce que l'ABF n'accepte qu'avec beaucoup de précautions.

Dans l'attribution des marchés de travaux, J. BOIDOT propose de séparer le lot menuiseries extérieures du reste du marché entreprise générale, et de faire un « appel d'offre exigentiel » avec présentation d'un prototype en PVC et en bois avant l'attribution du marché. L'ABF a accepté les fenêtres en PVC, qui sont très proches du dessin initial et d'un blanc cassé qui s'harmonise avec la construction des années 1920. Figure 5. Un compromis a toutefois été trouvé car l'ABF a demandé que les fenêtres de la place Marcel Pointet demeurent en châssis bois, intégrant du double-vitrage, bien que l'on puisse se questionner sur un tel choix, étant donnée l'authenticité toute relative de la solution. Les châssis de désenfumage, situés en toiture, côté cœur d'îlot, ont été créés. Il s'agit de velux voulus « les plus discrets possibles ».

Bien que la qualité de la réalisation et des solutions trouvées soit indéniable, en matière de respect de l'architecture existante, l'ABF considère néanmoins que plus d'efforts auraient pu être faits par l'office pour mettre des fenêtres en bois, étant donné qu'il a bénéficié d'un financement européen.

6.3.1.4. *Les portes de hall*

En l'absence des éléments d'origine, qui ont disparu, les portes de hall ont fait l'objet de nombreuses discussions. Finalement, trois dessins différents de portes à ventouses en acier et habillage bois faits sur mesure ont été proposés à l'ABF, qui a opté pour un des dessins s'inscrivant dans la modénature existante. Il y a là en expression la revendication modeste de réserver un traitement particulier à la cité-jardins. Figure 6.

6.3.1.5. *Les aménagements d'escaliers*

L'ABF intervient également au sujet de l'aménagement des cages d'escaliers, où des coffres, J. BOIDOT note qu'il n'est pas question de parler de « gaine » donc les coffres doivent être installés pour faire passer les câbles qui courent partout. Ceci pose le problème de la conservation ou de la restauration des matériaux existants :

mosaïque, carreaux de céramique de type « métro parisien » ou du granito. Figure 7. Le projet des halls est soumis à l'ABF, qui demande que les mosaïques ne soient pas perforées lors des travaux et également que les chiffres des appartements soient refaits à l'identique, alors que l'architecte proposait des plaques émaillées légèrement différentes, ce qui « fait frémir » l'ABF, selon J. Boidot.

La négociation, contrairement à ce que nous avons vu précédemment, n'amène pas à un consensus sur la méthode de transformation mais au renoncement relatif de l'ABF. Toutefois, il est légitime de s'interroger sur l'étendue de ses prérogatives dans le cadre de l'Inscription au titre des sites. En effet, les remarques formulées ressemblent davantage à celles que les services de l'État sont appelés à émettre dans le cadre d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques qu'à celles portant sur la préservation des sites pittoresques.

6.3.1.6. *Le traitement des pieds d'immeuble*

Le projet de rénovation des pieds d'immeuble est également un projet qui s'élabore en partenariat avec l'ABF. Demandé dès l'élaboration du programme par l'Office, le traitement des pieds d'immeuble devra s'articuler avec le projet de rénovation des espaces publics et celui des cœurs d'îlots, sur lesquels nous reviendrons plus loin.

Les différences d'enrobée ont disparu du fait de la volonté de l'ABF. Les galets et les carreaux d'origine ont été conservés devant chaque hall ainsi que les dalles dans la mesure du possible. Des haies ont été plantées devant les soubassements de manière à éviter les graffitis et de la végétation dense a été plantée également dans les espaces creux. Un contrôle d'accès par digicode a également dû être installé pour pallier aux dégradations menées par des non-résidents.

6.3.1.7. *La question des resserres*

Les resserres posent des problèmes de fonction. Un certain nombre aurait subi des dommages notamment au moment de la période des émeutes. L'équipe de maîtrise d'œuvre a fait des propositions de regroupement qui n'ont pas été retenues par

l'Office. La discussion ABF/architecte/Office a porté sur l'emplacement des resserres transformées en locaux conteneurs devant accueillir les déchets et le tri sélectif et sur les resserres restantes qui, d'après les habitants sont très souvent cambriolées et donc peu utilisées. Ainsi la plupart restant vacantes il a été envisagé de les détruire ou de les murer. Mais cette option n'a pas été retenue en raison de l'Inscription du site qui interdit la démolition de ces éléments qui sont considérés comme des éléments de décor. Figure 8. Nous verrons plus loin que ces resserres délimitent également les cœurs d'îlot, et que leur traitement est lié à cette question.

6.3.1.8. *Les clôtures et la résidentialisation*

Pour l'ensemble des cas abordés, nous avons constaté que les éléments du projet de connaissance pas de remise en cause brutale. Contrairement au cas du Pré-Saint-Gervais, l'ABF est intégré à la réflexion en amont du projet, ce qui évite que les décisions techniques concernant l'adaptation du bâti existant soient rejetées.

B. MENGOLI, interviewé dans le journal édité par l'office, *Cultivons notre cité-jardins*, n°10, février 2006, définit ainsi son rôle et ses relations avec les maîtres d'œuvre et d'ouvrage :

« J'ai participé à l'élaboration préalable du projet. Les échanges avec Monsieur Boidot sont fréquents et ont lieu en fonction de l'avancement du chantier. Je participe aux visites de chantier et examine les questions éventuelles de Monsieur Boidot et de l'entreprise en charge des travaux. Mon avis est surtout sollicité sur l'extérieur et les parties communes des bâtiments. Dans notre démarche partenariale, mon rôle est davantage un rôle de conseil que de contrôle. Par exemple, sur la question des menuiseries et du nettoyage des façades, j'ai été consulté sur la technique à employer et les meilleurs matériaux à utiliser. Jusqu'à présent, nos relations sont très enrichissantes et permettent un déroulement correct du chantier ».



Figure 5 : les fenêtres en bois originales sont remplacées par des menuiseries en PVC, à droite, sauf sur la place Marcel Pointet où elles demeurent en bois, à gauche. V.F. 2010.



Figure 6 : les portes de hall. Source J. BOIDOT.

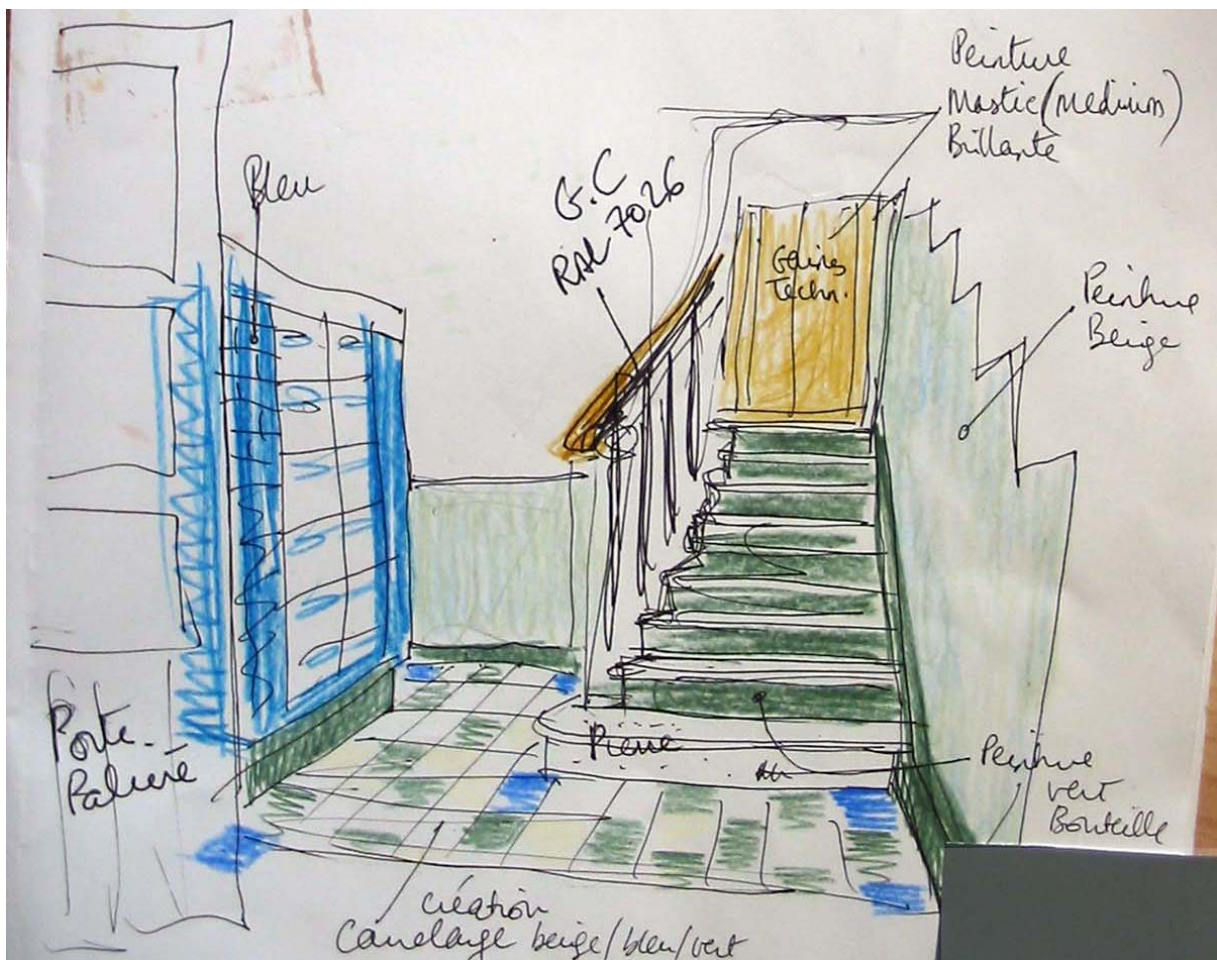


Figure 7 : le traitement des halls. Source J. BOIDOT.

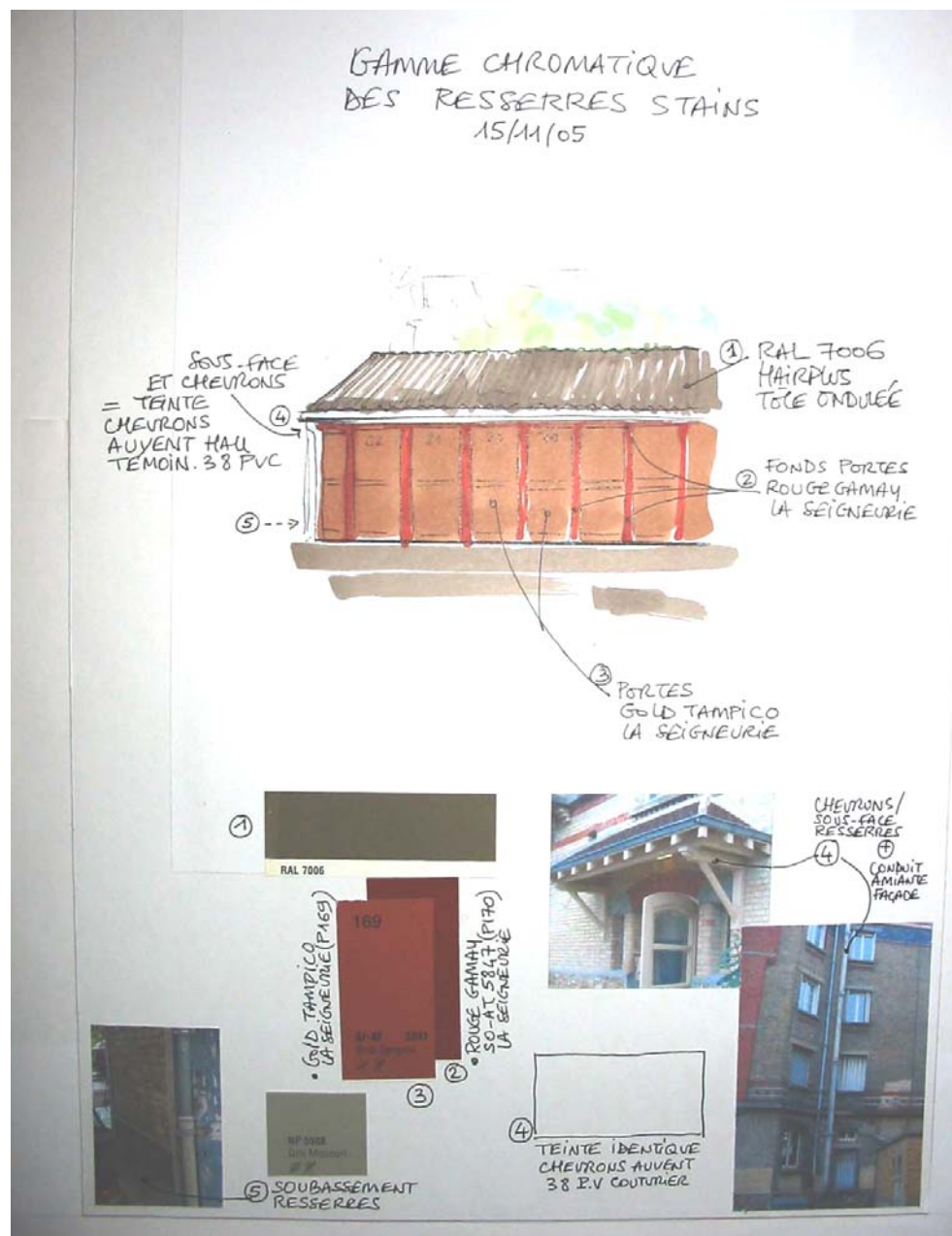
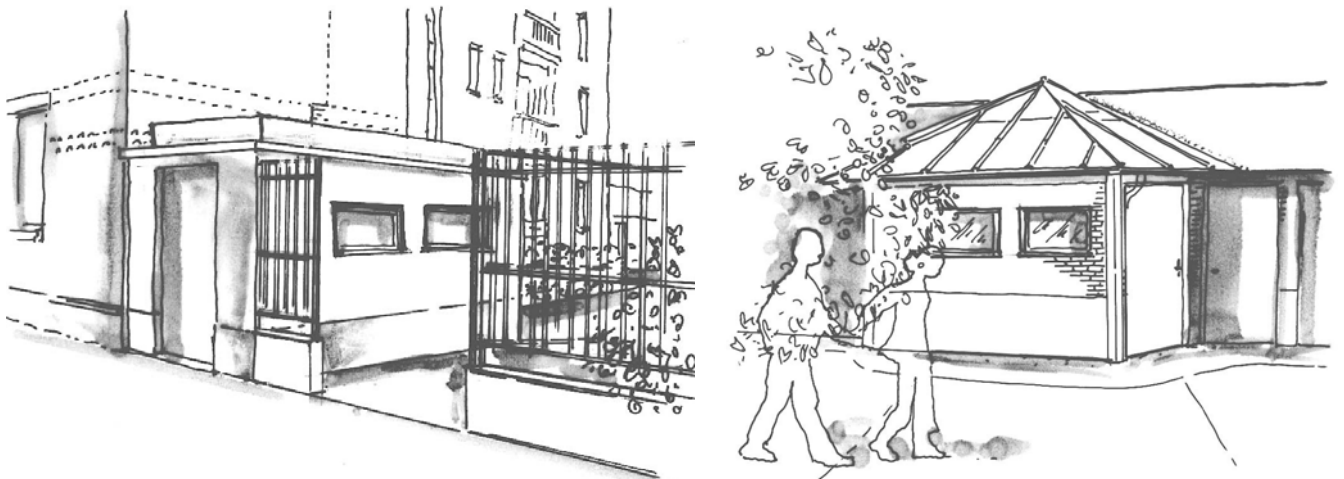


Figure 8 : les pieds d'immeubles et les resserres. Source J. BOIDOT

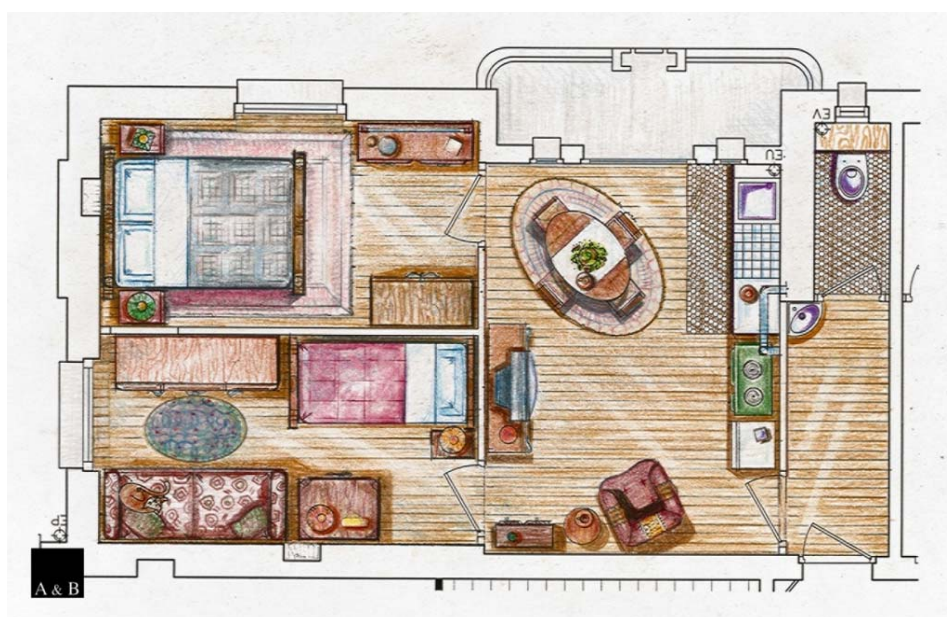
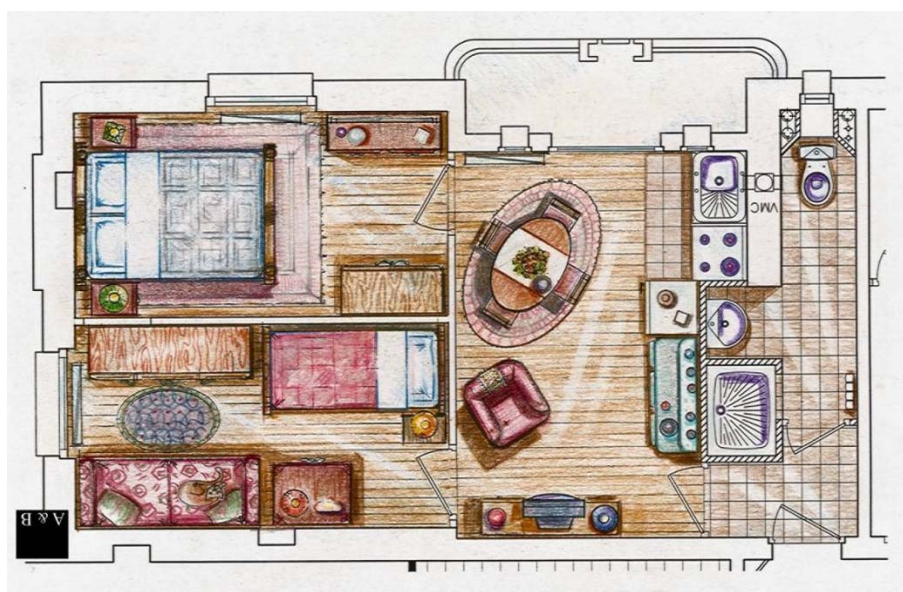
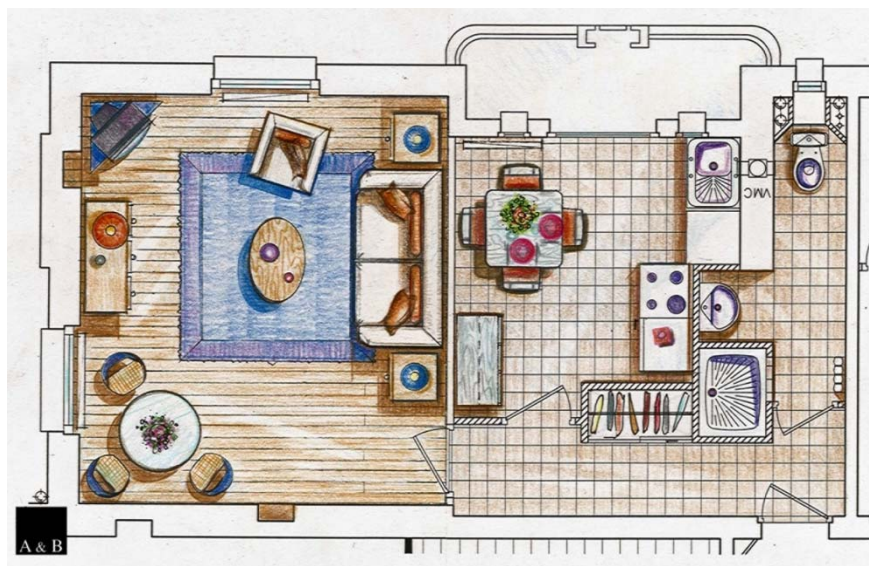


Figure 9 : différentes configurations de logements. Source J. BOIDOT.

6.4. Un projet négocié entre l'architecte et les habitants

6.4.1. Description des travaux

La réhabilitation prend aussi bien en compte l'aspect extérieur, ravalement des façades, fenêtres, réseaux, parties communes, que le confort à l'intérieur des logements comme la création de cuisine séparée, l'installation de salles de bain et de WC, la restructuration des logements par déclassement ou fusion.

6.4.1.1. Des méthodes de communication éprouvées

Les modes de communication et de validation proposées par l'architecte dans la note méthodologique de 2006 révèlent une grande expérience et des outils originaux. Dans cette note, chaque membre de l'équipe est présenté nommément, avec sa photo, selon ses compétences mais aussi d'un point de vue humain comme les mentions « marié, père de deux enfants ».... Cette mise en avant des personnes – là où d'autres agences mentionnent uniquement le nom de leur responsable – permet à Jean BOIDOT, certes de déléguer le travail de terrain tout en rassurant le maître d'ouvrage, mais aussi de s'inscrire dans un cadre « incarné » de respect des individus. Ce respect de la personne englobant bien sûr les autres acteurs du projet et les habitants.

Dans cette note, il montre également un exemple de fiche de travaux réalisée avec les habitants. Ce dessin montre clairement les décisions actées et permet à chacun de s'entendre. L'établissement des fiches de travaux est en effet un travail conséquent et important, qu'il convient de faire méthodiquement. Ceci renvoie à la façon dont Jean BOIDOT rédige les comptes-rendus de réunion. Afin d'acter les décisions à la fin de chaque réunion, sans attendre de retourner au bureau, J. BOIDOT s'est fait une spécialité de la rédaction des comptes-rendus bricolés à la main et aux ciseaux, puis photocopiés et remis aux participants.

Pour expliquer aux locataires les possibilités offertes par le projet et les recompositions d'appartements, lors des ateliers de concertation, l'architecte J. Boidot a utilisé

des images très parlantes, qui reprennent le vocabulaire et le quotidien des habitants de la cité-jardins. Figure 9. Ces dessins ont d'ailleurs été repris dans le livre *Les cités-jardins du nord-est parisien*.]⁵¹

Enfin, Jean BOIDOT considère qu'il faut alerter les habitants sur les nuisances générées par le chantier. On ne peut pas parler de remise en cause du projet, là non plus, tant les précautions de faire adhérer les locataires et de ne pas générer de conflits ont été prises à l'avance. La longue élaboration du projet entre 1999 et 2005 est certainement ce qui a permis de mettre au point chaque étape de la concertation et de la négociation avec les différents acteurs. L'évolution du projet se fait plutôt d'une tranche à l'autre, en améliorant ce qui a été fait grâce au retour d'expérience.

6.4.2. Le chantier

6.4.2.1. L'implication de l'Amicale des locataires

L'Amicale des locataires, qui compte actuellement une quinzaine de membres, s'investit surtout pendant la phase chantier. Elle juge si les entreprises portent la marque du sérieux : chantier propre, etc. A chaque tranche de travaux, un collectif de locataires, pas nécessairement adhérents de l'Amicale assure le relais auprès des suivants. Ils sont qualifiés de « groupe de travail » avec un référent par rue. Au lancement de chaque tranche, l'Amicale est d'abord conviée par l'Office, puis une deuxième réunion est organisée avec les personnes du groupe de travail. Ensuite c'est l'Amicale qui met son « grain de sel » selon L. CHAIGNON. L'Amicale, qui tient à conserver sa place dans la concertation, a demandé effectivement à être informée avant le groupe de travail. La validation par vote des habitants est nécessaire, travaux, plan de financement et montant du loyer sont communiqués aux locataires au cours de réunions collectives. Puis les locataires doivent signer individuellement les conventions de travaux pour chaque appartement. C'est là que le groupe de travail second efficacement l'Amicale.

⁵¹ POUVREAU B., COURONNE M., GAUDRY G., LABORDE, M.-F., *Les cités-jardins de la banlieue du Nord-est parisien*, Editions Le Moniteur, Paris 2007

Certaines réunions peuvent revêtir un caractère plus technique, comme celle qui s'est tenue le 6 mai 2010, concernant le système d'économie d'eau.

6.4.2.2. *L'implication de l'Office*

D'après P. GUILLARD de l'ODHLM 93, les principaux obstacles ont été des difficultés de chantier avec les commerçants, et pour le relogement des locataires de la tranche 3, en raison de la présence d'amiante dans les planchers qu'il faut perforer pour passer les colonnes montantes du chauffage.

Pour ce faire, l'Office a deux personnes chargées spécifiquement de ce problème et une mission de maîtrise d'œuvre sociale, au sein de la maîtrise d'ouvrage⁵².

6.4.2.3. *Les tranches de travaux à venir : les maisons*

Les architectes et Laurent ISRAËL, qui avaient été retenus à l'issue de la première consultation de 1999, ne seront finalement pas les maîtres d'œuvre de la réhabilitation des maisons. Ils avaient proposé des modifications importantes des pavillons, qui se sont avérées infaisables. Un second appel d'offre semble avoir été lancé en 2009, et a été remporté par l'agence de Jean BOIDOT.

D'après le journal *Cultivons notre cité-jardins*, deux options seront envisagées pour les maisons individuelles : fusions de logements sur le même principe que les collectifs dans le cas de deux logements vacants se jouxtant, ou création d'une extension de 15m² au rez-de-chaussée, côté jardin, sur un seul niveau. La réhabilitation de la cité-jardins de Stains est particulière étant donné qu'elle a déjà fait l'objet d'une politique d'entretien par le moyen d'une réhabilitation douce qui a permis d'intervenir sur 50% de la cité lors des congés de locataires. Parallèlement à cela, s'ajoute les réalisations déjà effectuées par les locataires eux-mêmes : installation d'une salle de bain, du chauffage, restructuration de la cuisine. Les garages construits en fond de parcelle, aux frais des locataires, l'entretien et la peinture du portail, révèlent une posture de quasi propriétaire.

Aujourd'hui l'ODHLM 93 souhaite intervenir plus globalement pour traiter des problèmes de fonds sur l'ensemble de la cité-jardins, tout en cherchant à préserver au maximum les améliorations déjà effectuées par l'Office et dans la mesure du possible par les locataires. La maîtrise d'œuvre cherche à trouver le meilleur compromis « *entre ce qui a été fait, les populations en place et ce vers quoi on tend* », L. JAN. Ce compromis entre réhabilitation diffuse et réhabilitation globale va donc redonner un confort aux logements et renvoyer une image positive à la nouvelle population, ce qui apparaît très important pour faire respecter et préserver ce patrimoine.

Cependant, cette volonté se heurte à l'opposition nette des habitants des maisons, qui rejettent les propositions de rénovation et ce bien qu'une maison témoin ait été réalisée. L'Office, début 2009, a réagi en commandant une enquête sociale destinée à savoir qui sont les véritables occupants et pour savoir s'ils peuvent légitimement s'opposer aux travaux car de nombreux baux ont été repris par des membres de la famille élargie des locataires d'origine, sans qu'ils puissent y prétendre,

Nous allons également voir que le rejet du projet d'espaces publics, notamment sur l'avenue Paty interfère avec les validations pour les projets de maisons individuelles.

⁵² Interview de Christine Lallemant et Hafid Belkhadra, *Cultivons notre cité-jardins*, n°11, juillet 2006. Interview de Valérie Bégic, *Cultivons notre cité-jardins*, n°14, juin 2007

6.5. Le lancement du projet de rénovation des espaces extérieurs

6.5.1. La mise en place du Grand Projet de Ville

En décembre 1998, les « Rencontres pour la ville » clôturent une série de conseils de quartier qui ont permis aux stanois d'élaborer « le projet de ville »⁵³

« Le grand projet de ville est totalement intégré au contrat de ville (cadre politique de la ville) qu'il vient renforcer afin d'obtenir un effet de masse susceptible d'améliorer effectivement les conditions de vie des habitants et de marquer en profondeur, de manière durable, la transformation d'image et la perception du quartier. Le contrat de ville doit précéder le GPV et prévoir l'accueil du GPV sous la forme d'avenant ou de complément aux documents constitutifs du contrat. L'objectif est de mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain dans le but d'amplifier et d'ancrer dans la durée le projet social et économique conduit dans le cadre du contrat de ville; ceci en cherchant à traiter les causes socio-économiques de la marginalisation des quartiers dits «en difficulté» tout en transformant leur image et leur statut au sein de l'agglomération afin de mettre un terme à la considération du quartier comme quartier à part, distinct du reste de l'agglomération »⁵⁴.

Les premières actions engagées dans le cadre du GPV à Stains sont :

- la restructuration du Clos-St-Lazare et du parc du Moulin neuf
- la restructuration urbaine du centre ville

Elles sont entérinées par la « Convention cadre-politique de la ville. Plaine Commune, Stains, La Courneuve. 2000-2006 », signée en 2000 et déjà mentionnée. C'est ce contrat de ville qui lance véritablement à la fois la rénovation des logements et le projet de renouvellement des espaces publics. A noter qu'à ce moment précis, la ville de Stains intègre également l'Établissement Public d'Aménagement, EPA-Plaine de France.

6.5.2. Diagnostic « Pattou »

« Consciente de la valeur patrimoniale de cet ensemble immobilier, la Ville de Stains a décidé d'accompagner l'opération de réhabilitation des logements par une

⁵³ http://www.ville-stains.fr/site/index.php?option=com_content&view=article&id=104&Itemid=190

⁵⁴ <http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=7083>

intervention sur les espaces extérieurs », PATTOU, p.3. Elle commande un diagnostic urbain et patrimonial à l'Agence Pattou et Associés et à Empreinte Paysage, qui doit apporter un éclairage méthodologique sur le pilotage de l'opération. Le diagnostic fait ressortir les *sites à enjeux* et préconise des orientations pour la gestion du patrimoine urbain. Il s'interroge également sur le choix de préserver « l'esprit ou la lettre », c'est-à-dire de préserver en l'état ou de faire évoluer les espaces extérieurs. La place Marcel Pointet, l'avenue Paul Vaillant-Couturier, l'Avenue Gorki et sa relation avec le Clos Saint-Lazare sont particulièrement remarquables. Leur réflexion s'appuie sur des études sur les stationnements, circulations, diagnostic phytosanitaire, etc. Le stationnement est particulièrement problématique et va nécessiter des interventions assez lourdes.

En octobre 2002, un certain nombre de propositions est fait par l'agence Pattou. La place Marcel Pointet est redessinée pour redevenir le centre de la composition urbaine. Figure 10. L'avenue Paul Vaillant-Couturier est redessinée de manière à clarifier le statut des commerces et des stationnements. Une proposition de traitement des cœurs d'îlots est également réalisée. Pour l'agence Pattou, « l'entrée prochaine de la ville dans Plaine-Commune devait amener Plaine Commune à porter le projet de la cité-jardins, alliant patrimoine et interventions sur les espaces extérieurs » PATTOU, p.35.

6.5.3. L'adhésion à la communauté d'agglomération Plaine-Commune

A l'issue d'un référendum qui a lieu en avril 2002⁵⁵, la ville de Stains adhère à Plaine-Commune, communauté d'agglomération créée en 2001⁵⁶, dont le président est le député de Seine St-Denis, P. BRAOUEZEC.

« La loi impose aux communautés d'agglomération l'exercice de certaines compétences : [développement](#)

⁵⁵ Le «oui» est adopté à 144 voix soit 83,84% des votants, le non pour 606 voix soit 16,16% sur : Votants : 3817 voix soit 4,36%, Inscrits : 15672 voix, Exprimés : 3750 voix Blancs/nuls : 67 voix [site de la ville]

⁵⁶ Les communautés d'agglomération sont créées en 1999 par la loi Chevènement, pour « simplifier le très complexe paysage administratif français, notamment en faisant disparaître les districts et en diminuant le nombre de syndicats intercommunaux », source Wikipédia.

économique, aménagement de l'espace communautaire, équilibre social de l'habitat, politique de la ville et le transport urbain. Dans d'autres domaines, elle octroie des droits mais laisse aux communautés davantage de latitude pour les exercer ou non : voirie, assainissement, eau potable, environnement et action sociale, équipements culturels et sportifs (3 compétences au moins parmi les 5 citées)⁵⁷. Dès lors, Stains bénéficie de la compétence et du financement de Plaine-Commune en matière d'espaces publics.

6.5.4. Le lancement effectif du projet

En 2004, la Ville de Stains remporte le prix d'art urbain Robert Auzelle, avec la mention « qualité de la vie sociale » entérinant la volonté de faire un projet exemplaire, qui intègre les questions de développement durable. Figure 12 : Stationnements, trois scénarios, source Empreinte & Pattou, 2002.

En 2005, une étude de stationnement et circulation, réalisée par le BET TRANSITEC, fait plusieurs propositions pour améliorer le stationnement dans la cité-jardins. L'équipe fait trois scénarios : une proposition de création de trois souterrains au niveau des deux plus grands cœurs d'îlots sous la place Marcel Pointet. Elle scénarise également la possibilité de stationnement dans les cours des collectifs par la création d'environ 200 places et en cœur d'îlots par la création d'environ 600 places. Le 3^{ème} scénario s'accompagnerait de l'aménagement de quelques unes des cours d'immeubles collectifs, et de la création de stationnements résidentiels au pied des collectifs. Tout ceci doublé d'une amélioration de l'offre en transports collectifs envisageant également l'aménagement d'un parking-silo au nord de la cité-jardins et d'un parking public dans le cadre d'une recomposition du carrefour Stalingrad/Gorki/Salengro au sud de la cité-jardins. **Figure 12.**

⁵⁷ http://fr.wikipedia.org/wiki/Communaut%C3%A9_d%27agglom%C3%A9ration

- Modification des tracés des voies et de la place
- Agrandissement des limites de la place / place prioritaire sur voies
- Suppression des stationnements sur la place
- Replantation d'arbres en limite de place
- Conservation des arbres existants intéressants (si compatible avec le parking)
- Square arrière utilisé en parking d'appoint provisoirement
- Parking en sous-sol



Illustration
Bertrand
Franqueville

Ville de Stains / Etude sur la requalification des espaces extérieurs de la cité-Jardins / Agence Pattou et Associés - Empreinte - SCOPING / Propositions / oct 2002

LA PLACE MARCEL POINTET

LA PLACE, LE PARVIS

L'intention du schéma est de proposer une place la plus large, cadrée par des immeubles.

Sur cette place face au théâtre, s'installe le parvis cadré par une ossature végétale. La place est un plateau relevé où le piéton et l'automobiliste se partagent l'espace. Les voies sont recalibrées pour occuper des emprises minimales.

La borduration sera dessinée pour éviter la dispersion du mobilier (borne, garde corps) sur l'espace public.

La continuité de la place (chaussée, trottoir, parvis) sera assurée par un matériau noble.

Le grès sera l'élément minéral dominant.

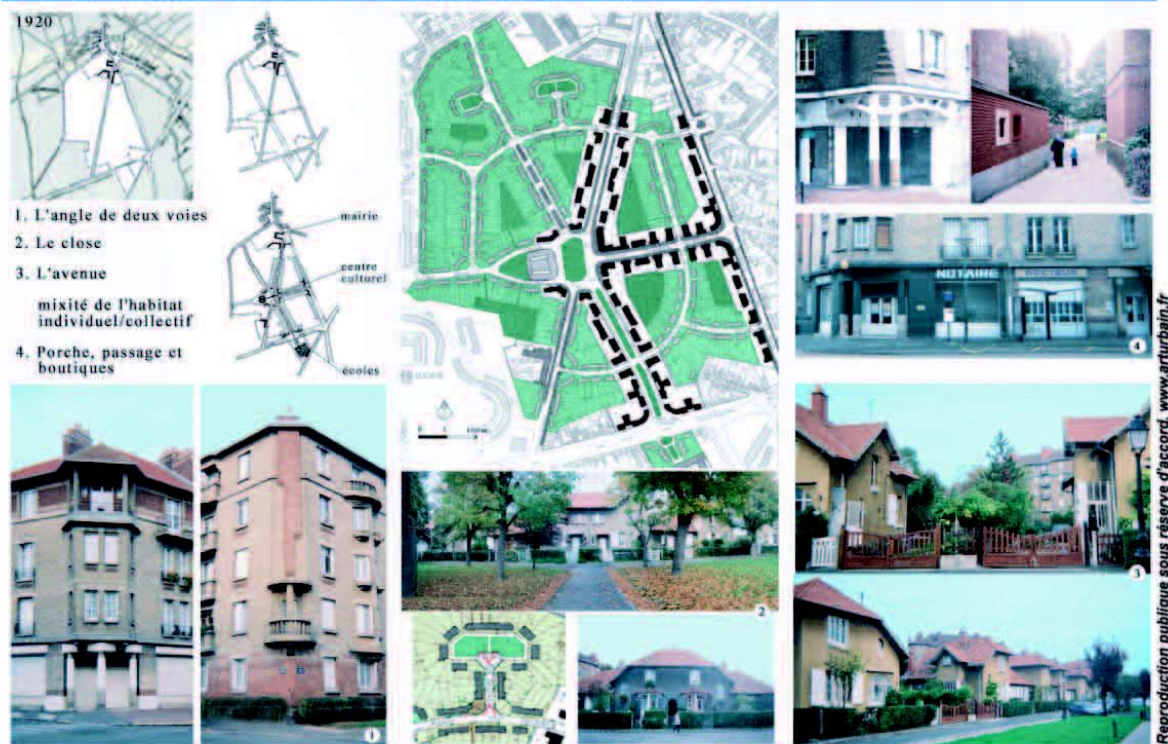


Figure 10 : le projet de la place Marcel Pointet. Source Pattou

Prix arturbain.fr 2004

Société :	Commune de Stains BP 73 - 93 241 Stains cedex Tel : 01 55 93 57 92 E-mail : cab1.elus@stains.fr / www.stains.fr
Responsables :	Michel Beaumale, maire de Stains, Séverine Romme, Directrice générale des services
Présentateur :	Jean-Paul Le Glou, adjoint au Maire chargé de la vie associative et des quartiers
Organismes décisionnaires :	Office Départemental HLM de la Seine Saint-Denis, Service Départemental de l'architecture et du paysage (Architecte des bâtiments de France)
Description de l'opération :	Aménagée à l'origine par l'Office public d'habitations à Bon Marché du département de la Seine dans l'ancien parc du château détruit en 1870, "la Cité-jardin de Stains est située au centre de la commune et se soude au vieux village de Stains sur la place de la mairie même". La partie habitation comprend 1676 logements (1220 "collectives" réparties en immeuble R+3 à R+5, avec de grands jardins communs et 456 en maisons individuelles avec jardins). C'est un des premiers ensembles de logements sociaux construits après la Loi Loucheur entre 1921 et 1933. En plus des voies publiques existantes, sur 27 ha La Cité-jardin comptait au recensement de 1999, 3300 habitants, soit 10% de la population de la commune. La surface moyenne des logements est de 52 m ² jusqu'à 65 m ² . La cité est dotée d'équipements publics : écoles, transports, théâtre Paul Eluard, et de commerces de proximité localisés au pied des immeubles collectifs. La cité a été inscrite à l'inventaire des sites par décret du 28 juin 1976.
Equipe pluridisciplinaire :	Architectes-directeurs : Georges Albenque et Eugène Gonnot <i>Nota : une enquête permettra de rechercher les membres de l'équipe pluridisciplinaire de l'Office. Ceux-ci travaillaient en 1922, selon l'esprit fixé par Henri Sellier (étude topographique, établissement de maquette en relief, études sociologiques, origine historique des habitants " pour satisfaire aux nécessités locales ", comme le disait Raymond Unwin).</i>

UNE CITE-JARDIN AUX REFERENCES DURABLES, Stains (93)



Qualité architecturale :

- S'inspirant des principes des garden-cities de Ebenezer Howard et Raymond Unwin, la composition de Stains s'inscrit en continuité avec le centre-bourg. Elle utilise le réseau des 3 voies existantes rayonnant depuis la mairie, elle prévoit 4 grands îlots dans un **système hiérarchisé de voies**. La voirie secondaire dessert les maisons individuelles (croquis).
 - L'**alignement alterné des immeubles** en bordure des voies principales et les plantations d'alignement évitent la monotonie.
 - Les espaces publics (**rue, allée, avenue**), semi-publics (**le close**)(2), communs et privatifs (potagers et jardins) sont adaptés aux usages des habitants.
 - Le positionnement des grands équipements en fond de scène dans la **perspective** des axes principaux renforce la lisibilité.
 - Le **traitement diversifié des façades** participe à la variété dans une unité de matériaux (briques ocres rouges et blanches) et de **décor** (façades ornées de faïences, se poursuivant dans les cages d'escalier en mosaïques).
 - Le traitement des **angles de 2 voies** (1) contribue au repérage identitaire des immeubles dans l'unité d'ensemble.
- Nota : la restauration du bâti, la réfection de la voirie et la recherche du report du stationnement entrent dans la problématique du projet de la ville.*

Qualité de vie sociale :

- La **mixité entre immeubles collectifs et maisons individuelles** évite l'effet ségrégatif observé dans les grands ensembles.
 - Le principe de **filot** contribue à la "résidentialisation de fait".
 - La mixité entre logements et commerces en pied d'immeuble est un facteur d'animation et de sécurité dans le quartier.
 - L'amicale des locataires contribue à l'animation du quartier.
 - La **culture du jardin** apporte une ressource économique et une activité de détente aux familles.
- Nota : la place des commerces, l'animation d'associations du quartier entrent dans la problématique du projet de la ville.*

Respect de l'environnement :

- Pour l'époque (1920 à 1930), les conditions d'hygiène apportées (1000 douches et chauffage central des immeubles en place centrale) étaient tout à fait exceptionnelles. Les nuisances dues au stationnement des véhicules étaient absentes dans un **quartier verdoyant et calme**.
- Nota : la valorisation des emprises foncières libres en limite de la cité-jardin, le report du stationnement, la mise aux normes de l'habitat et l'économie d'énergie entrent dans la problématique du projet de la ville.*

Figure 11 : Le prix d'art urbain Robert Auzelle, 2004

STATIONNEMENT EN COURS DE COLLECTIFS

Offre de places en pied d'immeuble, avec maintien des cours d'îlot.
Possibilité de découper en petites unités, permettant d'éviter les gimkanas dans les cours, et facilitant la sécurisation des parkings.
Solution moyennement économique en rapport coût/place (distribution non optimisée).

Réponse partielle au problème : offre d'environ 200 places.
Suppression des cavettes, ou remplacement par des garages-ateliers.
Ne peut être privatisé car nombre de places proposé insuffisant au regard du nombre de logements.



STATIONNEMENT EN COEUR D'ÎLOTS

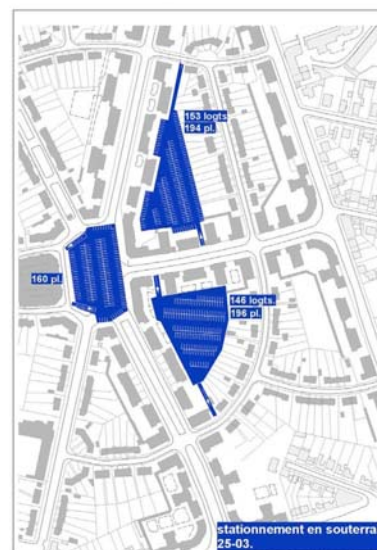
Offre de places importante : plus de 600 places.
Possibilité de résidentialiser.
Possibilité de proposer des garages en fond de parcelle des individus.
Possibilité de garder les arbres en place.
Les cours d'îlots deviennent moins insécurisés, car fréquentés.
Solution la plus économique en rapport coût/place.

Réductions des espaces dédiés aux jardins en coeur d'îlots.
Perte de l'ambiance « jardin intérieur ».



STATIONNEMENT EN SOUTERRAIN

Offre de places importante (150 à 200 pl par niveau et par parking).
Maintien des cours d'îlot en jardin suspendu (jardins familiaux, espace de jeux).
1 entrée/1 sortie par coeur d'îlots.
Solution la plus respectueuse des dispositions d'origine.
Permet de proposer du stationnement réglementé courte durée avenue Paul Vaillant Couturier.
Difficulté de garder les arbres en place (sauf cas exceptionnel où l'on pourrait ménager une fosse).
Nécessité de paroi moulée (nappe phréatique à environ -2,50m).
Nécessité de garder les parkings > reports sur charges locatives.
Solution la plus onéreuse en rapport coût/place.



Ville de Stains / Etude sur la requalification des espaces extérieurs de la cité-Jardins / Agence Pattou et Associés - Empreinte - SCOPING / Propositions / oct 2002

20

Figure 12 : Stationnements, trois scénarios, source Empreinte & Pattou, 2002

6.5.5. La convention ANRU

En 2006, la municipalité de Stains et Plaine Commune conventionnent avec l'ANRU des projets de rénovation urbaine portant sur la cité-jardins, 53 millions d'euros, le Clos Saint-Lazare et Allende, 173 millions d'euros et le quartier du Moulin Neuf, 9 millions d'euros. Cette convention succède au GPV qui les concernait antérieurement. Elle permet le lancement effectif de l'opération. 2006 est également l'année où le projet de mise en valeur touristique de la cité-jardins s'accélère, nous y reviendrons plus loin. Ceci a pour effet de démultiplier la dynamique qui porte le projet d'espaces publics et de le faire passer dans sa phase opérationnelle.

6.5.6. Phase opérationnelle de la réalisation des espaces publics

6.5.6.1. Le référendum de 2006

Une consultation de la population s'est tenue du 28 février au 4 mars 2006⁵⁸. Un vote

⁵⁸http://www.villestains.fr/11_archives/consultation_citejardins_0306/consultation_som.html

référendaire a lieu présenté sous le titre de « Consultation de la population sur les aménagements des espaces publics de la cité-jardins ». Trois questions sont posées aux habitants. La première question, principale, concerne le choix de privilégier la circulation douce, la seconde, qui est une question subsidiaire concerne l'aménagement de la Place Marcel Pointet en un « vaste espace piétonnier et aéré » tandis que la dernière concerne la possibilité d'une mise en voix piétonne de l'avenue Paty.

On dénombre 402 votants au total sur 1600 foyers. La majorité, plus de 75% d'avis favorables dans les trois cas, se prononce en faveur de ces nouvelles mesures.

Ainsi la requalification des grands axes de la cité-jardins tel qu'énoncé dans le programme de l'ANRU a pour objectifs de « rééquilibrer l'utilisation de l'espace public au profit des modes de circulation douce et d'optimiser le stationnement public »⁵⁹. Le programme retenu consiste à aménager la place Marcel Pointet et quatre des principales avenues de la cité-jardins.

⁵⁹http://www.pref93.pref.gouv.fr/newsletters/lettre_n11/lettre_n11_stains.html

6.5.6.2. *Mise en place d'une MOUS*

La ville de Stains met en place une MOUS : maîtrise d'œuvre sociale urbaine.

6.5.6.3. *Définition des objectifs et exigence des acteurs*

Il s'agit d'accompagner la rénovation des bâtiments par le réaménagement et la requalification de tous les espaces publics de la cité-jardins. Un rééquilibrage de l'espace public au profit des circulations douces semble trouver un écho parmi les habitants. Il s'agit à la fois d'initier un « partage » de l'espace public en limitant les flux automobiles, et de lui redonner sa fonction de façon « favoriser la convivialité, la sécurité et la mise en valeur du patrimoine ». Chaque acteur a des exigences quant à la qualité des espaces publics à projeter.

Pour l'ABF, il s'agit de « rehausser la noblesse de la cité-jardins et conserver la singularité de sa composition urbaine au travers d'un choix pertinent de matériaux et de mobilier ». Pour Plaine-Commune, le maître d'ouvrage, il s'agit de souligner la singularité du lieu par des « aménagements très identifiants ». Pour la Ville, il s'agit de reconstruire une centralité autour de la place Marcel Pointet.

6.5.7. **Choix des maîtres d'œuvre et propositions**

6.5.7.1. *Étendue de l'étude*

A l'issue d'un appel d'offre organisé par Plaine-Commune en 2006, c'est l'équipe Empreinte Paysagistes, qui avait participé au diagnostic urbain en 2002 qui est retenue.

Les aménagements proposés mettent en avant :

- la valorisation du patrimoine
- l'amélioration d'une qualité de vie individuelle et collective favorisant sécurité et solidarité
- la priorité aux circulations douces
- la limitation de la place de la voiture
- la contribution à la réduction des nuisances urbaines et à la pollution

- la participation à l'attractivité résidentielle, commerciale et touristique de la cité-jardins et de toute la ville

L'étude porte sur les stationnements, les cœurs d'îlots, les arrières de bâtiments, le dessin des clôtures, haies... ainsi que sur un pré-chiffage. Les scénarios élaborés lors de l'étude de 2002 sont repris. Les aménagements de voiries doivent renouer avec le caractère d'un quartier paisible, éviter les chuintements de circulation.

L'aménagement des espaces publics comporte trois phases. La première concerne les avenues Paul Vaillant-Couturier Nord ainsi que la Place Marcel Pointet qui sont les deux espaces principaux de la composition urbaine. La deuxième phase concerne les avenues Paty et Division Leclerc. Enfin la troisième phase se terminera avec l'avenue Bégué. Le coût total TTC de l'avenue Paul Vaillant-Couturier et de la Place Pointet est de 3 752 179 euros avec une subvention ANRU de 965 541 euros soit 25%.

6.5.8. **La Place Marcel Pointet**

6.5.8.1. *L'espace Paul Eluard*

La place Marcel Pointet doit devenir un espace de représentation à la fois pour la Ville et pour le projet de mise en valeur touristique de la cité-jardins porté par Plaine-Commune. L'aménagement de l'espace semble devoir correspondre à un lieu réunissant les qualités pour accueillir à la fois des manifestations locales et d'envergure.

En effet, la mairie est située à proximité mais le parvis ne peut pas accueillir de manifestations importantes. L'espace Paul Eluard, situé Place Marcel Pointet est qualifié « d'emblématique » et de « point focal » de la cité-jardins par l'agence PATTOU. Il comprend une salle de spectacle de 600 places et une salle polyvalente en sous-sol. Il a la particularité d'être associé à des logements aux étages. L'équipe préconise une réflexion sur l'optimisation de son usage et une réhabilitation éventuelle.

6.5.8.2. *Un espace de représentation*

L'agence PATTOU relève l'intérêt de la place qui a toujours été envisagée comme un jardin public avec une axialité forte. Cette structure générale du jardin public, se retrouve dans

les aménagements de jardinières et les arbres. Cependant, « l'ampleur de la végétation et les aménagements de jardinières ont tendance à refermer l'espace central et à faire disparaître le cadre général de la place ». L'intention est donc de faire une place plus large, cadrée par les immeubles. Il s'agit de faire en sorte qu'elle soit en lien direct avec la mairie, d'en faire un lieu ouvert et polyvalent ouvrant la perspective vers le théâtre.

6.5.8.3. *Matériaux de revêtement*

L'idée première des paysagistes d'étendre visuellement le sol de la place vers les façades, en traversant les rues, en pavés de grès, s'avère infaisable pour des questions de coût, le prix des matériaux ayant subi une inflation de 20% depuis les premières études de 2002. Seule la partie centrale sera minérale, avec une variante pour la partie centrale, décaissée. Les arbres sont répartis aléatoirement autour de la place et non alignés comme prévu initialement. Ainsi l'évolution majeure concerne non pas le choix du tracé qui n'a pratiquement pas évolué entre la première étude de 2002 et la réalisation mais le choix du mobilier urbain et surtout des matériaux de revêtement sous l'influence du maître d'ouvrage et de l'ABF.

En 2002, l'équipe PATTOU préconise l'emploi de « matériaux nobles », notamment pour la chaussée, le trottoir et le parvis. Le grès serait l'élément minéral dominant, tel que l'existant. En cela, ils rejoignent le point de vue de l'ABF pour qui la qualité des matériaux et des essences est capitale. Ces choix ont provoqué de nombreux débats qui ont amené à une production de charte pour les matériaux et le mobilier importante pour la création d'une cohérence.

Après l'abandon du grès, le choix des paysagistes s'est porté sur le béton désactivé pour les sols. Cela s'est fait en fonction du revêtement existant, un béton beige avec de très gros agrégats se trouvant sous les stationnements. L'agence Empreinte dit avoir réellement « milité » pour retrouver ce matériau datant probablement des années 70

« assez vieux pour faire référence et avoir valeur patrimoniale sur la cité-jardins. Nous, on voulait retrouver cette question du béton des années 30-40, référence à l'époque de l'introduction du béton en ville et du mouvement naissant de l'architecture moderne »,

L. TROHA.

Le béton désactivé constitue d'autre part un matériau de sol largement utilisé par Plaine Commune pour les aménagements des parcs et des jardins. L'idée étant également de renvoyer à la dimension végétale de la cité-jardins au travers du choix de ce matériau dont les allées des jardins sont souvent faites. Malgré tout, lors de la discussion sur la charte de matériaux de sols avec la maîtrise d'ouvrage, le béton désactivé sera finalement abandonné au profit de l'enrobé beige. En effet, l'entretien de cette surface par les services de la voirie est prétendument trop compliqué.

En réalité, l'enrobé beige, matériau que les paysagistes n'ont jamais utilisé au préalable, pose de nombreux problèmes d'entretien. Ayant été mal réalisé, il s'est fissuré et doit être entièrement repris sur la place Marcel Pointet. Par ailleurs, sa forte réverbération a provoqué des problèmes en regard des végétaux et de la puissance de l'éclairage nocturne.

6.5.8.4. *Le cèdre, expression de la représentation politique ?*

L'idée des paysagistes qui émerge au fur et à mesure de la prise en compte des différentes exigences des acteurs, est de structurer la place autour de deux éléments notables : un bouquet de cèdres et l'espace Paul Eluard.

Les cèdres sont un cadeau d'une institution à la ville dans les années 70. C'est l'illustration même de cette volonté de représentation du politique sur une place dédiée à la culture. La municipalité tient fermement à conserver l'arbre alors que l'ABF ne se prononce pas en faveur de sa conservation. Finalement ce sera les seuls arbres conservés, l'ABF concédant avec une vision de la place sur le long terme son mérite d'occuper la place « en attendant que d'autres prennent le relais », entretien L. TROHA. L'équipe des paysagistes qui ne souhaitait pas non plus garder le bouquet de cèdres a priori dira qu'ils sont finalement bien placés : « ils ponctuent un certain nombre de places et cachent également le Clos-Saint-Lazare » (idem).

6.5.8.5. *Le choix des essences végétales*

La question du végétal fait l'objet de nombreux débats révélant ainsi l'importance de cet aspect dans la cité-jardins. Il est bon de rappeler que l'ensemble est protégé au titre des paysages pittoresques remarquables, ce qui implique de fait l'avis de l'ABF. Le projet se doit d'un côté de valoriser le cheminement piéton, pour respecter les engagements pris lors du référendum, menant à l'abattage des arbres et à la réorganisation de leur implantation. D'un autre côté, la protection au titre des sites remarquables oblige à justifier ce remaniement.

Le choix des essences a été l'occasion de débats entre l'ABF, Plaine-Commune et les paysagistes. Finalement, le souhait de l'ABF de planter des chênes et des tulipiers, essences très nobles, et des arbres de « première grandeur » qui pousseront très longtemps et seront très larges est accompli. Mais les arbres ont été très peu arrosés les deux premières années. D'autre part les discussions sur les revêtements de sol se sont faites tardivement et la réverbération induite par ce type de revêtement de sol n'avait pas été prise en compte. Cela a créé une situation de sécheresse extrême pour les végétaux qui n'ont pas résisté. Des pourparlers ont ainsi été conduits pour introduire une essence qui tolérerait beaucoup mieux la lumière et la sécheresse, et si les chênes sont maintenus, les tulipiers vont probablement être remplacés par des robiniers, beaucoup plus communs, entretien L. TROHA.

6.5.8.6. Réception de la place Marcel Pointet

Au final, bancs et arbres se retrouvent à l'écart. Figure 13. L. TROHA souligne l'impression d'un espace de représentation plus que d'un lieu de convivialité renforcée par le fait que les arbres nouvellement plantés sont jeunes. La réception du réaménagement de la place Marcel Pointet est très mitigée. Pour certains habitants, c'est même un échec d'autant que la place avait été déjà réhabilitée en 1983.

« Les gens sont déçus de cette place. Mais c'est vrai qu'on n'avait pas l'habitude de la voir comme ça et c'est vrai qu'elle est glissante. On a été déçu aussi car il n'y a pas assez d'arbres. Les personnes, mères de familles ou personnes âgées n'ont pas de coins d'ombre... pour l'instant. Beaucoup de gens se plaignent de cette place là. C'est vrai qu'on l'a connue,

on rabâche, mais plus accueillante. Il était prévu des initiatives... il n'y a pas beaucoup plus d'initiatives qu'avant et maintenant c'est devenu un espace, je ne dis pas vide mais plat », L. CHAIGNON.

Malgré tout, ils reconnaissent que la place met l'architecture en valeur. Les habitants se sont avant tout surtout inquiétés du sort réservé aux arbres, sans vraiment s'engager dans le débat à propos de la question des matériaux. Ce débat là, très technique s'est réalisé en interne et en l'absence des habitants. La place a été inaugurée en même temps que l'avenue Paul Vaillant-Couturier, à l'occasion des journées du patrimoine, le 20 septembre 2008, à l'issue d'un an de chantier.

Le square Albert Moreau ne fait par contre l'objet d'aucune réflexion. Situé à l'arrière du théâtre, il est le résultat de la démolition des bains-douches qui s'adossaient au mur aveugle de la cage du théâtre. Le square selon l'agence Empreinte « a des difficultés à trouver son statut car peu mis en valeur dans cette configuration cernée de voiries ».

6.5.9. L'avenue Paul Vaillant-Couturier

6.5.9.1. Les arbres

Créée sur l'ancienne allée d'honneur du château, c'est l'avenue principale de la cité-jardins, reliant la mairie et la place Marcel Pointet. Le diagnostic phytosanitaire réalisé en 2005 révèle que le patrimoine arboré, principalement des platanes, est arrivé à maturité.

Sur l'avenue Paul Vaillant-Couturier nord, l'équipe de paysagistes recommande l'abattage des platanes qui forment un « énorme alignement planté » de manière irrégulière. Pour l'avenue de la Division Leclerc, les érables se révèlent très endommagés par le stationnement sauvage qui abîme les troncs. Pour l'avenue François Bégue, on décide que les platanes seront conservés, il s'agit juste de refaire à neuf les revêtements.

Sur l'avenue Paul Vaillant-Couturier, la proposition de réorganiser le pas des arbres sur le stationnement est accepté par les habitants, malgré un désaccord initial puis quelques branches étant tombées, la décision de l'abattage s'impose finalement, mais demande un grand renfort de

négociations. Ici, c'est l'argument « scientifique » du diagnostic phytosanitaire, qui montre que les $\frac{3}{4}$ des platanes sont malades et vieux, voire dangereux, qui est avancé, imparable, face aux habitants absolument récalcitrants à l'idée d'abattage. Figure 14.

Trois platanes plus jeunes et moins malades ont néanmoins été maintenus dans une alcôve. La décision de planter des jeunes arbres déjà très gros pour avoir un effet de voûte et d'alignement a également été prise, soutenue par l'ABF pour réduire l'impact psychologique.

Les travaux sur l'avenue Paul Vaillant-Couturier ont consisté plus spécifiquement en une reprise d'ensemble des surfaces minérales, du mobilier et de l'éclairage ; la largeur de chaussée a été réduite en vue d'un aménagement en « zone 30 » et des places de stationnement pour les commerces ont été créées. La question de la sécurité a été fortement portée par les commerçants et principalement en la personne du buraliste qui s'étant vandalisé à plusieurs reprises et qui souhaitait que sa devanture reste visible et ne soit pas dissimulée par des arbres. Ainsi seuls deux arbres au lieu des cinq prévus ont été plantés.

Aujourd'hui, beaucoup de personnes remarquent que l'abattage des arbres apporte davantage de lumière dans les logements, et permet une lecture plus directe des façades rénovées.

6.5.9.2. *Les revêtements*

Le projet a connu quelques variations concernant les matériaux et la disposition des stationnements.

Sur les sections courantes de Paul Vaillant-Couturier, il y a un mariage de grès déjà présent sur le site et d'asphalte noir pour la circulation. Les « alcôves », formées par des bâtiments en retrait et les endroits où stationnent les piétons sont traités en grès. Pour le reste, c'est encore l'enrobé beige qui a été imposé par le refus de Plaine-Commune de mettre du béton désactivé sur l'espace public. Figure 15.

6.5.10. L'avenue Paty

6.5.10.1. *La question des stationnements*

Si les aménagements concernant les avenues Division Leclerc et Paul Vaillant-Couturier se font sans heurt ce n'est pas du tout le cas concernant ceux de l'avenue Paty. Alors que globalement, le référendum de 2006 renforce l'idée du développement des modes de déplacement doux dans le quartier, la réduction, ou le contrôle de l'omniprésence de la voiture est problématique. En 2002 déjà, les agences Empreinte et Pattou appuient les politiques dans leur volonté de la réduire et de redonner l'espace public aux piétons. D'après J.-P. LEGLOU, ils « élèvent le niveau », c'est-à-dire qu'ils apportent des arguments concrets pour faire entrevoir d'autres possibilités d'aménagement, notamment sur l'avenue Paty qui est une des plus belles allées de la cité, bordée de maisons et possédant un terre-plein central planté sur lequel stationnent les voitures. En effet l'usage est depuis plus de trente ans de se garer sur le terre-plein central peut-être pour des raisons de commodité de manipulation du volant, la plupart des pavillons n'ayant pas de garage.

La proposition des paysagistes est de basculer le stationnement du côté des maisons et de libérer le terre-plein. L'avenue Paty a un profil de rue extrêmement étroit, qui rend difficile l'idée de retrouver un véritable terre-plein central, idée suggérée par l'ABF. Qui propose d'en faire un lieu « qui réunisse ». Mais les habitants redoutent des stationnements, notamment de camions, juste devant chez eux. De plus, l'argument de la « rencontre » permise par cet aménagement ne tient pas : « les gens qui se connaissent tous demandent un arrêté pour faire des fêtes de voisinage », L. TROHA. Ils n'ont de fait pas besoin qu'on les aide à se rencontrer, expérimentant déjà leur propre vivre ensemble depuis des dizaines d'années.

6.5.10.2. *La concertation*

Aux trois réunions concernant la deuxième phase relative au traitement de l'avenue Paty, les $\frac{3}{4}$ des habitants de la rue étaient présents. A titre de comparaison, pour l'avenue de la Division Leclerc, beaucoup plus peuplée, il y avait 8 personnes. La première réunion a eu lieu en décembre 2008 pour choisir entre trois scénarios.

« On est venu avec trois hypothèses parce qu'on

voulait montrer que c'était de la concertation même si clairement on poussait la troisième avec l'idée d'un terre plein central, clairement dédié aux plantations et à des lieux de rencontre» », L. TROHA.

Disposer les voitures côté maison semble « une idée toute simple » mais qui ne passe pas auprès des habitants, dont quatre ou cinq d'entre eux, rapidement identifiés comme les plus véhéments et largement à l'aise dans la critique. La proposition est rejetée. Une seconde réunion a donc dû être organisée.

Cette fois-ci, l'équipe de paysagistes ne refait pas de proposition mais présente des perspectives rapides alimentant davantage l'aspect visuel afin « que les gens se projettent davantage dans le plan projet ». Elle affine également les arguments soumis à la concertation notamment en présentant des études de braquage plus confortables, des trottoirs adaptés aux normes handicapées. Comme plusieurs locataires handicapés réclament une place devant chez eux, les opposants se rangent du côté de cette solution. Et c'est finalement l'argument du « vert » qui permet de nuancer la véhémence de certains ; l'idée défendue de retrouver un jardin sur l'espace public est apprécié. Toutefois ceci ne suffit pas à faire démordre de leurs positions les riverains opposés et la réunion s'achève sans l'adhésion des locataires.

Après plusieurs semaines de tergiversations sur la méthode à employer, allant de la concertation au référendum, l' élu décide finalement que les habitants soient rencontrés un par un pour avoir l'avis de ceux qui ne sont pas exprimés en collectif, ce qui amène chacun à se positionner. Les gens rencontrés un par un, en soirée, finiront par voter en faveur de la proposition de stationnement sur la chaussée. Figure 17.

« il n'était pas question de dire on va les manipuler, pas du tout ça. Mais de dire : on va quand même expliquer, essayer d'avoir l'avis de ceux qui n'ont pas parlé en collectif, parce que là dans la démarche démocratie il y a un ça. C'est pour ça qu'il faut inventer un peu de nouvelles formes », J.P. LEGLOU.

Selon les dires de certains techniciens le choix de s'exprimer collectivement n'a finalement pas été laissé aux habitants.

6.5.10.3. Le choix des candélabres

Cet aspect de l'intervention semble avoir fait l'objet de très nombreuses discussions toujours en gardant à l'esprit le mot d'ordre de Plaine-Commune que l'équipe Empreinte s'est complètement appropriée, à savoir veiller à réaliser un projet qui continue de placer la cité-jardins en tant que composition urbaine particulière. Ainsi cela s'illustre dans l'exigence de l'agence de coller au plus près à la dimension authentique de la cité-jardins en croisant avec sa réinterprétation contemporaine. L'équipe doit faire valider ses choix à deux niveaux d'interlocuteurs différents : en premier lieu l'ABF avec qui la collaboration est de proximité et les avis partagés, et Plaine Commune, ici plus pointilleux.

Dans le projet, les candélabres actuels sont laissés en place mais des systèmes électriques permettant la pose d'ampoules à économie d'énergie sont installés. Selon l'agence Empreintes, c'est « du faux vieux candélabre des années 70 », d'après L. TROHA ils ressemblent à ceux des années 30-40, et ont de fait une valeur jugée intéressante.

Le modèle de l'éclairage piéton à 4 mètres de hauteur plutôt que l'éclairage routier est un choix auquel tient particulièrement l'équipe Empreinte, qui dit s'être fortement « battue » pour faire passer cette idée.

En effet Plaine Commune a fixé des quotas pour le réglage des luminaires pour des raisons de sécurité que les paysagistes remettent en question. Notamment au niveau de la place Marcel Pointet qui est beaucoup plus éclairée « qu'à l'origine » comme le rappelle L. TROHA. Ceci est notamment dû au fait que les études d'éclairage avaient été faites pour des revêtements foncés alors que c'est l'enrobé clair qui a finalement été posé. Les habitants eux-mêmes se plaignent d'avoir à subir trop de clarté venant de la place.

Ayant renoncé à défendre la question de l'asphalte plus que de raison avec Plaine Commune, l'équipe n'entend pas renoncer de la même façon sur la question de l'éclairage. Cependant, ils intériorisent au fur et à mesure les désidératas de la communauté d'agglomération :

« en deuxième phase maintenant qu'on connaît bien le

fonctionnement de Plaine Commune on a tout de suite été chercher un niveau d'éclairement sur Division Leclerc qui leur convienne mais là ils ont commencé à dire mais « le Grenelle de l'environnement... il faut éclairer un petit peu moins... »



Figure 13 : aménagement de la place Marcel Pointet, source Empreinte et Pattou, 2002, photo N.B-C



Figure 14 : le projet d'aménagement de la rue Paul Vaillant-Couturier, source Agence Pattou



Figure 15 : l'aménagement de l'avenue Paul Vaillant-Couturier aujourd'hui, photo N.B-C 2010



Figure 16 :l'état de l'avenue Paty aujourd'hui, photo N.B-C 2010



Figure 17 : un cœur d'ilot à Stains, photo N.B-C 2010

6.6. Le lancement du projet de rénovation des cœurs d'îlots

Le lancement de l'étude sur les cœurs d'îlots marque une étape importante qui illustre le changement d'attention de l'Office vers une préoccupation plus globale. L'Office comprend que le social est aussi affaire d'urbanisme « *on ne peut régler les questions sociales sans aborder les questions urbaines* ». Faire entrer la nature dans la ville a été une priorité dans la cité-jardins, depuis sa création : le végétal, à l'image de l'architecture, est employé pour renforcer le côté pittoresque du paysage urbain et donner à voir aux passants et aux habitants le spectacle d'une nature idéalisée mais aussi parfaitement maîtrisée. Les secteurs pavillonnaires et les cœurs d'îlots représentent plus de la moitié de la superficie de la cité-jardins. Figure 16.

6.6.1. Les premières études

Dès 1999 apparaît la question des espaces verts et des cœurs d'îlots dans le document de l'Office : *Eléments de programmation*. Figurent dans les propositions d'intervention la réfection des espaces verts et la réflexion sur le devenir des resserres, des cours intérieures, des cœurs d'îlots et des jardins.

En 2001 dans la synthèse APD, sont mentionnés l'aménagement de deux des cœurs d'îlots. Le premier îlot, 'Duchêne–Paul Vaillant-Couturier' pourrait être clôturé puis aménagé avec aire de jeux, boulodrome et prairie avec mouvements de terre tandis que le second îlot 'Pierron–Paul Vaillant-Couturier' diagnostiqué comme occupé par des jardins à l'abandon est annoncé comme espace à reconquérir, selon différentes options à envisager telles que jardins ouvriers, aires de jeu ou parkings...⁶⁰.

Les propositions s'attachent à prendre en compte différents profils d'habitants qui sont autant de futurs usagers : personnes âgées, jeunes adolescents, nouveaux résidents, etc. Les aménagements doivent permettre une gestion durable et la création de nouveaux cheminements afin de favoriser l'ouverture de ces espaces. La dimension patrimoniale n'est

pas en reste : la pratique du jardinage est présentée comme un patrimoine culturel à préserver et à conserver.

6.6.2. États des lieux : îlots

« Les cœurs d'îlots correspondent aux surfaces résiduelles entre les collectifs. Ils sont définis par la voirie principale. Au nombre de huit, ils devaient servir dans le projet initial de 1919 de potagers coopératifs ou de terrains de sport, jeux de boules, bacs à sable, tennis, jeux divers... Ils deviennent finalement dans le projet définitif des terrains de jeux ou des jardins potagers pour les habitants des immeubles collectifs. Ces cœurs d'îlots sont accessibles par des venelles, et sont entourés des fonds de cours des collectifs ou des haies de fonds de jardins », E. JOUVE, p. 34.

Les affectations de certains cœurs d'îlots ont été changées pendant et après la deuxième Guerre Mondiale et certains ont été annexés pour le maraîchage et le pâturage. C'est dans cette période que certains éléments architecturaux marquant les entrées, les seuils, les clôtures en béton disparaissent, brouillant la hiérarchie des accès et des espaces.

L'accès aux cœurs d'îlots se fait actuellement soit par l'arrière des immeubles, malgré une absence d'articulation directe entre les immeubles et les cœurs d'îlots, soit à partir de venelles partant de la rue, entre deux pavillons. Si la forme même de la cité favorise le contrôle social et limite les actes de délinquance et d'incivilité, l'évolution de la société et l'abandon de certains espaces permettent à certaines pratiques de se développer, rappelant la réalité des quartiers périphériques, même dans un environnement apparemment favorisé. Actuellement certains cœurs d'îlot ont changé de destination et ne sont plus cultivés dans leur totalité, mais ils constituent un héritage original du passé, JOUVE, p. 34.

6.6.2.1. Les usages actuels

Les cœurs d'îlots sont diagnostiqués « en état de friche » pour la plupart, sur 3 300 habitants, seuls 15 habitants s'occuperaient régulièrement d'un jardin d'après Techné-cité.

En 2000, on pouvait encore compter 119 locataires des jardins. A l'occasion de la tempête qui fait ravage les locataires par le biais de l'amicale en profitent pour interpeller l'Office à propos de la hausse des loyers des jardins « entre 400 et 500 francs selon la

⁶⁰ Synthèse APD, Sept. 2001, Réhabilitation Tranche 1.

superficie », G. Baty-Tornikian, V. Dufoix, A. Sellali, 2002, p.207.

« A côté de cela, la qualité des espaces verts n'est plus la même. Ancien terrain de jeux des enfants, les espaces verts sont aujourd'hui le lieu de stationnement des voitures ou le lieu de promenade des chiens. Désormais les enfants jouent dans les cours d'immeubles. Les espaces extérieurs ne sont plus les lieux de socialisation des adultes. Les cœurs d'îlot, par manque de gestion, deviennent de plus en plus des lieux de squat d'une population extérieure à la cité-jardins ; dans certains cas, ils deviennent le lieu de petits trafics », E. JOUVE, p. 34.

« À l'origine ces espaces étaient mis en location par l'ODHLM qui en a perdu le contrôle. La gestion revient alors aux résidents qui gèrent cet espace gratuitement et disposent d'une grande liberté pour octroyer ou non le droit à un nouveau venu d'intégrer cet espace à partager. Ainsi, les co-gestionnaires exercent à la fois un contrôle sur l'espace mais également sur les personnes », I. GHARBI.

Certains résidents de la ville jardinent à l'extérieur de la cité-jardins « parce que là-bas il y a une gestion ». La question du passe-droit est également problématique : le jardin est un privilège – type jardin secret - une opportunité qui est réservée à ceux qui savent... L. CHAIGNON le président de l'Amicale des Locataires, lui-même a fait une demande officielle à la ville de Stains mais n'a pas eu de suite, n'a pas non plus, selon ses dires mis les moyens d'un suivi conséquent. Il avoue qu'il aurait pu « prendre » une parcelle dans un cœur d'îlot mais son statut de représentant de l'Amicale l'en empêche. Néanmoins, il est possible de s'auto-attribuer un jardin : « *sauf à un endroit où c'est vraiment une gestion entre locataires qui ont pris ça en mains* », L. CHAIGNON qui cite à ce propos le cœur d'îlot Fenêtre.

6.6.2.2. Naissance du débat

C'est un débat qui se fait jour tardivement, comparativement au lancement de la rénovation dans le reste du quartier, et dont la concertation tarde à être mise en place. Les cœurs d'îlots sont en quasi déshérence, et l'Office méconnaît et se désintéresse totalement de ce qui s'y déroule, de jour comme de nuit.

Deux études sont nécessaires : une première étude est réalisée en 2002 par l'agence Pattou- Empreinte, liée aux objectifs de la convention-cadre politique de la ville, signée en 2000. Cette étude permet à l'Office de modifier le programme de la rénovation des

pieds d'immeubles en y intégrant certaines propositions pour le traitement des espaces résidentiels, comme les resserres et les jardins potagers. La seconde étude est menée entre 2005 et 2006 par le bureau d'études Techné-cité, mandaté par l'Office.

6.6.2.3. Les resserres

C'est probablement la question des resserres qui permet d'enclencher la réflexion sur la rénovation des immeubles collectifs à celle sur les cœurs d'îlots. La question des usages de ces resserres, situées en arrière-cour des immeubles collectifs est la première chose à définir. Initialement, elles étaient des selliers servant à entreposer le charbon des poêles individuels. Elles venaient en complément des cabanons situés au fond des jardins du cœur d'îlot, destinés à ranger les outils.

De nombreuses resserres ont été détruites, par des incendies ou autres, ménageant des accès directs aux cœurs d'îlots, aujourd'hui grillagé ou murés. Elles sont également facilement cambriolées, ce dont l'office, « qui va vite à déclarer ces espaces abandonnés » dès lors qu'il n'y a pas de signe d'appropriations visibles, ne se préoccupe guère.

Lors de la campagne de rénovation des immeubles collectifs, engagée depuis 2006, c'est la question des déchets qui évite leur destruction pure et simple. Une réhabilitation et de nouveaux usages pourraient permettre d'y entreposer vélos et mobilier de jardin. Il est même à un moment question de louer les resserres, sans que l'on sache pour quoi faire. Cependant, l'usage des ces resserres étant intimement lié à l'aménagement des cœurs d'îlots, leur devenir reste encore incertain.

6.6.2.4. Lancement des études : l'étude Techné-cité 2005-2008

L'Office a une réelle méconnaissance des usages des cœurs d'îlots. L'équipe de Techné-cité avec comme partenaires deux paysagistes A. ROUSILHE et A. TURMEL, est missionnée pour faire un diagnostic des cœurs d'îlots en 2005-2006.

Le cabinet Techné-cité est un 'cabinet conseil en politique, communication et concertation

publique⁶¹ son directeur, est sociologue urbain, psycho-sociologue et également ingénieur en organisation et en management public. La structure se définit comme

*« une entreprise qui allie une double compétence, celle d'un bureau d'études social, urbain et celle d'une agence de concertation. Depuis dix ans, nous nous mettons au service des acteurs publics : compétences, expériences et disponibilité. Notre métier consiste toujours pour une part à accompagner les acteurs urbains et sociaux dans l'élaboration, la mise en œuvre et l'analyse de leurs projets. Cependant depuis quelques années, nous nous sommes fortement spécialisés dans les domaines de la concertation, de la gestion de proximité et de la communication, avec la volonté de créer toutes les conditions pour associer les partenaires, les habitants et les usagers aux dynamiques du changement »*⁶² Le cabinet se situe à Montreuil et intervient principalement en IDF.

L'équipe est recrutée après appel d'offre pour ses compétences en matière d'observation participante et aussi « parce qu'on est en dehors des études classiques », P. EYSSERIC. L'équipe semble, aux dires de tous, s'être « complètement immergée dans les pratiques ». L'équipe choisit de mener une enquête sur les usages des cœurs d'ilots, de type ethnosociologique, par la méthode de l'observation participante et des entretiens. Les données ainsi collectées et croisées avec un travail d'étude sur l'histoire de la cité-jardins et de la pensée urbaine qui a permis sa mise en œuvre, leur permet d'éditer un document diagnostic. Celui-ci sera à la base d'une première présentation publique permettant de proposer un scénario de concertation et livrant 4 principes d'aménagement.

6.6.2.5. Diagnostic et principes d'aménagements

Le diagnostic réalisé en octobre 2006 sur les cœurs d'ilots est présenté à partir de la problématique « Des espaces publics à vivre... Comment les vivre ? ». Il met en avant la nécessité de revalorisation des cœurs d'ilots. L'objectif de l'aménagement est de :

« proposer un projet d'occupation, de partage et de connexion de l'espace commun. ... L'enclavement des cœurs d'ilots est aujourd'hui source de nuisances et de délaissement. Le desserrement et la réappropriation

des cœurs d'ilots reposent sur l'ouverture à l'espace public. Dans ce cas, la création de nouveaux cheminements et une gestion durable et nécessaire. Par ailleurs la volonté de construire de nouvelles modalités de relations sociales dans le quartier s'est nettement affirmée», Techné-cité, 2006.

Les cheminements marquent la cité-jardins de manière particulière par la découverte progressive des séquences visuelles. Le traitement hiérarchisé des cheminements et des espaces publics, ruptures d'échelles, etc., permettent de traverser une diversité d'ambiances végétales qui assurent les prolongements naturels de l'espace privatif.

« La volonté affirmée de Techné-cité est de poser la question du devenir des cœurs d'ilots en invitant les partenaires à une réflexion à ce sujet, en réfléchissant notamment sur les traitements des pieds d'immeubles, qui jouent le rôle d'interface, et des sentes, posant la question du contrôle des accès : on a proposé une mise en réseau des cœurs d'ilots mais surtout on a dit ce qu'il ne fallait pas faire » P. EYSSERIC.

6.6.2.6. Scénarios

L'équipe insiste sur la nécessité de désenclaver les cœurs d'ilots afin de les sécuriser et des valoriser. Quatre principes d'aménagement sont proposés allant graduellement de la résidentialisation au désenclavement. Ce dernier propose une promenade publique piétonne et éclairée permettant la mise en réseau des cœurs d'ilots par le passage d'un îlot à un autre par le biais d'accès élargis et d'entrées signifiées.

- le premier scénario de fermeture totale des espaces s'inscrit dans un processus de résidentialisation. L'accès par les venelles entre les pavillons serait seul conservé, l'ensemble des accès existants à partir des cours d'immeubles seraient fermés.

- le second, intitulé « espaces réservés » propose l'annexion des cœurs d'ilots aux cours des immeubles de logements collectifs qui deviendraient de fait des jardins résidentiels. Le cœur d'ilot deviendrait donc fermé au public avec un accès strictement réglementé. Cette solution coûteuse pour les locataires, est en outre inapplicable aux cœurs d'ilots entourés des seuls pavillons.

- le troisième est intitulé « espaces traversés ». Les espaces résidentiels propres aux immeubles d'habitation sont fermés conformément au projet de résidentialisation

⁶¹[http://www.technecitepolis.com/technel/%5BTechn%C3%A9_Cite_Techn%C3%A9_Polis%5D.html],

⁶²[<http://www.technecitepolis.com/technel/competences.html>]

en cours avec grille et digicode. Mais on crée un passage public traversant le cœur d'îlot pour désenclaver cet espace et relier les différents îlots entre eux. Cette ouverture est faite avec un accès contrôlé. Le passage, et le cœur sont fermés la nuit, à la manière d'un square à l'anglaise ou d'un square parisien.

- le quatrième proposé, « espaces collectifs » est le principe qui correspond le plus au projet d'origine. Le cœur d'îlot et les espaces rattachés aux immeubles d'habitation sont ouverts au public. Le cœur est pensé comme un espace rattaché à une grande promenade publique reliant les espaces entre eux : cheminement, découverte progressive et visuelle de la cité : mise en avant de séquences, de diversité des espaces traversants. La lisibilité des entrées passerait par le traitement des courées comme des espaces collectifs, des seuils, donnant accès aux jardins. Les jardins privatifs peuvent avoir une liaison avec les cœurs d'îlots.

6.6.2.7. Renommer les cœurs d'îlots

L'étude de Techné-cité permet également de redonner des noms, qui seront repris dans les différents dossiers. La toponymie des îlots apparaît, et l'on voit comment se redessine au niveau des cœurs l'idée d'une nature aménagée : « la fenêtre », les deux espaces « réserve », espaces les plus petits qui entourent les autres cœurs, « la pièce commune » qui est le cœur d'îlot ayant la plus grande superficie et au centre de la cité-jardins, « l'aire de jeux », « la cour », « le champ de mout » qui servait de pâturage pour les moutons. Techné-cité permet une première réappropriation des lieux en les nommant.

Tout ce travail a participé à la redéfinition des espaces qui étaient en partie réservés à des activités non visibles mais également comme le souligne P., EYSSERIC cela a permis « *aux gens de se défouler sur les interdits, révéler les tabous liés aux cœurs d'îlots, de dépasser cela et de voir comment «vivre ensemble»* ». Ce travail a également permis de générer du débat comme le sociologue le souligne lui-même.

6.6.2.8. La consultation/concertation

En décembre 2006 commence la concertation sur la base du diagnostic. L'étude rend compte des modes d'octroi

pluriels des jardins, de l'héritage familial à la simple connaissance de locataire à locataire, jusqu'à l'achat d'une parcelle ou à l'appropriation privatisée et individuelle. L'équipe fait état des plaintes concernant les nuisances - réelles ou fantasmées - générées dans les parcelles qui ont conduit certains habitants à les délaisser, vols, vandalisme, effraction des portillons, découpage des grillages, à mettre en lien avec l'absence d'attribution claire des parcelles et à un entretien négligé et même abandonné. Les discours des résidents stigmatisent les comportements déviants ; les jeunes dans les cœurs d'îlots installent des postes de musique la nuit qu'ils branchent en tirant les fils électriques des immeubles... Un autre îlot est réputé pour un être un lieu de promenade pour les chiens avec les déjections qui accompagnent ce type d'usage, un autre bien « gardé » comme le dit l'architecte et qui « l'éblouit », J. BOIDOT.

En réalité il ne s'est pas agi au départ d'une concertation mais d'une consultation. Pour l'Office il apparaît qu'effectivement les moyens ont été vraiment mis en œuvre pour d'une part permettre une étude la plus poussée possible mais également pour qu'une concertation ait lieu, qui s'est avérée «très grande et très longue», P. GUILLARD. C'est aussi la concertation la plus poussée qu'ait jamais menée l'Office puisqu'il s'agit là de réellement faire participer les habitants. L'équipe de Techné-cité parle quant à elle de « concertation forte ». La concertation est menée à l'adresse des habitants mais inclut également les institutions et les gestionnaires.

Le thème de la concertation porte sur la manière de réaffecter ces espaces. Toutes les activités paraissent envisageables aux habitants, du parking au terrain de foot en passant par les jardins d'insertion. Par exemple, les jeunes d'FC Parking revendiquent un endroit pour jouer au foot.

Des réunions sont mises en place par groupes sociaux, jeunes – Amicale des locataires – habitants. En décembre 2007, à la suite de ces concertations, l'équipe de Techné-cité rencontre une quinzaine de jardiniers.

6.6.3. Étude de faisabilité 2007-2008

Le diagnostic est suivi en 2007-2008 d'une *Étude de faisabilité pour l'aménagement des cœurs d'îlot de la cité jardins de Stains*, Techné-cité, 2008. L'étude vise à définir le statut de ces espaces, proposer une faisabilité, un plan de gestion et de fonctionnement.

De janvier à mars 2007 l'équipe de Techné-cité assure la mise en place d'ateliers de concertation qui se découpent en deux groupes distincts : un groupe d'habitants pour « l'expertise d'usage » cible l'Amicale des locataires, les usagers-jardiniers et non-usagers résidents qui se réunira au cours de quatre ateliers, et un groupe de professionnels pour « l'expertise technique » où sont invités deux représentants de chaque institution partenaire, Plaine Commune, OPH 93, Ville de Stains. Un appel à participation est édité dans le journal de l'Office.

Le travail collectif se décline sur le mode de « partage de la situation, recherche de solutions, visites de sites ». La synthèse de ces divers ateliers semble avoir permis à terme la définition d'objectifs d'aménagement pour chacun des cœurs d'îlot dans une volonté de réflexion pour le site dans sa globalité mais il semble que la volonté de coproduction réunissant au sein des mêmes ateliers les trois institutions n'ait pas immédiatement abouti. De fait, chacun de son côté et sans Techné-cité a monté des rencontres et des discussions.

Les principes d'aménagement sont amendés sur la base des observations faites à l'occasion de ces séances. Le projet de réaménagement des cœurs d'îlots fait l'objet de nombreuses questions relatives aux usages à y créer. Des usages à redonner à ces espaces tels que terrains de jeux pour enfants, pour adolescents, jardins familiaux pour les habitants du quartier, jardin pédagogique, espaces publics, sont examinés. La possibilité de création de jardins partagés est exclue d'emblée, probablement en raison de l'absence d'associations pour la gestion.

6.6.3.1. Les stationnements

Tous les scénarios possibles sont évoqués pour imaginer comment solutionner la question du stationnement dont la ville est déficitaire. Parking souterrain sous la place,

aménagements de stationnements en cœurs d'îlot, etc. Mais dès le départ, la municipalité s'est positionnée pour endiguer, limiter ou garder en l'état les stationnements sur les avenues. L'OPHLM, quant à lui, préfère maintenir le stationnement en voirie et empêcher toute propagation aux cœurs d'îlot. Le problème du stationnement renvoie les deux acteurs dos à dos, sans qu'une décision tranchée ait été prise.

6.6.3.2. Accessibilité des cœurs d'îlots : statut public ou privé ?

Il s'agit de rendre les cœurs d'îlot accessibles et surtout visibles, dans l'optique de la sélection du scénario 3 « espaces traversés », qui a eu la faveur de la première phase, et du projet de parcours des jardins familiaux, organisé par la ville. En effet, les entrées sont peu repérables par ceux qui ne connaissent pas bien la cité-jardins. A titre d'exemple, Maud BACCARA, qui est chargée de la valorisation de la cité-jardins, reconnaît avoir mis un mois et demi avant de parvenir à en identifier tous les accès.

« Oui, voilà, il y a des cœurs d'îlots qui resteront publics, même si, pour l'instant ils seront fermés la nuit. C'est-à-dire qu'il va bien falloir trouver un mode de gestion pour qui va fermer, qui va ouvrir, qui a la clef. Il y en a d'autres qui ne seront pas publics, c'est-à-dire que celui qui est derrière là, sera exclusivement réservé aux enfants de ce bâtiment, il y aura des jeux pour les tout-petits » M. BACCARA.

La question posée par Techné-cité dans la seconde phase de la consultation comprend l'idée de « quels espaces peuvent devenir publics ? ».

6.6.3.3. Réunion de restitution de juin 2008

Une réunion de restitution a eu lieu en juin 2008. D'après le compte-rendu de Techné-cité, au final 65 personnes ont participé aux ateliers soit : 15 acteurs institutionnels, 15 résidents, 14 membres des conseils consultatifs des seniors et des adultes, 21 adolescents et jeunes du quartier. Les constats principaux qui ressortent des débats sont :

- la transformation des cœurs d'îlots suscite quelques craintes chez les résidents. L'absence de fonctions précises et la faible visibilité de ces espaces dérangent peu.

- l'ouverture au sens propre comme au sens figuré inquiète. A contrario, la volonté de construire de nouvelles modalités de relations sociales dans le quartier s'est nettement affirmée.

- les jeunes sont les seuls à revendiquer un espace. Ils ne le font pas, contrairement à de nombreux adultes, par la négation individualiste mais revendiquent en groupe.

A part les jeunes, il n'y a pas de revendication collective à l'espace partagé. Pour tous et sous la plume de l'équipe, l'enjeu global du schéma d'aménagement des cœurs d'îlots est de proposer un projet d'occupation, de partage et de connexion de l'espace commun... L'ensemble des habitants concertés tendent donc davantage vers un principe d'aménagement tel que proposé en amont par Techné-cité, soit « Espaces traversés ».

Cependant, les questions de répartition entre Plaine Commune, l'Office et la ville n'apparaissent pas du tout et se discutent en off. Le bailleur a laissé faire et réfléchit en concertation avec les habitants et les collectivités à une redistribution qui valorise l'espace et les usages collectifs. Le projet prévoit le retour des jardins familiaux mais aussi des espaces de jeux pour les enfants.

L'ABF⁶³ et l'architecte Jean BOIDOT étaient également présents à cette réunion de restitution, montrant ainsi que les projets s'imbriquent et que l'ABF est un partenaire incontournable.

Le programme proposé par les habitants, comme la serre pédagogique, a été acté par les acteurs institutionnels.

6.6.4. Avenant à la convention ANRU

En juin 2008, un « avenant simplifié à la convention ANRU du projet de rénovation urbaine de la cité-jardins » a été signé. Il permet le financement à 60% par l'ANRU du projet de rénovation des cœurs d'îlot -chiffré 700.000 euros-, qui s'ajoute aux 3.420.000 euros déjà pris en charge par l'ANRU au titre des espaces publics -de 30 à 40 % du

⁶³ Là aussi la contrainte spécifique est que le montage des opérations doit être réalisé en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France et soumis à son accord.

montant de travaux en fonction des tranches- le reste du financement des cœurs d'îlot est partagé également entre l'Office -20%- et Plaine Commune -20%-.

6.6.5. Discussions sur la gestion

A la suite de cette concertation, la ville, l'Office et Plaine Commune se réunissent afin de savoir à qui revient la charge de l'investissement, de la gestion et du contrôle de la sécurité donc de la maîtrise d'ouvrage d'investissement/gestionnaire, P. GUILLARD. La question de la surveillance nocturne ou celle de l'installation de l'électricité y sont notamment abordées.

Deux réunions ont eu lieu à ce propos réunissant le maire, M. BEAUMALE, l'Office représenté par Y. NEDELEC, Plaine Commune, ainsi que la chargée de projet rénovation urbaine de la ville de Stains, Aissata MAIGA.

Plaine Commune pourrait bénéficier d'un bail emphytéotique en tant que gestionnaire de la serre pédagogique. L'Office serait créateur des jardins, mais doit trouver une association pour gérer les jardins familiaux. Ces jardins seraient locataires de l'Office. On reconnaît aux locataires un droit légitime sur les jardins. Tout projet de réaménagement sous-entend qu'une négociation avec les locataires des jardins familiaux devra être menée.

Ainsi, les cœurs d'îlots offrent un exemple d'un projet partagé, porté par les habitants, et sur lequel les différents acteurs se sont entendus.

6.6.6. Phase opérationnelle du projet

Les questions d'aménagement et de gestion sont à présent tranchées. Pour autant, rien ne semble figé au niveau des activités. Le programme de travaux pour le « Projet de revalorisation des cœurs d'îlots de la Cité Jardins » est annoncé par le Service Réhabilitation de l'OPH 93, en mai 2009⁶⁴.

On sait désormais quels cœurs d'îlot vont rester publics. Plaine Commune, la ville de Stains et l'Office se partagent la gestion des

⁶⁴ Projet de revalorisation des cœurs d'îlots de la Cité-jardins. Ville de Stains. Programme de travaux. mai 2009

espaces, même si l'Office reste propriétaire. En janvier 2010, un appel d'offre est organisé par l'Office pour sélectionner le maître d'œuvre de l'opération.

Le démarrage des travaux est prévu pour juin 2010, l'opération doit se découper en trois tranches. Il semble qu'il y ait des problèmes de financement, à présent, qui ralentissent le lancement de la phase opérationnelle.

Une concertation doit être menée avec l'Amicale des locataires pour voir comment les jardins vont être gérés par la suite car la gestion est inexistante et que les locataires qui exploitent les jardins n'ont pas de bail. L'Office craint que des tensions n'émergent, sous prétexte que certains habitants préféreraient que ça reste comme c'est, et que si l'Office fait des travaux, adduction d'eau, installation de luminaires, cela nécessitera une petite rétribution. Les réunions sont repoussées. Une première qui devait se tenir en janvier 2010 a eu lieu mi mars 2010⁶⁵. Une seconde a lieu le 17 mai 2010 mais se voit annulée le jour même par l'Office qui argue que trop peu de locataires seront présents.

La contrainte spécifique du projet, patrimoine et logement social, est que le montage des opérations doit être réalisé en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France et soumis à son accord.

6.6.7. Programme des travaux

Bien qu'elle ait participé à l'élaboration des propositions formulées par Techné-cité, l'équipe de paysage menée par Alice ROUSILHE n'est pas retenue. L'Office désigne Pôle paysage et le BET BERIM pour la VRD et l'éclairage comme maîtres d'œuvre du projet de rénovation des cœurs d'ilot.

Le montage a été modifié par tranches fermes et tranches conditionnelles car les cœurs d'ilot sont faits en association avec Plaine Commune. Les terrains restent propriété de l'Office. Les espaces verts seront surveillés par la ville mais aménagés par Plaine Commune. Un des grands cœurs d'ilots sera consacré à des jeux et sport pour préadolescents et un autre accueillera des

⁶⁵Une réunion devait avoir lieu le 3 février concernant les jardins publics - sont présents l'amicale, l'office, les jardiniers.

jeux pour les tout-petits. Ces deux ilots feront l'objet d'une convention entre l'Office et Plaine commune.

L'opération devra se découper en trois tranches. Une première tranche ferme où l'OPH93 est maître d'ouvrage unique, et deux tranches conditionnelles où l'OPH 93 devra accompagner les travaux à réaliser par Plaine-Commune pour la pose des clôtures et de portails, le contrôle des accès, la disparition des locaux pour ordures ménagères, etc. Ces dernières prestations doivent être cohérentes avec les aménagements des cœurs d'ilot conçus et réalisés par Plaine Commune. La plupart des ilots sont prévus pour être fermés par un portail, avec pour la plupart un contrôle d'accès à l'exception des ilots 1, 5, 6, 7. Plaine Commune prend en charge les deux cœurs d'ilots les plus grands soit 6990m² tandis que 8567 m² restent sous la responsabilité de l'OPH 93.

La tranche ferme concerne cinq cœurs d'ilots, les n°1, 4, 5, 6, 7, la tranche conditionnelle 1, concerne l'ilot 2 dit « L'aire de jeux », la tranche conditionnelle 2 concerne l'ilot 3 dit « La pièce commune ».

6.6.8. Description des aménagements

Figure 18. Le cœur d'ilot 1 dit « La Fenêtre », boulevard Maxime Gorki / avenue François Bégue, accueillera la création de jardins familiaux ainsi qu'une serre pédagogique. L'Office est actuellement en négociation avec les sept jardiniers identifiés de ce cœur d'ilot. Il est prévu de les emmener rencontrer une fédération d'associations gérant à Stains des jardins. Une réunion regroupant l'ensemble des jardiniers a eu lieu en mai 2010.

Le cœur d'ilot 4, dit « La cour », rue Paul Vaillant-Couturier-avenue Paty - rue Raoul Duchêne, est prévu pour accueillir un jardin privatif avec aire de jeux. Cet espace sera un espace fermé, annexé aux collectifs dans le cadre de la résidentialisation. Actuellement ce cœur d'ilot est vide d'usage. Il constituait le terrain d'un ancien boudodrome

Le cœur d'ilot 5 dit « Le champ de mout' », Avenue Paty - Rue Albert Moreau, sera dédié à la création de jardins familiaux. C'est un jardin qui est actuellement occupé par des

jardiniers habitants.

Le cœur d'îlot 6, dit « La réserve », rue Raoul Duchêne - rue Léon Gonot, sera également dédié à la création de jardins familiaux. La gestion y sera associative. Le terrain est encore exploité aujourd'hui mais peu entretenu.

Le cœur d'îlot 7, dit « La réserve 2 », rue Pierre Pierron, sera dédié à la création de jardins familiaux. Cet espace est actuellement affecté aux services techniques de l'Office.

La démolition des resserres est préconisée pour les deux îlots dont Plaine Commune a la responsabilité. A l'Office incombe la relocalisation des locaux d'ordures ménagères et de tri sélectif de gros volume. Certains îlots OPH 93 ont des points d'eau en option ainsi qu'un éclairage en option aussi et soumis aux contraintes budgétaires.

La plupart des cœurs d'îlots de l'OPH 93 se verront équipés d'éclairage, signalétique et mobiliers urbains, poubelles, bancs, de cabanons ou coffres, et de la création de réseaux d'eau, d'électricité, et d'assainissement.

6.6.9. La gestion associative

Stains est une commune possédant une surface de jardins familiaux importante -entre 500 et 800- Une association « Les jardins familiaux de Stains » gère la majeure partie de ces espaces, mais elle n'a pas été retenue par l'Office dans le cadre du projet. Deux autres associations ont été identifiées et sélectionnées pour l'îlot proche de la division général Leclerc. Il s'agit des associations Territoires et Halage.

« Territoires intervient sur plusieurs sites urbains pour la réalisation de travaux de création et d'entretien d'espaces verts, sur d'anciennes friches urbaines ou délaissés identifiés par la Ville de Gennevilliers. Elle propose une réhabilitation de ces sites par la création d'espaces paysagers temporaires ou permanents. Une fois créés, elle assure l'entretien de ces espaces. » site internet

« L'association Halage est née en 1994 de l'initiative de membres de l'association d'éducation populaire Ebullition, à l'Île Saint-Denis. L'idée a germé à partir de deux initiatives : un chantier de jeunes de nettoyage des berges de Seine et la participation à la marche des chômeurs. L'objectif de départ était d'agir en faveur de

l'environnement sur notre territoire, tout en favorisant la création d'emploi. C'est ainsi que le premier chantier d'Halage a pu démarrer sur les berges de Seine, grâce aux « contrats verts ». L'association a ensuite mené un chantier de maraîchage biologique dans le Vexin avant d'élargir son champ d'activités. » site internet

Territoires, quant à elle, emploie des personnes en insertion dans son exploitation de maraîchage biologique et s'occupe de vendre ces productions dans sa boutique l'alter monde, La maison du Commerce Equitable et de l'Agriculture Durable. La question de la serre pédagogique renvoie à la volonté de rendre les habitants « propriétaires » du projet puisque ce sont eux qui en effet, avaient soumis l'idée en premier.



Cœur d'îlot 1 : **LA FENÊTRE** (Boulevard Maxime-Gorki / Avenue François-Bégué) : 1950 m². Ce cœur d'îlot est parfaitement entretenu, le découpage se fait en lanières horizontales. Un seul accès donne sur un arbre obstruant la vue sur les cultures. Une entrée privatisée permet l'accès direct au cœur marqué par une appropriation très forte de ses occupants. Cet îlot est le seul territoire où se maintient une mémoire du territoire de la Cité Jardins d'autrefois.

Cœur d'îlot 2 : **LA PIECE COMMUNE** (Avenue François-Bégué / Avenue de la Division Leclerc) : 3750 m². Ce cœur d'îlot est l'un des plus grands et des plus occupés (squatté) aujourd'hui mais peu cultivé. Une sente bien entretenue mène au site. Les parcelles sont extrêmement fermées aux regards, ce qui induit un sentiment d'insécurité. La partie Est du cœur (environ un tiers) est inaccessible.

Cœur d'îlot 3 : **L AIRE DE JEUX** (Avenue François-Bégué / Rue Paul Vaillant-Couturier) : 3240 m². Ce cœur d'îlot est en état de friche avancée. On trouve d'anciennes traces résiduelles de plantations et quelques vestiges de clôtures en béton. Un seul accès, quasi privatisé, se situe entre deux pavillons. Les collectifs ont vue sur le cœur d'îlot mais aucun accès direct n'est défini.

Cœur d'îlot 4 : **LA COUR** (Rue Paul Vaillant-Couturier / Avenue Paty / Rue Raoul-Duchêne) : 1420 m². Ce cœur d'îlot est le seul à avoir un accès direct depuis les collectifs. La sente menant originellement depuis les pavillons au cœur d'îlot a été annexée par les pavillons et condamnée pour un usage privatif. Le cœur d'îlot est un espace collectif dédié à des usages de types boudromes ou terrain de jeux. Cet îlot est le plus en rupture avec la mémoire des jardins familiaux. Les résidents attendent des aménagements clairement fonctionnalisés des usages.

Cœur d'îlot 5 : **LE CHAMP DE MOUT'** (Avenue Paty / Rue Albert-Moreau) : 1967 m². Une sente bien préservée mène au site divisé en parcelles. Les parcelles sont entretenues et séparées par des clôtures métalliques grillagées.

Cœur d'îlot 6 : **LE RESERVE** (Rue Raoul-Duchêne / Rue Léon-Gonot) : 1540 m². Ce cœur d'îlot est encore exploité aujourd'hui mais peu entretenu. La sente y menant sert parfois de parking. Le terrain ne possède que peu d'arbres, exclusivement fruitiers. Trois accès directs depuis les pavillons alentours ont été condamnés.

Cœur d'îlot 7 : **LA RESERVE 2** (Rue Lebrun / Avenue de la Division Leclerc) : 1690 m². Ce cœur d'îlot est affecté aux services techniques de l'Office. Ce lieu est fermé au public par un portail. Une partie du site est boisée et tend vers la friche. La partie abritant le bâtiment est en sol minéral (béton). C'est le seul cœur à proximité des collectifs ne possédant pas ou plus de resserres.

Figure 18 : description des cœurs d'îlots, source Pattou

6.7. Autres projets

6.7.1. Les cœurs d'îlot supports de projets d'insertion

Le projet des cœurs d'îlot occasionne une multitude de projets et d'initiatives venant des citoyens et des politiques. Le projet de paysage s'adapte et permet ces initiatives.

Un chantier école «espaces verts, jardins» devrait être mis en place. Cependant les délais mais également l'absence momentanée de deux des principales personnes portant le projet, la chargée de valorisation du Pôle Ressources de la ville et la personne similaire à Plaine Commune renvoie le projet à 2011 ou 2012.

Pour les espaces sportifs, une association de la ville d'Aulnay-sous-Bois, l'Association Sports et Loisirs Toulouse Lautrec, ASLTL, est pressentie. L'association est affiliée à la Fédération Française du Sport Adapté et permet aux personnes porteuses de handicap mental de pratiquer une activité sportive. Il s'agit donc d'examiner la question des clauses d'insertion. A noter qu'on entre dans une dynamique actuelle qui anime tout l'espace national sur la question de l'insertion. L'année 2010 est pour toute l'Europe l'année de lutte contre l'exclusion.

6.7.2. Stains ville fleurie

La nouvelle équipe de jardiniers de la ville de Stains va essayer de lui faire gagner encore une étoile « ville fleurie ».

6.7.3. Sécurité

« Quand on est piéton, poursuit-elle, on peut marcher comme nous le faisons à l'intérieur des îlots, passer d'un jardin à l'autre, traverser toute la cité en évitant les rues. C'est ça, la sécurité. Au lieu de s'enfermer, on évolue dans des espaces ouverts » G. Baty-Tornikian⁶⁶

6.7.4. Europe : projet de valorisation touristique de la cité-jardins

Plaine Commune a en effet deux cœurs d'îlots à gérer, normalement non compris dans le Plan pluriannuel d'investissement.

⁶⁶<http://www.caes.cnrs.fr/Publications/archives/caes-magazine/CAESMag-80/citesjardins.pdf>

Cependant du fait du programme européen en liaison avec les cités belges et anglaises, il est possible de le démarrer à condition que les financements notamment avec EQUAAL FSE dans le cadre du projet de la valorisation touristique des espaces extérieurs de la cité-jardins soient engagés. Le projet serait donc engagé plus tôt notamment pour 2010-2011 avec l'argent de la Région. C'est le même programme qui a permis de financer le chantier école de la boutique « Mémoires de cité-jardins »

6.8. Le lancement du projet de mise en valeur touristique

La cité-jardins, dont la rénovation est en cours, devient l'un des fleurons du tourisme local, entraînant une dynamique à la fois culturelle, associative et politique. La mise en valeur touristique de la cité-jardins devient le creuset d'une multitude de projets originaux. Cette multitude d'initiatives non coordonnées au préalable tend progressivement vers une synergie d'initiatives rassemblant tous les acteurs autour du projet de valorisation dont Plaine Commune est moteur. Ces initiatives ont également pour enjeu la diffusion de la culture architecturale et pour objectif la réappropriation de l'histoire du site par ses habitants.

6.8.1. Un projet d'agglomération et de région

Un ensemble d'éléments et de concordances rassemblées permet que s'opère au fur et à mesure de la mise en place et de la réflexion des différents projets un changement du regard qui est porté sur la cité-jardins. Ce changement est le résultat de plusieurs actions simultanées.

6.8.2. L'implication de la communauté d'agglomération Plaine Commune

Depuis 1993, et le livre blanc du tourisme à Saint-Denis, « soumis à différents partenaires, des associations locales au conseil général en passant par la région et le ministère du Tourisme »⁶⁷, la réflexion de l'équipe municipale se porte sur les potentialités économiques et sociales du développement du tourisme local.

⁶⁷ http://www.humanite.fr/1993-02-11_Articles_-Saint-Denis-veut-promouvoir-le-tourisme-urbain

En 2002, Plaine-Commune lance une démarche de « mise en tourisme » du territoire⁶⁸. Cela passe par la mise en place d'un Office du tourisme intercommunal, financé par une « taxe de séjour » communautaire, à destination des professionnels de l'hôtellerie, mise en œuvre en 2003. L'objectif est de faire de l'histoire et du patrimoine local un moteur de développement économique, destiné à créer des emplois, non seulement dans le secteur hôtelier, qui veut détourner les visiteurs de Paris avec des tarifs attractifs, mais aussi dans le domaine de l'artisanat, ou de l'accompagnement -guides, notamment-. Les problèmes d'insécurité et de transport sont reconnus comme les principaux freins au projet.

La commune de Stains, qui entre dans la communauté d'agglomération Plaine Commune en 2002, enclenche la mise en valeur patrimoniale de la cité-jardins. En plus de l'argument économique, la question du lien social est mise en avant : « le patrimoine doit être valorisé, sauvegardé et habité avec la coopération de l'ensemble de la population »⁶⁹

C'est en 2004 qu'est engagé par la communauté d'agglomération de Plaine Commune dans le cadre de son schéma touristique communautaire le projet de valorisation touristique et patrimoniale de la cité-jardins de Stains. Dans le schéma de valorisation touristique du territoire, la cité jardins apparaît en deuxième position, après les magasins généraux Parisiens à Saint Denis.

« La mise en valeur touristique de la cité-jardins de Stains s'intègre donc dans le schéma touristique communautaire de Plaine Commune. Elle est soutenue par le Département et la Région, dans le cadre du pôle touristique régional, et a pu profiter d'un financement européen, dans le cadre du Programme Actions Innovatrices ».

L'ensemble de ces actions implique la coopération d'une multitude d'acteurs, comme la ville, le département, la communauté de communes, la Région IDF, l'Europe (projet EQUAL), l'Office

⁶⁸ Plaine-Commune, Office de tourisme de St-Denis Plaine-Commune, *Schéma touristique communautaire. Tourisme et banlieue, quel avenir commun ?* Rencontre du 20 novembre 2006. Synthèse et extraits des interventions et des débats.

⁶⁹ Idem

Département HLM de Seine-Saint-Denis, le Comité Départemental du Tourisme, le Bureau du Patrimoine du département, le CAUE 93, l'Office Touristique de Saint-Denis Plaine Commune, la Ville de Stains, l'Espace Paul Eluard, le Service des archives municipales de Stains, l'Amicale des locataires de la cité-jardins, les Techniciens, le Pole ressources de la ville avec la MOUS, le Réseau cité-jardins, les habitants et l'Ecole nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville.

6.8.3. Le schéma régional du développement du tourisme et des loisirs

Le projet de Plaine-Commune s'articule avec les orientations du pôle touristique régional. Il s'agit d'une volonté générale de donner une nouvelle attractivité à la Région IDF en insufflant l'image d'une métropole dynamique et avant-gardiste tout en instaurant un nouvel équilibre territorial. Le schéma régional de développement du tourisme et des loisirs adopté en mai 2000 pour une période de 10 ans porte sur le renouvellement durable de l'image de la Région. Cette démarche consiste à :

*« adopter une nouvelle approche territoriale visant à valoriser l'ensemble de l'espace francilien et considérer le tourisme comme un facteur d'aménagement du territoire régional, de développement local, de répartition des richesses et de création de lien et d'identité ». Huit pôles touristiques prioritaires ont ainsi été définis, dont celui de Seine Saint-Denis, qui bénéficieront de moyens financiers de l'intervention publique, dégressifs et sur une période de temps limitée et qui permettront à terme, des retombées économiques sur le territoire. Depuis une dizaine d'années en effet, les acteurs du tourisme d'IDF que composent notamment la ville de Saint-Denis, le Département de Seine Saint-Denis puis la communauté d'agglomération de Plaine Commune, se mobilisent pour renouveler l'offre touristique et mieux répartir les flux dans la région »*⁷⁰

6.8.4. L'implication des autres partenaires

Cette dynamique territoriale inclut la ville de Stains qui offre un potentiel intéressant mais peu mis en valeur, un patrimoine culturel avec un centre national de danse, l'Espace Paul Eluard et le Studio Théâtre et un patrimoine populaire, ouvrier, la cité-jardins et

⁷⁰http://www.cesr-iledefrance.fr/documents/rapport_pdf/rapport/00_cult_to_risme/rapport-schema-regional-developpement-tourisme-loisirs.pdf

les jardins familiaux qu'il s'agit de revaloriser.

C'est Plaine Commune qui a la compétence touristique. Un comité de pilotage réunissant tous les acteurs est créé. Le projet de développement touristique est à l'initiative du Conseil Général, et du CAUE. Ils ont convaincu les élus qu'un projet de valorisation de l'habitat social en patrimoine était important.

6.8.5. L'étude de faisabilité : adoption d'un scénario

C'est dans ce contexte qu'est lancée une étude de faisabilité et de programmation pour la valorisation touristique de la cité-jardins de Stains que réalise le bureau d'étude Troisième Pôle, financé par Plaine Commune et l'Union Européenne. Il fait un état des lieux et pose les questions suivantes : quel est l'objet du patrimoine ? Quels sont les objectifs de la valorisation touristique ?⁷¹

Sur la base de ces interrogations le bureau d'étude conçoit un projet de tourisme participatif et durable se déclinant sous la forme d'un plan d'actions sur cinq ans, combinant animations festives, pédagogie dans les écoles, ateliers avec les habitants, conception de visites guidées originales, ainsi qu'un volet archives et recherches. Préconisation est faite pour la création d'un poste à la charnière et permettant la coordination entre les acteurs en faisant travailler ensemble les différentes structures présentes dont, l'Office HLM, les acteurs du tourisme, les services du patrimoine....

Il préconise la création d'un centre de ressources et d'interprétation du patrimoine de Seine-Saint-Denis, structuré et pérenne, équipement relais entre habitants, services du patrimoine, CAUE, acteurs du tourisme, visiteurs etc. C'est cette idée qui va donner naissance au local « Mémoire de cité-jardins ».

Troisième Pôle préconise également le recrutement d'une personne en charge du développement touristique.

« L'agglomération Plaine Commune souhaite

⁷¹ <http://www.letroisiemepole.com/index.php?rubrique=3&idprojet=92&metier=&thema=&plus=plus#images/projet/92Sans-titre-2.jpg>

développer la valorisation de la cité-jardins, en réalisant un produit touristique original, fortement adapté au contexte et s'inscrivant dans les schémas touristiques communautaires, départementaux, régionaux »⁷². Il convient de noter que ce projet ne parle pas de l'aménagement de l'espace comme condition de déploiement du projet touristique mais le sous-entend.

6.8.6. Le bureau du patrimoine du département

La cité-jardins s'inscrit donc dans un circuit global de valorisation touristique du territoire intercommunal. L'objectif est

« d'encourager visiteurs et habitants à découvrir l'ensemble du territoire : de la basilique de Saint-Denis, au musée d'art et d'histoire et au "202" des Entrepôts et Magasins Généraux de Paris en passant par le Stade de France sans oublier les Pucelles de Saint-Ouen ou le musée de l'Air et de l'Espace au Bourget et toutes les autres richesses fluviales, architecturales, vertes du nord-est parisien » site internet de la ville de Stains.

Le bureau du patrimoine sous l'égide du Conseil Général de Seine Saint-Denis, dans le cadre de son projet d'inventaire du patrimoine de Seine-Saint-Denis -logement social et patrimoine industriel, dans le cadre de la réalisation des PLU, notamment-, est un acteur très important participant à la diffusion des connaissances. La cité-jardins fait partie prenante de cet inventaire qui a largement contribué à la faire connaître au travers notamment de programmes de visite à l'adresse de publics spécialisés mais également à l'intention du grand public, notamment par le biais des journées du patrimoine.

Les publications sous forme de livrets, et particulièrement la brochure sur la cité-jardins de Stains, éditée en 2004, « La cité-jardins de Stains, histoire d'un projet urbain et social »⁷³ sont des supports de communication sur la valeur patrimoniale de la cité-jardins qui a eu un impact fort dans le changement de regard.

Mais c'est surtout l'édition du livre *Les cités-jardins du Nord-est parisien*, en 2007, réalisé

⁷²<http://www.letroisiemepole.com/index.php?rubrique=3&idprojet=92&metier=&thema=&plus=plus#images/projet/92Sans-titre-2.jpg>

⁷³http://www.atlas-patrimoine93.fr/pg-html/bases_doc/biblio/fichebiblio.php?vedette=couronn%E9%202004a

par les, historien, architecte et paysagiste du Bureau du Patrimoine, Benoît POUVREAU, Marc COURONNE et Marie-Françoise LABORDE qui a définitivement permis de faire connaître le site méconnu de la cité-jardins de Stains⁷⁴.

« Leur existence, pourtant menacée pendant une trentaine d'années, n'est actuellement plus remise en question. Ces quartiers urbains ont su presque partout résister socialement aux coups de boutoir des progrès techniques et aux tentations spéculatives. Aimées, rejetées, puis aimées encore par les pouvoirs en place, elles témoignent de l'histoire d'un siècle d'habitat social »⁷⁵

6.8.7. Participer à la dynamique patrimoniale du territoire

La proximité de l'université de Villetaneuse et le projet futur d'implantation des Archives Nationales à Pierrefitte dont la décision a été prise en 2007, incline à une réflexion vers l'ouverture du territoire :

« Mais ici, c'est peut être la préfiguration de quelque chose qui dans les années à venir sera plus important. Un lieu, y compris pour les historiens, pour toutes les personnes qui travaillent sur le patrimoine, l'histoire du logement social, même plus largement que les cités jardins. Et peut être même sur l'histoire, la mémoire ouvrière, vous voyez. Il y a certainement des liens à travailler là-dessus » J.-P. LEGLOU.

6.8.8. Le lieu « Mémoire de cité-jardins » et la divergence de problématique des acteurs impliqués.

« Chaque partenaire a fait preuve d'ambition: la ville, pour la valorisation de son patrimoine, Plaine Commune et le Comité Départemental du tourisme pour le circuit touristique, le Département parce que c'est le premier centre d'interprétation et qu'il aura pour vocation de diffuser la connaissance sur les cités-jardins, d'autant que les Archives Nationales vont s'implanter à proximité, et donc attirer d'autres regards » J.-P. LEGLOU

L'investissement de Plaine Commune en collaboration avec la ville de Stains, permet que s'enchaînent une série d'actions qui matérialisent ce projet et le rendent visible. Un comité de pilotage réunissant la ville, la communauté d'agglomération et le département apporte un soutien actif consolidé par le recrutement d'une chargée

de projet « mise en valeur touristique de la cité-jardins de Stains » en 2006.

Enfin, l'ouverture en septembre 2008 de l'espace « Mémoires de Cité-jardin » ancre le projet localement au centre de la cité-jardins et en fait un lieu qui en complément à l'exposition permanente, sert d'appui pour l'organisation d'animations, visites et spectacles.

« Mémoires de Cité-jardins » est un projet largement partenarial. En témoignent la diversité des financeurs et la complémentarité des acteurs mobilisés : locaux, départementaux et régionaux, spécialistes du tourisme dont l'Office Intercommunal, Comités Départemental et Régional du tourisme de la culture et du patrimoine, Service du Patrimoine culturel du Conseil général, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement et services municipaux de la ville de Stains, bailleur social, OPH 93 et Association de l'Amicale des locataires.

Les acteurs traditionnels du tourisme que sont le CDT 93, relayent les informations au niveau de la cité-jardins et aux publics divers au travers de l'Office du tourisme, de ses outils et documents de communication tout en proposant des visites annuelles qui sont devenues balades mensuelles autour de différents sites et qui s'intègrent dans l'ensemble d'un programme innovant de balades proposées pour l'ensemble du territoire de Plaine Commune.

D'autre part, ce poste permet la construction au quotidien d'une coordination entre tous les intervenants et met en lien l'ensemble des partenaires, Amicale, habitants et Office y compris. Il est sous la tutelle du centre de ressources politiques de la ville avec un statut associatif, la CLOS (Coordination locale d'opération sociale) dont le président est le maire de Stains.

Loin d'être un lieu de type local touristique ou antenne d'Office de tourisme, la création du poste et du local permettent de mettre en œuvre une politique volontariste d'implication de la population locale.

L'inauguration du lieu se fait le 20 septembre 2008 au cours des 'Journées du patrimoine',

⁷⁴, POUVREAU B., Couronne M., Gaudry G., Laborde M-F., *Les cités-jardins de la banlieue du nord-est parisien*, éditions Le Moniteur Paris 2007.

⁷⁵ <http://www.caes.cnrs.fr/Publications/archives/caes-magazine/CAESMag-80/citesjardins.pdf>

après avoir obtenu de l'Office un loyer « raisonnable ». Le local de l'actuelle boutique « Mémoire de cité-jardins » est effectivement propriété du bailleur auquel il est demandé de faire un geste financier alors qu'il demande au locataire en titre, l'association la CLOS, de payer la surface corrigée en associant la cave.

C'est l'objet d'une négociation financière pour la deuxième fois à propos d'un local : est opposé comme argument le fait de « travailler ensemble ». Il est demandé au bailleur une aide financière en arguant du fait que la boutique est aussi la garantie que ce patrimoine bâti sera respecté car il permet de « Faire prendre conscience aux habitants de la qualité du patrimoine dans lequel ils vivent ». L'Office peine à prendre en compte la dimension patrimoniale de la cité-jardins.

6.8.8.1. *Rencontres, visites et ateliers*

Le local est envisagé comme un lieu plurifonctionnel et constitue un lieu de visites, de rencontres, d'ateliers, d'expositions et d'animations pour la valorisation de la cité-jardins

Il est imaginé comme un centre de ressources où se tient une exposition permanente réalisée à partir d'extraits d'entretiens, mais également présentant l'histoire des cités-jardins et plus particulièrement de celle de Stains. Le local est pensé et dit comme « *apportant des éléments de découverte en termes d'architecture, d'urbanisme, de paysage. Forte de son passé, inscrite dans le présent et tournée vers l'avenir, elle se veut le reflet de la vie de la cité-jardins* », M. BACCARA. C'est le point de départ et d'arrivée des «visites/balades» organisées à l'attention du grand public, des scolaires, des associations, des étudiants en architecture et autres groupes constitués. Ces balades sont mensuelles et programmées en partenariat avec l'Office de tourisme de Saint-Denis – Plaine Commune. Menées principalement au départ par la chargée de projet de valorisation de la cité-jardins, des guides touristiques sont également depuis peu formés à cette action.

Un samedi par mois, « Mémoires de Cité-jardins propose une petite programmation au public dans l'espace de valorisation :

projections, lectures, rencontres/débats, goûters sont très fréquentés par toutes les classes d'âge.

6.8.8.2. *Lieu de ressources*

'Mémoires de Cité-jardins', est présenté comme un lieu de ressources où les maîtres-mots sont « Préserver et transmettre » : des documents relatifs à la cité-jardins y sont en consultation mais également relatifs à d'autres cités-jardins, nationales et européennes.

En effet de nombreux travaux universitaires ont été réalisés, notamment un travail de recueil de témoignages d'habitants, de leur mémoire, de leurs usages et de ce « patrimoine immatériel » dont ils sont dépositaires. La boutique se fait à la fois écho et récipient. Le film réalisé par Maud Lambert, avec le concours d'Inès Gharbi, étudiantes à l'ENSAPB, «Paroles de Stains – des habitants de la Cité-jardins» a été monté à partir d'interviews filmées des habitants, récents et anciens qui racontent des tranches de vie de la cité-jardins.

L'intention est avant tout d'en faire un lieu vivant qui ne soit pas uniquement tourné vers un passé patrimonial :

« au bout d'un certain temps, on pourra peut être faire ça. On trouvera peut être de l'intérêt à reconstruire une pièce comme dans les années 30 ou 40. Mais est-ce que ça veut dire, après les visites ça n'a plus le même sens, on ne va plus venir voir un témoignage du passé. Nous, on veut rentrer dans l'avenir. Pour être tout à fait franc, ici on n'était pas d'accord. On était très nombreux à ne pas être d'accord sur le nom du local. », J.-P LEGLOU.

C'est la chargée de projet 'valorisation' qui a, la première, proposé une liste possible d'appellations pour le local. Parmi cette liste, « au bonheur de la cité-jardins », « la cavalerie », « fleur de brique ». C'est finalement « mémoire de cité-jardins » qui est proposé par le maire... et adopté par lui-même... bien que cette dernière appellation ne faisait pas partie de la liste proposée et que le terme « mémoire » risquait de faire fuir les jeunes selon la chargée de projet. Si ce lieu se veut en effet vitrine, c'est celle des projets à l'œuvre dans la cité-jardins et non de son passé. Le local est également appelé « la boutique » ou aussi plus familièrement « chez Maud » par les usagers qu'ils soient résidents ou techniciens ou politiques. Cela

traduit la proximité chaleureuse du lieu en moins de deux années de fonctionnement.

6.8.9. Le centre de ressources politiques de la ville : la CLOS et le local Mémoires de cités-jardins

Le centre de ressources politiques de la ville a un statut associatif ; il s'agit du CLOS, Coordination Locale d'Opération Sociale. Il trouve sa matérialisation physique dans le local Mémoires de cité-jardins où évolue la chargée de projet valorisation touristique Maud BACCARA et dont le poste est *statutairement* rattaché à l'association.

Le local est installé dans l'ancienne quincaillerie de la cité-jardins, des gens y viennent encore pour y acheter des clous, à l'unité. Le lieu est identifié à juste titre et notamment du fait de sa nomination, par le maire, comme un lieu de la mémoire et détenteur de l'histoire de la cité-jardins ce dont pourtant la chargée de projet cherche à se distinguer.

Tel que le pense J.-P. LEGLOU il s'agit d'un lieu qui se veut écho de ce qui se passe dans l'ensemble de la cité-jardins.

Pour la stagiaire en remplacement, ce lieu est «une bulle», expression qui veut retraduire à la fois une certaine forme d'isolement de la chargée de projet par rapport tant aux résidents qu'à l'ensemble des autres acteurs institutionnels mais également la saisie de la cité-jardins comme seul et unique lieu de la ville où l'on souhaite que le regard soit porté, excluant de fait les quartiers alentours tels le Clos-Saint-Lazare.

Le local a été réaménagé par APIE Architectes, une jeune agence d'architecture spécialisée dans l'architecture écologique, bioclimatique et durable. Ce projet n'apparaît pas sur leur site tout en lui en donnant un sens, une certaine valeur.

6.8.9.1. Lieu de réunion

C'est également un lieu de rencontre avec les élus. La « Démarche quartier » qui était dans le programme de campagne du maire a été lancée : celui-ci propose de rencontrer les habitants, mensuellement, au local. Le politique se déplace de la mairie à un autre lieu plus à l'intérieur encore de la ville.

Tout récemment c'est également dans cet espace que la chargée de projet organise et anime les réunions de comité de quartier, lorsqu'il n'y a pas suffisamment de place à l'espace Paul Eluard.

6.8.9.2. Impliquer les habitants

La municipalité a toujours été plus soucieuse de la conservation de son patrimoine que l'Office, bien que les événements récents, comme la création d'un service de communication au sein de l'OPH, dénotent d'un progrès dans la reconnaissance de la valeur culturelle de la cité-jardins. Si on avait conscience de la présence de ce patrimoine, la question de sa valorisation naît littéralement avec l'adhésion à la communauté d'agglomération.

« Là c'était comment peut-on, en réhabilitant le patrimoine, lui donner une nouvelle jeunesse, essayer de faire en sorte que les habitants puissent à nouveau se réapproprier le patrimoine dans lequel ils vivent », J.-P. LEGLOU.

Le projet de réappropriation du patrimoine traduit aussi plus largement le désir d'une réappropriation citoyenne du politique. On veut « la ville par tous et pour tous », qui dépasse la démocratie représentative en donnant les moyens aux habitants et électeurs d'être acteurs et décideurs de la gestion de leur ville. Tout est ainsi mis en œuvre du côté de l'innovation des modes d'actions politiques pour comme il est inscrit dans le site de la ville « mettre en place des moments et des espaces d'intervention citoyenne permettant aux habitants d'être informés, de donner leur avis, d'être consultés et de co-décider. »

La ville se prévaut de « 10 ans de démocratie participative » où les aspects de ce mode de gouvernance sont dits ancrés dans le fonctionnement même de la ville : « on a toujours cherché à associer les habitants au projet.

« Si on veut que les habitants s'approprient le territoire dans lequel ils vivent, son évolution. On souhaite que les habitants soient aussi acteurs de tout ça. C'est aussi la façon dont on souhaite partager le pouvoir », idem

Les habitants plus qu'invités sont enjoins à « se mêler » et cela passe par une veille permettant de les y associer en leur en donnant les moyens.

« On considère, enfin moi je considère que je suis, certes, élu, j'ai un mandat, j'ai une délégation maintenant en Plaine -Commune. Mais ça, ça ne peut marcher que si les habitants s'en mêlent, si on veille à les associer. Mais c'est de plus en plus difficile parce que les habitants ont de moins en moins, les citoyens même, ont de moins en moins la possibilité de faire ça. Ils ont de moins en moins, je trouve, les clefs de compréhension sur ce qui se passe, qui fait quoi, à quel échelon. Donc que ce soit sur des projets de grande ampleur, par exemple, l'aménagement du territoire de l'agglomération, que sur des projets de proximité, l'enjeu de la démocratie, il est important. On ne peut pas associer les habitants, enfin j'ai compris ça maintenant, on ne peut pas associer les habitants à des projets qui veillent à travailler sur l'avenir à 20 ans, à 10 ans, si on ne met pas en œuvre des démarches au plus proche de leur quotidien » J.P. LEGLOU.

6.9. La mise en réseau des cités-jardins

6.9.1. Le réseau européen

Le projet de valorisation débouche en 2009 sur la volonté de reconstituer un réseau de cités-jardins européen et sur une demande de financement européen INTERREG

Ce projet est pensé pour s'inscrire dans la durée. La recherche de partenariats permettant la construction d'un projet européen est mise en place afin d'inscrire la cité-jardins dans des réseaux à différentes échelles.

« Aujourd'hui, le patrimoine des cités-jardins est reconnu. Le réseau européen pourrait donner des idées aux habitants, pour qu'ils puissent se rencontrer et s'approprier leur patrimoine ». <http://plainecommune-lesverts.fr/spip.php?article483>

Le projet Culture de Stains, avec l'intégration au circuit touristique, peut amener certains habitants à avoir des chambres d'hôte ou « bed and breakfast » même de façon saisonnière.

La communauté d'agglomération Plaine Commune et la ville de Stains sont arrivées à la nécessité de travailler à une autre échelle pour renforcer et développer le projet. Cette rencontre, à l'initiative de la ville de Stains s'inscrit dans cette logique afin de poser les bases en commun, selon les attentes et envies des villes représentées afin de constituer un réseau de cité-jardins européen.

Une première rencontre des cités-jardins de

la Région Parisienne a eu lieu le 6 octobre 2008 à Stains présidée par le maire. Il s'agit d'une réunion inter-cité-jardins pour la création d'un réseau. Deux axes ont été développés : urbanisme et rénovation ou/et culture et ses modes de valorisation.

La question principale est « comment rendre les habitants acteurs de ce projet ? » La mi-journée se découpe en deux temps, une balade puis un débat à l'espace Paul Eluard avec l'adjoint au tourisme de Plaine Commune. Les villes de Suresnes, Athis-Mons, Gennevilliers, Argenteuil, et Epinay étaient représentées.

Au niveau des politiques stanois, il s'agit de faire de Stains un point de référence des cités-jardins au centre du réseau, étant entendu que « c'est l'une des plus grandes, l'une des mieux conservée, où il n'y a pas de logement vendu, ou très peu. Ça peut faire une tête de pont du réseau, vous voyez ? L'idée c'est de montrer que les cités-jardins représentent un patrimoine, ce n'est pas uniquement celle de Stains, mais on partirait quand même de celle-ci. »

En effet cette intention est à mettre en relation avec le souhait de créer un centre d'interprétation soutenu par le service patrimoine du Conseil Général dont l'objectif serait de réaliser à Stains un lieu d'interprétation pérenne de production de connaissances sur l'ensemble des cités-jardins de la Région Parisienne. Ce centre serait chapeauté par le comité régional du tourisme.

6.9.2. Le réseau d'Ile De France

Stains et Suresnes soutiennent la constitution d'un réseau de cités-jardins à l'échelle de l'agglomération parisienne, avec l'objectif avoué de J.-P. LEGLOU de monter un dossier pour l'inscription des cités-jardins pour une demande d'inscription au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, au même titre que les cités-jardins de Berlin.

En mai 2010, une réunion a eu lieu à Suresnes, autour du thème « La place des habitants dans la valorisation des cités-jardins ». Les maires ou adjoints à l'urbanisme des communes qui se voulaient concernées étaient invités. Le maire de

Suresnes a accueilli les participants.

6.9.2.1. *L'implication des habitants : un enjeu majeur*

Il s'agit dans la démarche des décideurs de rendre les habitants acteurs à terme de cette valorisation. La volonté politique est de rendre Stains attractive. Le discours du maire M. BEAUMALE, lors de l'accueil des participants à la rencontre des cités-jardins d'IDF au local « mémoires de cité-jardins » le 6 octobre 2009, est à ce titre illustratif en termes d'intention politique :

« c'est un projet pensé pour permettre aux habitants de se réapproprier ce patrimoine afin qu'ils contribuent à sa valorisation et sa préservation. Il s'agit de prendre en compte le fait qu'il s'agit d'un patrimoine habité dont la valorisation ne peut se penser de la même manière qu'un château ou une église ».

Malgré le peu en nombre, de gens impliqués dans l'amicale des locataires, il y a un dynamisme certain qui a permis le relais. Il s'agissait avant tout d'un « besoin de réappropriation du patrimoine avant de l'ouvrir », M. BACCARA. Il s'agit d'un projet qui est vu avant tout, ou parallèlement, pour redonner aux habitants une image positive de leur localité.

« par rapport à valorisation touristique, on a travaillé l'idée que ce n'était pas qu'une valorisation touristique, que c'était la valorisation aussi du patrimoine. Si on veut que les habitants s'emparent du projet, au départ les habitants disaient : nous on ne veut pas que les cars de touristes viennent, fassent de photos et tout, on n'est pas des animaux. Il y a des habitants qui ont dit ça, on n'est pas au zoo » J.-P. LEGLOU

Jusqu'à l'ouverture du local, il n'y avait pas d'interface possible, pas d'espace de rencontre formalisé entre le monde de la recherche, des professionnels de la culture et les habitants.

« Voilà, on a eu quand même, dans le passé, moi je me souviens même quand j'étais gamin, des écoles d'architectes, des étudiants qui venaient, qui visitaient. Mais on les voyait comme un groupe de 30 personnes, qui passent, qui font des photos. Il n'y avait pas de relation entre ceux qui habitent là et ceux qui viennent. », idem

6.9.3. Autres actions

6.9.3.1. *La mise en place des journées du patrimoine*

Elles sont à l'ordre du jour des comités de

quartier où elles sont présentées. L'édition 2010 a pour dessein de mettre en valeur « les grands hommes ayant eu mandats à la ville de Stains ». A cette occasion, une balade est organisée au travers de la cité par la chargée de projet.

6.9.3.2. *Internet vitrine : l'espace de la boutique « Mémoires de cité-jardins » s'agrandit*

L'espace de la boutique s'agrandit dans le monde virtuel d'internet : un espace internet supplémentaire est alloué sur le site de la ville pour y mettre des photos, des films et des documents.

6.9.3.3. *En direction du public scolaire/travail en liaison avec l'équipe de rénovation urbaine*

« sollicités par le collège Sainte Marie de Stains, qui dans son programme a une partie histoire-géographie « découvrir sa ville » nous avons vu l'église, la cité-jardins et le conservatoire ; ils avaient un parcours, avec un petit questionnaire à remplir, ils ont travaillé avec les archives et aussi l'équipe de rénovation urbaine », M. BACCARA

6.9.3.4. *Projet de réinterprétation des espaces publics*

En mai 2010, Plaine Commune prend la stagiaire de l'université Paris-I-Panthéon-Sorbonne inscrite en cursus Master « Valorisation touristique » chargée de projet revalorisation touristique de la cité-jardins, sur le cahier des charges visant à la réinterprétation des espaces extérieurs de la cité-jardins.

6.9.3.5. *Jeux-concours*

Le département de Seine-Saint-Denis, Service du Patrimoine, a organisé un jeu-concours, « A la découverte des cités-jardins. DE VISU - Jeu-Concours » du 8 mai au 26 août 2009. Les partenaires sont le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis, le Comité Départemental du Tourisme 93, la ville de Stains, Plaine Commune et l'Office Public d'HLM de la Seine-Saint-Denis. Le questionnaire du jeu enjoint à une connaissance fine des lieux traversés. Les questions sont éminemment pertinentes pour ceux qui ont un minimum de savoir architectural. Ce qui est mis là en avant c'est la possibilité même de ce « concept »

d'évoluer et de s'adapter. Il y a eu plus de 300 participants, essentiellement des retraités et des passionnés. Une dizaine de gagnants habitent à Stains mais la gagnante du premier prix vient de Livry-Gargan, elle a 80 ans.

6.9.4. Les balades

« on a commencé à construire des initiatives de balades, avec l'association et dans le cadre du comité de quartier, Et le lieu permet d'aller au-delà, mais on aurait très bien pu, à la limite, dire il y a 15 ans : on construit ce lieu, mais si il n'y a pas le projet derrière... », J.-P. LEGLOU.

6.9.4.1. Les balades urbaines

Néanmoins, il est utile de souligner que la rénovation des cœurs d'îlots s'insère dans le principe de la balade urbaine, qui tend à se développer. Cela apparaît comme un outil de réflexion, de suggestion et de partage, mais aussi comme un outil pour la prise de conscience des enjeux de l'aménagement du territoire par rapport à la production locale.

« Mais par exemple sur la production des fleurs pour les espaces publics, bah on va amener, dans le cadre d'une balade urbaine, visiter le site de production de Plaine Commune, les serres, qui étaient municipales, sont passées sur la compétence de l'agglomération et se développent. On va montrer aux habitants que finalement les fleurs on les produit sur le territoire. On ne va pas les chercher dans les grandes surfaces. Et que à côté de chez eux, il y a une serre, peut être qu'ils ne sont jamais allés voir ça », J.P. LEGLOU

La première balade est organisée semble-t-il par Plaine Commune. Les balades urbaines sont l'occasion de relater l'histoire de cet urbanisme social et de rendre compte des qualités architecturales et urbaines dont la cité-jardins est porteuse mais surtout de présenter l'actualité du projet, son état d'avancement, ses dysfonctionnements, les intentions et les questions relatives à la réhabilitation. On y mentionne l'avancée de la concertation, les conflits des habitants par rapport au stationnement, le problème récent de l'amiante etc.

Les balades urbaines sont conçues comme un véritable outil de démocratie locale pour permettre aux habitants et acteurs locaux de s'approprier les projets du territoire. Définies

ainsi sur le site de Plaine Commune : « Ces promenades ludiques, gratuites et instructives sont une occasion de réunir les élus, les techniciens et les habitants pour croiser leurs savoirs dans la convivialité, pour porter un regard neuf sur un territoire en devenir et pour s'impliquer ensemble dans le projet d'agglomération »

Leur vocation apparaît bien là en plus d'un rôle de sensibilisation au patrimoine du lieu, d'informer les habitants de la communauté de communes sur les réalisations et projets en cours. La balade amène vers la participation, en ouvrant le regard : la balade va du point de départ en passant par un déplacement commun qui amène dans le projet et abouti à Plaine Commune pour finalement inviter, proposer de participer.

Les balades urbaines sont vues pour montrer l'atout du lieu. Au niveau de Plaine Commune on s'inspire du Grand Paris :

« Les balades urbaines, c'est en gros : on choisit une thématique. On invite les habitants à venir visiter un ou deux lieux sur une thématique donnée. On a évolué ces derniers mois, c'est pour ça, ça tombe bien parce qu'on a fait quelque chose de tout à fait nouveau la semaine dernière. Mais par exemple on va prendre la thématique du Grand Paris. On accompagne les habitants, enfin on prépare la balade, je mets tout ça de côté. On accompagne les habitants à la visite de la cité de l'architecture, de l'exposition. Ensuite on revient sur le territoire de Plaine Commune. Et on regarde comment, ce qu'on a vu ou ce qu'on a découvert, se met en œuvre sur l'agglomération par exemple. Avec la présence du président, autour d'une maquette. L'idée étant d'essayer de les associer à ce qui va les concerner eux, dans le futur. Eux ou leurs petits enfants... », J.-P., LEGLOU

6.9.4.2. Les balades-découvertes

« Mémoires de cité-jardins » organise ses propres balades, au départ guidées par la responsable chargée de projet puis par un guide de l'Office du tourisme. Elle est dite « balade-découverte dans la cité-jardins », pour ne pas être confondue semble-t-il avec les balades urbaines organisées par Plaine Commune. Les balades organisées par le local sont l'occasion d'expliquer les avancées du projet et de rendre compte des opérations de réhabilitation en cours, relever et répondre aux questions posées.

7. LE PROJET DE LA ZAC TASE A VAULX-EN-VELIN.

7.1. Imbrication des projets du Carré de Soie

Le projet urbain du Carré de Soie recouvre un territoire de 500 hectares réparti sur les communes de Villeurbanne et Vaulx-en-Velin, dans l'Est de l'agglomération lyonnaise. Figure 19. Il comprend de nombreuses emprises industrielles et notamment les friches de l'usine des Textiles Artificiels du Sud-est, TASE, et ses cités d'habitation de type cités-jardins. C'est l'un des sept grands projets actuellement développés par les services de la communauté urbaine du Grand Lyon.

Le processus qui est à l'origine de ce vaste projet est intéressant. Plusieurs circonstances de natures diverses font apparaître la nécessité d'une réflexion plus globale qui prendra forme dans le projet urbain formalisé par l'architecte Bruno DUMETIER en 2005-2006. Ce projet occasionne à son tour le déclenchement d'une multitude de projets notamment sur le secteur de l'ancienne usine TASE.

Parmi cette multitude de projets, nous avons choisi de nous concentrer sur deux d'entre eux. Celui de la ZAC TASE, qui avec l'architecte Philippe VILLIEN, nous a permis d'observer en tant réel le processus d'élaboration et d'évolution d'un projet architectural et urbain, d'octobre 2008 à février 2010. Le projet de la rénovation des espaces extérieurs de la grande cité TASE ensuite avec l'architecte V. GENSOLLEN. En effet, incidemment, la dynamique des projets voisins va amener à re-questionner jardins familiaux et stationnements.

A travers ces deux cas, nous allons aborder la question du projet urbain et de la cité-jardins. Pour les maîtres d'ouvrage et promoteurs, elle est un élément d'attractivité du territoire. Pour les architectes et urbanistes, il s'agit d'une référence urbaine, aussi bien en termes de densité que de présence du végétal. Pour les habitants, elle est une qualité de vie et une histoire à préserver. Pour la ville

et le propriétaire, c'est un quartier excentré dont elles doivent traiter les problèmes. La cité-jardins, et l'usine qui l'accompagne sont au cœur de tous les débats qui agitent la production de ce morceau de ville.

Ainsi, il nous a paru important de revenir sur le déroulement chronologique des événements autour de ces projets. A travers ce récit apparaissent les moments-clés, décisifs, de la négociation, qui seront ensuite illustrés, détaillés et analysés.

7.2. Le projet urbain Carré de soie

7.2.1. Naissance d'un projet

D'après le document *Projet Urbain Carré de Soie*, abrégé PUCS⁷⁶ le choix du quartier du Carré de Soie comme support du développement de la première couronne de l'Est Lyonnais est né d'une série de projets : recherche de sites pour l'implantation de multiplexes cinématographiques Pathé en 1999, décision du SYTRAL – Syndicat des Transports Lyonnais- de réutiliser une ancienne ligne désaffectée pour relier le centre-ville et l'aéroport Saint-Exupéry par un tramway en 2001.

En 2002, le colloque de l'INTA, International Urban Development Association, organisé par la ville de Vaulx-en-Velin, à la suite d'auditions menées par des experts, reconnaît les qualités exceptionnelles du site du Carré de Soie pour le développement de Vaulx-en-Velin/Sud et pour l'ensemble de l'agglomération lyonnaise.

En juillet 2002, un workshop regroupant des architectes-urbanistes : Massimiliano FUKSAS, Robert REICHEN, François GRETHER, Bruno DUMETIER, un paysagiste Michel CORAJOUR ainsi qu'une experte commerciale : S.S., débouche sur des propositions pour

⁷⁶P.-D. Guérin et al. *Projet Urbain Carré de Soie. Plaquette*, 120 p., Lyon, 2007.

l'implantation d'un pôle de loisirs et la création d'une coulée verte nord-sud à travers le quartier. L'équipe pour la réalisation du pôle de loisirs est sélectionnée en 2003, pour une livraison prévue au printemps 2009.

Une série d'ateliers de concertation avec les habitants du quartier est menée entre juin 2003 et février 2004 sur la programmation du pôle de loisirs et son impact sur le quartier, notamment en termes de déplacements. Ces ateliers sont restitués dans le document établi par le consultant Gildas LEPRETRE en avril 2004.

En juin 2004, l'atelier AABD est sélectionné par le Grand Lyon pour établir un projet urbain sur l'ensemble du Carré de Soie. Au printemps 2005, les principes fondateurs de ce «parti urbain» puis de ce projet, sont adoptés. A l'automne 2006, une enquête publique est lancée pour la modification du zonage du PLU permettant le lancement opérationnel.

7.2.2. Méthode d'élaboration et de concertation du projet

L'élaboration du projet se veut être un «test préalable à l'élaboration de la charte de la concertation du Grand Lyon», PUCS 2007 p.8, car la participation citoyenne est intégrée dès le départ. La volonté est de créer une «courroie de transmission» entre les techniciens et les habitants pour le bon déroulement du projet urbain. Des comités de suivi participatifs sont créés et les élus s'engagent à respecter les engagements pris pour la formalisation des relations avec les associations. Il s'agit également d'alimenter la réflexion sur les différentes «chartes» mises en place par le Grand Lyon et leur donner du contenu comme la gestion des eaux pluviales, collectes des déchets, chauffage, espaces privés et publics etc.

A l'automne 2004, des tables rondes thématiques, habitat, logement, économie, déplacements, environnement, ont lieu en présence d'experts et d'habitants. Leurs conclusions sont synthétisées dans une

table ronde finale en janvier 2005. Au printemps 2005, le «parti urbain» est adopté puis développé par l'architecte B. D. sur cette base, et en concertation avec les associations du quartier. Les études complémentaires sont lancées, notamment par l'agence d'urbanisme du Grand Lyon pour éviter la «concurrence» entre les projets urbains de l'agglomération et le «rattacher à une logique de développement global». Figure 21.

7.2.3. Principales lignes du plan-guide

Le diagnostic effectué par l'équipe du Grand Lyon se compose de trois séquences dont la première, Présentation et enjeux, reprend soigneusement l'histoire et les caractéristiques paysagères et architecturales du site. Elle fixe les grands objectifs tels que «sortir le quartier de son isolement», «structurer et équilibrer le territoire» ou «construire un quartier singuliers».

Les composantes de réalisation d'un projet urbain durable sont détaillées dans Principes fondateurs du projet urbain. Un des principaux attraits du nouveau quartier est la création d'un parc central «lien privilégié entre les cités-jardins TASE et les berges du canal de Jonage réaménagées» p.55. Les cités sont présentées comme des éléments remarquables du patrimoine et le bâtiment Sud de l'usine est inscrit au PLU. Des préconisations en termes de maîtrise de la pression foncière pour la défense de l'habitat pour les populations modestes apparaissent. Le programme du projet urbain intègre également des zones d'activités économiques tertiaires et commerciales.

Le projet urbain se base principalement sur le principe de «parc habité» et «d'îlot ouvert fertile». Le quartier se structure autour d'une trame verte nord-sud, comprenant un parc public. Figure 20. L'îlot fertile et ouvert, permet quant à lui de contrôler la densité et la hauteur des bâtiments qui ne doivent pas dépasser du

houppier des arbres, c'est l'idée du «rhizome vert». Figure 22. Le parcellaire des emprises industrielles devra muter et une proposition est faite. Figure 23. Il devra intégrer une multitude de variétés de formes urbaines, permettant la mixité des activités économiques et sociales.

7.2.4. Adhésion des habitants au projet urbain

L'objectif affiché de ce projet urbain est de définir «ce qui fera socle», un «dessein» commun, fil conducteur dans le développement parfois imprévisible de la ville, et non de «se «précipiter» dans un dessin trop réducteur et faussement consensuel» PUCS 2007, p.7. Malgré la méfiance initiale, perçue dans la concertation de 2004, cf. LEPRETRE, les habitants et associations qui se sont impliquées dans l'élaboration du projet adhèrent à ce qu'on nomme désormais le «projet DUMETIER». L'idée du «parc habité» ne peut rencontrer que l'adhésion de tous. Un des principaux arguments retenus étant que les hauteurs des immeubles seront limitées à celle des arbres.

Cette étape de déclarations d'intentions idéales très prometteuses se solde par la production d'images sur le secteur TASE, que l'on peut qualifier de consensuelles, et qui seront abondamment communiquées par le biais de plaquettes distribuées par la Mission Carré de Soie et du site Internet du Grand Lyon. Figure 24, Figure 25. Ce sont ces images que les représentants d'associations reprendront dans le début de la concertation sur la ZAC TASE en 2009. La référence à la cité-jardins est relativement explicite. On peut y voir également une référence à la cité industrielle de Tony Garnier, aux quartiers d'habitat social allemand de l'entre deux guerres ou «siedlungen», ou au quartier des «gratte-ciels» de Villeurbanne, datant de la même époque.

7.2.4.1. Les germes du conflit : usine TASE contre projet Bowfonds-Marignan

Le déroulement de l'élaboration du projet

urbain du Carré de Soie, de sa naissance, consécutive à la décision d'implanter un pôle de loisirs sur le site de l'hippodrome et de créer une nouvelle liaison de tramway avec l'aéroport, à sa fin, lorsque l'enquête publique sur la modification du PLU s'achève, apparaît comme un processus qui se déroule régulièrement, sans problème majeur.

Mais l'image idyllique se ternit rapidement. Dès 2006, certains habitants se mobilisent pour «engager une démarche de valorisation du patrimoine architectural et paysager des secteurs «petites cités», grande cité et façades restantes de l'usine, et créer un lieu de mémoire», (*Le progrès*, 12 nov. 2006). En effet, le nouveau propriétaire de l'usine, le groupe Partouche (qui l'a rachetée à Rhône-Poulenc) est en négociation avec la ville de Vaulx-en-Velin, à l'issue de quoi le terrain sera revendu au promoteur immobilier Bowfonds-Marignan avec un droit à construire de 10.000 m² (soit plus du double de l'existant). Pour les associations, le bâtiment Sud de l'usine qui fait partie du lot, est menacé, malgré l'inscription du volume au PLU. «A l'initiative d'une habitante, un dossier de demande de classement d'urgence est déposé à la Direction Régionale des Affaires Culturelles» J. GIANETTI. A la suite de cette démarche, l'agence d'urbanisme du Grand Lyon entame une étude patrimoniale dont le fruit est diffusé à l'automne 2008.

Plusieurs associations regroupées au sein du «Collectif de la Soie Rayonne» accompagnée des «Robins des Villes» interviennent courant 2007 pour faire des propositions d'aménagement de la Halle de l'usine. Mais, comme le souligne B. GENIN, premier adjoint de la ville de Vaulx-en-Velin, aujourd'hui maire, ce sont les investissements qui manquent, et il pense que le Grand Lyon devrait se porter acquéreur «pour éviter tout risque»⁷⁷. En effet, la ville de Vaulx-en-Velin ne dispose ni des moyens, ni de la volonté politique de sauvegarder le bâtiment Sud de l'usine avec un projet propre. La sauvegarde de

⁷⁷ *Le progrès*, 9 sept. 2008

l'usine et le projet du promoteur Bowfonds-Marignan vont devenir les sujets principaux dans les années qui suivent, apparaissant comme le cœur du problème posé par l'aménagement du secteur TASE.

7.2.5. Lancement simultané de plusieurs projets 2007-2008

Au cours de 2007 – 2008, plusieurs projets sont lancés sur le secteur de TASE. En effet, ce secteur apparaît comme un enjeu majeur au sein du Carré de Soie car il est directement situé à proximité du pôle multimodal. La mission Carré de Soie communique beaucoup au sujet de ces projets par le biais de plaquettes et du site Internet, au moyen de perspectives réalistes représentant le point de vue du piéton, noyé dans la végétation. Le parking- relais dont le chantier a démarré début 2010 inaugure une série de trois constructions, l'îlot Touly.

Parallèlement, des négociations démarrent avec Interpol pour le nouveau siège que l'organisation pourrait construire au nord de la zone. L'agence C.D. est choisie par Bowfonds-Marignan pour faire un projet sur le terrain central de TASE, qui sort définitivement du périmètre de réflexion de la zone et fait l'objet d'un PAE, Programme d'Aménagement d'Ensemble.

La ville de Vaulx-en-Velin propose à la SOLLAR, actuel propriétaire de la Grande cité TASE, qui totalise 500 logements répartis dans 18 bâtiments à R+4, disposés autour d'un vaste cœur d'îlot de jardins familiaux, de participer à la création de jeux d'enfants grâce à des financements obtenus pour le GPV. Il s'agit également de faire le point sur les jardins familiaux et les box de parkings dont les baux originaux sont perdus, afin de réaliser un échange foncier permettant la réalisation du projet de la place Cavallini que la ville a lancé en 2007, La SOLLAR fait appel à l'architecte V. GENSOLLEN, à qui elle a recours fréquemment, qui propose réfléchir à un projet d'aménagement global du site intégrant jeux d'enfants, stationnements et jardins familiaux,.

Les consultations pour la sélection et le choix d'un architecte en chef pour le développement des ZAC TASE et Yoplait sont lancées fin 2007 par le Grand Lyon. L'architecte-urbaniste P. VILLIEN est retenu pour les deux ZAC, traitées simultanément en raison des interactions possibles, notamment en matière d'équipements. Sa mission est de faire un *plan de faisabilité urbaine détaillé* en traduisant en espace le programme élaboré par la Mission Carré de Soie tout



Figure 19 : photo aérienne du territoire du Carré de Soie, source www.bing.com

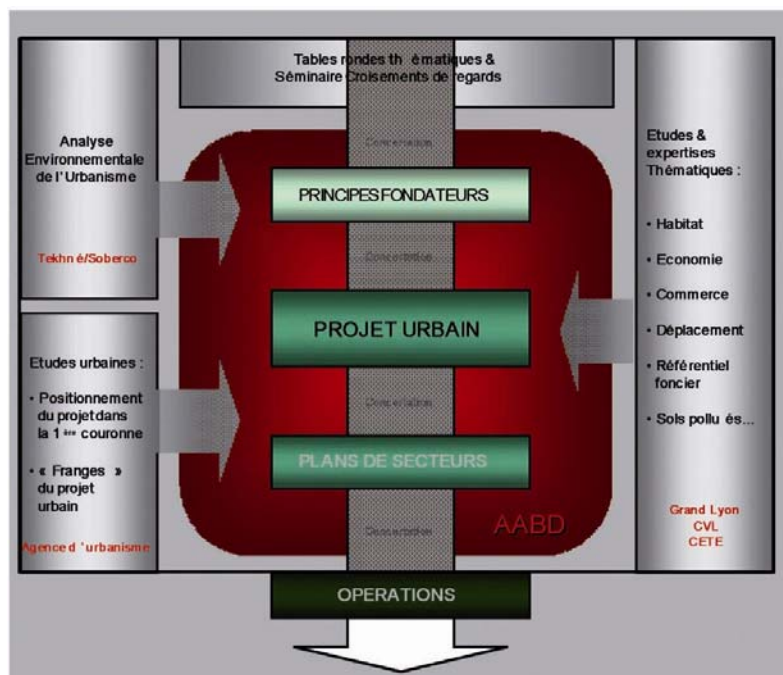


Figure 20 : schéma de la méthode de projet urbain du Carré de Soie, source PUCS, p.7

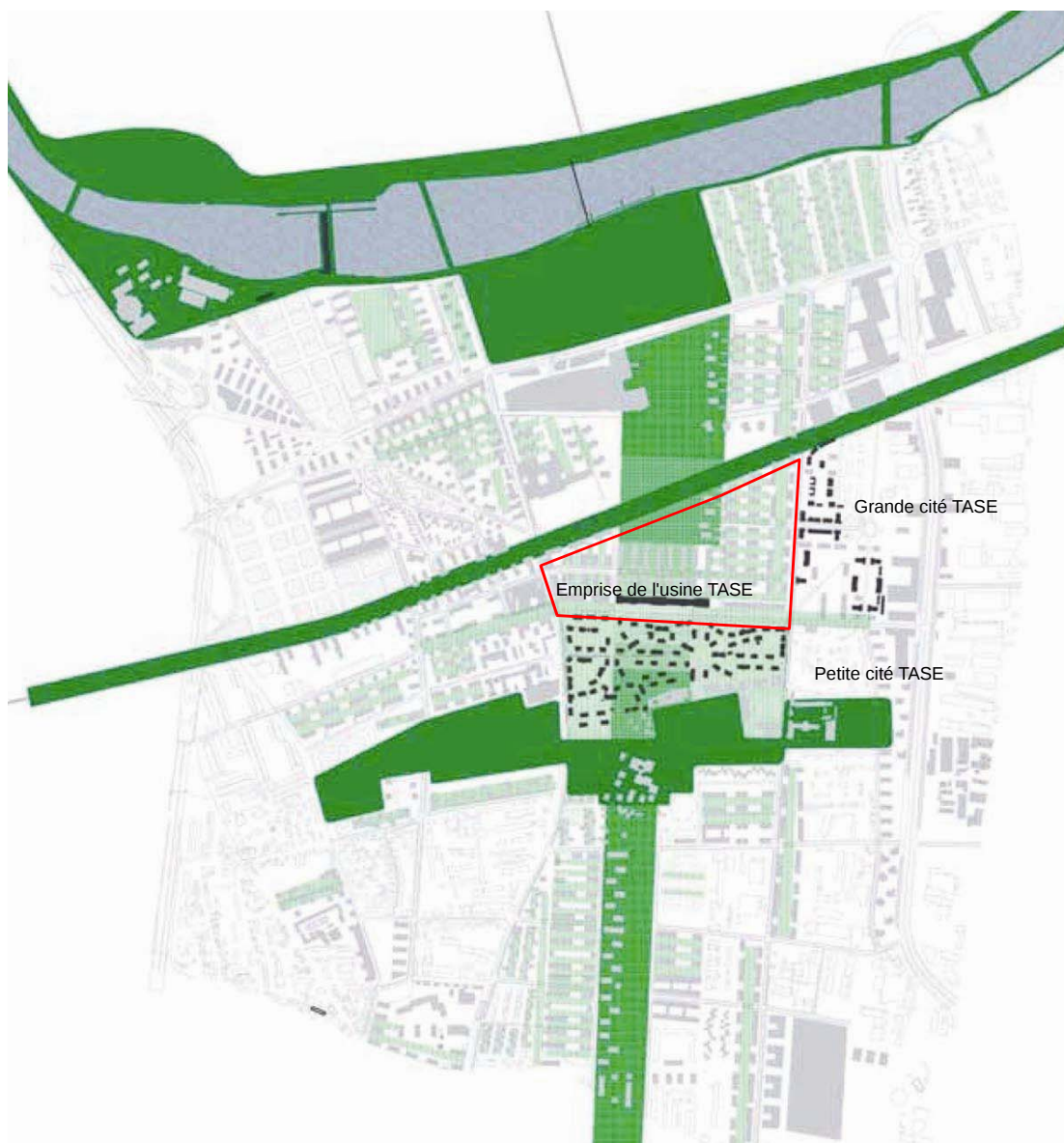


Figure 21 : trame paysagère, plan- guide DUMETIER, source : Grand Lyon. *Projet urbain Carré de Soie. Synthèse*. 20 p. Lyon, 2008

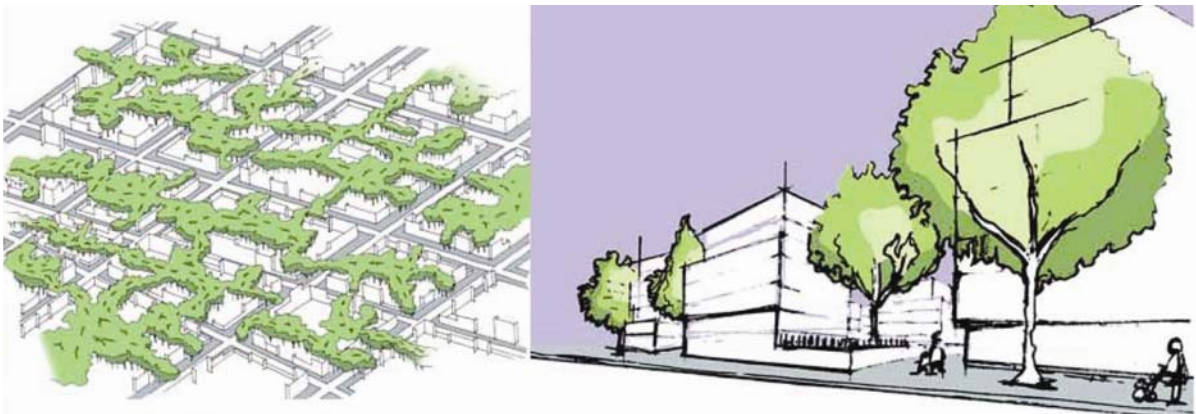


Figure 22 : principe d'îlot fertile : le «rhizome» vert derrière lequel apparaissent les bâtiments. Source : Grand Lyon. *Projet urbain Carré de Soie. Synthèse*. 20 p Lyon, 2008

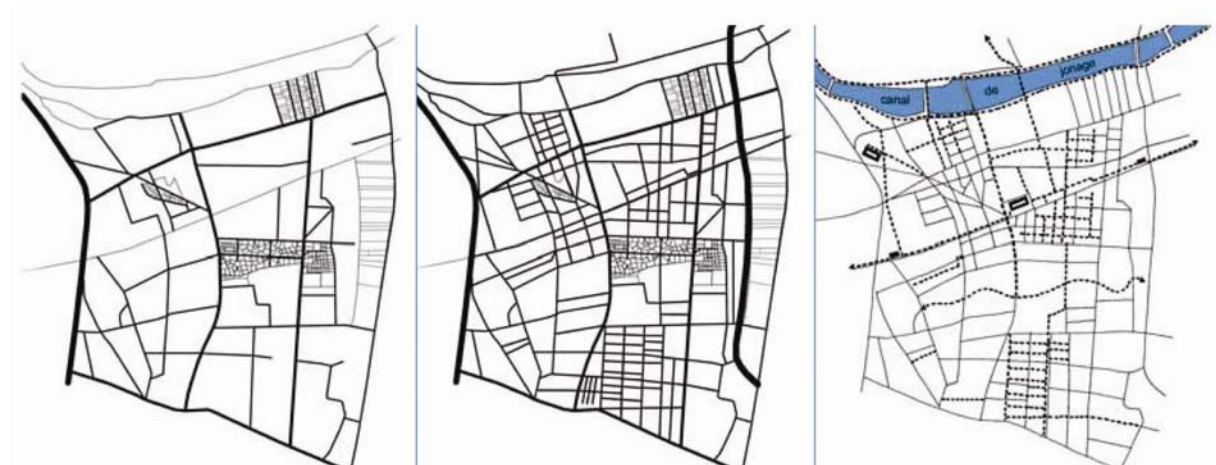


Figure 23 : proposition de découpage parcellaire. Source: idem



En pointillés gris, les zones de projet qui ne feront pas partie du périmètre de réflexion de la ZAC TASE.

Figure 24 : plan de masse du secteur TASE. Source: idem



Figure 25 : image de préfiguration du projet Carré de Soie sur les secteurs TASE et Yoplait. Source: idem

PROPOSITION POUR UNE RÉHABILITATION DE L'USINE T.A.S.E.



Cette proposition de réhabilitation de l'usine T.A.S.E. est le résultat d'un travail collectif du Cercle de la Soie Rayonne. Elle marque la volonté du CSR de passer à une phase de dialogue : être force de proposition dans la dynamique de protection de l'usine T.A.S.E..

Ce travail à pour but de mettre en évidence les potentialités de l'usine comme pièce urbaine et architecturale stratégique dans le futur développement du Carré de Soie.



Cercle de la Soie Rayonne

LES POTENTIALITÉS

Articulation/perméabilité

La TASE doit se placer comme un élément d'articulation à plusieurs niveaux : une articulation urbaine entre l'habitat d'agglomération et les quartiers, une articulation paysagère entre le concept du parc urbain et la Cité jardin, et une articulation sociale entre le nouveau quartier et ceux existants.

La valeur retrouvée de la TASE est fonction également de sa perméabilité urbaine et sociale. Pour se faire l'axe principal doit être privilégié : accessible aux modes doux, percées visuelles et de passage (continuité de l'espace public à travers le bâtiment).

Une surface exceptionnelle

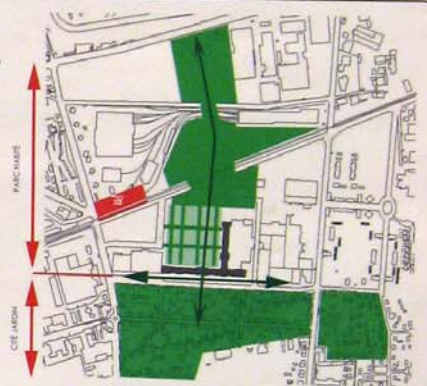
La TASE est constituée d'un module décomposé en deux étages, de près de 4 700 m² chacun. La surface de glissement décomposée est donc supérieure à 20 000 m² : c'est à dire une surface exceptionnelle, dont les potentialités d'aménagement sont immenses.

Il conviendrait également d'exploiter le potentiel que représente le fait que, grâce aux innovations techniques liées au développement durable, une partie de l'usine puisse être réhabilitée en espace extérieur de l'usine. Ces derniers pourraient retrouver leur fonction d'interne grâce à la création d'espaces publics multi-fonctionnels et polyvalents.

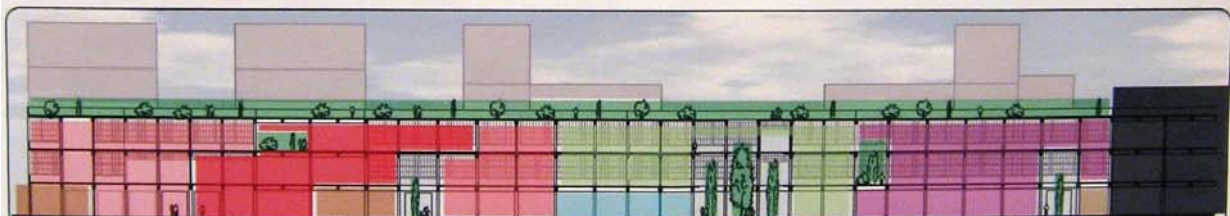
20080 M² SOIT 6600 M² PAR NIVEAU



// Répartition précise des différentes parties relatives de l'usine



// Schéma du principe d'articulation et de perméabilité



COMMERCE 210 M ²	AUL 1 800 M ²	UL 1 800 M ²	COMMERCE ACTIVITÉ LIBÉRALE 230 M ²	ANNEXE MAISON DE L'ARCHITECTURE 150 M ²	SERVICE PUBLIC 330 M ²	CSR 1 500 M ²	M.A.P.R.A. 1 000 M ²	M.R.E. 2 000 M ²	COMMERCE ACTIVITÉ LIBÉRALE 80 M ²
--------------------------------	-----------------------------	----------------------------	---	---	--------------------------------------	-----------------------------	------------------------------------	--------------------------------	--

// Coupe en programme

UNE PROPOSITION

Principe architectural 1

Le 1^{er} principe architectural est la destruction des espaces d'échange et de rencontre en façade. Plus on monte, plus on s'isole des espaces de rencontre. Plus on se dirige vers le haut, plus on se dirige vers l'intérieur. Cependant, nous proposons une ouverture partielle de ces espaces, dans une extension possible des espaces publics sur la toiture terrasse.

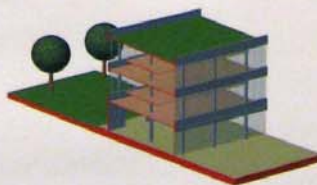


ESPACE PUBLIC / ACCUEIL PUBLIC
ACCUEIL PUBLIC / BUREAUX
BUREAUX

// Répartition précise des espaces

Principe architectural 2

Le 2^e principe est l'ajout de mesurables au 2^e et 3^e étages. Tout en respectant la structure interne et en jouant sur les volumes, on vient créer la passerelle au 2^e étage, les passerelles des passerelles sur 30% de la surface des 2^e et 3^e étages. Les passerelles sont percées au centre des passerelles pour conserver le maximum de lumière naturelle grâce aux toitures vitrées existantes.



// Assouplissement du principe des mesurables



// Assouplissement du programme

Répartition du programme

Avec ces principes architecturaux, nous obtenons un édifice qui, grâce à sa structure, à l'ensemble des actions concrètes, le CSR a pu proposer des propositions d'aménagement et d'implantation d'installations multiples, plus d'imaginer les surfaces individuelles à leur réhabilitation en se basant sur des exemples existants.

DES RÉFÉRENCES

// Réhabilitation des Docks, Sélestat



Figure 26 : projet de l'association les Robins des Villes pour la réhabilitation de l'usine TASE

7.3. Le projet de réhabilitation de l'usine TASE

Nous avons vu que la démolition de l'aile Ouest de l'usine pour libérer les emprises des premiers projets à proximité du pôle multimodal déclenche le dépôt d'un dossier de classement par les associations de sauvegarde du patrimoine à la DRAC en 2007. Ce projet, initié par les habitants influence fortement les discussions sur le projet de la ZAC TASE-Yoplaît.

En mars 2009, le Cercle de la Soie Rayonne organise «*« Friches à l'œuvre » « une rencontre dédiée aux actions de réhabilitation de friches industrielles en France et en Europe, afin de mobiliser les pouvoirs publics locaux en faveur de la préservation du patrimoine»*⁷⁸, au Rize, Centre Mémoires & Société à Villeurbanne.

A cette occasion, l'association les Robins des Villes élabore une proposition de programmation et de réhabilitation de l'usine TASE. Figure 26. Cette association est présente dans les concertations pour le projet du Carré de Soie depuis 2004. En 2005, elle a organisé des journées d'études avec les habitants, notamment pour la mise en forme des propositions. Elle est particulièrement active dans la région lyonnaise et a été créée en 1997.

« L'association Robins des Villes a pour objet la recherche, la médiation, la diffusion, la sensibilisation et l'action sur le thème du cadre de ville. Elle se donne pour objectifs de mieux connaître la ville, mieux partager la ville et mieux transformer la ville. Animée par de jeunes diplômés en architecture, artistes, designers, urbanistes... et habitants, l'association propose un autre regard sur la ville. Elle s'interroge sur les moyens à mettre en œuvre pour permettre aux habitants de comprendre l'urbanisme et les projets de leur ville. Comment exploiter leur connaissance du quartier, pour qu'ils interviennent à bon escient dans les projets urbains ? Comment animer cet espace pour qu'il donne envie à ses membres d'y tisser les liens du

⁷⁸ FORET, C., De l'épopée industrielle de l'Est lyonnais au projet urbain du «Carré de Soie» ou l'invention d'un territoire d'agglomération. Note de synthèse pour le Grand Lyon, 19 p., Lyon, mai 2009

*bâti et de l'humain ? Pour ce faire, l'association s'articule autour de cinq pôles concertation, recherche-action, formation, sensibilisation et éducation »*⁷⁹

7.4. Le projet de ZAC des secteurs TASE et Yoplaît

Dans la phase ultérieure de développement du projet urbain, le déroulement du processus d'élaboration et de négociation du projet va connaître des heurts, à la différence du processus nous venons de décrire. Les germes du conflit détaillés plus haut, les difficultés de communication avec les politiques, les divergences de point de vue au sein même de la maîtrise d'ouvrage vont mener à l'abandon du projet développé par l'architecte Philippe VILLIEN.

En revenant sur chaque étape de l'élaboration de ce projet, nous voudrions faire apparaître la façon dont le projet, initié par les élus, porté par les techniciens de la communauté d'agglomération du Grand Lyon, mais alimenté par la réflexion de l'architecte et par la concertation des habitants, évolue. Nous observerons ce qui se négocie et comment ça se négocie entre les différents acteurs.

De cette description linéaire, nous tirerons les moments-clés, décisifs du projet qui seront analysés dans le chapitre suivant. Nous nous concentrerons également sur les idées que l'architecte développe dans son projet et quelle stratégie il utilise pour les défendre et pour les faire accepter, c'est-à-dire pour que les autres interlocuteurs, décideurs ou autres, les fassent leurs.

7.4.1. La sélection du maître d'œuvre

La sélection de Philippe VILLIEN comme architecte en chef pour les ZAC TASE et Yoplaît peut avoir plusieurs raisons.

⁷⁹ http://crevilles.org/mambo/index.php?option=com_content&task=view&id=1383&Itemid=110 »

D'après lui, il a joué le rôle de «troisième homme» dans une sélection où les architectes-urbanistes Bruno DUMETIER et Christian DEVILLERS, deux agences qui ont déjà de nombreux projets dans l'agglomération Lyonnaise, étaient les seuls concurrents. Cette volonté de choisir un acteur «neutre» était pour le maître d'ouvrage, Le chargé de projet du Grand Lyon, un moyen de conserver son indépendance par rapport à l'influence que les villes de Villeurbanne et de Vaulx-en-Velin pourraient avoir.

On peut y voir également le choix d'un jeune maître d'ouvrage chargé de projet, d'environ 35 ans, architecte formé au Liban, titulaire d'une thèse en géographie et enseignant en sciences politiques. En effet, il a pu reconnaître dans la candidature de Philippe VILLIEN une recherche intellectuelle dépassant le strict cadre du projet urbain, notamment sur les questions de langage qui les intéressent tous deux. De plus, Joseph SALAMON, le chargé de projet du Grand Lyon est notamment l'auteur d'un livre sur la sémiotique. Cette démarche a d'ailleurs été couronnée par le prix des jeunes urbanistes obtenu en 2007 avec l'agence Urbane, originaire de Toulouse.

Enfin, l'architecte P. VILLIEN insiste sur l'aspect financier de la candidature. Le premier appel d'offre a été déclaré infructueux car toutes les équipes étaient bien au-dessus du montant prévu. Lorsque l'appel d'offres a été relancé quelques temps plus tard, il a ajusté son prix en mettant un montant dérisoire sur la seconde phase, celle de l'accompagnement des Permis de Construire et c'est ce rabais de quasiment 50% qui lui a permis d'obtenir le contrat.

La mission de base consiste donc à élaborer un dossier de faisabilité détaillée permettant ensuite au Grand Lyon de monter le dossier de création de la ZAC.

7.4.2. L'équipe de maîtrise d'œuvre

L'équipe de maîtrise d'œuvre est

constituée de Dominique HERNANDEZ, paysagiste et enseignant à l'ENSAPB comme P. VILLIEN, et ami de longue date, et de Thierry STRINGAT, économiste, qui a longtemps été directeur d'une Société d'Economie Mixte spécialisée en aménagements urbains.

« On ne peut pas trop se passer d'économiste à mon sens. C'est trop difficile à sécuriser. Et puis il a accès à un réseau d'information qui permet de répondre à n'importe quelle question très rapidement, tant au niveau des subventions qu'au niveau des manières d'estimer un ratio sur les rachats de terrain, des taux de dépollution. Et puis savoir le degré de risque avec lequel tu emmènes le maître d'ouvrage sur des dépassements futurs, sur les déficits de ZAC, c'est un sport spécial », P. VILLIEN, 19 mars 2009.

Les bureaux d'étude, SCE pour les VRD, Voiries Réseaux Divers, AUE, Architecture Urbanisme Environnement et Me B. pour l'enquête sociale, sont sélectionnés et pris en charge directement par le Grand Lyon.

La composition de l'équipe et les intentions affichées par P. VILLIEN orientent d'emblée le développement du projet sur les champs économiques et techniques.

7.4.3. Une maîtrise d'ouvrage morcelée et cloisonnée.

Du point de vue de la maîtrise d'ouvrage, le changement d'interlocuteur entérine le changement d'échelle. En effet, le projet «DUMETIER» a été piloté par Pierre-Dominique GUERIN directeur de la Mission Carré de Soie, entité relativement indépendante au sein du Grand Lyon qui continue de coordonner l'ensemble des opérations et de piloter la concertation. Ainsi, le chargé de projet doit lui-même s'adapter aux objectifs globaux de la Mission, notamment en termes d'attractivité et de nombre de m², et négocier si ces objectifs ne s'adaptent pas au projet de faisabilité détaillée.

Le Grand Lyon est une entité complexe composée d'une multitude de services et d'élus des communes de l'agglomération ayant des responsabilités diverses. Figure 27. Elle se charge généralement des

projets d'aménagement, dès lors qu'ils se trouvent à cheval sur plusieurs communes, et qu'ils nécessitent des investissements importants de la part de la collectivité. Le chargé de projet a donc un rôle important et ambigu car il dirige le projet mais en dernier ressort, ce n'est pas le Grand Lyon qui décide, mais les villes réunies en comité de pilotage, informées par leurs techniciens. Figure 28. *« C'est donc lui qui a la charge de présenter le projet aux élus, et non l'architecte – urbaniste «prestataire de service qui attend dans les coulisses»*, P. VILLIEN, 19 mars 2009.

Pour accompagner l'élaboration du projet, les techniciens des villes sont dépêchés et ce sont souvent leurs remarques qui orientent le projet, surtout, comme dans le cas des ZAC TASE et Yoplait, lorsque les élus ne s'impliquent pas dans le processus. C'est l'ensemble de cette organisation que *l'architecte décrit sous les termes «des forces centrifuges qui t'écartent en permanence de l'action»* idem

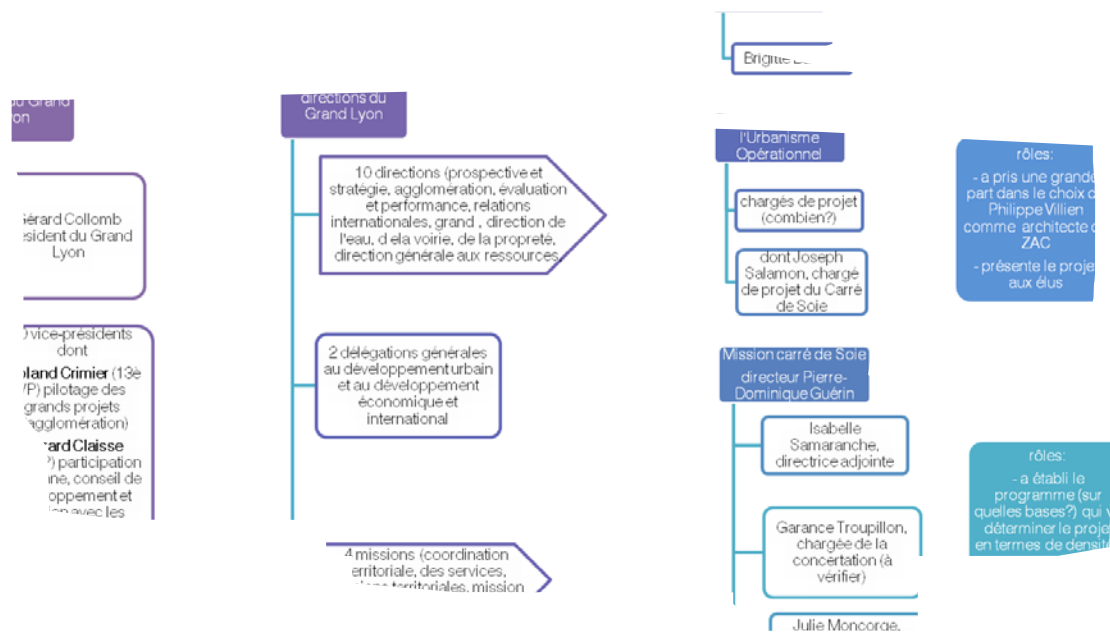


Figure 27 : organigramme simplifié du Grand Lyon

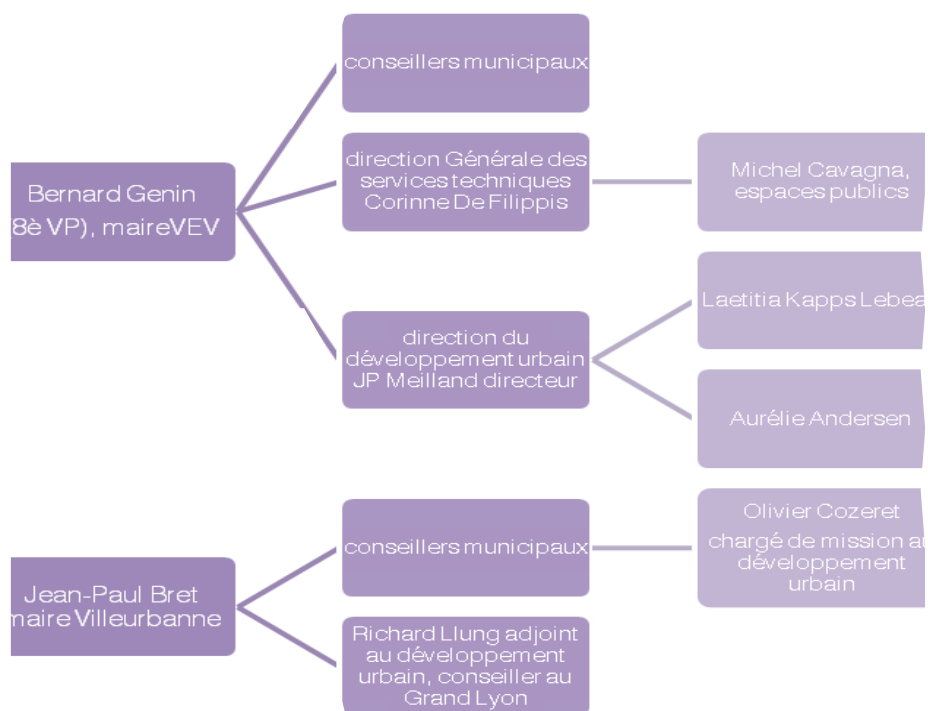


Figure 28 : organigramme simplifié des villes de VEV et de Villeurbanne

]

7.4.4. Esquisse : avril- juin 2008

L'esquisse du projet est réalisée rapidement à la suite du lancement de l'étude en avril 2008. Les schémas élaborés en collaboration directe entre l'architecte et le paysagiste, sont fidèles aux grandes lignes du projet «DUMETIER», même si le périmètre d'étude est amputé des îlots Touly, Bowfonds-Marignan et Interpol, dont l'aménagement est fait par d'autres architectes.

Les trames végétales structurent le projet. Les grandes traversées de l'îlot TASE sont conservées, voire renforcées par des emprises plus importantes, qui intègrent des équipements publics, ce qui réduit les emprises foncières dédiées à la construction proprement dites. Sur l'îlot Yoplait, la trame végétale des cimetières voisins est prolongée, devenant l'armature principale du projet, niant le parcellaire existant basé sur une autre logique nord-sud. Cette trame permet d'avoir des orientations sud pour les immeubles implantés le long. Cette décision d'une sorte de «tabula rasa» pour des raisons architecturales et urbaines aura aussi des conséquences dans la validation du projet. L'architecte pense la ville à terme, mais pas dans un processus de fabrication de celle-ci, libération progressive des emprises, notamment.

Une maquette à l'échelle du 1.500 est élaborée. Elle sert à tester l'application du programme élaboré par la mission Carré de Soie sur les parcelles proposées. Figure 29. *Figure 30 : surfaces programmatiques données par la mission Carré de Soie, mai 2008* Elle sert aussi à trouver le moyen d'«absorber» l'hyperdensité du projet Bowfonds-Marignan d'immeubles de R+7 à R+10 disposés en quinconce. Elle permet enfin de tester des hauteurs de bâtiments homogènes ou contrastées sur la ZAC Yoplait. Malgré l'intérêt de cette approche en maquette des volumes, elle ne sera pas utilisée comme un outil de réflexion et

d'évolution avec le maître d'ouvrage, ce qui aurait permis peut-être de soulever les questions essentielles d'épannelage plus tôt. Elle sera rapidement reprise sous forme de «maquette 3D» servant à la communication du projet mais beaucoup plus rigide quant aux modifications et plus difficile à s'approprier.

Suite aux réunions de validation avec le chargé de projet du Grand Lyon des 10 juin et 7 juillet 2008, les principes sont globalement adoptés, notamment l'épannelage dense et haut des immeubles de R+7 à 9, disposés avec des gabarits de L=H et la proportion d'espaces publics de 6,3 ha pour 11,2 ha dans la ZAC TASE et 7,9 ha pour 21,3 ha sur la ZAC Yoplait, y compris les voiries. Figure 31 : plan de synthèse de l'esquisse daté du 8 septembre 2008. . C'est la façon dont l'architecte envisage un «parc habité» d'aujourd'hui, faisant référence à une cité-jardins. Pour lui et le paysagiste la création et l'entretien des espaces verts doit être dévolue à la collectivité et non au secteur privé

Et c'est cette vision qu'il va tenter de défendre dans les étapes suivantes de l'élaboration du projet. Mais on peut remarquer la rapidité avec laquelle ces choix cruciaux ont été validés par le maître d'ouvrage, sans concertation des différents intéressés, villes, habitants et sans même un compte-rendu qui l'entérine, de manière à passer le plus vite possible à la phase de la concertation.

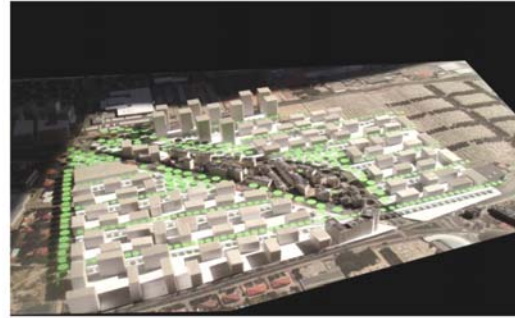


YOPLAIT - état intermédiaire recherches - - volumes bâtis / test épannelages

proposition 1 - épannelage dissymétrique - vue sud



proposition 2 - épannelage homogène - vue Nord



proposition 3 - épannelage mixte - vue Sud



proposition 3 - épannelage mixte - vue nord



Figure 29 : maquette d'étude pour tester l'épannelage et la répartition du programme, juillet 2008.
Source agence P. VILLIEN

localisation	surface ilot	COS envisagé	SHON totale	logements	activité	commerces	équipement
Bowfonds Marignan (PM)	31000	2,1	72000	59000	13000	0	0
ZAC TASE secteur ouest	18000	1,5	27000	16200	5400	0	5400
ZAC TASE secteur centre	21700	1,5	32550	17360	6510	0	0
ZAC TASE secteur est	16700	1,5	25050	15030	10020	0	3250
ZAC TASE Kaeser	11600	2,5	29000	0	29000	0	0
ZAC TASE total	68000		113600	48590	50930	0	8650
ZAC Yoplait secteur multimodal	9000	2,93	26431	0	26431	0	0
ZAC Yoplait LEA est	7000	4	28000	0	28000		
ZAC Yoplait LEA ouest	4000	4	16000	0	16000	0	0
ZAC Yoplait INEO	24400	2	48800	16104	32696	0	0
ZAC Yoplait bâtiment INEO	5700	0	0	0	0	0	0
ZAC Yoplait Martin	34200	2	68400	45828	22572	0	0
ZAC Yoplait Martin est	9400	2	18800	9400	9400	0	0
ZAC Yoplait Thyssen Sud	7000	3	21000	21000	0	0	0
ZAC Yoplait secteur immo 200	11700	0,8	9360	0	9360	0	0
ZAC Yoplait Thyssen Nord	5000	3	15000	0	15000	0	0
Secteur decomberousse nord	6200	2	12400	12400	0	0	0
secteur decomberousse sud	7900	2	15800	15800	0	0	0
secteur triangle soie	13600	2	27200	27200	0	0	0
ilot blum ouest	10700	3	32100	16050	16050	0	0
ilot blum est	12400	4	49600	16368	33232	0	0
ilot dafausse et baudasse	2850	2,5	7125	0	7125	0	0
ZAC TASE total	171050		396016	180150	215866	0	0

Figure 30 : surfaces programmatiques données par la mission Carré de Soie, mai 2008. Source agence P. VILLIEN



Figure 31 : plan de synthèse de l'esquisse daté du 8 septembre 2008. Source agence P. VILLIEN

7.4.5. Développement du projet : juillet- octobre 2008

Fort d'une précédente expérience où le projet a été abandonné en raison d'un bilan de ZAC très déséquilibré pour la collectivité à Balma, en 2006, l'architecte choisit de développer très précisément l'aménagement sur certaines parties de manière à ce que l'économiste puisse rapidement donner une estimation.

La phase de recueil des données techniques est lancée dès le début de la phase de développement du projet. Les études techniques (référées en bibliographie) doivent être intégrées, ainsi que les informations glanées lors des réunions qui ont lieu au mois de juillet avec les techniciens des deux villes concernées. A ce stade, elles servent à détailler le projet, (qualification des voies, etc.), mais pas à le remettre en question ; les documents détaillés du rendu sont donc préparés avec profusion

Du point de vue du paysagiste, les principes « d'îlot fertile » et de « Parc Habité » du plan-guide « DUMETIER » sont largement adoptés. Ils donnent lieu à une grande variété de traitement des espaces publics, de la place à l'échelle du quartier aux grands mails en passant par les squares connectés aux voies principales. Chacun comporte des noues de récupération des eaux pluviales, plusieurs strates végétales, correspondent à des usages spécifiques, etc. Le projet de paysage vise à donner une image largement arborée très proche de la cité-jardin. Le « tome » paysage de l'étude de faisabilité est le premier à être élaboré le 8 septembre 2008. Dans le processus d'élaboration du projet, les questions de traitement de l'espace public viennent en premier lieu. Les idées qui y sont défendues parlent de « mégastructures vertes », « d'imaginaire des berges », de hiérarchie des espaces. Les jardins familiaux sont intégrés à l'espace public,

participant aux squares, mails, etc. Les espaces privés sont assez peu définis, ils sont simplement soumis à des « servitudes visuelles » depuis et vers les espaces publics.

Malheureusement, les honoraires alloués au projet ne permettront pas au paysagiste de faire le déplacement à Lyon pour défendre sa conception des espaces publics face aux réserves que le « groupe technique », notamment de la ville de Vaulx-en-Velin. Michel CAVAGNA, responsable des espaces verts, émet dès les réunions de juillet et dont l'architecte, soutenu par un chargé de projet favorable, ne tiendra pas compte. Une de ces remarques porte notamment sur les noues de récupération des eaux pluviales. Sont-elles considérées comme un élément technique, un assainissement, de la voirie ? Dans ce cas, sa maintenance est dévolue au Grand Lyon. Mais si elles sont considérées comme un élément des espaces extérieurs, ou si elles sont plantées, alors c'est le service des espaces verts de la ville qui doit le gérer. Bien que le chargé de projet du Grand Lyon ait pointé du doigt le fait que cette question récurrente des aménagements urbains devra bien un jour se régler, elle est révélatrice des tensions entre les deux institutions. Mais cet exemple montre bien que c'est aussi dans la résolution des problèmes de maintenance et des limites de prestation que se joue l'adhésion d'une ville au projet urbain de la communauté urbaine. La négociation à ce niveau-là est très importante.

La rencontre, fin août 2008 avec Richard LLUNG, adjoint à l'urbanisme de Villeurbanne, conseiller auprès du Grand Lyon, amène au développement de deux scénarios d'aménagement différents. Dans sa note de février 2009, R. LLUNG décrit les schémas d'intention présentés par l'architecture comme « assez faibles », car « ils ne donnent pas de sens aux questions de développement durable » (stationnement, densité, économie du sol et ...manquent de contenu politique et d'ampleur ».

Il demande un dépassement du simple concept du «parc habité». Il demande également de réfléchir à la valorisation du foncier, qui doit permettre d'équilibrer le budget de la ZAC. Il s'avère que cet élu veut un projet probablement plus avant-gardiste que celui de la cité-jardins du futur mais qu'il rêve d'une ville technologique où la dimension du développement durable est très importante. D'après le programme élaboré par la Mission Carré de Soie, l'essentiel des surfaces tertiaires se concentre sur la ZAC Yoplait. Figure 30. L'équipe propose donc de travailler sur une solution de tours de bureaux implantées à proximité du pôle multimodal, ce qui a une influence sur la densité construite du reste de l'îlot. Sur la ZAC TASE, une seule version est développée.

Le plan est finalisé pour la réunion du 20 octobre 2008. Le projet n'a pas connu de remise en question depuis le mois de juillet, mais il s'est affiné, précisé, grâce à toutes les données collectées. Les remarques du groupe technique, sur la quantité d'espaces publics n'ont pas été suivies d'effet. Figure 31.

Dans l'ensemble, le plan demeure assez fidèle aux ébauches de l'architecte Bruno DUMETIER par rapport au mois de septembre, les seules modifications en plan sont la suppression de l'aile Est de l'usine TASE et l'intégration des tours de bureaux sur Villeurbanne. Pour marquer la continuité avec le plan DUMETIER, l'agence Philippe VILLIEN produit une image qui reprend celle du plan-guide en fond, mais estompe les éléments problématiques, comme la hauteur des immeubles du premier plan, que le point de vue écrase. Figure 32.

Le rendu se compose de trois panneaux de synthèse intitulés : une nature proche à toutes les échelles, un tissu urbain très varié, des déplacements harmonieux très denses où les plans détaillés réduits et quasi illisibles sont accompagnés de textes formulant des objectifs, parfois chiffrés comme « un arbre par logement » ou « fertilité du sol : 40% minimum », etc. Des dossiers copieux sur chacun des

points de la boîte à outils accompagnent ce rendu. Ils détaillent abondamment les différents points de l'aménagement.

Le point de la circulation ouvre le dossier. Des plans détaillés montrent les statuts de toutes les voies du projet, leur gabarit, leur usage. Le mode de stationnement proposé est celui de silos et les voies intérieures des ZAC sont principalement sans voitures. Le chapitre «densifier» fait apparaître des hauteurs de bâtiments de «R+4/+2». Deux propositions pour le positionnement des équipements municipaux, école et gymnase, sont faites. Le chapitre «phaser» est très peu développé. Il montre simplement les emprises des projets à court, moyen ou long terme, mais ne fait pas apparaître les situations à des temps T donnés. En effet, nous avons déjà vu que ce point avait volontairement été écarté par l'équipe dès les premières esquisses. Le point «repérer» peut paraître étrange. Il s'agit en fait d'établir un système de repérage et de numérotation des îlots, qui permette de les situer par rapport au carré dans la grille, comme quand on cherche une rue sur un plan, mais pas forcément entre eux. Ainsi, l'usine TASE devient l'îlot T-B04 et la rue du Bataillon Carmagnole, T-PJ23. Les surfaces et le nombre de logements sont détaillés par zones, soit environ 2000 pour Yoplait et 1000 pour TASE mais impossible de savoir la densité de logements à l'hectare, ni le COS, car les surfaces de référence manquent.

Le tome 3 «scénarios, réflexions» montre des variantes dans l'emplacement des écoles, et la conservation ou pas de l'aile Est de l'usine TASE. Sur la ZAC Yoplait, les scénarios liés à l'implantation d'une ou deux tours de 39 étages, dont 30 au-dessus du gabarit des autres immeubles, sont développés là, le nombre d'étages est clairement indiqué mais l'hyper exposition des images tirées de la «maquette 3 D» fait disparaître les arrêtes et brouille la lecture. Suivent des images variées et nombreuses, relativement incompréhensibles, de la première maquette et des variantes développées depuis, des tests d'ensoleillement, et des vues où le bâti est transparent.

Un tome de synthèse reprend les principaux éléments des dossiers détaillés et des citations du dossier D. pour bien marquer la continuité avec celui-ci. Le rendu comporte également un atlas des plans, réduction des 7 planches A0 reprenant chacun des chapitres, plus l'existant ; des tableaux de surfaces détaillés par phases et des images 3 D et les perspectives du dossier de paysage en dossier A3.

Il est évident qu'à ce stade, le parti pris de base, celui d'une ville dense avec de larges espaces publics ne peut plus être réinterrogé sans entraîner une remise à plat complète non seulement du projet, mais aussi du dossier. Dans la profusion de documents, les seules modifications que l'architecte pourra apporter sans recommencer tout à zéro devront porter sur des points de détails. Il justifie le risque qu'il prend en développant à ce point l'esquisse avant les validations apportées par les politiques :

« On fait des grosses études détaillées pour pouvoir obtenir des chiffres qui permettent aux politiques de décider si on y va. Le bilan de ZAC, il faut quand même avoir beaucoup de détails, il faut l'étudier au 1/1000. Donc, il faut avoir pré-négocié avec beaucoup de choses. Il faut voir les réseaux, voir à combien on rachètera les terrains, etc. Pour ça, il faut avoir un projet. En gros, ce que demande le politique, c'est savoir combien de déficit il va financer sur son mandat », P. VILLIEN 19 mars 2009.

On voit donc à quel point il tente de «sécuriser» l'aspect financier et technique du projet avant même d'en mettre en avant ses spécificités urbaines et architecturales. Et c'est pour cette raison, entre autre, que nous développerons plus loin, que le projet n'a jamais pu être intégré à une stratégie politique, entraînant son rejet à terme.

La faisabilité économique sur la ZAC TASE fait apparaître que les coûts engendrés par le foncier représentent environ 70% du coût global de l'aménagement et les travaux à la charge de l'aménageur ou de la ville sont de l'ordre de 17% de ce même montant. Figure 33. Le point sur lequel l'architecte

insiste auprès du maître d'ouvrage est le prix du rachat des terrains industriels et des évictions, certaines entreprises étant toujours en fonctionnement, qui pèse lourdement sur la faisabilité économique du projet. Le problème de la proportion des espaces publics lui paraît donc mineur en comparaison avec ce facteur. Le Grand Lyon recherche donc l'«équilibre» avec le foncier cessible, qui est ici de l'ordre de 39% du bilan financier, laissant les 61% restants à la charge de l'aménageur.

La réunion de lancement de l'étude sociale sur l'amande qui a lieu en juin est monopolisée par les discussions sur le quartier de TASE.

7.4.6. Validation politique du plan de faisabilité détaillée, novembre 2008

La validation des élus se fait lors de comités de pilotage, sans la présence de l'architecte, sur la base de 5 schémas élaborés par Le chargé de projet du Grand Lyon qui reprennent les principes d'aménagement mais ne pointent pas du doigt les problèmes et les spécificités du projet proposé par l'architecte. Figure 34. Ce qui est validé par les élus, c'est la position des axes structurants et les voies à prolonger, la position des espaces publics, qui ne correspondent qu'en partie seulement à ce que propose le projet de l'architecte, dans les interfaces, ce schéma reste assez vague, reste le patrimoine, que faire de l'usine ?. Dans le schéma de synthèse d'autres informations apparaissent, suggérant une plus grande quantité d'espaces publics, sans toutefois en représenter la totalité.

La validation politique porte donc sur des intentions qui sont très en amont par rapport à l'avancement du projet. Il s'agit de trouver un consensus pour lancer la concertation, traiter des grandes idées et laisser pour plus tard les problèmes épineux. Par exemple, les problèmes de foncier soulevés par l'étude financière ne sont pas abordés.

Le dernier point porte sur la gestion des interfaces entre l'emprise du projet et les

quartiers existants. C'est en effet cette gestion qui va s'inviter dans les ateliers de concertation : quelle est la place de l'existant dans le projet urbain futur ?

Plusieurs fois, l'architecte aura l'impression que le projet est délibérément caché aux élus, par le chargé de projet d'abord et par les techniciens ensuite, nous y reviendrons plus loin. Il est convaincu que c'est ce verrou, cette déconnection entre les élus et les architectes qui sont la raison de l'échec du projet



Figure 32 : image du rendu du 20 octobre 2008 préfigurant le projet. A comparer avec la Figure 24 : .
Source agence P. VILLIEN

GRAND LYON				ZAC TASE			16/10/2008		
BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE Z.A.C.									
CHARGES				HORS TAXE	T.V.A.	T.T.C.	COURT TERME		
							COURT/MOYEN TERME		
							MOYEN TERME		
							HORS TAXE		
FONCIER				49 037 000 €	1 248 912 €	50 285 912 €	9 807 400 €	9 575 550 €	29 654 050 €
Terrain				22 200 000 €		22 200 000 €	4 440 000 €	5 550 000 €	12 210 000 €
Indemnités de réemploi 10,00%				2 220 000 €		2 220 000 €	444 000 €	333 000 €	1 443 000 €
Evictions				11 100 000 €		11 100 000 €	2 220 000 €	1 665 000 €	7 215 000 €
Provision aléas foncier et évictions 20,00%				7 104 000 €		7 104 000 €	1 420 800 €	1 065 600 €	4 617 600 €
Dépollution				1 500 000 €	294 000 €	1 794 000 €	300 000 €	225 000 €	975 000 €
Démolitions bâtiments				3 500 000 €	686 000 €	4 186 000 €	700 000 €	525 000 €	2 275 000 €
Géomètre foncier				40 000 €	7 840 €	47 840 €	8 000 €	6 000 €	26 000 €
Archéologie préventive				41 000 €		41 000 €	8 200 €	6 150 €	26 650 €
Frais sur acquisitions 4,00%				1 332 000 €	261 072 €	1 593 072 €	266 400 €	199 800 €	865 800 €
ETUDES GENERALES				610 000 €	119 560 €	729 560 €	244 000 €	108 500 €	257 500 €
Géomètre				60 000 €	11 760 €	71 760 €	12 000 €	15 000 €	33 000 €
Sondages - études pollution				80 000 €	15 680 €	95 680 €	16 000 €	12 000 €	52 000 €
Mission urbaniste en chef				220 000 €	43 120 €	263 120 €	66 000 €	44 000 €	110 000 €
Consultant environnemental				100 000 €	19 600 €	119 600 €	60 000 €	15 000 €	25 000 €
Etudes diverses				150 000 €	29 400 €	179 400 €	90 000 €	22 500 €	37 500 €
TRAVAUX AMENAGEMENT				14 343 500 €	2 811 326 €	17 154 826 €	4 409 244 €	3 217 814 €	6 716 442 €
Travaux préparatoires et divers				400 000 €	78 400 €	478 400 €	240 000 €	120 000 €	40 000 €
Réseaux				2 170 800 €	425 477 €	2 596 277 €	546 050 €	571 650 €	1 053 100 €
Voirie - Espaces verts				8 904 000 €	1 745 184 €	10 649 184 €	3 256 000 €	1 918 000 €	
Aléas 10,00%				1 147 480 €	224 906 €	1 372 386 €	229 496 €	229 496 €	
Révisions 15,00%				1 721 220 €	337 359 €	2 058 579 €	137 698 €	378 668 €	
EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE				6 707 250 €	1 314 621 €	8 021 871 €	- €	- €	6 707 250 €
Participation Construction Ecole 75,00%				6 707 250 €	1 314 621 €	8 021 871 €			
HONORAIRES TECHNIQUES AMENAGEMENT				1 864 655 €	365 472 €	1 972 805 €	573 202 €	418 316 €	873 137 €
Maîtrise d'oeuvre V.R.D. 10,00%				1 434 350 €	281 133 €	1 715 483 €	440 924 €	321 781 €	671 644 €
Pilotage 1,50%				215 153 €	42 170 €	257 322 €	66 139 €	48 267 €	100 747 €
Coordonnateur SPS 1,50%				215 153 €	42 170 €	257 322 €	66 139 €	48 267 €	
AUTRES HONORAIRES				4 600 000 €	901 600 €	5 501 600 €	1 150 000 €	940 000 €	2 510 000 €
Honoraires Aménageur				4 200 000 €	823 200 €	5 023 200 €	1 050 000 €	840 000 €	2 310 000 €
Honoraires divers				400 000 €	78 400 €	478 400 €	100 000 €	100 000 €	200 000 €
AUTRES FRAIS				5 669 941 €	98 000 €	5 767 941 €	1 487 485 €	1 397 485 €	2 784 970 €
Assurances				100 000 €		100 000 €	25 000 €	25 000 €	50 000 €
Taxe foncière				100 000 €		100 000 €	25 000 €	25 000 €	50 000 €
Communication				200 000 €	39 200 €	239 200 €	120 000 €	30 000 €	50 000 €
Frais financiers 6,00%				4 969 941 €		4 969 941 €	1 242 485 €	1 242 485 €	2 484 970 €
Frais divers				300 000 €	58 800 €	358 800 €	75 000 €	75 000 €	150 000 €
T.V.A. RESIDUELLE					451 566 €	451 566 €			
TOTAL CHARGES				82 832 346 €	7 311 057 €	89 886 081 €	17 671 330 €	15 657 665 €	49 503 350 €
PRODUITS				HORS TAXE	T.V.A.	T.T.C.	HORS TAXE		
CESSIONS CHARGES FONCIERES				32 653 089 €	5 996 436 €	38 649 525 €	5 629 678 €	4 791 688 €	22 231 722 €
Bureaux				13 979 252 €	2 739 933 €	16 719 185 €	5 584 678 €	3 064 618 €	5 329 956 €
Logements libres				12 593 642 €	2 468 354 €	15 061 995 €	- €	1 175 120 €	11 418 521 €
Logements intermédiaires				3 053 004 €	598 389 €	3 651 393 €	- €	284 878 €	2 768 126 €
Logements sociaux				2 862 191 €	157 421 €	3 019 612 €	- €	267 073 €	2 595 119 €
Commerces				165 000 €	32 340 €	197 340 €	45 000 €	- €	120 000 €
AUTRES PRODUITS				- €	- €	- €	- €	- €	- €
Produits localifs					- €	- €			
Participations aux équipements secondaires				- €	- €	- €	- €	- €	- €
Participations Grand Lyon									
Participations Commune									
Subventions				- €	- €	- €	- €	- €	- €
Subvention Commune									
Subvention Grand Lyon									
TOTAL PRODUITS				32 653 089 €	5 996 436 €	38 649 525 €	5 629 678 €	4 791 688 €	22 231 722 €
RESULTAT PAR PHASE				- 50 179 257 €	- 1 314 621 €	- 51 236 556 €	- 12 041 652 €	- 10 865 977 €	- 27 271 628 €
RESULTAT CUMULE				- 50 179 257 €	- 1 314 621 €	- 51 236 556 €	- 12 041 652 €	- 22 907 629 €	- 50 179 257 €

Bilan Tase v2 081016.xls

Figure 33 : faisabilité économique sur la ZAC TASE, octobre 2008. Source agence P. VILLIEN

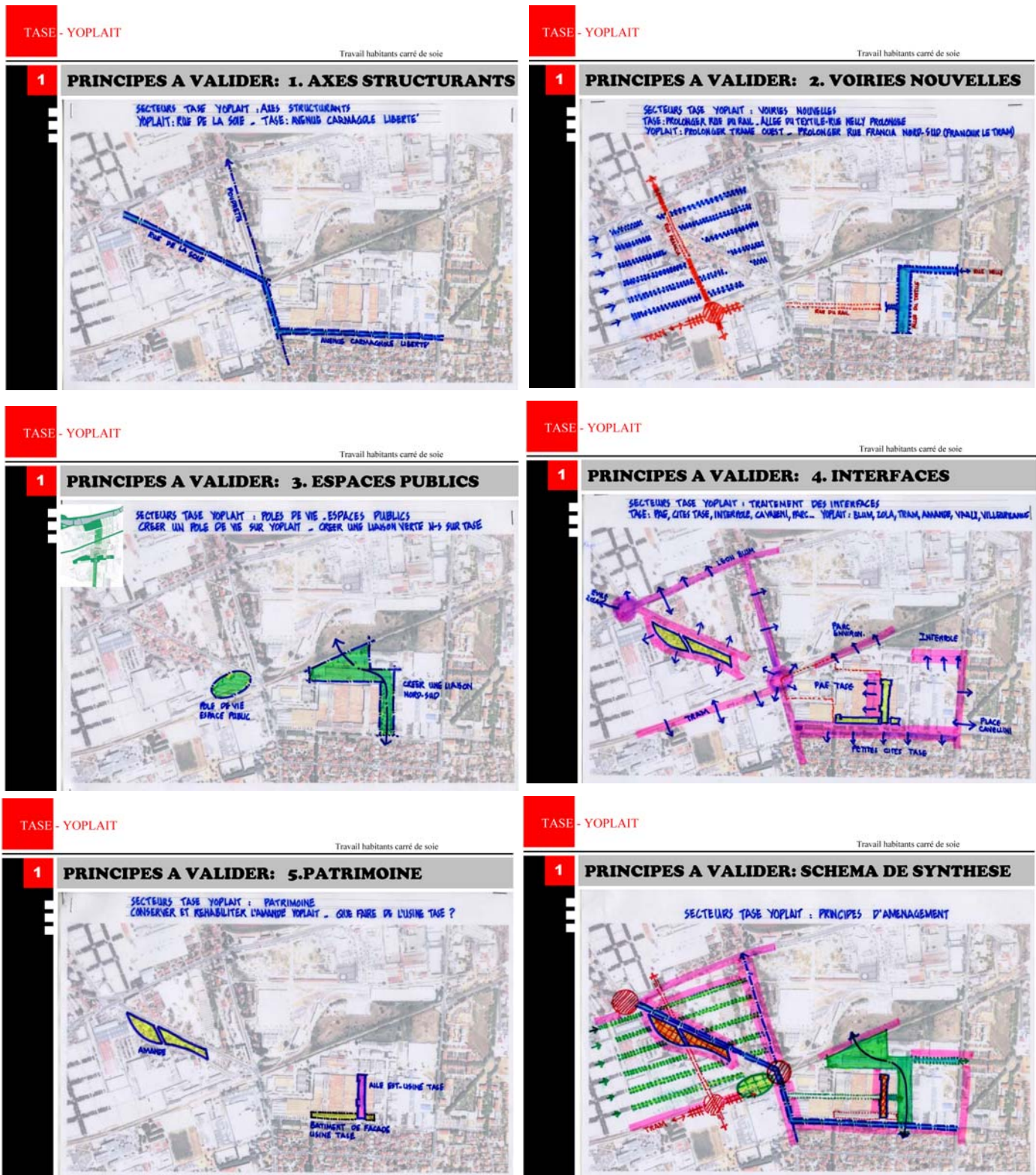


Figure 34 : schémas des éléments de base du projet VILLIEN, pour la validation des élus, novembre 2008. Ils seront repris au moment de la journée des scénarios habitants en juin 2009. Source Grand Lyon.

7.4.7. Les ateliers de concertation

La question de la concertation avec les habitants fait son apparition à la fin du mois de juillet, sans qu'apparemment il en ait été question auparavant entre la maîtrise d'ouvrage et l'architecte. D'après ce dernier, ce processus de concertation ici est différent. En effet, quand on consulte dans le cadre d'une ZAC on le fait habituellement en amont du projet pour définir une programmation, alors qu'ici le projet est déjà bouclé avec un programme élaboré par la Mission Carré de Soie et que la ZAC ne doit être créée qu'à la fin du processus. Il se retrouve donc avec un paradoxe.

En effet, l'architecte avoue ne pas avoir prévu dans ses honoraires, de faire des ateliers de concertation «à haute dose». Mais il y voit le moyen d'asseoir sa position grâce au contact direct avec les habitants dont il espère le soutien face aux «techniciens». L'expérience de l'architecte en matière de concertation est quasi nulle. Il y a une quinzaine d'années, pour le projet de schéma directeur de l'hôpital de Purpan, il a simplement collecté des données auprès des différents services et organisé des restitutions. Il y voit l'occasion d'améliorer le projet par l'apport d'usage.

L'autre difficulté sera d'incorporer les modifications induites par la concertation. En effet, l'élaboration du projet est finie, et les honoraires ont été touchés à 90%. Quelle est la marge de manœuvre pour refaire un nouveau projet ou un deuxième scénario ? Mais en effet, de quoi discuter si l'on n'a pas déjà en tête les possibilités offertes par le site en regard d'un programme ? Et surtout, à quoi cela sert-il de convoquer les habitants à s'exprimer si, en amont les élus n'ont pas suffisamment d'éléments pour décider de l'action à mener ?

D'abord prévus en septembre-novembre 2008, les ateliers de concertation se déroulent finalement de janvier à juin

2009. Cinq thèmes sont abordés : environnement, habiter – travailler - vivre, déplacements, patrimoine et espace et équipements publics. Ils sont animés par Denis BERNARDET, de la société N. Communication, médiateur spécialisé dans la concertation, recruté pour l'occasion.

7.4.8. Stratégies de la concertation

Le Grand Lyon est réputé pour l'ampleur des ateliers de concertation dans le cadre de l'élaboration des projets urbains et pour des méthodes innovantes dans ce domaine, parfois jusqu'à l'absurde. Par exemple, les passants sont sollicités pour donner leur avis sur les hauteurs de bâtiments dans le quartier de la Confluence jusque dans le centre commercial de la Part-Dieu. Figure 35.

La stratégie de concertation pour le projet de la ZAC TASE et Yoplait du point de vue du Grand Lyon n'est pas clairement énoncée. Pourtant, nous avons vu qu'elle intervenait de façon paradoxale dans le développement du projet. Elle n'a pas fait l'objet de discussions préalables entre le chargé de projet et l'architecte avant le lancement des ateliers. La seule consigne est qu'il ne doit pas évoquer le fait que la formalisation du projet est déjà très avancée. L'architecte de la ZAC TASE justifie la position ambiguë qu'il va occuper ainsi :

« Je ne sais pas si on va arriver à tenir tous les ateliers de concertation avec cette légende...pour le moment, on n'en parle pas. », P. VILLIEN, 13 mars 2009.

Nous avons déjà vu qu'il est contraint de s'adapter à la concertation qui est programmée de façon décalée par rapport à l'élaboration du projet. Pour l'architecte, l'enjeu principal est de faire passer son projet sous couvert de discuter des grands principes. Ce qu'il attend de la concertation est que les habitants affinent les moyens de contrôle, mettent des limites, notamment auprès des promoteurs.

Le Grand Lyon mobilise beaucoup, élus, urbanistes et techniciens pour encadrer la concertation : l'élu du Grand Lyon chargé de la concertation, Gérard CLAISSE, mais aussi Pierre-Dominique GUERIN et Garance TROUPILLON de la mission Carré de Soie, Joseph SALAMON, chargé de projet au Grand Lyon, Brigitte BADINA de la mission concertation. Les responsables des services de l'urbanisme, Olivier COZERET pour Villeurbanne et Jean-Pierre MEILLAND pour Vaulx-en-Velin seront également présents. Un médiateur, Denis BERNARDET de la Société N Communication est également missionné pour animer les débats et faire tourner la parole.

Avant le début de la concertation, la question principale que se posent le Grand Lyon et la mission Carré de Soie est *«Comment faire remonter la parole de ceux qui ne seront peut être pas présents et comment faciliter les prises de parole par les non spécialistes ? »*, Grand Lyon, préparation de la concertation, 19 décembre 2008.

Du point de vue des élus des deux villes, la stratégie est relativement complexe. Leur rôle principal consiste à repasser au filtre politique les idées qui auront émergé pendant la concertation qui est menée par le Grand Lyon. Ils apparaissent comme les grands absents des discussions autour du projet, puisque comme nous l'avons vu au sujet du comité de pilotage, on ne leur soumet que des versions très «allégées» et consensuelles du projet. Ce sont en fait les techniciens (services voirie, espaces verts, urbanisme), qui participent le plus activement à l'élaboration du projet à travers les réunions avec l'architecte. Lors de la concertation, l'architecte interprète leur absence de la manière suivante :

« C'est vrai que la place des élus dans cette histoire de concertation est très ambiguë. Là, ils sont sensés écouter...c'est plutôt le rôle du conseil de quartier », P. VILLIEN 19 mars 2009».

En réalité, c'est le Grand Lyon qui a précisé aux élus qu'ils ne pourraient participer qu'en tant qu'observateurs et pas d'intervenants aux ateliers de

concertation. D'où leur faible présence. Du point de vue des habitants, l'architecte soulève également une contradiction intéressante :

« Fondamentalement, il y a un périmètre de projet, qui n'est pas le même que le périmètre de concertation...dans le projet de rénovation, de mutation des friches industrielles il n'y a pas d'habitants. Il faut concerter les habitants là mais qui sont autour, qui sont hors du périmètre... ils sont ultra minoritaires par rapport à ceux, qui vont arriver » idem

Qui concerter ? Dans ce cas est la question cruciale, car la concertation permet l'expression des revendications et la négociation une amélioration des décisions.

7.4.9. Réunion publique pour le lancement de la concertation

Cette réunion est une étape importante car tous les acteurs du projet sont rassemblés et énoncent leurs objectifs concernant le développement du projet et leurs attentes quant à la concertation. Comme cela est rappelé au cours de cette réunion, le partage des compétences entre élus ayant qualité d'expertise politique, les professionnels de l'urbanisme pour l'expertise technique et les habitants pour l'expertise d'usage, est fondamental.

7.4.9.1. Contexte

La réunion de lancement a lieu le 20 janvier 2009 et réunit environ 150 personnes.

D'après l'annonce publiée sur le site internet de la ville de Vaulx-en-Velin⁸⁰, les habitants sont invités à «venir échanger et débattre pour *faire évoluer* ensemble les projets des secteurs TASE et Yoplait, et permettre de réaliser des aménagements répondant aux attentes de tous». Les grands principes d'aménagement ont été fixés par les élus, axes structurants, associer logements et bureaux et développer des commerces de proximité sur chaque secteur, «mais beaucoup de questions se posent encore sur la manière

⁸⁰ <http://www.ville-vaulx-en-velin.fr/pages/agenda/>

d'aménager ces deux sites». Le planning des ateliers de concertation est fixé de mars à mai, avec une réunion de restitution fin mai.

7.4.9.2. Les élus ou l'expertise politique

Les élus prennent la parole en premier. Bernard GENIN, adjoint au maire de Vaulx-en-Velin, appelé à remplacer celui-ci à court terme, rappelle que dans le cadre du projet :

« Les élus attachent une importance particulière à trois points : - le respect de l'histoire du quartier ; - l'approche environnementale de ce projet conçu comme un projet de développement durable ; - l'intérêt de la concertation, avec les ateliers thématiques organisés. », compte-rendu de la Réunion Publique de lancement de la concertation sur les aménagements de secteurs TASE et YOPLAIT, mardi 20 janvier 2009.

Roland CRIMIER, vice-président élu au Grand Lyon, chargé du pilotage de projet et Gérard CLAISSE, vice-président du Grand Lyon chargé de la concertation expriment leur désir d'une «étroite concertation» entre les deux villes. Ils soulignent l'intérêt de la présence du pôle multimodal en amont de l'aménagement comme facteur de développement de l'agglomération et de limitation de l'étalement urbain. Richard LLUNG, adjoint à l'urbanisme de Villeurbanne, «rappelle que les habitants avec leur connaissance du quartier, ont un rôle à jouer dans l'élaboration du projet».

7.4.9.3. Les urbanistes ou l'expertise technique

Rappelant l'unicité du projet, la continuité avec les deux précédentes phases de concertation, 2002-2003 pour le pôle de loisirs, 2004-2006 pour le projet urbain est réaffirmée. L'architecte B. DUMETIER présente le projet urbain du Carré de Soie et en rappelle les grands principes : îlots ouverts plantés, retrouver des continuités de voies, sans générer de trafic parasite, organiser la desserte des transports en commun et des modes de déplacement doux. Le chargé de projet du Grand Lyon, réaffirme la volonté de faire un quartier durable, qui intègre les enjeux

environnementaux et respecte les spécificités locales. Il montre les schémas des principes qui ont été validés par les élus lors du comité de pilotage de novembre 2008. Figure 34.

P. VILLIEN est présenté comme l'architecte qui «planche depuis cinq mois sur le projet», même s'il ne montrera pas de dessin ce soir-là, et qui connaît bien le dossier formule trois «rêves» pour le quartier : «redonner leur place aux piétons, vivre la ville dans la nature en inventant un nouveau concept de cité-jardins, créer des espaces publics généreux». Cette référence à l'imaginaire est reprise par l'élu Roland CRIMIER, qui propose «d'imaginer la vie différemment demain pour pouvoir changer le présent».

7.4.9.4. Les habitants ou l'expertise d'usage

Les habitants présents sont essentiellement des représentants d'associations. Ils réagissent vivement à la question de l'avenir de l'usine TASE.

« Les élus présents réaffirment d'une même voix leur volonté de préserver la dimension historique et patrimoniale du quartier. À ce titre, l'usine TASE est reconnue comme un élément urbanistique qui marque le quartier. Son classement par la DRAC a été demandé, la réponse sur ce dossier interviendra en avril ; en parallèle une étude est réalisée pour en connaître le degré de corrosion, de vétusté, et pour évaluer le coût d'une mise en valeur ou d'une réhabilitation totale ou partielle. La décision appartiendra au comité de pilotage ».

D'autres inquiétudes s'expriment : l'amélioration de la desserte en transport en commun, « l'urbanisation » de la place Cavallini, la conservation des habitations de la rue de la Soie, la hauteur des bâtiments annoncée par l'architecte, etc.

7.4.10. Conférence inaugurale

La concertation est à nouveau « lancée » par une conférence inaugurale qui a lieu le 3 mars 2009. Pour le Grand Lyon, cette conférence est utile « pour donner de la hauteur, nourrir les habitants et leurs réflexions, permettre de se dégager du territoire propre du Carré de Soie et de se laisser plus facilement aller à imaginer la

ville de demain», Grand Lyon, préparation de la concertation, 19/12/2008.

Elle est donnée par un chercheur et directeur de l'Institut d'Urbanisme de Lyon. Elle a pour titre «la ville demain : deux enjeux et trois stratégies». Différents scénarios de développement de la ville sont évoqués, dont, au fil de l'eau, utopies technologiques, utopies sociales ou ville hybride. Ce dernier modèle est illustré par des exemples allemands, qui montrent des quartiers écologiques, créatifs et festifs pouvant correspondre au Carré de Soie. Cette démarche permet la mise en valeur des territoires.

7.4.11. Premier atelier : environnement

Le premier atelier de concertation se déroule le 10 mars 2009. Il a pour thème l'environnement. Sur la trentaine d'inscrits, peu ont finalement fait le déplacement (c'est le problème des ateliers de concertation où en général peu de gens s'investissent, souligne G. CLAISSE, vice président du Grand Lyon en charge de la concertation. Les participants sont pour l'essentiel les représentants d'association présents à la réunion de lancement, au mois de janvier. Avant le démarrage de la réunion, les participants habitants évoquent l'usine TASE et son avenir, le colloque «Friches à l'œuvre» qui s'est tenu en novembre 2008 et les balades auxquelles peu de Vaudaix ont participé. Ils soulignent le peu de Vaudaix présents à la réunion, et l'absence des élus.

Il y aura deux ateliers par thèmes, le premier pour que les techniciens apportent des informations et des documents aux habitants, la seconde pour que les habitants fassent en retour des remarques et des propositions.

Le chargé de projet du Grand Lyon fait une présentation sur l'urbanisme durable, enjeu des projets du Grand Lyon. Il insiste sur la différence avec les «éco-quartiers». Son objectif est de «repartager une culture» avec les habitants. Ceux-ci réagissent fortement à cette présentation en demandant pourquoi le plan-guide de

B. DUMETIER, dans lequel ils se sont impliqués en 2004-2006, n'est-il tout simplement pas repris et développé ? Ils ont l'impression de repartir en arrière, de recommencer à zéro, ce en quoi, P-D. GUERIN qui a été le maître d'ouvrage du plan-guide les rassure, il y aura bien continuité, développement. Mais en effet, plus tard en aparté, Le chargé de projet du Grand Lyon soulignera le fait que le projet DUMETIER est trop «avancé», que «l'image produite sera difficile à défaire» et que ce n'est pas «le projet de la collectivité», notes réunion de concertation 1. C'est aussi peut-être une façon de se réapproprier le projet et de ne pas se laisser imposer le plan-guide et son équipe de conception.

Suit la retransmission de l'étude AEU Approche Environnementale de l'Urbanisme, faite par le BET Trans'faire, qui donne des informations en terme de niveau des eaux souterraines, pollution des sols, vents dominants, chaufferie et conception bioclimatique. Toutes les contraintes dont l'urbanisme des deux secteurs devra tenir compte – alors que l'impact de cette étude dans le projet de l'architecte n'est pas évident.

Le rôle de l'urbaniste est ensuite recadré par : «écouter les échanges et les traduire en dessin» et il insiste sur le fait que l'«architecte n'est plus le seul professionnel maître à bord» du projet, «heureusement». Il insiste sur le fait que «rien n'est encore dessiné» (donc décidé). J. SALAMON définit ainsi le rôle du dessin dans sa présentation :

« Ainsi, dans la nouvelle culture urbaine, le dessin et les plans sont des simples outils au service de la conception urbaine et des enjeux urbains et ne peuvent pas prétendre répondre seuls aux problèmes de la ville », atelier de concertation du 10 mars 2009.

Il minimise donc d'emblée l'importance de l'urbaniste, et réduit sa marge de manœuvre à la simple exécution des demandes des politiques et des habitants.

L'architecte explique les raisons pour lesquelles il compte s'engager dans la

concertation, notamment par curiosité du monde associatif, exclu de l'urbanisme «technocratique». Il exprime également son attente de la «remontée» de «*la vie matérielle*». Il montre ensuite une série d'exemples hétéroclites d'«éco-quartiers», en insistant sur le fait qu'on lui avait demandé de ne rien présenter afin d'alimenter la réflexion sur la densité urbaine sachant que la cité-jardins a une densité de 50 logements à l'ha, ce qui est trop faible. Il justifie la densité par le fait que les investissements publics seront lourds et qu'il faudra les équilibrer. G. CLAISSE, vice-président du Grand Lyon en charge de la concertation, explique aux habitants que c'est la volonté de limiter l'étalement urbain qui induit la densité, et non une recherche d'équilibre financier.

L'architecte a également tendance à ne pas se référer directement au plan-guide DUMETIER mais ne s'en éloigne pas.

Cette réunion montre une différence entre les participants. La représentante de l'association Vaulx/Carré-de-Soie, Joëlle GIANETTI, montre une vraie préoccupation et un vrai savoir sur les questions d'environnement, notamment de pollutions électromagnétiques générées par l'enfouissement d'une ligne à haute tension, qui n'ont pas été abordées par l'étude AEU. Cette question renforce le sentiment des habitants de ne pas être écoutés par les pouvoirs publics : en effet, les travaux d'enfouissement ont débuté avant la fin de l'enquête publique et les mesures seront faites à posteriori. A côté, l'association de Villeurbanne, menée par Jean VIDAL du comité interquartier de Villeurbanne paraît beaucoup moins compétente. Cela pose la question de la formation des participants à ces réunions publiques. J. GIANETTI, ainsi que Simone COULOS-VAILLANT, qui sera présente dans les réunions suivantes ont été formées par les Robins des villes, association constituée d'architectes dont la mission est précisément la formation des habitants dans le cadre des concertations.

Cette réunion montre également les tensions qui règnent entre les différents acteurs du projet pour garder la mainmise

sur son développement. Le chargé de projet du Grand Lyon cherche à imposer une vision différente de celle du plan-guide DUMETIER, soutenue par P.-D. GUERIN, le directeur de la mission Carré de Soie et G. CLAISSE, le vice président du Grand Lyon en charge de la concertation et qui rassure les habitants. L'architecte tente de préparer les habitants à accepter son projet, au travers de la question de la densité. Les habitants sont réceptifs aux informations qu'on leur donne et ne mettent pas leurs revendications en avant au cours de la réunion.

7.4.12. Deuxième atelier : habiter, travailler vivre,

Le deuxième atelier a lieu le 17 mars 2009. Le rappel a été battu par les services du Grand Lyon et notamment la mission Carré de Soie et le nombre de participants est monté à 30. Un groupe d'habitantes de la grande Cité TASE participe à la réunion. Elles ont été alarmées par Mme CHAIEB de l'association des locataires de la grande cité TASE qui travaille au Centre social de Vaulx-Sud ; organisme sollicité pour faire participer les habitants du quartier.

L'apport et la présence des techniciens du Grand Lyon permet des débats sur les modes de vie imaginés pour le futur quartier et les services s'y réfèrent. Lucie VERCHERE TORTEL, du Grand Lyon, DPSA, rappelle que les rythmes de vie ont une influence sur l'aménagement urbain, sur la taille des logements et sur les types de services (garde des enfants de nuit, horaires des commerces, etc.). Le chargé de projet du Grand Lyon fait ensuite une présentation sur un exemple d'habitat coopératif en Suisse. Il parle également d'une enquête sur la mixité sociale qui a été réalisée auprès de 500 habitants. P-D GUERIN, directeur de la mission Carré de Soie, fait ensuite une présentation sur les fonctions du territoire du Carré de Soie.

L'architecte fait une présentation sur la *diversité*. Il insiste sur le fait que les hauteurs de bâtiment doivent être irrégulières pour créer de la variété et sur

le fait qu'il faut créer des jardins partagés pour les habitants des collectifs. 'Une habitante s'inquiète encore de la hauteur des immeubles.

Les habitants expriment leur inquiétude sur le fait d'être les « laissés pour compte » d'un projet urbain qui ne les concerne pas directement. Les premières revendications, la prise en compte la rénovation de la grande cité TASE dans le projet surgissent alors. G. CLAISSE rappelle, au sujet de ces revendications que ce n'est pas une simple réunion de quartier. Pour lui, « *il faut que les villes reconquièrent leur foncier disponible, pour stopper l'étalement urbain. Il faut que les habitants comprennent que c'est un projet global, pour tous* ». Son appel à une vision solidaire, à long terme, de la ville n'arrête pourtant pas les questions des besoins de la population existante qui ne cesseront pas de « remonter » au cours des ateliers.

La question des commerces de proximité soulève également des débats, car les habitants demandent pourquoi on ne réhabilite pas les commerces existants au lieu de créer d'autres surfaces. Les revendications sur l'aménagement de la place Cavallini émergent aussi à ce sujet. Un habitant rappelle que la mairie avait parlé d'une concertation sur ce secteur, mais depuis rien ne s'est passé.

« Ce qu'on nous a proposé dernièrement ne correspond pas du tout à ce qu'on avait demandé. Nous ne sommes pas d'accord ».

L'animateur rappelle que le débat dévie et ne porte pas sur les secteurs étudiés.

L'habitant :

« c'est lié, on ne peut pas tout « saucissonner », compte-rendu de l'atelier de concertation n°2.

Les services de transport en commun sont moins importants depuis l'ouverture du pôle multimodal. Qu'en est-il de l'enterrement de la ligne à haute tension ?

Les politiques présents de la ville de Villeurbanne insistent sur la question de la mixité, qui est perçue comme culturelle

essentiellement. En termes de programmation, c'est par exemple une habitante qui demande qu'une petite mosquée soit créée. L'architecte remarque :

« Il n'y avait pas que des responsables d'associations rompus à, à toute cette mécanique. Il y a une part des gens, d'habitants, là. Au départ, ça avait été le souk ... mais c'était très bien, enfin, moi je trouve que c'était bien, ça les a réveillés, un peu...il y avait une quinzaine de fonctionnaires... très peu d'élus, un...deux élus » P. VILLIEN, le 19 mars 2009.

7.4.13. Troisième atelier : espaces publics

La réunion a lieu le 24 mars 2009. Elle porte sur les questions d'équipements et d'espaces publics. Olivier COZERET, direction du développement urbain de Villeurbanne et Jean-Pierre MEILLAND, du développement urbain de Vaulx-en-Velin présentent les équipements existants et les besoins futurs en fonction des prévisions de l'urbanisation.

Les habitants sont bien conscients de l'enjeu de la position et de la qualité des espaces et équipements publics pour que les anciens et les nouveaux habitants « se mélangent ». José BERENGUER, président de l'association Le Cercle de la Soie Rayonne, dont l'objectif est la préservation et mise en valeur de l'usine TASE et de ses cités, rappelle que depuis mai 2008 le Cercle de la Soie Rayonne a proposé un projet d'équipements dans l'ancienne usine TASE. Le médiateur rappelle que le jugement de la commission des Monuments Historiques est prévu pour le 23 avril. G. CLAISSE, vice-président du Grand Lyon en charge de la concertation, rappelle que les collectivités n'ont pas les moyens d'acheter l'usine, qui appartient actuellement au promoteur Bowfonds-Marignan ni faire un projet qui coûterait deux fois plus cher que du neuf. Paradoxalement, tout le monde s'accorde à penser que l'usine est le lieu fédérateur du quartier.

J. SALAMON présente le thème, Qu'est-ce qu'un espace public pour vous ? M. CAVAGNA, responsable du service

gestion des espaces publics de Vaulx-en-Velin, explique la gestion durable, permettant de réduire les coûts d'entretien de 11 à 8 euros/m². Il y a aussi une discussion très technique sur le nombre de lux nécessaires à l'éclairage public. Lors de la réunion, certains habitants se plaignent que l'usine TASE monopolise les débats.

Pour l'architecte, le vrai combat à «*imposer aux promoteurs*» consiste à augmenter la fertilité du sol de 20-30%, en ne construisant pas de parking souterrain, à traiter les eaux pluviales et les jardins familiaux dans l'espace public et là encore, il parle de son projet tout en disant que personne ne connaît les ratios exacts et définir le nombre d'arbres par logement.

7.4.14. Quatrième atelier : déplacements

L'atelier se tient le 7 avril et coïncide avec l'ouverture du pôle de loisirs qui a occasionné des «*bouchons monstres et du stationnement sauvage sur les trottoirs*» au cours du week-end.

Le bureau d'études EGIS Mobilité fait une retransmission des études de déplacement qui ont été faites sur le Grand Lyon et sur le Carré de Soie. La semaine suivante, B.B. critique la restitution de l'étude déplacement, pas du tout pédagogique à son avis, avec des chiffres incompréhensibles, comme le taux de saturation du carrefour à 105%.

Les habitants s'interrogent sur la possibilité de limiter l'usage de la voiture dans le projet, et si les places de stationnement du pôle de loisirs non utilisées pourront être exploitées. Mais les déplacements en voiture demeurent indispensables, à cause de la suppression des transports en commun, ou de leurs horaires du week-end, et à cause de l'insécurité. Les habitants de Vaulx-Sud se sentent pénalisés depuis que l'ouverture du pôle multimodal les a privés de leurs transports inter-quartiers. Les habitants de la grande cité TASE sont très dépendants du réseau de transport en commun.

Pour l'architecte, il faut prendre en compte un changement culturel et technique, induit par exemple par les parkings silos. Combien de mètres parcourt-on à pied pour aller jusqu'à sa voiture 80-100-120m ? Combien de minutes de marche maximum jusqu'aux équipements ? 10mn ? Il prône l'inspiration des cultures européennes comme l'Allemande ou la Suisse.

7.4.15. Cinquième environnement 2

atelier :

7.4.15.1. Réunion préparatoire

Lors de cette réunion, le chargé de projet du Grand Lyon, Brigitte BADINA, mission concertation au Grand Lyon, Denis BERNARDET, médiateur et Garance TROUPILLON, mission Carré de Soie, font le point sur la concertation avec l'architecte. J. SALAMON est en conflit avec les élus. Il n'est pas content que les validations soient remises en question par les élus, ni que le comité de pilotage «se foute» de la concertation ; «les élus veulent contrôler la production du plan». Mais il a besoin d'une validation politique avant de lancer les ateliers de composition urbaine. Les élus demandent que 3 scénarios soient proposés aux habitants pour positionner les équipements. Pour les élus, «il ne faut pas parler. Le dessin c'est comme la parole» pour J. SALAMON. Il remarque que les habitants sont plus réceptifs aux exemples concrets plutôt que les faire parler sur les grands principes. Mais il décide donc un changement de stratégie autour de la communication du projet : on dessine.

Le médiateur D. BERNARDET, note que la «discussion dessinée» permettra d'éviter aux habitants l'impression de «redites», même s'il pense que la discussion doit se mener sur le type «on efface et on recommence». La discussion doit porter sur les avantages et les inconvénients et être illustrée par des croquis très simples.

7.4.15.2. La réunion de concertation

Cette étape est importante car les techniciens du Grand Lyon vont pouvoir

vérifier l'efficacité de la «pédagogie» des premiers ateliers. La réunion se tient le 14 avril 2009. Elle a pour thème l'environnement. La formule de la réunion change : les habitants doivent faire leurs remarques et il s'en suivra une «discussion dessinée» avec l'architecte.

Malgré cela, c'est encore un technicien qui reprend la parole en premier. P.-D. GUERIN, directeur de la mission Carré de Soie, rappelle les fondamentaux du projet DUMETIER, cadre de référence pour les secteurs TASE et Yoplait : parc habité, immeubles ne dépassant pas 25 m de hauteur, R+4, îlot fertile, déplacements doux, références à la cité-jardins. Il propose de faire un point sur le projet par rapport au plan-guide au début de chaque réunion.

Le retour et les apports des habitants montrent comment ceux-ci se sont appropriés les discours de la première phase et s'ils proposent de leur côté des idées nouvelles. L'association de Villeurbanne présidée par Jean VIDAL, comité interquartier Villeurbanne, a réuni une trentaine de personnes, pour réfléchir aux différentes options qui leur ont été présentées au cours de la première phase de la concertation et pendant la réunion.

« un éco-quartier, je ne savais pas ce que c'était heureusement que Joseph SALAMON était là pour nous expliquer la différence avec quartier durable. Un éco-quartier recherche une labellisation, un quartier écologique recherche une dépense d'énergie minimum. Dans le quartier durable, il y'a le même enjeu d'économie d'énergie mais la dimension sociale est prise en compte, donc nous au bout d'un grand moment de discussion, on est partis en disant le quartier durable semble mieux permettre la mixité sociale, et l'éco-quartier coûte cher et est peut-être moins accessible pour tous », atelier de concertation 5, 14 avril 2009.

A part ça, ils revendiquent toutes les options qui ont été proposées au cours de la première réunion : espaces verts généreux, création d'une chaufferie collective, panneaux photovoltaïques, jeux d'enfants par immeubles, toits plantés, parkings mutualisés, etc. etc. le plus possible. Par contre, pour les espaces verts, ils estiment qu'il n'en faut pas trop, mais bien répartis. Le quartier sans

voiture, ce n'est pas possible. La plupart des habitants précisent bien «pas de tour», tout au moins pas de tour d'habitation sur le quartier de Villeurbanne. Ils voient les hauteurs entre 3 et 5 étages, 7 étages maxi. Une à deux voitures par appartement, mais pas de stationnement visible, ils ne renoncent pas au confort.

Mme J. GIANETTI, a de son côté travaillé seule. Elle parle en son nom propre, tout en se reprenant pour parler des «habitants». Dans son discours on perçoit une compétence plus grande que celle de ses collègues villeurbannais sur les questions architecturales. On perçoit aussi les différences de conception du quartier avec ceux-ci. Elle aussi préfère la notion de quartier durable à éco-quartier. Préfère aussi des «bâtiments bas compacts et bioclimatiques»

« les espaces verts, les jardins, les pelouses, alors moi je serais, enfin, la population aime bien l'idée de hauteur mais le modèle des grandes cités TASE, avec pas mal d'espace vert autour, entre les bâtis

L. D.- mais pas mal... Pas mal au sens beaucoup.

Mme CHAIEB - beaucoup parce que.... Ça commence à faire peur...

J. GIANETTI - d'où l'importance des formes urbaines aussi. Diversifier les formes urbaines, pas avoir des copier-coller comme chez BOUFFON-MARIGNAN », atelier de concertation n°5, environnement 2, 14 avril 2009.

Elle propose de faire un plan d'eau, ce qui est la seule véritable demande originale, ainsi que des parkings relais à l'intérieur du quartier pour limiter l'usage de la voiture.

Elle insiste sur l'îlot fertile, la récupération des eaux pluviales, protection de la nappe phréatique, énergies renouvelables, immeubles compacts, variés, pas comme ceux de Bowfonds-Marignan, à remettre en cause, taux raisonnable d'activité par rapport au logement, canaux d'irrigation à l'intérieur du quartier.

L'architecte dessine sur la photo aérienne sur laquelle un film a été apposé. Ceci permet, d'après le médiateur d'« esquisser

des choses, effacer, recommencer». Il fait une sorte de cours sur la taille des ilots et des stationnements, liés à la façon dont il faudrait répartir la fertilité. Figure 36. Il fait ainsi la démonstration qu'il ne faut pas faire de stationnements qui débordent sous les immeubles.

« ça c'est un 1er objectif tout simple, mais qui a besoin d'un certain volontarisme, parce que si on laisse faire le marché, tout le monde demandera une place par logement. Mais ça c'est très très sévère. Ça demande à être inscrit, vérifié avec le marché, parce que ça peut être une règle rédhibitoire, ce n'est pas évident ; C'est pour donner l'échelle de l'enjeu de la fertilité. La question c'est combien on oblige le promoteur à mettre d'arbres dans son terrain »

Il continue avec le respect de l'ensoleillement et des vents dominants : immeubles plein sud qui ne se portent pas ombre. Il prévient que la ville aura tendance à être plus verticale si ces contraintes sont respectées. Il introduit l'idée des potagers sur le toit. Il utilise souvent l'expression «obliger les promoteurs» à faire ceci ou cela. En effet, les habitants lui demandent son expertise, à opposer aux promoteurs.

Il est beaucoup question du projet de Bowfonds-Marignan au cours de cette soirée, bien que le thème soit celui de l'environnement. La discussion porte à nouveau sur les hauteurs des bâtiments. Le médiateur rappelle aux habitants qu'ils sont là pour exprimer des «souhaits, des aspirations» mais ceux-ci protestent que ça ne sert à rien s'il n'y a pas de suivi. L'architecte commence alors à esquisser le plan de Bowfonds, ce qui lui sera reproché par Le chargé de projet du Grand Lyon plus tard. Il évoque ensuite la question de la diversité au sein d'un même ilot, ou d'un même immeuble, le thème de la soirée étant toujours l'environnement.

Il commence à dessiner son projet, la structure végétale qui vient du cimetière de Villeurbanne. Il évoque le «marché» et interpelle P-D GUERIN, directeur de la mission Carré de Soie, qui répond qu'il n'est pas promoteur. Il lance le COS de 2 sur les parcelles, tout en faisant la démonstration que pour que la fertilité de

50% qu'il a avancée soit respectée, il ne peut pas y avoir de stationnements en sous-sol. Il parle également de gabarits, des toitures végétalisées avec les écrans anti-vent pour faire pousser les tomates, etc.

Au final, le temps de parole des habitants par rapports aux experts a été très réduit et surtout minimisé par le médiateur qui a proposé de reporter la discussion sur la plupart des points à une autre réunion. Les habitants sont désabusés. Ils voudraient parler de certaines choses, mais on les force à changer de sujet. D. BERNARDET trouve que le temps de parole est encore trop déséquilibré et que ce n'était pas une bonne réunion en termes de retour- habitants.

7.4.16. Sixième atelier : habiter, travailler, vivre

La séance se tient le 21 avril 2009. Elle s'ouvre sur un rappel des enjeux de la mixité tiré de la séance précédente. Globalement, les deux porte-paroles d'associations, J. GIANETTI de l'association Vaulx-Soie-Rayonne et Jean VIDAL du comité inter-quartiers de Villeurbanne, disent qu'il faut penser à toutes les catégories, sociales, culturelles et aux handicapés.

La discussion dessinée porte à nouveau sur la diversification de l'habitat. Philippe VILLIEN, l'architecte de la ZAC TASE propose de partir à plein gabarit et d'établir un système de «bonus-malus» selon lequel l'ajout d'un étage à un bâtiment, supprimerait un étage à un autre bâtiment. A quelle échelle mélange-ton habitat et travail ? Finalement, les habitants statuent sur 1/3, 2/3 entre activité et habitat.

Le médiateur pose la question de la mutualisation de certains espaces : OK pour une salle d'accueil intergénérationnelle au rez-de-chaussée des immeubles, mais qui en aura la gestion ? Les habitants se demandent comment créer du lien social entre les nouveaux et les anciens quartiers, par les transports en commun, par un marché ?

A cette réunion, un architecte habitant le quartier est présent et parle des immeubles avec des activités intégrées, pour dire que lui, il l'a fait. «L'architecture comme l'urbanisme c'est gérer des compromis, pas des compromissions en permanence». À la consternation des habitants, il leur apprend qu'il est en train de travailler sur l'aménagement du secteur « Petite fleur » à Villeurbanne et qu'il est là pour écouter les habitants.

Les habitants commencent à appeler P. VILLIEN par son prénom. A cette réunion-là, S.C.V. s'investit dans la contestation mais pas dans les propositions, qui restent du domaine de J. GIANETTI.

Avant de conclure la réunion, P-D GUERIN, directeur de la mission Carré de Soie, prend la parole, (il ne s'est pas exprimé de la soirée) pour rappeler le plan DUMETIER parce que la proportion des 2/3 1/3, qu'il traduit par 75 et 25 %, n'était peut-être pas la bonne car il insiste vraiment sur le fait que c'est un territoire important pour le tertiaire, qu'on ne trouve qu'exceptionnellement ailleurs.

Pour les techniciens du Grand Lyon, il apparaît que la concertation sert à faire remonter des questions sur les conclusions des bureaux d'étude, notamment concernant le commerce. L'exemple du marché est intéressant, car le bureau d'études CVL a statué sur le manque de rentabilité, qu'il faut toutefois réinterroger en regard de la demande récurrente. Le projet de la place Cavellini est lui aussi à réinterroger : les habitants ayant exprimé leur préférence pour les commerces en rez-de-chaussée plutôt qu'une polarité commerciale qui vient réduire l'espace public. La concertation permet donc de réinterroger des projets en cours.

7.4.17. Septième atelier : équipements et espaces publics 2

La réunion a lieu le 28 avril 2009. Elle débute par un rappel de J. SALAMON sur les questions posées la dernière fois : définir les besoins

J. GIANETTI ouvre sa présentation en disant « *qu'il n'y a pas de vision d'ensemble, que tout se fait au coup par coup et qu'on fait machine arrière, la concertation découpée en plusieurs thèmes différents favorisant la redite.* » Elle demande que la place Cavellini soit identifiée à du patrimoine, car elle «faisait partie de la composition urbaine de l'époque» et qu'une concertation spécifique soit organisée. D'ailleurs, la cité-jardins refait son apparition dans les discussions «*Dans la grande cité aussi. Il ne faut surtout pas qu'on touche aux jardins ouvriers des grandes cités qui doivent être rasés et refaits à neuf. à inscrire dans le marbre.*» Elle pense que c'est à la collectivité d'anticiper les équipements en fonction de la nouvelle population. C'est eux qui savent plus que les habitants. Elle demande enfin d'agrandir le terrain de foot pour les jeunes

Pour le comité inter-quartiers de Villeurbanne, il faudrait des petits équipements au lieu des grands, des «*espaces publics caméléon*», surtout à destination des personnes à mobilité réduite. Les habitants demandent des espaces publics plus petits, à l'échelle du quartier, fertiles. Et un marché.

L'architecte fait une présentation sur les espaces publics qui structurent la ville : la rue, la place.

7.4.18. Huitième atelier : déplacements 2

La réunion a lieu le 5 mai, elle rassemble toujours une trentaine de personnes.

Les habitants s'interrogent sur la possibilité de réduire la place de la voiture dans le quartier : est-ce possible et même souhaitable ?

P. VILLIEN fait une présentation sur deux types d'organisation spatiale : le *modèle étoffe*, un maillage, un quadrillage systématique de modes doux, avec des arrêts de transport en commun tous les 200 à 400 m. et le *modèle campus*, avec des poches d'équipements, plus denses

près du métro avec un gros pôle tertiaire qui drainera beaucoup de trafic. Une habitante s'interroge, pourquoi ne pas regrouper cet atelier avec le pôle de loisirs. Le médiateur leur demande de s'exprimer sur le covoiturage.

7.4.19. Neuvième atelier : patrimoine

La réunion a lieu le 19 mai 2009.

La DRAC a rendu un avis favorable fin avril, mais le préfet a annoncé qu'il ne classerait l'usine que lorsqu'il aurait un projet d'aménagement cohérent. Pourtant, comme le souligne P.-D. GUERIN, le directeur de la mission Carré de Soie :

« début 2009, le Grand Lyon a missionné Bruno DUMETIER, urbaniste en chef du projet urbain, pour réaliser une étude de faisabilité permettant de concilier faisabilité financière de l'opération et préservation du patrimoine. Les principes retenus par l'étude de faisabilité, acceptés par le promoteur, ont fait l'objet d'une présentation en conférence de presse le 20 avril. Ces principes sont les suivants :- réhabilitation de la façade sud et du mur de pignon ouest et - démolition reconstruction à l'identique du volume bâti »

Les habitants se mobilisent pour défendre le patrimoine et s'interrogent « *Comment se servir du patrimoine pour inventer l'avenir ?* », mais ne veulent pas que ce soit juste un lieu qu'on regarde. J. GIANETTI, remarque que les journées organisées par les Robins des villes sur l'usine sont très demandées par le public et ils sont obligés de refuser du monde. P. D. intervient pour dire que les bâtiments qui ont été protégés récemment à Lyon, le garage Citroën et l'atelier du premier film, l'ont été grâce à des associations. Le médiateur, D. BERNARDET remarque l'importance qu'ont les associations dans ce domaine. Le président de l'association le cercle de la Soie Rayonne parle de l'expérience de la mise en valeur du patrimoine industriel de la vallée du Giers à St-Etienne. Pourquoi n'arrive-t-on pas à faire la même chose à Lyon ?

Présentation de Catherine FORET, sociologue, sur l'histoire de l'industrialisation du Carré de Soie et sur la mémoire matérielle et immatérielle des

lieux. Le médiateur et G TROUPILLON, mission Carré de Soie proposent aux habitants de réfléchir à la façon dont cette mémoire pourrait être retransmise et mise en valeur.

Présentation par Pascale TRIDON, de l'agence d'urbanisme du Grand Lyon, du diagnostic patrimonial sur le quartier, elle est largement interrompue par les questions des habitants et les remarques du modérateur qui demande qu'on se dépêche. Son étude, qui date pourtant de septembre 2008 n'a pas été transmise aux habitants avant la réunion. Elle détaille quelques spécificités du quartier et de ses outils de protection et parle notamment des OAQS, orientations d'aménagement sur le quartier et le secteur, (le document est joint au PLU), que les habitants ne connaissent pas. Elle explique que lorsqu'il y a des discussions avec les promoteurs, dans le cadre des Périmètres d'Intérêt Patrimonial, ça donne souvent des résultats assez intéressants, sinon, elle évoque l'ANAH, ou les PIG, et explique en quoi cela consiste. La fin de sa présentation est accueillie par des applaudissements. Certainement parce qu'elle apporte de véritables outils opérationnels qui alimentent la réflexion.

J.-P. MEILLAND, responsable du développement urbain de la ville de Vaulx-en-Velin, met les habitants en garde contre une ZPPAUP. Les habitants de la petite cité seront soumis à trop de contraintes et devront vendre. Quant au projet de réhabilitation de la grande cité, il renvoie les habitants vers la SOLLAR, qui va lancer une concertation.

Le médiateur conclut en demandant « quel est le type de protection que vous voulez ? » et que les documents seront disponibles par internet. La discussion est abrégée et renvoyée au dernier atelier qui doit se tenir le 2 juin.

7.4.20. Dixième atelier : journée scénarios habitants

Finalement, le dernier atelier est remplacé par cette journée, qui donne aux habitants

la possibilité de faire un atelier de composition urbaine. Le principe d'ateliers de compositions urbaines est emprunté à l'association Robins des Villes qui a organisé des journées de ce type au cours de la concertation pour le projet DUMETIER en 2004-2005. Le principe de cette journée, validé par les élus au mois de mars 2009, est initialement de faire réagir les habitants à des scénarios qui auraient été élaborés par l'architecte, schématisant les demandes émergeant des ateliers de concertation et approuvés par les élus avant la présentation aux habitants. Mais le planning des ateliers n'a pas permis à l'architecte en chef de prendre en compte toutes les demandes et la formule de la journée est légèrement modifiée.

Une quinzaine de participants sont inscrits, essentiellement des participantes, aux ateliers de concertation et d'autres qui auraient aimé venir plus souvent sont là pour se rattraper. Les habitantes de la grande cité TASE sont venues à plusieurs, cinq femmes et Mme CHAIEB de l'association des locataires de la grande cité TASE.

Il n'y a pas d'élus, à l'exception d'O. COZERET qui est là en tant qu'habitant du quartier et qui prendra la direction des opérations au moment des scénarios.

La journée commence par des visites d'opérations récentes et de taille comparable. ZAC de la Buire, les réactions sont mitigées. Figure 37. Les habitants aiment le jardin et surtout le plan d'eau mais les immeubles, hauts et serrés ne paraissent pas fournir assez d'intimité. Tout le monde adore le bassin et l'eau pour la décantation des eaux pluviales. Le commentaire des habitantes sur le bâti est critique, «immeubles trop serrés», «trop de grillage» «béton, béton, béton», «parc à animaux», «ça manque de terrains de foot»... J. GIANETTI fait remarquer que «c'est ça qu'ils vont nous faire dans le Carré de Soie». Les arguments de J. SALAMON, le chargé de projet du Grand Lyon comme quoi tout est aux normes HE n'ont pas beaucoup d'impact.

Les visiteurs apprécient davantage la ZAC Berthelot. La rencontre avec un habitant qui donne des informations sur le prix de son appartement, les charges d'entretien et le coût inattendu du chauffage urbain intéresse vivement le groupe. F.G. de la mission de concertation reconnaît que des rencontres entre habitants de ZAC récentes et de TASE auraient du être organisées. Grâce au jardin central, le R+12 des immeubles n'apparaît pas aussi oppressant que le R+6 de la première opération, pourtant bien soulignée par J. SALAMON. La variété des immeubles est appréciée, ainsi que les terrasses et les pergolas mais le fait que le logement social soit isolé est vécu comme mauvais. Pour les habitants, il faut intégrer les logements sociaux dans les mêmes immeubles (quitte à avoir des prestations moindres, comme des simplex et des balcons plus petits). L'opération est mieux perçue que la précédente grâce au jardin central, malgré les 12 étages au lieu de 6. Il y a aussi deux fois moins de m². Figure 38.

La troisième ZAC n'intéresse pas du tout les habitants. Après déjeuner, les groupes disposent initialement d'une heure pour aborder les points qui ont été vus en atelier et faire des propositions.

« Les habitants vont dire, à partir de ce qui a été débattu dans les ateliers de concertation, les trois ZAC qui ont été visitées ce matin, voilà la vision qu'on a, comment on imagine ces deux quartiers. En support, 6 plans qui correspondent aux différentes thématiques. Il faut que chaque thématique soit schématisée sur un plan...on va se baser sur ces documents, qui sont des orientations qui ont été validées, à une époque, par nos élus », J. SALAMON.

Les deux scénarios proposés sont continuité ou rupture. Deux groupes se forment, autour d'O. COZERET, de la mission développement urbain de Villeurbanne et de F.G., de la mission de concertation de Vaulx-en-Velin. Figure 39. J. SALAMON, chargé de projet Grand Lyon, est sensé aller d'un groupe à l'autre mais il s'installe en fait dans le plus bruyant, celui de J. GIANETTI et L. CHAIEB de l'association de locataires grande cité TASE. Il propose ses idées ou

celles de l'architecte : « P. VILLIEN a dit que pour la trame plantée, ça serait bien qu'on prolonge les arbres du cimetière, ça nous donnerait des alignements d'arbres».

Plus tôt dans la matinée, les mères de famille de TASE ont évoqué la nécessité de conserver la place Cavallini comme un lieu où les jeunes peuvent se retrouver et faire du bruit sans déranger personne *«on ne veut pas que nos gosses se fassent tirer dessus», «de toute façon, il y a des gens qui vont penser autrement dans un an, dans deux ans... on veut que la place Cavallini soit réintégrée dans le périmètre. Il y a des arbres en continuité. Ça paraît quand même dément d'aller déplacer les commerces qui sont ailleurs, il faut avoir des idées totalement tordues.»*

En conclusion, le chargé de projet du Grand Lyon explique comment on fait un bilan de ZAC. Il démontre que le foncier va peser très lourd dans le bilan d'aménagement avec des déficits de 50 millions d'euros par opération qui devront être financés par la collectivité. Il explique que le Grand Lyon est obligé de vendre les terrains équipés à des privés car il n'a pas le droit de construire lui-même. Il n'y a que les procédures de ZAC ou de PAE qui permettent de le faire, mais dans ce dernier on ne peut pas imposer un schéma urbain de référence, ni l'élaboration du projet en public.

En septembre, une réunion de synthèse de tout ce qui s'est dit dans la concertation est prévue. Ensuite, fin octobre-début novembre, il y aura à nouveau une réunion, après que les élus se soient prononcés sur les deux ou trois scénarios que l'architecte aura présentés. A ce moment-là, deux ateliers avec les habitants sont prévus, au cours desquels les scénarios leur seront soumis.

7.4.21. La retransmission des scénarios habitants

Les cartes thématiques produites par les habitants sont tout à fait intéressantes. Figure 40. Elles révèlent leurs savoirs et

leurs envies au sujet du projet sur les secteurs TASE et Yoplait. Elles permettent de voir, ensuite, comment ces savoirs des habitants se retrouvent, ou pas, dans les propositions de l'architecte.

Nous avons résumé leurs propositions. Figure 41.

Patrimoine : le groupe 1 cartographie les éléments appartenant au patrimoine avec une grande rigueur et des éléments «nouveaux», comme les maisons EDF ou les guinguettes du canal. Le groupe 2 fait des propositions en termes de programmation pour l'usine TASE.

Espaces publics: Le groupe 1 reprend la hiérarchie des espaces proposée par l'architecte: places, mails et squares. Une seule grande place est proposée, près du pôle multimodal, contre les trois de la proposition de l'architecte. Le groupe 2 reprend les placettes proposées par l'architecture le long de l'amande sur le secteur Yoplait, ainsi que l'idée d'une grande place centrale près du pôle multimodal et une autre près d'Interpol. Ils acceptent la proportion des grands espaces publics, tandis que le groupe 1 préfère de petits espaces morcelés.

Du point de vue des hauteurs de bâtiments, pour le groupe 2, il faut densifier le long des rues mais laisser l'intérieur des ilots plus bas. Ils élaborent des types de bâtiments ayant de 4 à 6 étages plus 2 niveaux d'attique.

Pour les deux groupes, il n'y a pas de mélange entre tertiaire et habitat. Ils reprennent la position du tertiaire proposée par l'architecte, en bordure d'ilot, mais pas les idées qu'il a développées pendant la concertation. Pas question non plus de renoncer aux stationnements sous l'immeuble d'habitation.

Les schémas élaborés par les habitants sont envoyés à l'architecte pour qu'il développe les deux scénarios pour la rentrée.



Figure 35 : «publicité» pour la concertation du projet Confluences dans le centre commercial de la Part-Dieu, avril 2009. Source V.F.

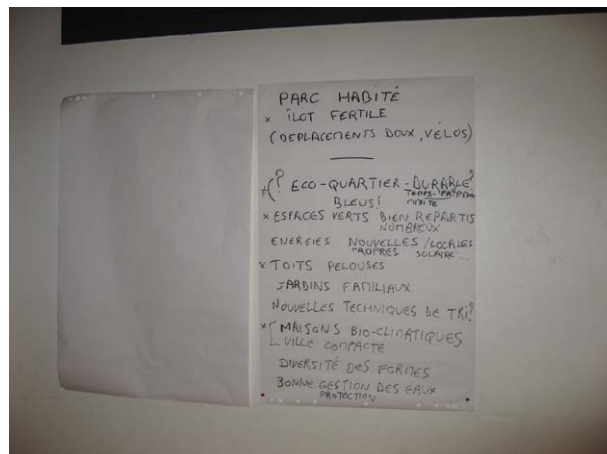


Figure 36 : la «discussion dessinée», atelier environnement 2, 7 avril 2009



Figure 37 : ZAC de la Buire, la présence de l'eau remporte l'approbation de tous les visiteurs. Mais les noues de récupération des eaux de pluie des immeubles du quartier sont perçues comme de la place perdue. Les immeubles paraissent trop denses, et n'offrent pas assez d'intimité



Figure 38 : La variété des immeubles est appréciée, ainsi que les terrasses et les pergolas mais le fait que le logement social soit isolé est vécu comme mauvais. Pour les habitants, il faut intégrer les logements sociaux dans les mêmes immeubles, quitte à avoir des prestations moindres, comme des simplex et des balcons plus petits. L'opération est mieux perçue que la précédente grâce au jardin central, malgré les 12 étages au lieu de 6. Il y a aussi deux fois moins de m²



Figure 39 : les deux groupes de travail autour de Joseph Salamon et Olivier COZERET



Figure 40 : les schémas résultants de la journée scénarios habitants

7.4.22.

Patrimoine	usine	Espaces publics	amande	Bâtiments remarquables
Groupe 1	un centre de la mémoire, d'échanges culturels	place Cavallini	Façade à rénover + articulation entre l'architecture de l'amande et les nouveaux bâtiments	grande cité TASE, château d'eau, maisons EDF, guinguettes sur le canal de Jonage
Groupe 2	Rachat impératif pour la réussite du Carré de Soie de la façade par le Grand Lyon, pour le projet, voir la proposition des robins des villes	-	Démolitions modérées pour libérer un passage public au centre, protection de la «cour des miracles»+ rénovation de l'existant	Protection de l'ensemble de la petite cité
voiries	Stationnements	silos	autres	voies
Groupe 1	1,5 places par logement sous immeuble + 2 roues	1 place / logement sous imm + 0,5 en silo	Parc relais sytral à côté du pôle multimodal + proposition vers Decines	-
Groupe 2	1 place en sous-sol par logement	1 place en silo «pour le reste»	Zone du pôle multimodal entourée «problème»	Suppression de la voie traversant le secteur TASE. Sur Yoplait, alternance de voies piétonnes et circulées.
habitat commerce	Ecole + crèche	Commerces	tertiaire	Autres locaux
Groupe 1	Située au cœur de TASE et au bord de Yoplait, vers L. Bonnevey	Au RDC des immeubles d'habitation,	Dans des ilots spécialement dédiés situés près du pôle multimodal	Associations, professions libérales, etc., au RDC des immeubles d'habitation
Groupe 2	Yoplait : au nord, L. Bonnevey,	Supérette, boulangerie,	Le long des rues importantes, près	Centre social, cabinet médical,

	TASE : au cœur du secteur, derrière l'usine.	pharmacie sur TASE, Salengro, au RDC des immeubles Marché sur la place du pôle multimodal et marché bio place Cavallini	du pôle multimodal.	école de la 2nde chance, salle de spectacle ; etc. dans l'usine TASE
Espaces publics	Places et jardins existants	Mails	Place	Square
Groupe 1	Place Cavallini + jardins familiaux de la grande cité	Mail planté devant l'usine Mail le long de la rue Decomberousse	Une seule grande place événementielle près du pôle multimodal, baptisée place de l'Union	squares éloignés des axes de circulation sur les deux secteurs
Groupe 2	Place verte avec bassin sur la place Cavallini	Respecter les abords de l'usine. Dessinent un grand mail «fertile» au sein du secteur TASE, se terminant par une flèche «rejoindre le canal»	Grande place centrale près du pôle multimodal «exemple de la ZAC de la Buire», avec bassin. Place «centrale» à la jonction avec Interpol	Placettes de quartier positionnées le long des voies secteur Yoplait, comme dans le plan Villien
architecture				
Groupe 2	HQE [photovoltaïque, toitures végétalisées, orientation sud	Gabarit 1. 6 étages + 2 attiques (tertiaire, limites des secteurs),	Gabarit 2. 5 étages + 2 niv d'attique (logements, limites des secteurs)	Gabarit 3. 4 étages +2 (logements, intérieur des ilots)

Figure 41 : tableau résumant les idées échangées pendant la journée scénarios habitants

7.5. Seconde phase des études : juillet-septembre 2009

7.5.1. Première version des deux scénarios

L'architecte et son équipe qui a changé car son collaborateur initial Christophe JULIENNE est parti, élabore deux scénarios dans la période juin-juillet, qu'il présente le 28 juillet. Les concepts de base sont réétudiés, non par volonté de simplification mais pour «communiquer avec le plus grand nombre». Curieusement, les deux scénarios représentent un retour en arrière par rapport au dossier remis un an auparavant, qui était très détaillé. Les principes fondateurs sont réinterrogés.

Scénario 1 : le Village Vertical, village incarnant la proximité et vertical, la densité et la durabilité et les Ambiances Villageoises dans les espaces publics. Pourtant, il montre des images de projets très radicaux tels le Sky Village de MVRDV à Copenhague entre autre. Figure 42. La forme urbaine est celle de macro-ilots ménageant deux types de positions : au rebord ou à l'intérieur, avec des dessertes régulières.

Scénario 2 : la cité-jardins de la Soie : composition des quartiers autour d'espaces publics très dessinés, très caractérisés. Le scénario est soutenu par des images de référence comme le quartier Vauban à Fribourg. La trame urbaine est un maillage de 300 m.

Dans les deux variantes, l'Amande, quartier situé au cœur de la ZAC Yoplaît, est protégée par une limitation des hauteurs alentour, et l'usine TASE abrite un centre de la Mémoire. Il intègre les éléments du patrimoine signalés par les habitants lors de la journée du 6 juin, maisons EDF, guinguettes, et propose une ZPPAUP pour la petite cité TASE, dont ne veut surtout pas la ville de Vaulx-en-Velin. Toutes les autres données sont des variables d'ajustement laissées souples :

mixité, épannelage, équipements, rez-de-chaussée. Tous les points abordés pendant la concertation restent ouverts. Pour «fiabiliser» le bilan financier, certains points doivent cependant être précisés, comme la participation des promoteurs. L'architecte étudie l'impact de l'augmentation en hauteur des immeubles et fait la démonstration que cela n'a pas d'influence sur le bilan financier. Il propose des modes de groupement par rhizomes, d'«habiter la verticalité» ou de «variations autour de la strate». Il suggère ensuite de nombreux exemples très innovants pour circuler en mode doux, «profiter de son jardin», la ville festive, le quotidien du quartier.

Il est clair que le projet fait un grand bond vers l'avant-garde urbaine internationale, avec des projets très technologiques qui dépassent totalement l'expression de la cité-jardins, même modernisée.

D'après l'architecte, le concept de «vie villageoise» est apparu à l'issue d'une discussion avec R. LLUNG l'adjoint à l'urbanisme de Villeurbanne, complété par l'exemple du village vertical, immeuble associatif à Villeurbanne, dont le chargé de projet du Grand Lyon a parlé. Pour lui, la vie villageoise est une échelle de rapports et de pratiques : proximité horizontale entre les activités, entre l'habitat et le travail, pouvoir déposer ses enfants à l'école et tout faire en vélo...

Après le départ du chargé de projet du Grand Lyon, J. SALAMON, fin juillet 2009, P-D GUERIN, le directeur de la mission Carré de Soie, reprend la discussion avec l'architecte. Dans une note datée du 6 août, il précise les demandes du Grand Lyon et de Villeurbanne au sujet des scénarios qu'il doit présenter au mois de septembre. Les principes fondateurs du projet sont réinterrogés :

La ville dense avec une grande quantité d'espaces publics : «les deux scénarios devront permettre de faire varier la proportion d'espaces publics et la hauteur

des bâtiments, sachant qu'au-delà de 20-22 m, soit R+5-6, ce n'est plus tenable.»

Positionnement des polarités : « *secteurs tertiaires, facteurs d'attractivité, équipements publics pour donner matière à des scénarii spatialisés alternatifs et contrastés* »

Quels sont les concepts innovants pour faire du quartier une réalisation exemplaire en termes de mobilité et de développement durable ? Macro-îlots, une voie circulée sur deux, regroupement de services tous les 300m, parking-silo, organisation du stationnement et des déplacements tous modes et la hiérarchisation des voies.

A la suite de la présentation du 10 septembre, I. SAMARANCHE, directrice adjointe de la mission Carré de Soie, établit une liste de remarques sur les scénarios pour TASE, à partir des remarques des techniciens de la ville de Vaulx-en-Velin.

Localiser l'axe nord-sud qui est un élément important du projet DUMETIER, pour rejoindre les berges, les équipements.

Traiter les interfaces avec le PAE et les accroches avec la place Cavellini.

Définir les usages des espaces publics.

Préciser les rapports espaces publics/Shon/espaces privés et les épannelages.

Aucune autre demande n'est formulée

7.5.2. Deuxième version des deux scénarios

Le 30 septembre, l'architecte présente la seconde version du plan de faisabilité détaillé. Il reprend largement les éléments proposés au mois de juillet et les précise, notamment en distinguant et situant les propositions R-S-T par les notions de Rhizome, Strate et Tige. Les deux variantes «*parc habité* et cité-jardins» sont illustrées. Figure 43.

Il reconnaît que la vertu de la concertation a été de ré-élargir le périmètre et de créer davantage d'interfaces avec l'existant, retrouver une vision d'ensemble. Pour la concertation, les habitants ont pris tellement de place, y compris dans le discours des techniciens, et les élus ont été tellement absents, que, finalement, l'architecte semble oublier qu'il y a une validation politique à obtenir à partir des idées échangées pendant la concertation, certes, avant de retourner devant les habitants.

La répartition des espaces publics/privés dans le scénario 1 n'a pas changé depuis la première version du projet, soit un total de 15,2 ha, donc 46 % du terrain et le scénario 2 comporte la même proportion. Pour le second scénario, les épannelages sont exprimés en termes de «*surdensités importantes, moyennes ou villageoises*». Dans les cartes thématiques sur les espaces publics, équipements, hauteurs, l'architecte reprend assez fidèlement les schémas élaborés par les habitants. Il illustre de nouveau son propos par des exemples très innovants empruntés à l'avant-garde européenne. Au sujet de ce changement d'expression, l'architecte reconnaît volontiers le rôle de ces collaborateurs.

A la suite de la présentation, la réaction des techniciens de la ville de Vaulx-en-Velin est très violente. D'abord, Aurélie ANDERSEN, à la direction du développement urbain, demande à l'architecte de qualifier les espaces publics plus que par « *l'échelle de la ville* ». Elle demande ce qui peut s'y passer, mais l'architecte n'apporte pas de réponse satisfaisante car il reporte la programmation à un plus long terme et rappelle que la carte des équipements est incomplète. On lui demande d'illustrer le type de morphologie urbaine qu'il a derrière la tête pour se faire une idée des *densités villageoises*. En effet, pour J.-P. MEILLAND, le directeur du développement urbain, on a dépassé le stade des concepts et lorsqu'on avance quelque chose il vaut mieux avoir des références précises. Mais pour l'architecte, il faut laisser l'ouverture. La proportion

entre espaces publics et privés au sein de ces espaces libres est pour lui juste une question de programmation (cf. les jardins familiaux). Mais en tous cas, cet espace libre est non cessible donc il n'entre pas dans l'équilibre de la ZAC. Pour lui, l'espace libre qu'on vend à un promoteur n'a pas de valeur autre que de réduire l'entretien – à la marge donc – et c'est là qu'il y a une grosse incompréhension avec la ville de Vaulx-en-Velin. L'architecte argumente avec le fait que personne ne connaît les ratios d'espace libre d'une ZAC récente. Les techniciens s'énervent parce que le maire avait fait des remarques sur les épaisseurs d'espace public qu'il jugeait inopportunes, un an auparavant. Il y a aussi le problème que l'architecte ramène toujours toutes les décisions au bilan financier, et là encore, on lui rappelle que le déficit se finance s'il y a un bon projet derrière. Pour A. ANDERSEN, développement urbain à Vaulx-en-Velin, *« on n'arrive pas à dialoguer, on n'arrive pas à se comprendre... 45% d'espaces publics, sur lesquels vous ne nous dites même pas ce qui s'y fait, parce que vous dites : c'est la concertation qui vous le dira. Bah non, le maire ne comprendra pas et il ne sera pas en capacité de vous valider des scénarios comme ça ! »* L'architecte défend sa position : *« Je veux que l'on trouve les points de friction et de choix, et à un moment donné, il faut affirmer qu'il faut beaucoup d'espaces publics et après il faudra mesurer comment cet espace public est géré et on pourra seulement alors en rétrocéder une partie dans le domaine privé. C'est ça ma proposition »*

Ils ont l'impression de ne pas avoir été écoutés... c'est un dialogue de sourds où l'architecte demande à en référer à un chef de projet, mais il n'y en a pas.

7.5.3. Troisième version des deux scénarios

Pour la réunion du 16 novembre, l'architecte regroupe les informations sur les scénarios sur cinq panneaux très denses. L'objet de la réunion est le retour devant les élus prévus le 18 novembre à Villeurbanne et début décembre pour

Vaulx-en-Velin. Il récapitule les versions du projet et son évolution, les deux scénarios, les surfaces et les bilans... L'architecte refait des bilans de surface et des bilans financiers. Figure 44.

Il réexplique longuement les intentions qu'il a développé en termes de diversité du bâti avec les concepts de Rhizome, Strate et Tige que la directrice adjointe de la mission Carré de Soie n'a pas l'air de très bien comprendre, ni les autres participants. L'architecte a beaucoup de mal à leur faire comprendre la logique des surdensités ponctuelles, par rapport aux gabarits de R+4-5. Il explique qu'il n'a pas voulu un vélum, mais *« On a voulu trouver une règle du jeu à trois composantes, avec deux vitesses. »* P. VILLIEN

La discussion s'étend sur les parkings-silo et il apparaît que personne ne sait ni où les situer ni comment les financer. C'est revendiqué par l'architecte qui soutient que la décision doit être prise avec d'autres opérateurs qui permettront d'adosser d'autres fonctions, comme des commerces, ou/et des arrêts de transports publics.



scénario 1 / composition "parc habité", une trame verte structurante



scénario 2 / composition "cité jardin", le bâti sur les rues et les avenues



Figure 43 : les deux scénarios du projet élaboré par P. VILLIEN, septembre 2009. Source agence P. VILLIEN

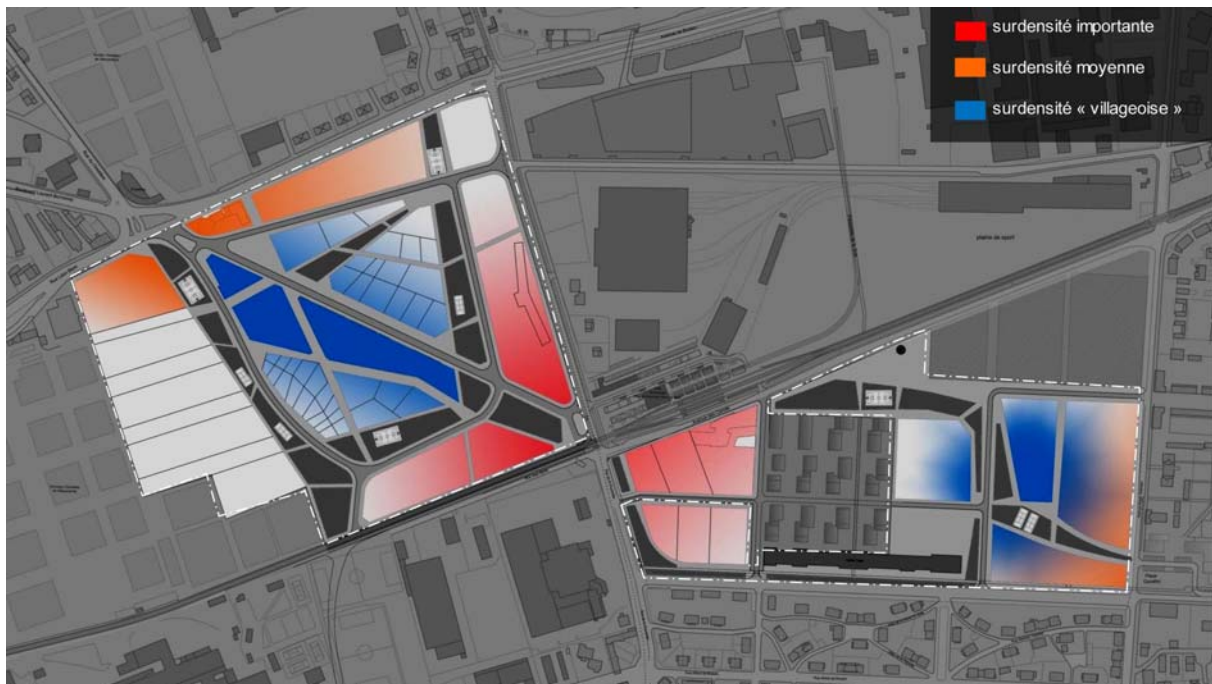


Figure 44 : plan des densités du scénario 2, projet P. Villien, septembre 2009. Source P. VILLIEN

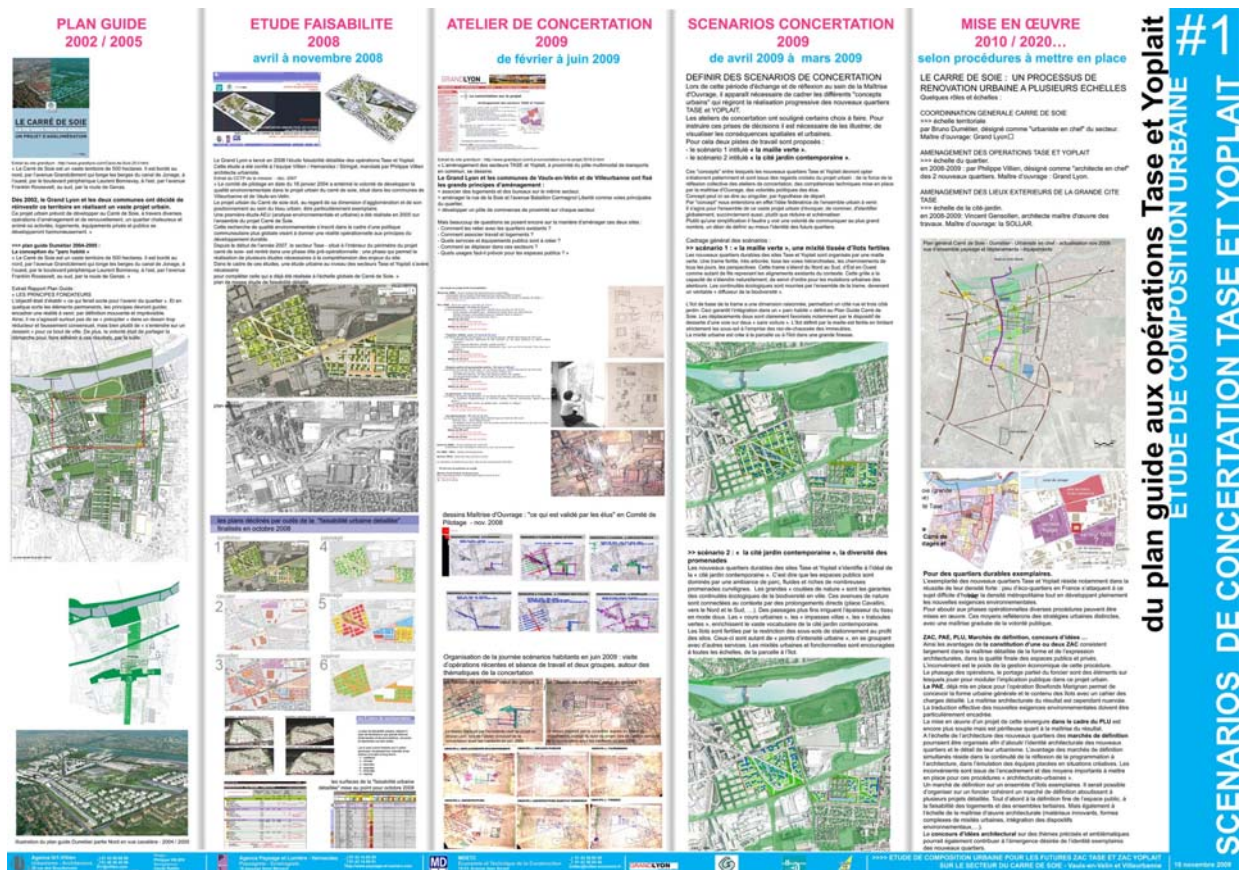


Figure 45 : planche récapitulative de l'évolution du projet, projet P. Villien, novembre 2009. Source P. VILLIEN

7.6. Le retour devant les élus

Le rendez-vous de présentation des scénarios aux élus est reporté plusieurs fois car l'architecte décide de prendre le temps de la réflexion sur l'attitude à tenir vue la tournure que prennent les réunions techniques.

« Ceci est un gros souci, les urbanistes et les techniciens défendant leurs intérêts distincts, prenant en otage les élus qui attendent le résultat d'un projet normalement déjà négocié... C'est la manière dont un prestataire, un architecte urbaniste peut utiliser les délais comme un moyen de négociation. L'idée était de dire que je n'étais pas d'accord avec les techniciens pour aller voir les élus, alors que la position des techniciens était d'envoyer le prestataire au combat, au casse-pipe, pour qu'il soit censuré sur un point essentiel par l'élu lui-même » P. VILLIEN, séminaire PUCA, 16 octobre 2009.

Entre temps, les deux villes ont demandé que le contrat de l'architecte soit résilié. Finalement, les retours devant les élus ont lieu le 18 novembre à Villeurbanne et début décembre à Vaulx-en-Velin, dans une ambiance plus décontractée.

« Il y avait le staff habituel, et puis l'élu, toujours fidèle à lui-même, attentif, mais toujours un pas de côté. « On peut faire un peu autrement, aussi ». C'était une réunion de transmission finale avec le prestataire, je pense que tout le monde avait ça en tête. Donc il y a un côté presque agréable, bizarrement ce n'est pas conflictuel quand c'est la dernière fois. Ils avaient une préférence sur le deuxième scénario, C'était une réunion où on parlé beaucoup plus de contenu que les fois précédentes. Est-ce que ce qu'on a sous les yeux suffit pour se lancer dans une procédure réglementaire, à leur avis non. Ce qui a fait surface petit à petit, c'est la densité, à Villeurbanne, mais surtout à Vaulx-en-Velin, c'est quelle densité vont-ils défendre. Notamment en titrant un des deux scénarios cité-jardins contemporaine, par des 3D, ça ressemblait plus à une sorte de ZUP qu'à un éco-quartier pavillonnaire... ils n'ont pas dit que c'était abominable en terme d'image, mais ils ont bien posé la question du contenu, c'est-à-dire, est-ce que c'est encore un parc habité et en tout cas, ça ne ressemble pas à une cité-jardins », P. VILLIEN, 7 décembre 2009.

La hauteur des immeubles, la densité construite reste le point épineux. L'architecte les met devant leurs propres contradictions :

« Le COS est de 2,2, c'est un COS normal. Mais, ils ont dans leur tête un COS de 1,1, 1,2, c'est-à-dire plutôt du R+3. Ils ont une appréhension d'un COS qui a un look de plus de R+3, une ville structurée à R+5, + 6, + 7. Ces problèmes de densité, traduites par de l'épannelage, on en vient au bout. Maintenant, s'ils

disent on fait un parc habité et continuent de le revendiquer, ils limitent à R+5 et essaient des ilots ouverts. On fait mieux, on montre qu'on est dans la même famille, c'est-à-dire la ville urbaine dense. C'était ça le grand message du maire », P. VILLIEN, idem.

La rupture entre les villes et le projet est donc clairement établie. Le projet est rejeté définitivement. La ville de Villeurbanne décide de repartir sur de nouvelles études, confiées à l'architecte Christian DEVILLERS, tandis que la ville de Vaulx-en-Velin demande à la communauté urbaine du Grand Lyon de refinancer des études pour faire une ZAC sur le terrain de l'usine TASE.

« Là, la question est de savoir quelle restitution va être faite devant les habitants. On n'est même pas sûr qu'ils aient envie de profiter de nos études. Ils veulent convaincre le Grand Lyon de lancer une autre approche en refaisant des études générales » P. VILLIEN, idem.

La rupture est explosive, les villes de Villeurbanne et de Vaulx-en-Velin ne veulent plus monter un projet en commun de développement urbain ni un projet sous la houlette du Grand Lyon. Elles tentent de reprendre une autonomie qui paraît très symbolique. La double décision politique des acteurs locaux d'en rester au statu quo n'arrêtera pas le développement urbain.

7.6.1. La résiliation du contrat

Deux réunions contractuelles sont organisées par M CAVAGNA, le sous-directeur de l'urbanisme opérationnel au Grand Lyon, au cours des mois d'octobre et novembre, afin d'arranger les termes de la résiliation. L'architecte établit une liste de prestations supplémentaires dues par le Grand Lyon, pour la concertation et les nombreuses réunions techniques.

D'après l'architecte, chaque ville à ses raisons mais les raisons de son éviction sont clairement établies par le Grand Lyon

« D'un côté, il y a un changement de méthode, de l'autre, il y a plutôt un changement de personne. La maîtrise d'ouvrage emboîtée ne sécurise pas du tout les prestataires », P. VILLIEN idem.

Selon les termes de la lettre officielle envoyée à l'architecte le 17 février 2010, « la maîtrise d'ouvrage a évolué dans ses attentes pour le développement du secteur concerné, aussi le cahier des charges ne

répond plus aux nouvelles perspectives d'aménagement». Du point de vue contractuel, c'est assez facile de rompre entre deux phases.

7.6.2. Le retour devant les habitants : le projet de la collectivité

La réunion de retour devant les habitants a eu lieu le 10 février 2010. Elle a réuni tous les acteurs de la concertation, à l'exception de l'architecte.

R. LLUNG, adjoint à l'urbanisme de Villeurbanne justifie le fait que l'architecte ne continue pas le projet par les mêmes arguments qu'il avait développés dans sa note de Février 2009 : manque d'ambition du projet en regard des enjeux du développement durable, manque de sens, et manque de précision sur la question de l'Amande qui avait été satisfaisante pendant un temps, dans les premières versions du projet. Il évoque alors des exemples de bâtiments innovants, un immeuble de 9 étages au cœur de Londres entièrement en bois, et des ingénieurs autrichiens qui travaillent sur des immeubles de grande hauteur entièrement en bois également.

Les représentants d'association de Vaulx-en-Velin demandent que la grande cité TASE soit réintégrée au périmètre d'étude. En effet, le Grand Lyon craint la contamination de la concertation sur les problèmes posés par la réhabilitation des espaces publics de la cité. Pour G. CLAISSE, Vice-président du Grand Lyon en charge de la concertation, ces ateliers ne sont pas une réussite car la discussion n'était pas apaisée

D'après le document de synthèse distribué ce jour, quelques pistes, déjà évoquées ont été retenues par le Grand Lyon pour continuer les études. Dans ce document, une grande importance est donnée à la prise en compte de la mémoire avec des propositions pour des projets culturels et sociaux autour de la condition ouvrière de l'industrie textile, de la vie associative, etc. La concertation aura au moins fait émerger la conscience du patrimoine urbain et social du quartier.

7.6.3. La suite de la concertation

Les discussions récentes sur le projet du

Carré de Soie sont entachées par l'avancée du projet Bowfonds-Marignan. N'obtenant pas gain de cause pour la réhabilitation de l'usine, malgré son classement, les associations de sauvegarde alertent la ville de Vaulx-en-Velin sur la nécessité de modifier le PAE, fin 2009. En effet, le projet présenté aux habitants fin janvier 2010 par l'équipe de l'architecte C. DEVILLERS, est modifié. Il se recule de 7 m. par rapport à l'usine, mais augmente la hauteur des immeubles restants jusqu'à R+10 de manière à offrir le même nombre de m² qu'avant.

L'association Vaulx-Carré de Soie se réserve la possibilité d'attaquer les deux premiers permis de construire qui ont été accordés par la Ville. Le Préfet n'a en effet toujours pas signé l'arrêté de classement, la CRPS ayant donné un avis favorable en avril 2009. Le souci des associations est que les bâtiments d'habitation risquent d'être visibles derrière la façade classée, qui devrait bénéficier d'un périmètre de protection de 500 m. Ils ont demandé une maquette mais craignent de l'obtenir trop tard.

Pour Mme GIANETTI, l'erreur commise par la collectivité doit être rattrapée et il faut donner un terrain supplémentaire à Bowfonds-Marignan, par exemple à la place d'Interpol qui ne viendra pas, pour réduire le nombre d'étages tout en maintenant globalement leur droit à construire. Les espaces verts sont aussi clairement trop petits, et risquent d'être inaccessibles aux habitants du quartier. La difficulté est que le droit à construire du PAE a été verrouillé au moment de l'enquête publique sur le PLU.

Pour les habitants qui se sont engagés dans la défense de l'usine, le Carré de Soie ne sera pas la priorité tant que la question de l'usine ne sera pas réglée :

« Sur le quartier, pour nous l'emblème, c'est l'usine. On ne peut pas passer à la suite du projet si on n'a pas résolu ça. On me dit : « t'es toujours là » mais on ne peut pas avancer si on n'a pas résolu le problème du patrimoine...et qu'on n'a pas créé de zone de protection par une ZPPAUP qui solutionnerait tout. Parce qu'on protégerait les grandes cités, les jardins ouvriers, la place Cavellini. Donc je vais faire un courrier pour la mise en place assez rapide de cette zone de protection », J. GIANETTI.

Ils déplorent que les intérêts économiques de quelques uns passent avant l'intérêt général.

La lutte ne s'arrête pas pour le moment et elle rejoint les revendications émises par les habitants de la grande cité TASE.

7.7. Le projet de rénovation des espaces extérieurs de TASE

7.7.1. Cartographier la grande cité TASE

La grande cité TASE a été rachetée à Rhône-Poulenc lors de la clôture de l'usine, dans les années 80, par la SOLLAR. D'après les habitants, la SOLLAR est un fond de pension, qui fait partie d'une grosse société d'assurances. Ce bailleur concentre ses activités sur la région lyonnaise. La cité comprend environ 350 logements, répartis dans 12 immeubles de 4 étages, soit une population d'environ 1000 habitants.

L'architecte Vincent GENSOLLEN a commencé à faire des missions pour la SOLLAR il y a une douzaine d'années. Une de ses premières missions consistait précisément à faire le plan de la cité TASE. Figure 45. Depuis, il accomplit régulièrement de la maîtrise d'œuvre pour des travaux réalisés au coup par coup tels que réfections des halls, des cages d'escalier, etc.

En 2008, la ville de Vaulx-en-Velin bénéficie de financements dans le cadre du GPV pour la réalisation d'espaces de jeux dans la cité et la reprise de la rue Nelly qui traverse le quartier. Mais c'est surtout le projet de la place Cavellini qui oblige à échanger des tènements entre la ville et la SOLLAR qui est le véritable enjeu de la discussion. En effet, les jardins appartiennent tous à la ville, sauf une bande qui correspond précisément à l'emprise du projet de la place.

V. GENSOLLEN propose, alors sans contrat et sans programme, de profiter de la proposition de création de jeux d'enfants pour repenser la totalité des espaces extérieurs, des stationnements et des jardins familiaux qui sont en très mauvais état. Il fait une première proposition en octobre 2008 qui est montrée à la ville de Vaulx-en-Velin. Figure 47. Son idée est de redonner une lecture claire de l'espace public.

7.7.2. Le premier projet et la réalisation des espaces de jeux

La qualité de vie est reconnue par les habitants, qui ne souhaitent pas la perdre. C'est pour ça que les associations s'impliquent dans la concertation au niveau du projet de la ZAC TASE.

«La SOLLAR et la Mairie quelque part, parce qu'au départ, la Mairie c'est eux qui étaient propriétaires à la base. » L. CHAIEB.

Les jeux d'enfant ont été réalisés pendant l'été 2009. Ils ont également permis de résoudre les problèmes de locaux pour les poubelles et le tri sélectif.

Mais la question de la réfection des jardins familiaux est déjà présente dans les discussions. Lors de la journée scénarios habitants, le 6 juin, L. CHAIEB, signale que *« pour que les choses bougent dans le quartier des réunions vont avoir lieu avec la SOLLAR, qui souhaite 'faire des trucs' avec les habitants, comme participer à la fête des voisins et les habitants en discutant avec eux ont découvert que les jardins familiaux appartenaient à la mairie ».*

7.7.3. Le second projet et la phase de concertation pour les jardins familiaux

Malgré l'implication de L. KAPPS-LEBEAU, direction du développement social de Vaulx-en-Velin, dans les discussions entre la SOLLAR et les habitants, l'atmosphère est tendue. Les habitants ne sont pas d'accord pour que les jardins soient détruits même pour être réorganisés.

« Parce que les jardins il était prévu qu'ils les rasant, après ils ont dit : on va raser, on va reconstruire. Mais à la base les gens voulaient garder leurs arbres, faire repousser un arbre, c'est difficile, il faut attendre 10 ou 20 ans et c'est des souvenirs et ça fait de l'ombre, l'été, c'est beaucoup de choses », L. CHAIEB.

Par ailleurs le bâti hors logements est très dégradé. Les caves sont murées, les garages s'effondrent. A l'avenir, les stationnements devront être payés par de futurs locataires – actuellement, ils en sont propriétaires- mais les contrats liant les résidents et le bailleur, la SOLLAR, ont disparu.

Au mois de novembre une manifestation houleuse des habitants qui ont barré les rues du quartier pour se faire entendre et interpeller le journal local (cf. *le Progrès* du 23.11.09) a obtenu que *« finalement il n'est*

plus question de raser les jardins. Ils veulent garder les jardins et les rénover et une association s'est créée pour défendre les jardins » L. CHAIEB.

Plusieurs réunions prévues par la SOLLAR en octobre novembre 2009 ont été annulées. La SOLLAR semblait vouloir ne rencontrer que les propriétaires des jardins par souci d'éviter trop de points de discordance à gérer. Les locataires se sentent exclus de la concertation et insistent pour être quand même associés *« Ils ne voulaient pas discuter avec nous mais Laetitia KAPPS-LEBEAU a insisté pour qu'on soit là... Ils ne veulent pas nous reconnaître en tant qu'association de défense de locataires, on a du mal. On a vraiment du mal. Quand on dit qu'ils ont tout essayé pour qu'on ne participe pas » L. CHAIEB.*

D'une manière générale, la négociation entre la SOLLAR et les locataires est très difficile car les locataires sont menacés de représailles par le bailleur. *« Les gens quand on leur fait signer des pétitions, quand ils ont de gros problèmes dans leur appartement disent 'on ne signe rien, parce que sinon la SOLLAR va agir, nous supprimer ça ou ça'. Alors qu'avant ce n'était pas comme ça », L. CHAIEB.*

Mesdames CHAIEB et GIANETTI semblent plutôt désabusées face à la SOLLAR. L'habitude n'est pas à la communication ni du côté des habitants, ni du côté de la SOLLAR :

« Les gens quand on leur fait signer des pétitions, quand ils ont de gros problèmes dans leur appartement : on ne signe rien, parce que sinon la SOLLAR elle va agir, et nous supprimer ça, ça, ça. J'ai dit : c'est quoi ça ? Alors qu'avant ce n'était pas comme ça. » « Bah s'ils veulent des mutations déjà. Où intervenir quand il y a des problèmes dans les appartements, ils n'interviennent pas rapidement et ils disent : bon bah ceux là. » J. GIANETTI

Les femmes ont également à faire face à l'intériorisation d'un certain paternalisme passé qui empêche les habitants de réagir ou de critiquer la SOLLAR, par peur de sanctions du type cité ci-dessus.

Ainsi c'est la communauté urbaine du Grand-Lyon qui fait pression et qui assure au départ la concertation entre les habitants et la SOLLAR. Dès lors la SOLLAR semble acculée et décide de se prêter au jeu de la

rencontre et de la discussion. On annonce la rénovation des jardins et la mise en place de « réunions de travail » :

En décembre 2009, avec l'appui du grand Lyon par l'intermédiaire de Laetitia KAPPS-LEBEAU, une réunion a été provoquée pour l'ensemble des acteurs. L'architecte V. GENSOLLEN y a exposé une seconde version du projet de rénovation des jardins, avec des cabanons et des clôtures bien dessinées.

« L'architecte était bien il nous a bien mis en confiance, il nous a bien expliqué. Il nous a dit qu'on allait travailler ensemble. Il nous a donné son numéro de téléphone et nous a dit que on pouvait le rappeler si il y avait besoin sans problème », L. CHAIEB.

« C'est comme les jardins, ce n'était pas joli, parce que ça n'a pas été entretenu, ils voulaient donc les raser. Les gens n'ont pas accepté, alors là ils vont en faire quelque chose de potable... enfin ils vont essayer », J. GIANETTI.

Une concertation est donc finalement engagée à partir de novembre 2009 qui rassemble la maîtrise d'ouvrage, les habitants, l'architecte et le Grand Lyon. Les jardins étant en partie inoccupés, la SOLLAR et l'architecte expriment le besoin d'avoir des interlocuteurs directs parmi les jardiniers et proposent à ces derniers de former une association. Il sera à un moment donné envisagé d'avoir recours à un intermédiaire associatif, l'association Passe-jardins est contactée à cette occasion.⁸¹.

En effet, les habitants paraissent difficilement mobilisables en dehors des personnes directement concernées : il s'agit essentiellement de personnes âgées qui vaquent irrégulièrement à leurs activités de jardinage, hésitants à intégrer l'association qui se met en place et dont le président a du mal à assumer la responsabilité de ce nouveau statut :

« La SOLLAR a toujours dit non à ce que les gens demandaient, donc ils sont étonnés qu'il y ait des personnes qui se mobilisent pour les aider, pour les défendre ou pour obtenir quelque chose. Ça les surprend. Mais la SOLLAR a quand même monté l'association », J. GIANETTI.

⁸¹Cette intention sera finalement abandonnée pour des raisons que nous n'avons pu déterminer. Il est probable que la question du coût financier d'une telle délégation soit en question. Mais cela renseigne sur la volonté de se décharger d'une animation à un tiers.

Par ailleurs le monde associatif local est endeuillé, Guilaine CHASSINE, figure marquante qui s'occupait des grandes cités en fournissant une aide aux familles, parfois matérielle mais le plus souvent par la rédaction de leurs courriers, et qui aurait pu être un appui conséquent, vient en effet tout juste de décéder. C'est une forme de relais important qui disparaît avec elle : « *vous êtes orphelins maintenant de Guilaine* » dira J. GIANETTI à L. CHAÏEB.

D'autre part, certains habitants et notamment des usagers de jardins se plaignent de ne pas recevoir les invitations à temps où de n'être tout bonnement pas informés de la tenue des réunions. Certains supputent la SOLLAR de vouloir limiter au maximum le nombre de personnes aux réunions. Les réunions, enfin organisées, sont l'occasion pour les habitants d'informer la SOLLAR de leurs souhaits et préoccupations, avant que ne soit procédé au découpage des parcelles. Entre 20 et 30 usagers des jardins sont présents sur les 80 que compterait a priori le lieu : tous ont annoncé qu'ils souhaitent conserver leurs jardins et émettent le désir que soient préservés leurs arbres, figuiers, et autres arbres plantés depuis de nombreuses années ainsi que leurs semis.

Les questions des grillages, de la mise en place de compteurs d'eau, de l'emplacement des caves et surtout des coûts d'entretien sont à l'ordre du jour. Le projet étant la rénovation des cabanons et la mise en place de barrières entourant les jardins ; les habitants sont consultés sur les matériaux souhaités.

Les négociations portent également autour de la question des loyers : la SOLLAR s'engage à ne pas les augmenter.

Les discussions liées aux jardins permettent de faire émerger d'autres problèmes liés à la gestion d'espaces et constructions intermédiaires comme celui des caves ou de l'étendage et même de l'eau.

Des caves sont murées par la SOLLAR qui en prélève les loyers. Quant aux caves utiles, les clefs récupérées ne permettent aux habitants d'y descendre qu'une fois par mois. Avertie, la communauté urbaine du Grand Lyon aurait sommé la SOLLAR de résoudre cette « *absurdité de gestion* » mais sans que

cela n'ait eu, au moment des réunions, trouvé encore de solution. L'étendage du linge est une pratique qui ne tombe pas en désuétude. Des discussions sont notamment portées par J. GIANETTI qui en amont avec les deux femmes de l'association TEC soutient les habitants, l'une d'elles étant fille de résidents de la grande cité)

« le linge ils n'en veulent plus parce qu'ils disent que ça détériore le paysage...L'étendage ? Mais ils ne sont pas bien oui ! Mais tu vas étendre ton linge où ? Non, non il ne faut pas céder sur l'étendage, c'est très bien, c'est très écologique ...et moi je veux même faire remettre les lavoirs qui étaient là. Il y a de l'eau sous les grandes cités, il n'y a qu'à creuser, à 15 mètres on pourrait quand même avec un moteur, sans payer l'eau, aller laver vos tapis. Parce que vous ne savez pas où laver vos tapis. Les grandes pièces, vous les lavez où ? ... Il y avait des lavoirs, deux lavoirs dans les petites cités TASE et un dans les grandes cités, dans l'angle là », J. GIANETTI

Mme J. GIANETTI et L. CHAÏEB connaissent en effet très bien leur quartier et font des propositions qu'elles insufflent aux locataires et les incitent à une plus grande participation à la vie de la cité et c'est l'occasion pour les habitants de reprocher à la SOLLAR son manque de rigueur en matière d'information des locataires à propos de la tenue des réunions dont le peu d'affiches visibles.

Le 20 janvier 2010 a lieu la troisième réunion concernant l'aménagement des jardins familiaux. Organisée par la SOLLAR c'est pourtant une personne du Grand Lyon qui invite et a en charge les clefs du centre Carmagnole, boulevard Salengro pour accueillir les participants. Le bailleur avait oublié de faire passer les clefs, pour la deuxième fois consécutive, (lors de la première réunion, le 16 décembre l'ensemble des habitants et les représentants de l'Office avaient eu à attendre 45 minutes), l'ensemble des personnes présentes se rendent après débat au local de la cité⁸².

L'enjeu de la réunion est de finaliser la constitution de l'association des habitants et

⁸² Les absences de la communauté urbaine du Grand-Lyon et de la mairie à la réunion seront dénoncées comme autant de freins à l'avancement du projet, et par les habitants et par la SOLLAR qui se trouve dans l'incapacité ou presque d'initier quoi que ce soit, ayant besoin d'un médiateur pour mettre en place un minimum de projet partagé. Il faudra également attendre la troisième réunion pour que la SOLLAR décide de s'affranchir des acteurs de la communauté urbaine du Grand-Lyon : il est décidé de se réunir directement dans le local pour la tenue de la prochaine réunion.

pour l'architecte de repérer les parcelles afin de pouvoir dessiner un découpage. En effet, l'association peine à trouver son représentant dont le montage est pourtant fortement attendu par la SOLLAR qui s'impatiente, souhaitant acter au plus vite. Celle-ci doit travailler le règlement intérieur puisqu'elle aura la responsabilité de la gestion des jardins. Une association, la TEC regroupant quelques jeunes femmes dont les parents sont résidents de la cité appuient les jardiniers pour le montage de leur association. Se mettant à l'écart, elles incitent les habitants à prendre la parole tout en prenant garde à ne pas trop prendre d'initiatives car « *les jardiniers ne veulent pas que cette association gère tout* ».

La SOLLAR comme l'architecte, peu habitués aux rythmes des concertations, s'essouffent à constater le rythme de progression des habitants qui leur semble trop lent : « *ils n'ont pas assez travaillé !* ». Cependant, le problème principal réside dans la mandature du géomètre sans le travail duquel rien ne pourra être mis en place et dont la non-désignation empêche le projet de se poursuivre et notamment l'architecte d'intervenir. Il est proposé par la SOLLAR aux habitants et à l'architecte que l'architecte rédige et envoie un courrier au Grand Lyon et à la municipalité les enjoignant à se prononcer par rapport à la mandature du géomètre. Au cours de la réunion l'architecte V GENSOLLEN prend le temps d'expliquer un certain nombre de choses mais peine à se faire entendre et cherche ses interlocuteurs : il se déplace où l'on veut bien l'écouter. La SOLLAR lui a demandé des illustrations mais n'a aucun moyen pour les montrer aux habitants. Il se déplace avec ses plans et prend de lui-même la parole. Il est très écouté quand il présente les contraintes de son métier et surtout le calendrier qu'il est tenu d'observer : les questions financières sont abordées sans tabou.

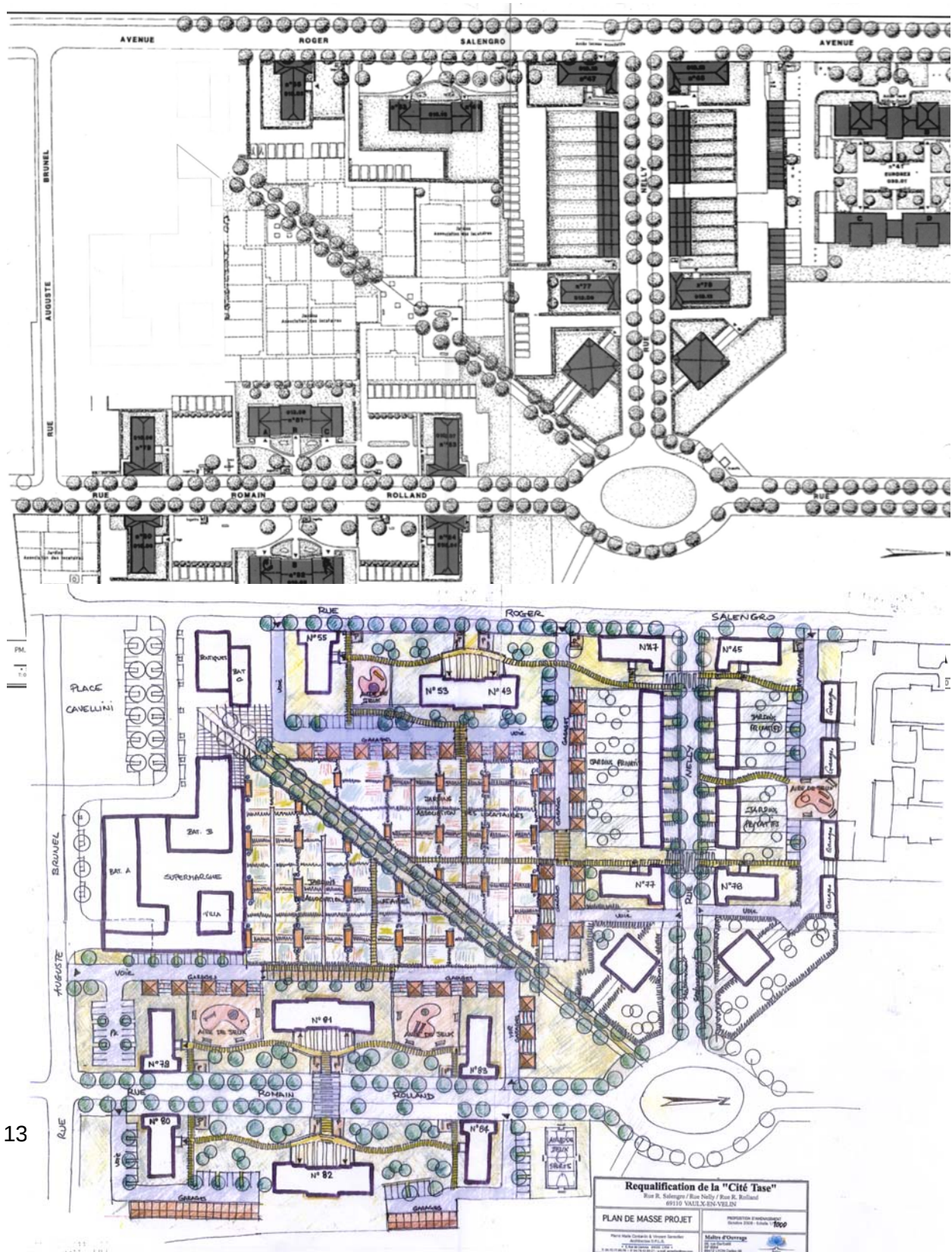
En effet, l'architecte énonce ses contraintes et pose d'emblée les limites de son intervention comme autant d'incitations à l'autre de se prononcer : « *ce n'est pas moi qui vais mandater le géomètre* ». De la même façon, il sera très clair, constatant l'absence de comptes-rendus réalisés au début de la tenue des réunions « *ce n'est pas à moi de faire les comptes-rendus* » dira-t-il à l'enquêteur.

Aucune étude préalable n'a été faite concernant les usages des jardins. L'architecte a donc dessiné des planches qui ne sont pas en correspondance avec les attributions actuelles des parcelles jardinées. D'autre part, lors de la précédente réunion l'architecte avait demandé aux habitants de situer leur parcelle sur le plan. Devant l'absence de rendu, ce dernier constate que la plupart d'entre eux, peu familiers de ce support, ne peuvent se repérer. Il est alors décidé que les habitants se rendront ensemble faire un relevé sur place sous la responsabilité du nouveau responsable de l'association et c'est l'architecte, après quelques hésitations, qui proposera de les y accompagner afin de préparer au mieux la réunion suivante.

Souhaitant des commentaires de tous les résidents habitants-jardiniers présents, il montre également à l'enquêteur ses planches, il attend des réflexions voire même des propositions de reformulations qui ne viennent pas. Dans le même ordre de comportement, la responsable gestion habitat du bailleur confiera « *c'est la première fois pour nous* ». et elle sollicite des conseils sur les manières de faire relationnelles et méthodologiques avec les habitants mais également des livres et documents pouvant éclairer sur les usages et les modes de concertation. La mise en place du contact avec les habitants et l'élaboration des outils de communication et de négociation s'établit progressivement.

C'est la SOLLAR, qui après avoir été rappelée à ses responsabilités de gestion relationnelle par le grand Lyon, qui va gérer les jardins familiaux dont elle avait tenté de se décharger sur une association ad hoc, (l'association PassJardin). Elle finira, incitée par son architecte, par mandater elle-même le géomètre, comme son rôle de maître d'ouvrage l'oblige à le faire.

C'est l'architecte, V GENSOLLEN dont la formation participative se fait sur le terrain, au jour le jour, qui pacifie les relations entre le bailleur, la ville et les habitants en reprenant le site, si controversé des jardins familiaux avec les habitants-jardiniers, afin de faire un projet au plus prêt de leurs pratiques.



Partie 3 : PORTRAITS

8. PORTRAITS D'ACTEURS REVELATEURS DE PROJETS

J-P LEGLOU, « *comment amener les gens à la politique* ». La démocratie participative

M. BACCARA « *révéler l'usage et l'image* ». Le projet de valorisation touristique de la cité-jardins⁸³

L. CHAIGNON, « *notre but c'est la défense des locataires* ». L'Amicale des locataires

J. GIANETTI, « *acquérir le capital de la négociation* ». Le Cercle de la Soie Rayonne

Ces acteurs ont émergé du processus d'élaboration du projet architectural comme révélateurs de projets.

Ces portraits sont l'illustration d'un nouveau type d'acteurs dont ni l'appellation « habitant », ni les théories de la concertation ne peuvent expliquer l'aura. Nous espérons éclairer par leurs trajectoires, les raisons pour lesquelles aucun des décideurs, politique, économique, architectural, social, ne tenterait d'en faire l'économie mais bien au contraire, tous les modes d'accueil prévus pour les conforter dans leur position topologique. Les récits ethnographiques nous montrent l'imbrication des types de concertation et des acteurs dont la puissance due à leur valeur économique, politique ou urbanistique se nourrit aussi d'actions « habitantes », de savoirs « habités », des pratiques sociales des « urbains ». Et les architectes qui savent construire leurs projets en imbriquant, associant, nourrissant leur pratiques aux consultations des habitants qu'ils lisent comme étant des pratiquants de l'urbain, deviennent les interlocuteurs privilégiés des maîtres d'ouvrage. C'est ainsi que J. BOIDOT, l'architecte de la cité-jardins de Stains, qui a une excellente maîtrise de ces nouveaux modes de « sociabilité du projet » remplacera in fine, I. GRIFO qui après s'être aguerri en résistant 16 ans au Pré-Saint-Gervais accepte de se charger de la réhabilitation du grand ensemble de Vigneux-sur-Seine.

⁸³ Cette expression est empruntée à Arnaud Bical, architecte (BMC), Atelier urbain du 01.10.10, « Une copropriété des années 70 : les enjeux de la requalification », Deltaville, *La Noue Bagnolet*.

8.1. Jean-Paul LEGLOU ou comment entrer en politique ⁸⁴

Vice-président en charge de la démocratie locale à Plaine Commune, Jean-Paul LEGLOU est également conseiller municipal à Stains et élu référent pour la permanence quartier cité-jardins. Ancien adjoint au maire chargé de la vie associative et des quartiers, il occupe une place sensible au sein du CLOS, le Centre de Ressources « Politique de la ville » dont le président est le maire de Stains, Michel BEAUMALE, qui, lui-même occupe à Plaine Commune le poste de Vice-président chargé de l'emploi et de l'activité. De par sa position, il se retrouve donc à la croisée de différentes institutions. Bien qu'il ne soit pas en relation directe avec l'OPH93, il est informé des « agissements » du bailleur par le représentant de l'Amicale.

Son inscription dans plusieurs réseaux d'action lui permet d'alimenter le projet d'une manière dynamique et il est force de proposition, par exemple, pour la création de *Bed and Breakfast*, dans la cité-jardins réhabilitée. Il porte aussi des ambitions collectives concernant les cité-jardins, l'un de ses objectifs est de faire inscrire les cités-jardins françaises sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO avec la cité-jardins de Stains "en tête de ce réseau". Ces ambitions collectives se portent également sur l'ensemble du territoire de la ville et de la région :

« à un moment il était question de dire : on en fait un lieu plus important, considérant qu'il y a l'université à proximité, considérant qu'il y a les Archives Nationales qui s'implantent. Mais ici, c'est peut-être la préfiguration de quelque chose qui dans les années à venir sera plus important. Un lieu, y compris pour les historiens, pour toutes les personnes qui travaillent sur le patrimoine, l'histoire du logement social, même plus largement que sur les cités-jardins. Et peut être même sur l'histoire, la mémoire ouvrière ».

Il est particulièrement demandeur d'un appui scientifique et de tout discours extérieur valorisant la cité-jardins et permettant d'alimenter son savoir, ainsi que celui de ses compagnons politiques et habitants concernant la cité-jardins. La révélation de l'image de la cité-jardins c'est la caution par l'écrit qui permet progressivement d'en

construire une spécificité non discutable et d'en faire émerger des qualités exportables en outils de revalorisation. Il s'agit là d'un ensemble de cautions scientifiques qui l'aident à construire sa propre réflexion sur la cité-jardins. Comme il le souligne lui-même, certains événements l'ont marqué :

« Marc COURONNE et Benoit POUVREAU avaient fait un travail remarquable sur les cités-jardins en Seine-Saint-Denis. C'est le dépliant que vous avez là. Ca, plus ça, plus ça, au bout d'un moment on se dit : bon il y a quand même quelque chose là (...) la capacité aussi technique, scientifique, l'apport de professionnels, Marc Couronné, vous (G. Baty.-Tornikian) quand on a fait ce fameux débat, jamais je n'oublierai. Un débat à l'espace Paul Eluard, il y avait comme ça des personnalités qui connaissent bien la cité-jardins et qui ont montré que c'était bien un patrimoine »

Il y a bien sûr l'importance du discours scientifique, savoir démontrant les qualités architecturales et urbaines de la cité-jardins mais au-delà c'est la démonstration universitaire de l'importance du logement social pour le siècle passé qui le marque, ainsi que l'affirmation de la nécessaire attention portée à la mixité sociale par la sociologue précitée.

Le président du séminaire Robert Auzelle, venant proposer de soumettre la candidature de la cité-jardins dans le bureau du maire, est une rencontre importante qui le conduira à défendre la candidature de la cité-jardins en tant que lieu où s'affirme une qualité de vie sociale exceptionnelle. Le Pont du Gard remportera le premier prix et la cité-jardins remporte la mention 'qualité de vie sociale'.

*« Robert Auzelle considère que l'art urbain a trois dimensions, la qualité architecturale, la qualité environnementale et la qualité de vie sociale. Et eux ils considèrent que ce sont ces trois piliers qui rejoignent la dimension de l'art urbain. Et chaque année ils remettent un prix. On s'est retrouvé en concurrence avec des projets importants (...) moi je suis allé le défendre devant les professionnels de l'architecture, en 6 minutes, on a surtout parlé de la dimension du lien social et de la vie sociale... mais l'enjeu, c'était le patrimoine, l'Office n'avait pas encore démarré la réhabilitation, on était à une période charnière et il ne fallait pas se tromper dans la manière dont on allait aborder le projet avec les habitants ».*⁸⁵

⁸⁴L'ensemble des citations contenues ici sauf mention contraire sont issues de l'entretien 1, J.-P. LEGLOU, local Mémoire cité-jardins, 12 décembre 2009.

⁸⁵ Le fait également que l'image de la cité-jardins apparaisse sur les grilles du Stade de France, mais également que des éléments de la ville de Stains soient en concours au Pavillon de l'Arsenal participe de cette dynamique de valorisation de la cité-jardins. Ceci est affiché en ligne sur le site de la ville mais également publié dans le journal 7 jours à Stains.

Et, en tant qu'habitant né dans la cité-jardins et en tant que Vice-président de la démocratie locale à Plaine Commune, et membre de l'association CLOS, Jean Paul LEGLOU est de fait très présent sur le site. Présent aux principales visites officielles, il en devient de fait l'un des représentants les plus promptement identifiables. Il profite de ces moments pour dialoguer avec les habitants croisés en chemin et notamment s'enquérir de l'avancement des travaux et du bien-être de ces derniers en situation de chantier occupé. Fils et petit-fils de résidents de la cité-jardins il est issu d'une famille d'origine bretonne qui fut parmi les premières à s'installer en 1921. Délégué de Plaine Commune, il est tout spécialement attentif aux outils permettant l'implication des habitants et appartient à un réseau de professionnels y réfléchissant, ce qui l'amène à suivre des formations dans le cadre d'instances internationales comme récemment dans la région de Bologne à l'Observatoire International de la Démocratie Participative.

« Et dans mes expériences professionnelles, j'ai beaucoup travaillé sur la formation, j'ai beaucoup animé de formation etc. Je travaille dans l'industrie automobile chez Chausson et Gennevilliers. Et je suis passé d'un secteur technique à un secteur formation, un peu de recrutement et de plus en plus de communication interne avec des personnes qui étaient issues en grande part des vagues d'immigration et j'animais de la formation d'alphabétisation etc. Donc, dans la relation si vous voulez, je pense que j'y ai tout appris d'ailleurs, j'y suis encore, dans cette entreprise. Quand je suis arrivé chez Auzon, c'était mon premier emploi, l'usine, il y avait 5000 personnes où il y avait des odeurs, de la fumée, du bruit. J'ai dit : qu'est-ce que c'est que ce truc ? Jamais je ne resterais là ! J'y suis resté onze ans ».

Il est également attentif et à diffuser certaines de ses idées au sein de la structure des élus et des techniciens que forme Plaine Commune.

« On présente les balades et des témoignages d'habitants qui disent : ah c'est vraiment bien, on comprend. On pourrait vous passer un exemplaire de ce film là. Mais ce film là il n'était pas destiné au public. Enfin, il était surtout destiné, bon je le dis entre nous, à montrer aux autres élus de Plaine Commune, que ça serve pour ça. Ce n'est pas qu'une balade, on ne va pas se promener. »

Il est également en ce moment spécialement attaché aux modes de communication notamment à l'adresse des populations étrangères résidentes à Stains. Il souhaite

expérimenter de nouvelles méthodes dans ce sens.

Il semble peu investi dans la réhabilitation des logements, il en fait rarement mention. Il intervient plus lisiblement au nom de la ville, au niveau de l'espace public, bien que n'étant plus maire-adjoint mais toujours conseiller local.

Il agit pour « redonner des clefs de compréhension » aux habitants comme condition d'appropriation du territoire sur lequel ils vivent :

«... que ce soit sur des projets de grande ampleur, l'aménagement de Plaine Commune par exemple, l'aménagement du territoire de l'agglomération, ou sur des projets de proximité, l'enjeu de la démocratie est important. On ne peut pas associer les habitants sur des projets à 20 ans, à 10 ans, si on ne met pas en œuvre des démarches au plus proche de leur quotidien (...) Les aspects de démocratie participative sont ancrés dans le fonctionnement de la ville de Stains, je ne sais pas depuis combien de temps, mais depuis très longtemps. On a toujours veillé, cherché à associer les habitants au projet. »

Pour lui, l'entrée dans Plaine Commune a été « un vrai déclencheur ». Le projet de valorisation touristique devient caution et prétexte à l'expérimentation de certains des outils de la démocratie participative qui permettent d'avoir un point de vue collectif (référendums, balades urbaines, etc.) dans une démarche de revalorisation du local à tous les niveaux (site de production de fleurs dans les serres municipales, concours de jardins, fêtes de l'environnement.

Il assure également la « démarche de quartier » lancé par le maire, qui était dans son programme de campagne et qui propose de rencontrer les gens mensuellement au local Mémoires de Cité-jardins. Attentif à favoriser et créer des initiatives « qui veillent à rapprocher », il souhaite mener une politique d'ouverture entre les deux quartiers de la cité-jardins et du Clos Saint-Lazare.

Il attend également de partager avec les universitaires des moments de réflexion autour des outils de démocratie participative, dans le sens d'une recherche qui lui importe, amener les gens à la politique et à la citoyenneté :

« pour l'instant on n'a pas trouvé le moyen de mettre ça en place, on avait été sollicité par des professionnels,

pour monter, un GIS, un groupement d'intérêt scientifique. Des chercheurs, sociologues, architectes, ethnologues, peut-être paysagiste, décident de réfléchir à la démocratie participative. Quels sont les rapports entre les gens et la politique ? Comment aller chercher les habitants qui sont éloignés de la politique etc. (...) Donc il me semble que dans les enjeux à venir, il faut qu'on lie l'apport de personnes comme vous, si vous voulez, avec des choses qu'on met en place. Et pour moi vice-président de Plaine Commune, on n'est pas la pour prendre la responsabilité de la municipalité mais montrer aux villes qu'elles peuvent s'appuyer sur la mission démocratie de Plaine Commune, sur les deux, trois personnes qui travaillent sur la mission. Et que la dimension démarche participative, on a intérêt à y réfléchir ensemble, c'est mieux. (...) Partager les expériences, avoir un lieu de ressources où on peut se documenter, apprendre, faire appel à des sociologues, ethnologues. Et ça, c'est la seule façon de trouver autre chose, pas être uniquement sur le registre technique. Parce que le mode de relation politique des gens a changé ces dernières années. Ils ne croient plus que les politiques vont changer leurs vies. Il faut leur montrer qu'il vaut mieux qu'ils participent, que c'est quand même mieux pour eux. Il faut être, dans la transparence, il faut leur montrer que ce n'est pas uniquement de la démocratie de façade quoi. Donc on s'expose, mais en même temps c'est dur, on s'en prend plein la tête au début. Parce que au début les gens disent : attendez, c'est vous, vous avez tous les pouvoirs. »

Investit dans un travail relationnel régulier, il pense que c'est en donnant « des clefs de compréhension » que se développe l'implication des habitants.

« Avec, voilà, donc c'est tout. Avec Techné-cités, avec un gros travail relationnel avec les habitants, parce que là il y avait aussi énormément d'opposition. C'est-à-dire que paradoxalement vous aviez des habitants qui disaient : dans les cœurs d'îlot, de toute façon, il y a de la drogue, il y a de la prostitution et il y en a qui viennent faire des barbecues etc. Et paradoxalement quand on leur proposait un projet ils disaient : oui mais là vous allez nous mettre un terrain de basket, qu'est-ce qui va se passer, ça va être le bordel, ils vont venir nous faire du bruit toute la nuit. Là il y a un moment charnière. Quand ils voient que finalement il y a aussi des jeunes qui viennent, ils se disent : tiens, on peut peut-être faire quelque chose ensemble. »

Pour autant le passage des uns et des autres ne permet pas toujours de susciter l'intérêt vers son propre patrimoine.

« Voilà, on a eu dans le passé, je me souviens, quand j'étais gamin, des étudiants des écoles d'architecture qui venaient, qui visitaient. Mais on les voyait comme un groupe de 30 personnes, qui passent et qui font des photos. Il n'y avait pas de relation entre ceux qui habitent là et ceux qui visitent. Comment on arrive à faire sortir les gens de leur isolement. Ce n'est pas facile ça. Vous voyez des gens qui sont en grande précarité, isolés, ou des personnes âgées, les enfants sont partis. Il faudrait faire ce que l'on a fait, quand on a lancé les questionnaires ou les opérations de

démocratie, on va les chercher, on fait du porte à porte sauf qu'on n'a plus les moyens, notamment à titre politique, il n'y a plus assez de militants pour aller faire du porte à porte partout. Pour maintenir ce lien. »

8.2. Maud BACCARA : révéler l'usage et l'image, s'approprier son quartier.

L'origine du poste de chargé de projet pour la valorisation touristique de la cité-jardins pour le CLOS, Centre de ressources « Politique de la ville » depuis 2008 est celui d'un poste mis en place dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage urbaine sociale, MOUS, porté par la Politique de la Ville en 2006.

Ce poste est à présent sous la responsabilité conjuguée de trois personnes, le responsable du projet Politique de la ville de Stains, la chargée de développement touristique de Plaine Commune et le chargé de développement local de Plaine Commune. Chacun des pôles peut être à l'origine d'une commande spécifique concernant la mission de la chargée de projet tandis qu'elle semble être tenue pour tout projet d'en référer à l'ensemble de ces trois personnes. Ce poste fait l'objet d'une convention tripartite entre la Ville, la CLOS, présidée par le maire et le service politique de la ville dirigé par la première adjointe et la communauté d'agglomération. Il permet la rencontre des deux principales institutions.

C'est Maud BACCARA qui occupe ce poste. Selon les documents, elle est « chef de projet » ou « chargée de mission pour la valorisation touristique de la cité-jardins ». Pour la paysagiste L. TROHA, elle est « chargée de la médiation » ce qui renseigne sur la manière dont peut être interprétée extérieurement cette mission⁸⁶.

La mission est avant tout celle de la valorisation touristique du lieu. Mais ce projet peut être entendu comme l'élaboration d'un programme incitatif à la participation des habitants, rendre la cité-jardins attractive et les amener à se réapproprier le lieu. C'est d'ailleurs sous le motif du « besoin de réappropriation du patrimoine avant de l'ouvrir » que Maud Baccara situe avant tout sa mission⁸⁷.

⁸⁶ L. TROHA, entretien 17/12/09.

⁸⁷ Entretien M. BACCARA, 16.02.09, local Mémoires de cité-jardins.

Présente depuis septembre 2006, elle a eu à porter le projet du local. Elle est la seule de tous les acteurs engagés dont la pleine activité professionnelle se consacre à un projet concernant directement la valorisation de la cité-jardins. Les premières années ont été consacrées à la mise en place de projets pérennes. Une fois l'établissement de la boutique Mémoires de cité-jardins, le projet a pu prendre corps à l'intérieur des murs⁸⁸.

La création de ce poste a permis la mise en place des comités de quartier, qui succèdent aux comités de projets. Ces séances qui ont lieu environ tous les deux mois se font dans la salle polyvalente de l'espace Paul Eluard. Y sont notamment discutés les sujets ayant trait à la valorisation de la cité-jardins, les temps de festivités associatives, les futures animations ou créations, etc.

A la création du poste, l'objectif était d'apporter un soutien à la création d'une association qui se nommerait « les amis de la cité-jardins » avec des bénévoles qui seraient formés et qui assureraient des permanences au sein du local ainsi que des visites. Le projet semble avoir été mis de côté par manque d'initiatives habitantes⁸⁹.

« Donc on s'est dit : on peut faire réaliser des visites par des habitants eux-mêmes mais il va falloir les former »⁹⁰

Les différentes activités et animations mises en place, et de manière parallèle, les personnes et réseaux contactés par Maud BACCARA montrent sa réelle connaissance de la cité-jardins, de son histoire et notamment la conscience de sa conception urbaine et sociale innovante, qu'elle vérifie chaque jour de sa présence dans la cité-jardins. La chargée de projet connaît parfaitement la cité-jardins dans toutes ses formes et qualités, maniant et empruntant les termes architecturaux et urbanistiques adéquats pour qualifier cette dernière notamment lorsqu'elle guide les balades urbaines.

⁸⁸ Le local est le deuxième local négocié avec l'office, après celui de l'amicale des locataires.

⁸⁹ En effet, il semble relativement difficile de développer des relations avec les habitants autrement que par l'intermédiaire du représentant de l'amicale. Il y a en effet très peu d'associations à la cité-jardins de Stains en dehors de l'amicale, et des jeunes associations telles que FC Parking et les Zazas.

⁹⁰ J.P. LEGLOU, entretien /12/09.

Ce poste permet la mise en lien de la cité-jardins avec le territoire de la Seine-Saint-Denis au travers de différents projets. Elle est aussi l'acteur de la mise en réseau de la cité-jardins de Stains avec les cités-jardins de la région Ile-de-France.

Une mini bibliothèque, sous la forme de livres consultables dans deux caisses de carton est disponible à l'intérieur du local. On peut également y lire en consultant les titres la progression du projet de valorisation, et les sujets soulevés sur lesquels se construit un savoir (ouvrages sur les jardins, les arbres et les essences, articles de revues (*Territoire, Politis, etc.*), sur le développement durable et la participation des habitants, ainsi qu'un ensemble de livres et documents sur les cités-jardins d'île de France, de France et d'Europe⁹¹.

L'ensemble de ces projets semble avoir pour objectif la réappropriation des cœurs d'îlots : en effet tout un travail est fait en ce sens à l'occasion de nombreuses animations. Il s'agit avant toute chose d'amener les habitants à se redéplacer vers ces espaces en déshérence.

Bien avant que les questions relatives à la gestion et à l'affectation de ces nouveaux espaces n'apparaissent, le poste de chargée de projet permet la pose des premières pierres pour permettre cette réappropriation collective. La question des cœurs d'îlots polarise l'ensemble de la mission. La chargée de projet insuffle une dynamique conséquente menée parallèlement avec la concertation sur les cœurs d'îlots et l'étude réalisée par les sociologues de Techné-cités et la paysagiste A. ROUSILHE. La confirmation à venir de l'obtention par Plaine Commune de subventions du FSE, Fond Social Européen de développement économique, permettra le lancement de nouvelles études concernant les cœurs d'îlot

⁹¹ Maud Baccara participe à la visite de la cité-jardin de Welwyn (organisée le CG 93). Egalement au colloque "les jardins d'insertion franciliens : des atouts à cultiver durablement" organisé par le collectif "Jardins d'insertion en Ile-de-France" qui se tenait le 16 novembre 2009 (Conseil régional d'IDF. Participants FNARS Réseau Graines de Jardins, Réseau Cocagne, Chantier Ecole Insertion Formation). Elle est également présente au colloque "Henri Sellier, un visionnaire pour la ville" (28 novembre 2009, ville de Suresnes, ministère de la culture et de la communication, ENSAPB, organisé à l'occasion du 90ème anniversaire de l'accession d'Henri Sellier à la mairie de Suresnes).

et de nouvelles animations.

A titre d'exemple un jardin éphémère, une installation plastique, des ateliers chorégraphiques, etc. y ont été mis en place⁹². Ce travail passe par un montage de partenariat assez conséquent avec le milieu artistique du département de Seine Saint-Denis notamment. L'association CLOS se rapproche du mouvement du JTSE et Graines de Jardin, concernant certaines actions qui sont mises en place au niveau des cœurs d'îlots. Elle s'inscrit dans des réseaux portés par les mouvements et réseaux des jardins partagés dont elle suit certaines manifestations. Des partenariats sont également créés aboutissant notamment à un projet avec l'association Ethnoart atelier image/cadre de vie. Des sessions mensuelles sont organisées le samedi et proposent des animations aux habitants.

Le projet de valorisation touristique permet la tenue d'un grand nombre d'ateliers, notamment photographiques qui permet une capitalisation d'images conséquent. Il permet d'alimenter le site internet de la ville sur ce qui concerne la cité-jardins de Stains. Maud BACCARA gère à toutes les échelles, aussi à l'aise au voisinage des habitants que dans les rouages politiques locaux et régionaux.

8.3. Luc CHAIGNON : l'Amicale des locataires⁹³

Le local de l'Amicale des locataires est un ancien appartement de rez-de-chaussée situé à une cinquantaine de mètres du local Mémoire de cité-jardins sur le trottoir opposé de l'avenue Paul Vaillant-Couturier. Ce local a été cédé par l'Office à l'Amicale lors des premières négociations lançant le programme de réhabilitation, comme preuve de bonne volonté d'échange et de partenariat avec les locataires, ce lieu devant accueillir et informer les locataires (Baty-Tornikian, Dufoix, Sellali, 2002). Cependant l'espace ressemble davantage à un lieu de stockage, notamment de matériel informatique non utilisé et de passage qu'un espace de réunion, sinon pour un petit comité d'une ou

deux personnes. Le local est un lieu de réception où sont compilés l'ensemble des documents (convocations, comptes rendus, dossiers, articles de journaux, etc.) récoltés ou reçus par courrier, rangés par année et dans des classeurs. Les murs sont également recouverts de différents articles parus dans les journaux locaux mentionnant la cité-jardins et notamment les opérations en cours. Inscrits au feutre sur un tableau, le calendrier des prochains rendez-vous (réunion d'information en mairie avec les locataires et le bailleur, réunion avec la société de diagnostic amiante au local, réunion d'information avec l'amicale, locataires, bailleurs, architectes, réunion avec l'OPH93, entreprise Brezillon, réunion mensuelle avec l'entreprise, comité de quartier, etc.).

Le lieu ne semble guère fonctionner en tant que lieu d'accueil et d'échange. Ainsi, le local est tout sauf un espace aménagé de réception ou de réunion qui recevrait les élus, les techniciens ou les habitants. De fait, la majeure partie du temps, ce sont les représentants de l'Amicale qui se déplacent vers les lieux de réunion où ils sont invités ou convoqués.

Le représentant de l'Amicale est un acteur à part entière qui a un rôle reconnu : il apparaît en photo dans les courriers de l'Amicale et dans le journal de Stains où il est souvent cité. Son rôle de représentant des locataires rend sa présence nécessaire pour la validation du projet de réhabilitation : sa signature obligatoire, pour chaque convention l'associe totalement au projet de réhabilitation en cours.

L. CHAIGNON, est né dans la cité-jardins et il continue d'y demeurer ainsi qu'une partie de sa famille et notamment sa mère, ancienne sage-femme. Il est le président de l'Amicale depuis plus d'une dizaine d'années. Il succède à deux autres personnes. Celle-ci, créée en 1994, comporte à ce jour une soixantaine d'adhérents et un bureau de 7 membres. Il y siège également en tant que membre actif de la CNL, Commission Nationale des Locataires.

Il dit "nous" mais semble très seul à porter l'Amicale. Il est épaulé par une jeune femme qu'il dit vouloir "former" pour le remplacer. En tant que représentant des locataires, il est

⁹²« Épouvantails et cœur d'îlot », installation plastique / parcours chorégraphique lors des journées du patrimoine 2009.

⁹³L'ensemble des citations contenues ici sauf mention contraire sont issues de l'entretien de Luc CHAIGNON, amicale des locataires, 17 juin 2009

incontournable et totalement associé au projet de réhabilitation.

Son rôle est réellement celui de *"défenseur des locataires"*. Il se dit être celui qui met son *"grain de sel"* et veille non pas à l'intérêt d'un projet partagé mais à ce que les locataires ne soient pas floués. Il récolte les plaintes, saisit les institutionnels lorsque le projet ne semble pas convenir, notamment les bailleurs pour les *«forcer à l'écoute»*, comme il le précise. Il assiste aux réunions de chantier. Quand il est interpellé par les locataires, il interpelle à son tour les instances concernées par le litige, tant les entreprises, que le bailleur ou même les politiques :

« quand même c'est déjà pas mal ! c'est vrai que là c'est quand même assez grave, mauvais suivi des travaux sur la cité ce n'était pas prédit comme ça avec la société qu'on avait avant qui était GTM. Sur cette tranche là c'est BREZILLON et malheureusement il y a une personne qui était vraiment une personne de confiance, de qualité qui est décédée et là nous n'avons plus d'interlocuteur au niveau de la société qui puisse suivre les travaux.

- avant c'était un véritable interlocuteur ?

- oui voilà, je pouvais venir la voir quand je voulais je n'ose pas trop déranger les entreprises comme je n'aime pas trop déranger le bailleur... si on y va c'est qu'il y a des raisons.

- le bailleur vous pouvez l'interpeller ?

- la délégation de Stains, non. C'est-à-dire qu'on est plus à l'écoute à Bobigny, là y a une semaine on a du faire venir tout le monde... à la demande des locataires on a du interpeler le bailleur, la société Brezillon, ...et l'Amicale en force avec les locataires qui sont venus pour être écoutés sur les travaux »

Il est en lien direct avec les bailleurs, qui se rendent très volontiers sur les lieux de réunion : on constate en effet que les trois personnes hiérarchiquement les plus hauts placées sont souvent présentes dès qu'il y a un souci et suivent attentivement les dossiers.

« On a eu une table ronde dans les bureaux de la délégation de Stains et chacun a exposé ses problèmes et certains problèmes ont été pris en compte. Donc la société Brezillon se propose de mettre des gens plus compétents, un suivi des travaux différent...c'est un petit détail mais les bennes pas nettoyées les échafaudages mis n'importe comment, le matériel vraiment d'amateur, donc là on fait une réunion lundi pour ramener les infos qu'on a eu au cours de cette table ronde le 8 avril et là on donne l'info aux locataires »

Le président de l'Amicale semble retransmettre aux locataires en échange de leurs doléances ; les rencontres ne se font pas au local mais dans l'espace public. En effet, natif de la cité-jardins il connaît un bon nombre d'habitants et les rencontre régulièrement lors de ses *"patrouilles"* comme il nomme ses balades-chantiers quotidiennes, souvent accompagné du précédent président de l'Amicale avec qui il entretient des liens amicaux. La rue est le lieu de circulation de l'information, ce qui compense le peu d'habitants présents aux réunions).

« Oui mais pas officiellement. Nous on avait à une période beaucoup d'informations par l'intermédiaire des locataires parce que les locataires on les connaît moi je suis né dans la cité je patrouille assez souvent dans la cité, je regarde ce qui se passe, ce qui ne se passe pas, je sais ce qui va ce qui ne va pas, je suis assez à l'écoute des locataires malgré que les locataires ne viennent pas tous au local mais on voit les personnes dans la rue »

Ce qu'il appelle *"faire du terrain"*, c'est déambuler chaque jour ou presque dans les rues de la cité-jardins pour rencontrer les habitants au hasard et tenter d'identifier *"quoi que ce soit d'anormal"*. Ces occasions sont aussi celle de *"contrôler"* le chantier, les entreprises et notamment les matériaux, les instruments et outils utilisés, les pratiques qu'il peut juger *« non conformes »*, sous-entendu susceptibles de nuire aux locataires, il n'hésitera pas à relever.

L'un des reproches principal qu'il fait à tout acteur l'institutionnel est celui de la rétention d'information et du manque de communication. Il n'hésite pas à saisir bailleurs ou politiques même en dehors des temps programmés de réunion et forcer la rencontre en se rendant par exemple aux temps institutionnels tels que la présentation des vœux ou en bloquant certains lieux tels la Mairie :

« Au niveau de la mairie, monsieur le maire, l'ODHLM est venu : Mr Guillard et Mr SYPNIEWSKI, la société qui a fait le diagnostic amiante... et nous on a pas été invités donc on était restés devant les grilles de la mairie pour dire notre mécontentement ...Les personnes qui voulaient rentrer pouvaient rentrer mais nous on a fait un petit blocage on a expliqué à Mr Guillard pourquoi on ne rentrait pas dans le hall de la mairie en sachant que la réunion était le mardi et on a reçu le courrier le mercredi... »

Actuellement, le rôle qu'il s'est attribué se

limite stricto sensu au projet de la rénovation des immeubles de logements. Il est invité et présent dans les comités de quartier, anciennement comités de projet, qui réunissent l'ensemble des élus et rassemblent également des représentants de l'Office et de Plaine Commune. Il porte attention à ne pas empiéter sur le rôle des différents professionnels, maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage, l'Office est son interlocuteur privilégié.

Cependant, on peut noter que son rôle dépasse la stricte défense des locataires : il est force de proposition et réfléchit à des arguments pour la garantie d'un bien être des locataires au travers de la négociation d'un certain confort de vie : il interviendra notamment dans la négociation des loyers des résidences.

Le rôle du président de l'amicale (la défense des locataires) s'élargit de la même façon que s'élargit le projet puisque le président est à présent attentif à rappeler les conditions de précarité sociale dans lesquelles se trouvent les habitants.

L'Amicale prend une part très active à la préparation de festivités qui concernent la cité-jardins mais également la ville de Stains dans son entier et ce notamment depuis la mise en place des comités de quartier où sont discutés les temps festifs et d'animation de la ville. C'est une activité associée à des tâches et des temps définis qui se révèle là également très chronophage. Il suffit de voir le tableau dans le local de l'Amicale où sont consignés les dates, heures, lieux et objets des réunions pour mesurer le temps pris dans les emplois du temps libre de ou des représentants.

Le président de l'Amicale des locataires se conduit de manière très "*professionnelle*" ce qui se traduit dans le vocabulaire qu'il emprunte à la maîtrise d'ouvrage « *on est à l'écoute* ». En tant que président de l'Amicale, il s'exclut de la catégorie "*locataire*" jusqu'à pouvoir parler de « personnel » à propos des habitants militants : « *à la fête de l'environnement on n'a pas pu faire ce qu'on voulait par manque de personnel* ».

Pour J-P LEGLOU le rôle de l'Amicale est primordial :

« Il faut valoriser le patrimoine de la cité-jardins. Le fait est, qu'il y ait une amicale de locataires même si ce n'est pas facile à faire fonctionner une association de locataires ... il y a quelqu'un qui est dynamique, qui ne lâche pas, très en relation avec les habitants »⁹⁴.

8.4. Joëlle GIANETTI : acquérir le capital de la négociation, vocabulaire, savoirs, arguments⁹⁵

Concernant le projet Carré de Soie, le collectif Cercle de la Soie Rayonne peut faire l'objet d'une attention particulière, en tant que mouvement de mobilisation ayant pour objet la sauvegarde de l'usine TASE et la mise en valeur des petites et grandes cités. A ce titre les membres de cette association ou autres personnes en relation avec elle ont interféré dans l'espace et les sujets de la concertation, obligeant même à la déviation des ordres du jour prévus.

Ces personnes, de parcours professionnels divers mais issues principalement du monde ouvrier ou celui du fonctionnariat, ont la particularité d'avoir pu développer un capital et un savoir en matière d'architecture et d'urbanisme conséquent de par leur fréquentation assidue notamment des concertations dans le cadre de projets de ville sur Lyon et sa banlieue et au contact d'associations et/ou de membres d'associations travaillant à la promotion de l'éducation à l'environnement urbain, les ayant « formé » de manière à ce que leur deviennent intelligibles les discussions et choix débattus dans ces espaces.

A l'origine également de création d'associations, notamment de défense du patrimoine, elles sont les relais associatifs et individuels de la société civile de laquelle elles sont partie prenante. Présentes sans faillir à tous les ateliers de concertation, elles ont complètement influé sur la concertation et le projet.

Ces personnes ont de réelles connaissances en matière d'architecture et d'urbanisme, elles en manient idées, concepts, notions et vocabulaires. Elles se partagent le "territoire" des concertations de la ville en se distribuant les réunions de concertation. L'une d'entre

⁹⁴ J.P. LEGLOU, entretien 12/12/09.

⁹⁵ Les extraits d'entretiens cités ici sont extraits sauf mention contraire de l'entretien réalisé le 29.01.10 et des discussions téléphoniques des 9.11.09 et 11.01.10.

elle se déplace notamment avec dans son sac plusieurs carnets : un carnet par projet, tout comme d'ordinaire le pratiquent les architectes.

L'une d'entre elles tout particulièrement qui milite activement en faveur de l'intérêt du cadre de vie de son quartier. J GIANETTI est très connue des différentes institutions à qui elle a affaire depuis de longues années, déplorant « *que les intérêts économiques de quelques uns passent avant l'intérêt général* ». Elle souhaite à la fois protéger la petite cité et la grande cité en même temps que la préservation de l'usine et de la place Cavallini, seule place publique du quartier, éléments qu'elle considère comme relevant d'un patrimoine commun d'un quartier où elle a grandi et fait sa scolarité. Elle reste fortement soucieuse d'en défendre l'intérêt :

« Je suis attachée viscéralement à ce quartier ...même mes sœurs me disent : tu habites dans ce quartier pourri ? Pars de là ! »

Particulièrement investie, elle « s'expose » largement comme elle le dit, en n'hésitant pas à entrer en conflit ouvert avec les élus de la ville et du Grand Lyon, à tel point que cela conduira à la création d'une association, nécessaire pour qu'elle ne soit plus à elle seule relais des habitants, le Cercle de la Soie Rayonne.

Souvent accompagnée de L CHAIEB, habitante d'une HLM située derrière la grande cité TASE, qui fait partie du comité de défense des locataires et également d'une association de quartier *Horizon du monde* depuis plusieurs années. J GIANNETTI est également proche d'une autre habitante de Vaulx-en-Velin, ancienne gardienne d'école d'architecture semble t-il et membre de l'association Vaulx-Carré de Soie et d'un des membres du bureau de l'association Le Cercle de la Soie Rayonne.

J GIANETTI est depuis 20 ans secrétaire bénévole d'une association se préoccupant de l'environnement et du cadre de vie du quartier, créée à l'occasion de la mise en projet d'un centre commercial Carrefour dont l'implantation allait menacer l'avenue Roger Salengro du fait notamment de la question des livraisons. C'est à cette occasion qu'elle se familiarise avec les questions techniques et politiques de l'aménagement de l'espace

urbain. L'association, forte d'arguments, fait évoluer le projet par la prise en considération des accès qui viendront moins troubler les résidents en minimisant les nuisances notamment sonores. Son engagement militant pour sa ville et son « cadre de vie » n'est donc pas récent.

Forte de cette expérience, elle sera par la suite informée par des personnes de l'association du projet Carré de Soie, de la même façon qu'elle sera sollicitée par les habitants de la grande cité TASE à propos du projet de rénovation des jardins familiaux, ce qui conduira à son implication dans les négociations :

« Un membre des Robins des villes vient me voir en 2004 et me dit : Joëlle, est-ce que tu es au courant qu'ils nous font une La Part-Dieu ? Je lui dis : une Part-Dieu ? Oui, on a écrit au président de l'association de venir aux tables rondes de concertation de 2004. Moi à l'époque je travaillais encore. Il m'a dit qu'il était allé à une réunion pour la concertation sur le pôle commercial et de loisirs, donc sur l'hippodrome... Et puis l'année s'est passée et ils ont acté et il y avait tous les villeurbannais. Et après ils nous ont présenté ce fameux PAE. Et c'est là qu'on a commencé à réfléchir, il n'y avait que des villeurbannais et j'ai dit : mais monsieur, les Vaudaix sont où sur le sud ? C'est sans les vaudaix que ça se passe ? Mais à 75 % le projet est sur Vaulx-en-Velin, il n'est pas sur Villeurbanne...il faut faire venir des vaudaix en comité de suivi personnel, il n'y avait pas de vaudaix. J'ai un peu hurlé, puis il m'a dit qu'est-ce qu'on fait ? J'ai dit : il faut qu'on fasse une association, Vaulx- Carré de Soie, pour qu'on suive le projet, parce que là on va être complètement squeezés, on saura pas du tout ce qui se passe, on ne sera pas convoqués. C'est de là qu'on est repartis. Forts de notre réussite sur Carrefour. »

Ainsi naît la création de l'association Vaulx-Carré de Soie. Mais comme le souligne elle même J GIANETTI, la bataille est d'une autre envergure : « *mais ce n'est pas la même là, c'est le Grand Lyon, en direct* ». Un renfort est nécessaire qui trouvera sa matérialisation dans l'implication de l'association des Robins des Villes dont deux des principaux membres de l'association organisent des séances de formation à l'adresse de certains habitants, dont J GIANETTI, en les confortant sur la nécessité de s'impliquer.

En 2008, J GIANETTI et d'autres forment le Collectif pour la Sauvegarde du Patrimoine Industriel et Ouvrier nommé Cercle de la Soie Rayonne, dénommé aussi CSR, dont l'objet associatif est

« la préservation et mise en valeur de l'usine TASE, de

ses cités et de tous les autres éléments qui s'y rattachent, et plus généralement de tout patrimoine industriel et de la mémoire ouvrière en rapport avec cette histoire en région Rhône-Alpes »⁹⁶.

Mme J GIANETTI en est la vice-présidente tandis que J BERENGUER en est le président. Un des membres fondateurs des Robins des Villes, et son délégué général architecte-urbaniste, en sera le secrétaire adjoint.

Les Robins des Villes, « *connaître, transformer, partager notre cadre de ville* » est une structure née en 2006 avec de larges appuis partenariaux et financiers, dont le Grand Lyon⁹⁷.

L'objet de l'association dont le siège se situe à la Maison de l'environnement dans le 2ème arrondissement de Lyon, est

« la recherche, la médiation, la diffusion, la sensibilisation et l'action sur le thème du cadre de ville, l'environnement urbain, l'urbanisme, l'architecture, le patrimoine, le cadre bâti en général ».

L'association est en grande partie composée de professionnels de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement et s'interroge sur

« les moyens à mettre en œuvre pour permettre aux habitants de comprendre l'urbanisme et les projets de leur ville. Comment exploiter leur connaissance du quartier, pour qu'ils interviennent à bon escient dans les projets urbains ? Comment animer cet espace pour qu'il donne envie à ses membres d'y tisser les liens du bâti et de l'humain ? »⁹⁸

L'association travaille et sensibilise notamment sur les espaces de friches

⁹⁶ Site internet de l'association
<http://cercle.soie.rayonne.free.fr/>
<http://cercle.soie.rayonne.free.fr/>

⁹⁷Villes : de Lyon, de Vaulx-en-Velin, d'Oullins, de Rillieux-la-Pape, de Feyzin, de Villeurbanne, de Vénissieux, d'Echirolles, de Saint Maurice de Benoist, le Grand Lyon (Missions écologie et Direction de la prospective), DRAC Rhône-Alpes (divers services), Jeunesse et sport, le SGAR (commanditaire d'une mission), le PUCA (commanditaire d'une recherche), la DAPA (dans le cadre de la formation continue des architectes), la région Rhône-Alpes (divers services), la Fondation de France, le Conseil Général du Rhône, la DIREN, le CERTU, les Hospices Civils de Lyon, l'Agence Régionale d'Hospitalisation (dans le cadre de culture à l'hôpital), la FACIM (Chambéry), le RIZE (centre mémoires et société), Euroméditerranée, le LET (Laboratoire d'Economie des Transports), la SPLA Confluence.

⁹⁸ <http://www.robinsdesvilles.org/spip.php?rubrique7>

industrielles et est en lien avec le Rize, centre Mémoires & Société, espace culturel et de recherche, dont le projet est la valorisation des ressources culturelles et sociales villeurbaines. Ceux-ci suivent également le projet Carré de Soie, organisant des tables rondes, notamment en mars 2009 également en partenariat avec le Cercle de la Soie Rayonne « Les friches à l'œuvre » qui se sont tenues à l'ENTPE et où il fut notamment question publiquement du sort réservé à l'usine. L'ensemble de ces acteurs organisent également des balades dans Lyon et sa banlieue et notamment à Vaulx-en-Velin où sont proposées des balades autour du patrimoine industriel et du projet urbain du Carré de Soie à l'occasion entre autre des journées européennes du patrimoine⁹⁹.

Ainsi sont réunis là un ensemble d'acteurs ayant pour projet commun le soutien au bâti et aux habitants des quartiers TASE. Cependant ces derniers n'en restent pas moins parfois isolés et obligés à un investissement en termes de temps et d'implication très conséquent, l'appui des associations ne suffisant pas toujours, même s'ils lui fournissent un appui certain.

« Mais la mairie qui a accordé ces permis de construire derrière un bâtiment, c'est elle qui est responsable. Il va nous le dire. Avec le Grand Lyon, ils sont responsables d'avoir fait signer ce PAE derrière un monument historique. »

A maintes reprises J GIANETTI se justifiera de ne pas être architecte mais d'en avoir tout de même une certaine connaissance et ainsi s'affranchir des possibles erreurs qui pourraient lui être reprochées de faire dans ce domaine :

« Voilà, ça fait peur parce que voit, là, la hauteur. La façade est là. Donc bon, moi je ne suis pas architecte, regarde la façade qui est derrière, les hauteurs que ça fait. »

C'est tout un apprentissage : elle se sait non spécialiste mais tout de même capable de manier le vocabulaire technique et s'inclut de fait dans l'expertise associative d'usage :

« Donc là, dans le champ visuel, on a le parking, on a le pôle de la finance éthique, qui nous cache le champ visuel par l'arrière, donc il aurait fallu se battre sur tout ce périmètre de construction. Et pas uniquement sur le

⁹⁹ Ils seront parfois présents lors des réunions de concertation Carré de Soie. La cité TASE a également fait l'objet d'une émission de radio à France Culture.

PAE TASE, mais le PAE TASE est là enclavé derrière cette usine... je suis de ce côté, je veux faire une photo de mon monument historique de ma façade réhabilitée et derrière j'ai une hauteur de dix étages, est-ce que ça va dépasser de ma façade ? Moi pour l'instant je n'en sais rien, je suis incapable de le dire. Donc c'est ce que l'on va regarder lundi, parce que je pense qu'ils doivent être en dégradé. Mais bon, la hauteur, tu comprends, quand tu veux faire une photo de la Tour Eiffel. Je dis la Tour Eiffel, ce n'est pas comparable, mais derrière t'as un immeuble de 15 étages, avec des gens qui sont sur les balcons. Attends, ça te change ton paysage, qu'est-ce que je veux dire ? que les abords doivent être protégés, on avait dit, un périmètre de 500 mètres. »

Forte de cette assurance là, J GIANETTI se saisit seule du sujet sans l'appui des autres membres de l'association Vaulx-Carré de Soie et compose un dossier qu'elle porte à la DRAC avec l'appui d'un ami des Robins des Villes et de la fille d'une voisine, de formation urbaniste. Pour ce faire elle se plonge dans la mémoire des ouvriers de l'usine montrant là un réel investissement personnel :

« Et j'ai porté ça, et ça a porté ses fruits, puisque ils ont vu quand même que c'était un élément important. Et qu'il fallait protéger les petites cités, les grandes cités et les maisons des directeurs. »

Elle connaît très bien l'histoire de la ville de Vaulx-en-Velin et le pouvoir des associations et n'hésite pas. Elle est très véhémente, et c'est une vraie bataille qu'elle livre puisqu'après la dépose du dossier, un recours contre le permis de construire sera en mairie.

« Les immeubles de la TASE ? Mais ils n'y touchent pas aux immeubles de la TASE ! Qu'ils en démolissent un, qu'ils viennent !... Non, on n'a pas de maquettes, on n'arrive pas à appréhender ce que ça fait. On a demandé une maquette, mais ce sera trop tard. On s'en va vers un recours pour gagner du temps. De toute façon si le CSA ne veut pas le faire, je le ferai. Je le ferai le recours...Donc on se mobilise un peu, on revient : mais vous nous faites quoi ? Mais comment on va vivre ? Parce que les erreurs du passé sur Vaulx-en-Velin, on les a subi. C'est-à-dire que la société civile, maintenant elle se mobilise. Alors qu'avant, la société civile ne se mobilisait pas.»

Mais ce rôle pris équivaut à s'exposer face aux élus et autres décideurs ce qui n'est pas toujours aisé. C'est suite à cela que sera créé le Cercle de la Soie Rayonne, estampillé association de défense du patrimoine dont elle fait partie avec deux autres habitants et l'un des membres de l'association Robin des Villes considéré comme un « allié » dans cette bataille livrée quasi seule, face au Grand Lyon et aux villes. Elle connaît très bien les élus qui la positionnent à présent en

véritable interlocutrice. C'est souvent par leur prénom qu'elle les interpelle ou s'adresse à eux. Elle a également identifié ses possibles alliés à l'intérieur de l'espace de la concertation et notamment les architectes mandatés contre cette urbanisation sous-entendue massive qu'elle s'emploie à contester. Elle défend sa « campagne » contre l'idée d'une urbanisation forcenée qui ne contiendrait plus d'espaces verts et qu'elle dénonce, une urbanisation de type "La Part-Dieu" :

« SALOMON, lui aussi comme VILLIEN, est passé à la trappe. J'ai dit à GUERIN, vous vous débarrassez des gens qui sont bien, il faut les garder, ne nous mettez pas DUMETIER pour urbaniser tout... Nous on ne veut pas d'une deuxième la Part-Dieu. Vous la faites ailleurs si vous voulez. Personne ne veut la Part-Dieu devant chez lui. On est à la campagne, on a, comment dire, des liens. on est obligé de se battre pour avoir un morceau d'espace vert. C'est quand même incroyable ! »

Pour elle l'architecte se met en péril s'il en vient à trop soutenir le patrimoine et les habitants à qui il donne des idées :

« Philippe VILLIEN qui doit s'occuper de l'urbanisation de TASE 2, lui aussi trouve anormales, la démolition, la non reconnaissance du patrimoine. Il trouve qu'il faut une zone de protection. Voilà, il nous le dit, c'est sûr que si il le crie trop fort : bah tu t'en vas, on va te remplacer vite fait. Parce qu'il ne faut quand même pas trop soutenir la population... Il y en a un qui nous avait bien soutenu au début, mais il a essayé de faire un peu ce qu'on avait demandé ...Je crois qu'il va se faire virer Philippe VILLIEN!, moi je crois qu'ils ont compris qu'il avait peut-être été trop pro-habitants...moi j'adore ce type... parce qu'on a pu discuter, Il nous a donné des idées, mais il ne fallait pas qu'il nous dise si, c'est possible ».

Contrairement à l'urbaniste Bruno DUMETIER qui n'est vu que comme un exécutant :

« Et DUMETIER, lui il est très visionnaire, j'ai trouvé qu'il nous a menti, parce qu'il nous a dit qu'il construisait une ville quand il nous a présenté les premiers plans, le projet PADD. Il nous l'a présenté en disant que c'était une vision du quartier à 30 ans, sauf que l'année d'après on nous détruisait une aile. Ce n'était pas dans 30 ans qu'on allait la détruire l'aile, c'était immédiatement. Pour nous ça a été un gros mensonge. Il nous a présenté ça en nous faisant croire que le quartier allait évoluer, on ne l'a pas vu arriver, par notre non professionnalisme en architecture et en urbanisme ... Et puis sur ses plans il nous avait déjà balayé les ailes, mais c'était la commande du Grand Lyon, donc il aurait pu faire un petit peu plus... On nous dit de toute façon, ça va être urbanisé comme à Lyon, donc si vous ne voulez pas habiter dans un quartier à Lyon, bah vous allez à la campagne. »

Cet investissement qui est le sien est chronophage. C'est une action de veille et de vigilance de longue haleine. C'est un travail professionnel et attentif de suivi de dossier, mais non rémunéré :

« Il faut être derrière pour les surveiller... On a travaillé cette année, les ateliers, c'est le grand Duc, tous les ateliers fait par le Grand Lyon. Ils ont fait une synthèse de tout ce que les villeurbannais, les vaudois ou quoi avaient dit de ces ateliers. Alors je ne l'ai pas encore regardé à fond, mais il faut que je me dépêche de lire ça, parce qu'il y a la suite qui arrive »

C'est elle également qui demandera la révision du PLU avec arrêté du préfet. Elle a également un rôle de conseil auprès des autres habitants et de dénonciation lorsque les échanges se déroulent. Elle se mobilise parallèlement sur la rénovation des jardins de la cité TASE :

« C'est trop pour suivre tout ça. C'est du boulot, il faudrait deux personnes à Lyon. Il y a aussi le grand stade(...) Je ne sais pas, je baisse un peu les bras aussi, parce que ces cinq années m'ont épuisée. Je suis épuisée. Ils m'ont épuisée. Donc je voudrais bien me poser un peu et que quelqu'un prenne la relève, mais il n'y a personne... Les jeunes ne veulent pas faire partie des associations, ils ne veulent pas se mouiller. Ils baissent les bras. Plus que nous ! »

C'est ainsi que forte de ces expériences et de ce savoir elle est à même de faire des propositions et émettre des avis concernant la rénovation de la cité-jardins. Cependant elle rencontre des difficultés et n'est pas spontanément invitée. Les habitants des cités TASE contactent mesdames J GIANETTI et L CHAIEB, connues pour leur investissement associatif et qu'ils considèrent comme des interlocuteurs avertis pour négocier avec la SOLLAR.

J GIANETTI a une parole très dénonciatrice. Selon elle, la mairie a cédé le terrain des jardins à la SOLLAR pour les raser alors qu'ils s'étaient entendus pour ne pas le faire :

« Ils disent que ce sont des cabanes, qu'il faut tout déraciner, ils ne veulent pas garder l'hétéroclisme des jardins... nous, on a demandé le classement de l'usine et des jardins et des patrimoines paysagers. »

L'expérience acquise de J GIANETTI lui a déjà permis de tout mettre en œuvre pour sensibiliser les habitants des cités TASE face aux immeubles qui pourraient être construits et pour soutenir ceux des grandes cités face au projet de rénovation des jardins :

« La population elle commence à comprendre, mais les petites cités TASE ne bougent pas. Donc je ne pense pas qu'ils aient pris conscience de ce qu'il en est. Donc on va faire stopper le projet et puis on va les réunir en disant : voilà ce qu'il en est, de chez vous, vous allez avoir, des immeubles qui sont d'une grande hauteur. Donc soit vous nous suivez, soit on se bagarre, soit on se bagarre pas. C'est à eux maintenant, ils ont les cartes en mains. »

Elle se pose en soutien des habitants et de la fédération des locataires pour laquelle elle est sollicitée et forte de ses contacts, elle somme la communauté urbaine du Grand Lyon d'intervenir au niveau de la rénovation des jardins TASE pour convaincre la SOLLAR de mettre en place de véritables réunions de locataires. Mais la SOLLAR ne souhaite pas qu'elle interfère dans ses relations avec les habitants ¹⁰⁰.

« La fédération des locataires... tout est verrouillé, je me fais aligner en permanence... vous vous faites mettre dans la mare aux canards, comme la personne à abattre. La CNL a une vue très à gauche, oui avec cette mairie communiste. Il faudrait arrêter les querelles pour être dans la logique des choses... moi ce n'est pas évident car ils ne veulent pas que je sois là. J'essaye d'aider cette population immigrée qui se bat mais ne sait pas comment, ils ne savent pas très bien monter les dossiers, se renforcer. Il faut les secourir. Mais ce n'est pas possible de trop interférer ... La SOLLAR nous on dit « si vous voulez qu'on travaille avec vous, il faut laisser les habitants tranquilles ».

Ainsi devient-elle à son tour le chaînon d'une parole qui se diffuse et circule, réclamant qu'un « lien » puisse exister : « il n'y a pas autour d'eux de gens avec des compétences reconnues » et de faire reconnaître la possibilité d'ouvrir un dialogue et de faire se rencontrer habitants et agents de la SOLLAR. Mme J GIANETTI et L CHAIEB connaissent en effet très bien la cité et font des propositions qu'elles insufflent aux locataires. Cela pourrait conduire à d'autres actions d'envergure de type barrage de rue qui font la une des journaux locaux :

« On a mis un carton rouge à la SOLLAR. L'adjoint au maire a promis le lien, on gagne du temps pour permettre la rencontre entre les comités de locataires et la SOLLAR » ¹⁰¹

¹⁰⁰ Elles ne sont pas les seules à rencontrer des difficultés à être présentes. En effet, l'association Grands Ensembles a filmé la première réunion mais n'est plus présente, la SOLLAR ayant finalement décidé de ne pas leur permettre de revenir.

¹⁰¹ Voir article du Progrès du 23 novembre 2009.

9. LES ARCHITECTES : MODES DE FORMATION ET TRAJECTOIRES PROFESSIONNELLES

Les architectes ont une représentation très précise de leur profession, ce qui leur permet d'élaborer des méthodes pour la communication et l'échange de leurs savoirs. Ces pratiques leur permettent de développer des compétences qu'ils mettent directement au service du projet, à travers la capacité de négociation.

La recherche menée sur les trois lieux nous permet de rencontrer cinq architectes avec qui nous avons eu des entretiens. L'un d'entre eux fait partie de l'équipe de recherche.

Jean BOIDOT se présente comme l'architecte de l'habitat et l'architecte écrivain –il définit son travail dans une « culture de l'arrangement » pour une « architecture négociée et un projet partagé ¹⁰²» il considère qu'il est de sa responsabilité d'engager la formation de tous les acteurs qui lui sont utiles.

Ignace GRIFO se veut l'architecte de l'urbain, du mode de vie urbain tant dans l'apport du confort au quotidien que l'on peut offrir à tous les habitants des villes que du soin à la gestion de tous les espaces publics et semi-publics. Il définit le projet urbain dans un esprit de **continuité**.

Philippe VILLIEN est l'architecte du projet urbain. Avec sa boîte à outils, son savoir faire il travaille à la recherche d'innovation par l'**anticipation**.

Bruno MENGOLI est l'architecte du patrimoine urbain. Il affirme que « dans le paysage de l'espace et du logement social » c'est la transmission par la culture qui construit les hommes.

Ces cinq professionnels exercent leur profession d'architecte d'une manière qui leur est personnelle et rejoignent ce qu'annonce

l'ABF Bruno MENGOLI à propos des pratiques d'architecture : « il y a un métier d'architecte et des professions ».

Deux d'entre eux sont enseignants, l'un à l'école d'architecture de Paris-Belleville, Le second à l'école d'architecture de Paris-La Villette, un autre, l'ABF, intervient ponctuellement dans ces deux écoles d'architecture.

Le site d'implantation de l'agence ou bureau et les documents remis en fin ou en cours d'entretien renseignent sur les choix professionnels en tant qu'architectes, mais également sur leurs choix méthodologiques et les représentations de leur pratique.

9.1. 1. JEAN BOIDOT, l'architecte de l'habitat

Jean BOIDOT nous reçoit à deux reprises dans son agence, dans une des salles de réunion qui sert également de cuisine. Sur l'un des murs, accrochées à un fil par des pinces à linge, trois photocopies d'articles de journaux (sources et dates non indiquées) : « Les architectes du Grand-Paris attendent une décision », « Dix équipes d'architectes lèvent le voile sur le Grand-Paris », et « Le ras-le bol des locataires », extrait du journal local de Stains "7 jours". L'agence se situe dans le quartier Saint-Paul, rue du Pont Louis-Philippe entre le Pont Marie et la rue de Rivoli, dans le 4^{ème} arrondissement. L'immeuble de bureaux est une bâtisse du XVI^{ème} siècle, probablement « l'ancienne résidence probable de Marie Touchet, la maîtresse de Charles IX »¹⁰³. L'architecte nous raconte, à ce sujet, l'engouement des visiteurs des journées du patrimoine qui sont venus en très grand nombre.

En fait, y a deux sociétés. L'agence A&B Architectes, dont le gérant est M. AVIGNON et la société PMCR, qui est un BET, créé en 1977 par le cousin de Jean Boidot, mais qui n'emploie que des architectes. Sur le site internet, on peut lire qu'A&B et PMCR sont :

« deux structures spécialisées dans le domaine de la

¹⁰² L'expression est empruntée à l'architecte lui-même, qui présentant l'équipe des chercheurs « Projet négocié » aux personnes de son agence la présentera en tant qu'équipe réalisant une recherche sur « l'architecture négociée et le projet partagé » résumant involontairement ainsi sa propre démarche de conduite de réhabilitation.

¹⁰³ Site de l'agence <http://www.abpmcr.com/rub1-4.htm>

réhabilitation de bâtiments existants. Depuis leur création, elles sont intervenues sur plus de 15 000 logements pour la plupart en site habité. Nos clients Maîtres d'Ouvrage sont les grands acteurs du logement social »¹⁰⁴.

La société "A&B Architectes" est une structure, qui « permet de répondre à nos clients en assumant directement, sans intermédiaire, la part architecturale de notre activité. Celle-ci se développe dans la réhabilitation qui est notre cœur de métier »¹⁰⁵.

L'agence se prévaut d'avoir « pour politique de suivre par les mêmes interlocuteurs les projets, petits ou grands, de l'esquisse jusqu'à l'année de parfait achèvement, tout y intégrant les moments clés comme le DCE, l'Appel d'Offres et le suivi des travaux suivant le cahier des charges lors de la phase Chantier »¹⁰⁶.

Les « relations sociales » y sont vues comme une compétence de l'agence, au même titre que la thermique ou la mise en image du projet¹⁰⁷.

Le site de l'agence met également en avant une démarche méthodologique spécifique, qui se transmet entre collaborateurs, « tant en phase Etudes qu'en phase Projet (et) est appliquée par chacun des intervenants de l'Agence ». Cette méthode est dite « faire partie du « patrimoine » de la structure.

« Ce savoir faire d'A&B Architectes et PMCR permet d'optimiser l'approche globale du projet, de nous libérer de certaines contraintes pour se focaliser sur le projet et d'homogénéiser nos réponses face aux attentes des Maîtres d'Ouvrage »¹⁰⁸.

9.1.1. L'importance de l'expérience acquise

L'architecte Jean Boidot a quitté ses activités de scénographe pour des raisons, entre autres, financières, afin de rejoindre un programme de réhabilitation de la cité des Sablières (cité cheminote). Ce projet le séduit car c'est un projet de « maîtrise d'œuvre en relation avec l'habitant », rapport qu'il affectionne et qui déterminera la suite de son parcours professionnel¹⁰⁹.

Cette entreprise de réorganisation et de relogement des habitants avec travaux en site occupé, qu'il qualifie d'audacieuse pour

l'époque, le forme : il s'agit d'aller directement s'affronter aux gens, d'aller « les voir chez eux ». C'est une démarche nouvelle.

Cette expérience d'apprentissage de la réhabilitation démarre par des pavillons individuels. Ce projet, mené à bien sera une des garanties de son recrutement pour la cité-jardins de Stains.

9.1.2. L'équipe

Le personnel de l'agence représente environ 20 personnes, réparties dans les deux bâtiments historiques. De nombreux escaliers et passages permettent la communication entre les deux parties (conception d'un côté, plutôt chantier de l'autre) avec un grand bureau à l'étage principal où travaille la coloriste et où sont rangés les échantillons de matériaux. Lors d'un des entretiens, nous verrons que les collaborateurs pressentis pour travailler sur un projet sont présentés personnellement dans la note méthodologique. Même leur situation de famille est affichée, comme un gage de solidité pour le maître d'ouvrage.

9.2. IGNACE GRIFO : l'architecture urbaine

L'agence d'Ignace GRIFO se situe à Ivry-sur-Seine depuis 1994 dans un quartier proche de la gare de RER. De plein pied place où se dressent à l'angle des bâtiments HBM, comme il le précise lui-même.

Dans la ville d'Ivry, il a réalisé entre autres le complexe de l'Orme au chat, regroupant 44 logements, une école maternelle et une école primaire, qui se situe derrière l'agence, un centre de loisirs et un gymnase. Au moment du premier entretien (22/04/2009), il concourt pour un projet de renouvellement urbain dans le quartier de Gagarine-Truilliot situé à quelques centaines de mètres de son agence, qu'il remportera par la suite.

On remarque de nombreux dossiers sur les étagères tout autour de la grande salle de réunion située au sous-sol, où il nous reçoit.

Né à Bologne en Italie, il obtient son diplôme en 1984 à l'école Nationale Supérieure d'Architecture de La Villette avec comme

¹⁰⁴ <http://www.abpmcr.com/rub1-2.htm>

¹⁰⁵ Idem.

¹⁰⁶ <http://www.abpmcr.com/rub1-3.htm>

¹⁰⁷ Idem

¹⁰⁸ Idem

¹⁰⁹ Les extraits d'entretiens sont issus sauf mention contraire des entretiens réalisés les 13/03/09 et 07/04/09.

enseignants principaux Antoine GRUMBACH et Bernard HUET. Jeune architecte, fils d'immigré italien, comme il le signalera lui-même au cours d'une conversation sur le logement social, il travaille au début des années 80 chez Jean-Pierre BUFFI. Son projet de diplôme est celui d'un projet urbain à Juvisy-sur-Seine avec le PAN XIII qui avait cette année là la banlieue pour thème et pour lequel il est mentionné. Lauréat de la villa Médicis en 1989, il travaille sur un projet urbain mettant en lien la France et l'Italie. L'architecte Henri CIRIANI a fait partie du jury et du comité.

Enseignant à l'ENSAPV depuis 1991, il n'y enseigne plus qu'à temps partiel. Il consacre également deux journées mensuelles en tant qu'architecte conseil pour le département de l'Aisne pour des missions d'assistance auprès du DDE et de la préfecture, notamment pour les projets de renouvellement urbain (Saint Quentin, Lens, Soissons). Il semble également membre de jurys d'architecture. Le reste du temps, c'est à dire l'essentiel, est consacré aux activités de l'agence : « *parce que nous on construit beaucoup* »¹¹⁰.

Effectivement au moment de la rencontre, l'agence a de multiples projets en cours, pour la plupart en petite Couronne et ayant pour objet principal la transformation de territoires (les projets de réhabilitation ne faisant que très peu partie des activités de l'agence). Notamment un travail en cours sur deux collèges à Saint-Denis, un projet de réhabilitation- constructions neuves à Noisy-le-Sec, un projet d'une trentaine de logements pour l'APHP (Assistance Publique des Hôpitaux de Paris) avec un centre de maladies génétiques au rez-de-chaussée en chantier. Également un projet d'une cinquantaine de logements Avenue de Paris à Montreuil, un projet à Bagneux dans une ZAC avec différents projets d'architectes, un projet de démolition-reconstruction et un travail sur l'espace public à Bobigny centre, une étude urbaine avec I3F à Colombes, avec, en proposition des démolitions-reconstructions d'espaces publics, et également un concours sur un projet de renouvellement urbain à Ivry-sur-Seine et une opération de démolition-reconstruction à Vigneux-sur-Seine. Il est attentif à la

continuité de son parcours, et à valoriser des opérations qui lui importent, notamment celles de projet urbain.

Un livre vient d'être édité en avril 2010 aux éditions PC Urban Archi, avec une préface de Jean-Pierre LE DANTEC, présentant différents projets d'Ignace GRIFO avec en préambule, une interview de celui-ci. Ignace Grifo y est présenté comme l'architecte de la « continuité »¹¹¹.

Pour l'ensemble de ces projets, il tient particulièrement à faire le lien entre la ville et l'architecture ; la question du patrimoine, très peu présente dans ses propos, n'est pas au centre de sa réflexion. C'est plus la question du projet urbain, de sa transformation et du devenir de « morceaux de ville », qui l'intéresse. Ville et patrimoine sont pour lui deux choses à distinguer :

« le patrimoine, c'est la transmission. La ville et l'architecture, c'est la continuité. Ce n'est pas forcément la conservation des bâtiments dans leur état. Ce n'est pas tout à fait pareil. C'est deux notions qui peuvent être proches ; mais qui sont totalement différentes »

On peut lire sur l'espace de présentation du site internet de l'agence que sa réflexion autour du projet urbain

*« intègre respect du lieu, de l'histoire, de l'usage, de l'identité de la ville et des habitants. (...) Ignace GRIFO a choisi de travailler dans des quartiers difficiles, de contribuer à l'amélioration du quotidien des habitants, avec le souci constant de la fonction et de l'usage. Ce travail en profondeur, fait la plupart du temps l'objet d'une concertation poussée entre les différents intervenants, notamment les usagers »*¹¹².

La question de la reconquête et de la requalification du territoire sont mises en avant comme étant de l'ordre de ses spécialités. C'est de cette dimension qu'il dira avoir manqué au Pré-Saint-Gervais.

Le projet du Pré-Saint-Gervais n'apparaît dans sa plaquette d'agence que sous la forme d'une petite vignette alors que celui de Vigneux-sur-Seine y apparaît¹¹³.

¹¹¹ URBAN & ARCHI. *La ville en projet*, IGNACE GRIFO. Laurent Norbert, Ed. PC, mars 2010

¹¹² Site de l'agence : <http://agencegrifo.fr/general.htm>

¹¹³ L'académie de France à Rome - Villa Médicis - Ministère de la Culture, a souhaité en 1992 promouvoir son travail, en finançant une édition présentant ses projets et réalisations. Ce premier bilan est préfacé par Jean-Pierre Le DANTEC, avec des textes de Didier

¹¹⁰ Les citations sont sauf mention contraire issues des entretiens réalisés les 22/04/09 et 19/06/09.

Le projet de réhabilitation du Pré-Saint-Gervais semble lui être apparu comme trop limité en termes de réflexion. C'est une opération dont il tire tout juste le bilan puisqu'elle vient de s'achever au début de l'année 2009 :

« l'échelle du Pré-Saint-Gervais n'est pas une échelle urbaine mais historique. On est dans un patrimoine historique. Nos interventions étaient quand même liées à un patrimoine. Là (à Gagarine) on parle de la ville c'est-à-dire comment je m'y déplace, comment j'habite dans la ville et donc les gens ont des idées sur la ville »

Cependant, il semble que le thème de la cité-jardins l'accompagne dans ses différents projets actuellement en cours, à Ivry-sur-Seine pour le projet Gagarine-Trullo comme à Vigneux-sur-Seine pour le projet de quartier de la ZAC de la Croix Blanche où il s'attache à redonner de la qualité spatiale au territoire comme ce qu'il a constaté dans le travail de l'architecte Félix Dumail, au Pré-Saint-Gervais, notamment en y redessinant une cité-jardins : *« on refait une cité-jardins avec un thème très fort aujourd'hui »*.

En effet Ignace Grifo est depuis 2001 architecte urbaniste en chef d'un projet de renouvellement urbain à Vigneux-sur-Seine (91) au niveau du quartier ZAC de la Croix Blanche. Le projet est sur un territoire *« extrêmement difficile »* ce qui le rend intéressant pour l'architecte qui s'affirme justement comme ayant fait le choix de travailler sur ce type de quartiers. Parti d'un projet de réhabilitation lourde, il a ensuite envisagé de démolir quelques tours après l'étude de faisabilité, puis programmé de les démolir toutes. Sept tours IGH de 120 logements qui appartiennent à I3F vont donc être démolies et laisser place à un nouveau projet de reconstruction.

« c'est un projet en 10 ans... mais on va démolir la première tour à partir de septembre... j'ai livré moi-même le premier projet construit avec I3F qui est de 65 logements je ne ferai que ce projet là après je ne suis plus architecte en chef de l'ensemble on a commencé à retenir des architectes, BRENAC et GONZALEZ et d'autres donc on redessine une cité-jardins avec des îlots des jardins des rues mais avec une échelle maîtrisée qui va du R+2 R+5 enfin une cité-jardins moins maison mais plus butte-rouge on va dire, avec un système beaucoup plus urbain mais ça reste quand même car c'est important avec une idée de mixité. C'est-à-dire on ne va pas faire que du logement social on ramène à l'intérieur du logement en accession avec du locatif... »

Laroque.

Ce qui l'intéresse c'est de travailler à l'échelle de la ville, sur ses transformations. Avec cette idée que les populations en situation de précarité *« marcheront mieux dans une cité-jardins que dans une tour »*.

Il est dans la recherche d'une cohérence à la fois urbaine et architecturale et privilégie le projet urbain *« non fini »* :

« la ville m'intéresse énormément, plus que les bâtiments... parce qu'il faut bien à la fin construire des bâtiments mais on construit des bâtiments qui ont des cohérences de logiques qui correspondent à des problématiques de la ville. On ne va pas mettre les commerces n'importe où, parce qu'il y a tendance en France à s'arrêter qu'aux objets aux images des objets qu'à ne regarder que façades matériaux et à ne plus poser que la ville comment les gens habitent, travaillent, comment ils se déplacent »

De la même façon, dans le cadre du projet de renouvellement urbain Gagarine-Trujillo à Ivry-sur-Seine, c'est encore une fois l'idée de la cité-jardins qui porte sa réflexion. En effet, il concourt avec deux autres équipes (CHEMETOV et TGT) et participe aux ateliers-projets mis en place par la ville d'Ivry où les équipes retenues déclinent devant les habitants et les élus leurs propositions. Ignace GRIFO y développe une idée forte qui est celle d'un parc habité en imaginant une cité-jardins qui assurerait la liaison entre le parc des Cormailles au nord de la ville et la partie sud de la cité, par la création d'espaces publics, de maillages et de jardins permettant une continuité urbaine¹¹⁴.

9.2.1. Composition de l'équipe

L'équipe se compose d'un associé architecte responsable des projets et études et d'une équipe de conception technique rassemblant quatre architectes dont une architecte d'intérieur et une assistante technique. L'agence se compose de huit personnes avec un fonctionnement à la fois hiérarchisé et collégial :

« Généralement, ce qu'on fait c'est que dans les petites structures, tout le monde est tout le monde. On n'est pas Nouvel. Mais pour chaque projet, un architecte est responsable du projet. Ça ne veut pas dire que quand on a un coup de bourre, les autres chefs de projet

¹¹⁴<http://www.ivry94.fr/environnement-urbanisme/amenagement-urbain/projet-gagarine-truillot/gagarine-truillot-une-place-au-pied-de-la-cite/> et http://www.dailymotion.com/video/x5kne6_ivry-projet-gagarine-truillot-ignac_lifestyle Ivry - Projet Gagarine-Trujillo - Ignace Grifo, publié le 27.05.08.

n'aident pas celui-là. Mais c'est lui qui est responsable du projet. Il est responsable à l'étude, et après souvent il est responsable du chantier. On préfère mettre quelqu'un qui a dessiné et conçu le projet aussi sur le chantier. Et il faut que ce soit un architecte parce que si ce n'est pas un architecte, il n'a pas l'œil de l'architecte, d'accord ? Donc c'est souvent le chef de projet qui a conçu le projet qui ensuite continue sur le chantier. Et moi, toujours là, parce qu'il y a toujours des questions, on est une équipe. Vous savez quand on a des questions, on ne répond jamais seul. On se met autour d'une table. Pas seulement à deux, on peut être même plus large et on dit qu'est-ce qu'on fait ? Ce n'est pas une science exacte. Vous le savez. Donc le chef de projet, il fait le projet, il le fait avec moi et il fait le chantier, et moi je suis un peu. Et il y a des choses qui reviennent, et il y a des choses qu'il décide lui. Ça arrive aussi qu'on prenne des architectes extérieurs, qu'on connaît, pour suivre un chantier, ça arrive aussi »

9.3. PHILIPPE VILLIEN, l'architecte du projet urbain

Les entretiens se déroulent à son agence mais également au cours de ses déplacements en train à Lyon. Ses propos sont également relevés lorsqu'il intervient aux réunions PUCA. Il fait partie de l'équipe de recherche.¹¹⁵

L'agence de Philippe VILLIEN, se situe dans le 1^{er} arrondissement de Paris, dans le quartier des Halles. Au moment de l'enquête, il est Architecte en Chef de 2 nouveaux quartiers - 2008 ZAC TASE et ZAC Yoplait au Carré de Soie - "un grand parc habité" - Grand Lyon.

L'agence de Philippe VILLIEN se situe dans le 1^{er} arrondissement de Paris, dans le quartier des Halles. Il partage les locaux avec la société Tesora spécialisés en ingénierie-dépollution et également A+I, une agence d'architecture formée d'anciens collaborateurs qui se sont installés à leur compte.

Il a été lauréat de trois prix, d'abord en 1988 pour les albums de la jeune architecture (Ministère de l'Équipement), puis lauréat «Palmarès des Jeunes Urbanistes» en 2005 (Ministère de l'Équipement) et enfin lauréat du « Prix d'architecture de Lyon » en 2006 (Prix « Epris d'architecture »), Philippe VILLIEN intervient sur l'ensemble du territoire national tant en Ile-de-France et Paris qu'en région PACA, Rhône Alpes, Midi-Pyrénées, Centre ou Haute-Normandie.

¹¹⁵ Les entretiens ont eu lieu les 31 janvier 2009, le 19 mars 2009

Le domaine de compétences de l'agence est celui du projet d'aménagement urbain. Le site internet souligne :

« Nous sommes une «agence d'architecture et d'urbanisme». Cette agence réalise des missions de maîtrise d'œuvre urbaine et de bâtiments. Actuellement des études urbaines opérationnelles de grandes tailles et aux objectifs ambitieux sont en cours d'études, nouveaux quartiers pour le Grand Lyon avec de forts objectifs environnementaux (parc habité). Nous produisons de l'architecture, de manière exploratoire notamment sur des maisons en bois ou à toiture gonflable. Pour le projet urbain nous assumons une large gamme de missions : du suivi urbain d'architecte conseil, le rôle d'Architecte-en-Chef de 2 ZAC, des schémas directeurs de grands hôpitaux, des études de programmations urbaines, des études de faisabilités détaillées, des marchés de définition simultanés, de l'AMO de PPP. L'agence est basée à Paris. Nous travaillons sur de passionnants projets à différentes échelles de territoire, depuis de l'aménagement d'espace public à des études concernant de grands territoires, en passant par les études de PLU et autres études réglementaires (plan de secteur, révision d'EBC, cahiers des charges spécifiques, ...). Nous travaillons régulièrement sur l'intégration des grands équipements structurants du territoire (santé, justice, logistique, ...). Au fil des missions des thèmes d'aménagements récurrents, des questions urbaines contemporaines se sont dégagées. Nos centres d'intérêts et notre compétence se concentrent ainsi sur les projets en contexte "périurbain", sur les grands territoires d'équipements institutionnels (hôpitaux, campus, plateforme logistiques, justice, ...), sur les lieux du transport, des déplacements, des mobilités. Nous pouvons les condenser ainsi sous trois entrées essentielles¹¹⁶. »

La question de l'architecture y est traitée sous l'angle du théorique et du poétique. Architecte et enseignant à l'ENSAPB où il dirige le cours de théorie. Le projet devient manière d'acquérir de l'expérience et d'innover. Il est le lieu de l'apprentissage et de l'expérimentation.

La crise de la commande rencontrée par Philippe VILLIEN dans les années 1990 l'oblige à réorienter sa pratique professionnelle, initialement constituée de « petites » maîtrises d'œuvre vers les études urbaines. Pour ce faire, il doit d'abord :

« de 1986 à 91, pendant 5 ans. Je faisais à la fois des programmations, en tant que programmiste, des concours et des réalisations d'archi (...) moi je ne voulais pas devenir programmiste. Donc j'ai arrêté de programmer. Juste j'ai fini juste quelques musées avec Claude TAUTEL. Nous avons programmé la maison du Japon à Paris, la résidence universitaire et Sonacotra d'Architecture Studio Porte de Clignancourt, le musée André Malraux des impressionnistes du Havre, le

¹¹⁶ <http://www.villien.com/th1/agence/>

musée de Biot, Fernand Léger, le musée de Goya à Castres, des beaux projets. Bon. Donc j'étais content. Par contre, j'ai remarqué que chaque fois une bonne programmation aboutissait souvent à un projet assez moyen, et ça m'a un peu comment dire ? Découragé. C'est distant du projet quand même. Par contre, ça crée une vraie culture fonctionnelle du projet de visiter de la cave au grenier le musée Guimet par exemple »

Son site Internet dévoile toutes les facettes de son activité. Structuré en différents «chapitres» : Th 1 (pour Théorie 1) concerne l'agence et son organisation. Th 2 : les collaborations occasionnelles avec de jeunes architectes – navigateurs, pilotes- sous la direction de l'explorateur, c'est-à-dire lui-même. Th 3, le site du cours de Théorie de l'ENSAPB, de 3^{ème} année de Licence. Th 4 : le site du studio de l'ENSAPB, etc. Ce site donne une idée d'une agence innovante dans le champ de la méthode et de l'organisation. Mais c'est une petite structure formée d'un salarié permanent et de un à deux stagiaires qui doit faire face à de nombreuses difficultés d'ordre matériel.

9.3.1. Arrivée dans le domaine de l'urbanisme

C'est en partie la crise économique du début des années 1990 qui incite Philippe VILLIEN à se remettre en question professionnellement.

« Là je me suis vraiment formé comme urbaniste dans la durée. En fait, je me suis formé sur la procédure en faisant des offres d'urba, ni plus ni moins. Il y a une partie de la compétence des urbanistes qui sont fabriquées par la mise en concurrence pour avoir des commandes »

La réponse à un appel d'offres pour le schéma directeur du Campus de Rangueil à Toulouse où il est sélectionné non pas pour ses références mais pour sa méthode, notamment lui permet d'entrer dans le monde de l'urbanisme.

Urbaniste autodidacte comme il se définit lui-même, il acquiert les compétences de l'urbanisme sur le terrain et au contact de ses partenaires comme Frédéric BONNET. La «boîte à outils» qui est élaborée à cette occasion consiste à décomposer ce qui est de l'ordre des flux «circuler», du bâti «densifier», et des aménagements «paysager».

Pour le projet de Balma, Philippe VILLIEN

collabore avec Urbane, une agence toulousaine.

« Et là je pense qu'il y a un transfert de compétence d'Urbane vers moi. Elles, elles avaient déjà fait plusieurs fois des ZAC, donc elles ont une bonne maîtrise de toute la réglementation, des étapes d'une ZAC que je n'ai jamais parcourue complètement. C'est une étape importante pour outiller sans passer par l'école. Parce moi que je suis un urbaniste autodidacte »

9.4. BRUNO MENGOLI, l'architecte du patrimoine urbain

9.4.1. Les cités-jardins et la protection du patrimoine urbain

C'est grâce à une procédure entreprise en 1984 par la DRAE (Direction Régionale de l'Environnement)¹¹⁷ d'Ile de France que les cités-jardins sont aujourd'hui en partie inscrites au titre des sites en application de la loi du 2 mai 1930. Cette institution, relevant du Ministère de l'Urbanisme et du Logement, a engagé une politique générale de protection et de mise en valeur des cités-jardins de la région Ile-de-France en raison de leurs qualités remarquables *« aussi bien sur le plan de l'urbanisme que de l'architecture et de l'intégration sociale des populations nouvelles »*¹¹⁸

L'inscription des cités-jardins au titre des sites avait pour objectif

*« la reconnaissance de la qualité des ensembles que constitue chaque cité-jardins : c'est un acte qui, dans le domaine de l'urbanisme, de l'architecture et de la sociologie, notifie ces remarquables réalisations et en montre l'exemplarité. C'est aussi la volonté de préserver cette qualité et la spécificité de chaque ensemble à l'occasion des nécessaires travaux de réhabilitation et d'adaptation aux conditions de vie actuelle. Ces travaux doivent être faits en respect de l'esprit et de la réalité physique des cité-jardins ; ses richesses et ses qualités spécifiques doivent être préservées impérativement »*¹¹⁹.

¹¹⁷ Remplacée depuis 1992 par la DIREN : Direction Régionale de l'Environnement. GBT 2002

¹¹⁸Correspondance du Délégué Régional à l'Architecture et à l'Environnement d'Ile-de-France à Monsieur le Ministre de l'Urbanisme et du Logement. 18 avril 1984 – GBT 2002

¹¹⁹ Extrait du rapport du Délégué Régional à l'Architecture et à l'Environnement sur le Projet d'inscription au titre des sites des cités-jardins de la région Ile de France. Département des Hauts de Seine. Suresnes, Plessis-Robinson, Gennevilliers, Chatenay-Malabry, mars 1984. GBT 2002 p 116

La ville de Stains, contacté par la DRAE accepte le principe de l'inscription et demande cette protection lors de la délibération de son conseil en février 1982.

La cité-jardins de cette ville bénéficie d'une protection au titre des sites du patrimoine urbain en tant qu'elle constitue

« un exemple très caractéristique de ces cités-jardins qui a le mérite, étant de construction récente, d'être parvenue intacte jusqu'à nous (...). L'ensemble constitue un site qui n'est pas sans évoquer ses modèles britanniques (...). Du point de vue de l'échelle de voisinage, elle offre un riche panel de situations tournant autour du culte de la nature et de sa réduction dans le jardin et le jardinage. La diversité des relations entre espace privé et public qui s'exprime à travers une pluralité de configurations contribue à en faire un exemple unique en France sur le modèle inventé par l'architecte Raymond Unwin. Dans le dispositif à l'œuvre, nous remarquons en particulier les closes, lieux semi-publics qui regroupent les habitations autour d'un jardin en impasse, les enclos, les espaces collectifs situés au cœur des îlots; le traitement des jardins privatifs, devant la maison, avec les haies taillées et leurs petits portillons; les chemins entre pavillons, qui donnent accès aux jardins arrières; les petites places publiques plantées; les retraits; le traitement des angles les jeux d'écrans visuels des arbres et des haies, etc. (...). La qualité de l'architecture est liée à la diversité des modèles malgré la standardisation des éléments. L'attention architecturale se révèle sur les façades par le soin porté au détail, comme le traitement des sous-faces, le portillon d'entrée, le carreau de céramique portant la numérotation du logement, etc. »¹²⁰.

D'autre part, les deux tiers environ de la cité-jardins font partie du périmètre des 500 mètres tracés autour de la mairie classée monument historique. Elle est donc protégée à double titre¹²¹.

La servitude de protection des abords intervient automatiquement dès qu'un édifice est classé ou inscrit. Toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs doivent recevoir l'autorisation de l'ABF. (...) La notion de « co-visibilité » avec le monument est ici déterminante ; il s'agit pour l'ABF de déterminer si le terrain d'assise du projet et le monument sont soit visibles l'un depuis l'autre, soit visibles ensemble d'un

point quelconque. S'il y a co-visibilité, l'ABF dispose d'un avis conforme. Dans le cas contraire, son avis est simple.

L'inscription des cités-jardins au titre des sites pittoresques entraîne donc pour les maîtres d'ouvrage l'obligation d'informer l'administration de tous projets de nature à modifier l'état ou l'aspect du site quatre mois au moins avant le début de ces travaux. L'Architecte des Bâtiments de France est donc la personne en priorité consultée, relais entre l'administration et les différents acteurs de la ville, présent pour garantir une cohérence au niveau des projets de rénovation. C'est une question d'intérêt général :

« Les sites et monuments naturels de caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque susceptibles d'être protégés sont des formations naturelles ou des espaces dont la qualité mérite, au nom de l'intérêt général, la conservation (entretien, restauration, mise en valeur et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...) »¹²².

9.4.2. Cadre réglementaire de la profession d'Architecte des Bâtiments de France

Le corps des Architectes et Urbanistes de l'État (AUE) est né en 1993 du rapprochement de deux corps existants : celui des Architectes des Bâtiments de France (ABF), créé en 1946, et celui des Urbanistes de l'État (UE), instauré en 1962. Il s'agissait en effet de concrétiser, au niveau des compétences des agents de l'État, la nécessaire cohésion entre respect du patrimoine et dynamiques d'aménagement. Cette double origine historique transparaît dans les deux spécialités que recouvre actuellement le statut d'AUE. L'ABF doit être consulté pour tout projet de modification :

« à l'exception des travaux d'exploitation et d'entretien courant. Les demandes d'autorisation de destruction sont soumises à avis conforme. Les modifications ou constructions ne font l'objet que d'un avis simple, mais l'ABF peut suggérer au ministre de recourir à des mesures d'urgence ou de lancer des procédures de classement s'il estime qu'une intervention menace la cohérence du site. Dans les sites inscrits, la publicité est interdite et les enseignes doivent faire l'objet d'une autorisation délivrée par le SDAP »¹²³.

¹²⁰ Fiche n°6827 de l'inventaire topographique du Ministère de la Culture

¹²¹ Certains abords de monuments peuvent être situés dans des espaces protégés à d'autres titres - ZPPAUP et secteurs sauvegardés - qui se substituent dans le premier cas et se superposent dans le second à la servitude des 500 mètres.

¹²² DIREN IDF / SPEPB /NB / mise à jour septembre 2008

¹²³ <http://www.culture.gouv.fr/culture/regions/sdap/sdap.htm>

Il a également une mission de veille et de surveillance :

« En tant qu'acteur de la qualité du paysage, l'ABF a pour mission de veiller sur les espaces inscrits ou classés au titre des sites. Cette surveillance s'attache en particulier aux traces du travail de l'homme dans le paysage : composition du lieu, éléments structurants comme les murs de soutènement, les haies, les talus, les canaux. L'ABF donne son avis sur les travaux à exécuter dans les sites. Il participe au montage des dossiers d'inscription ou de classement »¹²⁴

« Protéger la relation entre un édifice et son environnement consiste, selon les cas, à veiller à la qualité des interventions (façades, toitures, matériaux), à prendre soin du traitement des sols, du mobilier urbain et de l'éclairage, voire à prohiber toute construction nouvelle aux abords du monument »¹²⁵

9.4.3. L'ABF, un acteur supplémentaire

La procédure d'inscription provoque donc l'introduction d'un acteur supplémentaire dans l'aménagement des sites et le fait entrer dans le processus. De fait l'évolution du site en question est placée sous la responsabilité des services de l'Etat.

Interface de la commune vis-à-vis des Administrations, l'ABF est donc un véritable « point d'articulation » entre la Commune, l'Etat et les autres partenaires institutionnels, et les professionnels de la construction. Il n'est que très peu en lien avec les habitants, à la différence des élus et des architectes. Sa vision patrimoniale, architecturale et urbaine globale le positionne comme interlocuteur compétent dans le cadre des orientations et des politiques patrimoniales à mener.

C'est également la « reconnaissance officielle de sa qualité ». A ce titre, l'ABF est acteur de la qualité du paysage du site. Ce sont les orientations de ce dernier qui donnent une valeur et une reconnaissance au site.

9.4.4. Des avis d'ABF personnalisés et divergents

Trois ABF se sont succédé sur le site de Stains et quatre au Pré-Saint-Gervais. Chacun y laisse une empreinte particulière. Le premier ABF, Mr HAINAUT se dira

particulièrement satisfait de la sélection des architectes l'équipe A&B pour les collectifs et Laurent ISRAEL pour les individuels :

« les deux équipes sont des excellents architectes, on a une chance incroyable sur cette cité-jardins, c'est d'avoir des gens qui sont tout à fait du patrimoine, qui en connaissent (...) la valeur et (...) très compétentes en ce qui concerne la réhabilitation » Dufoix, Baty-Tornikian 2002 p 209

Dans les années 90, l'ABF avait mis au point un cahier des charges fixant un certain nombre de prescriptions relatives à la possibilité de fermeture des porches d'accès aux logements en pavillon. Le règlement s'est retrouvé inclus dans le POS. Il ne se positionne pas contre les extensions :

Au niveau de la place Marcel Pointet l'intervention de l'ABF permet une évolution du projet, il est notamment relativement impliqué au niveau du choix des matériaux, du mobilier et des essences des arbres (sous influence également du maître d'ouvrage).

Pour l'ABF au Pré-Saint-Gervais le fait qu'il y ait eu beaucoup d'intervenants du SDAP n'a pas simplifié les choses :

« Nous on a poussé la barre et l'exigence pour essayer d'aller au bout du raisonnement et ça reste, ça ne reste pas fameux. Ça veut dire que pour le coup une vision très patrimoniale de restauration, enfin on va dire très homéopathique, très conservatoire, ce qui existe. Dans ce type de bâtiment là et dans ce type de réalisation de ce type de revêtement de façade et qui est très beau et très caractéristique, enfin sur le Pré Saint Gervais notamment. Bah il faut être peut être, moins doctrinal et peut être plus interventionniste. Et c'est ce qu'on va faire sans doutes avec Boidot sur les maisons et pour le coup, ça va être soit repeindre la maison soit refaire du complet, soit simplement on brosse et tout va bien, on ne touche à rien »

9.4.5. Au cœur des négociations, la posture requise de l'ABF : « présence, investissement, convictions »

La position de l'ABF est celle d'être au centre d'un service administratif. Mais plus qu'une fonction, le titre d'ABF le personnalise, ce qui ne l'empêche pas d'être connu sous son nom, bien au contraire. C'est l'ABF Bruno MENGOLI. Il se dit passer pour un « illuminé », « chevalier blanc », ou encore un « martien » auprès notamment des maires lorsqu'il se positionne pour exemple sur le site de l'étoile à Bobigny ou de la Courtilière à Pantin.

¹²⁴<http://www.culture.gouv.fr/culture/regions/sdap/sdap.htm>

¹²⁵<http://www.culture.gouv.fr/culture/regions/sdap/sdap.htm>

Comme il le souligne, l'ABF s'auto incarne en tant qu'individu qui a des positions : vu en tant que représentant de l'Etat il dépasse cette représentation du fait de sa personne même. Le "combat" à dérouler face aux maires est le même qui l'oppose aux autres, à sa propre hiérarchie et ses confrères. D'emblée, il se positionne dans un rôle tout à fait particulier et isolé, seul au milieu de tous :

« et puis ça démontre aussi une certaine pugnacité, de valeur personnelle, et dire je ne sais pas : ce mec là, Tartempion, il raconte la même histoire contre tout le monde depuis un certain nombre d'années. Donc quelque part c'est très clairement : je t'aime, moi non plus. C'est-à-dire que c'est, on casse les pieds à tout le monde. D'un autre côté je pense qu'on nous reconnaît une certaine valeur et un certain petit bout de courage, quand même, je ne sais pas s'il est mérité. Mais comme tout fonctionnaire, on est assez inoxydable (...) On pourrait vivre plus tranquillement et dire oui à tout. Mais bon un petit bout de courage quand même, à tenir une position qui n'est pas simple, contre notre hiérarchie, le Préfet, les autres collègues, la DDE etc., les élus, les pétitionnaires, les architecte »

C'est pour Bruno MENGOLI un rôle de présence constante, qui suit les évolutions du monde de l'architecture et qui participe à « en faire bouger les lignes », un rôle qui requiert « convictions » et « investissement ». C'est un débat qu'il place sous le signe du conflit et notamment celui en matière de patrimoine.

Comme le signale l'ABF Hainaut en 2002, l'inscription permet de rassembler et de forcer la rencontre. Pour Bruno MENGOLI, cela permet le débat. Les deux ABF sont sensibles et attentif sur le fait de pouvoir rassembler les différents acteurs autour d'une table.

9.4.6. Des ABF qui se questionnent à l'échelle urbaine

La réhabilitation de la cité-jardins de Stains dépasse par ses enjeux, les seules limites de cet ensemble : elle doit participer à la requalification du Grand Ensemble mitoyen : de la réussite de cette opération dépend l'avenir de Stains dans sa totalité :

Les ABF ne sont pas ignorants de ce type d'inscription en termes de projets :

« la cité-jardins est limitrophe du Clos Saint Lazare sur lequel on travaille actuellement, il y a un grand projet urbain qui est lancé. Une étude de définition a été menée. On va rentrer maintenant dans une phase opérationnelle avec le financement du GPV qui va

concentrer une grosse partie de ses moyens sur le Clos Saint Lazare mais pour désenclaver et créer des communications entre les quartiers, il y a des réflexions sur des liaisons qui passeront par les zones habitées de la cité-jardins (...) ainsi la réhabilitation du clos saint Lazare va engager de façon certaine l'avenir de la cité-jardins. Stains est pour ces raisons un bon lieu de travail : je trouve remarquable comment le clos méprise totalement la cité-jardins : il lui tourne le dos d'une façon tout à fait étonnante » entretien ABF, Baty, Dufoix 2002, p 213

Leur formation mais également la question de leurs compétences qui s'étend à l'ensemble du site de la cité-jardins et pas seulement aux bâtiments en dur, les obligent à porter attention à l'ensemble des aménagements.

9.4.7. Les déterminantes locales

L'intervention de l'ABF est avant tout dictée par son rapport au site, à la prise en compte de ses particularités :

L'ABF Mr HAINAULT fait remarquer que l'inscription aux sites :

« N'est pas la meilleure protection pour les cité-jardins. C'est avant tout une notion qui appartient à l'environnement et qui est d'ordre paysager »¹²⁶.

C'est une procédure purement incitative. Il indique que les données locales concernant chaque cité-jardins sont importantes à prendre en compte :

« mon travail va consister à déterminer quelle serait la solution idéale tout en sachant qu'on ne peut pas dire que telle ou telle procédure serait parfaitement adaptée à la cité-jardins (...) l'aspect local détermine certaines démarches de notre part qui doivent être appropriées à la cité-jardins concernée » Baty-Tornikian, Dufoix 2002 p 121

Au Pré-Saint-Gervais, l'ABF a introduit une demande protection des maisons individuelles de la cité-jardins au titre des monuments

9.4.8. Du logement social qui évolue

« Il n'y a pas eu de négociation à la manière, dont on intervient nous là-dessus on a pris l'axe de dire : c'est du logement, c'est du logement qui évolue, qui bouge. C'est un site inscrit aussi donc ce n'est pas non plus les intérieurs qui sont projetés, à tort ou à raison, qui sont protégés pardon. Donc à tort ou à raison il n'y a pas non plus un regard interne de l'architecture et il y a une capacité d'évolution et de vie nécessaire possible,

¹²⁶ In DUFOIX GBT SELLALI 2002

enfin jusqu'à un certain point ce qui pose la question des garages pour les maisons, ce qui pose la question des resserres, ce qui pose la question de tas d'autres choses. Et je veux dire, qu'on n'est pas dans un degré d'exigence d'une architecture d'un monument historique très composé d'une architecture savante ou qu'on va changer un élément. Enfin je parle pour tous ces ouvrages d'accompagnement que vous citez hein. Ça peut être des clôtures, ça peut être effectivement les resserres, enfin un certain nombre d'édifices, les édicules, enfin les locaux poubelles, toutes ces choses là. Ça a aura un peu d'accompagnement, mais c'est un peu la vie des bêtes, je dirais sur la cité et l'évolution qui se fait là. Donc ces modifications ne remettent pas en cause paysage urbain et morphologie urbaine de ces cités qui là pour le coup est remarquable »

9.4.9. Des acteurs principaux de la valorisation de site : l'octroi de valeur au site

En effet, l'ABF octroie de la valeur aux lieux. Soit du fait de l'arrêté, soit en insistant à la prise en garde mais aussi en introduisant de la noblesse au site par l'introduction de certains matériaux ou essences dits « nobles ».

Il semble extrêmement présent sur le site de Stains, intervenant notamment au niveau de la rénovation des logements et surtout au niveau de la place Marcel Pointet. Il s'intègre de lui même à toutes les échelles du projet sans pour autant être force de proposition. Son statut de fonctionnaire le plaçant en retrait et son rôle de conseil limitant la portée de ses prérogatives, il n'en demeure pas moins très au fait de tout ce qui se passe sur la cité-jardins.

Il fait preuve d'une certaine intransigeance dans sa volonté de rendre au territoire sur lequel il travaille des qualités reconnaissables. Toute son activité et rôle d'influence des choix se retrouvent tournés vers cette exigence d'ennoblissement du site". C'est montrer par la même l'importance de son rôle de "donneur de valeur".

C'est l'ABF HAINAUT, qui, parlant du rapport partenarial qui se met en place, avance le premier l'idée d'une réhabilitation exemplaire « à la fin cela doit donner une réhabilitation exemplaire avec une satisfaction de tous » Cela concerne notamment choix de certains matériaux dits notamment "nobles".

9.4.10. L'ABF comme validation des options prises

Il est à la fois celui qui intervient de manière offensive en prévenant des écueils entraînant de se faire ou en passe de, tout en se révélant la personne à solliciter pour une reconnaissance patrimoniale.

En effet il fournit alors une certaine forme de caution et garantie pour valider les options prises :

« finalement on vient aussi nous chercher pour ça, c'est-à-dire qu'il y a quand même une valeur qui est accordée à notre jugement à la fin. Même s'ils ont des poupées vaudous avec plein d'épines à notre effigie chez eux, même s'il ne voudrait plus nous voir »

Cela signifie pour lui comme il le souligne une reconnaissance de son jugement, certainement comme il le signalera lui-même pour l'a priori désintéressée et neutralité position qu'il occupe, qui n'attend pas d'être valorisé dans sa fonction ou en tous cas qui n'œuvre pas au niveau de ses choix dans ce sens là.

9.4.11. Une expertise sujette à caution

Le rôle de l'ABF est donc celui d'un formateur mais dont l'expertise et le conseil préventif est paradoxalement sujet à caution comme il dénonce, ce qui d'emblée introduit sur le terrain d'une négociation ardue :

« en tant qu'ABF, on est un peu formateur. De fait qu'on ne peut même pas s'expliquer, on est de toute façon obligé d'argumenter ce qu'on dit. Parce que là aussi en connaissance du métier d'architecte, fait que quand vous dites quelque chose, tout le monde, justement dans ce débat technique contre politique. Le premier truc du politique, c'est de remettre en question ce que vous dites. (...) Un préfet me dit dans des situations tendues : moi je ne suis pas d'accord avec vous. Pas d'accord avec moi ? Mais et alors ? On a le droit de ne pas être d'accord. Et on se permet ça, ça veut dire que quelque part derrière ça, l'expertise de l'architecte, elle est sujet à caution »

La technicité se retrouve de fait désamorcée et l'expertise se retrouve elle décrédibilisée, et la position même de l'architecte des Bâtiments de France est remise en cause puisqu'il n'a, lui, aucun pouvoir politique, comme il le signale.

9.4.12. ABF et élus : la prise de mesure

L'ABF a un rôle de veille et de prévention à l'égard notamment des élus

L'ABF pressent qu'un problème se profile entre la gestion requalification des cœurs d'îlots et le problème des stationnements. Pour l'ABF Mr HAINAUT, une chose est certaine :

« on va plus tenir compte (...) du patrimoine et intégrer les projets urbains avec ce patrimoine. Mais c'est vrai que ce n'est pas tout à fait rentré dans les mœurs des élus » Baty-Tornikian, Dufoix 2002 p 121

La question des stationnements pose la question du comment concilier la volonté de protéger ce patrimoine avec les impératifs de gestion. Ces espaces publics et semi-publics dont la responsabilité est partagée entre l'ODHLM et la mairie rendent la légitimité de chacun peu aisée à déterminer. D'emblée l'ABF se positionne et le fait savoir contre le stationnement en cœurs d'îlots :

« ce serait probablement une des raisons pour lesquelles on serait amenés à prendre une mesure de protection importante sur la cité » (idem)

Pour lui le fait même d'être invité à des concertations et par là même d'être alibi du politique fait partie du processus de négociation.

Il assimile PLAINE COMMUNE ou les services d'urbanisme à « des engins de guerre »

9.4.13. L'ABF dans les représentations

Il est la personne considérée comme légitime d'avoir des exigences qui a priori ne se discutent pas. Cette qualité de l'exigence est inhérente à sa fonction.

La manifestation de son expression est d'emblée entendue comme étant celle d'un veto même si dans le cadre de la cité-jardins qui n'est pas classée mais seulement inscrite aux sites pittoresques, il n'intervient qu'en tant que conseiller et qu'il n'a pas le droit de veto sur les choix du maître d'ouvrage.

Le lieu de son expression est le veto entendu comme quelque chose de non- négociable.

Paradoxalement dans le cadre des aménagements des espaces publics, il ne semble pas être celui qui polarise les exigences... c'est plutôt la maîtrise d'ouvrage

qui tient là ce rôle¹²⁷.

C'est un architecte qui n'est pas concepteur.

9.4.14. L'ABF et les habitants

L'ABF n'est que très peu en contact avec les habitants puisqu'il ne participe pas sauf cas exceptionnel aux réunions de concertations ou autre forme de rassemblement des habitants et n'est que très peu présent sur le site. Cependant il lie son rôle d'intervenant conseiller et protecteur sur le patrimoine et notamment de la valeur qu'il y "injecte" au bien-être habitant :

« reconnaître la valeur d'un quartier c'est le valoriser aux yeux de ceux qui y habitent »¹²⁸

Et il prend en compte la dimension habitante dans ses décisions ; Pour exemple la réflexion sur l'abattage des arbres se fera dans la prise en compte de leurs réactions face à la disparition d'un trop grand nombre d'arbres...

L'inscription d'un site a également une fonction pédagogique auprès des habitants sensibilisés à l'intérêt du site et habitués à l'intervention qualitative de l'administration. Elle complète souvent le classement d'un site majeur en formant une zone "tampon"¹²⁹

9.4.15. L'importance des diagnostics : la complémentarité architectes et ABF

C'est la mission diagnostic de A&B Architectes a également pris en compte l'étude des locales commerciales et affirmé la nécessité de mettre en place une charte graphique qui respecte l'esprit architectural des années 20 : de ne pas toucher aux enseignes de mosaïque, voir comment permettre aux commerces d'évoluer.

La mission diagnostic d'A&B Architectes a

¹²⁷ L'architecte est là complètement absent – on ne note aucun rapport direct entre la réhabilitation des pavillons et des individuels avec la question de la requalification et de l'aménagement des espaces publics

¹²⁸ <http://antidemolition.blogspot.com/2009/03/les-architectes-veulent-garder-la-cite.html>. Cette citation de l'ABF Bruno MENGOLI sera reprise par l'animatrice du débat Atelier Urbain en juillet 2010 sur le site de La Noue à Bagnolet à laquelle il participait et sur laquelle il lui sera demandé de s'expliquer.

¹²⁹ DIREN IDF / SPEPB /NB / mise à jour septembre 2008

également pris en compte l'étude des locaux commerciaux et affirmé la nécessité de mettre en place une charte graphique qui respecte l'esprit architectural des années 20 : de ne pas toucher aux enseignes de mosaïque, voir comment permettre aux commerces d'évoluer. Pour les collectifs il n'y a pas eu d'étude préalable financée par l'ODHLM. L'architecte chargé du projet de réhabilitation souhaite qu'un diagnostic soit établi pour avoir un état des lieux, se faire une idée des possibilités d'extension.

9.4.15.1. Un échange de connaissance : un même langage

Ils s'échangent de la connaissance : l'un est même tenu d'en fournir à l'autre notamment l'architecte à qui il demandé de rapporter des éléments de connaissances historiques...

9.4.16. Le monde de l'architecte : « penser quelque-chose de ce que vous faites »

L'architecte doit avoir la capacité et l'autonomie de pouvoir réinterroger sa profession. Évoluant dans un contexte où la notion de patrimoine s'étend il est amené à intervenir et à être a priori consulté largement sur des questions d'actualité.

Pour lui la cité-jardins est un lieu où l'ensemble des personnes investies sont présentes et prêtes à travailler ensemble où les arbitrages à réaliser sont tenus et les enjeux minimes : de fait le projet n'achoppe guère comparé à d'autres lieux de la région de Seine Saint Denis où il est amené à travailler. Sur ce territoire, il se dit appartenir au monde de la décision en architecture qu'il place sous le joug de l'éthique plutôt que de l'esthétique :

« parler du bien par rapport à ce qui n'est pas bien, d'une ville, de l'architecture d'un bâtiment, pas en train de parler d'esthétisme, de choses comme ça. Donc aujourd'hui avoir un métier, vraiment un métier, c'est-à-dire architecte ou toubib, ou n'importe quoi, ou jardinier, c'est finalement penser quelque chose de ce que vous faites. C'est avoir un raisonnement technique, qui échappe à l'ordre hiérarchique bête, ça vous permet de penser par vous-même quelque chose, avoir des convictions par rapport à un sujet. Et puis d'avoir, pour notre cas, c'est-à-dire d'avoir l'autonomie de le dire. Je veux dire, faites le tour de l'administration de l'Etat, quel interlocuteur en face de vous est capable de faire ça ? Il n'y en a plus, il n'y en a plus. Donc on a encore ce truc là curieusement. Dans un domaine qui est, très particulier ma foi, qui est l'architecture, qui alors là est totalement abscond, pour les politiques et tout. »

9.4.17. L'ABF, le technicien autonome avant l'administratif

En effet l'autonomie de l'ABF lui permet même de discuter les directives que le préfet, pourtant son autorité hiérarchique.

Il reprend à son compte l'expression usitée de « l'archaïsme de l'ABF » pour fournir explication :

« L'archaïsme des ABF, on le dit toujours, ce n'est pas les vieilles pierres, le badigeon à la chaux, etc. ce n'est pas ça l'archaïsme. L'archaïsme des ABF, c'est d'être un fonctionnaire qui est un architecte qui a du pouvoir et des convictions. C'est-à-dire qui a la capacité dans le pouvoir qu'il a de parler, c'est-à-dire, moi c'est le Ministre qui me nomme. Je suis hué mais je suis nommé ABF et la loi, le code de l'urbanisme, le code du patrimoine, nomme l'ABF qui prend des décisions. C'est-à-dire que le Préfet, ne peut pas me dire de changer mon avis en tant qu'ABF, en tant que chef de service oui. Si j'écris une lettre à machin ou un avis, en tant que chef de service, le SDAP qui est sous son autorité, il peut dire : MENGOLI, là je ne suis pas d'accord, vous me réécrivez autre chose, ça il a le droit. Mais en tant qu'ABF, il peut faire tout ce qu'il veut, ce n'est pas qu'il s'en prive des fois, ce n'est pas que ça ne s'est pas fait, ce n'est pas qu'il y a eu des pressions, ce n'est pas tout ça. Mais mon avis d'ABF, il n'a pas pris le dessus. Donc ça s'est un archaïsme, c'est ça que je ne supporte pas, les maires, tout. Parce qu'un préfet, il est là, il m'a dit : on est là pour arrondir le truc, surtout déréglementer là où ça embête les élus. Ils sont là pour ça, pour mettre de l'huile, pour faire que ça tourne »

Mais avant d'être administratif, c'est un technicien :

« Avec l'ABF ils se trouvent dans un cas de figure un peu compliqué, d'un architecte, c'est-à-dire d'un technicien, ce n'est pas un administratif, parce qu'aujourd'hui, l'administratif, sachez le, c'est un type qui est capable de manager, on va lui dire qu'il est capable de faire de la transversalité, c'est-à-dire aller dans tous les Ministère, vendre ce qu'on lui demandera de vendre. C'est-à-dire que en gros, il croit à rien, il ne pense rien, il gère des bonhommes, il applique sans se poser de questions. C'est ça qu'on lui demande et plus vous êtes comme ça, plus vous montez haut dans la hiérarchie des fonctionnaires de l'état. »

9.4.18. Une mission pédagogique, un rôle de formateur

Sa mission est également pédagogique, et contenu de fait dans les directives de sa mission :

« Les architectes des bâtiments de France ont aussi pour mission la sensibilisation et la pédagogie en direction des élus et du public,

et le maintien des savoir-faire, des techniques et matériaux traditionnels »¹³⁰.

On verra que porté par cette mission « pédagogique », cette "parole de la culture" à répandre, finit par s'adresser à l'ensemble des acteurs, élus, architectes et habitants.

Le rôle de l'ABF est celui « d'éclairer » la maîtrise d'ouvrage ce qui doit permettre à cette dernière de poser et libeller par la suite un programme correct à des architectes. L'ABF et les architectes dans leur ensemble apportent « *capacité d'analyse, de décision, d'évaluation, d'appréciation* » aux maîtres d'ouvrage et notamment aux élus. Il a à leur égard un rôle didactique. A son contact, les autres sont à la fois renseignés et enseignés.

Défendant son projet il a à développer des arguments. Ce sont ces derniers qui constituent la formation.

Il doit lui se former lui-même. Heureux d'apprendre, il doit se former lui-même, se tenir régulièrement informé, sans que quelqu'un ne soit spécifiquement délégué à cela dans son entourage professionnel. Ce savoir constitue une des conditions de validation par l'autre de son expertise :

« Je crois qu'en tout, cas par rapport à Seine Saint Denis, là aussi, on est sur un territoire où il y a de très gros enjeux, des gros projets, des projets urbains. C'est une chance, le territoire, c'est vraiment enthousiasment parce qu'on a donc la chance de voir des architectes de haute volée passer ici. Et de fait, quand même obligé d'affûter son discours, enfin prétentieusement, mais enfin d'essayer de se montrer un peu moins bête. C'est sûr que quand vous exercez en province, vous avez la gloire locale qui vient vous voire pour faire une (...) de projet parisien etc. Et puis que vous avez 95% de vos projets, il n'y a pas d'architectes et puis que les élus, c'est des Maires agriculteurs. Et puis tout ça. C'est vrai qu'au niveau du discours théorique, de la culture etc. Ca vous ramène à quelque chose de plus simple, de plus basique. Aujourd'hui quand j'ai affaire à Pleine Commune, il y a une armée d'urbanistes qui sont beaucoup plus nombreux que ce qu'on est ici. Mais pour le coup, notre position à nous, nous permet d'attaquer, d'être pertinent sur des tas de points, de poser des questions. Alors quand on nous sort des questions comme le grand Paris, comme la métropole, comme les grandes hauteurs, parce que sur Pleine Commune ils veulent monter des tours partout, sur la question du logement social, la question es friches industrielles qu'on transforme en tertiaire. Quand on a des projets comme les grands moulins. Enfin, il y en a partout, il en pleut à tout va. Donc les interlocuteurs, c'est tous les types du

moment qui sont là. Avec aussi une grosse propension dans le contexte à ce qu'on délègue énormément et (...) énormément au privé, c'est-à-dire à des groupes bancaires financiers qui s'associent à un architecte grand prix d'urbanisme de référence, qui sert d'alibi pour venir vendre son nouveau quartier, nouveau, éco quartier si possible. Et tout ça commence par une table rase de tout ce qu'il y a. Enfin on est aussi dans une, je crois dans un contexte, où on est obligé d'avoir un bout de réflexion, d'être un peu pertinent et d'avoir... Un bout de discours, un bout de connaissances sur l'actualité (...) »

9.4.19. L'intervention sur les espaces non protégés

Au cours de l'entretien, il n'évoquera son rôle au niveau de la cité-jardins que de manière ponctuelle, la discussion s'orientera davantage vers. Les projets ANRU, au niveau desquels il semble être amené à travailler plus régulièrement et qui concentrent davantage de conflits et de négociations. Ainsi il parlera peu de la cité-jardins de Stains, le considérant comme un lieu où les négociations ne sont pas les plus conséquentes, c'est à dire comme lieu soulevant peu de débat du fait du consensus d'emblée acquis de sa protection et du travail à réaliser ensemble. La cité-jardins s'apparente pour lui et en regard aux autres lieux où il est amené à s'exprimer davantage à un terrain "apaisé" :

« je ne veux pas dire que je vais me reposer sur une cité jardin, mais c'est vrai que par rapport ce qu'on peut éprouver, vivre et tester sur le reste (...) Et donc tout le monde se livre assez bien à l'exercice de dire : on met ça en valeur et on fait quand même très attention à ce qu'on fait. Tout en sachant qu'il faut répondre à des besoins des habitants, il y a des questions sur les stationnements, sur les espaces publics, mais il y a une chose. Donc ça demande des discussions, mais il n'y a pas véritablement de conflits, on est, enfin j'aimerais vivre plus souvent des projets de ce type là, même quand ça ne tourne pas bien avec Grifo. Enfin Grifo, ce n'est pas de sa faute... »

Pour lui la question du patrimoine, est celle parmi les plus conflictuelles. Au cours de l'entretien il dira qu'en fait les interventions qui lui coûtent le plus de temps et non rémunérées sont celles qu'il mène sur des espaces non protégés... c'est à dire hors de son périmètre à priori d'action.

« qui en plus ce n'est pas protégé par définition donc on est encore plus illégitime à la limite de parler de tout ça. Là il y a vraiment les mécanismes de négociation ou de pas négociation, les mécanismes de la réhabilitation du patrimoine social et du jeu d'acteur là-dessus, là ils sont autrement plus ardues que sur la cité

¹³⁰ http://fr.wikipedia.org/wiki/Architecte_des_b%C3%A2timents_de_France

jardin, les cités jardins. Alors il y a eu le cas de la cité jardin de Stains, puisque Stains est passé avec le Clos Saint Lazare quand même, en proche d'être en renouvellement urbain, qui reste comme la cité de la Muette avec le même bailleur, l'office HLM. Donc de fait, comme c'était protégé, il n'y a pas eu de, on ne s'est pas posé la question d'une démolition, il y avait pas lieu, mais quand même »

En définitive, ce n'est pas un travail qui ne s'applique que pour les espaces protégés puisqu'il intervient sur des bâtiments du type des Courtilières, où comme il le précise, ces lieux ne sont pas des espaces où la question de l'avis de l'ABF apparaît sur le permis de construire et pourtant ce sont ce type de lieux qui se révèlent pour lui des plus chronophages :

« Je suis dimensionné sur un service qui est dimensionné en fonction du nombre d'avis ABF qu'on donne aux abords des monuments historiques. Et les gros trucs qui vont me prendre du temps, c'est justement ce qui est en dehors de ces abords. Toutes les cités dont on parle là, elles ne sont pas dedans. Donc on est sous-dimensionné, c'est-à-dire, qu'un SDAP n'a aucune capacité d'étude, je vous disais : la question de la maîtrise d'œuvre sur des monuments historiques classés, certains services le font encore ». Pour nous, on a plié, moi j'ai plié la boutique dessus, je ne peux décemment pas faire une maîtrise d'œuvre même d'entretien, même de réparation, même ça. Ce n'est pas qu'on ne veuille pas, qu'on ne sache pas »¹³¹

De fait ce sont également ces lieux là qui polarisent son intérêt et son attention car ce sont ces lieux qui sont aujourd'hui des lieux d'actualité et d'enjeux.

Sur ces lieux là, il précède la décision juridique de protection. De fait il déplace et place de la valeur en se positionnant au cœur des négociations et oblige à en tenir compte. Sa présence elle-même change la donne. La manière de l'inclure en tant que personne ou lui de s'inclure déplace la focale "patrimoine".

¹³¹ Regrettant de n'avoir aucune documentaliste, il regrette également de n'avoir aucunes archives "organisées véritablement".

10. LES ARCHITECTES : DE LA FORMATION A LA PRATIQUE

10.1. L'arrivée dans le domaine des professionnels de la réhabilitation

10.1.1.1. Jean BOIDOT

L'expérience de la réhabilitation n'est pas affaire de novice. L'architecte doit avoir « le cuir solide ». C'est une question avant tout de choix, il faut « aimer ça », comme le dit J. BOIDOT. Pour lui, c'est lors de l'opération de la cité du Champ des Oiseaux de Marcel Lods, qu'une prise de conscience patrimoniale s'opère véritablement avec le glissement de la conscience d'une valeur du tangible à la notion d'aspect patrimonial. Ce moment est lié à l'affirmation du professionnel en tant qu'architecte.

L'architecte Jean BOIDOT a quitté ses activités de scénographe pour des raisons, entre autres, financières, afin de rejoindre son cousin sur un programme de réhabilitation de la cité des Sablières (cité cheminote). Ce projet le séduit car c'est un projet de « maîtrise d'œuvre en relation avec l'habitant », rapport qu'il affectionne et qui déterminera la suite de son parcours professionnel¹³².

Cette entreprise de réorganisation et de relogement des habitants avec travaux en site occupé, qu'il qualifie d'audacieuse pour l'époque, le forme : il s'agit d'aller directement s'affronter aux gens, d'aller « les voir chez eux ». C'est une démarche nouvelle. Cette expérience d'apprentissage de la réhabilitation est démarrée sur des pavillons individuels. Ce projet, mené à bien sera une des garanties de sa sélection pour la cité-jardins de Stains.

Il se retrouve dans ce métier qui apparaît peu gratifiant et dont on lui présente d'abord les contraintes et autres aspects négatifs. Il insiste sur le fait que c'est une façon de faire de l'architecture peu reconnue et ingrate :

« au sein des groupes c'est pas le gars qui vient de construire un lycée ex-nihilo qui se retrouve en réhabilitation. Alors pour certains c'est une punition énorme de se retrouver là obligé d'écouter, de subir les quolibets. C'est quand même un métier usant. Normalement quelqu'un qui fait de la réhab pendant

¹³² Les extraits d'entretiens sont issus sauf mention contraire des entretiens réalisés les 13/03/09 et 07/04/09.

4,5 ans, puis il refait autre chose. Celui qui est vraiment sur le terrain, après ça il prend du grade et il en fait bosser d'autres »

10.1.1.2. Ignace GRIFO

L'expérience de l'agence GRIFO en matière de réhabilitation débute lorsqu'elle remporte en 1989 le concours national de la réhabilitation de la cité Dunlop à Montluçon : *« l'enjeu était à la fois du comment transformer ce territoire tout en conservant son identité historique »*¹³³. Il dit qu'il s'agissait alors de trouver *« un équilibre assez fin entre démolition et reconstruction »* pour un lieu où se conjuguaient qualité d'espace public et qualité d'habitat. Suite à ce projet, l'APHP (Assistance Publique des Hôpitaux de Paris) confie à l'agence la réhabilitation de la cité-jardins de Draveil. C'est donc avec ces références sur l'habitat et la réhabilitation qu'il arrive au Pré-Saint-Gervais.

Mais à la différence du Pré-Saint-Gervais, il s'agissait d'une intervention de type restructuration comprenant des démolitions des reconstructions de bâtiment et la création d'espaces publics. Autre point important, il s'agissait d'une réhabilitation en site non-occupé. Dans le cas de la cité Dunlop, il s'agissait de réfléchir à :

« Comment transformer ce territoire et à la fois conserver son identité donc c'était à la fois son histoire et sa transformation. On voulait pas faire table rase de la cité et on ne pouvait pas non plus tout conserver. Donc il fallait trouver un équilibre assez fin entre démolition et reconstruction. Donc on a fait ce boulot là qui était extrêmement long donc on a réhabilité à la fois on a reconstruit on a conservé, on a travaillé sur des espaces publics »

Comme pour l'architecte Jean Boidot, l'arrivée sur la cité-jardins d'Ignace Grifo est d'abord une affaire de prise de conscience patrimoniale. Il ne s'agit pas d'arriver sur un terrain vierge à construire mais de travailler sur un lieu détenant déjà un ensemble de qualités architecturales. L'observation et l'étude du lieu permettent déjà une prise en compte et un respect de l'œuvre d'un autre architecte.

Ce qui frappe l'architecte dans la cité-jardins

¹³³ Les extraits d'entretiens sont issus sauf mention contraire des entretiens réalisés les 13/03/09 et 07/04/09.

du Pré-Saint-Gervais c'est avant tout la pauvreté des matériaux, qui n'empêche pas la reconnaissance de la démarche rigoureuse et volontairement qualitative de la part de l'architecte Félix Dumail. Se joue là en quelque sorte une forme de révélation professionnelle : indépendamment de la technique et des matériaux la cité-jardins peut s'enorgueillir d'une qualité certaine qui est une qualité spatiale où vivent près de 3000 habitants. Ce moment là est également un moment décisif qui décidera de la posture à venir de l'architecte dans la défense du projet de réhabilitation qui débute.

10.1.1.3. Philippe VILLIEN

La formation de l'urbaniste prend du temps et passe par l'assimilation de procédures et de compétences. L'apport d'autres professionnels est essentiel pour développer la capacité à acquérir les compétences. Mais c'est le terrain et dans l'expérimentation que se renforce véritablement le savoir.

Philippe VILLIEN n'est pas un architecte expérimenté dans le domaine de la réhabilitation, comme Jean BOLDOT ou Ignace GRIFO. Néanmoins, dans le projet de l'hôpital de Purpan, il expérimente la consultation des gens qui y travaillent pour établir la programmation.

« Normalement, on fait toujours de l'urbanisme sans jamais aucun usager, c'est étonnant. (Le projet de Ranguel), c'est le vrai précédent pour le moment d'une concertation, de fonctionnement en ateliers, enfin, une réunionite aigüe, on va dire »

Mais, dans le projet de TASE, ce qui l'intéresse, c'est que les habitants fassent remonter leur « vie matérielle » pour nourrir son approche, mais aussi les caractéristiques du lieu, plutôt sous forme statistique, dans la proportion entre les maisons et les jardins, par exemple, que dans la reconnaissance des qualités architecturales et urbaines.

A la suite de la perte de confiance qui va aboutir à l'échec de la mission, Philippe Villien reconnaît que c'est une erreur de ne pas intégrer le contexte dans les intentions du projet.

« Ce que je n'ai pas bien géré c'est une opération urbaine qui est déjà là, pas trop affichée, mais qui a

son fonctionnement. C'est à Bruno DUMETIER de faire les documents en dehors du périmètre. Mais il ne les fait pas. C'est bizarre que ce type de discussions ait lieu à ce moment là (à la fin de la concertation) Mais l'hypothèse de la rivalité professionnelle est possible. »
Philippe VILLIEN 30/09/09

10.1.2. Un accès aléatoire et peu lisible à la commande

Yves NEDELEC, actuel directeur de l'ODHLM 93 avec qui J. BOLDOT a travaillé sur la réhabilitation d'un immeuble d'Aillaud alors qu'il était employé chez Bouygues, l'informe du projet de réhabilitation de Stains. Si un appel d'offre à la maîtrise d'œuvre est lancé, les critères de recrutement ne reposent pas pour autant sur un concours, dans les termes d'ordinaire entendus pour un projet d'architecture. Jean BOLDOT est en fait sélectionné, après discussion en face à face avec le commanditaire pour sa compétence à porter la négociation avec les locataires entendue ici comme la capacité à discuter et à ménager les habitants. Ainsi donc, l'écoute individuelle, avant même que ne démarre le projet est à ce moment là fondamentale : c'est une réelle compétence.

Philippe VILLIEN est sélectionné pour sa méthode, pour ses prix, et aussi parce qu'il représente le « troisième homme » dans un appel d'offre où ce sont toujours les mêmes architectes-urbanistes (Bruno DUMETIER et Christian DEVILLERS) qui se présentent. C'est aussi un moyen pour son commanditaire du Grand Lyon de réaffirmer son pouvoir face à des professionnels qui travaillent déjà avec les villes de Villeurbanne et Vaulx-en-Velin.

Les références d'Ignace GRIFO notamment l'expérience de la cité Dunlop, portant sur l'habitat et la réhabilitation, fait que l'équipe est retenue en février 1993. Mais à la différence du Pré-Saint-Gervais, il s'agissait d'une intervention de type restructuration comprenant des démolitions des reconstructions de bâtiment et la création d'espaces publics. Autre point important, il s'agissait d'une réhabilitation en site non-occupé. Dans le cas de la cité Dunlop, il s'agissait de réfléchir à :

« Comment transformer ce territoire et à la fois conserver son identité donc c'était à la fois son histoire

et sa transformation. On voulait pas faire table rase de la cité et on ne pouvait pas non plus tout conserver. Donc il fallait trouver un équilibre assez fin entre démolition et reconstruction. Donc on a fait ce boulot là qui était extrêmement long donc on a réhabilité à la fois on a reconstruit on a conservé, on a travaillé sur des espaces publics »

La cité-jardins du Pré-Saint-Gervais et son architecture contemporaine pour l'époque mais également ses ateliers d'artistes le séduisent et l'incitent à présenter sa candidature. Il est retenu à l'issue d'un appel d'offres.

10.1.3. Modes d'innovation dans les méthodes : Philippe VILLIEN

La crise de la commande rencontrée par Philippe VILLIEN dans les années 1990 l'oblige à réorienter sa pratique professionnelle, initialement constituée de « petites » maîtrises d'œuvre vers les études urbaines. Pour ce faire, il choisit d'innover. Pour avoir accès à la commande, l'idée de Philippe VILLIEN, alors associé à Frédéric BONNET, est d'innover dans la conception des études urbaines et les méthodes.

« des études qui tiennent compte du contexte, idée que le morceau qu'on doit faire est dans la trajectoire qui à commencé avant, qui finit après ça changeait complètement la manière de travailler par rapport aux anciens urbanistes(...) On était une jeune équipe qui n'avait pas de références, mais qui avait la bonne méthode »

La question est également de réinventer un langage qui transforme l'urbanisme, alors essentiellement réglementaire, en projet urbain. Les méthodes de communication et de représentation sont elles aussi à réinventer, car nous sommes alors aux commencements de l'ère informatique.

« CLASSER : Après on a mis en place une méthode qui est plutôt d'origine scandinave parce que Frédéric Bonnet a beaucoup étudié, il s'est beaucoup formé dans l'esprit scandinave et finlandais. Et ils avaient une longueur d'avance sur les documents de planification et notamment la manière de regrouper les règles pour guider l'action. Donc c'est là qu'on a mis au point la première fois la trilogie de la boîte à outils, tout ce qui est de l'ordre des flux, circuler, tout ce qui est de l'ordre du bâti, densifier, tout ce qui est de l'ordre de l'extérieur, paysage. Au début, on a fait théâtraliser, d'ailleurs. Le mélange de Roland Barthes et de technologie scandinave. Parce que moi c'est par rapport à Barthes que dans l'introduction de "Sade Fourier Loyola", il y définit des opérations pour créer une langue, inventer

une langue. Des logothètes, il appelle ça

COMMUNIQUER : cet investissement sur la manière de cartographier de, mais qui n'était pas basée sur une concertation, c'était plutôt l'idée d'une étude attentive de fonctionnement de la ville et de savoir la retranscrire pour qu'on la prenne en compte dans le projet, dans la conception qu'on a découvert le dialogue, le problème de comment communiquer les études, avec des techniques qui étaient encore moyenâgeuses: transparents, on photographiait l'écran de l'ordinateur pour faire des diapos, en développement une heure. Et après on leur projetait des diapos pour être mieux que les transparents, sur lesquels on ne voyait pas grand-chose de la cartographie couleur. D'autres spécialisations professionnelles qui augmentent le savoir-faire actuel. Une des particularités du parcours de Philippe Villien est d'avoir associé différents savoir-faire à différentes époques. Cela lui permet de définir plus clairement le rôle de chacun des acteurs.

IDENTIFIER : Donc il a fallu être assez clair dès le début sur ce qui relevait de la conception et ce qui relevait de la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage. Donc j'étais assez aidé là-dedans pour avoir fait avant des programmations, en tant que programmiste sur des musées. Donc là le point de vue maître d'ouvrage, moi j'étais formé dedans puisque la période d'avant, j'adossais programmation et maîtrise d'œuvre »

En l'absence de références similaires, les prix et reconnaissances de la profession peuvent apporter une garantie à des maîtres d'ouvrages audacieux.

« Donc c'était mon deuxième prix de jeune. Après les jeunes architectes, c'est les jeunes urbanistes. Et le chargé de projet voulait quelqu'un qui ait soit une garantie, donc paf, il a dit le palmarès des jeunes urbanistes. Et c'est une période où on faisait des appels d'offre, où il ya avait à la fois de la méthodologie et des croquis. Un peu de croquis quand même. Après ils savaient pas du tout ce qu'on pouvait faire sur le terrain. A part qu'on était quand même, qu'on voyait l'urbanisme comme projet, mais ça, bon, ça paraît évident. On dessine quoi. Voilà puis il y a une sorte de garantie, de savoir faire. Et à la limite, ça lui suffisait, à Salamon »

10.1.4. Modes d'innovations dans l'approche de terrain : se nourrir du contexte : Jean Boidot et Ignace Grifo

10.1.4.1. La reconnaissance immédiate de la qualité du lieu

L'expérience de l'agence d'Ignace GRIFO et de Jean BOIDOT en matière de réhabilitation permet à l'architecte la reconnaissance immédiate de la qualité du lieu sur lequel il intervient. Ce moment est décisif pour la suite de la réhabilitation.

L'architecte Jean BOIDOT a en outre connaissance du contexte dans lequel il évolue et porte attention au travail de ses confrères. Ainsi il cite la cité-jardins Germain Doreil au Blanc-Mesnil qui a exigé la conservation des enduits. Pour Ignace GRIFO, au début du projet, c'est la qualité spatiale de la cité-jardins qui le frappe en premier lieu ainsi que la constatation d'une architecture de qualité avec des matériaux de qualité mineure :

« avec Félix Dumail, on est dans une démarche de qualité spatiale même si les matériaux utilisés sont extrêmement pauvres mais une grande qualité une grande rigueur sur la forme et sur l'espace architectural. C'est la grande leçon de cette cité-jardins qui est que la qualité elle est liée à l'espace, sa forme et pas aux matériaux. Ça veut dire qu'on peut faire des choses bien indépendamment de la qualité des matériaux qu'on utilise. »

10.1.4.2. La reconnaissance savante de la qualité du lieu

Cette prise de conscience n'est pas immédiate mais progressive. L'architecte Jean BOIDOT s'appuie sur les livres de Jacques LUCAN et les réalisations d'Emile Aillaud à défaut de pouvoir s'appuyer sur des documents existants, de l'architecture des années 1950/70 et ce notamment pour la réfection des halls d'entrée, par exemple. Cependant Il relève l'inadéquation d'une architecture de ces années avec des usages contemporains : « on ne peut plus faire vivre les gens dans les propositions d'Aillaud ». C'est là également tout le défi à relever qui est celui de permettre à l'espace de révéler et d'accueillir de nouveaux usages.

L'architecte marque son respect en premier lieu dans le souci du détail existant, méthode qu'il se réapproprie. Double respect à la fois pour le « tout dessiné » mais également pour le « tout exécuté » dans un « degré de sophistication » qui ne semble plus permis aujourd'hui. L'émerveillement est aussi celui relatif à la réalisation technique :

« il y a de la pâte de verre incrustée dans les sous faces des balcons, je ne sais pas comment ça a été incrusté ! Parce que à cette époque là les moyens de levage n'étaient pas les mêmes c'est pour ça que Lods avait fait tous ses éléments manu portables maintenant ça ne serait pas trop accepté car le mec qui fait ça pendant un an. Là il faut qu'un archéologue vienne me dire comment ça a été fait car comment couler incruster

ces dessins. Ces mosaïques ce sont des merveilles »

Cette observation fine de la qualité architecturale se double, dans le cas de Jean BOIDOT, d'une attention pour l'histoire de la cité, qui l'a poussé à se rendre aux archives départementales pour y chercher des documents au moment de l'appel d'offre.

10.1.4.3. La découverte de l'exigence des habitants

Les exigences de l'habitant n'étaient pas un paramètre qu'il était au départ prévu de considérer, en tous cas, au moment de l'appel d'offres. Or, ils entrent d'eux-mêmes dans le projet. L'histoire de la cité est aussi celle des habitants, c'est un « patrimoine social » avec lequel il faudra composer. L'architecte Jean BOIDOT reconnaît que les habitants ont :

« leur mot à dire (...) surtout et c'est là toute la différence de l'intervention en site occupé. Il faut faire avec les gens qui sont dedans ».

En somme rien ne peut être fait sans consultation puisque toute action est rendue visible. Et c'est ainsi que l'architecte prend acte de la découverte de l'exigence des habitants.

L'absence de diagnostic réalisé au préalable de la part de l'ODHLM 93 au Pré-Saint-Gervais génère au final un certain nombre de surprises. La réhabilitation ne peut se faire sans toucher à tous les aspects ; ainsi d'un simple coup de neuf, on passe progressivement à l'obligation qui s'avère plus que nécessaire des mises aux normes électriques et de l'organisation des réseaux d'eau. Parallèlement on se rend compte que s'éveille une exigence des habitants qui était loin d'être prévue au départ :

« Plus on grattait et plus on se rendait compte que les gens avaient des exigences. » Ignace GRIFO.

Cependant, l'architecte reconnaît :

« Ça c'est la grande leçon après la chance c'est de travailler dans un lieu magique, un peu fort, assez beau, quand même c'était un lieu assez fort, nous enfin de compte nos interventions à part les sas où on a essayé d'apporter une réponse qui soit architecturale à un problème qui est un problème d'espace le reste est assez invisible »

10.1.5. Une culture fonctionnelle

Au-delà de la connaissance du lieu, Philippe VILLIEN revendique une culture fonctionnelle, acquise au gré de ses expériences professionnelles multiples.

« Je pense que du coup l'approche urbanistique que j'ai eue après, elle est forgée dans cette idée qu'il faut avoir une très bonne culture fonctionnelle, quand même. L'usage c'est infini, quoi. Tout le temps on est en train de renforcer cette culture de l'usage qui est le vrai socle pour dialoguer avec tous les acteurs »

10.1.6. Une nouvelle approche de soi : apprendre en permanence

10.1.6.1. La compétence de la modestie

Intervenir sur une création architecturale reconnue patrimoine oblige l'architecte à la posture modeste de celui qui reconnaît réaliser de petites opérations. Comme le souligne l'architecte Jean BOIDOT, *« on n'est pas des architectes créateurs, on est des architectes restaurateurs »*.

Ainsi l'architecte travaille « à l'identique ». Il est modeste dans sa réhabilitation et notamment dans l'empreinte qu'il imprime au site, qui doit se voir aussi peu que possible.

Cependant ; l'architecte souligne à plusieurs reprises l'ingratitude de la réhabilitation, loin des revues d'architecture et de la notoriété des architectes créateurs.

10.1.6.2. De la compétence technique à la compétence sociale : Il y a du monde à l'intérieur du patrimoine

L'architecte au cours de son expérience en réhabilitation opère un glissement du regard : de la façade vers l'intérieur, du patrimoine vers les habitants. Le respect dû à l'intérieur bâti s'étend à ceux qui l'habitent.

La spécificité de l'architecte de la réhabilitation est l'obligation d'intervenir dans un site habité. Pour l'architecte, les habitants forment à eux seuls « un univers, un monde à part ». Et la mission de l'architecte est de rendre habitable ce patrimoine. Toutefois, cette mission n'est pas acceptée avec autant d'enthousiasme par tous les architectes. Comme le souligne Jean BOIDOT,

« Lui (Laurent ISRAËL, architecte retenu pour réhabiliter les maisons individuelles de la cité-jardins de Stains, puis finalement évincé) n'était pas intéressé par la restauration et les habitants dedans lui, il n'y a qu'un truc qui l'intéressait, c'était de faire des extensions de faire des superbes petites extensions raccrochées au bâtiment mais, non ça ça ne peut pas passer ou alors il faut virer tout le monde »

Malgré tout, au Pré-Saint-Gervais, l'architecte Ignace GRIFO se nourrit des extensions réalisées par les habitants pour proposer de petits sas d'entrée, inspirés par les cafés parisiens.

10.1.6.3. Modestie et respect : le principe de réversibilité imposé par l'ABF

« Sachez le c'est ça qui est important sur ce site là ces cité-jardins, c'est la modestie et le respect. Peut être que d'autres ABF auront envie que d'autres viennent s'écarter sur des portes ultra contemporaines quelque chose comme ça mais je ne pense pas que ce soit la tendance »

La modestie de l'intervention, sa discrétion et sa réversibilité sont imposées par l'ABF. Alors que l'attitude dogmatique du SDAP est soulignée par Ignace GRIFO au sujet de l'impossibilité de la réfection des enduits, il ne parle pas de la tolérance dont il a bénéficié pour imposer sa signature dans le projet de rénovation de la cité-jardins du Pré St Gervais. En effet, bien qu'il insiste sur « l'invisibilité » de son intervention, ses choix sont néanmoins tout-à-fait perceptibles. Voir les figures. Figure 48, Figure 49, Figure 50.



Figure 48 : Réseaux et cheminements refaits à neuf, implantation de nouveaux mobiliers, luminaires, réfection des murets et clôtures revendiqué par l'architecte. La longueur des travaux a été mal vécue par les habitants.



Figure 49. Un des principaux points d'achoppements du projet a été la réfection partielle des enduits « mignonette » imposée par l'ABF et subie à la fois par l'architecte (qui aurait préféré une réfection totale et la pose d'un isolant extérieur) et par les habitants.



Figure 50. Les « bricolages » des locataires, qui s'approprient leur logement comme s'ils en étaient propriétaires, inspirent la création de sas à l'architecte, qui uniformise les entrées, les clôtures, etc.

PARTIE 4 : LA NEGOCIATION

11. CONSTRUIRE LE RESEAU DES ECHANGES DE L'ARCHITECTE

Beaucoup de projets se font sans les architectes, pourquoi et comment, dans les trois exemples que l'on a décrits, a-t-on recours à leur savoir ? Le réseau d'acteurs dans lequel est pris l'architecte, les champs culturels qu'ils partagent, les influences qu'exerce chaque groupe d'acteurs sur l'évolution du projet nous sont apparus comme déterminants. Ce chapitre détaille les éléments nécessaires à la construction de la négociation par les architectes.

Dans les portraits des architectes, nous avons commencé à introduire l'idée que chaque professionnel que nous avons ethnographié incarne une façon bien particulière de mener le projet. Ainsi, nous avons fait émerger trois échelles d'intervention et trois pratiques différentes.

Jean BOIDOT apparaît alors comme le professionnel de *l'architecture domestique*. Les relations qu'il entretient avec l'ensemble des acteurs est menée sous le sceau du recentrement sur les problématiques de l'habitat et de l'habitant, et ne s'étend pas aux questions urbaines et de projection dans l'avenir. Ignace GRIFO serait, quant à lui le spécialiste de l'architecture urbaine, intéressé par les prolongements extérieurs du logement. Quant à Philippe VILLIEN, il apparaît comme l'architecte du projet urbain, impliqué dans toutes les échelles de la ville et les projections dans l'avenir.

Pour aborder la question de la construction des échanges permettant la négociation, nous allons préciser pour chacun ce qui fait la spécificité de leur approche.

11.1. Construire un langage et des outils

11.1.1. Jean BOIDOT

11.1.1.1. Méthode de communication du projet : de l'architecte à l'habitant

L'univers de l'architecte tel qu'il apparaît au travers de l'entretien de J. BOIDOT, c'est l'univers des gens : c'est la question de la responsabilité sociale de l'architecte. C'est cet univers là même qu'il s'efforce de retraduire dans ses dessins et croquis afin de rendre l'opération intelligible.

11.1.1.2. Le dessin comme support de l'échange avec les habitants

Les éléments de langage utilisés sont les signifiants de l'univers des habitants où les perspectives proposées reprennent un dessin de logement non idéalisé, reprenant des éléments de la vie quotidienne et reflétant leurs conditions socio-économiques

« le chat sur son sofa (...) un ameublement pas idéalisé... le bon vieux buffet Conforama », J. BOIDOT.

Loin des revues d'architecture, c'est plutôt de celles des revues des promoteurs et de leurs techniques de représentation dont s'inspire le maître d'œuvre toujours dans le souci de rendre lisible et compréhensible ses idées et leur possible application.

L'illustration de la proposition permet de mettre l'état existant face à l'état futur. De plus la construction d'une variation typologique permet d'ouvrir des possibles qui ne se retrouvent pas dans de la construction neuve où le locataire ne peut choisir.

11.1.1.3. Le compte-rendu comme support de l'échange avec le maître d'ouvrage

Le document a valeur de « manuscrit » pour reprendre les termes de l'architecte. Le document est élaboré au fur et à mesure de la tenue de la réunion sous les yeux des uns et des autres qui en ont une restitution immédiate :

« j'ai un talent pour ça je ne suis pas modeste mais je sais les mettre en forme et je peux vous dire qu'à la fin de la réunion les gens partent avec mon manuscrit. Ce n'est pas encore dactylographié mais ils savent qu'ils »

ne sont pas obligés d'attendre. J'ai pris mes petites notes remises en forme et tout ce qui a été noté, a été noté devant eux. Je signe mon petit bon, avant on faisait ça avec un manifold mais je ne vais pas leur imposer de tout réécrire, je fais des copier-coller réels avec mes ciseaux et ma colle »

Le compte-rendu a cette autre valeur qui est celle de preuve en cas de litige avec l'entreprise ou autre. C'est la maîtrise d'œuvre qui prépare les éléments de présentation et de projection.

11.1.1.4. Outils permettant la mise en place d'« une culture de l'arrangement »

Tout est mis en place pour une stricte transparence mais surtout pour permettre un suivi régulier et rigoureux de l'ensemble des opérations et réactions dans la conduite du projet. Il y a là un savoir faire de l'architecte aguerri aux pratiques de réhabilitation. A travers les outils de phasage du chantier, l'exigence est de mise dans la tenue d'un calendrier où c'est l'architecte qui impose à l'Office, ponctualité, rigueur des tenues de réunion et rapidité des prises de décision. Il invite également l'ensemble des partenaires à être à l'écoute. Ce faisant, il inverse les rôles entre la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage.

Sa note méthodologique à l'adresse de l'OPH 93 est un véritable manuel de la conduite d'un projet de réhabilitation où l'agence se permet un rappel historique à visée didactique :

« La permanence des interlocuteurs, la confiance acquise lors des précédentes tranches d'étude sont des gages de fiabilité et de gain de temps : la cité-jardins de STAINS est une réussite due à la confiance que l'OPHBM DE LA SEINE avait accordée aux architectes Gonnot et Albenque. Aurait-elle eu la même longévité, le même harmonie si elle avait été confiée à une succession d'architectes ? (...) Nous souhaitons que notre approche de la restauration puisse se développer sur l'ensemble de la cité-jardins, sans cesse enrichie par l'apport de l'expérience acquise auprès de l'OPH 93 (...) Patience, opiniâtreté, optimisme et méthode sont nécessaires pour mener à bien un programme aussi vaste. Notre équipe semble pouvoir réunir ces qualités en y associant bien sûr une grande modestie. » (A&B, note méthodologique)

Des outils de communication sont mis au point, un cahier d'observation est mis à disposition au point d'accueil. Les demandes des locataires sont répertoriées chaque

semaine et leur traitement prise en compte.

Il y a des contacts réguliers avec les représentants de l'Amicale des locataires en prolongement des ateliers de la phase études.

« Il faudra aller vite sans se précipiter, beaucoup comprendre et beaucoup expliquer, sauvegarder un patrimoine et lui apporter le confort et la sécurité. Une réflexion exclusivement architecturale ou exclusivement sociologique ou exclusivement technique resterait stérile » (idem)

Cette méthode ne leur permettra pas cependant de se situer au-delà du cadre de l'habitat domestique dans le cas de Stains. Le rôle des autres intervenants dans le cadre de ce projet à une échelle plus étendue sera donc déterminant car l'architecte n'apparaît pas comme le coordinateur de toutes les échelles mais laisse en quelques sortes ce rôle à l'ABF.

11.1.1.5. Le logement témoin comme principe de précaution

Le logement témoin peut se lire comme un des principes de précaution que l'architecte de la réhabilitation met en œuvre pour remporter la confiance et l'adhésion des habitants. Il s'agit de témoigner de sa capacité à rendre visible et compréhensible l'opération afin de pouvoir la réaliser, de la même façon que le dessin ou l'esquisse. Il s'agit également d'anticiper certaines difficultés de chantier. A ce niveau là la parole n'est pas suffisante il faut la démonstration matérielle et visuelle de ce qui va être fait. L'exposition devient la langue d'expression unique qui sécurise l'opération à venir.

Le logement témoin initialise aussi une méthode qui est celle de l'ouverture de la possibilité du choix pour le locataire.

11.1.2. Philippe VILLIEN

11.1.2.1. Le rôle du dessin

Philippe VILLIEN insiste sur le rôle du dessin, de la cartographie, dans sa méthode de travail. En effet, pendant la période durant laquelle se forme son savoir sur l'urbanisme, il met au point :

« une méthode de travail basée sur le dessin avec des cartes, une cartographie très surabondante, des maquettes... ça changeait complètement la manière de travailler par rapport aux anciens urbanistes. L'idée d'une étude attentive de fonctionnement de la ville et le retranscrire pour qu'on le prenne en compte dans le projet, dans la conception. Comment communiquer les études avec des techniques qui étaient encore moyenâgeuses. Donc c'est là qu'on a mis au point la première fois la trilogie de la boîte à outils, tout ce qui est de l'ordre des flux circuler, tout ce qui est de l'ordre du bâti, densifier, tout ce qui est de l'ordre de l'extérieur, paysager » ; pour faire le pont, si on peut dire, entre l'urbanisme civil, de quartier, d'extension urbaine et l'urbanisme spécifique de territoire.

11.1.2.2. Le serveur d'échange FTP

L'agence de P. VILLIEN dispose d'un autre outil indispensable : une plateforme FTP qui permet l'échange de documents entre les différents interlocuteurs. En cela, il se substitue au maître d'ouvrage, chargé normalement de la communication des documents, mais dont le système intranet est «étanche». Pour lui, l'enjeu est d'avoir un système moins cloisonné mais cela pose aussi le problème du contrôle de la diffusion. Ainsi les promoteurs sont déjà très bien renseignés et disposent des fichiers originaux. Quant aux habitants, ils ont certainement la possibilité, même sans identifiants, de se procurer les dernières versions du projet.

D'une manière générale, P. VILLIEN considère que son agence est entièrement un outil de travail au service de ses clients. Il a mis en place, au cours des dernières années, une série de protocoles dont le classement des fichiers basé sur les certifications ISO. Les documents de projet sont mis à disposition de tous les acteurs sur une plateforme d'échange qui permet de communiquer autour du projet, de regagner du pouvoir et avoir un impact plus important auprès des habitants.

Philippe VILLIEN s'inspire d'une pratique courante dans le cas de la maîtrise d'œuvre mais peu fréquente dans le cadre du projet. La capacité technique du matériel informatique des architectes est supérieure à celle du matériel des maîtres d'ouvrage, elle permet d'avoir une longueur d'avance sur eux et de se rendre indispensable.

« C'est l'idée du travail d'urbanisme, c'est rendre

transparentes et accessibles les données à un maximum de gens. C'est une grosse part du travail pour debugger pour que les gens aient des moyens de répondre. Donc pour rendre transparentes et accessibles les choses, l'évolution récente c'est d'avoir un serveur FTP, que tu offres à tous les prestataires, à tous les clients. Une sorte de plateforme de mise en commun des rendus. A mon avis, on est un peu à la pointe. Parce que sinon, le système, il est inspiré du gros projet structurant. Ils ont des plateformes sur lesquelles ils mettent tous les plans, tous les rendus et tout le monde pioche dedans avec des droits d'accès gérés. Donc ça c'est classique pour des gros projets de maîtrise d'œuvre. Mais après en projet urbain, à mon avis, c'est assez rare, parce qu'en fait ils ont un système intranet, mais dans lequel tu es étanche, tu ne peux pas aller. Le Grand Lyon, a son intranet qui est organisé, je ne sais même pas comment, parce qu'ils sont assez discrets là-dessus mais ils ont des gros problèmes de stockage et d'archivage. Ils l'utilisent pour la concertation, là. Ils font un site, donc les gens téléchargent chaque semaine les documents qui ont été montrés à la réunion. Ça c'est plutôt très pratique. C'est un renouveau de la diffusion large. Parce qu'avant c'était cloisonné à mort. Trois exemplaires... terminé. Et puis après, que de la reproduction noir et blanc, de mauvaise qualité, qu'à certaines personnes. Donc en gros tes documents, ils existaient à peine. Un impact énorme. Et nous on a accès à beaucoup plus de données, oui. Donc le problème c'est du coup, qui contrôle cet outil de diffusion. Alors là, à Lyon, bizarrement ils sont un peu en retard, ils le contrôlent pas encore. C'est étonnant, ils nous laissent le faire. C'est bizarre. Si à la limite une étude un peu défavorable à mon projet, est-ce que je la mettrais, tu vois par exemple ? Bah, ce n'est quand même pas neutre ce genre de trucs. Et on est en avance, les prestataires, parce que nous, on n'a pas les limitations à 10 mégas en général. En gros les prestataires de service, les privés, sont en avance sur la maîtrise d'ouvrage au niveau des techniques de communication. Ça, ça joue en notre faveur, quoi...Regagner du pouvoir... pendant un laps de temps »

11.2. Ecouter – entendre – captiver : les modalités de l'échange

11.2.1. Jean BOIDOT

« le point c'est d'écouter puis de canaliser puis de les captiver par le projet. Et les captiver bon c'est beaucoup plus facile pour nous en réhabilitation que de faire ça sur un projet d'urbanisme »

L'écoute est à la fois celle des locataires et celle de la maîtrise d'ouvrage, deux groupes à l'intersection desquels se situe l'architecte et dont il s'agit de traduire les intentions programmatiques d'un côté et les souhaits, pas toujours formulés clairement, de l'autre. Et c'est bien cette capacité de traduction qui permet la garantie du projet sur le long terme. L'architecte se retrouve au cœur d'une

complexité générée par une multiplicité d'acteurs et dans le rôle de celui qui doit tenter de concilier tous les points de vue.

11.2.1.1. *Ecouter les habitants*

L'adhésion des habitants ne va pas de soi. L'architecte a affaire à des locataires particuliers dont l'ancienneté dans les lieux rend légitime la prise de parole et les revendications. Celle-ci les rend exigeants quant à un droit de regard sur les opérations menées et ce d'autant plus que les opérations touchent un intime habité.

Cette légitimité par l'ancienneté de résidence dans les lieux place les habitants en position de force face à un architecte qui découvre le terrain et face à un Office dont la non-intervention depuis X années invalide les intentions.

Pour se faire entendre, l'architecte se doit donc d'être à l'écoute. La première chose est donc de reconnaître au locataire sa primordialité, attitude qui lui permettra de faire passer le projet. Ceci fait l'objet d'un processus que J. BOIDOT nommera « culture de l'arrangement » qui renvoie à la posture qui permet d'éviter un choc frontal. Ce que revêt la culture de l'arrangement, c'est par delà l'importance de savoir s'adresser au locataire, la capacité, pour l'architecte de savoir expliquer et présenter le projet. Ainsi la nécessité de maîtriser l'outil communication, de « savoir parler en public dans des réunions »

Ainsi pour mener à bien cette opération, même si paradoxalement la capacité de l'architecte à communiquer n'est pas comprise dans sa prestation, il est laissé à sa gouverne le traitement de ce genre de méthode, il y va de la séduction de l'habitant,

11.2.1.2. *Le flou temporel*

Pour que le dialogue puisse s'instaurer avec les habitants, il est important de ne pas se laisser envahir par les revendications extérieures et les points de détail.

Rendre compte des nuisances à venir tout en respectant une forme de flou dans l'annonce de la temporalité du projet est une des

stratégies de Jean BOIDOT pour continuer le dialogue sans blocage. Il s'agit là de prévenir à l'avance l'intrusion dans la sphère du privé. Poussières, bruits sont les nuisances quotidiennes au sujet desquels sont prévenus les locataires ainsi que d'emblée les probables contretemps malgré les délais annoncés. L'intervention au sein d'un logement pouvant s'étaler sur un mois et demi, voire plus, une certaine forme de flou est de mise dans l'annonce du calendrier de projet.

Tout cela pour prévenir au mieux « le ras le bol des locataires », expression empruntée au titre d'un article du journal *7 jours à Stains* qui semble faire état des réactions des habitants suite à la découverte d'amiante dans des logements de la 3^{ème} tranche de travaux.

11.2.1.3. *La conduite des réunions*

La conduite du projet se fait en lien étroit avec le chargé de réhabilitation de l'Office. Un calendrier de rendez-vous bimensuels est défini d'avance. Chaque point est discuté collectivement puis relayé auprès des habitants au cours des réunions de chantier et auxquelles sont présents des représentants de l'Amicale des locataires. Comme une forme de validation à chaque étape qui empêche le projet de bloquer à un moment ou un autre.

Il y a des documents qui font l'objet de rendus d'étape ; la progression est suivie. A chaque remise la maîtrise d'ouvrage a un délai pour faire sa validation qu'elle fait du reste assez rapidement.

La déclaration de travaux actuellement en cours est celle établie selon les demandes du premier ABF : le raisonnement se fait bâtiment par bâtiment. Des réunions plénières ont lieu régulièrement avec les habitants qui se tiennent soit à la délégation, soit dans la salle polyvalente de l'espace Paul Eluard. Les premières se tiennent avant le lancement de la phase chantier. Elles semblent être organisées par le service communication de l'Office.

Au cours de la mise au point de l'étude, des ateliers ont été mis en place mais ont été de

moins en moins fréquentés : les locataires des tranches à venir mesurant les travaux réalisés sur les premières tranches en plus du bouche à oreille ne jugeaient pas utile de se déplacer. La maîtrise d'ouvrage investit elle aussi ces espaces de discussion mis en place par la maîtrise d'œuvre qui réalise des maquettes.

11.2.1.4. Ne pas arriver avec « un produit fini »

La réhabilitation est une opération rassemblant un nombre conséquent d'acteurs obligatoirement impliqués. Du bureau d'études aux services de chauffage en passant par les services sociaux et l'Amicale et les habitants (puisque'il s'agit d'une intervention au sein de leur foyer), tous se retrouvent aux réunions et se passent les informations.

« Mais c'est comme ça qu'il faut travailler en réhabilitation vous savez c'est avoir une énorme écoute de tout ce qui se passe ne serait ce que pour éviter la pire des choses en réhabilitation c'est d'arriver avec un produit fini que vous ouvrez fièrement »

11.2.2. Philippe VILLIEN

11.2.2.1. Réaffirmer la place de l'architecte dans la concertation

Très mis à l'écart par les techniciens du Grand Lyon et des villes qui négocient le projet à tous les niveaux, même alors que celui-ci n'existe pas encore, Philippe VILLIEN essaye d'utiliser la concertation comme un moyen de réaffirmer sa place.

« Par contre là, il commence à y avoir à chaque réunion, un peu plus de la présence de l'"urbaniste", pour le moment volontairement silencieuse, comme ils disent : "l'architecte en chef est là. Il est là pour vous écouter, donc il parlera très peu". Mais à chaque fois maintenant, je leur chope les paroles 10 minutes à la fin. Et ça, ça a bien marché encore ce coup-là. »

11.2.2.2. Ecouter les habitants au-delà des politiques

« (À propos des services techniques des deux villes) C'est le COS de 2,2 qui les embête. Eux, ils ont dans leur tête un COS de 1,1, 1,2, c'est-à-dire plutôt du R+3. Dans leur tête, ils ont une appréhension d'un COS. C'est clivé, d'un côté, ils veulent un bilan, afficher un pôle tertiaire et des m², c'est la mission carré de soie. D'un autre côté, politiquement, et avec les habitants, ils sont incapables de défendre un truc qui a un look de plus de R+3. Une ville structurée à R+5, 6, 7. Ces

problèmes de densités traduites par de l'épannelage, on en vient au bout de la question maintenant. C'est soit ils disent on fait un parc habité on continue de le revendiquer et ils limitent à R+5 et ils essaient que les îlots soient ouverts. Les objectifs de surface de départ, dans le dossier de la mission carré de soie, étaient à R+6, R+7. En tous cas, moi je les ai trouvés beaucoup plus constructifs que ce qu'il disait.... Mais je ne sais pas qui a raison, entre un maire qui les pratique depuis des années, et moi qui les ai vus à quelques réunions, on n'a pas du tout la même image. Je pense parce que notamment on n'a pas le même but.

Cette attitude qui consiste à s'adresser directement aux habitants, à leur dire ce que sera le projet réellement, c'est-à-dire une ville dense et non une projection sympathique d'une cité-jardins de l'an 2000, va mener à l'éviction de Philippe VILLIEN. En effet, le projet politique, c'est de défendre cette idée de la nouvelle cité-jardins, que Philippe VILLIEN rejette d'emblée.

Pour lui, ce projet n'est pas viable économiquement, et il est hypocrite car il fait abstraction d'une densité extrêmement forte sur la parcelle centrale de l'usine qu'on essaye de cacher aux habitants. Il est certain que son attitude, sa façon de recycler les données existantes réelles dans une vision d'avenir qui ne correspond pas à la commande sert les habitants et dessert les politiques. On peut voir également que le chargé de projet du Grand Lyon, Joseph Salamon, est également dans cette attitude de donner la préférence à l'action des habitants vis-à-vis de ce qui est vu comme le conformisme et l'immobilité des politiques.

Cette façon de séparer les politiques de l'architecte est très particulière aux aménagements du Grand Lyon, où de multiples négociations doivent être menées entre la communauté urbaine et les communes qui sont le territoire de ces grands projets.

11.3. Construire une attitude

11.3.1. Jean BOIDOT : la modestie

11.3.1.1. Double contrainte : une modestie économique associée au choix des locataires

Savoir réhabiliter avec un certain humanisme s'étend à une modestie économique qui est

l'attitude exigée pour l'adéquation des contraintes budgétaires et du projet de réhabilitation. Cela passe par la relation à l'entreprise.

A Stains, l'architecte choisit d'isoler un lot pour ne pas se faire imposer un produit par l'entreprise générale et avoir la possibilité du choix d'un matériau spécifique, comme les menuiseries. Pour lui en effet, l'enjeu de la restauration – réhabilitation, à laquelle sont mêlées différents acteurs dont les entreprises, est là aussi une question de modestie. L'architecte intervient sur des opérations où les budgets sont modestes.

Ainsi tout l'enjeu est de savoir s'accommoder du primaire –, tout en maintenant un certain niveau d'exigence. Il y a quelque chose qui s'opère là et qui est de l'ordre de la concession. Et c'est là toute l'habileté *«garantir une qualité, d'avance pas forcément gagnée»*¹³⁴.

En effet, à Stains, pour les maisons la réhabilitation va poser la question du choix de l'enduit et donc du choix de l'entreprise ce qui est toute une gageure à venir, compte tenu de l'expérience du Pré St Gervais :

« Les pavillons moi j'attends ça avec impatience car on a essayé de faire un témoin sur les reprises d'enduits et un enduit qui a donc 70 ans et quand on le nettoie, il est grumeleux il est dégueulasse. Quand on le nettoie si on le nettoie trop fort ça tombe et puis y a plus que les silex qui restent et quand on le nettoie trop doucement il prend l'humidité et il la garde donc il faut que l'on arrive à faire de la restauration tout en sachant que c'est pas Chantilly c'est pas Versailles on a pas le droit à une entreprise bat MH, on a le droit à Bouygues et à GTM et donc il faut essayer d'y arriver il faut essayer de passer par l'industriel qui réussira à passer par le bon produit »

Une des compétences de l'architecte est celle de sa capacité à anticiper. L'ouverture de la possibilité du choix au locataire, donnée par l'architecte se fait là aussi par l'entremise de la négociation.

Cette possibilité de choix est l'aspect *« personnalisation des travaux »* (ainsi noté dans la synthèse APD Tranche 1 – A&B architectes). Les locataires peuvent décider de l'implantation de certains équipements

(cuisine, prises de courant, téléphone TV.) en fonction de leurs souhaits ou de leurs ameublements. Un choix est également proposé pour les coloris de peinture, papier peint, faïence ou revêtement de sol).

La question du choix a une incidence sur les habitants.

« Les possibilités de personnalisation des prestations feront l'objet d'un suivi attentif : positionnement des appareils sanitaires et électriques, choix de coloris et de matériaux, dates d'interventions peuvent faire l'objet d'adaptations dans un cadre bien maîtrisé » (note méthodologique J. Boidot)

Les locataires interviennent sur l'emplacement des prises et le choix des coloris des revêtements de sols, souvent PVC et des faïences. Des propositions sont faites aux locataires sur sélection de la coloriste de l'agence sous la forme de mallettes après s'être assuré auprès de l'entreprise de leur agrément.

Les habitants sont invités à se déplacer au bureau du chantier pour choisir. La proposition par l'image permet de mettre l'état existant face à l'état futur. La construction des typologies permet d'ouvrir des variations, ce qui n'est pas possible dans de la construction de neuf, où le locataire ne peut choisir. Le choix de l'entreprise : savoir réhabiliter avec un certain humanisme s'étend à une modestie économique qui est l'attitude exigée par l'adéquation des contraintes budgétaires et du projet de réhabilitation.

Malgré tout, à Stains, il est très rarement fait mention de l'architecte. Ou alors on parle *« des architectes »*, lesquels ne sont jamais identifiés par leur nom, même si l'on reconnaît leur rôle et que l'on rapporte leur discours ou lorsqu'ils sont cités en référence :

*« comme le disent les architectes, si on avait fait la réhabilitation il y a 20 ans, il n'aurait pas été possible qu'elle soit aussi réussie avec notamment la conservation des détails de façades »*¹³⁵

11.3.1.2. « ne surtout pas apparaître comme architecte »

¹³⁵ J.P. LEGLOU s'adressant à l'une des employés de l'office de tourisme de Reims lors de la visite organisée par le colloque Paris Tourisme Métropolisation.

¹³⁴ idem

Jean BOIDOT nous dit que dans le début de sa pratique comme maître d'œuvre de réhabilitation, il devait « ne surtout pas apparaître comme architecte ». En effet, l'architecte est celui qui crée et pas celui qui écoute les habitants et traduit leurs attentes. Dans le projet de Stains, il s'implique davantage en tant que professionnel mais apparaît plutôt comme le technicien qui résout les problèmes au service de l'office et des habitants.

L'architecte recruté dans le cadre des projets patrimoniaux de réhabilitation pour ses compétences à porter la négociation avec les locataires est donc d'emblée placé dans un rôle d'entremetteur par l'office.

Pour parvenir à ses fins, il doit face aux habitants, apparaître en tant que professionnel de la réhabilitation. Il est celui qui permettra la conduite avec succès de l'entreprise de réhabilitation et doit apparaître en tant que tel face aux habitants, il s'agit en premier lieu de parvenir à négocier sa place à travers la présentation de soi, de son métier. L'architecte doit apparaître en tant que *celui qui construit* et non pas dans ses qualités « d'artiste »¹³⁶. L'association de ses compétences doit se faire avec le monde de la construction et non pas de l'art.

Egalement, c'est avant tout la compétence de la modestie par laquelle il va négocier l'acceptation de sa personne, de celui qui n'imposera rien aux habitants, puis de ses propositions architecturales.

11.3.2. Philippe VILLIEN : regagner le pouvoir

11.3.2.1. Redéfinir la place de l'architecte dans le projet

Philippe VILLIEN insiste beaucoup sur les moyens de réaffirmer la place de l'architecte dans le processus de production de la ville.

¹³⁶ Cette dissimulation de la figure d'architecte, face aux habitants comme aux clients, ne peut plus durer après la loi Sapin de 78/85 qui marque l'ouverture du marché à la concurrence. L'agence ne peut plus s'afficher seulement en tant que « maître d'œuvre en réhabilitation ». Dans ce contexte Jean Boidot et ses associés créent une deuxième société pour faire apparaître le titre d'architecte. La société se nommera A&B Architecture.

Présenté par le maître d'ouvrage de TASE comme un simple exécutant, un « prestataire de service » qui dessine sur commande des habitants et des élus, il tente de redéfinir sa position et de mettre en avant son savoir-faire en participant activement aux ateliers de concertation. La gestion technique de la diffusion des documents doit également lui permettre d'être un interlocuteur incontournable. Il espère aussi pouvoir nourrir le projet de la pratique des habitants, mais craint que l'organisation de l'étude, qu'il a dû détailler pour en vérifier la faisabilité avant la concertation, ne l'oblige à tout reprendre une fois celle-ci terminée. Il souligne que la concertation n'est pas « viable » économiquement pour l'architecte, qui ne peut pas la facturer, mais qu'elle est le moyen de défendre le projet et de « regagner du pouvoir » vis-à-vis des décideurs.

Philippe VILLIEN fait le constat que le rôle et la représentation de l'architecte sont mises à mal dans une concertation qui confronte essentiellement habitants et maître d'ouvrage.

« L'architecte "c'est quoi ça ? L'architecte ! Ça faisait un peu décalé, il y avait plein d'habitants, d'associations, etc. L'architecte !, tu sais... Non mais c'est vrai que c'était une drôle de réaffirmation en fait parce qu'on est constamment comment dire ? excentré, il y a des forces centrifuges qui t'écartent en permanence de l'action. En général le principe du Grand Lyon, c'est que les prestataires voient le moins possible les élus. Ce qui est très particulier. Ce qui n'est pas du tout partagé ailleurs. C'est même l'exact inverse de ce qui se passe d'habitude. Et le prestataire attend les résultats dans le placard. Ou dans les coulisses. Ce n'est pas très confortable comme position. Tu ne peux pas vraiment présenter des choses. Le comité de pilotage qui a validé ça, n'avait aucun prestataire. C'est là qu'on voit cette manière de gérer le pouvoir. (...) Donc ils vont commencer à être habitués à ce que l'architecte-urbaniste commence à exister. Justement, parce qu'ils comprennent qu'il a du pouvoir parce qu'il est silencieux et dans l'ombre. Et que bizarrement, c'est ça l'instinct tactique pour le moment, pour ré-instaurer cette figure, dont ils ont besoin, à un moment donné »

D'après lui, les autres interlocuteurs définissent le rôle de l'architecte comme « passif ». Il tente de regagner du « pouvoir » en reprenant le contrôle lors de la concertation.

« Et c'est plutôt passif, Tu entends les gens, et après tu transcris. Au départ, l'architecte part avec un handicap

énorme parce qu'on a caché son projet et donc lui avec... C'est vrai que Salamon joue un double jeu pour moi. A la fois, il est partisan que c'est l'architecte qui doit avoir le pouvoir dans le projet urbain, en tant que fédérateur du projet, ou de sa conception. Il est formé comme architecte. Mais comme il est là du côté de la maîtrise d'ouvrage, avec cette double sensibilité il faut qu'il affirme aussi le rôle de la maîtrise d'ouvrage mais comme architecte. Donc absorber la maîtrise d'ouvrage comme architecte, c'est un peu contradictoire.»

11.3.2.2. Présence – absence de la perception de l'architecte dans sa relation aux habitants

Pour les habitants de TASE, les architectes restent flous, par exemple ils ne connaissent pas Vincent GENSOLLEN et le nom de Philippe VILLIEN. J. GIANETTI, habitante, dit à propos de ce dernier :

« Bah je crois qu'il va partir, ils lui ont dit qu'il avait peut être été trop pro-habitants. Trop écouter les habitants, il ne fallait pas. Il était bien, moi j'adore ce type. Il nous a donné des idées, il ne fallait pas qu'il nous dise : si c'est possible »

Quand au troisième, Bruno DUMETIER, il a déçu la confiance des habitants :

« Et Bruno DUMETIER, lui il est très visionnaire, j'ai trouvé qu'il nous a menti, parce qu'il nous a dit qu'il construisait une ville quand il nous a présenté les premiers plans, le projet PADD. Il nous a présenté ça en disant que c'était une vision du quartier à 30 ans, sauf que l'année d'après on nous détruisait une aile. Ce n'était pas dans 30 ans qu'on allait la détruire l'aile, c'était immédiatement, dans l'immédiateté. Pour nous ça a été un gros mensonge. Il nous a présenté ça en nous faisant croire que le quartier allait évoluer, on n'a pas vu, on ne l'a pas vu arriver, par notre non professionnalisme en architecture et en urbanisme, on ne l'a pas vu. Il nous a menti, moi DUMETIER Et puis sur ses plans il nous avait déjà balayé les ailes, mais c'était la commande du Grand Lyon, donc il aurait pu faire un petit peu plus... »

Philippe VILLIEN souligne qu'il est plus facile pour Bruno DUMETIER d'être connu et reconnu par les acteurs du lieu.

« Ça c'est vrai, DUMETIER, il existe complètement. Il est local, il a fait beaucoup de réunions, il est identifié par toutes les strates, des élus aux techniciens, donc ça marche bien. Bon, et puis, il continue d'être là. Comme il continue d'être là, les gens l'identifient architecte. En plus les gens détestent séparer, avoir plusieurs concepteurs en face d'eux. Ça c'est une règle, même pour l'archi, ils détestent avoir plusieurs personnes. Pour eux, l'artiste, ne peut être qu'unique. Il faut une tête »

11.4. « Un projet sinusoïdal » : négocier la lenteur

11.4.1. Ignace GRIFO : un long voyage

11.4.1.1. Un long voyage sans cap

Le projet de réhabilitation de la cité-jardins du Pré-Saint-Gervais apparaît pour l'architecte au terme de ces seize années comme le lieu de déploiement et d'expression de la complexité des intervenants qui ont des intérêts divergents :

« La difficulté de ce projet c'est que c'est comme un voyage. Vous embarquez vous ne savez pas où vous arrivez. C'est ça la grande difficulté. Vous montez dans un bateau tous ensemble avec l'idée de dire qu'on va aller quelque part, et donc on prend la mer. On pense qu'on va mettre un certain temps et en fin de compte on se rend compte que ce voyage est beaucoup plus long parce que, la complexité, c'est pas un bâtiment complexe, mais la complexité des intervenants fait qu'à un moment donné on est dans des choses extrêmement complexes à vrai dire avec des intérêts conflictuels et opposés. On a livré le projet en janvier 2009 donc il y a 16 ans de travail avec des moments forts et puis des moments où le projet n'a pas du tout avancé »

11.4.1.2. Une impossible conciliation du fait d'intérêts divergents

De la même façon, l'usage des habitants s'affronte en permanence à la conception du bâti de l'ABF, et cette idée qu'il y a là un patrimoine qui doit rester intact, à l'abri de tout usage. Déjà dans la pratique et la définition des rôles, dans les rapports à l'espace et au bâti du lieu, les intérêts divergent.

« Vous pensez bien que les habitants ont des intérêts différents par rapport à leurs modes de vie et d'usages que l'ABF qui lui ne voit que l'idée qu'il faut transmettre un patrimoine le plus intact possible. Bon quand vous dites à un habitant que l'enduit projeté est de 1930, un enduit ça a une durée de vie de 10 ans, il faut le savoir, allez bon, qu'il faut conserver bon c'est un enduit qui a 78 ans qu'il faut juste le reboucher et le laisser comme ça pour transmettre cet enduit-là, là il ne comprend pas. Il ne peut pas comprendre »¹³⁷

De leur côté, les habitants s'ils tiennent compte de la dimension patrimoniale de ce paysage, la présence d'humidité dans les logements fait balancer la décision. A l'architecte d'essayer de trouver sa place

¹³⁷ Extrait d'entretien 1 Ignace Grifo

entre compromis/équilibres entre les différents intervenants.

Mais en matière de réhabilitation les stratégies ne sont pas définies par avance mais se modulent progressivement dans une combinaison de l'ensemble des acteurs.

« Tout le monde a mésestimé entre parenthèses l'effet maison le fait que les gens d'abord se considèrent quasiment comme des propriétaires. Et ça c'est la grande leçon. C'est pour ça qu'on a mis seize ans, on n'aurait pas mis 16 ans, même dans un bâtiment classé mais dans un bâtiment habité collectif. La maison individuelle renforce la difficulté des interventions. (...) »

Concernant l'isolation extérieure la négociation fait que c'est le compromis qui l'emporte puisque seuls les pignons sont isolés. Pour Ignace GRIFO les ABF peuvent avoir une position dogmatique :

« Moi là dedans je défendais quand même le point de vue de maitres d'ouvrage par rapport au fait, ce qui donne la vie à cette cité c'est quand même le fait d'être habitée et que l'enduit extérieur, l'enduit existant aujourd'hui a une durée de vie qui n'est pas éternelle et donc le problème avec l'enduit de cette cité va se reposer un jour ou l'autre »

Et pas étonnant que ce soit cette question des matériaux qui soit le sujet le plus ardu de la négociation avec l'ABF. Incompréhension du côté de l'architecte chef de projet quant à cette exigence de conservation d'un matériau non noble.

« je vous parle de détail donc là ça peut paraître anecdotique mais montre quand même la difficulté ; on a en face de nous des partenaires qui ont des intérêts différents et qui sont les habitants. Quand même bien sûr ils défendent le paysage mais ils défendent aussi qu'ils ne veulent plus d'humidité dans leurs logements, ils défendent aussi le fait que ils veulent une nouvelle fenêtre. Il faut mettre des nouvelles portes enfin voilà. Et donc petit à petit on a essayé de trouver un des compromis et des équilibres entre différents intervenants qui sont le maître d'ouvrage avec son budget, les ABF avec leurs exigences, les utilisateurs avec leurs demandes et puis une demande quand même sous-jacente qui était de dire aussi on augmente pas trop les loyers. Oui, la seule chose qu'on a réussi à faire passer à l'ABF. On fait des halls... oui, qui sont démontables. Seulement on les a traitées intellectuellement un peu comme à Paris, vous savez un peu les extensions de cafés etc. des vérandas qui peuvent être démontables. On les a faites volontairement différentes, pas à l'identique de la cité, pour montrer que c'était rajouté, ...Mais si dans 20 ans, on veut revenir à l'origine, on peut les démonter. Ça on

était d'accord là-dessus avec l'ABF. Dès qu'on faisait quelque chose en plus, on le faisait différemment pour qu'on puisse voir qu'on l'avait rajouté. »

11.4.1.3. La difficulté du changement d'acteurs

C'est pour cette raison que le changement d'interlocuteur, au sein de la maîtrise d'ouvrage ne garantit pas toujours une continuité dans le processus de décisions du projet.

Ceci pourrait certainement se vérifier dans le cas du Pré-Saint-Gervais. Les interlocuteurs de fait se succèdent de la même manière qu'au sein de l'agence se succèdent les chefs de projet. Ainsi en seize années le projet de réhabilitation aura connu trois ABF, deux responsables de réhabilitation à la maîtrise d'ouvrage, trois chargés de projet au sein de l'agence de maîtrise d'œuvre, mais un seul architecte chef d'agence :

« moi j'étais toujours là, j'ai toujours été là. C'est-à-dire y a toujours moi en tant que fil conducteur, après je ne suis pas un homme orchestre, j'ai une agence qui est structurée, il y a des chefs de projet mais toujours avec la même cohérence (...) j'ai vu plusieurs chefs de projet, ce qui est normal sur 14 ans. Il y a eu aussi plusieurs directeurs. Y'a eu deux directeurs très différents. Il n'y a que moi qui suis resté... »

11.4.1.4. Adapter le rythme de l'agence

Le rythme de l'agence lui-même se ressent de la longueur prise par un tel projet, qui n'en finit plus. Temps de relâche, temps de réunions ou d'interventions sur terrain se succèdent. L'investissement de l'agence est discontinu et irrégulier. C'est à ce propos qu'Ignace GRIFO caractérise le projet de « sinusoïdal » :

« Après on peut rester trois mois sans réponse ni du maître d'ouvrage ni des locataires et donc pendant 3 mois on attend qu'il y ait des réponses donc voyez c'est comme ça c'est un projet sinusoïdal. Ce n'est pas continu, c'est aléatoire. (...) Ce n'est pas le maître d'ouvrage qui dit un jour ça repart, je relance les travaux. C'est un processus. C'est tout le processus. Comment dire ? C'est un projet un peu particulier je dirais. Ce n'est pas des projets habituels, ni pour le maître d'ouvrage ni pour les habitants, ni pour la maîtrise d'œuvre. C'est un projet... réhabiliter une cité-jardins en maisons avec une partie propriétaire qu'un ABF gère, bien qu'inscrit et pas classé. C'est compliqué. Bon, avec des méthodes de travail pour des entreprises qui ne sont pas toujours rodées pour ce type de projets. Évidemment, c'est une aventure. Donc

on a mis 14 ans, enfin, un peu plus même. Seize ans, oui, pour faire ça. L'expérience montre qu'on gère l'étalement. On met les projets au frigo et puis un beau jour, on les sort du frigo. On a fait trois permis de construire, quand même, différents. Donc c'est-à-dire qu'à un moment donné, le projet était retardé pour x raisons. Parfois pour des raisons politiques, parfois pour des raisons de subventions de l'état. Ça, ça fait partie de l'histoire du projet. (...) Non, il y a des circonstances politiques qui font qu'à un moment donné, les choses elles se calment, à un moment donné, les subventions, on doit changer de type de subventions, le projet se calme aussi »

11.4.1.5. Des relations stables qui se construisent dans le temps.

La bonne association des partenaires ensemble est intégrée comme une plus-value du projet. L'office n'a rien à signaler dans ses relations avec l'ABF qui sont « bien établies » depuis 2005 selon P. GUILLARD, responsable de travaux à l'Office. Il est entré à l'Office en 2008. Architecte de formation, il donne des cours sur la maîtrise d'ouvrage à l'Ecole Spéciale des Travaux Publics de Paris, l'ESTP.

Les projets menés sur de longues années instaurent des relations professionnelles stables qui se sont construites avec le temps. Cette connaissance mutuelle favorise les rapports et la négociation ; selon P. GUILLARD, l'ABF est « tout à fait associé ».

C'est la question même du patrimoine qui est incarnée par les acteurs porteurs d'un savoir architectural et qui est démultipliée par leur « association » professionnelle. C'est aussi la garantie de la diffusion d'un certain savoir architectural et de l'échange. La construction des relations en cours de projet est aussi une adaptation des idées et doctrines les unes avec les autres. Changer d'interlocuteur en cours de projet est déstabilisant car cela oblige à rediscuter des accommodements acquis.

Au Pré-Saint-Gervais, le seul acteur permanent de 1993 à 2009 est l'architecte I. GRIFO (sans mentionner la permanence des habitants, mais celle-ci semble aller de soi). De la même façon qu'il voit, avec les habitants, plusieurs ABF se succéder, techniciens et maîtres d'ouvrages se font suite. C'est donc à la fois des personnes et des directions différentes qui ont une manière

de travailler et des prises de position relatives au patrimoine et aux modes opératoires distincts.

« Alors c'est alors tout ça fait qu'à un moment donné on a du construire, à la fois avec les habitants, à la fois avec le maître d'ouvrage à la fois avec l'ABF et à la fois avec nous un programme et un projet. D'où la durée dans l'espace et dans le temps »¹³⁸

11.5. « L'humanisme » de l'architecte - Un temps non rémunéré

Qu'est-ce qui pousse les architectes à accepter de passer davantage de temps non payé dès lors qu'il s'agit de discuter avec les habitants ? Dans cette relation tripartite, l'échange, le lien humain semble être la compensation de cet état de fait. C'est aussi pour la qualité de ce lien que les architectes ont été choisis à l'origine.

Quels sont les moyens de négociation dont dispose l'architecte, sachant qu'il n'a rien à offrir « en échange » que sa disponibilité et ses compétences ? Il faut noter que la non-rémunération du travail de l'architecte apparaît comme une négation de son investissement personnel.

11.5.1.1. Une formation initiale à compléter pour acquérir les compétences nécessaires au champ d'action

Le deuxième champ de réflexion concerne les lacunes que présente ce secteur quant à la formation. Les compétences demandées aux architectes dans le domaine de la réhabilitation semblent porter, d'une part, sur un diagnostic technique et économique fiable pour le maître d'ouvrage et, d'autre part, sur une aptitude à élaborer une programmation et des solutions pour l'entretien, l'amélioration ou la transformation de l'édifice. Ces capacités de projet réclament plus de l'ingéniosité à fabriquer avec l'existant que la création pure d'un objet innovant. Il s'agit de proposer des qualités spatiales nouvelles, certes, mais conformes à la vérité historique et technique du bâtiment. Cette démarche demande une formation technique et historique approfondie. Il faut donc se passer de l'image flatteuse du concepteur.

¹³⁸ Entretien Ignace Grifo

Il apparaît que l'architecte doit s'investir dans la construction d'une relation infinie avec les autres acteurs, qui ne peut être définie dans les présupposés de la commande. C'est à chaque fois à l'architecte de pallier aux espoirs déçus et de trouver des solutions, tant dans le projet que dans la synergie entre les autres acteurs dont il ne peut faire l'économie.

11.5.1.2. Se passer de l'image flatteuse du concepteur

La modestie vis-à-vis de l'œuvre existante impliquée par la pratique de la réhabilitation fait que l'architecte ne doit pas s'attendre à une forme de reconnaissance, au contraire. Le principe de base étant plutôt de se retrouver d'emblée dans un rapport conflictuel, et parfois pris à partie dans des discussions par les habitants qui s'adressent en fait au bailleur.

En effet, dans le cadre d'une opération de réhabilitation, le retour d'expérience est immédiat. Le contexte de la réhabilitation en site occupé fait que le travail de l'entreprise et de l'architecte sont visibles rapidement. Comme le souligne Jean BOIDOT, la moindre erreur est immédiatement diagnostiquée par les habitants, tout attentifs qu'ils sont à cela, pendant la durée même du chantier, et qui de plus est colportée auprès des suivants et est inscrite pour toute la durée du chantier... ce qui invite à être triplement attentif.

Il y a en quelque sorte là une impossibilité à négocier l'erreur et c'est ce qui explique également que la tâche de l'architecte de réhabilitation est vue comme ingrate et peu valorisante.

12. LES DIFFERENTS TYPES DE NEGOCIATIONS DES ARCHITECTES

Le concept de négociation apparaît plus pertinent pour rendre compte de l'élaboration du projet que le concept de concertation. Les relations sont interindividuelles et vont de l'architecte à chaque type d'acteur. Il n'y a pas de réunion concertée pour des prises de décisions « autour de la table » de tous les acteurs concernés. Ce qu'on appelle communément « concertation » est en réalité une réunion de présentation d'un moment-clé du projet. Ce n'est pas le lieu de la décision et de la validation du projet.

12.1. Les négociations entre architectes

12.1.1. Les négociations architectes-autres architectes insérés dans la maîtrise d'ouvrage ou les autres acteurs : une exigence accrue mais pas un soutien infaillible

C'est le cas de TASE qui offre la plus grande densité d'architectes insérés dans la maîtrise d'ouvrage. Le chargé de projet du Grand Lyon est d'ailleurs un architecte, ayant également suivi une formation en géographie et en sciences politiques, il est aussi enseignant à Sciences Po Saint-Etienne.

La densité de ces relations amène une plus grande exigence dans le projet, mais pas nécessairement à plus de coopération.

« Côté Villeurbanne, 1^{ère} rencontre. Dans leurs locaux, avec pas mal de monde, il y avait notamment un personnage qui n'est jamais rentré en ligne de compte, N-1 en termes de projet urbain, qui est la nouvelle directrice de tous les services urbanisme, espaces publics, Fabienne CRECY. Elle est architecte, elle a une bonne culture en termes de projet urbain. A la réunion, on voyait bien qu'elle avait du répondant en termes de critiques, donc ça c'était très bien. Elle représentait le Grand Lyon. Ils faisaient la revue de tous les projets urbains de Villeurbanne », Philippe Villien 7 décembre.

12.1.2. Les négociations architectes – architectes-urbanistes

Il y a également des négociations entre Philippe Villien et B. DUMETIER, par exemple, pour décider où passent les voiries. Un des principaux problèmes de P. VILLIEN est de savoir comment retransmettre tout ce travail aux habitants. Philippe VILLIEN 31/01/09

Changement d'échelle et de concepteur, on repart à zéro ? Les dangers de l'amnésie à chaque phase, chacun essaye de s'approprier différemment les étapes du projet.

Du fait de l'imbrication des échelles, une certaine coopération est nécessaire entre les architectes et urbanistes. Philippe Villien se présente comme le « lieutenant » au service du « général DUMETIER »

Joseph SALAMON, par contre, vitupère contre Bruno DUMETIER, qui a selon lui trop avancé le projet urbain, et qui « coince » aujourd'hui car les habitants attendent que l'on reparte de ce projet, qui n'est pas « celui de la collectivité ».

B. DUMETIER devait définir des objectifs et pas formaliser un projet. L'image produite va être difficile à défaire. Ceci peut être reconnu comme une stratégie de sa part, car il impose sa vision et en quelque sorte, se rend indispensable par anticipation.

12.1.3. La négociation architecte / ABF : une exigence au service du projet, entre position doctrinale et volonté de « bien-faire »

A Stains, la présence de l'ABF, le recrutement d'un architecte déjà averti et conscient du patrimoine de la cité-jardins, d'un président de la maîtrise d'ouvrage également au fait puisqu'ayant travaillé sur des projets de réhabilitation de l'architecte Emile AILLAUD, permet un développement de l'exigence architecturale déjà contenue dans l'histoire patrimoniale de la cité-jardins.

Le consensus sur la valeur patrimoniale de la cité-jardins en tant que dimension acquise par tous fait qu'une part de la négociation saute. Il ne s'agit pas alors de démontrer qu'il y a là un patrimoine à protéger mais que

cette protection ne se fait pas aléatoirement et répond à des contraintes précises. Ces dernières n'étant pas toutes toujours énoncées précisément ou réellement édictées, elles peuvent alors constituer le socle de nouvelles négociations.

12.1.3.1. Une négociation qui fait partie du jeu

L'ABF est la personne considérée comme pouvant avoir des exigences légitimes qui a priori ne se discutent pas. Cette qualité de l'exigence est inhérente à sa fonction.

La manifestation de son expression est d'emblée entendue comme étant celle d'un veto y compris dans le cadre de la cité-jardins qui n'est pas classée mais seulement inscrite aux sites pittoresques, alors qu'il intervient en tant que conseiller et qu'il n'a pas de droit de blocage non-négociable sur les choix du maître d'ouvrage.

Paradoxalement dans le cadre des aménagements des espaces publics, il ne semble pas être celui qui polarise les exigences. C'est plutôt la maîtrise d'ouvrage politique, Plaine Commune, qui tient là ce rôle. Son rôle attendu est de s'exprimer, elle s'appuie sur un avis reconnu comme "scientifiquement" fondé purement rhétorique.

12.1.3.2. La compétence de l'astuce

Face à l'ABF l'architecte se positionne comme défenseur du patrimoine mais également comme celui qui veille au confort des habitants. Au Champs des Oiseaux de Marcel LODS à Bagneux comme à la cité-jardins de Stains, l'architecte concède une restauration à l'identique contre la possibilité d'un confort optimisé à l'adresse des locataires :

« on a une petite astuce_de temps en temps mais là ça n'a pas marché c'est de se garder pour l'ABF ou pour les choses comme ça ou pour les gens, les associations c'est de dire « on ne peut plus continuer à faire vivre les gens comme ça » », J. BOIDOT

C'est faire admettre l'acceptation d'une époque révolue et d'aller outre une fixation du bâti générée par une législation patrimoniale trop contraignante. Le jeu de la

négociation est la politique du un pour un : une innovation contre « une restauration à l'identique » : c'est la concession équilibrée qui permet la validation de la proposition.

L'identique serait le créneau de l'ABF tandis que l'architecte aurait l'innovation comme lieu d'expression. Le rapport à l'exigence est un rapport financier. Il s'agit là de mettre en jeu l'expression des uns et des autres. A priori l'ABF s'exprime, l'architecte ne s'exprime pas. Car en fait c'est dans cette marge de manœuvre du « pas tout à fait identique » que se trouve le lieu d'expression de l'architecte.

L'architecte se fait gardien de l'équilibre d'un budget partagé en fonction des exigences des uns et des autres. Appréhension est faite face à un ABF qui aurait des exigences démesurées qui conduiraient à grever le budget déjà limité et qui de fait inciterait à des dépenses qui nuiraient à la réalisation du projet et mettrait en péril sa faisabilité.

L'exigence de l'ABF est celle de la conservation à l'identique. L'architecte est prévenu qu'il n'est pas sensé innover ou créer sur ce lieu :

« il a dit moi je ne suis pas un ayatollah donc vous me faites des propositions mais ce que je veux c'est qu'on restitue cette cité dans son état d'origine vous n'êtes pas là pour vous exprimer sur le dos de cette cité-jardins »¹³⁹

Les exigences de l'ABF vers l'architecte peuvent se formuler ainsi :

- rien d'irréversible
- des techniques douces
- une base documentaire comme caution du respect d'une ligne d'aménagements possibles

L'architecte a comme obligation d'agir sans qu'aucune de ses actions ne soit irréversible ce qui conduit à l'utilisation de techniques douces (exemple du ravalement des façades et du traitement de la brique). Il a pour mission également notamment dans tout ce qui concerne les aménagements

¹³⁹ Entretien Jean BOIDOT

complémentaires d'interpréter sur une base de recherche de documents qu'il aura à soumettre et à argumenter auprès de l'ABF. A noter qu'il y a un manque actuellement avéré de capitalisation de ces documents.

La réhabilitation n'est pas un lieu où l'architecte fait des propositions. La première des contraintes qui touche l'architecte est la demande de conservation à l'identique de l'enveloppe du bâti. L'attendu est de restituer la cité dans son état d'origine :

« l'évidence étant que l'architecte lorsqu'il aborde un site sous contrôle ABF n'est pas là pour s'exprimer (...) Il s'agit donc avant toute chose de travailler à la qualité du ravalement, le traitement de la brique, sans rien qui soit irréversible, en essayant au maximum de trouver des techniques douces (éviter les produits violents), la reconstitution à l'identique de toutes les menuiseries et réaliser les aménagements complémentaires en essayant de les faire sur une base de recherche documentaire fiable »¹⁴⁰

A partir de là, l'architecte doit mettre en œuvre un savant alliage sur le ton du discours persuasif et de l'argument technique solide. Ainsi la négociation se joue au niveau de l'intervention technique.

12.1.3.3. La question de l'expression

L'ABF faisant état de son avis sur la définition de la négociation on s'aperçoit que les négociations l'opposent en premier lieu à l'architecte. D'emblée la négociation est assimilée à un conflit. On peut y examiner le champ lexical s'y rapportant.

« Donc ça veut dire qu'avec BOIDOT les négociations, on peut parler de négociation, mais elle a été, il n'y a pas eu de négociation, il n'y a pas eu de combat, il n'y a pas eu de conflit à la base, tout le monde était acquis, était d'accord là-dessus. Le problème, parce qu'il y a eu quand même un problème et il y a quand même un problème et en ce sens là. Alors je dirais : les cité jardins je ne sais pas c'est le sujet le plus pertinent pour évoquer les mécanismes de négociation particuliers sur la réhabilitation du patrimoine social. Mais je veux dire que les cité- jardins, ça ne fait pas vraiment débat. Tout le monde est quelque part un peu acquis. Bon sauf le fait où elles ne sont pas protégées et c'est un bailleur un petit peu pas sensible ou je ne sais pas quoi et qui fait ce qu'il a à faire dessus et qui va faire par ignorance un peu les choses. Mais il n'y a pas de débat sur ces ensembles protégés qui sont des fleurons pour toutes les communes et le bailleur notamment qui a ça. Donc ça veut dire qu'avec BOIDOT, les négociations, on peut parler de

négociation, mais elle a été, il n'y a pas eu de négociation, il n'y a pas eu de combat, il n'y a pas eu de conflit à la base, tout le monde était acquis, était d'accord là-dessus »

Celui qui a l'apanage de la possibilité de l'expression est l'ABF qui ne manque pas de rappeler à l'ordre l'architecte qui n'est pas là pour "s'exprimer sur le dos de la cité-jardins". Il y a là une injonction à l'invisibilité de l'un à l'autre.

Il mentionnera au cours de l'entretien et à plusieurs reprises l'architecte Ignace GRIFO mais peu l'architecte Jean BOIDOT qui semble lui avoir plus eu à faire avec les ABF précédents.

12.1.3.4. La construction d'un programme et d'un projet

Au Pré-Saint-Gervais, l'absence de continuité du point de vue des ABF est pour l'architecte une difficulté supplémentaire qui a à composer avec nombre de personnalités ayant un point de vue différent sur la cité.

« Il y a eu quatre ABF différents en 16 ans : chacun avait un point de vue ou légèrement ou profondément différent par rapport à la cité. Il n'y a pas forcément de continuité du point de vue des ABF sur ce type d'ouvrage. Alors tout ça fait qu'à un moment donné on a dû construire, à la fois avec les habitants, à la fois avec le maître d'ouvrage à la fois avec l'ABF et à la fois avec nous un programme et un projet. D'où la durée dans l'espace et dans le temps » Ignace GRIFO

La difficulté pour l'architecte est que « le projet lui, ne marque pas de temps d'arrêt a priori et qu'il faut systématiquement réintégrer où les nouvelles remarques » ou la nouvelle appréciation du lieu par l'ABF avec cette idée exprimée par I. GRIFO, que la « parole de l'ABF ne se discute pas ». Ni par l'architecte ni même par l'ABF suivant, ce qui complexifie la situation à l'extrême. Il n'est pas question de recomposer sur les décisions prises par un ABF mais de recomposer avec. Ainsi la parole de l'ABF détermine le projet dans le temps et dans l'espace même après son départ. La décision première de l'ABF est donc déterminante pour l'ensemble du projet et la suite de celui-ci.

Pour Ignace GRIFO, l'ABF est l'interlocuteur principal qui a une forte influence. C'est

¹⁴⁰ idem

d'ailleurs celui qu'il mentionnera le plus souvent au cours des deux entretiens, et beaucoup plus rarement les élus et la maîtrise d'ouvrage. En second lieu apparaîtront les habitants comme autant de « contraintes » à la réalisation du projet.

C'est en effet en résumé un projet où il s'affronte et discute avec les ABF et avec « les habitants au milieu, toujours pris un peu en otage, parce que ça faisait des années qu'on leur promettait des réhabilitations, et ils n'ont pas forcément obtenu tout ce qu'ils voulaient ».

Pour l'architecte, l'ABF a peut-être été présent trop souvent du fait de sa multiplicité. Ce n'est pas la présence de l'ABF qui s'est avérée gênante mais leur succession équivalant à une multiplication d'exigences du fait de la durée du projet :

« c'est pas l'ABF le problème c'est que j'en ai eu 4 (...) on est dans un site paysager classé, inscrit, excusez moi et à la fois donc avec un ABF qui avait son mot à dire même sur les poignées de porte (...) à chaque fois que l'ABF part il y a un nouveau ABF où il faut en recommander un, réexpliquer la démarche, ou se réinterroger avec lui sur la pertinence du projet et à chaque fois effectivement ils peuvent avoir des avis légèrement différents des autres ABF et la difficulté c'est que pour nous le projet continue et il faut aussi réintégrer ses nouvelles remarques ou sa nouvelle appréciation du lieu, etc. » Ignace GRIFO

Pas d'exemples de régression où un ABF a demandé de revenir sur quelque chose de déjà réalisé puisqu'il n'est pas possible pour un ABF de remettre en cause la ou les décisions de ses prédécesseurs...

« La difficulté c'est que souvent ce que demande un autre reste et eux souvent rajoutent quelque chose donc on est toujours dans un système où ils ne peuvent pas remettre en cause ou difficilement ce qu'un ABF a dit, ils ne peuvent pas remettre en cause la parole d'un autre collègue mais ils peuvent eux rajouter leur patte...et c'est ça le problème, c'est qu'à chaque fois on rajoute des choses. Le premier avait interdit l'isolation par l'extérieur, le deuxième qui était COULON disait lui l'isolation extérieur c'est une connerie on aurait pu la faire...il n'est pas revenu sur la décision de l'ABF par contre il rajouté autre chose donc on est dans un niveau toujours de où chaque ABF pouvait rajouter à un moment donné un petit quelque chose en plus donc quand vous en avez 4 ou 5 ça fait des choses en plus mais pas quelque chose en moins parce qu'ils ne reviennent pas sur la parole donnée d'un autre ABF. Vous voyez un peu la complexité ? » Ignace GRIFO

Le seul endroit où l'ABF était peu présent se situe au niveau des espaces extérieurs ce qui a permis à l'architecte de les « maîtriser ».

« Alors, ce qu'on a tenu, c'était beaucoup les espaces extérieurs. C'est ce qu'on a pu dès le départ jusqu'à la fin pu maîtriser parce que les ABF ne s'y intéressent pas. Il y a des choses qui sont mineures mais qui sont importantes, c'est tous les sols, tous les murets qu'on a repris, parfois à l'identique, parfois on a rajouté des briques. Donc on a viré des vieux grillages des années 20, des cages à poules, enfin bon, des trucs pourris. On a retravaillé tout ce travail de limites était plutôt intéressant. C'est un travail ingrat parce qu'il n'est pas toujours visible et les gens le voient pas. Ils voient les maisons mais pas le sol. Donc il y a quand même ce travail là qui a été fait. De lampadaires, de lignes de sols, des petites choses qui sont importantes ; de rampes handicapés... » Ignace Grifo

En effet, ce travail, pourtant revendiqué par l'architecte comme « invisible » a permis à Ignace GRIFO d'apposer sa signature dans le projet de rénovation, bien davantage que Jean BOIDOT.

A ce titre, la comparaison des illustrations qui concernent les projets de BOIDOT et GRIFO, illustre bien le propos des architectes.

Des figures 1-photos actuelles de la cité-jardins, 48- Réseaux et cheminements refaits à neuf, implantation de nouveaux mobiliers, luminaires, réfection des murets et clôtures revendiqué par l'architecte. La longueur des travaux a été mal vécue par les habitants, 49- Un des principaux points d'achoppements du projet a été la réfection partielle des enduits « mignonette » imposée par l'ABF et subie à la fois par l'architecte qui aurait préféré une réfection totale et la pose d'un isolant extérieur

Et aussi les propositions des habitants et de l'architecte GRIFO envers les ABF, 50- Les « bricolages » des locataires, qui s'approprient leur logement comme s'ils en étaient propriétaires inspirent la création de sas à l'architecte, qui uniformise les entrées, les clôtures, etc.

12.1.4. Les négociations architectes-paysagistes.

Dans le cas de Stains, les négociations entre les architectes de l'agence A&B et Empreinte n'ont pas été très importantes, chaque

domaine de prestations étant clairement défini.

Pour le projet TASE, Philippe VILLIEN élabore l'esquisse avec le paysagiste, qui prolonge les trames végétales existantes, par exemple. Mais par la suite, le paysagiste sera très peu convoqué. Il ne participe pas à la concertation, ni aux réunions qui impliquent les directeurs des services espaces verts de deux villes.

12.2. Les négociations entre techniciens

12.2.1. Les négociations architectes-entreprises : une attente déçue

Savoir réhabiliter avec un certain humanisme s'étend à une modestie économique qui est l'attitude exigée pour l'adéquation des contraintes budgétaires et du projet de réhabilitation.

L'architecte aide le maître d'ouvrage à choisir les entreprises en fonction des attentes du projet, entre savoir-faire technique et humain. Ignace GRIFO et Jean BOIDOT rappellent la difficulté de faire une intervention de qualité avec peu de moyens.

« On n'a pas le droit à une entreprise MH. On a le droit à Bouygues et à GTM et donc il faut essayer d'y arriver », selon Jean BOIDOT. Pour Ignace GRIFO, c'est l'entreprise qui aussi doit gérer la relation aux habitants et il cite le service équipe relationnelle de Bouygues.

« Le rapport avec les habitants, mais c'est surtout la communication. Si elle n'est pas bonne, ça n'aide pas à faire passer le projet. ».

L'architecte GRIFO en « sinusoïdal » ne pouvait pas « guider » les habitants vers des choix et n'avait pas le temps de leur « formation / accompagnement ». Il ne semble pas avoir été beaucoup appuyé par la maîtrise d'ouvrage.

« Bon ça c'est toujours le problème en site occupé c'est que on est force de persuasion on n'est pas force d'imposition on n'impose rien. Après il est avéré que des personnes ne veulent pas ouvrir même pour des mises en sécurité électrique par exemple, le maître

d'ouvrage a dû insister et même ça, ça ne suffisait pas et à un moment donné vous ne pouvez pas, malgré toute la bonne volonté des entreprises du maître d'ouvrage etc. si un locataire qui se considère quasi propriétaire ne veut pas ouvrir vous ne pouvez pas entrer par la force à l'intérieur d'un logement on ne va pas faire appel à la force publique pour faire l'électricité d'un locataire... »

12.2.2. Les négociations architectes-techniciens

C'est à TASE que le plus de négociations entre architectes et techniciens ont été observées et commentées. Philippe VILLIEN se heurte particulièrement aux responsables des services techniques des villes concernées par le projet et principalement Vaulx-en-Velin. Dans les affrontements réguliers avec eux apparaît le décalage de culture et de vocabulaire, qui ne permettent pas le dialogue. Dans ces affrontements, l'architecte n'est pas soutenu par son commanditaire, le Grand Lyon.

« En gros MEILLAND ET ANDERSEN, responsables des services techniques de la ville de Vaulx-en-Velin, sont plus fidèles à la technocratie qu'à la mairie de Vaulx-en-Velin. En protégeant leur pouvoir de techniciens et non pas en essayant de promouvoir un projet urbain de Vaulx-en-Velin. C'est bizarre. C'est une analyse, mais je vois ça comme ça. Le propre de tous les techniciens c'est une pérennité supérieure à celle des élus, ça donne le pouvoir par la mémoire. Ils connaissent l'enchaînement des projets, donc ils sont indispensables, pour qu'il y ait une continuité, que les choses se fassent. Mais quand les élus demandent qu'il ne se passe rien, ce qui peut arriver parfois 'ne me faites rien sur ce mandat, faites de l'agitation, ou on préparera la suite, on fera beaucoup plus'. SALAMON s'est vachement mouillé parce qu'il était hybride. A la fois enseignant, chargé de projet, il était sur une trajectoire où il voulait être nommé ailleurs... Sur le projet urbain, et la structure de la maîtrise d'ouvrage, complexe comme le Grand Lyon, il serait intéressant de voir comment il le voit. C'est un sujet un peu tabou ; la technocratie du Grand Lyon vis-à-vis d'eux-mêmes. », Philippe VILLIEN, 7 décembre.

12.2.3. Les négociations architectes-bureaux d'études ou économistes

Les bureaux d'études de TASE, SCE pour les Voiries Réseaux Divers, pour l'étude Architecture Urbanisme Environnement, Mme B. pour l'enquête sociale... sont sélectionnés et pris en charge directement par le Grand Lyon.

La composition de l'équipe et les intentions

affichées par P. VILLIEN orientent d'emblée le développement du projet sur les champs économiques et techniques. Il s'associe toutefois avec un autre concepteur comme cotraitant, Dominique HERNANDEZ, paysagiste.

« On ne peut pas trop se passer d'économiste à mon sens. ... c'est trop difficile à sécuriser. Et puis il a accès à un réseau d'informations qui permet de répondre à n'importe quelle question très rapidement, tant au niveau des subventions qu'au niveau des manières d'estimer un ratio sur les rachats de terrain, des taux de dépollution. Et puis savoir le degré de risque avec lequel tu emmènes le maître d'ouvrage sur des dépassements futurs, sur les déficits de ZAC, c'est un sport spécial », 19 mars 2009.

12.3. Les négociations entre professionnels de la médiation avec les habitants.

12.3.1. Les négociations architectes-sociologues

Les architectes ne semblent pas toujours d'emblée prendre appui et reconnaître les savoirs élaborés, écrits tant qu'oraux par les universitaires qui pourraient alimenter le projet de manière manifeste. De fait les négociations des architectes avec ces derniers restent peu visibles. La participation demandée aux sociologues semble se faire sous l'angle de la présentation historique du territoire questionné par le projet. C'est le cas de l'intervention de la sociologue C. Forêt au cours de la concertation du projet carré de Soie, à propos du patrimoine industriel en mal de reconnaissance de l'Est lyonnais.

Les sociologues semblent être largement occultés de ces concertations et encore plus des négociations alors qu'ils sont les premiers à pouvoir rendre compte de la dimension spatiale des rapports et des changements sociaux liés notamment aux projets de renouvellement urbain et aux processus de patrimonialisation. De la même façon qu'ils participent à rendre compte des usages passés-présents des lieux abritant les projets en cours, c'est ainsi qu'à Stains le tandem paysagistes-sociologue de l'équipe Technè-cités a travaillé de concert tant à l'enquête concernant les cœurs d'ilots qu'à l'animation de la concertation où étaient invités l'ABF et l'architecte.

La question de la composition de la maîtrise d'œuvre pourrait intégrer ces derniers étant entendu que sociologues comme ethnologues ont pour premier rôle et compétence reconnue de se faire passeur de la parole des usagers, et de l'analyse qualitative du lien social dans ces grands ensembles urbains.

Dans le projet naissant concernant le traitement des jardins de la grande cité TASE, l'absence de méthodologie et la méconnaissance en matière de concertation et de réflexion sur la coopération portés tant par la SOLLAR que par l'architecte est notable. Ils se tournent alors vers l'ethnographe présent le sollicitant en matière de savoir-faire ensemble et avec, de partage de parole, dans le souci de faire émerger des dialogues constructifs et de disposer de supports et appuis pertinents scientifiques et méthodologiques.

12.4. Les négociations architectes-habitants

12.4.1. L'habitant partenaire à Stains

La multiplication des acteurs et leur association, ainsi que l'imbrication des projets obligent à un partage. L'architecte en positionnant le locataire ou l'habitant comme partenaire du projet permet l'association complète de tous. Les habitants ne peuvent être écartés de la négociation du fait même de leur position.

12.4.1.1. L'implication des habitants

A Stains, on est dans une démarche de réhabilitation partagée : de son côté l'architecte associe les habitants. Tout le monde est au même niveau. L'habitant est vu comme un partenaire et non comme un élément du patrimoine « qui fait partie des murs », comme a eu tendance à le considérer une certaine génération d'ABF selon Ignace GRIFO.

Le locataire est d'abord celui avec qui on entre en contact, avec qui ensuite on a une relation, que l'on fait ensuite participer et qui sert ensuite d'interlocuteur pour enfin redevenir un habitant avec tout son droit d'usage.

12.4.1.2. Une méthodologie pour l'organisation du chantier

Jean BOIDOT a un certain nombre d'outils et une méthodologie très travaillée concernant le suivi de chantier. Il s'agit également d'une démarche : le locataire habitant est vu comme une catégorie à part.

12.4.2. L'habitant comme expérience humaine

Opérant un retour réflexif sur le projet de réhabilitation, et à propos des négociations très longues concernant notamment le Pré-Saint-Gervais I. GRIFO parle « d'expérience humaine très intéressante »

L'expérience de la réhabilitation de la cité du Pré-Saint-Gervais selon lui ne lui a pas apporté de compétences particulières mais un regard différent porté sur l'habité et la relation avec des locataires qui se sont complètement approprié leur lieu de vie :

« La grande conclusion c'est que réhabiliter ce n'est pas que des problèmes techniques mais c'est beaucoup plus complexe dans les rapports humains et sociaux que de construire un bâtiment neuf. Vous avez souvent généralement un programme, des stratégies qui sont claires ; réhabiliter c'est autre chose encore plus, quand vous êtes dans un site bien sur occupé mais qui est un site de maisons. Les maisons y a un rapport à la maison... On a bien sur réhabilité du collectif mais on se rend compte que la réhabilitation... Ça c'est la grande leçon après la chance c'est de travailler dans un lieu magique, un peu fort, assez beau, quand même c'était un lieu assez fort, nous enfin de compte nos interventions à part les sas où on a essayé d'apporter une réponse qui soit architecturale à un problème qui est un problème d'espace le reste est assez invisible »

Cependant, il reste insatisfait et ne peut en partir qu'ayant garantie que l'Office se lancera sur un travail des façades :

« On est bien content d'avoir terminé. Je ne suis pas forcément content du résultat, mais je suis content d'avoir terminé. Je ne suis pas content des façades. Moi j'ai demandé au maître d'ouvrage de, pas forcément avec nous mais avec d'autres, de retravailler à un moment donné bientôt sur les façades, parce qu'on n'est pas content des façades. Ni les habitants d'ailleurs. Le résultat n'est pas satisfaisant. Intellectuellement, c'est satisfaisant, mais pas le résultat réel »

« Vacciné » de l'expérience de réhabilitation, il assure à présent cesser de travailler sur

des projets de ce type où la question de l'architecture lui semble peu présente « en fin de compte » :

« Je ne fais plus de réhabilitation. Je dis non. Ce genre de projet, c'est beaucoup de temps. Ce n'est pas forcément beaucoup de dessins, mais c'est beaucoup de temps sur le chantier, beaucoup de temps dans la concertation, beaucoup de temps à discuter avec les habitants, avec le maître d'ouvrage, avec tout le monde en fin de compte (...) Vous savez j'ai de l'expérience là-dessus, non pas pour en faire d'autres, parce que je ne sais pas si je vais en faire d'autres, je suis vacciné là-dessus. Ça je peux servir de conseil. »

12.4.3. L'habitant comme argument de la récupération du pouvoir par l'architecte à TASE

12.4.3.1. Les attentes des habitants à TASE pour empêcher le blocage

Philippe VILLIEN, lui, instrumentalise les habitants comme des partenaires, aptes à le soutenir dans l'élaboration de son projet, vis-à-vis du maître d'ouvrage qui conteste le projet. D'autre part, il faut aussi les empêcher de bloquer le processus du projet.

« C'est vrai que moi la motivation, c'est de bien comprendre leur demande, et après les retraduire pour désamorcer les positions des associations, en prenant en compte leurs désirs légitimes, leurs interrogations, moi je trouve ça plutôt ouvert » Philippe Villien 7 décembre

12.4.3.2. Sur quoi concerte-ton ?

Une des principales préoccupations de Philippe VILLIEN est de résoudre la contradiction entre le projet et la concertation. Obligé de développer le projet pour en vérifier la faisabilité, il doit cacher cette précision lors de la concertation, pour que les débats portent sur les idées et non les points de détail. S'exposant au danger de voir le projet entièrement remis en cause, d'autant que les honoraires ne suivent pas le "dosage" des ateliers (12 réunions, contre deux prévues au contrat)

« Donc je ne sais pas si on va animer les ateliers de concertation avec cette légende comme quoi on n'a pas fait de dessin. Et donc la contradiction qui moi me paraissait embêtante au départ, finalement me gêne beaucoup moins. On fait des grosses études détaillées pour pouvoir obtenir des chiffres qui permettent de dire oui on y va politiquement. Le bilan de ZAC, il faut quand même avoir vachement de détails, il faut l'étudier au millième »

12.4.3.3. Des habitants que l'on concerte ?

« Très bonne question, dans le projet urbain on est en général sur des territoires, pour les éco quartiers ou pas, où il n'y a pas encore les habitants, mais les habitants du contexte. Là en l'occurrence, c'est ce qui est magnifique, que les habitants de la cité-jardins informent la concertation du nouveau quartier. Il y a une vraie migration culturelle avec des gens qui savent ce que c'est de vivre dans une cité-jardins pour une cité-jardins contemporaine. C'est un peu le cœur de la cohérence du 3^{ème} exemple, sa pertinence. En réalité, on n'a plus l'effet de périmètre pour la concertation. On concerta avec des gens qui sont hors du périmètre du projet. C'est assez fascinant, c'est comme si on montait le projet participatif avec d'autres habitants que ceux qui vont être dans les meubles, c'est assez inouï, mais c'est ce qui se passe dans ces cas là. On a une manière de négocier avec des gens qui ne vont pas être directement les vrais bénéficiaires des négociations. Ce décalage est très instructif et intéressant à repérer » (idem)

En effet ce sont les représentants d'association principalement, parlant pour les habitants qui arrivent, comme un processus de mixité sociale. Cela permet à des habitants d'un quartier, d'accepter les habitants qui vont arriver.

12.4.3.4. La mascarade de la concertation

Pour Philippe VILLIEN, la concertation est une sorte de leurre. En effet, l'image du quartier est déjà produite, mais elle est dissimulée, pour faire croire aux habitants que ce sont eux qui « dessinent » le projet avec l'architecte. Ainsi, Joseph SALAMON a-t-il peur qu'une image du projet apparaisse accidentellement pendant une réunion de concertation. En effet, le projet est déjà bien avancé, contrairement à ce qui est laissé entendre aux habitants, et un « accident serait possible car les BET etc. pourraient oublier qu'il ne faut pas les montrer ». J. SALAMON, atelier 1, 10 mars.

Heureusement, les habitants ne sont pas dupes de l'attitude double de la maîtrise d'ouvrage, qui tente de gagner du temps et de se défaire de sa responsabilité en matière de décisions sur le projet.

Par conséquent, on est en droit de se demander l'effet réel des présentations durant la concertation et leur influence sur les négociations. Ceci dit, le fait d'avoir déjà

élaboré le projet permet de le vérifier avec plus de précision à l'épreuve des attentes des habitants.

« Donc parfois, des intuitions d'urbanistes, qui se retrouvent recyclées par la réalité, par le jeu d'acteurs, par la négociation, en fait... C'est là que je découvre le jeu plus pervers, comme on a déjà étudié des choses, quand il y a un truc qui apparaît aller dans ton sens, t'as tendance à le souligner oralement. Et donc il y a peut-être une part de manipulation possible là. Ce n'est pas qu'on manipule, c'est qu'en même temps, tu défends tes idées, enfin bon, il y a un mélange », Philippe VILLIEN.

12.4.3.5. Les apports de la relation à l'habitant

Les attentes de Philippe VILLIEN vis-à-vis de la concertation ne sont pas d'ordre économique, puisque celle-ci n'est quasiment pas prise en compte dans les honoraires. Ses attentes sont plutôt de l'ordre de l'apprentissage de compétences et de savoir-faire.

« Comme j'ai dit là dans ma trajectoire, c'est la deuxième depuis 94, dans l'énorme réunionite hospitalière, j'avais compris que ça m'avait beaucoup formé donc, j'en attends ça. Une formation en terme de réunion, de parole d'habitants, de techniques du mettre ensemble. Il y a des petites présentations de 10 minutes chacune qui sont intéressantes. Donc il y a une vraie formation de l'urbaniste... il y a ça, il y a le fait de continuer à exister, d'asseoir la figure. C'est un problème de coût, la concertation dans les études. En fait, elle aura mangé le capital d'études. Donc en gros, le coût de la concertation, si tu le prévois au départ, tu ne passes pas dans le prix, ça c'est sûr »

12.5. Les négociations architectes-élus

12.5.1. La déception des élus devant la formalisation du projet

Philippe VILLIEN revient sur les réactions des élus vis-à-vis de ses interventions lors des ateliers de concertation. Il dénonce également une organisation du processus qui ne lui permet pas de les affronter directement pour défendre son projet. Le problème que cela occasionne est qu'il est difficile d'intégrer les demandes "idéologiques" des élus en amont et qu'il y a un risque de les "décevoir" ou de les mettre en porte-à-faux vis-à-vis des habitants.

« C'était une réaction d' élu là justement de Villeurbanne qui m'a dit là vous avez exagéré, il me parlait d'orateur en orateur, c'est marrant. Ou de chef à sous-chef, en disant, là vous avez exagéré, vous avez été trop populiste, il m'a dit à la fin, et c'est vrai que c'est peut-

être bizarre comme remarque. C'est vrai que la place des élus dans cette histoire de concertation, c'est un sujet étonnant. Parce qu'ils sont très ambigus. Le plus difficile, c'est la demande idéologique de l' élu comment tu la recycles dans le projet. Sinon, tu peux cristalliser la figure de l'architecte, je pense. Beaucoup plus. Pourquoi ? Parce que le technicien et l' élu sont muets quand tu t'adresses à l'habitant. Ils t'observent, ils sont spectateurs, là, tout d'un coup. Ils ne sont plus en face à face comme dans une réunion où tu leur réponds. Donc là il y a une contradiction entre les deux acteurs, le chargé de projet, qui, lui, veut montrer le plus tard possible et toi qui veux montrer le plus tôt possible. Ça a déçu l' élu, du coup parce qu'on a peu intégré ce qu'il a dit. Il voulait une deuxième tour, bon. On n'a pas eu le temps d'agir. L'essentiel des études étaient faites, donc il voulait des images, il voulait qu'on réfléchisse sur certains thèmes. Donc, il revient à la charge, là. Pendant la concertation, il dit, moi, je veux rencontrer l'architecte, je veux qu'il me booste le truc. (...) La strate politique, elle décide des équipements de manière extrêmement financière et stratégique. Crèche ou pas crèche, là est la question. Et là il y a une interaction précise entre la technique et l' élu parce que l' élu ne s'engagera sur le fait de faire une crèche que s'il sait que techniquement on peut se le payer »

12.5.2. Le barrage des techniciens

La structure particulière de la maîtrise d'ouvrage au Grand Lyon déconnecte énormément l'architecte des élus. A propos des réunions de restitution de la concertation aux élus, et alors qu'il est déjà pratiquement évincé de son rôle d'architecte en chef

« Donc au fond ces deux réunions elles ont plutôt permis d'avoir des vrais débats ce qui confirme l'hypothèse que sur Lyon, au Grand Lyon, ce qui manque c'est un rapport plus simple aux élus et que la strate technique fait barrage. Elle crée plus de problèmes qu'elle n'en résout. Parce que quand tu as affaire aux élus, ils te posent des vraies questions. Tu sais répondre ou pas, mais au moins, tu ne travailles pas sur du blanc, sur quelque chose qui va être invalidé. Donc s'il ne faut aller les voir qu'en situation de crise, c'est quand même dommage. Je ne sais pas comment ils vont faire. A chaque fois que j'é mets cette hypothèse, que le problème qu'on a il est dû au fait qu'on ne voit pas assez souvent les élus, évidemment il n'y a pas d'écho. » Philippe Villien 7 décembre

Le rôle des élus, tel qu'il est compris par l'architecte, est de négocier en amont la faisabilité économique du projet. Hors, dans le cas de TASE, ils ne l'ont pas suffisamment fait, mettant le projet en péril.

« Les élus n'ont pas mené de négociation avec les promoteurs pour savoir combien on va vendre. Les élus qui sont les marionnettes de leurs techniciens, ça ne donne pas trop envie de continuer. Depuis juillet, on sait que les niveaux feront également assez peu varier

le chiffrage. Les indemnités d'éviction coutent 1/3 de l'aménagement. La dépollution coute cher aussi »

Philippe VILLIEN trouve que les élus sont mal à l'aise avec les concepteurs. Lors de la réunion, il a réintroduit le premier jet du projet avec quelques modifications « 1 tour = 1 étage de moins sur l'ensemble du quartier » M. LLUNG, le vice-président du Grand Lyon chargé de la mission carré de soie a traité Philippe de « populiste », parce qu'il a dit qu'il voulait « moins de voitures, que ça arrête de sentir le fioul, et entendre les petits oiseaux », dans le quartier. L'urbaniste en chef, Bruno DUMETIER est « condescendant » vis-à-vis des autres interlocuteurs. Il ne s'aventure pas sur le terrain des politiques, mais ne se met pas non plus à la portée des habitants. Il reste dans son rôle de concepteur.

« Moi ce qui m'a surpris, c'est que par exemple un élu ne se saisit pas du cadre de concertation dans le cadre de sa propre campagne, bizarrement les précédentes concertations n'ont jamais été prises en otage par le débat politique qui est pourtant souvent violent. On serait tenté de croire que les élus viennent à ces réunions pour se faire valoir ou pour faire passer des messages. Là justement, ce n'est pas le cas. Ça démontre peut être leur pertinence et leur inactivité sur certains plans de la démocratie. Par contre d'un point de vue technique, elle est devenue indispensable. Comment on négocie, pourquoi on légitime cet instrument là de pourparler, dans ces conditions ? C'est ce qu'il faut que l'on démontre, car c'est en train de se faire et de se cristalliser. Donc on est très utiles en mon sens, les générations futures vont hériter de ce cadre bêtement cristallisé. Pour moi il me semble assez durable, ce pilier de la négociation, assez pérenne, ce qui se met en place. Donc il faut le peser, parce qu'il n'est pas démocratique justement. », Philippe VILLIEN, séminaire PUCA.

12.5.3. Les négociations architectes-maîtrise d'ouvrage

Nous avons remarqué dans les présentations de Philippe Villien que dans la seconde partie du dossier, à partir de septembre 2009, il fait le choix d'illustrer abondamment la présentation d'exemples très avant-gardistes. La rupture par rapport à la première version d'octobre 2008 est très nette. On peut l'attribuer à la volonté exprimée par l' élu de Villeurbanne de rendre le projet plus « ambitieux » et créatif. Toutefois, cela peut également être le reflet du changement de collaborateur entre les deux dossiers. La culture architecturale et urbaine, les idées de chacun teintent le dossier différemment.

« On a alors toute cette série d'imbrications et une maîtrise d'ouvrage des plus complexes de France en termes d'organisation. Car la communauté urbaine du grand Lyon a une façon extraordinaire de former les prestataires. C'est une machine à décortiquer, à broyer, très sophistiquée en terme de maîtrise d'ouvrage. Sur ces tableaux, on est obligé, dans le courant de la recherche, pour comprendre les choses, de dissocier qui est élu, qui est fonctionnaire. Il y a une première césure due aux niveaux très imbriqués, les fonctionnaires sont là depuis très longtemps ce qui leur donne une connaissance, un poids dans la décision qui est énorme. On a le renouvellement des élus, mais en même temps une certaine stabilité politique pour certaines communes. On a une imbrication de présidents, de maires. Une autre sophistication, est que le Grand Lyon a beaucoup de cas à traiter, entraînant une mécanique du projet, avec des gens présents depuis très longtemps. Ils ont fabriqué une manière de séparer les études assez complexe, peu traditionnelle où on n'a pas affaire à une équipe pluridisciplinaire, comme on le voit dans les autres grandes villes, qui vient avec son champ de compétence très unitaire face à une maîtrise d'ouvrage. Ici, on retrouve des études en parallèle ayant chacune leur validation, leurs enjeux et leur manière d'être négociée. (...) il fallait se demander directement comment illustrer de nouveaux quartiers sans en dessiner le détail. Après quelques études, on commence à affiner certaines images et il y en aura d'autre après. La question du projet urbain est à chaque fois d'imbriquer des temporalités différentes, des images qui deviennent de moins en moins floues mais qui changent de registre. En parallèle de cette vision, il y a une multitude de représentations qui sont successivement négociées : il faut les instruire, les payer à des prestataires, les demander et les montrer à un certain moment du projet. (...) Ce qui est intéressant, c'est qu'on ne négocie pas du tout de la même manière quand on n'a pas d'argent à perdre, que l'on a que son temps à perdre. A un moment donné, on est plus fort pour imposer, négocier, quand on est presque bénévole. (...) Ce qui est intéressant, ce n'est pas le détail car vous l'avez dans le corps du rapport, mais c'est de comprendre que le dessin du projet urbain est constamment l'objet central des négociations, qui tient le crayon, pourquoi et comment va être lisible ce document. Et en réalité, on note que la production dessinée du projet urbain est extrêmement variable mais qu'elle concourt tout le temps à arbitrer. Le processus de concertation qui devait aboutir à un consensus, à un arrangement, débouche sur encore plus de conflits. », P. VILLIEN, séminaire PUCA, 16 octobre 2009.

12.5.4. La culture de l'arrangement

L'architecte Jean BOLDOT, face à la maîtrise d'ouvrage a, comme avec les habitants, une culture de l'arrangement que l'expérience lui a permis d'acquérir. Dès lors, pas étonnant qu'il apparaisse étranger aux yeux des uns et des autres voire même invisible, à l'image de l'empreinte qu'il veut laisser sur le site. Il est

le passeur d'une culture de souplesse et d'anticipation, à travers ses notes descriptives ou ses relations à l'ABF, mais également un ton très pédagogique à l'adresse de l'Office. Là il n'y a plus de frein au projet : il y a un consensus. Il réalise à ce titre des préconisations à l'adresse de l'OPH 93 qui pointe trois moments de blocages subjectifs du projet. Il se veut initiateur d'une redynamisation du processus. C'est l'architecte qui bat le rappel sur les délais et propose des pistes à l'appréciation de l'OPH 93 avec des outils très élaborés.

- Une fiche travaux
- Une fiche OPR, Opération Préalable à la Réception
- Un compte-rendu de chantier
- Une balance financière
- Un tableau hebdomadaire des réunions d'étape, reprenant les points locataires et commerces « pour faire avancer leur déblocage »

Tout est mis en place pour une stricte transparence mais surtout pour permettre un suivi régulier et rigoureux de l'ensemble des opérations et réactions dans la conduite du projet. Il y a là un savoir-faire de l'architecte aguerri aux pratiques de réhabilitation.

C'est ce savoir-faire de l'architecte que recherche et valorise le maître d'ouvrage, puisque J. BOLDOT a été reconduit sur la rénovation des maisons individuelles de Stains, et il a été pris à l'issue d'un appel d'offre, pour la réhabilitation des collectifs du Pré-Saint-Gervais.

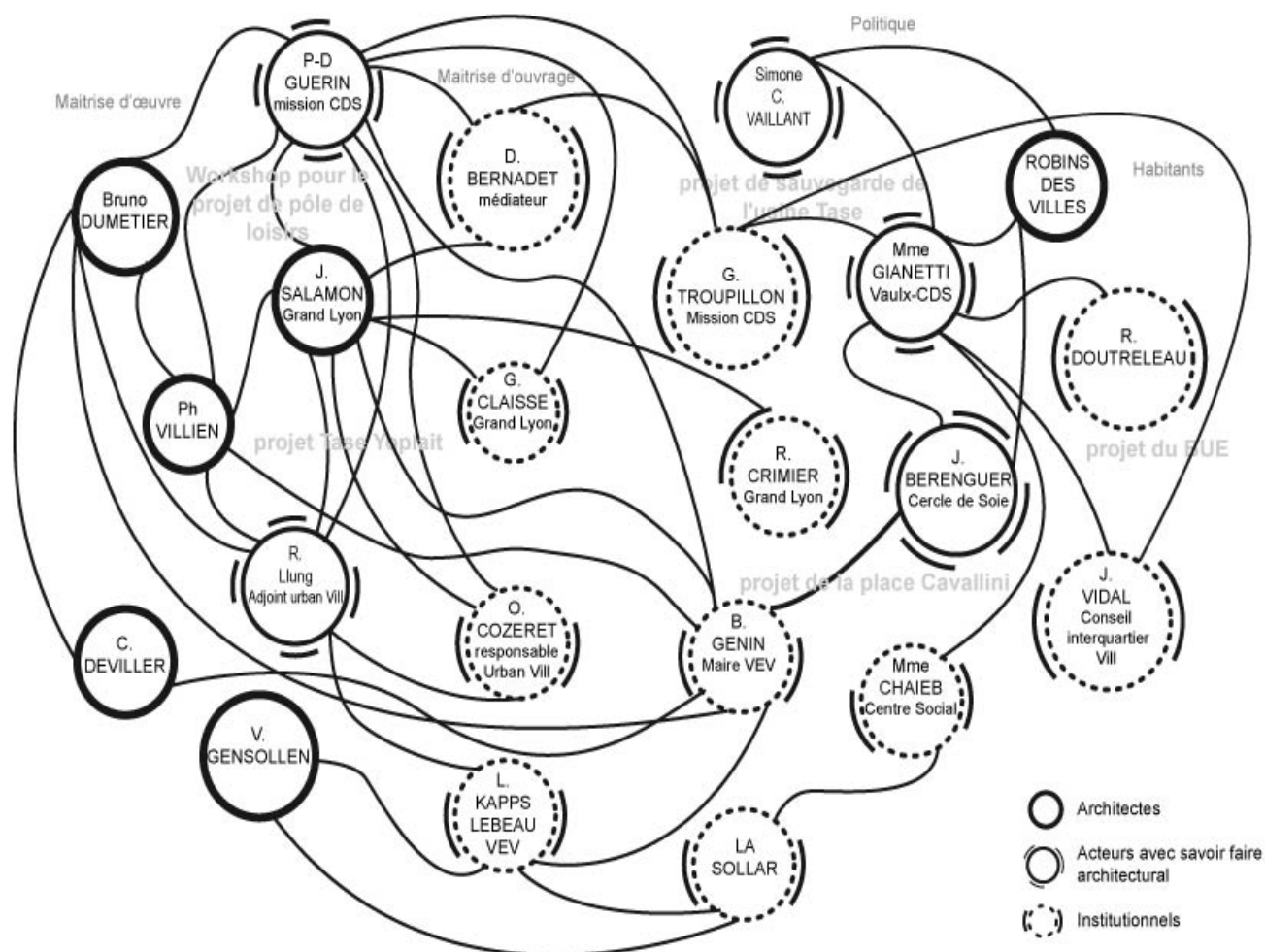


Figure 51 : imbrication des projets, projet Carré de soie, Villeurbanne et Vaulx-en-Velin

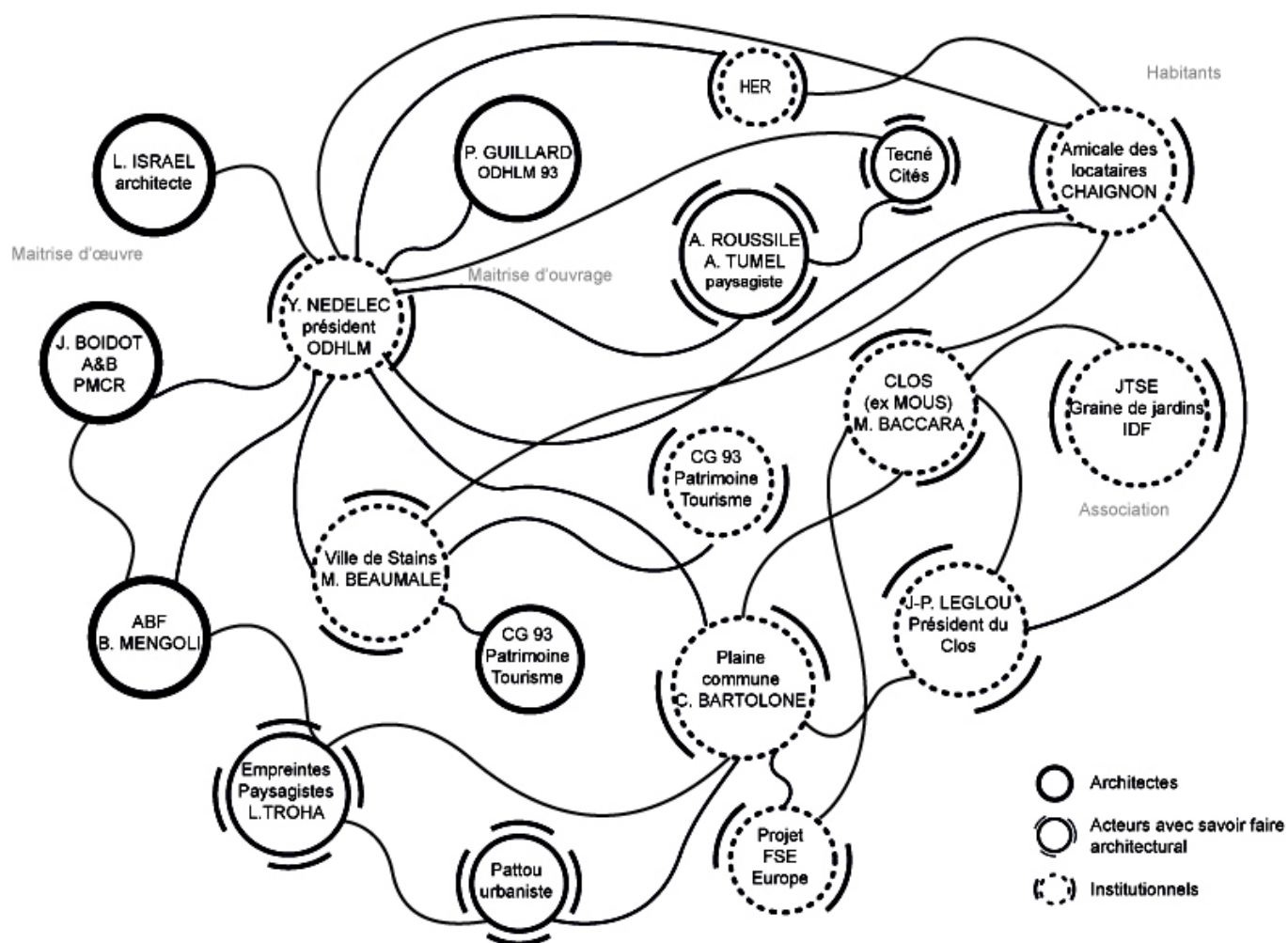


Figure 52 : Réseau des échanges du projet de Stains

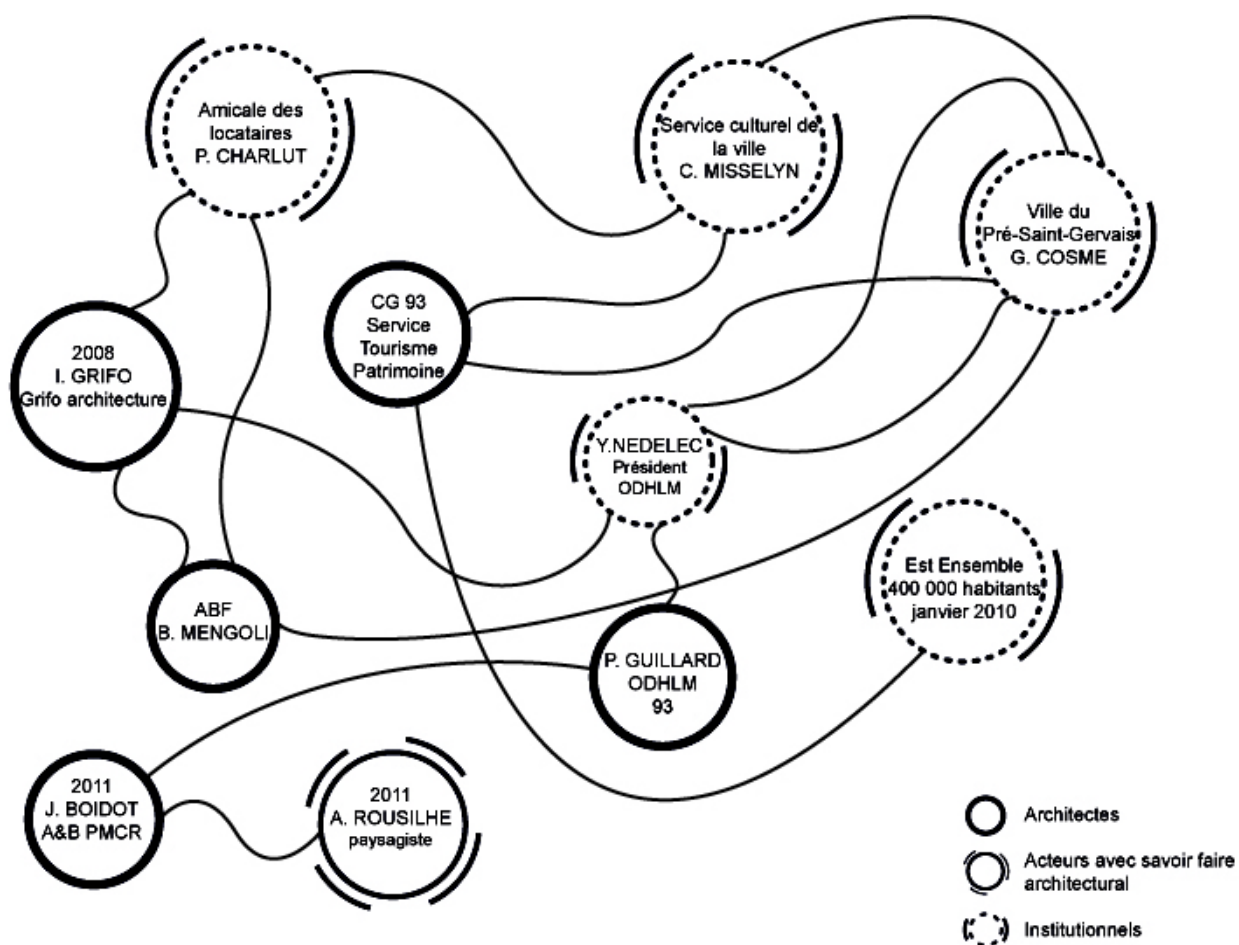


Figure 53 : Réseau des échanges du projet du Pré St Gervais

13. LA CONSTRUCTION DU PROJET

On constate, à travers le récit ethnographique des projets, que le cas du projet architectural ou du projet urbain n'a rien du procès industriel. Le scénario de base est en constante évolution, il se nourrit des négociations et se réoriente par le changement de programme, d'acteurs et de timing. On admet donc que la construction de la négociation est continue au long du processus, et on voit apparaître des éléments nouveaux dont quatre types d'acteurs vont être les instigateurs. On les voit reconsidérer la question, avoir de nouvelles idées, se nourrir de la négociation elle-même. La demande apparaît comme simple mais évolue au fil du temps. Cela implique l'imbrication des échelles de projet dans un faisceau global de volontés politiques, techniques et sociales.

L'examen précis de l'évolution des projets sur nos trois terrains nous permettent également d'énoncer les conditions à réunir pour faire de l'architecture.

13.1. La construction du projet

13.1.1. Le rôle des politiques

13.1.1.1. Un faisceau de projets qui s'enclenchent mutuellement

Nous avons pris comme postulat de base que les projets ne sont pas développés selon des processus linéaires mais qu'ils s'enrichissent constamment de nouvelles idées et de nouveaux projets et s'enclenchent les uns les autres. Le projet n'est pas un moment isolé mais il est pris dans un faisceau d'actions simultanées et plus ou moins coordonnées.

A travers les récits du déroulement de l'évolution des projets nous avons illustré les mécanismes de ces enchaînements dans les trois cas étudiés. Pour les projets de Stains et de TASE, particulièrement denses, ces mécanismes sont résumés

dans les schémas. Figure 54. Figure 55. Les cas de Stains et de Vaulx-en-Velin sont particulièrement parlants et on peut émettre l'hypothèse que cette profusion de projets interconnectés donne plus de corps et de contenu aux différents projets, car elle suppose des négociations accrues entre les différents intervenants.

13.1.2. Une imbrication des acteurs et des échelles de projet : le rôle des politiques

Le rôle des communautés d'agglomération s'avère renforcé à travers l'étude de nos trois cas, car elles portent des projets plus ambitieux que ceux des communes ou des maîtres d'ouvrages des cités-jardins. Les trois terrains révèlent des échelles et des imbrications différentes. Le Pré-Saint-Gervais est quasiment la plus petite commune autour de Paris, où le maire, G. COSME s'investit beaucoup. Puis la communauté d'agglomération Plaine Commune, qui est la plus grande intercommunalité de toute l'Ile-de-France à ce jour, car le Pré-Saint-Gervais se structure avec 8 autres communes pour former Est-Ensemble. Dès qu'une nouvelle strate est intégrée, les acteurs se diversifient. Et enfin, Le Grand Lyon et Vaulx-en-Velin, où l'imbrication des projets et des acteurs devient extrêmement complexe.

A travers le mécanisme des projets, nous avons vu que le rôle des politiques semble donc être déterminant. Ce sont eux qui insufflent la dynamique, alimentés par les idées émises par les spécialistes aussi bien que par les habitants. Ce sont eux également qui sont sollicités pour valider certaines étapes du projet porté par l'intercommunalité.

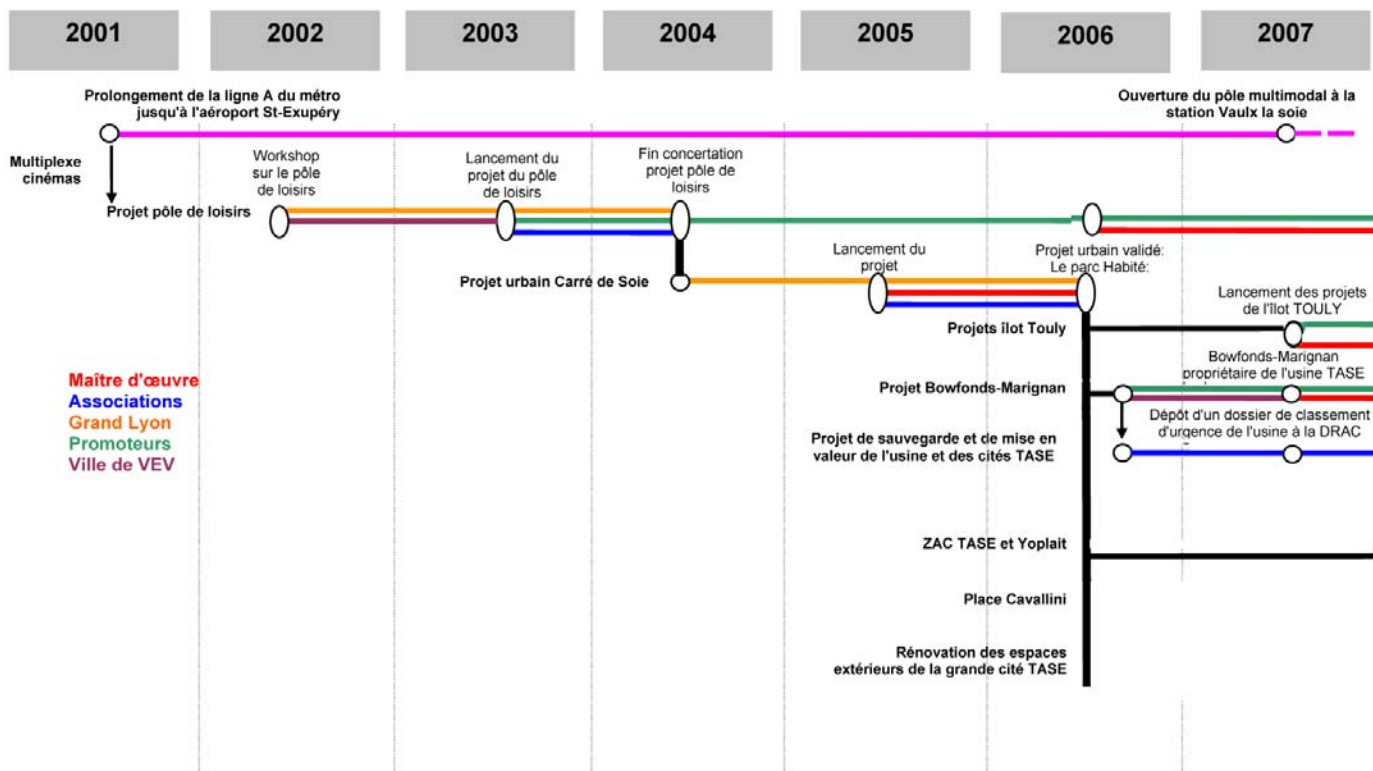


Figure 54 : réseau des échanges du projet de TASE.

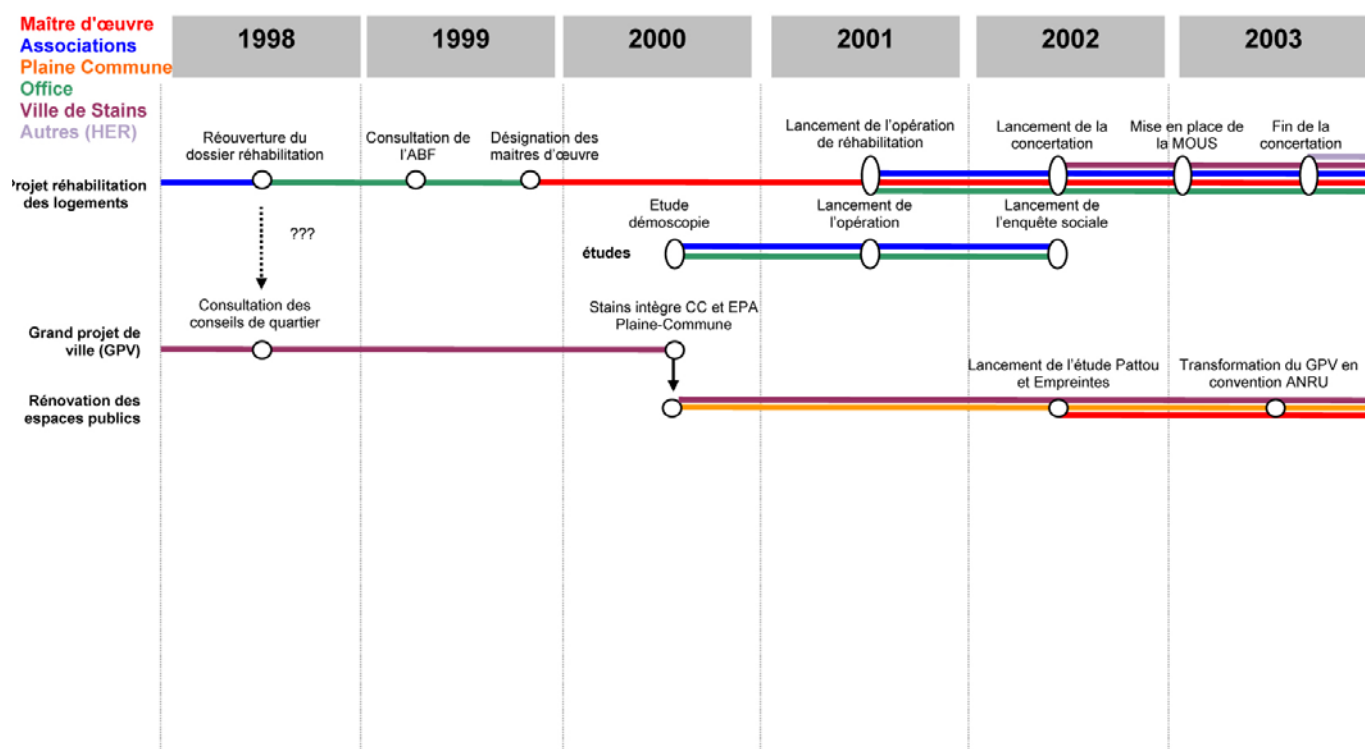
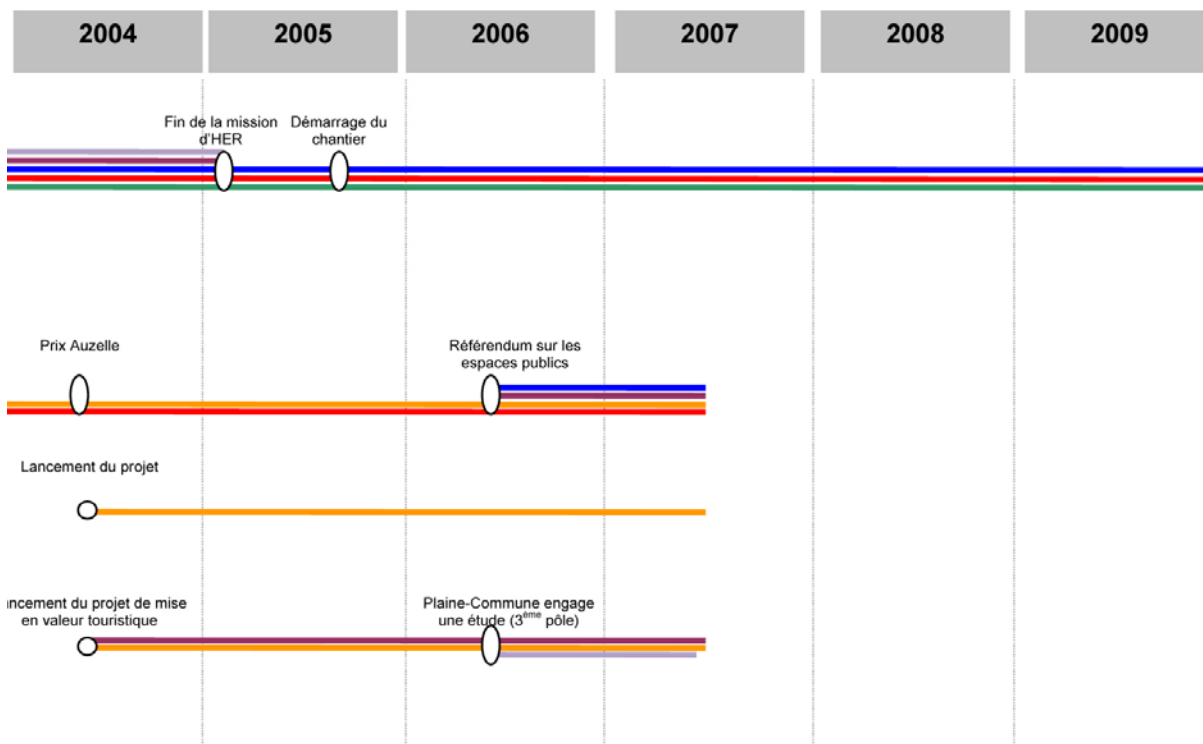
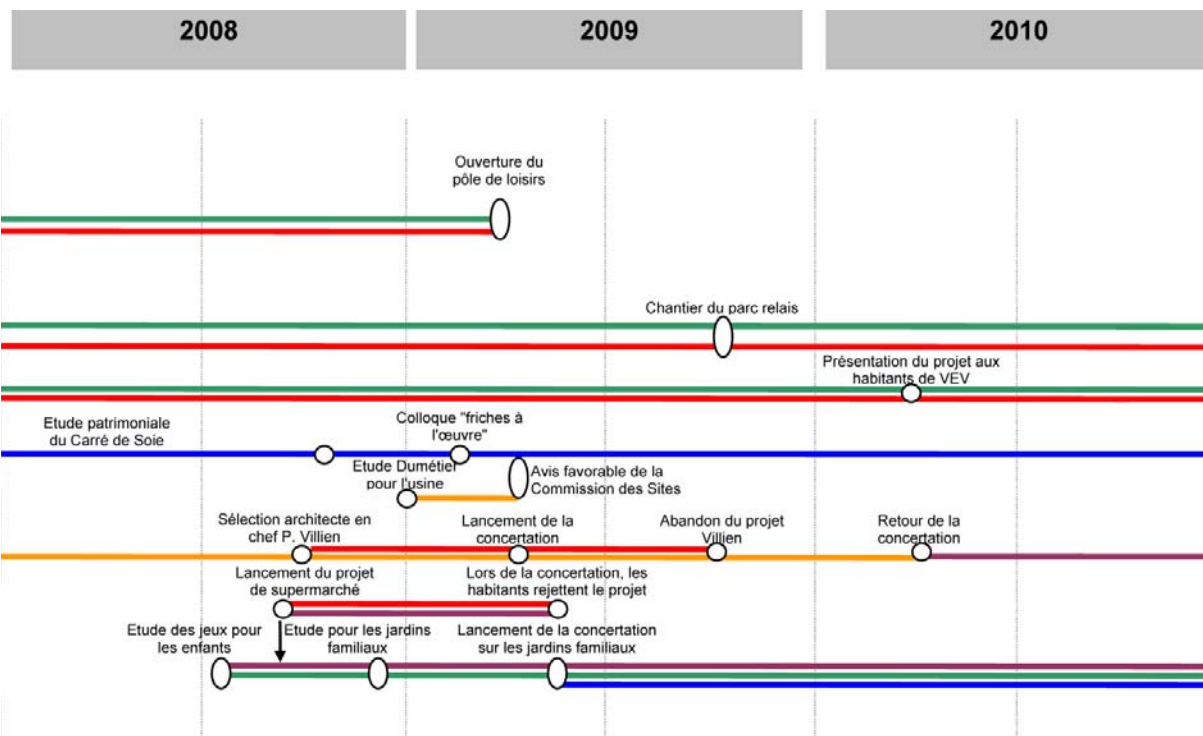


Figure 55 : réseau des échanges du projet de Stains.

Figure 56 : imbrication des projets, cité-jardins de Stains



13.1.3.

13.2. Réponse des architectes à l'imbrication des projets

L'architecte, lorsqu'il défend ses idées doit le faire à plusieurs échelles et avec différents interlocuteurs. Lorsque ceux-ci ont des intérêts divergents, cela peut mener à l'abandon du projet, comme dans le cas de la ZAC TASE, où le consensus entre le Grand Lyon et les villes ne peut être trouvé. Lorsqu'au contraire, les intérêts s'accordent et se complètent, le projet peut être une grande réussite, comme dans le cas de Stains.

13.2.1. Inscription dans la temporalité

Un des principaux enjeux auquel l'architecte doit faire face dans le cadre de l'imbrication des projets est celui de son inscription dans la temporalité. Il doit comprendre tout ce qui s'est passé précédemment et s'inscrire dans une démarche de continuité, au risque de perturber les différents interlocuteurs comme dans le cas des habitants de TASE. L'effet de l'amnésie, ou de l'effacement d'étapes antérieures, de remises à zéro dans le processus de développement du projet est redoutable pour l'architecte. Cela le mène à des surcharges de travail qui sont difficilement absorbables par une agence de taille modeste. Cependant, notre hypothèse est que ce processus est indispensable à l'évolution du projet.

« le projet vole en éclats, parce que la stratégie communale reprend le dessus, bizarrement, une fois que ça a été masqué. La maîtrise d'ouvrage emboîtée ne sécurise pas du tout les prestataires ».
Philippe VILLIEN, 7 décembre 2009.

13.2.2. Le rôle de l'architecte et de ses idées

Cependant, le rôle de l'architecte demeure central dès lors que c'est lui, par son savoir et son expertise, qui alimente les débats avec ses idées. Mais il est bien évident qu'il s'inscrit dans un projet initié au niveau politique et qu'il s'alimente lui-même de l'usage et des modes de vie que

les habitants lui font remonter par le biais de la concertation, comme dans le cas de TASE, ou de l'observation directe comme à Stains ou au Pré-Saint-Gervais.

J. BOIDOT l'architecte de la rénovation de la cité-jardins de Stains se présente comme un professionnel discret qui «n'apparaît pas comme architecte» aux yeux des habitants. Les images, qu'il conçoit pour expliquer aux habitants, utilisent leur langage, avec une grande humilité, des «meubles Conforama» au «chat qui dort sur le couvre-lit». V. GENSOLLEN l'architecte de la rénovation de la grande cité TASE utilise également la technique des dessins à la main et aux crayons de couleurs. Les images produites sont facilement assimilables et compréhensibles par les habitants.

P. VILLIEN, l'architecte des ZAC TASE et Yoplaît met quant à lui en avant le côté imaginaire des slogans qu'il conçoit et explique lors de la concertation. Il n'a pas la possibilité de montrer les images et plans qu'il a faits pour le projet de faisabilité détaillée, alors il fait de simples schémas dans des présentations qui ressemblent quasiment à des cours magistraux. Dans les dossiers qu'il remet au Grand Lyon, il choisit la profusion et la complexité des informations. D'ailleurs, il apparaît progressivement que les techniciens du Grand Lyon ne font pas l'effort d'«entrer» dans le projet et les documents remis par l'architecte. De là découle une incompréhension de ses idées et par là même leur rejet au cours des réunions du second scénario en septembre 2009.

Ignace GRIFO, l'architecte de la rénovation de la cité-jardins du Pré-Saint-Gervais se situe lui aussi du côté du dessin intellectuel, dressé selon le code de représentation des architectes et qui est moins facilement communicable à un plus large public et s'adresse plus aux professionnels.

13.2.3. Choix de communication pendant la concertation

Les ateliers de concertation sont des espaces de communication privilégiés pour l'architecte qui explique son projet aux habitants et usagers, de manière à ce qu'ils partagent ce projet et l'acceptent. L'attitude de chacun des architectes des projets étudiés vis-à-vis de cette phase du projet est différente : savoir laisser la parole ou la monopoliser ? Écouter et répondre aux questions qui sont posées au cours de la réunion ?

Pour l'architecte de la ZAC TASE, la concertation est l'occasion de «créer des slogans», c'est-à-dire l'adhésion collective à une idée forte, mais il a l'impression que les ateliers servent en réalité à «diluer» la concertation, à reculer le moment où les décisions devront être prises. Cependant, il reconnaît orienter les discussions sur les problèmes spécifiques posés par sa proposition, que la maîtrise d'ouvrage lui a imposé de cacher afin de laisser les habitants s'exprimer plus librement. Ce qu'on constate, c'est qu'il est difficile de contenir les discussions sur certains thèmes, le sujet des déplacements dans la réunion sur l'environnement 2 par exemple, car pour les habitants tout est lié.

13.2.4. S'inscrire dans une temporalité et un réseau d'acteurs

Comment l'architecte s'insère-t-il dans ces différentes échelles de projet, et quelles implications ont-elles sur son propre travail ?

A TASE, par exemple, l'architecte se présente comme le «capitaine» du «général» urbaniste en chef Bruno DUMETIER, assurant la continuité de son projet urbain. Cependant, on observe au cours des ateliers de concertation que l'architecte P. VILLIEN se réapproprie et reformule toutes les idées de son «supérieur». Les habitants ont donc l'impression au début de «recommencer tout à zéro», néanmoins, au fil des ateliers, ils acceptent et reprennent progressivement certaines idées proposées par l'architecte. L'enjeu du respect du plan-guide est pourtant crucial

car il est l'objet de luttes entre deux chargés de projet au sein du Grand Lyon, et l'un y fait souvent référence, tandis que l'autre l'ignore.

Quelle conscience les architectes ont-ils d'être dans un réseau de projets susceptibles d'influencer leur propre projet ? Cela a-t-il vraiment une influence ? V. GENSOLLEN, l'architecte de la rénovation de la grande cité TASE à Vaulx-en-Velin, quant à lui, n'est pas au fait, initialement, qu'une réflexion à grande échelle est menée à la limite du quartier.

La question du temps est également très importante. Non seulement les projets s'inscrivent dans une temporalité d'autres projets qui interagissent plus ou moins avec lui, mais le processus du projet lui-même et toutes ses étapes détaillées dans les chapitres précédents prend un certain temps. La négociation suppose de prendre le temps de la discussion et la recherche de solutions acceptées par l'ensemble des acteurs, donc du temps.

Pour l'architecte de la ZAC TASE, la motivation pour participer à la concertation, est de :

«prendre le temps de connaître les habitants et leurs besoins, de découvrir «la question des associations qu'on croise peu dans les instances du pouvoir. Finalement on peut être nourri de résolutions, de contraintes et d'objectifs techniques mais la vraie symbolique elle est ailleurs pour moi, elle est plutôt dans cette nouvelle manière de vivre ensemble et de vivre avec la nature », P. VILLIEN, premier atelier de concertation, 10 mars 2009.

13.2.5. Négocier la remise en cause

Nous avons vu que deux stratégies différentes vis-à-vis de la remise en cause ont été explorées à travers nos études de cas. D'une part, à Stains, nous avons vu que l'architecte identifie très vite les acteurs qui peuvent remettre en cause le projet, le bloquer. Il les associe donc, et on peut parler d'une démarche de projet partagé. Peu de remises en cause apparaissent, et elles sont gérées en partenariat avec l'équipe du maître d'ouvrage, comme dans le cas de la découverte d'amiante, par exemple. Il faut

dire qu'il a l'obligation d'assumer immédiatement la réalisation de l'opération pour la bonne marche des travaux, afin que le conflit, s'il y a, soit désamorcé immédiatement.

On touche là le paradoxe de la réhabilitation d'un site patrimonial occupé : la réhabilitation se doit d'être invisible au maximum, dans son aspect restauration, alors qu'elle est pourtant quotidiennement livrée à la vue et notamment à la pratique des habitants, dès lors qu'elle intervient sous son aspect transformation ce qui ne peut être exclu à l'intérieur des logements.

Ainsi l'architecte se retrouve en permanence doublement ausculté, à la fois par l'Architecte des Bâtiments de France et par les habitants.

A Villeurbanne – Vaulx-en-Velin, la stratégie de l'architecte est toute différente. Il s'agit de proposer une vision d'avenir, pas de rassembler tous les éléments techniques et les formaliser. Par conséquent, le risque de remise en cause est beaucoup plus grand. Dans ce cas, il n'y a pas de pratique prédéfinie de la part de l'architecte, les différentes remises en cause étant gérées au coup par coup.

13.3. La dynamique impulsée par le patrimoine

13.3.1. La multiplicité des acteurs

La dominante patrimoniale des cas étudiés nous a permis d'observer le rôle que cette notion joue dans la dynamique des projets. Le patrimoine est d'abord et en premier lieu brandi comme argument par les habitants pour que le maître d'ouvrage ou les villes prennent la mesure de la valeur de l'existant.

Cette notion de patrimoine permet aussi l'intervention d'un autre type d'acteurs, l'ABF et le bureau du patrimoine dans le cas de Stains et du Pré-Saint-Gervais, l'équipe du diagnostic patrimonial et de l'histoire du site dans le cas de TASE, qui enrichissent le projet de leur savoir et qui peuvent donner également des idées de

projets, comme dans le cas du projet de mise en réseau des cités-jardins.

A ce stade, les architectes qui s'inscrivent dans les services de l'Etat liés au patrimoine sont très importants pour le développement des projets culturels. Ils alimentent de leur savoir l'ensemble des acteurs qui gravitent autour du projet.

On constate que lorsque les élus adhèrent à la volonté de mise en valeur patrimoniale de la cité-jardins, le projet est renforcé et facilité. Les consensus sont plus facilement trouvés. Par contre, quand la sauvegarde patrimoniale fait débat, ou que les élus considèrent que ce n'est pas de leur ressort, comme dans le cas de l'usine et de la grande cité TASE, les conflits s'en trouvent accrus, et les autres thèmes de débat sont constamment contaminés par ces questions. Ainsi, les politiques se «renvoient la balle» au sujet de l'usine TASE. La ville considère que la communauté d'agglomération, qui ne se porte pas acquéreur pour des questions budgétaires, devrait racheter l'usine au promoteur «pour éviter tout risque» de destruction, –alors que dans le même temps, le débat sur le projet urbain ne doit pas être entravé par les problèmes financiers- .

13.3.2. La place de la cité-jardins au sein de la négociation

La question du patrimoine est centrale dans le projet de rénovation des cités-jardins. La spécificité de la cité-jardins est bien comprise par ses habitants, quel que soit le cas étudié. La qualité de vie est donnée par un rapport d'échelle entre les bâtiments, souvent de faible hauteur, et les jardins, qui apparaissent comme un des enjeux principaux du projet de rénovation. Cette qualité de vie, les usages que ces formes urbaines permettent sont jalousement surveillés par les habitants.

Ainsi, cette qualité de la cité-jardins entre en conflit avec des projets contemporains comme celui de quartier durable proposé par P. VILLIEN, l'architecte de la ZAC

TASE, où il revendique une ville dense, eu égard à la proximité du métro, mais tout en reportant le végétal abondant dans les espaces publics. Pour les habitants en effet, les bâtiments ne doivent pas dépasser les arbres, soit R+3 maximum et s'inquiètent donc énormément de la hauteur et de la densité du nouveau quartier. Pourtant, la référence de son projet à la cité-jardins apparaît au moment de la concertation ; l'architecte se nourrit des débats, et examine les questions de densité de la cité-jardins pour alimenter son projet et en tire notamment la proportion de 50% de fertilité.

Les jardins-familiaux sont également au centre des débats que suscite le projet. Ils font partie de la qualité du lieu et de la vie, ils incarnent la mémoire et la relation à la temporalité. Dans les trois cités-jardins étudiées, ils sont un enjeu important, et un motif d'engagement de la part des locataires qui se mobilisent pour les sauvegarder.

Les acteurs apparaissent comme porteurs d'intérêts divergents tant que le projet de réhabilitation n'est pas le point focal qui donne le cap à chacun des acteurs. La synergie avec les habitants et leurs représentants politiques donne une puissance de réalisation à l'architecte qui est capable de les mettre en œuvre. Ainsi pour l'architecte J. BOIDOT, il faut « captiver » les habitants. Par contre, s'allier et défendre le seul point de vue du maître d'ouvrage et des habitants, comme le fait Ignace GRIFO ne permet pas de contrôler le développement du projet, qui reste longtemps freiné par la dissension des intérêts avec l'ABF.

13.3.3. Les espaces publics

Les espaces publics sont un enjeu tout aussi important que la rénovation des bâtiments et des jardins. Les projets que nous avons étudiés portent sur des modifications de ces espaces pour répondre aux besoins actuels, notamment la redéfinition de la place de la voiture en ville dans le cadre de l'éco-quartier à TASE, de la mise en valeur patrimoniale à

Stains, pour refaire les réseaux au Pré-Saint-Gervais. L'aménagement des rues et places est laissé à la charge de la communauté de communes qui dispose de moyens plus importants. Nous avons observé que les projets de réfection utilisent un vocabulaire très contemporain, qui entre en résonnance avec l'architecture existante et la met en valeur.

L'espace public est également un endroit partagé pour d'autres pratiques, comme le jeu pour les enfants et les jeunes, les manifestations, le marché, etc. Il est également investi d'une fonction symbolique, de représentation et les habitants sont attachés au respect de cet espace dans le projet de rénovation.

13.4. La construction d'un projet partagé

D'une manière globale, nous avons vu que les négociations qui s'effectuent autour des projets s'enrichissent de la complexité. Elles s'enrichissent aussi du savoir de l'architecte et de sa capacité à diffuser son savoir.

Le développement et l'accomplissement des projets ne peuvent se faire que dans le cas d'un certain consensus qu'il s'agit de trouver et de négocier. Le partage entre les différents acteurs autour du projet se fait autour d'un langage commun, compréhensible par tous, et c'est tout l'enjeu des réunions de concertation où s'élabore l'apprentissage de ces codes communs.

13.4.1. Le rôle de la concertation : former les habitants pour dialoguer avec eux

La concertation sur la future ZAC TASE que nous avons observée au cours de l'année 2009 est un espace de communication tout à fait intéressant. Nous avons vu qu'elle permet aux habitants du quartier qui participent à ces réunions de s'approprier progressivement les idées et les techniques des experts, de les comprendre et de les projeter dans l'avenir, d'interagir avec le projet, même

s'ils ont peu confiance globalement dans la qualité d'écoute de leurs élus.

La participation des habitants de la grande cité TASE à ces réunions leur permet de s'exprimer sur leur quotidien et de faire remonter leurs revendications auprès du Grand Lyon et des élus. En agissant de la sorte, ils donnent plus de poids à leur projet de sauvegarde de la cité-jardins et relient les enjeux locaux à ceux du quartier dans son ensemble, en termes de transport en commun, d'espaces publics, d'équipements, etc.

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

13.4.2. Le savoir architectural des élus

La compréhension des enjeux architecturaux et urbains des élus est une dimension capitale pour élever le niveau du débat sur le projet, surtout s'il se double d'une vision à long terme.

Le cas de la ZAC TASE révèle bien deux cultures qui s'opposent, et qui entraînent l'architecte dans des difficultés de communication avec les deux, car il est soit trop soit pas assez innovant de leur point de vue. D'un côté, le quartier durable dense, l'avant-garde architecturale, rappelle de mauvais souvenirs à la ville de Vaulx-en-Velin, qui termine les chantiers de résidentialisation des ZUP des années 1960. De l'autre, Villeurbanne veut un quartier très ambitieux et une vraie vision pour l'avenir que la simple réinterprétation de la cité-jardins ne peut satisfaire.

13.4.3. Défense du projet de l'architecte

par le maître d'ouvrage devant les habitants

Cette situation est capitale car elle démontre que le projet est partagé par le maître d'ouvrage et qu'il ne laisse pas l'architecte expliquer seul son projet aux habitants mais qu'il s'implique également dans ce qui semble être son rôle.

A Villeurbanne - Vaulx-en-Velin, il était assez flagrant que les techniciens du Grand Lyon et les élus ne s'impliquaient pas aux côtés de Philippe VILLIEN pour montrer qu'ils partageaient sa vision.

13.4.4. Qui valide ?

A travers les exemples étudiés, nous avons observé qu'une grande latitude est laissée à l'architecte au sujet de ce qu'il convient de faire. Cela pose la question de la validation, de la décision qui doit revenir au maître d'ouvrage. En effet, un projet construit et partagé suppose un dialogue entre les différents acteurs, et que le projet soit amendé pour convenir à chacun.

Or, il apparaît que le rôle du maître d'ouvrage tend à s'estomper pour privilégier les éléments décisionnels externes : contraintes budgétaires, techniques, approbation de l'ABF ou des habitants pèsent sur le projet comme autant de menaces de remises en question. Le projet architectural et urbain ne peut pas être simplement l'expression des contraintes techniques mais il est un acte conscient et déterminé, une réinterprétation de ces questions.

Dans le cas de la ZAC TASE, c'est particulièrement frappant. Même si leur implication dans le processus est très recherchée, la légitimité des habitants qui s'expriment au cours des réunions est annulée, car ils ne représentent pas la diversité de la parole des habitants :

« Et puis, il y a effectivement des associations qui sont sensées porter une parole collective qui pour autant n'est pas sensée être «la» parole des habitants parce que la parole des habitants n'existe pas. C'est les paroles des habitants qui comptent et la diversité de cette parole-là qui est importante et

qui représente quand même une sensibilité des acteurs », G. CLAISSE

D'après l'architecte, lui aussi mis à la marge du processus

« Il n'y a plus qu'un seul apport, qui est celui des techniciens. Tout se passe comme si on faisait de l'urbanisme d'un point de vue technique : les eaux pluviales, la charge foncière », P. VILLIEN 07 décembre 2009.

Mais ce que cette recherche démontre, c'est que la validation est partagée entre différents acteurs et qu'un certain temps de maturation est nécessaire à la décision. Le choix est permis par l'ouverture et l'exploration de plusieurs pistes, offertes par le projet de l'architecte.

13.5. Le rôle du dessin

13.5.1. La mémoire du projet

La question de la mémoire du projet et de l'accumulation des données et du savoir au lieu de l'amnésie est un des enjeux majeurs du projet car elle évite le gaspillage de temps et d'informations.

L'apport de la journée scénarios habitants dans la ZAC TASE est intéressant de ce point de vue. Les habitants ont repéré sur une carte les bâtiments qui leur paraissent dignes d'intérêt patrimonial. Ces informations sont cruciales pour l'architecte qui les a intégrées dans ses propres documents et réflexions.

Pour le projet de rénovation de la cité-jardins de Stains, le premier travail,

essentiel est de relever l'existant. Cette observation permet d'enrichir la connaissance sur le projet, savoir qu'on retrouve ensuite chez la plupart des acteurs environnants le projet.

13.5.2. Le dessin absent

Dans l'optique, soulignée plusieurs fois par l'architecte P. VILLIEN, de « reprendre le pouvoir » sur le projet, la place du dessin est centrale.

« De dire que... Au départ, il part avec un handicap énorme parce qu'on a caché son projet et donc lui avec, à mon avis. Parce que si on sort le projet pour concerter, c'est vrai que ça va brider totalement le débat. Tout le monde va se cristalliser, en se disant, je ne veux pas de ça en face de chez moi, l'école... Tu vois, ils vont plus reposer... Je trouve assez agréable qu'on parte un peu dans le vide, en tout cas, qu'on ne parte pas du local, de la solution... Mais à quel moment on la sort, pour la modifier ? », P. VILLIEN, 19 mars 2009.

13.5.3. « Dessiner c'est décider » ?

A travers les projets, nous pouvons nous interroger sur l'importance du dessin : qui dessine, quoi, qu'est-ce qui se négocie ? Quelles décisions sont prises au moment du dessin ?

« Ainsi, dans la nouvelle culture urbaine, le dessin et les plans sont des simples outils au service de la conception urbaine et des enjeux urbains et ne peuvent pas prétendre répondre seuls aux problèmes de la ville... Ce qui est intéressant dans cette démarche, c'est que lui, il est là avant de commencer à dessiner. Ce n'est pas le dessin qui fait la ville. Ce n'est plus le dessin qui fait l'urbanisme. Le dessin est un outil. Rien n'est encore dessiné » J. SALAMON, 10 mars 2009.

14. LES MOMENTS-CLES DE LA NEGOCIATION

Bien que l'on considère que le processus de négociation soit continu tout au long du projet, nous avons identifié des moments-clés à travers le déroulement de l'évolution des projets que nous avons relaté dans le chapitre « processus de développement des projets ». A ces moments-là sont décidées, validées, discutées ou remises en cause des options qui vont déterminer l'avancement du projet architectural ou urbain, l'affinement de ses détails. Nous voudrions montrer à chaque étape comment les architectes s'arrangent, quelles stratégies ils mettent en place pour que le projet se développe de manière linéaire, et que les blocages ou les remises en cause soient limitées. Nous faisons l'hypothèse que plus les discussions autour du projet sont nombreuses et denses, et plus la qualité du projet s'en trouvera renforcée. Nous faisons également l'hypothèse qu'en fonction du séquençage des moments-clés, notamment à quel moment on concerte où à quel moment on fait intervenir les services de l'Etat, le projet gagne en qualité et efficacité.

L'ensemble de ces étapes-clés, ainsi que les sphères influençant le déroulement du projet sont illustrées par le schéma. Figure 57.

14.1. La décision de lancer le projet

14.1.1. La définition d'un programme

Le premier moment-clé d'un projet est la décision prise par les maîtres d'ouvrage, propriétaires des sites, parfois poussés par les politiques et à condition d'avoir réglé la question financière, pour s'engager dans un processus de projet. Les négociations qui se déroulent dans cette partie n'ont pas pu être observées directement.

La définition du programme du projet est également capitale car c'est elle qui permet d'établir les bases contractuelles avec l'architecte. Toutefois, nous avons observé que dans les cas étudiés, le

programme peut être réinterrogé, ou complété par l'architecte à la suite des premières études ou de la concertation avec les habitants. En effet, dans le cadre des missions urbaines notamment, la définition du programme fait partie du travail de l'architecte.

Notre étude a montré que cette évolution de la demande qui naît de la négociation, n'est pas prise en compte dans la définition du contrat du maître d'œuvre, si ce n'est sous la forme de missions conditionnelles, prévues dès la signature du contrat, et qui s'affermissent au fur et à mesure de l'avancement du projet.

14.1.2. Le choix de l'architecte

Le choix du maître d'œuvre dans le cadre des opérations que nous avons étudiées paraît relever autant de critères objectifs que subjectifs de la part du maître d'ouvrage. Si le montant des honoraires demeure un des critères de choix majeurs, l'expérience, le savoir et l'organisation restent les éléments déterminants. Figure 58.

14.1.2.1. La note méthodologique

Dans cette note, l'architecte doit faire preuve de sa capacité à assumer la mission qui va lui être confiée à l'issue de l'appel d'offres. Dans le cas des cités-jardins étudiées, la note méthodologique des équipes retenues comporte nécessairement une partie concernant l'histoire du lieu, et c'est cette compréhension qui peut être déterminante pour le maître d'ouvrage, dans le cas de Stains notamment.

Il s'agit également pour l'équipe de montrer sa capacité à communiquer avec le maître d'ouvrage et les habitants. Cette capacité peut être illustrée par des croquis, des schémas ou des textes. Il s'agit dans cette note de faire apparaître la compréhension des mécanismes de projet et d'identifier les étapes clés de la négociation, comme la rencontre des

services de l'Etat ou la concertation des habitants.

La façon dont l'agence est organisée, la mise en place d'outils et de référentiels sont également importants. Elle rassure le maître d'ouvrage sur la façon dont le projet va être développé.

Les références, enfin sont également importantes, car elles donnent non seulement le cadre dans lequel l'architecte a déjà opéré, mais elles montrent aussi la manière dont il conçoit son travail.

14.1.2.2. L'équipe

Le choix des membres de l'équipe peut influencer sur la décision de retenir une équipe plutôt qu'une autre. Certains bureaux d'étude ou d'économistes peuvent avoir la confiance des maîtres d'ouvrage, s'ils ont déjà travaillé avec eux.

Chaque projet analysé montre aussi quelle place est laissée non seulement aux différents membres de l'équipe, mais aussi aux collaborateurs au sein d'une agence d'architecture, dont le maître d'ouvrage sait qu'il aura plus souvent affaire au collaborateur qu'à l'architecte en personne.

14.1.3. Le contrat

Les contrats passés entre maîtres d'ouvrage et architectes définissent les missions et obligations de l'architecte vis-à-vis de son client. Malgré cela, nous avons remarqué que les architectes se mettent souvent en porte-à-faux vis-à-vis de ce contrat : études sans contrat, missions non comprises effectuées quand même, etc. Ils y «gagnent» en ayant des missions plus ambitieuses et mieux coordonnées, mais ce flou entourant le contrat peut aussi s'avérer problématique.

Les objectifs de cette implication supplémentaire dans le projet ne sont souvent pas précis. C'est une manière de gagner de l'ascendant sur les différents acteurs en montrant sa bonne volonté, de conserver un projet lorsqu'on est en difficulté, d'ouvrir davantage le débat en

proposant des options supplémentaires, comme dans le cas de la ZAC TASE. Le séquençage des moments-clés est à ce titre important car en fonction de l'avancement du projet au moment où la discussion s'élargit, certaines remises en cause peuvent être très problématiques pour l'architecte.

Dans les cas étudiés, ces aspects de la mission de maîtrise d'œuvre ne sont pas négociés entre l'architecte et le maître d'ouvrage au moment de la définition du contrat. C'est à la fois les calendriers politiques et les modes d'organisation du maître d'ouvrage qui dictent le séquençage. L'architecte doit s'adapter et maintenir le cap qu'il s'est fixé dans la note méthodologique.

La place de la concertation avec les habitants n'est pas toujours très claire, et elle est généralement beaucoup plus gourmande en temps que ce qui est initialement prévu. Les architectes que nous avons rencontrés ont tous évoqué la difficulté d'évaluer cet aspect du projet, ou l'impossibilité de le prendre en compte dans le calcul des honoraires, au risque de se faire refuser le marché. Malgré l'implication évidente des architectes dans cette étape, les maîtres d'ouvrage ne proposent pas de faire des avenants.

On peut donc faire l'hypothèse que cet aspect fait l'objet d'une négociation, c'est-à-dire d'un échange entre le maître d'ouvrage et l'architecte. Mais qu'est-ce que l'architecte pense pouvoir gagner dans cette implication auprès des habitants qui n'est jamais rémunérée à sa juste valeur ?

« Donc l'argent qu'on avait gardé pour finaliser la phase, je vais le facturer pour payer les réunions donc on va arriver à en gros 95% en juin. Il va rester 5% pour faire un gros travail de modification, ce qui n'est pas possible. Donc soit, à ce moment-là il y aura tellement de modifications qu'il faudra tout refaire, alors je le fais pas gratuitement parce que si ça demande un mois de travail ou un mois et demi, Ce n'est pas possible. On ne va pas leur faire cadeau de vingt mille euros en plus. C'est un problème de coût de la concertation dans les études... Donc à un moment donné, la concertation, aura mangé le capital d'étude...le coût de la concertation, si tu le prévois au départ, tu ne passes

pas dans le prix, ça c'est sûr...donc, ils ont tendance à ne pas l'afficher », P. VILLIEN, 19 mars 2009.

« Pour le moment, on est largement hors du contrat. Pour des tas de raisons, je ne vais pas détailler mais bon. Il se trouve que moi, je finance ces études avec d'autres contrats, pas de problèmes c'est ce qu'on fait toujours donc la question elle n'est pas là. Elle est qu'à un moment donné il y a une phase à finir, pour moi elle va jusqu'à la mise au point du plan post concertation, si vous en êtes d'accord. Parce que me virer avant c'est un peu compliqué, voilà c'est tout », P. VILLIEN, 30 septembre 2009.

La question des clauses de résiliation est également intéressante, notamment dans le cas de la ZAC TASE. Nous voyons dans quelles circonstances on arrive à la rupture de la négociation et à la résiliation du contrat qui dégage chaque partie.

14.2. L'esquisse et les idées fondatrices

L'esquisse apparaît comme un moment-clé du projet. Il s'agit pour l'architecte de convaincre d'abord son maître d'ouvrage des idées de base. Il apparaît à travers les exemples étudiés que les validations à cette étape-là sont tout à fait fondamentales, au risque d'avoir des remises en causes brutales, qui portent sur des projets déjà développés.

Le problème pour l'architecte est que les maîtres d'ouvrage ne prennent pas forcément la décision de faire ou pas ce projet tel qu'il est esquissé et reportent la décision sur un autre acteur ou sur la sanction extérieure, comme le budget, la faisabilité technique, l'adhésion des élus ou la validation par l'ABF. La multiplication des acteurs au niveau décisionnel peut aussi être problématique, chacun n'ayant qu'une partie du pouvoir de décision, ce qui implique qu'un consensus soit trouvé au préalable entre les acteurs institutionnels.

« On reste dans une sorte de non gouvernance de la part du Grand Lyon, en termes de contenu en tous cas, le contenu est donné par la mission, qui a sa propre stratégie », P. VILLIEN, 30 septembre 2009.

D'une manière générale, l'architecte apparaît comme maître des premières intentions du projet, qu'il doit soumettre ensuite à la validation des autres acteurs. Dans le développement normal du projet, ces premières idées ne sont généralement pas remises en cause, elles constituent le socle sur lequel les autres intervenants vont pouvoir discuter.

Mais dans le cadre du projet négocié, c'est-à-dire lorsque la richesse et l'intensité des négociations autour du projet est forte, la validation n'est pas aussi évidente, régulière et certaine que dans les schémas classiques. Le travail de l'architecte s'apparente davantage à l'ouverture des possibles qu'à la résolution de la question au sens strict. Cet aspect de la pratique architecturale n'est pas clairement intégré à la définition des missions de l'architecte dans le contrat.

14.2.1. La question des scénarios multiples

Afin d'aider à la prise de décision, il peut arriver que les maîtres d'ouvrage demandent de multiplier les scénarios pour pouvoir trancher. Ces scénarios génèrent un surcroît de travail pour les architectes mais ils permettent d'ouvrir le champ des possibles et donc la négociation.

14.3. «Rentrer» dans le budget : la relation avec l'économiste

La question du budget apparaît comme le garde-fou du projet, dès les premières esquisses. C'est l'élément qui sert de sanction première aux idées, qui peut les remettre en question très rapidement. Les architectes que nous avons interrogés ont des attitudes diverses vis-à-vis de cette question, mais l'intègrent généralement très en amont de la réflexion. Quelle importance cet élément revêt-il réellement ? On peut se demander, au vu des projets de Stains et de la ZAC TASE si le fait qu'une solution coûte plus ou moins chère qu'une autre est déterminant pour l'avancement du projet et pour les choix qui sont pris.

Il est bien évident que le budget dont le maître d'ouvrage va disposer s'affine au fur et à mesure de l'avancement du projet et l'accompagne.

La question du dialogue et des formes qu'il doit prendre entre les architectes et les économistes autour du projet a sa pertinence. Pour la ZAC TASE, l'économiste permet de chiffrer globalement le projet, afin d'avoir un premier élément de discussion avec le maître d'ouvrage. Bien que cette estimation ait été faite très en amont, elle n'a été au centre des discussions que comme un argument pour refuser un projet dont le sens ne convenait pas plus pour des raisons idéologiques et politiques qu'autres. A Stains, nous n'avons pas pu avoir accès aux informations de la négociation avec les économistes, mais le projet d'espace public n'a pas été particulièrement impacté par des choix économiques, plutôt par les habitudes des techniciens.

Ces deux exemples montrent que la transformation du projet sous l'influence du budget se déroule dans des stades plus avancés au moment du lancement des appels d'offres de travaux, par exemple, et est plutôt utilisé comme un frein pour arrêter un processus de réflexion et d'ouverture du champ des possibles, indispensable à la négociation.

14.4. Les bureaux d'études et les techniciens

Pour éviter les remises en questions brutales du projet par des contraintes techniques qui peuvent obliger revoir des parties du projet, les architectes interrogés tentent plutôt de collecter les données techniques en amont de manière à les intégrer le plus tôt possible. Néanmoins, des stratégies différentes apparaissent sur le moment où il convient de prendre en compte la technique dans le projet.

Ainsi, dans les exemples étudiés, les techniciens ont un rôle ambigu. D'un côté, ils peuvent faire bénéficier le projet de leur expérience et de leur savoir technique, qui

complète celui des architectes. Ils peuvent également, comme dans le cas des espaces publics de Stains ou dans le projet de la ZAC TASE sur la commune de Vaulx-en-Velin, remettre en question des décisions de projet de façon brutale. Peu de négociations, peu de compromis ont été trouvés dans ces deux cas. Ils imposent leur vision du traitement de l'aspect qu'ils contrôlent.

« Les techniciens : tant que t'es pas assez avancé, ils ne veulent pas montrer. Parce qu'ils sont fragiles... Donc pour asseoir leur pouvoir sur l' élu, ils leur montrent des trucs très détaillés. Ça c'est épuisant », Philippe VILLIEN 13 mars 2009.

14.4.1. Les services de l'Etat

Les services de l'Etat interviennent en termes de validation du projet au niveau du permis de construire, mais ils peuvent être sollicités au préalable pour donner leur avis. Les architectes que nous avons interrogés ont des stratégies diverses vis-à-vis de ces services. Dans le cas des cités-jardins, le rôle de l'ABF est déterminant sur un certain nombre de choix architecturaux et techniques, qui peuvent remettre en question des choix cruciaux pour l'architecte.

La négociation avec ces services peut mener à des contradictions, notamment dans le cas du Pré-Saint-Gervais, où l'aspect patrimonial et les financements pour le logement social s'opposent. Comment certaines de ces contradictions pourraient être évitées et résolues par la prise en compte de la spécificité de ce patrimoine.

En, effet, cette question risque d'être soulevée de plus en plus fréquemment par les engagements du Grenelle de l'environnement en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, qui entrent en contradiction avec la conservation à l'identique de l'architecture protégée... Un compromis ou un guide des bonnes conduites devra probablement être trouvé dans les années qui viennent.

14.5. La concertation avec les habitants

L'architecte doit concilier les aspects architecturaux, budgétaires, réglementaires et techniques mais il doit également soumettre le fruit de ses réflexions aux habitants.

Dans les exemples que nous avons étudiés, les architectes se sont inspirés des aménagements réalisés par les habitants pour leurs projets. Pour autant, l'adhésion des habitants à leurs propositions n'est pas évidente. L'influence de la concertation sur le projet est aussi à interroger car bien que l'apport des usages des habitants soit recherché, il est aussi souvent mis en question par les décideurs, en arguant que la majorité est absente, que les associations ne représentent pas la voix de chacun.

Dans les projets de réhabilitation, seule l'approbation de la moitié des locataires permet de valider le projet et de lancer le chantier. Les réunions de concertation s'apparentent parfois surtout à des réunions d'information, où les locataires doivent renoncer à leurs revendications qui portent essentiellement sur la conservation des éléments qu'ils ont installés ou plantés eux-mêmes alors que des contraintes techniques mènent à leur destruction ou remplacement. Toutefois, cette étape est tout à fait fondamentale dans la construction du projet (voir chapitre suivant), car elle permet l'échange direct entre l'architecte et les habitants. C'est sur la base de cet échange que se fonde la suite du projet : l'étape essentielle de sa réalisation, le chantier, et l'appropriation du projet par les habitants.

14.6. Une réhabilitation à la carte : discussions individuelles

Les choix sont établis par chaque habitant en fonction des options qui ont été montrées par l'architecte au cours des réunions de concertation. Les discussions individuelles sont également importantes dans les processus de décision entourant le projet : elles permettent la négociation directe entre les habitants et les architectes au sujet des prestations pour

chaque logement.

14.7. L'appel d'offre et le chantier

L'appel d'offre pour le choix des entreprises est un test pour le projet : si les appels d'offre sont infructueux, certains aspects du projet doivent être revus et repris pour entrer dans le budget. L'aspect budgétaire est essentiel dans le choix des entreprises, bien que leur savoir-faire en termes techniques et surtout d'organisation soit absolument indispensable en phase chantier.

Dans les cas que nous avons étudiés, l'appel d'offre n'est pas synonyme de remise en cause du projet mais il est nécessaire de discuter avec les entreprises pour trouver les bonnes techniques et les bonnes méthodes pour le chantier. Cette dernière étape est la plus difficile pour l'ensemble des acteurs du projet, car les habitants sont directement soumis à l'entreprise, bien qu'accompagnés par le maître d'ouvrage et l'architecte. C'est aussi là que se juge la validité des choix du projet, et que les leçons peuvent être tirées pour la suite, autant pour d'autres projets que pour d'autres phases de réalisation.

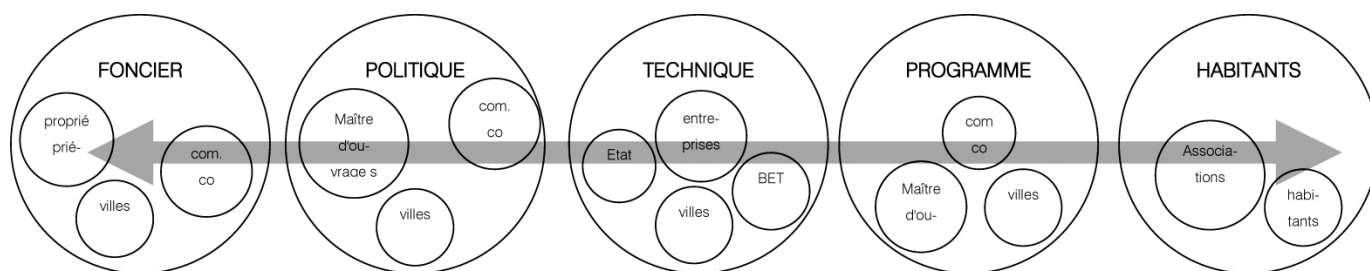


Figure 57 : séquençage et acteurs impliqués dans les moments-clés du projet

Formation d'une équipe Note méthodolo- gique pour l'AO Contrat liant le maître d'ouvrage et l'architecte Négociations avec le budget Négociations avec la technique Négociations avec les services de l'Etat Concertation, négocia- tion avec les habitants Négociation avec les entreprises, chantier



Figure 58 : séquençage et acteurs dans les projets analysés

15. CONCLUSION

Par la question de la négociation l'étude s'est focalisée sur la mise en exergue des moments et étapes clefs de construction du projet comme moments de négociation nécessaires à la conduite du projet. L'analyse de la capacité de négociation des différents acteurs des projets a développé une lecture à plusieurs niveaux. Ainsi les idées avancent, se développent et apportent une plus-value de qualité au projet. Un langage commun s'élabore, une certaine cohésion sociale se construit au fur et à mesure de l'émergence de la nouvelle cohérence spatiale. Les décisions non négociées sont fragilisées et à chaque étape c'est l'architecte qui tisse les éléments qui au centre du processus du projet, doit en tisser tous les éléments décisionnels.

Cette recherche montre le rôle et l'influence de la négociation sur l'évolution du projet et met en exergue trois types d'architectes face à la question de l'évolution architecturale, technique et sociale des cités-jardins.

Ce voyage dans la réhabilitation urbaine nous apprend que les acteurs qui s'y engagent sont conséquents, responsables et capables mais à notre grand étonnement leur esprit de décision ne s'appuie pas sur le grand ensemble urbain de haute qualité architecturale et sociale en tant qu'objet à traiter dans son exemplarité.

Dans les trois cités étudiées nous assistons à la construction d'un nouvel objet, d'un urbanisme social, certes, mais qui doit répondre à des contraintes et de objectifs non mesurables à ceux qui étaient engagés près d'un siècle plus tôt.

Le paradoxe est qu'il faut faire fi de l'identique alors que ce qui unit tous les acteurs du projet, est de donner à voir des lieux dont les fonctions sont démultipliées. Des unités urbaines autonomes d'habitat social traversées par les ambitions sociales, politiques et économiques locales deviennent des tissus urbains porteurs par leurs qualités exceptionnelles d'espoirs pour des pratiques de loisirs, des pratiques touristiques. L'échelle à laquelle ces lieux sont portés les

expose au delà de la neutralité bienveillante des lieux habituels de la vie quotidienne. C'est la complexité de cette imbrication dans le monde urbain actuel qu'il faut non seulement penser, mais aussi mettre en place donc inventer car ils ne se suffisent pas comme des œuvres d'art, des musées ou des lieux de mémoire. Les enjeux engagés sont des enjeux de société dont les acteurs témoignent dans la multiplicité, la capacité d'adaptation et les réponses structurellement semblables dans le temps et pourtant très différenciées selon les terrains.

16. APPENDICE

16.1. Liste et rythme des entretiens et des situations d'observation de l'enquête PRE-SAINT-GERVAIS - STAINS – TASE

16.1.1. Entretiens

Architectes

Bruno MENGOLI, Architecte des Bâtiments de France, ABF, chef de service SDAP, ville de Saint-Denis, le 31/12/09, bureau SDAP 93.

Ignace GRIFO, architecte DPLG, prix de Rome, agence Ignace Grifo architectes, le 22/04/2009 et le 19/06/2009, visite le 22/10/2009 pour récupération et présentation des documents, agence Ignace Grifo,

Jean BOIDOT, architecte DPLG, agence A&B architectures, le 13/03/2009 et le 07/04/2009, visite le 19/12/2009 pour récupération des documents et discussion avec des collaborateurs, agence A&B architectures.

Philippe VILLIEN, architecte, agence Philippe Villien, le 30/01/2009 et le 13/03/2009, agence Villien, le 30/09/2009, TGV Lyon-Paris, le 07/12/2009, restaurant.

Vincent GENSOLLEN architecte de la rénovation de la cité TASE, le 20/10/2008.

P. GUILLARD, architecte DPLG, directeur des programmes de réhabilitations, ODHLM 93 Bobigny, le 19/01/2009, ODHLM 93

Acteurs locaux et acteurs institutionnels

Maud BACCARA, chargée du projet de valorisation touristique, Plaine Commune, le 16/02/2009, local Mémoires de cité-jardins, Stains

Lionel CHAIGNON, vice-président de Plaine Commune, responsable Amicale des locataires, le 17/04/2009 et 10/05/2010, local de l'amicale, Stains

Lilika TROHA, paysagiste, agence Empreintes, le 17/12/2009, ENSAPB-IPRAUS.

Laetitia KAPPS-LEBEAU, direction du développement social de Vaulx-en-Velin, 20/10/2008, bureau de Vaulx-en-Velin

Joëlle GIANETTI, association Vaulx Carré de Soie et Leila CHAIEB, association des locataires de la Grande Cité TASE, 19 janvier 2010, centre social de Vaulx-en-Velin

Entretiens téléphoniques

P. KREFTA, 17/12/2008, chargée de communication ODHLM 93.

M. BACCARA, 12/01/2010, mars 2010.

M., COURONNE, 08/12/2009, 31/10/2008.

Chargé de gestion habitat, SOLLAR, 08/04/2010, 26/02/2010.

M., SYPNIEWSKI, 17/12/2009.

P., EYSSERIC, Techné-cité, sociologue urbain, 25/05/2010.

P., GUILLARD, ODHLM 93, 09/01/2009.

C., MYSELIN, adjointe à la culture, ville du Pré-Saint-Gervais,

janvier 2010, Pré-Saint-Gervais.

16.1.2. Situations d'observations

Balades Découverte, Cité-jardins de Stains

25/04/2009 : « Mémoires de cité-jardins vous emmène en balade », guidée par Maud Baccara, chargée de valorisation touristique cité-jardins de Stains.

22/05/2010, « Mémoires de cité-jardins vous emmène en balade », guidée par S., RADOUAN, guide de l'OTI et balade chorégraphique.

26/06/2010, Balade organisée dans le cadre du circuit colloque « Paris, Tourisme et Métropolisation » par C.D., stagiaire chargée de valorisation touristique, cité-jardins de Stains.

17/07/2010, « Mémoires de cité-jardins vous emmène en balade », par S., RADOUAN, guide de l'OTI.

Balades cité-jardins du Pré-Saint-Gervais

Visite guidée de la cité-jardins du Pré-St-Gervais par Marie-Françoise Laborde, architecte, organisée par le Comité Départemental du Tourisme 93.

05/05/2010 Vernissage exposition « Le Pré insolite », Escal Photo 2ème édition, Marché de la P'tite Criée, Ville du Pré-Saint-Gervais.

Réunion plénière du comité de quartier

08/06/2010, local Mémoires de cité-jardins. Stains

Réunions de concertation TASE

Consultation publique ; lancement des ateliers de concertation. Lyon, 20 janvier 2009, NBC.

Atelier de concertation n°1 : *environnement*. Mardi 10 mars 2009, V F.

Atelier de concertation n°3 : *espaces et équipements publics*. Mardi 24 mars 2010, NBC.

Réunion préparatoire à l'atelier de concertation n°5 : *environnement 2*. Mardi 14 avril 2009, VF.

Atelier de concertation n°5 : *environnement 2*. Mardi 14 avril 2009, VF.

Atelier de concertation n°6 : *travailler, habiter, vivre 2*. Mardi 21 avril 2009, NBC.

Atelier de concertation n°7 : *espaces et équipements publics 2*. Mardi 28 avril 2009, VF.

Atelier de concertation n°8 : *déplacements 2*. Mardi 5 mai 2009, NBC.

Atelier de concertation n°9 : *patrimoine*. Mardi 19 mai 2009, NBC.

Journée scénarios habitants. 6 juin 2009, VF.

Réunion technique, Grand Lyon, services de l'urbanisme de Villeurbanne et Vaulx-en-Velin, P. Villien, mercredi 30 septembre 2009, VF.

Réunion technique Grand Lyon, services de l'urbanisme de Villeurbanne et Vaulx-en-Velin, P. Villien, lundi 16 novembre 2009, NBC.

Réunion de restitution de la concertation, mercredi 10 février 2010, NBC.

Réunions de travail

20/01/2010, Vaulx-en-Velin, Philippe Villien, SOLLAR « Requalification des Espaces extérieurs Jardins Familiaux ».

13/10/2008, bureau du patrimoine, Conseil Général, réseau des cités-jardins d'Ile de France.

Intervention lors de la journée d'étude sur la mise en réseau des cités-jardins européennes, organisée par Plaine Commune.

Rencontres publiques et colloques

20/09/2008, Inauguration de l'espace Mémoires de cité-jardins, Stains.

27/11/2008 réunion publique présentation PLU-PADD Pré-St-Gervais.

28/11/2009, Colloque *Henri Sellier, un visionnaire pour la ville*, Suresnes, Ministère de la Culture et de la Communication, ENSAPB., direction scientifique, G. BATY-TORNIKIAN, M-P. DEGUILLAUME, Ville de Suresnes.

24-26/06/2010, Colloque, *Paris, tourisme et métropolisation*, direction scientifique, M. GRAVARI-BARBAS, E. FAGNONI, N. FABRY, Université Paris I Sorbonne.

septembre 2009, Rencontre mise en réseau des cités-jardins d'Ile de France, ville de Stains.

10/12/2009 : Formation de la communauté d'agglomération Est-ensemble à Pantin.

05/05/2010, Rencontre mise en réseau des cités-jardins d'Ile de France, ville de Suresnes, « La place des habitants dans la valorisation des cité-jardins ».

01/10/2010, Atelier urbain à Bagnolet « Une copropriété des années 70, les enjeux de la requalification », Deltaville.

17. LISTE DES DOCUMENTS CONSULTÉS

17.1. Stains et Pré-saint-Gervais

Documents des projets

Réhabilitation de la cité-jardins de Stains, Eléments de programmation, Première approche. ODHLM 93, Direction Technique, Service Réhabilitation, mai 2000.

A&B Architectes, Synthèse APD, Stains Cité-jardins Tranche 1, Réhabilitation de 223 logements H.L.M., Réhabilitation des logements sociaux Avenue Paul Vaillant-Couturier/ Place Marcel Pointet, Avenue F. Bégué. Paty, septembre 2001.

Plaine Commune. Schéma touristique communautaire 2003-2008, octobre 2003.

Avenant simplifié n°1 du 15/04/08 à la convention ANRU du projet de rénovation de la cité-jardins, ANRU 2003.

Plaine Commune. *Schéma touristique communautaire*. « Tourisme et banlieue. Quel avenir commun ? » Rencontre du 28 novembre 2006. Synthèse et extraits des interventions et débats, 2006.

Le troisième pôle, Etude de programmation pour la valorisation touristique de la cité-jardins de Stains. Vers un centre d'interprétation, document final. Comité de pilotage Plaine Commune, janvier 2006.

Le troisième pôle, Fiche expérience *Valorisation de la Cité-jardins de Stains*— Communauté d'agglomération Plaine Commune et Agence 3ème Pôle, Atelier «l'image et son territoire».

Convention-cadre, Politique de la ville, 2000–2006. Plaine Commune-Stains-La Courneuve, 2006.

Etudes techniques

Institut Français de Démoscopie, *Cité-jardin, enquête Stains*, Janvier 2000.

Pattou et Associés, architecture-urbanisme/ Empreinte, paysage/Scoping, infrastructure, *Etude sur la requalification des espaces extérieurs de la cité-jardins. Diagnostic*. Janvier 2002

Pattou et Associés, architecture-urbanisme/ Empreinte, paysage/Scoping, infrastructure, *Etude sur la requalification des espaces extérieurs de la cité-jardins. Propositions*, octobre 2002

2003-2008, *Schéma touristique communautaire*. Plaine Commune, octobre 2003

A&B Architectes, *Maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation de la cité-jardins à Stains*, 544 logements collectifs, 474 pavillons, note descriptive, avril 2006

Techné-Cité, Stains, *Cité jardin*, Etude de faisabilité pour l'aménagement des cœurs d'îlot de

la cité-jardins de Stains, 93, 2006.

Techné-Cité, Revalorisation des cœurs d'îlot de la Cité-jardins à Stains, Des espaces publics à vivre... Comment les vivre ? DIAGNOSTIC-POINT ETAPE, Les cœurs d'îlots de la cité-jardins de Stains, décembre 2006

Techné-Cité, *Projet de revalorisation des cœurs d'îlots de la Cité Jardins de Stains*, Compte rendu de réunion, 14 novembre 2007.

Techné-Cité, Revalorisation des cœurs îlots dans la cité-jardins à Stains. Présentation des principes d'aménagement, juin 2008.

OPH 93, Service Réhabilitation, Projet de revalorisation des cœurs d'îlots de la Cité-jardins, Ville de Stains, programme de travaux. mai 2009.

Comptes-rendus

Cité-jardins à Stains, 2ème tranche des pavillonnaires, «Pour une réhabilitation partagée», A&B Architectes, BERIM, Réunion du 17 décembre 2009.

Cité-jardins à Stains, 2ème tranche des pavillonnaires, A&B Architectes, BERIM, Réunion de travail du 25 mars 2010.

Techné-Cité, Etude de préféabilité. Revalorisation des cœurs d'îlots de la cité-jardins à Stains. Compte rendu de la présentation aux partenaires, 21 décembre 2009, Ville de Stains, Plaine Commune, OPH 93, décembre 2006

MOUS, Plaine Commune, Département de Développement économique, Service de développement local, Mission tourisme, *Valorisation touristique de la cité-jardins de Stains*, Réunion de comité de pilotage opérationnel, Compte-rendu, jeudi 31 mai 2007,

MOUS, Plaine Commune, Département de Développement économique, Service de développement local, Mission tourisme, *Valorisation touristique de la cité-jardin de Stains*, Réunion de comité de pilotage opérationnel, Document préparatoire, jeudi 31 mai 2007,

OPH 93, compte-rendu de la réunion de concertation sur les devenir des cœurs d'îlots de la Cité-jardin, 11 avril 2007, Atelier de concertation n°2, mai 2007

Centre de ressources «Politique de la ville», *Valorisation touristique de la cité-jardin de Stains*, Comité de pilotage du projet, Jeudi 09 octobre 2008, Plaine Commune, Département de Développement Economique, Mission Tourisme, octobre 2008

Rencontre des cités-jardins d'Ile-de-France, compte-rendu, Stains, mardi 6 octobre 2009

Sites de la ville

Référendum d'adhésion à la Communauté d'agglomération de Plaine Commune, 2002.
http://www.villestains.fr/11_archives/referendum2002_plaine_commune/index.html

Dossier Archives, consultation et vote des habitants de la cité-jardin sur les aménagements des espaces publics. Mars 2006

http://www.ville-stains.fr/11_archives/consultation_citejardins_0306/consultation_som.html

<http://www.ville-stains.fr/site/journal/584/584.html>

http://www.ville-stains.fr/site/index.php?option=com_content&view=article&id=104&Itemid=190

http://www.ville-stains.fr/site/index.php?option=com_content&view=article&id=104&Itemid=190

http://www.ville-stains.fr/11_archives/consultation_citejardins_0306/consultation_som.html

Autres sites

www.atlas-patrimoine93.fr

DIREN IDF / SPEPB /NB. http://www.ile-de-france.ecologie.gouv.fr/IMG/File/FICHE_sites_inscrits.pdf

<http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=7083>

http://fr.wikipedia.org/wiki/Communaut%C3%A9_d%27agglom%C3%A9ration

http://www.pref93.pref.gouv.fr/newsletters/lettre_n11/lettre_n11_stains.html

<http://www.caes.cnrs.fr/Publications/archives/caes-magazine/CAESMag-80/citesjardins.pdf>

Fiches

Patrimoine en Seine Saint-Denis, La cité-jardins de Stains. Histoire d'un projet urbain et social. N°4, Conseil Général de la Seine Saint-Denis, Direction de la Culture, de la Jeunesse et des Sports, Bureau du Patrimoine. Office de Tourisme de Saint Denis. Plaine Commune.

Articles de journaux de 2006 à 2009

« La réhabilitation de la cité-jardins au fil du temps ». *Cultivons notre cité-jardins*. N°12. Décembre 2006.

« Le relogement, une démarche partenariale ». *Cultivons notre cité-jardins*. N°11, juillet 2006.

« La revalorisation d'un patrimoine d'exception ». *Cultivons notre cité-jardins*. N°10. Fév. 2006.

Cultivons notre cité-jardins. N°14, juin 2007.

« Un chantier aux dimensions multiples », *Cultivons notre cité-jardins*. N°15, mai 2008. Edité par l'Office public de l'habitat Seine-Saint-Denis.

« Cité-jardins. Le ras-le-bol des locataires », *7 jours à Stains* n°548, 23 mars 2009.

« Cité-jardins. Les habitants enfin écoutés », *7 jours à Stains* n°550, 6 avril 2009.

17.2. Projet TASE Carré de Soie

Documents mis en ligne par le Grand Lyon

Réunion publique de lancement de la concertation sur les aménagements des secteurs TASE et Yoplait. 2009.

TRIDON P., Diagnostic patrimonial du Carré de Soie. 2008.

Mission Carré de Soie. Projet urbain. Carré de Soie. Synthèse, 2008.

Mission Carré de Soie. Le Carré de Soie. La vie sous tous ses angles. Un projet d'agglomération, 2007.

LEPRETRE G., Restitution et analyse qualitative des réunions publiques et des ateliers. 27 avril 2004.

Articles de journaux

« L'avenir de TASE en question », *Le progrès*. 09 mars 2009.

« Une leçon d'urbanisme lance la concertation sur TASE et YOPLAIT », *Le Progrès*, 05 février 2009.

GALLET C., « Secteurs TASE et Yoplait : les habitants avant tout soucieux du devenir de l'usine », *Le progrès*. 22 janvier 2009.

GALLET C., « Secteurs TASE et Yoplait, la concertation lancée ce soir ». *Le Progrès*. 20 janvier 2009.

GALLET C., « Centre-ville, carré de soie : quels impacts à l'horizon 2030 ? ». *Le Progrès*. 16 janvier 2009.

GALLET C., « Carré de soie : l'habitat de l'îlot «Yoplait» en partie préservé », *Le Progrès* 11 décembre 2008.

LOISON L., « Usine TASE, avenir d'un site chargé des histoires des ouvriers ». *Le Progrès*, 9 sept. 2008.

FAVROT L., *Lyon Mag*, n°185, 15 nov. 2008.

Documents et plaquettes sur le projet urbain

« Le Carré de Soie. La vie sous tous ses angles », 2008, Lettre d'information n°3.

PUCS G. directeur de la mission Carré de Soie, P-D et all. *Projet Urbain Carré de Soie*. Plaquette, 120 p., Lyon, 2007.

LEPRETRE, G. Concertation sur la première phase de réalisation du projet «Carré de Soie». Phase du dialogue et des propositions. Restitution et analyse quantitative des réunions publiques et des ateliers. Plaquette, 76 p., Lyon, avril 2004.

Mission Carré de Soie, *Projet Urbain Carré de Soie. Synthèse*. Plaquette, 20 p., Lyon, 2008.

Mission Carré de Soie. Carré de Soie, la vie sous tous ses angles. Un projet d'agglomération. Plaquette, 12 p., Lyon, 2009.

Histoire du site

FORET, C. «Retour vers le futur». De l'épopée industrielle de l'Est lyonnais au projet urbain du «Carré de Soie» ou l'invention d'un territoire d'agglomération. Note de synthèse pour le Grand Lyon, 19 p., Lyon, mai 2009.

DUCHENE, F., CHASSINE M.-G., Être contre, tout contre le paternalisme. Une mémoire de la petite cité TASE à Vaulx-en-Velin, 1969.

DUCHENE F., MOREL-JOURNEL C., « Cités ouvrières et "banlieue" : la filiation oubliée », *Géocarrefour*, vol. 75 n°2, 2000, pp. 155-164. (Revue de géographie de Lyon)

GRAVARI-BARBAS, M. Le patrimoine territorial, construction patrimoniale, construction territoriale : vers une gouvernance patrimoniale ?

BEN AMEUR N. Le patrimoine industriel, objet de conflits ? Exemple de l'ensemble TASE dans le projet urbain du Carré de Soie. Mémoire de PFE, ENTPE, 2008.

Diagnostics

Agence d'urbanisme du Grand Lyon. *Diagnostic patrimonial du Carré de Soie*. Plaquette, 69 p., Lyon, octobre 2008.

Etudes techniques

Trans'faire. *Approche environnementale de l'urbanisme. ZAC TASE et Yoplait*. Rapport intermédiaire, 57 p., Lyon, novembre 2007.

Grand Lyon, direction des services aux entreprises, Carré de Soie. Eléments de programmation économique des futures ZAC TASE et Yoplait. Rapport 1^{ère} réunion de travail, 23 p., Lyon, septembre 2007.

Grand Lyon, délégation générale au développement économique international, direction du foncier et de l'immobilier, unité études. Quartier de la Soie. Etude foncière, recensement des activités. Rapport final, 126 p., Lyon, avril 2004.

Urbanisme et logement, Carré de Soie, Yoplait. Ville de Villeurbanne. Etude d'usage d'habitat. Rapport final, Lyon, novembre 2008.

EGIS mobilité. Carré de Soie. Etude de déplacements. Rapport intermédiaire, Lyon, septembre 2008.

Autres

SALAMON J., Sémiotique et projets urbains : une discipline au service d'une profession ?

SALAMON, J., Les espaces publics à Beyrouth entre spécialité locale et modernisation : une ville en projet à la recherche d'un nouveau référentiel. Thèse de doctorat à l'université de Lyon 2, sous la direction de M. Bonneville, 2004

BARTHES, R. *Sade Fourier Loyola*. Paris, Seuil. 1971

Liste des documents agence Philippe Villien

Plan du foncier existant, 2004

Étude de composition urbaine pour les futures ZAC TASE et ZAC Yoplait sur le secteur du Carré de Soie - Vaulx-en-Velin et Villeurbanne. Tome 2- paysage. 8 septembre 2008. 48 p.

Étude de composition urbaine pour les futures ZAC TASE et ZAC Yoplait sur le secteur du Carré de Soie - Vaulx-en-Velin et Villeurbanne. Tome 1- circuler, densifier, phasage, repérer. 20 octobre 2008. 67 p.

Étude de composition urbaine pour les futures ZAC TASE et ZAC Yoplait sur le secteur du Carré de Soie - Vaulx-en-Velin et Villeurbanne. Tome 3- scénarios, réflexions. 20 octobre 2008. 40 p.

Étude de composition urbaine pour les futures ZAC TASE et ZAC Yoplait sur le secteur du Carré de Soie - Vaulx-en-Velin et Villeurbanne. Synthèse. 20 octobre 2008. 25 p.

Étude de composition urbaine pour les futures ZAC TASE et ZAC Yoplait sur le secteur du Carré de Soie - Vaulx-en-Velin et Villeurbanne. Atlas des plans. 20 octobre 2008. 14 p.

Approche des scénarios sur TASE et Yoplait. Présentation. 28 juillet 2009. 29 p.

Approche des scénarios sur TASE et Yoplait. Présentation. 30 septembre 2009. 77 p.

Comptes-rendus des ateliers de concertation et documents distribués et projetés

Réunion publique de lancement de la concertation sur les aménagements de secteurs TASE et YOPLAIT, Compte-rendu, mardi 20 janvier 2009.

SCHERRER, F. « La ville demain. Deux enjeux et trois stratégies », conférence inaugurale du 3 mars 2009.

Concertation sur l'environnement, sur les secteurs TASE et Yoplait. Compte-rendu du 1er atelier du 10 mars 2009

VILLIEN Philippe, « Eco quartier : cadrages – phasage. Caractéristiques générales - situations de références ». Présentation du 10 mars 2009.

SALAMON J., « Enjeux de l'urbanisme durable ». Présentation du 10 mars 2009.

Travailler, habiter, vivre. Concertation sur les secteurs TASE et Yoplait. Compte-rendu du second atelier du 17 mars 2009.

VERCHERE-TORTEL, L., « Les temps des villes ». Présentation du 17 mars 2009.

Grand Lyon, « Atelier Habiter, travailler, vivre au Carré de soie ». Présentation du Mardi 17 mars 2009.

SALAMON J., « Habiter autrement? Exemple d'habitat coopératif à Genève, en Suisse », Présentation du Mardi 17 mars 2009.

Elément d'enquête sur la mixité sociale auprès des Lyonnais. Novembre 2008. Présentation du Mardi 17 mars 2009.

Les équipements et les espaces publics. Concertation sur les secteurs TASE et Yoplait. Compte-rendu du troisième atelier, 24 mars 2009.

Les déplacements. Carré de Soie. Compte-rendu du 4e atelier - 7 avril 2009.

EGIS mobilité. « Enjeux généraux de déplacements –Enquête EMD 2006 ». Présentation Atelier de concertation, 7 avril 2009.

EGIS mobilité. « Etude de déplacements ». Présentation Atelier de concertation 7 avril 2009.

L'environnement. Concertation sur les secteurs TASE et Yoplait. Compte-rendu 5e atelier du 14 avril 2009.

Travailler habiter vivre. Concertation sur les secteurs TASE et Yoplait. Compte-rendu 6e atelier du 21 avril 2009.

Les espaces publics Concertation sur les secteurs TASE et Yoplait. Compte-rendu 7e atelier du 28 avril 2009.

Les déplacements. Concertation sur les secteurs TASE et Yoplait. Compte-rendu 8e atelier du 5 mai 2009.

Le patrimoine. Concertation sur les secteurs TASE et Yoplait. Compte-rendu 9e atelier du 19 mai 2009.

TRIDON Pascale, Etude patrimoniale de la cité TASE au Carré de Soie. Présentation du 19 mai 2009.

SALAMON J., Bilan de notre contribution aux ateliers de concertation sur TASE et YOPLAIT 6 Juin 2009.

Grand Lyon. Carré de Soie. Synthèse des ateliers de concertation et la journée « scénarios habitants ». Février 2010.

Liste des documents du Grand Lyon

Grand Lyon. « Préparation de la concertation ». Document préparatoire, 19 décembre 2008.

LLUNG R. adjoint urbanisme Villeurbanne]. «Note». Février 2009.

BERNARDET D., médiateur « Trame 2^{ème} série d'ateliers. Carré de Soie / Yoplait et TASE ». Document de travail. Avril 2009.

Grand Lyon. « Points forts remarquables par les habitants lors de la concertation ». Document de synthèse sur la concertation. 7 mai 2009.

Grand Lyon et Villeurbanne. « Scénarios TASE et Yoplait. Compléments demandés à Philippe VILLIEN pour présentation en septembre. Note du 06 août 2009.

Grand Lyon. « Approche des scénarios sur TASE et Yoplait. Secteur TASE : Retour sur document présenté le 10 septembre ». Note du 24 septembre 2009.

Grand Lyon, courrier pour le protocole de résiliation du contrat. 17/02/2010.

18. BIBLIOGRAPHIE RESUMEE

Ouvrages généraux cités et consultés

ALLEGRET, J... BERTRAND R., DEBARRE A., ACCORSI F., *Trajectoires Professionnelles. Esquisse du champ de l'architecture*, Paris, GRESA, 1989.

BOURDIEU P., « Le champ littéraire », *Actes de la Recherche en Sciences Sociales*, n°89, 1991, pp. 3-46.

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

CHAUDONNERET J., *Les acteurs de la maîtrise d'ouvrage urbaine en France*, Paris, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, 1996.

BIAU V., « L'architecture comme champ. Un point sur l'état des recherches », in *Architecte, Ingénieur. Des métiers et des professions. Etudes et Recherches*, Paris, Editions de La Villette. 1997.

INGOLD A., *Négocier la ville. Projet urbain, société et fascisme à Milan*, Paris, EHESS, 2003.

THOMASSIAN M., « Pratiques de négociations dans les projets urbains où la « fabrique » des décisions concertées », GREDEG, Atelier de l'AIMS, *Le projet dans l'action collective*. Nantes, Regards pluriels, 2006.

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

BIAU V., et TAPIE G., *La fabrication de la ville, métiers et organisations*, Marseille, Editions Parenthèses. 2009.

BOURDIN A., et PROST R., *Stratégie et projet urbain, regards comparatifs*, Marseille, Editions Parenthèses. 2009.

VILLIEN P., *th3, Expérimenter la théorie architecturale*, Paris, ENSAPB, Editions Recherche, 2010.

LAURENT Norbert, « Urban & Archi » - *La ville en projet - Ignace Grifo*, PC Editions. 2010.

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

Articles

VIOLEAU J-L., NAMIAS O., « Réhabiliter les HLM : inventer plutôt que rénover », in *D'Architectures* n°190, avril 2010, pp. 51-54.

GRAVARI-BARBAS M., « Le patrimoine territorial : construction patrimoniale, construction territoriale : vers une gouvernance patrimoniale », in *ESO* n°18. décembre 2002.

GRAVARI-BARBAS M., « La réhabilitation passe aussi par la formation des architectes », in *Les cahiers de l'ANAH* n°80, 1997, pp. 4-7.
GRAVARI-BARBAS M., « Architecte des Bâtiments de France, des marginaux ? », in *Secteur public*, n°11, 1983, pp. 12-13.

PANERAI P., « Qu'est-ce qu'un projet architectural et urbain? » in *Ambitions et vicissitudes du projet d'urbanisme dans la société locale. Actes et synthèses*. sous la direction de B. Perraudin. Strasbourg. 7ème Université d'été.

Actes de colloques

La ville négociée. Toulouse, 9 et 10 octobre 2007

Le Projet Négocié-Conditions et réception. PUCA, 2007- 2008

Vaulx-en-Velin, Cité TASE

Ouvrages généraux et Mémoires

DUCHÊNE F. et CHASSINE M-G, Être contre, tout contre le paternalisme. Une mémoire de la Petite cité TASE, à Vaulx-en-Velin, 1969.

DUCHENE F. et MOREL-JOURNEL C, « Cités ouvrières et "banlieue" : la filiation oubliée », *Géocarrefour*, vol. 75 n°2, 2000, pp. 155-164. (Revue de géographie de Lyon)

DUCHENE F., CHASSINE M-G., « Etre contre, tout contre le paternalisme. Une mémoire de la [petite] cité TASE à Vaulx-en-Velin » in *Cités ouvrières en devenir. Ethnographies d'anciennes enclaves industrielles*. Presses Universitaires de St-Etienne. 2011

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

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

Cités-jardins du Pré-St-Gervais et de Stains

Ouvrages généraux et Mémoires

BATY-TORNIKIAN G., « Les cités-jardins en Ile de France, 60 ans après », in *Actes de C.C.J.*, 4 février 1985, Paris, D.R.A.E. Ile de France, p. 43.

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

BATY-TORNIKIAN G., SELLALI A., *Cités-jardins. Genèse et actualité d'une utopie*, Les cahiers de l'IPRAUS n°2, Paris, Editions Recherches/IPRAUS/CNRS, 2001.

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

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

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

POUVREAU B., COURONNE M., GAUDRY G., LABORDE M.-F., *Les cités-jardins de la banlieue du nord-est parisien*, Paris, Le Moniteur, 2007

JOUE E., *Les enjeux de la réhabilitation de la cité-jardins de Stains*, sous la direction de M-H. Bacqué, mémoire de DESS Urbanisme et aménagement, IFU, Paris VIII, 2003

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

GHARBI Inès., *Regards croisés sur un espace du quotidien, Les habitants de la cité-jardins de Stains*, sous la direction de Ginette Baty-Tornikian, enquête ethnologique, direction du patrimoine et du tourisme du CG.93, mémoire de DSA ENSAPB, 2008.

LAMBERT Maud, «*Paroles de Stains – les habitants de la Cité-jardins*», sous la direction de Ginette Baty-Tornikian, mémoire de master, ENSAPB, documentaire audiovisuel, 26mn, 2009.

19. LISTE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : photos actuelles de la cité-jardins, V.F. 2010	33
Figure 2 : quelques détails architectoniques, V.F. 2010	34
Figure 3 : photo aérienne de la cité-jardins, Fiche N°4, Bureau du Patrimoine	35
Figure 4 : différence entre la brique nettoyée et non nettoyée, V. F. 2010	35
Figure 5 : les fenêtres en bois originales sont remplacées par des menuiseries en PVC, à droite, sauf sur la place Marcel Pointet où elles demeurent en bois, à gauche. V.F. 2010.	43
Figure 6 : les portes de hall. Source J. BOIDOT.	43
Figure 7 : le traitement des halls. Source J. BOIDOT.	44
Figure 8 : les pieds d'immeubles et les resserres. Source J. BOIDOT	45
Figure 9 : différentes configurations de logements. Source J. BOIDOT.	46
Figure 10 : le projet de la place Marcel Pointet. Source Pattou	51
Figure 11 : Le prix d'art urbain Robert Auzelle, 2004	52
Figure 12 : Stationnements, trois scénarios, source Empreinte & Pattou, 2002	53
Figure 13 : aménagement de la place Marcel Pointet, source Empreinte et Pattou, 2002, photo N.B-C	59
Figure 14 : le projet d'aménagement de la rue Paul Vaillant-Couturier, source Agence Pattou	60
Figure 15 : l'aménagement de l'avenue Paul Vaillant-Couturier aujourd'hui, photo N.B-C 2010	60
Figure 16 : un cœur d'îlot à Stains, photo N.B-C 2010	61
Figure 17 : l'état de l'avenue Paty aujourd'hui, photo N.B-C 2010	61
Figure 18 : description des cœurs d'îlots, source Pattou	70
Figure 19 : photo aérienne du territoire du Carré de Soie, source www.bing.com	85
Figure 20 : trame paysagère, plan- guide DUMETIER, source : Grand Lyon. <i>Projet urbain Carré de Soie. Synthèse</i> . 20 p. Lyon, 2008	86
Figure 21 : schéma de la méthode de projet urbain du Carré de Soie, source PUCS, p.7	86
Figure 22 : principe d'îlot fertile : le «rhizome» vert derrière lequel apparaissent les bâtiments. Source : Grand Lyon. <i>Projet urbain Carré de Soie. Synthèse</i> . 20 p Lyon, 2008	87

Figure 23 : proposition de découpage parcellaire. Source: idem	87
Figure 24 : plan de masse du secteur TASE. Source: idem	88
Figure 25 : image de préfiguration du projet Carré de Soie sur les secteurs TASE et Yoplait. Source: idem	88
Figure 26 : projet de l'association les Robins des Villes pour la réhabilitation de l'usine TASE	89
Figure 27 : organigramme simplifié du Grand Lyon	93
Figure 28 : organigramme simplifié des villes de VEV et de Villeurbanne	93
Figure 29 : maquette d'étude pour tester l'épannelage et la répartition du programme, juillet 2008. Source agence P. VILLIEN	95
Figure 30 : surfaces programmatiques données par la mission Carré de Soie, mai 2008. Source agence P. VILLIEN	96
Figure 31 : plan de synthèse de l'esquisse daté du 8 septembre 2008. Source agence P. VILLIEN	96
Figure 32 : image du rendu du 20 octobre 2008 préfigurant le projet. A comparer avec la Figure 24. Source agence P. VILLIEN	101
Figure 33 : faisabilité économique sur la ZAC TASE, octobre 2008. Source agence P. VILLIEN	102
Figure 34 : schémas des éléments de base du projet VILLIEN, pour la validation des élus, novembre 2008. Ils seront repris au moment de la journée des scénarios habitants en juin 2009. Source Grand Lyon.	103
Figure 35 : «publicité» pour la concertation du projet Confluences dans le centre commercial de la Part-Dieu, avril 2009. Source V.F.	117
Figure 36 : la «discussion dessinée», atelier environnement 2, 7 avril 2009	118
Figure 38 : La variété des immeubles est appréciée, ainsi que les terrasses et les pergolas mais le fait que le logement social soit isolé est vécu comme mauvais. Pour les habitants, il faut intégrer les logements sociaux dans les mêmes immeubles, quitte à avoir des prestations moindres, comme des simplex et des balcons plus petits. L'opération est mieux perçue que la précédente grâce au jardin central, malgré les 12 étages au lieu de 6. Il y a aussi deux fois moins de m ²	119
Figure 39 : les deux groupes de travail autour de Joseph Salamon et Olivier COZERET	119
Figure 37 : ZAC de la Buire, la présence de l'eau remporte l'approbation de tous les visiteurs. Mais les noues de récupération des eaux de pluie des immeubles du quartier sont perçues comme de la place perdue. Les immeubles paraissent trop denses, et n'offrent pas assez d'intimité	119
Figure 40 : les schémas résultants de la journée scénarios habitants	120

Figure 41 : tableau résumant les idées échangées pendant la journée scénarios habitants	122
Figure 43 : les deux scénarios du projet élaboré par P. Villien, septembre 2009. Source agence P. VILLIEN	126
Figure 42 ; Sky Village, source MVRDV architectes	126
Figure 44 : plan des densités du scénario 2, projet P. Villien, septembre 2009. Source P. VILLIEN	127
Figure 45 : planche récapitulative de l'évolution du projet, projet P. Villien, novembre 2009. Source P. VILLIEN	127
Figure 46 : plan projet, daté d'octobre 2008, établi par V. GENSOLLEN	135
Figure 47 : plan existant de la cité TASE, établi par V. GENSOLLEN	135
Figure 48 : Réseaux et cheminements refaits à neuf, implantation de nouveaux mobiliers, luminaires, réfection des murets et clôtures revendiqué par l'architecte. La longueur des travaux a été mal vécue par les habitants.	169
Figure 49. Un des principaux points d'achoppements du projet a été la réfection partielle des enduits « mignonette » imposée par l'ABF et subie à la fois par l'architecte (qui aurait préféré une réfection totale et la pose d'un isolant extérieur) et par les habitants.	169
Figure 50. Les « bricolages » des locataires, qui s'approprient leur logement comme s'ils en étaient propriétaires, inspirent la création de sas à l'architecte, qui uniformise les entrées, les clôtures, etc.	169
Figure 51 : imbrication des projets, projet Carré de soie, Villeurbanne et Vaulx-en-Velin	192
Figure 52 : Réseau des échanges du projet de Stains	193
Figure 53 : Réseau des échanges du projet du Pré St Gervais	194
Figure 54 : réseau des échanges du projet de TASE.	196
Figure 55 : réseau des échanges du projet de Stains.	196
Figure 56 : imbrication des projets, cité-jardins de Stains	196
Figure 58 : séquençage et acteurs dans les projets analysés	209
Figure 57 : séquençage et acteurs impliqués dans les moments-clés du projet	209