

URBANISME : LES DÉFIS DE LA FABRIQUE DE LA VILLE

6 Penser la ville, rêver la ville

FABRIQUER LA VILLE

9 Apprendre à faire la ville ensemble,
un atout métropolitain

14 Regards croisés sur la fabrication de la ville

26 Entretien avec Sébastien Sémeril :
« Le récit urbain est indispensable
pour partager des valeurs communes »

30 Faire la ville autrement grâce
à l'urbanisme tactique

RENOUVELER LA VILLE

37 Projets et contentieux :
la sécurisation en marche ?

41 Une « zone grise » aux marges du secteur sauvegardé

46 La mission « centre ancien » ausculte
les immeubles à pans de bois

49 Portes Mordelaises : une promenade urbaine
au pied des murailles

IMAGINER LA VILLE

51 La résurgence des berges de la Vilaine

56 La longue tradition des ZAC rennaises

62 Comment associer l'habitant
à la requalification du Blossne ?

67 Au Blossne, les ambassadeurs haussent le ton

70 Habitat : le défi de la mixité

72 Mobilité et prospective : quel impact
de la LGV sur Rennes en 2040 ?

77 Écocité : où en est le projet Via Silva ?

LES DOSSIER

URBANISME

Penser la ville, rêver la ville

RÉSUMÉ > *Qui doit fabriquer la ville ? L'élu, le technicien, l'architecte, l'habitant ? Poser cette question, c'est lancer le débat sur les acteurs de l'urbanisme, ce sujet passionnant et passionnel auquel nous consacrons le dossier de ce 35^e numéro de Place Publique. Les enjeux sont essentiels et les défis à relever, nombreux. Dans une civilisation de plus en plus urbaine, chacun doit s'interroger sur cette fabrique singulière, où les grues et le béton contribuent aussi à bâtir des projets de société.*



INTRODUCTION > **XAVIER DEBONTRIDE**

La fabrique de la ville : voilà une formule à la mode qui évoque spontanément une espèce d'usine fantasmagorique d'où sortiraient, comme à la parade, nouveaux quartiers et immeubles colorés, espaces verts et équipements publics... La réalité est à la fois plus prosaïque et plus exaltante. Car l'urbanisme, puisque c'est bien notre sujet, se situe au croisement de nombreuses interactions et d'injonctions, souvent contradictoires. Entre ceux qui pensent la ville et ceux qui la vivent, le débat est parfois vif, les incompréhensions nombreuses. Il en sera certainement question lors des 17^e Rencontres internationales en urbanisme organisées du 2 au 5 juin à Rennes par l'Association pour la promotion de l'enseignement et de la recherche en aménagement et en urbanisme (APERAU). Près de 400 spécialistes devraient y participer, avec, en fil rouge de leurs réflexions, une attention particulière portée à cette question essentielle de la fabrication de la ville. C'est en pensant à cet événement, dont plusieurs temps forts seront ouverts à un plus large public, que *Place Publique* a souhaité consacrer le dossier de ce numéro à cette thématique. De nombreuses raisons ont guidé ce choix. En guise d'introduction générale, en voici quatre, sans exclusive.

1

Le fait urbain s'impose à tous

La ville façonne aujourd'hui nos modes de vie collectifs. Elle influence nos manières d'habiter, de se déplacer, d'échanger. On s'y croise, on s'y frotte, on s'y parle ou on s'y enferme. La manière dont sont conçues nos rues et nos places, les espaces qu'elle consacre plus ou moins naturellement à la rencontre, au partage, renvoient comme en miroir une certaine conception du « faire société ». Y aurait-il, alors une recette miracle qui s'imposerait aux décideurs, urbanistes et architectes ? Heureusement, non. C'est l'un des enseignements de ce dossier : la ville n'est pas interchangeable. Chaque territoire a son histoire, ses envies, ses contraintes, avec lesquelles il convient de travailler. C'est ce qui ressort notamment de la table ronde à laquelle ont participé quatre spécialistes locaux, qui ont croisé très librement leurs regards et leurs expériences pour partager leurs convictions et leurs envies.

2

La ville n'est jamais finie

C'est presque un lieu commun que d'énoncer que la ville se reconstruit sans cesse sur elle-même, qu'elle n'est donc, en un sens, « jamais finie ». Et pourtant, il est utile de rappeler cette évidence, particulièrement à Rennes qui enchaîne les chantiers spectaculaires. Comment accepter ces bouleversements, qui parfois interrogent ou déroutent ? Sans doute en ne perdant pas de vue qu'une ville est avant tout un lieu qui accueille une population renouvelée et qui doit offrir en permanence des services adaptés à celles et ceux qui y vivent. La ville du 20^e siècle avait relevé les défis de son temps, avec la reconstruction de l'après-guerre, l'exode rural et la croissance automobile. En ce début de 21^e siècle, les défis sont tout aussi gigantesques. Ils ont pour nom : mixité sociale, mobilité, densité, numérique... et leur prise en compte implique de repenser la manière de faire la ville. Comment alors réinventer le « récit urbain », cette façon de raconter la ville avec suffisamment de force



MICHAEL OULINCE

La Courrouze.

et de souffle pour emporter l'adhésion des habitants ? C'est tout l'enjeu de ces prochaines années à Rennes, qui doit renouer avec l'audace qui la caractérisait il y a encore une vingtaine d'années, comme le rappelle Jean-Louis Violeau dans un article consacré à l'aménagement des berges de la Vilaine sous la houlette visionnaire d'Alexandre Chemetoff, au milieu des années 90.

3

La ville suscite le débat

Comment, dès lors, développer sans renier ? Construire sans détruire ? À Rennes comme ailleurs, la question de la préservation patrimoniale fait débat. Notre collaborateur Gauthier Aubert déplore l'existence d'une sorte de « zone grise patrimoniale » aux lisières du secteur sauvegardé du centre historique, dans laquelle les démolitions de vieilles demeures effacent des pans entiers de la mémoire urbaine. Dans les nouveaux quartiers, la hauteur peut faire peur, la densité effrayer.

4

La maîtrise d'usage monte en puissance

Les habitants doivent donc trouver leur place dans cette réflexion collective. La concertation, comme on l'appelle, ne va pourtant pas de soi. Le rappel des initiatives menées à l'échelle du quartier du Blosne montre bien qu'il n'est pas simple d'associer les principaux intéressés à l'évolution de leur cadre de vie quotidien. Pourtant, une expression revient de plus en plus dans les discours des professionnels de l'urbanisme : la maîtrise d'usage devient le troisième interlocuteur à prendre en compte dans le projet urbain, aux côtés des classiques maîtrises d'ouvrage publique ou privée et de la maîtrise d'œuvre (architectes et bureaux d'études techniques). La parole des habitants doit être prise en compte, moins pour concevoir les grands plans d'aménagement urbain que pour leur permettre d'imaginer des usages adaptés à leurs attentes, dans des équipements où tout ne serait pas décidé a priori. C'est aussi l'enjeu de l'urbanisme tactique, dont nous parle Dimitri Boutleux, de l'Audiar. Cette manière souple et expérimentale de faire la ville, initiée à San Francisco en 2005, connaît des applications réussies dans de nombreuses métropoles, de Barcelone à Lisbonne, en passant par Montréal ou... Nantes. Une manière de rêver la ville, en s'autorisant à lui inventer de nouveaux usages. Pourquoi pas ici ? ■

FABRIQUER LA VILLE

ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

Apprendre à faire la ville ensemble,
un atout métropolitain

RÉSUMÉ > *L'agglomération rennaise cultive une longue tradition de formation à l'urbanisme et à l'aménagement. Acteurs universitaires, écoles professionnelles, cursus spécialisés : autant de dynamiques qui se retrouvent depuis trois ans au sein de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de Rennes (IAUR). Alors que se tiennent à Rennes début juin les rencontres internationales de l'Association pour la promotion de l'enseignement et de la recherche en aménagement et urbanisme (APERAU), il est intéressant de revenir sur cette démarche originale.*



TEXTE > **CATHERINE GUY**



CATHERINE GUY,
chercheur associée
au laboratoire ESO
(UMR CNRS 6590),
est présidente
de l'IAUR et membre
du comité de rédaction
de *Place Publique*
Rennes.

Qui fabrique la ville ? La ville d'hier, celle que l'on doit sans cesse réinterroger, réaménager, adapter, aux évolutions des modes de déplacement, à la transition énergétique, à la complexité de la vie sociale... Et la ville de demain, celle qui émerge sur les friches ou les terrains agricoles, et qui se déploie autour des pôles d'activités et des grands axes de desserte. À quelles mains confier cette tâche aussi motivante que lourde, puisqu'elle engage la vie de milliers d'habitants ?

À partir de la Révolution française, les architectes se sont formés dans des écoles qui se sont progressivement affranchies des écoles des Beaux-Arts. Ils ont constitué un corps professionnel remarquable, responsable à la fois de grands équipements tels les gares, les musées ou les universités, et de bâtiments plus modestes, comme les écoles primaires ou les premiers immeubles d'habitat social. Simultanément, les ingénieurs des Ponts et chaussées ont développé leurs compétences dans le domaine des réseaux et ont assaini et rationalisé l'organisation



urbaine. Le geste architectural visible et le génie urbain invisible se sont ainsi conjugués pour configurer nos villes historiques.

Le changement d'échelle de l'essor démographique et urbain après 1945 a bouleversé ce partage des tâches. Les innovations techniques – l'automobile –, économiques – l'industrialisation – et sociales – l'exode rural et la scolarisation des filles – ont conduit une part croissante de la population à s'établir en ville et à exiger une modification profonde du système urbain. Cette mutation a concerné la dimension spatiale car elle a fait exploser la maille communale devant l'avancée des agglomérations. Elle a aussi considérablement transformé l'habitat, dans sa typologie, sa taille, son confort, son financement et sa localisation.

Géographie appliquée

Ce sont désormais ces mutations qui vont orienter les besoins en professionnels de la ville. La géographie universitaire change et, sous l'impulsion de chercheurs comme le Rennais Michel Phlipponneau, émerge dans les années cinquante une « géographie appliquée » aux enjeux des territoires. Cette science nouvelle intègre tout d'abord des éléments d'économie, puis de sociologie, de droit et science politique. Elle s'intéresse aux formes spatiales de l'industrialisation, qui se localise dans les zones périphériques des villes, puis étend son champ aux questions d'habitat et d'organisation spatiale des intercommunalités naissantes. Les universités qui comprennent ces enjeux y répondent par des diplômés d'études supérieures spécialisés (DESS, Bac +5). À l'Université Rennes 2, le DESS « Aménagement et collectivités locales¹ » apparaît le premier, en 1991, sous l'impulsion conjointe des départements d'AES (Administration économique et sociale) et de géographie.

Les sociologues suivent avec le diplôme de « Maîtrise d'ouvrage urbaine² » avant que les géographes ne créent ensuite un nouveau master, plus centré sur les « Études urbaines³ ». Ces formations font intervenir des enseignants de Sciences Po Rennes, de Rennes 1 et de l'École nationale supérieure d'architecture de Bretagne (ENSAB). Elles innovent en faisant appel pour leurs équipes pédagogiques à des professionnels dont le rôle sera précieux, tant pour l'orientation des formations que pour la compréhension de l'évolution du marché du travail. Contribution à la formation universitaire qui pré-

figure ce que souhaite faire l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de Rennes. D'autant que Rennes 2 n'est pas seule à bouger : à Rennes 1, les enseignants de sciences proposent dès la fin des années soixante-dix une « Maîtrise d'aménagement et de mise en valeur des régions » qui forme les premiers professionnels de l'environnement, alors que ces questions sont encore souterraines.

Le thème du développement économique local est aussi relayé par les économistes de Rennes 1. En résumé, lorsque se profile la décentralisation des années quatre-vingt, le moteur universitaire est déjà allumé et il va fournir l'essentiel des jeunes cadres dont le territoire de l'agglomération a besoin pour projeter son développement. Plus généralement, c'est l'ensemble du Grand ouest qui va bénéficier de cet apport de jeunes diplômés rennais qualifiés sur les questions territoriales.

Ateliers d'urbanisme

Dans le même temps, de nombreux architectes perçoivent ces inflexions dans leur exercice et deviennent peu à peu des architectes urbanistes. Ils poussent en ce sens l'évolution des écoles d'architecture. Au début des années 1990, celle de Rennes voit naître un premier atelier d'urbanisme, anticipant la réforme des études d'architecture de 1996 qui fait obligation aux écoles de s'intéresser à la ville. À partir de cette période, le lien entre l'ENSAB et Rennes 2 s'effectue par un atelier annuel commun aux élèves architectes et aux étudiants de « Maîtrise d'ouvrage urbaine ». Les écoles d'ingénieurs connaissent les mêmes interrogations et commencent à prendre en compte les mutations urbaines. À Rennes, l'Institut national des sciences appliquées (INSA) propose un enseignement d'urbanisme aux élèves ingénieurs de « génie civil » à partir de 1986, qui deviendra la section « génie civil et urbain » en 2009. Là aussi, des ponts se construisent entre les institutions puisqu'un double diplôme d'ingénieur-architecte associe dorénavant les deux établissements.

Ces évolutions sont le résultat du constat fait par les professionnels de l'aménagement : bâtir ne se réduit pas aux seules opérations d'achat de terrain, de viabilisation et de construction. La nécessité d'associer les réflexions en amont – de la planification spatiale à l'opportunité de la décision politique – et en aval – aménagement et réalisation de l'opération – est renforcée par les contraintes réglementaires environnementales et par les réactions des

¹ Devenu « Aménagement et collectivités territoriales » (ACT).

² Devenu « Maîtrise d'ouvrage urbaine et immobilière » (MOUI).

³ Devenu « Aménagement, urbanisme, diagnostic et intervention sur les territoires » (AUDIT).

⁴ Une première version de l'Institut y avait d'ailleurs travaillé à partir de 2010, faisant suite elle-même à l'Association rennaise d'études sociologiques (ARES).



habitants ou riverains concernés. Tout cela nécessite de disposer de professionnels formés à cette conception plus intégrée du processus de fabrication urbaine.

L'IAUR, groupement d'intérêt scientifique

À la lecture de cette rapide histoire, on comprend que, même si l'actuel Institut d'aménagement et d'urbanisme de Rennes (IAUR) ne date que de 2012, les questions auxquelles il répond étaient depuis longtemps en germe⁴.

L'IAUR est un organisme d'enseignement supérieur. Il réunit l'Université Rennes 2, qui a été à l'initiative du projet, Sciences Po Rennes, l'ENSAB et l'INSA. Il s'agit d'un « Groupement d'intérêt scientifique », forme qui se traduit par la fédération des laboratoires de recherche des établissements cités ci-dessus, du moins ceux dont les axes s'articulent aux questions d'aménagement, d'urbanisme et d'architecture. Les décisions prises par l'IAUR relèvent donc uniquement des autorités universitaires et de leurs représentants. Ceci explique que les deux missions premières de l'IAUR soient celles définies pour l'enseignement supérieur, c'est-à-dire la formation et la recherche.

La formation dispensée par les universités et les écoles relève des établissements. Pour faire habilitier ses diplômés au niveau national, chacun en réfère à son ministère de tutelle : les universités sont sous le contrôle du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche quand les écoles d'architecture dépendent actuellement du ministère de la Culture. L'INSA doit en outre obtenir l'aval de la Commission nationale du titre d'ingénieur.

Diplômes francophones

Comment dépasser une organisation aussi complexe ? C'est la pédagogie qui spécifie les formations réunies dans l'IAUR, comme celle de la vingtaine d'instituts reconnus par l'Association pour la promotion de l'enseignement et de la recherche en aménagement et urbanisme (APERAU). Cette association fédère et labellise les diplômés francophones de niveau Bac +5 autour de critères comme la pluridisciplinarité des enseignements, la pratique des ateliers, la contribution de professionnels aux activités, la réponse à la demande sociale, les échanges entre formations et les voyages d'études, etc.

Voyage d'études à Chicago. Ici, le pavillon Jay Pritzker, un immense kiosque à musique situé au centre du Millennium Park.

Exposition de photographies Institut franco-américain de Rennes

CHICAGO



Exposition de photographies jusqu'au 28 juin 2014 à l'Institut franco-américain de Rennes.





Workshop 2014 :
"Rennes, Univers- Cité
autrement en 2055".

C'est le propre de ces formations que de préparer à l'exercice professionnel par un engagement pédagogique le plus proche possible de ce qui sera requis dans l'emploi futur. Les établissements commencent désormais à penser ensemble cette approche pédagogique. L'AUR assume cette orientation et il lui a donné une impulsion nouvelle en animant, trois années consécutives, une semaine de workshop qui réunissait des étudiants de tous les établissements sur une commande passée par les élus. Le Collectif national des jeunes urbanistes (CNJU)⁵ qui s'est constitué en France en 2010 pour favoriser l'entrée dans l'emploi des jeunes diplômés valorise dans ses enquêtes ces spécificités pédagogiques et souligne bien l'importance de cette continuité entre la formation et la profession. La mise en place d'une formation en alternance pourrait peut-être parvenir à finaliser mieux encore cet objectif ?

Questions de recherche transversales

La recherche est l'élément fondateur d'un groupe d'intérêt scientifique. Constitué de plusieurs laboratoires universitaires, l'AUR leur a proposé d'organiser des séminaires communs à partir de questions de recherche transversales. Ces axes ont été déterminés à partir de

programmes de recherche déjà engagés, mais aussi à partir des demandes d'acteurs – élus et professionnels. Un premier thème s'est dégagé et a donné lieu en 2012-2013 à trois séminaires sur « la contribution des habitants à la fabrique de la ville ». En 2013-2014, une équipe de chercheurs s'est constituée autour d'une réflexion sur « la transition énergétique ». Trois nouvelles rencontres se sont déroulées, à des échelles d'aménagement différentes : le quartier du Blosne à Rennes, le pays de Fougères et la communauté de communes du Méné dans les Côtes d'Armor. Cette dernière journée s'est avérée particulièrement fructueuse puisque les élèves et professeurs de l'ENSAB y ont décelé la possibilité d'y localiser leur projet de réponse au concours « Solar Decathlon 2016 ». La Team Bretagne qui s'est constituée est candidate pour participer à cette compétition universitaire internationale : le défi proposé à des écoles et universités du monde entier est de concevoir une maison utilisant le soleil comme source d'énergie⁶. Dix critères – le sens de Decathlon – seront retenus pour juger des projets, critères dont les laboratoires de recherche rennais ont la capacité de balayer la plupart des thématiques. À souligner, la localisation du projet à Collinée, emblématique de la question bretonne de la réhabilitation écologique

⁵ Cnju.fr

⁶ www.solarbretagne2016.fr

du bâti et de sa densification dans les centre-bourgs. Cette Team Bretagne très dynamique fédère bien au-delà des acteurs de l'IAUR puisqu'on y trouve aussi des membres de Rennes 1, de l'Université de Bretagne Sud ainsi que le lycée Joliot-Curie de Rennes, et qu'elle a reçu l'appui du conseil régional de Bretagne.

Relations avec les professionnels

En dehors de ces deux missions fondamentales, l'originalité de l'IAUR, repérable dans le paysage national où il est seul dans cette configuration, tient à la relation avec le monde professionnel et avec les acteurs de la décision. Les élus de la métropole rennaise ont soutenu la création de l'IAUR et ils y sont représentés aux côtés des professionnels dans un conseil d'orientation présidé par un architecte. Le thème de la rencontre entre étudiants et professionnels qui se déroule chaque année est déterminé et préparé avec le soutien de ce conseil d'orientation. La diversité des personnes qui le composent compte beaucoup pour la vie de l'IAUR : non seulement parce que c'est un lieu où les croisements peuvent s'effectuer entre les réseaux professionnels thématiques ainsi qu'avec les élus, où les besoins en formation continue peuvent se repérer, mais aussi parce que c'est un moment unique pour faire émerger le potentiel considérable que représentent tous les jeunes qui se forment à Rennes dans les domaines couverts par l'IAUR. Ces étudiants dynamiques et impliqués donnent à l'IAUR la possibilité d'assurer une autre mission, celle de développer des expérimentations sur les territoires. À travers les ateliers étudiants, les stages, les réponses à des commandes, l'IAUR parvient à déceler des orientations importantes dans la fabrique de la ville, que les recherches ou les expérimentations pourront ensuite approfondir. Ainsi, la question de la participation des habitants aux opérations d'urbanisme comme celle des transformations du bâti liées à la transition énergétique ont trouvé matière à se localiser et s'expérimenter dans les territoires où l'IAUR est présent et actif à travers ses étudiants et les chargés de mission qui les pilotent.

Attribut métropolitain

En résumé, l'IAUR est là pour provoquer des rencontres et pour les animer : s'il organise déjà des visites et des conférences pour les étudiants, l'un de ses objectifs serait bien sûr d'être capable d'ouvrir plus largement ces activités à un public plus large de citoyens soucieux d'avoir

plus qu'une information sur les évolutions urbaines. L'Institut d'aménagement et d'urbanisme de Rennes a donc pris sa place dans le paysage des pôles d'enseignement supérieur. Chaque année, environ 150 jeunes sortent diplômés des établissements qu'il fédère. Ses formations sont attractives, sa recherche dynamique et il soutient des expérimentations qui enjambent les limites disciplinaires et institutionnelles. Qui dépassent les frontières nationales grâce à la participation à un réseau universitaire comme celui de l'APERAU qui rassemble le monde académique francophone ; ou grâce à des projets d'ampleur internationale comme le concours « Solar Decathlon », que l'on a présenté. D'où l'on suggère de considérer que l'IAUR constitue un attribut « métropolitain », du point de vue de l'enseignement supérieur comme du point de vue du rayonnement de l'agglomération. C'est en tout cas ce qu'il se propose d'être dans sa configuration originale, celle qui donne un avantage comparatif et une visibilité internationale à l'urbanisme rennais. ■

Urbaniste : les multiples facettes d'une profession pluridisciplinaire



Vingt-deux pièces à conviction : pour défendre la profession d'urbaniste, Jean-Yves Chapuis a convoqué à la barre 22 professionnels qu'il connaît bien pour avoir échangé et travaillé avec chacun d'eux. L'ancien élu à l'urbanisme de la ville de Rennes, désormais consultant en stratégie urbaine, leur a demandé une contribution éclairant l'une des multiples facettes de ce passionnant métier pluridisciplinaire. On y croise des architectes et des urbanistes, bien sûr, mais aussi des paysagistes, des ingénieurs, des sociologues, des développeurs économiques... Comme souvent dans ce genre d'exercice, la diversité des styles affaiblit un peu l'intensité du récit. Mais l'essentiel n'est pas là. L'intérêt du livre réside dans la variété des points de vue qui éclairent à leur manière le sujet de ce dossier de *Place Publique*, consacré à l'art de faire la ville. Jean-Yves Chapuis en est persuadé : « il faut replacer le politique au cœur de la fabrique de la ville » (voir table ronde, pages suivantes). S'il ne délivre pas de recette toute faite, le coordinateur de cet ouvrage atypique milite pour une nouvelle ingénierie urbaine, attentive aux usages et aux personnes.

X. D.

Jean-Yves Chapuis (dir.) *Profession urbaniste*, éditions de l'Aube. 272 pages, 23,10 €.

TABLE RONDE

Regards croisés sur la fabrication de la ville

RÉSUMÉ > Place Publique a réuni quatre spécialistes de l'aménagement et de l'urbanisme pour débattre sur les manières de « faire la ville ». Jean Badaroux, directeur général de l'aménageur Territoires, Jean-Yves Chapuis, ancien élu rennais, à présent consultant, Alexis Mariani, le nouveau directeur de l'aménagement urbain de Rennes Métropole, et Vincent Guillaudeux, sociologue et directeur de l'institut d'études TMO, croisent leurs expertises et leurs analyses. Ils se retrouvent sur la nécessité d'assurer une part d'expérimentation pour inventer la ville et ses usages.



PROPOS RECUEILLIS PAR > **XAVIER DEBONTRIDE**

PLACE PUBLIQUE : Durant cet échange, nous allons nous intéresser à la fabrication de la ville, à la manière dont on la pense et dont on la rêve. Il s'agit de croiser les regards entre l'aménageur, le technicien, l'ancien élu devenu consultant et le sociologue. Lorsque vous pensez à la ville, raisonnez-vous uniquement en termes techniques ou bien y incorporez-vous forcément une dimension plus sensible ?

JEAN BADAROUX (directeur général, Territoires) : Poser la question, c'est presque y répondre ! Même si on se considère, au fil du temps, comme un professionnel de la ville, ce qui est essentiel, c'est qu'aujourd'hui notre civilisation est urbaine. La majorité des Français habite en ville, c'est le cas aussi au niveau mondial. De fait, lorsqu'on travaille sur la ville, on se pose évidemment la question de savoir comment soi-même on y habite, de l'envie qu'on en a.



RICHARD VOLANTE

Il est très difficile de trancher entre une approche purement techniciste et celle de l'utilisateur que nous sommes tous. Du coup, on a tendance à y mettre ce qu'on projette de l'attente que nos concitoyens ont de la ville. Mais parfois, on se trompe ! Cela étant dit, chacun sait autour de cette table qu'il n'est pas nécessaire d'être un professionnel de la ville pour avoir un avis sur la ville.

ALEXIS MARIANI (directeur de l'aménagement urbain, Rennes Métropole) : Au-delà de l'approche technique, ce qui est intéressant, c'est l'usage qui va être fait de la ville, la manière dont les citoyens vont se l'approprier, c'est-à-dire à la fois respecter les usages qui ont été prévus, mais aussi en inventer de nouveaux. Ce qui m'intéresse aujourd'hui, c'est aussi la question de savoir comment on laisse, dans

l'aménagement, une part à cette inventivité, lorsqu'on crée un espace public, et comment cet espace peut être évolutif.

C'est la question du détournement de l'usage. En tant que sociologue, vous partagez ce constat, Vincent Guillaudeau ?

VINCENT GUILLAUDEUX (sociologue, directeur de TMO) : Oui, il existe une dimension opérationnelle et technique qui s'impose aux collectivités, en raison des contraintes environnementales, économiques, démographiques et réglementaires. Le problème, c'est que ces contraintes ont pris beaucoup d'importance et qu'elles finissent par préempter l'ensemble du récit urbain. Du coup, on est plus sur un urbanisme de la nécessité que du désir. À Lille, d'où arrivent Alexis Mariani et Jean Badaroux,



c'est un peu différent, on a parlé d'intensité urbaine. La fabrique de la ville ne peut pas être pensée uniquement sous l'angle des contraintes sociales et environnementales, il faut également prendre en compte la diversité des modes de vie, le rapport sensible et émotionnel que les habitants entretiennent à l'égard de la ville. C'est à travers ces dimensions non techniques que les habitants jugent la qualité de leur ville. Ces trois dimensions – sociale, fonctionnelle et émotionnelle – doivent être prises en compte lorsqu'on pense la fabrication de la ville.

Jean-Yves Chapuis, vous avez longtemps été adjoint à l'urbanisme de Rennes, puis délégué de Rennes Métropole aux formes urbaines jusqu'en 2014. Désormais, vous menez une activité de consultant en stratégie urbaine auprès de plusieurs collectivités françaises. Comment concilier ces différentes dimensions de l'art de faire la ville ?

JEAN-YVES CHAPUIS (ancien élu, consultant) : Ce qui me frappe, c'est qu'il faut garder la capacité de l'étonnement, même lorsqu'on est un professionnel. L'urbanisme, c'est une pratique, ce n'est pas une science ! Il doit se nourrir d'un dialogue permanent avec le citoyen. Mais en disant cela, je sais bien qu'il existe deux dangers : la technicité de la ville, qui revient continuellement – on le voit bien avec les écoquartiers, par exemple – et à l'autre bout de la chaîne, le populisme urbain, qui consiste à sanctuariser le discours des gens. Or nous savons bien que nous sommes tous en contradiction permanente sur ces questions. J'ai été élu 31 ans et j'en ai retenu que les gens ne veulent pas vivre ensemble et ne veulent pas vivre en ville ! La première des questions à se poser, c'est : quelle vision de la ville avons-nous ? Il y a un nouveau travail à effectuer, avec une nouvelle ingénierie urbaine : à côté de la compétence technique, il faut avoir une compréhension fine de la société et de ses attentes. Aujourd'hui, les problèmes de la société sont dans la ville. Or, très souvent les élus considèrent que ce sont eux qui font de la stratégie urbaine et que les services ne sont là que pour exécuter. Les services de l'aménagement et de l'urbanisme participent aussi à la stratégie.

N'est-ce pas paradoxal ? Comment se construit ce dialogue entre élus, techniciens et citoyens ?

JEAN-YVES CHAPUIS : Le meilleur dialogue avec les citoyens existe lorsqu'on trouve un dialogue de fond entre les élus et les services techniques. Lorsque les

élus vont directement voir les habitants, sans faire un travail avec les services, ils arrivent dans un entonnoir, car manque alors cette capacité à se libérer d'un certain nombre de contraintes. Pour l'élu, ce qui est important, ce n'est pas seulement d'écouter le citoyen mais surtout de comprendre la demande sociale. Prenons un exemple concret : j'ai entendu des élus demander aux habitants ce qu'ils devaient faire pour aménager une place. On peut demander aux riverains les fonctions qu'ils souhaiteraient voir installer, mais il existe aussi sans doute pour cette

« À côté de la compétence technique, il faut avoir une compréhension fine de la société et de ses attentes. Aujourd'hui, les problèmes de la société sont dans la ville. »

Jean-Yves Chapuis.



RICHAUD VOLANTE

place d'autres fonctions centrales qui dépassent le cadre du simple voisinage. Prenez l'exemple des Halles à Paris : elles appartiennent autant aux visiteurs qui découvrent Paris en arrivant par le RER qu'aux riverains du quartier ! La ville appartient autant à ceux qui n'y habitent pas qu'à ceux qui y habitent ! L' élu doit construire un récit urbain, il faut beaucoup parler !

Ce dialogue, Alexis Mariani et Jean Badaroux, vous le connaissez bien. Vous l'avez d'ailleurs partagé dans vos fonctions antérieures au sein de la métropole lilloise. Aujourd'hui, forts de vos différentes expériences, comment travaillez-vous à cette production du récit urbain ?

ALEXIS MARIANI : Lorsque je suis arrivé à Rennes, début février, c'est la première chose qui m'a été demandée par la maire de Rennes et le président de Rennes Métropole : travailler sur cette question du récit urbain, pour lui apporter de l'adhésion. C'est ce qui a changé par rapport à l'époque où j'étais en poste à Rennes Métropole entre 2002 et 2008 : la notion de concertation citoyenne telle qu'on la pense habituellement est dépassée. Nous sommes désormais davantage dans l'idée de lier la question de la concertation à celle de la citoyenneté. C'est à travers la discussion sur la ville qu'on va tenter de tirer les gens, et notamment les jeunes des quartiers, vers la citoyenneté, en les faisant se sentir parties prenantes du devenir de cette ville. Parler de l'avenir de la cité, c'est aussi donner de l'espoir sur ce qu'elle peut apporter à chaque habitant. J'ai vraiment le sentiment qu'à travers le récit urbain, on est en train de construire une nouvelle citoyenneté.

Et les formes urbaines, dans tout cela, elles découlent de ce récit, elles en sont la conséquence ?

JEAN BADAROUX : Les formes urbaines sont en effet largement la résultante de ce dialogue. Mais permettez-moi de rebondir sur ce qui vient d'être dit à l'instant. Lorsque Jean-Yves Chapuis considère qu'il ne peut pas y avoir de dialogue élus/citoyens sans un dialogue élus/services, j'ajouterai pour ma part un dialogue entre les citoyens et les services. Le dispositif ne doit surtout pas agir comme un filtre. On voit trop souvent les techniciens qui conseillent aux habitants de ne pas parler aux élus, en leur disant qu'ils transmettront le message. Alors qu'il existe un lieu, la permanence de l' élu, qui est par nature conçu pour ce dialogue. Il faut donc construire l'échange



« Nous sommes désormais davantage dans l'idée de lier la question de la concertation à celle de la citoyenneté. »

Alexis Mariani.

dans une vraie liberté. Parler, c'est donc important, mais il faut également faire. Nous avons aussi tendance, par rapport à l'expression des citoyens, à nous mettre dans une situation où le citoyen espère agir sur ce que nous faisons. Et par moments, il nous dit ce que nous devrions faire. Souvent, je leur réponds qu'ils pourraient tenter de le faire eux-mêmes ! Il existe en effet un certain nombre de situations pour lesquelles le citoyen est en capacité de faire par lui-même. À Lille, des habitants réclamaient une ferme urbaine : ils auraient pu bâtir le projet et le proposer ! C'est un cas extrême, bien sûr, mais je crois qu'il ne faut pas qu'on oublie cette capacité à ne pas totalement déléguer la fabrication de la ville dans sa totalité.





La Courrouze.

Vous n'avez pas répondu sur les formes urbaines !

JEAN BADAROUX : C'est vrai, j'y arrive ! Là encore, il n'y a pas de relation causale. Nous ne sommes pas dans un dispositif où telle méthode de dialogue citoyen conduirait à telle ou telle forme de la ville. Le processus créatif de la ville est d'une complexité non réductible à quelques équations ou quelques méthodes. Et puis, il manque sans doute un acteur dans notre échange, c'est l'auteur, au sens créatif du terme : l'architecte et l'urbaniste. Il reste quelque chose d'irréductible, qui s'appelle le talent, au-delà des questions de gestion et de méthode. Du coup, tout cela joue sur la forme de la ville, sans la conditionner. Et puis à la fin, il reste une décision à prendre, par l'élu, y compris sur cette question de la forme. Ce côté « j'aime, je n'aime pas », qui est souvent le côté premier et basique de la discussion sur la ville, il faut s'en écarter pour mieux y revenir avec un avis éclairé, mais il reste toujours une part d'acte de foi.



RICHARD VOLANTE

Faire la ville, c'est aussi surmonter de nombreuses oppositions. Comment évoluent les rapports de force ?

VINCENT GUILLAUMEUX : Il n'existe pas de point de vue unique sur ce que doit être une bonne ville ! La ville, c'est un objet de conflit et d'attentes contradictoires. Mais ces attentes ne sont pas toujours bien comprises. Dans la plupart des démarches de concertation, on note par exemple une forte attente de nature en ville. Si on en déduit qu'il faut construire des écocités et des espaces verts, on n'a pas forcément la bonne réponse, car derrière l'attente de nature se cachent en réalité d'autres types de demandes qui n'ont souvent rien à voir avec la question de la nature. Pour prendre un autre exemple, dans les réunions de concertation, on croit qu'on parle d'urbanisme et d'aménagement alors qu'en arrière-fond il est souvent question d'autre chose : de cohabitation, de voisinage, d'entre soi, de vie quotidienne... Il ne faut pas non plus se tromper sur ce que veulent les gens. Lorsqu'on les interroge sur les formes urbaines les plus désirables, ce sont souvent les plus denses qui sont plébiscitées, les centres-villes ou les habitats de faubourg par exemple. En fait, les habitants réclament une certaine forme de densité, mais ils n'aiment pas la densité en rupture et en discontinuité qu'on leur propose parfois.

JEAN-YVES CHAPIUS : Ce que nous dit là Vincent Guillaumeux rejoint le propos de Jean Badaroux et concerne

« Dans les réunions de concertation, on croit qu'on parle d'urbanisme et d'aménagement alors qu'en arrière-fond il est souvent question d'autre chose : de cohabitation, de voisinage, d'entre soi, de vie quotidienne... »

Vincent Guillaumeux.

les relations élus/services/citoyens. Il faut une liberté des échanges, y compris entre les services et les citoyens car tous participent à la fabrication de la ville, et les citoyens eux-mêmes, de plus en plus, avec le numérique. Cela repositionne les services dans un rôle nouveau. Actuellement, dans le Grand Lyon, des citoyens et des entreprises s'organisent pour prendre des initiatives dans l'espace public, ce qui interpelle les services d'urbanisme. Il s'agit de créer des communautés éphémères, en fonction de nouvelles problématiques, souvent sociétales. L'administration est donc remise en question. Je pense que c'est au



contraire avec les élus et l'administration qu'il convient de travailler. C'est vrai que l'État ne facilite pas cette organisation. Il a tendance à partager la ville en trois : la ville historique relève du Ministère de la culture, la ville dite « normale », c'est l'Équipement et le développement durable, et la ville « malade », c'est la politique de la ville. Et à la télé, on ne voit d'ailleurs qu'elle !

« La parole de l'entreprise dans la production de l'habitat me paraît encore faible. Le jour où l'entreprise s'intéressera à la ville, on aura progressé ! » Jean Badaroux.

Il y a une mutation complète de la manière dont les services doivent travailler, c'est compliqué. Ils doivent proposer de prendre de nouvelles compétences. Je l'ai d'ailleurs rappelé dans un article récent de la revue *Urbanisme* (n° 50, novembre 2014).

On entend cette proposition. Comment les services d'urbanisme peuvent-ils y répondre ?

ALEXIS MARIANI : C'est clairement le défi qui nous attend ! Lorsqu'on construit du projet urbain, on utilise des méthodes et des procédures bien balisées par le code de l'urbanisme et de l'environnement, et on peut dérouler tout un planning. Le défi nouveau, c'est que tout en respectant la loi et les codes, nous puissions trouver une manière de faire qui permette d'injecter de l'innovation et de nouvelles approches incluant ces évolutions sociétales. Les techniciens doivent aussi être à l'écoute.

Concrètement, pouvez-vous illustrer cette nouvelle manière de travailler ?

JEAN BADAROUX : Il me semble que la production de la ville rennaise a été largement appuyée par un enjeu de croissance de la population visant à organiser la production de l'habitat, et plutôt bien si l'on en juge par le plus faible taux de ségrégation sociale et spatiale qu'on peut observer ici par rapport à d'autres territoires. Mais derrière cette ambition de faire la ville pour des gens ayant des besoins d'habitat, on trouve le postulat de la croissance économique. Et paradoxalement, il nous a conduits à moins considérer la place de l'entreprise dans le processus de fabrication de la ville. Dans le moteur du projet urbain, on a des gens qui se déplacent, qui consomment, mais peu, me semble-t-il, qui travaillent. Or pourquoi une entreprise a-t-elle intérêt à être ici plutôt que là, en ville ou au contact de la nature ? C'est finalement la question de savoir comment l'entreprise de demain vient impacter la fabrication de la ville. La mixité fonctionnelle, c'est une tarte à la crème, mais la parole de l'entreprise dans cette production me paraît encore faible. Le jour où l'entreprise s'intéressera à la ville, on aura progressé ! Le sujet sur lequel on peut marquer les progrès les plus rapides, à Rennes, c'est me semble-t-il, cette rencontre entre l'entreprise et la ville. Je pense très concrètement à La Courrouze : on développe la mixité fonctionnelle mais encore largement, et sans doute pour de bonnes raisons, dans une logique de zoning. Si on arri-





RICHARD VOLANTE

vaît à s'en affranchir un peu, ce serait un progrès. Prenez l'exemple de Digitaleo, installée en cœur de Courrouze, c'est un bon exemple de libération de cette contrainte de zoning. Et pourtant, on rencontre des difficultés avec cette entreprise du numérique, qui ne nous voit pas, nous les aménageurs de la ZAC, comme un allié objectif. C'est une vraie interpellation.

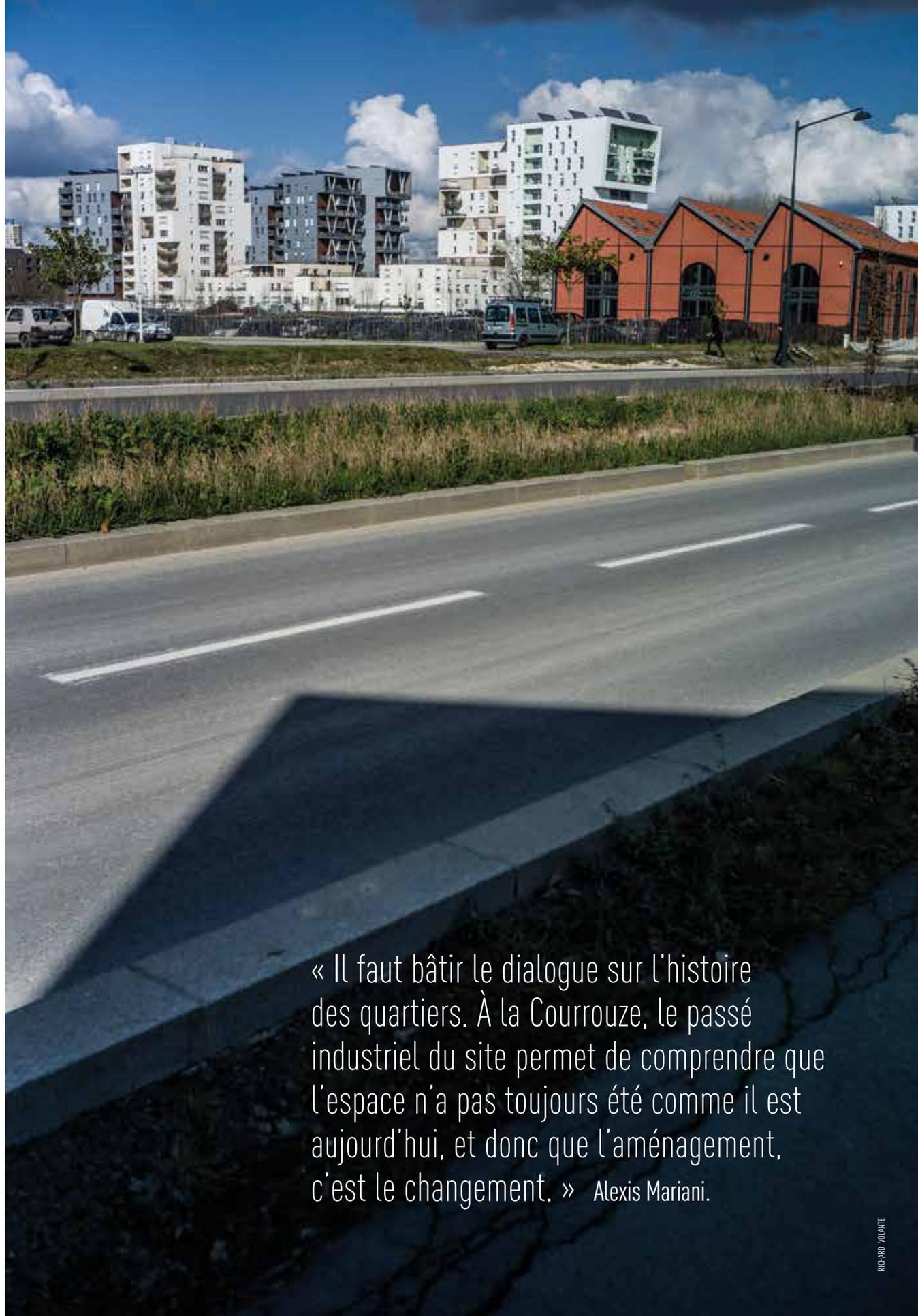
JEAN-YVES CHAPUIS : J'ajoute un exemple : j'interviens en tant que consultant à Lyon sur le quartier de la Part-Dieu. C'est le plus grand centre commercial d'Unibail après celui des Quatre-temps à la Défense. Le propriétaire envisageait d'engager une petite rénovation superficielle, de quelques millions d'euros. Nous avons organisé un atelier avec des chercheurs comme Gilles Lipovetsky, pour parler de la consommation émotionnelle, évoquer la manière dont les centres commerciaux devraient offrir demain jusqu'à 30 % de mètres carrés gratuits... Il s'agissait de faire prendre conscience qu'à côté des critères purement économiques, il existait aussi des critères urbains. Résultat : Unibail a intégré cette démarche, et va consacrer un budget beaucoup plus important à la rénovation du centre commercial. Autre exemple de commu-

nauté éphémère, qui ne coûte pas cher, toujours à Lyon : la mobilité plurielle. Vous n'allez pas augmenter les transports en commun de 20 à 40 %, c'est techniquement et financièrement impossible. En revanche, les mobilités douces vont se développer. J'ai proposé d'aborder le sujet sous l'angle de la santé publique. Il faut que les gens en surpoids fassent de l'exercice, et marchent ! En prenant le plan des espaces verts de Lyon, on a identifié des parcours de modes doux. Cette initiative bénéficie à tous, et elle permet aux Lyonnais de choisir des itinéraires en connaissant les parcours et les durées. Encore un mot sur l'aménagement : à la Part-Dieu, on défend une conception de l'espace public qui doit être fonctionnel, mais aussi ludique, esthétique, éthique. Et arrêtons de toujours vouloir végétaliser l'espace public : j'espère que lorsque sera réaménagée la place du Parlement à Rennes, on ne mettra pas un seul arbre, on retrouvera cette magnifique place pavée avec cette architecture qui forme un tout ! Je pense que les services d'urbanisme doivent inventer une nouvelle ingénierie urbaine.

Vous évoquez les uns et les autres les expérimentations urbaines. La ville doit-elle être un laboratoire ?

Les nouveaux immeubles de bureaux de Via Silva Ouest.





« Il faut bâtir le dialogue sur l'histoire des quartiers. À la Courrouze, le passé industriel du site permet de comprendre que l'espace n'a pas toujours été comme il est aujourd'hui, et donc que l'aménagement, c'est le changement. » Alexis Mariani.

VINCENT GUILLAUMEUX : L'expérimentation et l'innovation, c'est d'abord une attente des institutions. L'expérimentation a d'ailleurs un côté un peu anxiogène pour les gens qui attendent des choses généralement assez classiques. Les enjeux de l'expérimentation se situent plutôt dans la manière de concevoir la ville et d'interagir de manière intelligente et utile avec la population. La collectivité doit se mettre situation de faire émerger des paroles contradictoires, voir conflictuelles, qui la pousse à réinterroger son projet. Souvent, le conflit et l'analyse de la demande arrivent trop tard dans le processus, une fois que tout est presque bouclé. Si l'on parvient à faire émerger une contradiction utile à la décision publique, et si les services parviennent à l'interpréter et à la traduire, on fait un pas énorme. Mais cela bouleverse toute la chaîne de production, c'est compliqué !

JEAN-YVES CHAPUIS : On devrait réaliser un dialogue avec les citoyens, hors projet, à travers des visites de quartiers, par exemple. Mais c'est compliqué, car s'il n'y a pas de projet, on va vous accuser de cacher quelque chose, et s'il y en a un, on vous reprochera de tout avoir décidé en amont ! Il faudrait travailler sur une vision, sans qu'il y ait tout de suite des opérations à la clé.

ALEXIS MARIANI : Il ne peut pas y avoir de concertation sans conflit. À Lille, par exemple, on a rencontré un problème de crédibilité de l'action publique lorsqu'on a présenté à des populations en grande difficulté économique des projets d'aménagement de leurs anciens quartiers, à travers des programmes très lourds, comme une éco-cité... Le préalable à la concertation, c'est la confiance, et celle-ci peut se gagner d'abord par de petites actions, l'aménagement d'un square, un équipement de proximité... Ensuite, il faut bâtir le dialogue sur l'histoire des quartiers. C'est souvent perdu de vue par les habitants. Lorsqu'on leur explique, par exemple à la Courrouze, le passé industriel du site, cela permet de comprendre que l'espace n'a pas toujours été comme il est aujourd'hui, et donc que l'aménagement, c'est le changement. Enfin, il faut se garder des effets de mode : il y a eu le développement durable, les écoquartiers, maintenant on parle des smart cities ou villes intelligentes... La priorité, désormais, c'est d'imaginer la ville évolutive, en ayant à l'esprit qu'un bâtiment, dans 20 ou 30 ans, pourra être restructuré. Le mode constructif, la structure viaire

doivent prendre en compte cette possibilité d'évolutivité. L'innovation consiste donc à ne pas figer la ville.

JEAN BADAROUX : J'aimerais revenir un instant sur cette notion d'expérimentation. Attention, les gens ne sont pas des cobayes ! On met aussi assez peu en avant la chance que nous avons ici d'avoir une ville à faire ! Il y a beaucoup de territoires où la ville est plutôt à défaire. Ici, c'est l'inverse, or on le partage peu. Sur la question de l'évolutivité, il faut être conscient des blocages : prenez par exemple les règles de copropriété des immeubles, qui bloquent toute évolution.

JEAN-YVES CHAPUIS : On dit parfois que les projets urbains d'aujourd'hui sont les problèmes de demain ! Mais c'est vrai que dans l'Ouest, on a de la chance. À Metz, 40 % des habitants veulent quitter la ville, à Marseille, c'est 75 %, à Rennes ou à Nantes, ce taux tombe à 15 % seulement. La mixité sociale spatiale est plus facile dans nos villes. La notion de ville multiple est essentielle pour permettre à chacun d'habiter selon ses désirs et ses contraintes.

À ce propos, comment bâtir le récit à l'échelle d'une agglomération comme Rennes, cette fameuse « ville-archipel » dont on pointe certaines limites ?

ALEXIS MARIANI : Le récit de la ville-archipel existe depuis longtemps, au moins chez les élus. La question est de savoir comment on le partage avec les citoyens. L'acte fondateur de ce récit urbain a été le choix fait sur le Programme local de l'habitat, en partageant l'effort de construction des logements neufs sur l'ensemble du territoire. C'est à ce moment-là que la ville de Rennes est sortie de ses murs, non pas physiquement, en franchissant la rocade, mais en partageant son développement avec les communes périphériques. C'est l'axe très fort qui a structuré le projet urbain. Ce qui m'a frappé, en revenant à Rennes 7 ans après, c'est la manière dont ce pari a été tenu dans la durée. Des communes de 3 000 habitants ont réussi à faire des opérations de 600 logements neufs !

Ce pari ne s'est-il pas, tout de même, réalisé au prix d'une certaine uniformité urbaine ?

JEAN-YVES CHAPUIS : Je ne crois pas. Les formes urbaines sont très différentes selon les communes. Il existe un effort d'architecture assez remarquable. Au départ,



pourtant, la ceinture verte, c'était une manière de cordon sanitaire pour maintenir les logements sociaux à l'intérieur de la ville-centre. L'agriculture périurbaine sera gérée par les urbanistes, car les SCOT couvrent des territoires très étendus.

JEAN BADAROUX : Sur cette question d'uniformité des formes urbaines, je serai un peu plus réservé que Jean-Yves Chapuis. Je pense qu'il y a quand même un risque, lié aux contraintes économiques et à la capacité de produire à des coûts extrêmement maîtrisés, notamment chez les constructeurs de maisons individuelles, qui font du vrai logement accessible. Ce risque d'appauvrissement existe, d'où une attention particulière qui doit être portée à la question des centres-bourgs. Nous avons besoin de reconquérir une fierté d'habiter qui passe bien souvent

par l'identité du centre-bourg. L'appétit actuel pour le renouvellement urbain en centre-bourg représente une réelle opportunité.

JEAN-YVES CHAPUIS : Dans les centres-bourgs comme dans la ville ancienne, on a l'avantage de travailler « à la parcelle » : il est possible de la transformer plus facilement que dans les grands ensembles. Les macro-lots, qui sont actuellement à la mode dans les opérations d'aménagement, risquent de déboucher sur de grandes copropriétés ingérables par la suite.

ALEXIS MARIANI : Vous évoquez à l'instant les centres-bourgs dans les communes de Rennes Métropole. Mais il faut également souligner que l'on recommence à parler du centre-ville de Rennes, qui avait pu être l'un

Le chantier de la nouvelle mairie dans le centre-bourg de Saint-Gilles.



des grands oubliés des années précédentes. Ce qui me semble très fort, c'est qu'on est en train de repenser ce centre-ville comme la centralité d'une métropole. Avec une taille et des fonctions plus importantes. L'un des défis du projet urbain métropolitain va consister à réconcilier à nouveau la transformation du centre-ville de Rennes avec ce qui se passe dans les 42 autres communes de l'agglomération.

JEAN BADAROUX : Finalement, après une période où chacun prenait sa part de la croissance, nous entrons dans une logique où chacun construit son identité, ce qui ne remet pas en cause le modèle fondateur de la ville-archipel.

VINCENT GUILLAUMEUX : Lorsque ce concept a fait son apparition, au milieu des années quatre-vingt, il a séduit par son côté très conservatoire, très en phase avec les entrées identitaires des communes. Il a d'autant mieux fonctionné que l'on s'inscrivait dans une période très dynamique, avec de nombreux marqueurs culturels qui portaient la modernité de la ville : les Transmusicales, les Tombées de la nuit, la piétonnisation du centre historique... Cela montre que la dynamique culturelle est centrale pour faire accepter les transformations urbaines.

Pour conclure, quelle serait l'initiative urbaine que vous aimeriez voir se concrétiser dans cette fabrication de la ville et de la métropole ?

VINCENT GUILLAUMEUX : La mixité sociale s'impose comme une nécessité. C'est très difficile aujourd'hui de concevoir une ville qui ne soit pas mixte. Mais cette mixité ne va pas de soi. Elle ne fonctionne pas toute seule et elle doit être accompagnée. On ne le fait pas suffisamment. On construit des territoires en disant à des gens très différents qu'ils vont devoir cohabiter, sans s'interroger sur les conditions de cette cohabitation, sur ce qui peut la faciliter, la rendre acceptable, voir désirable. Du coup, face aux difficultés, on est souvent en réaction plus qu'en anticipation. Les urbanistes doivent aussi se saisir de cette question.

JEAN-YVES CHAPUIS : L'une des grandes questions, c'est que l'économie change. Les trois-quarts des emplois de demain sont inconnus, deux-tiers des ménages ne sont constitués que d'une ou deux personnes. Il va falloir

inventer de nouveaux équipements, des tiers lieux. La solitude urbaine entraîne un autre fonctionnement urbain et humain que l'on imagine mal. Quelle place aussi pour les retraités dans la ville ? Je pense qu'il faut revoir nos manières de travailler, les différentes temporalités. Comment traiter la philosophie des âges de la vie : jusqu'à quel âge est-on jeune ? C'est quoi, un adulte - quelqu'un qui n'a jamais le temps, disait un enfant cité par Pierre-Henri Tavoillot - et à partir de quand est-on vieux ? Vaste question !

JEAN BADAROUX : On doit impérativement apprendre à incorporer davantage la notion de temps dans la fabrication des projets. La durée moyenne de nos opérations, c'est vingt ans ! On doit donc cesser de dire que « ce sera bien quand ce sera terminé », car c'est irrecevable ! L'un

« Nous avons besoin de reconquérir une fierté d'habiter qui passe bien souvent par l'identité du centre-bourg. »

Jean Badaroux.

des éléments de réponse, c'est sans doute effectivement de trouver des raisons de se réjouir ensemble d'être là. Il existe une vertu importante à la notion de développement durable et de nature, qui rassemble très largement. À travers la culture et la nature, nous avons sans doute les deux éléments qui nous permettent de gérer le temps long.

ALEXIS MARIANI : Ce qui m'a frappé en revenant à Rennes, c'est l'apparition de la notion de régulation. Dans le premier PLH, c'était blanc ou noir, logement aidé ou logement libre. On discute à présent d'une nouvelle catégorie : le logement régulé. Il s'agit d'une nouvelle voie de dialogue entre le public et le privé. À ce titre, la position des acteurs de l'économie mixte est très intéressante, car ils peuvent intervenir dans le champ privé tout en restant garants, via leurs actionnaires publics, de l'intérêt général. Ce sont clairement de nouvelles voies à creuser dans les opérations futures. ■

SÉBASTIEN SÉMERIL, ADJOINT À L'URBANISME

« Le récit urbain est indispensable pour partager des valeurs communes »

RÉSUMÉ > *Au-delà des aspects techniques et réglementaires, la fabrication de la ville obéit d'abord à une construction politique. Quels sont les ingrédients de cette vision ? Sur quels ressorts s'appuie le récit urbain ? Quels sont ses enjeux, comment les mots peuvent-ils traduire une « envie de ville » ? Rencontre avec Sébastien Sémeril, adjoint à l'urbanisme de Rennes.*



ENTRETIEN > XAVIER DEBONTRIDE

On le savait mordu de sport et fervent supporter du Stade Rennais. Depuis les élections municipales de mars 2014, Sébastien Sémeril s'est découvert une nouvelle passion : l'urbanisme. À tout juste 40 ans, l'ancien adjoint (PS) aux sports dans le mandat précédent occupe désormais la fonction stratégique de premier adjoint à la maire de Rennes, délégué à l'urbanisme. Et depuis quelques mois, il multiplie les interventions en conseil municipal et lors de rencontres avec les professionnels pour présenter les nouveaux projets Rennais.

« L'urbanisme incarne le rôle d'un élu : il s'agit d'anticiper l'avenir et gérer le quotidien. Il faut accompagner le développement de la ville, avec humilité, car c'est une grande responsabilité que de penser la ville de demain », souligne-t-il d'emblée. L'emphase est calculée, et au fil de l'échange, l'élu précise sa vision, testant au passage l'efficacité d'une formule, l'écho d'une référence ou la pertinence d'un concept.

Simple élément de langage ou conviction affirmée ? Ce qui pouvait au départ apparaître comme un exercice de style bien rodé se transforme au fil des mois et des projets en une mise en perspective cohérente. À sa manière,

et sans renier son style personnel, Sébastien Sémeril entend bien raconter une histoire urbaine.

« Le récit urbain, nous en avons tous besoin ! À Rennes, nous avons cette chance d'avoir des perspectives démographiques très positives. Cela nécessite de construire ce récit urbain afin d'emmener la population dans les projets. La ville n'est pas un objet froid, neutre et non identifié mais bien un élément organique. L'urbanisme n'est pas une politique en soi, il est au service des politiques publiques. C'est la structuration de la ville qui va permettre d'insuffler des orientations politiques précises : le logement, la présence d'équipements, d'espaces publics, la capacité à organiser des événements... », énumère-t-il, en insistant sur le temps long nécessaire à la mise en œuvre de ces projets. Pour l'élu, le récit urbain vise avant tout à partager des valeurs communes, une identité, en reliant sans cesse l'histoire passée et le projet à construire.

Expliquer les enjeux des villes

Il le sait, dans ce récit, certains mots sont piégés : la densité et la hauteur en font partie. « Il ne faut pas nier les critiques des habitants. Mais il faut faire de la pédagogie pour expliquer les enjeux des villes. À une époque où la moitié de l'humanité vit en ville, le fait urbain devient une problématique universelle », rappelle Sébastien Sémeril. Alors, il cherche à convaincre par l'exemple et la mise en perspective.

« La ville a longtemps été conçue d'un point de vue strictement fonctionnel, avec comme objectif premier depuis l'après-guerre, d'en faciliter l'accès à la voiture. Désormais, apparaissent de nouveaux enjeux, liés à l'écologie, au bien-être, à la qualité de vie... La ville redevient désirable, on l'envisage comme un prolongement de son chez-soi, et cette évolution peut faciliter le débat avec les habitants », constate-t-il.



RICHARD VOLANTE

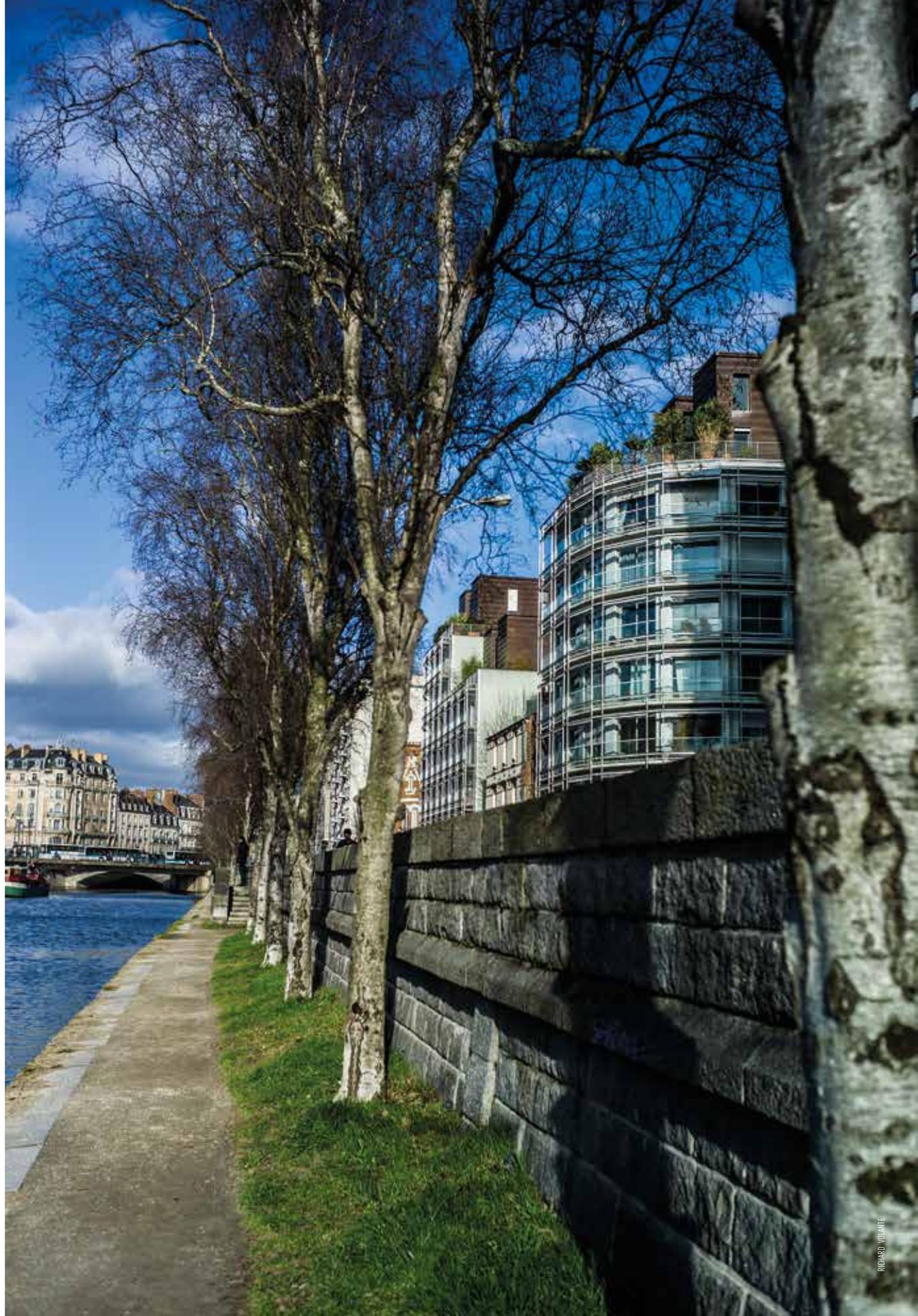
Selon lui, la densité, pour être acceptée, doit impérativement s'accompagner de services et d'un traitement qualitatif, en refusant l'uniformisation et la standardisation des formes urbaines. À Rennes comme ailleurs, la question sensible de la hauteur revient souvent dans les débats publics. « Il existe une forme de compromis par le bas, qui amène à penser que le collectif de 5 étages – le fameux R +4 double attique – est le compromis accepté par tous : par les promoteurs car l'investissement est équilibré, par les élus par ce que ce n'est pas trop haut, par les habitants parce que l'ombre projetée n'est pas trop grande ! Mais ce compromis peut être dangereux pour l'avenir de la ville », souligne l'élu, qui fait sienne la maxime des anciens maires de Rennes : « une ville qui ne construit pas est une ville qui exclut ».

Comment, dès lors, passer du discours aux réalisations concrètes ? En quoi cette vision politique fondée sur la notion de ville inclusive, qui accueille au lieu d'exclure, va-t-elle se transformer en projet urbain ? D'abord, d'après Sébastien Sémeril, en poursuivant les initiatives qui fondent l'approche rennaise depuis des décennies. Le programme local de l'habitat, qui permet d'imposer du logement social dans toutes les nouvelles opérations métropolitaines, assure cette mixité sociale en la répartissant sur l'ensemble des communes de l'agglomération. Le renouvellement urbain se poursuit également à l'échelle des quartiers prioritaires du Blosne et de Maurepas, reconnus comme tels par les dispositifs nationaux de l'ANRU fin 2014, avec 400 millions d'euros de financement à la clé au cours des dix prochaines années.

Lutter contre l'isolement

Il faut aussi s'intéresser à la réalité sociologique des habitants. « Aujourd'hui, un foyer sur deux est occupé par une personne seule à Rennes, et un sur trois dans la métropole, rappelle l'adjoint à l'urbanisme. Or, s'il est possible de choisir la solitude, on peut aussi subir l'isolement. En créant du lien social, les espaces publics jouent un rôle essentiel dans la lutte contre cet isolement. Hélas, ils ont été longtemps traités de manière strictement fonctionnelle.





À présent, aux côtés de la maîtrise d'ouvrage, les services de l'urbanisme doivent aussi appréhender la maîtrise d'usage. Cela nécessite de partager sa connaissance avec la population ».

Ce discours s'apparenterait-il à du populisme urbain, vaguement démagogique ? « Non, c'est au contraire de la rencontre urbaine », rétorque Sébastien Sémeril. C'est d'ailleurs guidé par cette conviction qu'il défend l'idée de l'intensité urbaine, en renforçant les usages de la ville. Le futur aménagement des Portes Mordelaises illustre parfaitement, selon lui, ce parti pris. « Ce projet est symbolique de ce que nous voulons faire : il s'agit d'insuffler de nouvelles continuités dans la ville. C'est d'abord un travail patrimonial à l'endroit même où se trouve l'origine historique de la cité. Nous aurions d'ailleurs pu nous arrêter à la mise en valeur des murailles. Mais je ne crois pas à la vocation uniquement mémorielle du patrimoine, c'est pour moi un art vivant. Si l'on veut amener un récit autour du patrimoine – il suffit de constater l'engouement des Rennais pour les fouilles archéologiques – il faut aussi créer des fonctionnalités nouvelles. Aménager une promenade, retourner les terrasses des restaurants de la rue Nantaise vers la muraille remise en monumentalité, c'est créer un nouveau lieu de vie », poursuit l' élu, qui n'hésite pas à qualifier cette démarche d'« extenseur » du centre-ville.

Étendre le centre-ville

Derrière le néologisme à la mode se cache une conviction : la volonté d'étendre le centre-ville à la dimension d'une ville en croissance. Déjà, au cours des mandats précédents, le mouvement avait été engagé vers le sud de la ville avec l'aménagement de l'Esplanade Charles-de-Gaulle au début des années 2000. Une tendance amplifiée aujourd'hui aux quatre points cardinaux. Un peu plus au sud encore avec le quartier de la gare et EuroRennes. Au nord, avec la place Sainte-Anne et le futur centre des Congrès et à l'est, avec l'aménagement des berges de la Vilaine et des anciennes friches de Baud-Chardonnet. Sans oublier l'ouest, avec le Mail François-Mitterrand, qui s'apprête à retrouver sa vocation première de promenade piétonne et devrait proposer prochainement toute une série d'animations ludiques et familiales, notamment le dimanche.

Tous ces travaux s'articulent avec la construction de la seconde ligne de métro. « Je suis convaincu qu'après sa

mise en service, nous assisterons à l'extension du plateau piétonnier, à la demande des Rennais eux-mêmes. Celui-ci sera rendu possible par la refonte du plan de circulation des bus. Imaginez la place du Champ-Jacquet sans bus et sans voitures ! », confie l' élu avec gourmandise.

Encourager l'expérimentation

Et les formes architecturales, dans tout cela ? Seront-elles, demain, plus audacieuses, plus colorées, plus variées ? Sébastien Sémeril affirme vouloir encourager la diversité et l'expérimentation en redonnant toute leur place aux architectes. Ce devrait être le cas dans la future ZAC de l'Îlot de l'Octroi, qui vient d'être créée en mai 2015 en bordure de Vilaine près de la rue de Lorient. Sa proximité avec la Mabilais, quartier général de la French Tech Rennes, pourrait encourager les initiatives autour des bâtiments intelligents autonomes en énergie. De même, un soin particulier sera accordé aux futurs immeubles qui viendront compléter les abords des stations de métro, notamment place Sainte-Anne et place Saint-Germain. Et puis, Sébastien Sémeril en est convaincu, certains quartiers vont poursuivre leur métamorphose à la faveur du renouvellement urbain. Le Blosne et Maurepas bénéficieront bientôt de nouvelles opérations d'aménagements susceptibles de les rendre à nouveau attractifs.

Ainsi, combien de Rennais savent-ils que le Blosne est le quartier le moins dense de Rennes, et qu'il pourrait, dans quelques années, accueillir une avenue des cultures du monde, offrant le meilleur de la gastronomie internationale grâce au talent de ses habitants ? Qu'à Maurepas, une expérimentation est en cours avec des architectes et de futurs propriétaires, sous l'égide de l'aménageur public Territoires, pour construire des maisons de ville à moins de 300 000 euros ? Qu'en 2019, les Prairies Saint-Martin réaménagées offriront un véritable poumon vert en cœur de ville, propice aux activités natures, sportives et conviviales ? Reste à montrer la cohérence de ces travaux au long cours, qui souffrent parfois d'un manque de mise en perspective globale. C'est tout l'enjeu du récit urbain, qui vise à la réappropriation de la ville et de son projet par les habitants. « J'aimerais, demain, que les Rennais soient fiers de prendre des photos de leur ville et de leur quartier, comme les touristes ! », conclut l' élu. Une autre manière de défendre les couleurs de sa ville, non dans un stade, mais dans la rue. ■

Faire la ville autrement grâce à l'urbanisme tactique

RÉSUMÉ > *L'urbanisme tactique est né en 2005 à San Francisco, sous l'impulsion d'un collectif d'habitants, d'artistes et d'urbanistes. Théorisé par l'urbaniste américain Mike Lydon, il repose sur trois principes : l'intervention à petite échelle, le court terme et le « low cost ». À travers plusieurs exemples français et étrangers d'aménagement suivant ces critères, voici comment cette approche originale fondée sur l'expérimentation pourrait utilement trouver un écho dans la métropole rennaise.*



TEXTE > **DIMITRI BOUTLEUX**



DIMITRI BOUTLEUX est chargé de projets à l'Agence d'urbanisme de Rennes (Audiar). Paysagiste de formation, il s'intéresse particulièrement à cette notion d'urbanisme tactique.

À l'image des métropoles françaises et européennes, Rennes doit conjuguer talents et créativité, histoire et innovation, proximité et rayonnement afin de relever le défi de la conception de la ville de demain.

Les défis urbains d'aujourd'hui doivent trouver réponse dans une nouvelle façon de concevoir et de planifier l'espace qui mise sur l'expérimentation et passe par l'appropriation des citoyens facilitateurs des projets et prêts à « booster leur ville ».

Par des initiatives locales, nombre de villes ont saisi des opportunités et mettent l'humain au cœur du projet. Approches souvent modestes, à la fois itératives et interactives, elles permettent de donner du sens à « l'urbanisme des usages », de renforcer la démocratie participative et le sentiment d'appartenance à sa ville, à son quartier.

Contrairement aux idées reçues, ces nouvelles pratiques de la ville laissent toute leur place aux élus, garants des investissements effectués sur le territoire. Ils accom-



pagent, voire impulsent une dynamique, relayée par les acteurs de terrain souvent organisés en « collectifs » avec lesquels s’instaure une vraie relation de confiance. Le rapport à l’urbanisme change, le rapport aux habitants est réinventé.

Miser sur l’expérimentation

L’urbaniste Jean-Pierre Charbonneau déclarait en juin 2007 : « Le temporaire et le provisoire sont hors de nos cultures professionnelles, ils sont pourtant un des traits de l’activité humaine. »

Dans une Europe en crise, où les préoccupations écologiques et économiques vont croissant et le désir de travailler autrement s’exprime davantage, le développement urbain par l’expérimentation connaît un essor constant.

Impulsé en 2005 à San Francisco par le collectif Rebar et théorisé ensuite par l’urbaniste, auteur et activiste américain Mike Lydon, l’Urbanisme tactique repose sur trois principes : l’intervention à petite échelle, le court terme et le « low cost ». Le choix de projets limités dans l’espace et dans le temps permet de démultiplier les expérimentations, de circonscrire le risque et de disposer rapidement de résultats permettant de corriger l’action. La notion de « low cost » réduit le risque et donne accès à une palette d’acteurs diversifiée. Enfin, la vitesse d’exécution des projets permet de maintenir la mobilisation, tout en donnant toute sa place à la démarche d’expérimentation où l’erreur est autorisée.

L’urbanisme tactique est une démarche qui reste cependant encore majoritairement anglo-saxonne. Le terme est régulièrement associé aux expressions « acupuncture urbaine » et « pré-vitalisation urbaine ou commerciale ». Les projets peuvent être intégrés au tissu existant dès lors qu’on parle d’urbanisme « curatif » et répondre à un problème spatial. Ils peuvent aussi accompagner un projet urbain et être à l’origine d’une future programmation urbaine. Dans les deux cas, ils font référence à la notion de « ville agile », capable d’évoluer et de s’adapter en fonction des besoins.

Aller voir ailleurs comment se fait la ville

Les villes américaines ont été pionnières dans ce type d’actions innovantes et collectives, car traditionnellement, l’État américain et les collectivités investissent moins que leurs homologues européens pour mettre en valeur l’espace public. Ceci explique pourquoi les citoyens nord-américains ont l’habitude de faire les choses par eux-mêmes (c’est le fameux modèle DIY, pour Do It Yourself).

En Europe, depuis 1990, la ville de Barcelone aménage ses espaces publics comme son infrastructure principale. Le choix est donné aux quartiers de développer leur propre mobilier urbain, cela participe d’une forme d’éclectisme culturel et créatif qui caractérise désormais la capitale catalane. Urbanistes et designers collaborent afin d’expérimenter de nouvelles pratiques, de nouveaux concepts.

Persia Street à San Francisco. C’est dans cette ville américaine qu’est né le concept d’urbanisme tactique, en 2005.





Bancs publics
à San Francisco conçus
par Matarozzi Pelsinger.

Alors que l'artiste nous invite à remettre en question notre compréhension de la réalité, l'urbaniste se voit confier la mission d'élargir le champ des possibles pour enrichir le processus de fabrication de la ville.

À Nantes, la SEVE anime la ville

Port historique, Nantes s'inscrit dans une relation toute particulière avec la botanique. Souvent décrite comme « ville arboretum », ce n'est donc pas un hasard si la ville est à l'initiative des Floralies Internationales depuis 1956. Cette riche armature végétale urbaine conjuguée à celle de la Loire lui a valu l'honneur d'être désignée Capitale Verte européenne en 2013.

Depuis une dizaine d'années, l'innovation « à la nantaise » se traduit notamment par l'implication du Service des Espaces Verts et de l'Environnement (SEVE) dans diverses actions culturelles. Désormais associé au service culturel, il participe à l'élaboration de la stratégie de communication de la métropole nantaise. Cette image mêlant culture et nature a abouti à des collaborations

régulières avec l'équipe du « Voyage à Nantes » qui coordonne notamment le parcours artistique dans la ville chaque été. Le SEVE a ainsi participé aux manifestations des Machines de L'île, avec l'Aéroflorale.

Un bureau d'étude interne au SEVE a même été créé afin de proposer des actions innovantes en matière d'aménagement paysager et de médiation culturelle sur l'espace public. Cette « cellule événementielle » fonctionne sous l'impulsion du directeur des espaces verts, Jacques Soignon, qui défend cette vision quelque peu atypique au sein des services municipaux. La cellule travaille avec les services culturels et reste force de proposition dans sa collaboration avec des artistes. Les élus et la direction générale de l'aménagement soutiennent ces actions très appréciées des habitants et sources de notoriété pour la ville. En 2010, le SEVE transforme des espaces verts sous-utilisés à proximité de plusieurs stations de tramway en « stations gourmandes », sortes de « vergers urbains » où il est possible de venir pique-niquer sur de grandes tables disposées entre les allées de fruitiers. Le succès de l'installation fut tel que ce projet éphémère s'est inscrit dans la durée.

Verdissement décomplexé

À l'occasion de Nantes Capitale verte européenne 2013, le SEVE a également végétalisé des rues du centre historique à l'aide de « big-bags » plantés. Peu coûteuse, cette opération de « verdissement décomplexé » a eu un impact très positif auprès des habitants malgré les quelques places de stationnement occupées. Autre curiosité du circuit du Voyage à Nantes, les îles végétalisées ancrées dans le port sur l'Erdre mettent en scène l'expression d'un « désir de biodiversité » en milieu urbain. Ces petites actions ponctuelles reprennent les principes de l'urbanisme tactique. Peu coûteuses et faciles à mettre en œuvre, elles ont rencontré un franc succès.

Plus récemment l'artiste illustrateur Claude Ponti a été invité à investir le Jardin des Plantes pour créer plusieurs œuvres retraduisant son univers. Sa fréquentation n'a jamais été aussi élevée : 1,8 million de visiteurs y sont venus en 2014. Le mobilier loufoque de Ponti et son poussin géant en mosaïculture font désormais partie des nouvelles attractions de la ville.

À Rennes, le site des prairies Saint-Martin pourrait lui aussi accueillir des démarches comme celle de l'artiste



STEPHANE MAHE - REUTERS

Le poussin géant de Claude Ponti dans le Jardin des plantes à Nantes.

Patrick Dougherty qui créa l'événement en 2014 autour de ses structures végétales dans les douves du Château des Ducs de Bretagne. Pourquoi ne pas inviter l'artiste et architecte Luc Schuiten à s'approprier le territoire de la métropole et y créer des lieux où le végétal suscite l'intérêt et améliore le cadre de vie ?

Participation citoyenne

À Lisbonne, le Programme BIP/ZIP (Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária / Quartiers et zones d'intervention prioritaire) a été mis en place par la municipalité en 2009. L'initiative menée dans le cadre du Programme local pour l'habitat (PLH) a pour objectif d'encourager le partenariat et les petites mesures locales pour une amélioration du logement. Le programme soutient les projets locaux qui contribuent à renforcer la cohésion sociale et territoriale dans le voisinage. En 2013, 108 dossiers de projets ont été adressés à la plateforme BIP/ZIP parmi lesquels 49 projets ont été sélectionnés, soit un budget de 2 millions d'euros. En juillet 2013, le programme BIP/ZIP s'est vu couronner du Prix de la

meilleure pratique dans le domaine de la participation des citoyens décerné pour la septième fois par l'OIDD (Observatoire International pour la démocratie participative). À chaque fois, ce qui fait l'essentiel de l'esprit du projet vient du terrain et l'on tire consciencieusement tous les fils, même les plus fins, qui pourraient amener à une amélioration des conditions de vie dans les quartiers : travaux sur le bâti, art urbain, commerce de proximité, insertion par l'emploi...

Deux exemples illustrent clairement cette approche. Premièrement, les programmes BIP-ZIP financent des travaux de rénovation. Bien sûr, on vérifie ce qui est fait des subventions versées. Mais les porteurs de projet en attestent non sur factures, mais sur photos ou vidéos, car c'est la réalité du résultat qui prime. Deuxièmement, dès le lancement du dispositif BIP-ZIP, le maire de Lisbonne a installé son cabinet à la Mouraria, l'un des quartiers les plus dégradés de la ville, et il a décidé, en parallèle d'un plan de requalification des espaces publics, la création de maisons communautaires et de coopératives d'artistes, parce que, dit-il, « sinon, ça ne marche pas ».



Transforme ta ville, à Montréal

À Montréal, le programme « Transforme ta ville » propose aux habitants de prendre en charge eux-mêmes la mise en œuvre d'un petit projet d'aménagement sur l'espace public. Il peut s'agir de verdir une ruelle ou un trottoir, de créer des potagers urbains ou une aire de jeu. L'objectif est d'exploiter le potentiel des espaces publics sous-utilisés et de permettre aux citoyens de s'appropriier la ville, tout en améliorant leur cadre de vie.

La gestion de ce programme municipal est confiée au Centre d'écologie urbaine de Montréal (CEUM), qui développe des pratiques et des politiques urbaines pour contribuer à créer des villes écologiques, démocratiques et « en bonne santé ».

La procédure est simple. Les habitants font part de leurs intentions au CEUM qui les accompagne ensuite dans les étapes de validation et de dessin des projets. Le CEUM se charge d'abord de vérifier la faisabilité technique et juridique auprès des services municipaux. Il offre ensuite une aide à la conception de certains projets induisant la gestion de la biodiversité. Les habi-

tants réalisent ensuite eux-mêmes leur aménagement à l'aide d'une subvention de 500 dollars par projet. Il faut compter environ 5 mois entre les propositions et leur réalisation. La coconception et la réalisation ces espaces de vie permettent d'établir de nouveaux liens entre les citoyens et leurs élus. Ces petites actions contribuent à la définition d'une nouvelle politique de la ville conjuguant responsabilisation citoyenne et montée en puissance de l'écologie urbaine.

Moins de parkings à San Francisco

Un quart de l'espace public de San Francisco serait dédié à la voiture. Pour inverser la tendance, les designers du Studio Rebar initient en 2005 le mouvement du Parking Day. Leur but : offrir aux citoyens de toutes les villes du monde l'occasion de se réapproprier des places de stationnement extérieur durant une ou deux journées et d'y aménager ce que bon leur semble.

Prenant conscience de l'atout urbain, sociologique et créatif que ces *parklets* représentent, le département de planification urbaine de San Francisco instaure en 2010 le programme « des trottoirs aux parcs ». L'appel à projets s'adresse aux commerçants et habitants qui souhaitent faire de leurs devantures et de certains délaissés urbains, les futurs espaces emblématiques de leurs quartiers.

Désir de ville

On le voit bien à travers ces quelques exemples : ces nouvelles pratiques « agiles et citoyennes » sortent des sentiers battus de l'urbanisme. Au 21^e siècle, le « désir de ville » cristallise de nombreux enjeux : celui de la durabilité, celui de la ville pour tous, celui de la « ville intelligente ». Les villes s'illustrent et rivalisent par le biais de leur attractivité culturelle, mais aussi par le caractère identitaire de leurs espaces publics. Les fleurons économiques et industriels restent importants dans le rayonnement des villes et de leurs aires urbaines. L'attractivité économique crée la dynamique de développement d'un territoire, mais ne suffit pas, seule, à attirer et retenir les « classes créatives ». Les motivations des habitants sont très liées à l'offre de la ville en matière de loisirs, de culture, de sports, de nature. Les nouvelles générations citadines ont besoin de s'approprier les espaces publics emblématiques et ordinaires de leur ville, de leur quartier, qui sont autant de lieux au caractère et à l'identité forte. « Pour se sentir bordelais, on se fait prendre en

Centre d'écologie urbaine
à Montréal.



Bancs publics
à San Francisco.





Ci-contre, en haut, café à San Francisco.



Ci-contre, en bas, les programmes BIP-ZIP (Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária) qui financent des travaux de rénovation à Lisbonne.

et sont jugés souvent hors de portée pour l'habitant dans ses usages au quotidien, les intérêts locaux se trouvant noyés dans des considérations trop techniques. Ces notions de « petite échelle », « d'évaluation permanente » et de « réversibilité » permettent de calibrer et de programmer la mise en œuvre progressive d'aménagements sur l'espace public, en adéquation avec les usages qui s'y développent. Une des clefs de la réussite consiste à valoriser le débat qui émerge de l'action citoyenne pour l'enrichir. Le calendrier et la méthode doivent être clairement posés, les règles du jeu définies pour que ces rencontres restent agréables et ludiques afin d'aboutir à cette « transformation joyeuse » de l'espace. Contrairement aux apparences, la maîtrise d'ouvrage conserve un rôle fondamental dans ces modes de faire. En ouvrant certains champs d'expression et en rassemblant les habitants lors des « débats d'ajustements », les élus sont véritablement les « chefs d'orchestre » de l'*empowerment* citoyen.

Les acteurs de la ville, urbanistes, architectes, paysagistes doivent désormais penser leurs projets de façon plus inclusive, plus incrémentale et itérative pour laisser le temps à chacun de se les approprier et d'en devenir acteur. De leur côté, les élus et maîtres d'ouvrage voient leur rôle évoluer et doivent apprendre à valoriser l'expérience de terrain et la « capacité créative » de chacun en amont des projets. Il leur faut faire confiance aux acteurs locaux sur leur capacité à choisir d'améliorer leur cadre de vie, tout en restant garant de l'intérêt général.

photo les pieds dans le miroir d'eau de la Bourse. Nous avons sous-estimé l'impact positif de cet aménagement », témoigne Michèle Laruë-Charlus, directrice générale de l'aménagement à la ville de Bordeaux.

Les projets structurants (temps long) doivent être complémentaires des projets agiles (temps court). En permettant un circuit court entre la société civile et les professionnels, l'urbanisme tactique et collaboratif permet de mettre en œuvre des solutions rapides et inventives, de construire des projets capables d'améliorer la qualité de vie d'un quartier, en peu de temps et à peu de frais.

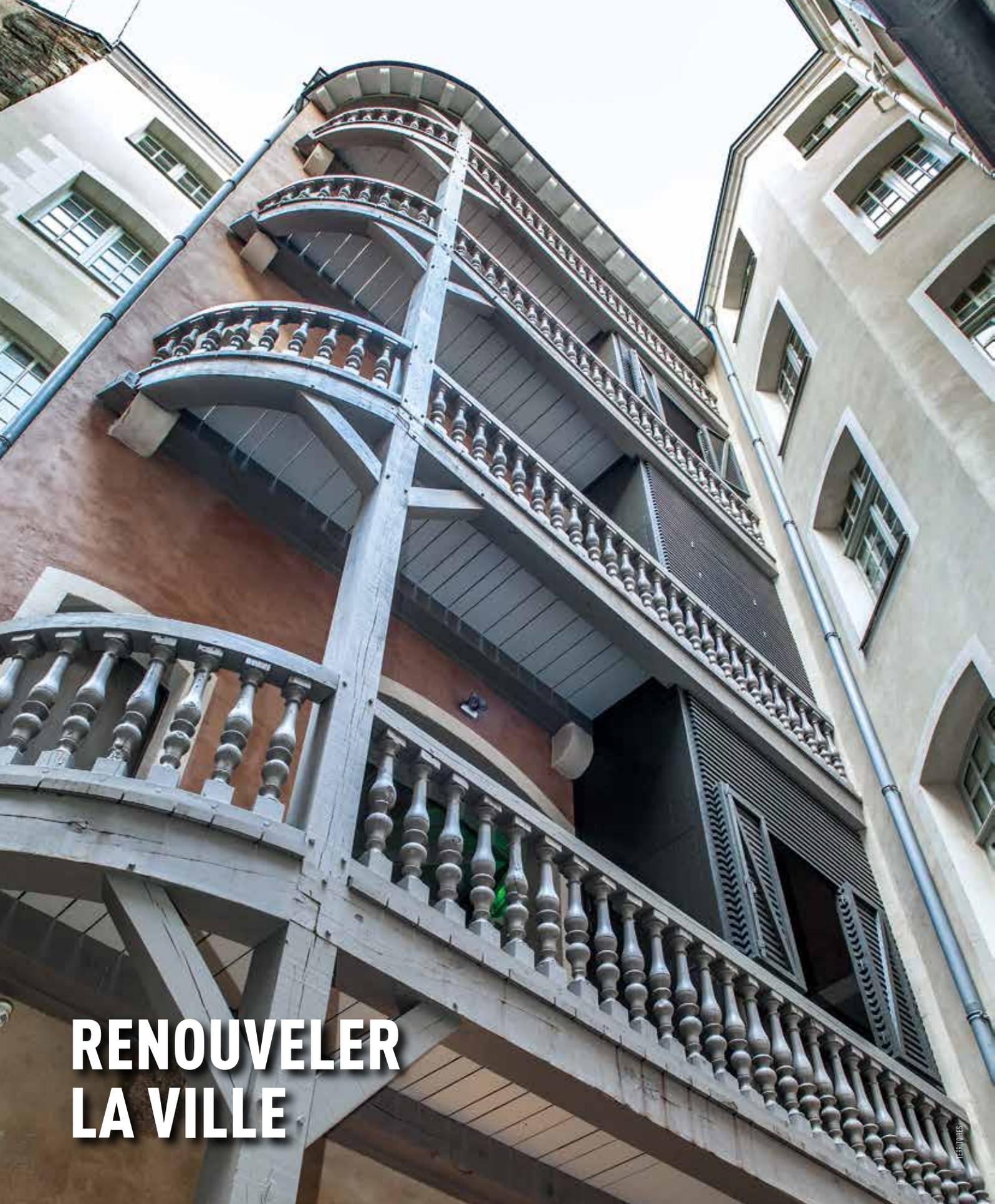
L'impact des « petites actions » permet le vivre ensemble : « aménager une ruelle entre voisins », permet de renforcer le sentiment d'appartenance à son quartier et de s'impliquer dans la construction douce de lieux singuliers, ce que les Allemands appellent « *mein Kiez* » pour « mon quartier », un mot à la symbolique forte qui traduit l'attachement des riverains pour leur quartier.

Les dispositifs de concertation avec les habitants sont multiples. À l'échelle des grandes opérations d'aménagement, ils n'apportent pas toujours les solutions adéquates,

Et si à Rennes... ?

Dans une société en mouvement, l'urbanisme ne peut plus être figé dans un « plan-masse ». Le temps long du projet urbain est en contradiction avec le rythme soutenu de la « smart city », la ville intelligente. La contribution citoyenne peut justement permettre de relever le défi de la « ville agile ».

Le succès de RennesCraft, cette expérience consistant à imaginer la ville à la manière du jeu Minecraft (voir rennescraft.fr) a montré l'intérêt des Rennais pour leur ville. Un appel à projet annuel ouvert au grand public et aux (grandes) écoles rennaises serait un formidable rendez-vous autour de la ville et de ses forces créatives. Imaginer, concevoir et fabriquer ensemble la ville et nos espaces du quotidien n'est pas une idée farfelue. Constructions éphémères, chantiers participatifs, prototypes urbains... et si Tout Rennes venait à Rêver sa ville ? ■



**RENOUVELER
LA VILLE**

DROIT DE L'URBANISME

Projets et contentieux :
la sécurisation en marche ?

RÉSUMÉ > *Faire la ville suscite immanquablement recours en justice et contentieux chez ceux qui, associations et voisins, s'estiment victimes des choix d'aménagement en question. Le point sur cette judiciarisation à l'œuvre dans les dossiers d'urbanisme, et sur les moyens de lutter contre les excès de procédures. Des initiatives législatives récentes visent en effet à réduire les recours abusifs, facteurs de contentieux pouvant aboutir jusqu'à la démolition des biens contestés. Mais leur efficacité devra être prouvée dans la durée.*



TEXTE > **VÉRONIQUE INSERGUET-BRISSET**
et **JEAN-FRANÇOIS INSERGUET**

La création d'opérations d'aménagement et la délivrance d'autorisations d'urbanisme suscitent, de manière inévitable, les réactions exacerbées de ceux dont le cadre de vie va être modifié. Il est alors assez naturel qu'ils usent de toutes les possibilités juridiques ouvertes, dont le contentieux, pour préserver leurs biens et leur environnement. Les surcoûts et retards générés par des procès qui traînent parfois en longueur ont néanmoins conduit les pouvoirs publics à multiplier les mécanismes de sécurisation des projets. Depuis 1994, des dispositions législatives ont régulièrement été édictées, à la fois pour limiter l'exercice des recours et faciliter la régularisation des actes dont l'illégalité est pourtant constatée. L'ordonnance du 18 juillet 2013 et la loi ALUR du 24 mars 2014 s'inscrivent pleinement dans cette logique de cadrage plus strict du contentieux administratif de l'urbanisme.

Limitation des recours

L'une des stratégies les plus classiques de sécurisation des opérations d'urbanisme consiste à limiter l'accès au prétoire. La contestation d'une autorisation devant la juridiction administrative suppose, en effet, que le recours soit exercé dans un délai de deux mois par un requérant qui justifie d'un intérêt à agir et qui a notifié préalablement ses arguments au bénéficiaire et à l'auteur de l'acte attaqué. À défaut, la requête est irrecevable et la pertinence des arguments présentés ne sera pas analysée par le juge. L'obligation de notifier les recours, prescrite par la loi du 9 février 1994, n'a toutefois pas permis de réduire significativement le contentieux. Après un certain nombre de clarifications jurisprudentielles et réglementaires, les requérants ont en effet finalement pris la mesure de cette contrainte purement formelle (C.urb., art. R.600-1). Le délai, pourtant bref, pour saisir le juge n'est pas non plus un obstacle si l'usage astucieux – et bien connu – d'un recours administratif préalable a permis sa prorogation. C'est donc assez logiquement que le législateur s'est efforcé d'imposer une appréciation plus rigoureuse de l'intérêt à agir, de prévenir les recours à finalité exclusivement financière et de sanctionner les requêtes abusives.

L'appréciation plus stricte de l'intérêt à agir ?

Les associations et les voisins sont à l'origine des recours les plus nombreux. Le principe de la défense d'intérêts collectifs par des recours associatifs a été admis dès 1906 par la juridiction administrative. La loi du 2 février 1995 a, au surplus, facilité les recours des associations agréées de protection de l'environnement en conférant à ces groupements un intérêt à agir automatique lorsqu'ils

Véronique INSERGUET-BRISSET est maître de conférences en droit public à l'Université de Rennes 1. Ses recherches portent principalement sur le droit de l'environnement et le droit de l'urbanisme. Elle dirige le master « juriste en droit de l'urbanisme et de l'aménagement ».

Jean-François INSERGUET est maître de conférences en droit public à l'Université de Rennes 2. Spécialisé dans le domaine du droit de l'urbanisme et de l'aménagement, il dirige le master « Aménagement, Urbanisme, Diagnostic et Intervention sur les Territoires » (AUDIT).



L'immeuble Cap Mail à Rennes dessiné par Jean Nouvel. Sa construction a été attaquée par des riverains pour une question de mitoyenneté. Le dossier s'est soldé par un accord financier avec le promoteur Giboire.



RICHARD VOLANTE

contestent un projet autorisé dans leur champ territorial (C.envir., art. L.142-1). Des restrictions nouvelles ont cependant été édictées par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Il s'agit notamment de déjouer la stratégie de constitution d'associations de circonstances, créées uniquement pour avoir intérêt à agir car un recours individuel ne pourrait pas satisfaire à cette exigence. Ainsi, le recours sera déclaré irrecevable si les statuts de l'association n'ont pas été déposés en préfecture avant l'affichage en mairie de la demande d'autorisation (C.urb., art. L.600-1-1).

L'ordonnance du 18 juillet 2013 portant réforme du contentieux de l'urbanisme vise, parallèlement, à imposer une conception plus stricte de la qualité de voisin qui a, jusque-là, fait l'objet d'une appréciation jurisprudentielle bienveillante. En effet, la qualité de voisin n'est pas circonscrite aux seuls riverains du terrain sur lequel la construction est autorisée ; elle peut être reconnue à des résidents d'autant plus nombreux que le projet est de dimensions importantes et par conséquent visible de loin.

Au titre de ces critères très concrets, le juge a régulièrement admis l'intérêt à agir de requérants résidents à plusieurs centaines de mètres du projet contesté (par exemple jusqu'à 800 mètres d'un futur centre commercial : CE 24 juin 1991, n° 117736). Aux termes de l'ordonnance, le détenteur ou occupant d'un bien, son futur acquéreur ou locataire n'a intérêt à agir que si le projet qu'il conteste affecte directement ses conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance. Cet intérêt à agir doit, au surplus être apprécié en principe à la date d'affichage de la demande d'autorisation (C.urb., art. L.600-1-2 et L.600-1-3). Les commentateurs considèrent cependant unanimement que le voisinage direct des travaux autorisés reste suffisant pour caractériser l'intérêt à agir d'un tiers, car cette circonstance implique que le projet contesté est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien du requérant. Le voisin immédiat n'a donc pas à démontrer l'existence de troubles potentiels de voisinage (CAA Lyon 5 nov. 2013, n°13LY01020). Cette nouvelle exigence est, en

réalité, circonscrite aux recours des requérants qui ne sont pas les voisins directs et qui devront en revanche alléguer une perte de vue, d'ensoleillement, ou une détérioration des conditions de stationnement et de circulation dans le secteur concerné par le projet.

Les restrictions récentes en matière d'appréciation de l'intérêt à agir sont donc très relatives, d'autant que l'ordonnance les a maladroitement circonscrites aux permis de construire, en excluant leur application pour les projets soumis au régime de l'autorisation simplifiée de construire qu'est la déclaration préalable de travaux.

La prévention des recours « mafieux »

L'introduction d'un recours contre les autorisations d'urbanisme dans le but exclusif d'exercer des pressions financières sur leurs bénéficiaires renchérit, depuis des années, les difficultés de mise en œuvre des opérations d'aménagement et, bien entendu, leur financement. Les professionnels de l'immobilier, principalement visés par ces pratiques, ont été conduits de fait à provisionner dans leurs budgets le « prix » du renoncement à l'action en justice, afin de ne pas prendre le risque de s'engager dans des actions contentieuses au long cours et dont l'issue comporte toujours son lot d'aléas. Selon les opérations, des dizaines, voire des centaines de milliers d'euros peuvent être demandées pour retirer une requête. Pour autant, il n'a jamais été envisagé d'interdire, par principe, les transactions que pourraient conclure les constructeurs avec des requérants potentiels. Pour la plupart, ces accords sont, en effet, parfaitement légaux, même s'ils se concrétisent uniquement sur le plan financier. La transaction intervenue à propos de la construction de l'immeuble Cap Mail de Jean Nouvel à Rennes illustre l'intérêt d'un tel accord lorsque le projet autorisé viole, de manière manifeste, les droits des propriétaires riverains. La modification négociée du projet ou l'octroi d'un dédommagement est à l'évidence préférable à la démolition qui était encourue.

L'ordonnance du 18 juillet 2013 se borne donc à obliger les bénéficiaires de « dédommagements » ou d'avantages en nature à les déclarer aux services fiscaux (C.G.I., art.635 et 680). À défaut, les sommes versées sont réputées sans cause, ce qui permet à leur débiteur et aux acquéreurs successifs du bien d'en obtenir la restitution pendant cinq ans (C.urb., art. L.600-8). Il est encore trop tôt pour mesurer l'efficacité d'un dispositif qui reste essentiellement dissuasif.

Une relative impuissance contre les recours abusifs

Les requérants qui ont saisi la juridiction administrative et maintiennent leur action, sans avoir aucun intérêt légitime à défendre ni d'arguments réels contre l'acte contesté, peuvent se voir infliger une amende pour recours abusif. Toutefois, la sanction financière encourue est peu dissuasive, puisque d'un montant plafonné à 3 000 euros (C.just. adm., art. R.741-12). L'ordonnance du 18 juillet 2003 a donc permis au bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme contestée de demander au juge qu'il condamne son adversaire à lui verser des dommages-intérêts (C.urb., art. L.600-7). Il n'est plus nécessaire d'exercer à cette fin un nouveau recours comme l'exigeait traditionnellement la jurisprudence (CE 24 nov.1967, Noble, Rec., p. 443). Toutefois, les associations de protection de l'environnement restent à l'abri de ce dispositif nouveau car elles sont présumées agir dans la limite de la défense de leurs intérêts légitimes.

L'accélération des procès

La durée des procès est une circonstance aggravante dont les pouvoirs publics ont pris la mesure dès 2006. En cas de recours, la durée de validité d'une autorisation d'urbanisme est dorénavant suspendue jusqu'au jugement définitif (C.urb., art. R.424-19), ce qui garantit son bénéficiaire contre les conséquences d'une péremption de l'autorisation pourtant validée. En outre, depuis le 1er décembre 2013, le contentieux des permis de construire délivrés dans les communes souffrant d'un déficit de logements est tranché en premier et dernier ressort par les cours d'appels administratives (C.just. adm., art. R.811-1-1). L'accélération du règlement des litiges par la suppression de la « deuxième chance contentieuse » que constitue l'appel sera certainement généralisée si l'expérimentation prévue pour cinq ans s'avère concluante. Elle est d'ores et déjà la règle pour les permis de construire valant autorisation commerciale (C.urb., art. L.600-10).

La validation des autorisations irrégulières

Le juge administratif, régulièrement saisi et à qui sont présentés des arguments d'illégalité pertinents, est en mesure de prononcer l'annulation de l'autorisation contestée. Cette décision est redoutable car elle produit des effets rétroactifs : l'autorisation est censée n'avoir jamais existé.



Les travaux réalisés sur le chantier deviennent de ce fait illégaux, de même que la construction qui aurait été achevée. Le fait que la juridiction judiciaire – civile ou pénale – soit la seule à pouvoir ordonner la démolition ne tempère pas les rigueurs de ce principe, l'annulation du permis constituant un préalable pour solliciter la démolition (C.urb., art. L.480-13). Dans de telles circonstances, les mécanismes de prévention de l'annulation ou au moins de limitation de ses conséquences apparaissent d'autant plus importants. Les bénéficiaires d'autorisations illégales ne sont, en effet, le plus souvent pas responsables des anomalies commises par les autorités compétentes en matière d'urbanisme.

La limitation des arguments contentieux

Les pouvoirs publics ont assez rapidement circonscrit l'efficacité des vices de forme et de procédure évoqués systématiquement par les requérants, car les plus faciles à déceler. Dans les domaines tels que le droit de l'urbanisme et de l'aménagement, où l'action administrative est caractérisée par une grande technicité, le risque d'imperfection formelle ou de procédure est très élevé pour les instructeurs et auteurs des actes administratifs. Dans un premier temps, le législateur a donc sécurisé les documents d'urbanisme qui servent de fondement à la délivrance des autorisations. Ainsi, six mois après l'approbation d'un PLU, ses vices de forme ou de procédure ne peuvent plus être invoqués devant le juge, à l'exception des anomalies majeures affectant l'enquête publique qui permet aux administrés de consulter la version quasi-définitive du document (C.urb., art. L.600-1). Plus récemment et dans une logique élargie, un décret du 1er octobre 2013 permet au juge, à l'initiative du titulaire de l'autorisation contestée, de fixer une date au-delà de laquelle les arguments nouveaux du requérant ne seront plus recevables. Le but est d'endiguer la présentation continue de moyens nouveaux qui rallonge la procédure contentieuse (C.urb., art. R.600-4).

Le sauvetage des autorisations illégales

Parallèlement, la jurisprudence administrative se refuse à censurer systématiquement un acte dont seule la forme ou la procédure d'élaboration a été défectueuse. L'annulation n'est prononcée que dans l'hypothèse où ce vice a altéré une garantie fondamentale des administrés (en les privant, par exemple, d'une information complète)

ou a influé sur le sens de la décision prise par l'autorité administrative (CE, ass., 23 déc. 2011, Danthony, n° 335033). En outre, le législateur facilite de plus en plus largement la régularisation des autorisations de construire illégales. Ainsi, depuis 2006, le juge administratif qui constate que l'illégalité n'affecte qu'une partie du projet et est régularisable par un permis modificatif, se borne à prononcer l'annulation partielle du permis contesté en fixant un délai au pétitionnaire pour obtenir régularisation (C.urb., art. L.600-5). Dans cette logique, l'ordonnance de 2014 franchit un nouveau cap en permettant la régularisation du permis illégal au cours même du procès : le pétitionnaire est autorisé pendant l'instance à solliciter la régularisation par les services administratifs et le permis rectificatif obtenu se substitue à l'autorisation initiale, sans qu'il soit nécessaire de prononcer son annulation (C.urb., art. L.600-5-1). L'intérêt du dispositif a justifié son extension aux documents d'urbanisme, notamment le PLU, par la loi ALUR du 24 mars 2014 (C.urb., art. L.600-9).

La restriction probable des actions en démolition

Le projet de loi pour la croissance et l'activité dit « Macron » vise enfin à réduire de façon significative les possibilités d'obtenir la démolition des constructions érigées conformément à un permis annulé ou déclaré illégal. Cette action doit, depuis 2006, être exercée, devant le tribunal de grande instance, dans les deux ans qui suivent l'annulation définitive du permis (C.urb., art. L.480-13). Après avoir envisagé de ne la maintenir qu'à l'encontre des constructions implantées illégalement dans les zones à risques et dans les secteurs patrimoniaux, le texte actuellement en discussion au Sénat se contente finalement de réduire le délai de recours à six mois.

Crise économique oblige, face au ralentissement constaté des projets de constructions, le législateur a donc pris la mesure de l'importance du contentieux de l'urbanisme et de sa capacité à nuire au développement de l'offre de logements. L'avenir indiquera si le pari de la « sécurisation » des opérations d'urbanisme est gagné. Il reste toutefois deux autres pistes à explorer : celle de l'arrêt des réformes incessantes qui frappent actuellement le droit de l'urbanisme, avec le lot d'insécurité qu'elles engendrent et celle de l'amélioration de la qualité d'écriture des textes, toute difficulté d'interprétation étant naturellement susceptible de générer du contentieux. ■

PATRIMOINE

Une « zone grise » aux marges du secteur sauvegardé

RÉSUMÉ > *La reconstruction de la ville sur elle-même entraîne la démolition de nombreuses bâtisses, pourtant souvent intéressantes d'un point de vue patrimonial. Mais, situées à l'extérieur du secteur sauvegardé rennais, elles appartiennent à une sorte de « zone grise » ne leur offrant aucune protection particulière. Notre collaborateur Gauthier Aubert s'interroge ici sur les conséquences irréversibles de ce parti pris. Tout en reconnaissant que le rapport de forces entre amoureux des vieilles pierres et tenants de la modernité est particulièrement déséquilibré.*



TEXTE > **GAUTHIER AUBERT**



GAUTHIER AUBERT est historien, enseignant-chercheur au Centre de recherches historiques de l'Ouest (CERHIO) et maître de conférences à l'Université Rennes 2. Il est membre du comité de rédaction de *Place Publique Rennes*.

Bien loin – en apparence – de la polémique de la Samaritaine, il y a quelques semaines disparaissait sous les coups des démolisseurs une villa du boulevard Volney. Le cas de cette énième (et pas dernière) victime de la densification urbaine est intéressant car sur le site internet du promoteur responsable de cette destruction, la publicité qui expose le programme immobilier appelé à succéder à la vieille demeure bourgeoise vante... la qualité du patrimoine rennais¹. Cruelle ironie. Certes, on comprend bien que par « patrimoine », les communicants qui ont conçu cette publicité pensent d'abord au Parlement ou à la place des Lices. Ils n'ont pas tort, et même s'il ne faut quand même pas beaucoup d'esprit critique pour constater que le traitement de la place du Parlement est assez médiocre, ou pour s'étonner de ce qui va advenir place Saint-Michel, on doit le reconnaître : l'hyper-centre, et singulièrement celui qui est enserré dans le secteur sauvegardé, est l'objet d'une certaine

¹ www.cerenicimo.fr/programmes/programmes-par-types/residences-etudiantes/realista-rennes-centre



Boulevard Volney,
février 2015.

attention de la part des autorités. Du coup, le contraste n'en est que plus grand avec ce qui se situe au-delà de ce secteur, dans ce qu'il faut bien qualifier de « zone grise patrimoniale », sorte de limbes au statut incertain, terre promise des démolisseurs et bâtisseurs en tout genre qui font la ville de demain sans visiblement beaucoup d'égards pour l'émotion citoyenne que leurs initiatives peuvent susciter, et moins encore pour le paysage urbain qu'ils légueront aux générations futures.

La Visitation ou le spectre du retour aux années Fréville

Les enjeux relatifs à cette « zone grise » ont commencé à apparaître il y a une dizaine d'années avec la tristement célèbre affaire de la Visitation, située précisément juste en dehors du secteur sauvegardé. On s'en souvient, c'est alors que l'on célébrait avec éclat la reconstruction quasi-intégrale du parlement qu'on détruisait avec fracas en 2004 une chapelle, œuvre d'un des architectes du même parlement, Corbineau, dont les autres réalisations, à Laval ou La Flèche, sont dûment référencées. Certes, la chapelle avait subi bien des injures du temps, mais la surprise fut réelle quand on comprit, en regardant les démolisseurs agir, qu'il restait bien plus que l'on ne l'avait imaginé. Les autorités, embarrassées, expliquèrent que c'était de toute façon trop tard, et qu'il y avait de toutes les manières un impératif urbain supérieur : il fallait rééquilibrer le commerce du centre-ville vers le nord.

Même si les années Hervé avaient déjà vu des destructions fâcheuses hors du secteur sauvegardé (ferme du Grand Cucillé, hôtels rue de Redon), beaucoup alors se demandèrent si la municipalité socialiste qui avait fait des combats patrimoniaux un de ses marqueurs initiaux – songeons à la « bataille des Lices » des années 70² – n'était pas en train d'opérer un retour aux années Fréville. Le temps du grand maire historien inspiré par les intendants urbanistes des Lumières auxquels il avait consacré sa thèse, avait en effet été marqué, au nom de l'intérêt supérieur du développement urbain et de la modernité triomphante, non seulement par l'intention de détruire les pavillons des Lices, mais aussi par la destruction des châteaux et manoirs de Bréquigny (1958), de Maurepas (1967) et de la Motte-au-Chancelier (1971). L'antique passage des Carmélites (1970) et la chapelle des Missionnaires de la rue de Fougères (1964) tombèrent aussi³.



Quant aux restes de l'ancien couvent des Visitandines du Colombier, ils furent remontés au Bourg l'Evêque – cette grande victime de la *tabula rasa* modernisatrice – et à Maurepas, acte de charité patrimoniale auquel faisaient écho, en 2004, les promesses de garder ce qui pourrait l'être de la Visitation, c'est-à-dire pas grand-chose. Mais dans le même temps, les années Fréville avaient été aussi celles de la mise en place du secteur sauvegardé.

De la place Sainte-Anne au Jeu de paume

Les années qui suivirent ce splendide ratage virent naître, non loin de là, les projets liés à l'aménagement de la place Sainte-Anne dans un esprit néo-haussmannien. L'idée discutable – mais peu discutée – de mettre une deuxième station de métro en ce lieu aboutissait à celle de détruire deux immeubles témoins de l'ancien faubourg, l'un d'eux datant du 18^e siècle. Son intérêt patrimonial avait d'ailleurs été relevé par les services de l'Inventaire. Les discussions aboutirent à sauver ce dernier, mais pas son voisin, plus récent, sur lequel figurait la fameuse publicité « Dubonnet ». Mais on était là encore en dehors du secteur sauvegardé, et le maire Daniel

² Jean-Yves Veillard, « Atteintes au patrimoine », dans Jean-Yves Veillard et Alain Croix, dir., *Dictionnaire du patrimoine rennais*, Rennes, Apogée, 2004 ; Martial Gabillard, *La politique culturelle à Rennes, 1977-2008*, Rennes, Apogée, 2008.

³ Ainsi Rennes a droit à quelques pages dans *Histoire de vandalisme* de Louis Réau, Paris, Robert Laffont, 1994.

Delaveau construisait un métro un peu comme Clémenceau faisait la guerre. Il est notable de voir que c'est alors que s'exprimèrent au grand jour les rêves de détruire Saint-Aubin, jugée par certains comme une monstrueuse butte-témoin héritée du temps du triomphalisme clérical, et par là apparaissait combien il était difficile pour toute une partie du bâti du 19^e et du 20^e siècles d'accéder de manière consensuelle au statut patrimonial.

L'affaire du Jeu de paume de la rue Saint-Louis, toujours en dehors du secteur sauvegardé, semble avoir marqué une nouvelle étape. On remarquera qu'il s'agissait encore du même quartier, futur nouveau cœur de ville à la faveur de la réhabilitation des Jacobins dont la restauration suscite moins de débats que l'usage qui y est prévu. Il faut dire que l'édifice est notoirement patrimonial et sa restauration envisagée depuis la fin des années 70. Concernant le jeu de paume de la rue Saint-Louis, on peut regretter qu'à partir du moment où on comprit que nous avions à Rennes un des plus anciens jeux de paume conservés en France (et donc en Europe) on n'ait pas imaginé des solutions comme nos voisins britanniques savent si brillamment les envisager en matière patrimoniale, et qu'on en soit resté à un projet d'équipement certes utile, mais assez petit-bourgeois dans son principe. L'essentiel est cependant que dans l'affaire, et non sans mal, acteurs patrimoniaux et décideurs municipaux semblent avoir fini par trouver un compromis.

Adieu les Demoiselles, et les autres

Pourtant, ce qui semble bien marquer, sur l'ensemble de la décennie écoulée, un progrès en matière de concertation, ne doit pas masquer l'ampleur du massacre que subit l'espace en arrière des marges immédiates du secteur sauvegardé. L'exemple type est celui de l'hôtel des Demoiselles, édifice des 17^e et 18^e siècles, dont l'intérêt patrimonial est considéré comme élevé sur les documents du PLU. En annexe de celui-ci figure en effet un remarquable travail d'inventaire présenté d'ailleurs comme non exhaustif (détail important, qui prend en compte l'évolution possible du concept de patrimoine), dont le but est « de mettre en place un dispositif complémentaire [de la politique de l'État en ce qui concerne la protection du patrimoine national] de veille vis-à-vis d'édifices repérés comme de qualité pour éviter leur dénaturation, voire leur démolition éventuelle, en lien, bien évidemment, aux enjeux de développement de la ville et de son agglomération ».



« Élaboré entre la fin des années 1990 et le début des années 2000, ce travail ne semble guère servir de boussole aux décideurs actuels.

Le bel hôtel particulier du 69 avenue Aristide Briand présente un cas comparable. Indiqué sur le document annexé au PLU comme d'un intérêt patrimonial « élevé », et malgré une pétition lancée par les Amis du patrimoine rennais, il est promis à la démolition. Dans ces conditions, comment s'étonner que des édifices comme la villa du boulevard Volney, et tant d'autres, qui se situent en deçà de la reconnaissance officielle, soient démolis ? Nous sommes donc bien là dans une sorte de « zone grise patrimoniale », où le rapport de force semble être la seule règle. Force est de constater qu'il n'est pas en faveur des défenseurs du patrimoine, nous y reviendrons. Tout cela sonne en outre comme un aveu d'échec pour ceux qui ont œuvré pour faire comprendre que le patrimoine n'était pas que le grand et bel édifice si possible antérieur au 19^e siècle.

À qui le tour ?

On pourrait multiplier les exemples de ces destructions jamais discutées, et qui suscitent au mieux des murmures désapprouvés. Beaucoup de ces opérations

L'ancien hôtel des Demoiselles, détruit en 2014. À l'arrière, le collège de l'Adoration, dont la fermeture annoncée pourrait prélude à la destruction.

⁴ www.metropole.rennes.fr/fileadmin/trmm/documents/Pratique/Infos_et_demarches/logement_urbanisme/PLU/DOSSIER_C/CVIL_-_PBIL/C07_01_PBIL_M2.pdf



frappent des édifices relativement récents, qui sont abattus avant d'avoir obtenu la pleine et entière reconnaissance patrimoniale. L'auraient-ils jamais eue ? On peut en douter concernant la rue de l'Alma ou le quartier de Plaisance – mais est-ce si sûr ? – mais que dire de l'immeuble de la Fonderie, promis à la démolition alors qu'il s'agit d'un témoignage pour le moins intéressant de l'histoire industrielle de la ville ?

Dans les mois et les années qui viennent, d'autres édifices seront visés. Qu'advient-il par exemple des bâtiments du collège de l'Adoration ? Dans le contexte actuel, on imagine mal que se lève une réprobation généralisée pour défendre ce grand vaisseau typique de l'architecture scolaire de la Reconstruction. Mais quid alors de l'ancienne chapelle qui se trouve dans la cour et a bénéficié de l'aide de la Fondation du Patrimoine ? Quid aussi du cimetière où reposent les sœurs victimes du bombardement de 1944, et de l'allée d'arbres qui y conduit, ultime témoignage de toute une ambiance qui était celle des couvents de faubourgs caractéristiques de

l'ancienne France ? Ceci vient poser une autre question, qui est celle de l'insertion dans des programmes nouveaux d'éléments anciens. La Folie Guillemot ou la maison Crespel (rue Saint-Martin), belles au bois dormant qui attendent on ne sait trop quoi d'ailleurs, ont échappé à la destruction, mais paraissent comme ces épaves de vieux gréements au milieu des ports de plaisance.

Quid aussi, plus loin dans l'avenue Patton, de cette ancienne et pittoresque école Sainte-Jeanne d'Arc, qu'un panneau de promoteur désigne comme condamnée, et dont chacun considérera avec raison qu'elle n'est pas un chef-d'œuvre. Pourtant, elle est repérée comme intéressante sur les annexes au PLU. Il faut dire que son histoire est pour le moins singulière : pour éviter la saisie promise par la République radicale qu'il abhorrait, l'entrepreneur Huchet démonta l'école qu'il avait édifiée un peu plus loin et la fit remonter dans son jardin des Gantelles, où elle est toujours. En fait, on touche ici, avec cet exemple, à la complexité d'une notion, le patrimoine, qui oscille entre histoire et histoire de l'art, cette dernière ayant tendance à cannibaliser la première, le critère esthétique tendant à devenir premier.

Les talons d'Achille des défenseurs du patrimoine

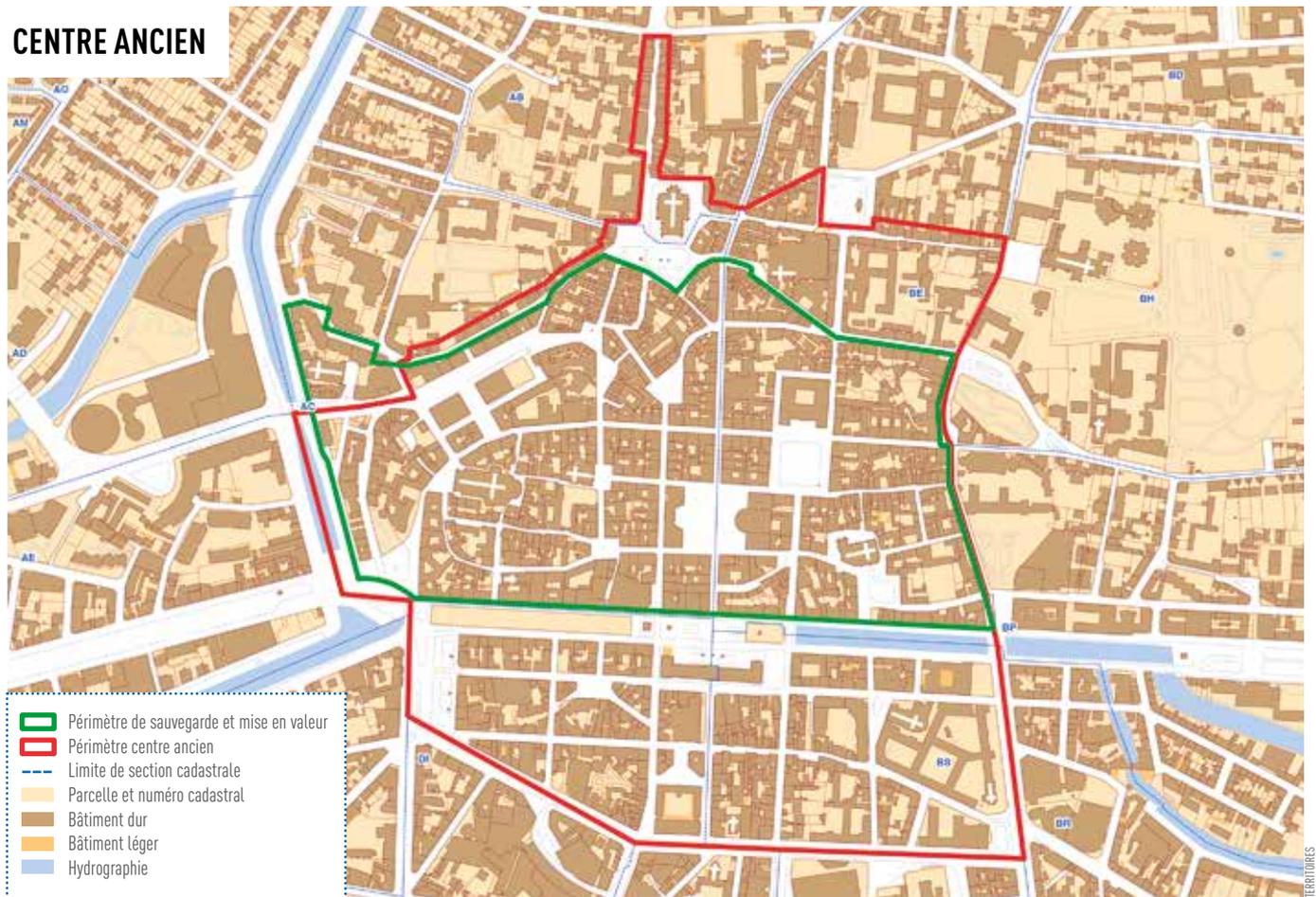
La polarisation de la notion de patrimoine sur l'esthétique, au détriment de la valeur historique (dont la matière de référence demeure moins le bâti que l'archive) constitue sans doute une des clefs pour comprendre bien des destructions. On a beau dire « cet élément est historiquement intéressant », s'il est jugé laid, ou banal, il pourra être livré aux démolisseurs. Le caractère évolutif du concept n'aide pas non plus au discernement, mais l'argument justifie précisément de solliciter des avis « éclairés ». Mais d'autres arguments jouent contre la défense du patrimoine, à commencer par la délégitimation dont sont victimes ceux qui se font militants de cette cause-là. Ces gens qui s'étonnent, s'inquiètent, s'interrogent, peuvent en effet être vite taxés du syndrome Nimby. Ils refuseraient de voir leur ville changer, quand ils ne sont juste intéressés que par le soleil qui ne poindra plus dans leur jardin après l'érection d'un immeuble voisin. On leur reproche aussi d'être des nostalgiques, des conservateurs, voire des réactionnaires, et, bien sûr, des irresponsables qui n'ont pas compris que l'esprit de la Ville est « de se construire sur elle-même »

L'avenir de cette maison bourgeoise rue d'Antrain est sans doute déjà scellé.



⁵ Jacques Le Mestle et Maryvonne Chaussavoine, « Un grand entrepreneur rennais : Jean-Marie Huchet », *Bull. et Mem. Soc. Hist. Arch. Ille-et-Vilaine*, 2002.

CENTRE ANCIEN



et donc de se densifier – mais alors pourquoi s’acharner sur les vieilles demeures alors que des kilomètres de rues à pavillons uniformes aux Longchamps ou à Cesson pourraient être densifiés ? La délégitimation peut aussi, de manière plus ou moins voilée, passer par le reproche de s’attacher à des causes qui ne sont pas essentielles : à l’heure où la planète se réchauffe et où nombre de nos contemporains crient famine, n’y a-t-il pas mieux à faire que de s’occuper de vieilles pierres, dont la défense nuit justement au bien commun mené à coup de bétonneuses créatrices d’emplois directs et indirects et salvatrices de terres agricoles ?

Les défenseurs du patrimoine sont aussi surtout bien faibles car le rapport de force n’est pas en leur faveur.

La sainte alliance d’un pouvoir oint du suffrage universel – même avec un fort taux d’abstention – associé à la volonté des propriétaires eux-mêmes, alléchés par les propositions des promoteurs, pèse bien plus, souvent, « qu’une certaine idée de la ville » qu’ils entendent promouvoir. Pourtant, hors quelques intégristes probablement minoritaires, la plupart d’entre eux entendent privilégier un développement urbain plus harmonieux – « durable » diront les modernes –, plus respectueux de l’existant, dans lequel l’ancien et le nouveau communient, et non s’affrontent, où la modernité sait s’imprégner du contexte, de l’esprit des lieux, de son histoire. Arriveront-ils à faire entendre leur voix à l’heure de la compétition métropolitaine ? Rien n’est moins sûr. ■

La mission « Centre ancien » ausculte les immeubles à pans de bois

RÉSUMÉ > *Derrière leurs façades encore pimpantes, les vieux immeubles du centre historique rennais sont souvent très mal en point. Selon un rapport de 2008, 660 se trouvaient dans une situation dégradée, voire « très dégradée » pour la moitié d'entre eux. Depuis quatre ans, ils font l'objet de soins attentifs, et souvent intensifs, dans le cadre d'une importante Opération d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain. Le point sur ce dossier sensible, avec Mélanie Barchino, chef de la mission « centre ancien » à Territoires publics.*



TEXTE > **XAVIER DEBONTRIDE**

Avec leurs pans de bois caractéristiques ou leurs solennelles façades de pierre, les immeubles du centre historique font la fierté des Rennais, qui aiment à les faire découvrir à leurs amis de passage dans la capitale bretonne. Admirés depuis la rue, ils ont encore fière allure. Mais derrière les lourdes portes ouvragées, la situation est nettement moins flatteuse. Extrême vétusté, structures minées par le poids des ans, désordres constructifs inquiétants : l'envers du décor donne des sueurs froides. Le phénomène n'est pas nouveau et il fait l'objet depuis plusieurs années d'une action très volontariste de la part des pouvoirs publics. Mais la tâche est immense : une étude officielle commandée en 2008 par la ville de Rennes - le fameux rapport Tattier - a permis de dénombrier 660 immeubles dégradés dans le centre ancien, dont 300 présentant des pathologies lourdes. Les dangers potentiels sont multiples : risques d'incendie accrus par la difficulté d'accès aux arrière-cours, présence d'habitat indigne ou insalubre, menaces d'effondrement en raison de désordres structurels profonds...

L'origine même du problème doit être cherchée du côté de l'histoire. Après l'incendie de 1720 qui ravagea le centre médiéval de la ville, il fallut reconstruire, et vite.

À l'époque, les structures des immeubles incorporent du bois de réemploi, dont une partie a plus ou moins échappé à l'incendie. Ensuite, au 18^e et au 19^e siècles, ces mêmes immeubles se pareront de façades de pierre, afin de refléter la richesse de leurs occupants. Mais la structure intérieure en bois, elle, demeure souvent en place. S'en suivent alors de lentes dégradations souvent invisibles de la rue, qui touchent à la structure même du bâti, bois et pierre ne « travaillant » pas de la même manière. Facteur aggravant : les divisions successives des bâtiments, à la faveur de la création de commerces en pied d'immeubles ou de la transformation de chambres de bonne en studios pour étudiants, affaiblissent les structures. Cheminées, piliers et murs porteurs ont parfois été déplacés ou supprimés au gré des aménagements intérieurs, menaçant jusqu'à l'équilibre même des immeubles... Deux siècles plus tard, le constat est sans appel, et la ville ancienne abrite une véritable bombe à retardement.

Une démarche qui coûte cher

Face à cet inquiétant tableau, la ville de Rennes a décidé d'agir, avec le soutien de l'État. En 2011 a été conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) l'une des plus importantes Opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU), pour une durée de cinq ans. Cette convention arrive à échéance début 2016, et tout l'enjeu des prochains mois consiste à la renouveler afin de dégager les crédits nécessaires au financement des opérations de restauration. Car la démarche coûte cher. « En moyenne, il faut compter 750 000 euros de travaux par immeuble. Le taux de subventionnement public s'élève à 35 % de la dépense totale », détaille Mélanie Barchino, chef de projet « centre ancien » à Territoires Publics, la société publique locale d'aménagement (SPLA) en charge de ces opérations, et qui s'est vue confier par la ville de Rennes une concession d'aménagement dans le cadre de la convention OPAH-RU.



TERRITOIRES



TERRITOIRES

Ci-contre à gauche, escalier
2, rue Saint-Georges
avant rénovation.

Ci-contre à droite, escalier
4, rue de la Psalette
après rénovation.

Dans le cadre de cette première convention, 20,5 millions d'euros ont d'ores et déjà été consommés, pour un montant total de travaux générés de 57 millions. Il s'agit de subventions accordées aux copropriétaires pour les inciter à engager les travaux indispensables à la réhabilitation de leur immeuble. Mais à Rennes, la situation est compliquée par le nombre important de copropriétaires dans chaque immeuble. « Ce sont des propriétaires-bailleurs à 86 %, fréquemment âgés de plus de 65 ans. La plupart ont acquis une chambre ou un studio pour leurs enfants étudiants il y a une vingtaine d'années. On rencontre aussi des investisseurs plus jeunes et propriétaires depuis moins longtemps, essentiellement motivés par la perspective du rendement locatif. Quant aux propriétaires occupants, il s'agit la plupart du temps soit de personnes très modestes, soit de familles de catégories moyennes et supérieures », détaille Mélanie Barchino. Toute la difficulté consiste alors à réussir à convaincre ces copropriétaires de financer de lourds travaux, indis-

pensables pour assurer la pérennité de leur bien. « Nous les sensibilisons sur plusieurs points : la sécurité-incendie, l'habitat indigne... Mais dans certains cas extrêmes, il est parfois nécessaire de leur faire comprendre que leur local n'est pas aux normes et qu'il doit faire l'objet d'un retour à l'état de grenier », explique la responsable de la mission « centre ancien ».

160 immeubles financés

Dans ce contexte, les délais d'intervention ont tendance à s'allonger. « Il faut compter 3 à 4 ans en moyenne pour voir aboutir un projet de réhabilitation, en tenant compte des études préalables et des travaux proprement dits, qui durent environ 18 mois », justifie Mélanie Barchino.

Ainsi, en quatre ans, 110 immeubles « seulement » ont bénéficié de ces financements dans le cadre de l'OPAH-RU. La plupart des chantiers sont en cours ou à venir, seuls 17 sont terminés à fin mars 2015. À ce



PLAN DE DATATION ESTIMÉE DES IMMEUBLES

du centre ancien

Légende :

- Bâtiment d'origine médiévale ou 15^e s.
- Bâtiment d'origine 16^e s.
- Bâtiment d'origine 17^e s.
- Bâtiment d'origine 18^e s.
- Bâtiment d'origine 19^e s.
- Bâtiment d'origine 20^e s.
- Bâtiment d'origine non identifiée



chiffre, il convient toutefois, pour être exhaustif, d'ajouter une cinquantaine d'immeubles traités par d'autres outils publics d'intervention. Il s'agit par exemple de la déclaration d'utilité publique (DUP), notamment utilisée par la Ville pour la reconstruction de l'îlot Saint Michel, détruit par l'incendie de juin 2010. Autre dispositif, très coercitif : les opérations de restaurations immobilières (ORI), pouvant aller jusqu'à l'expropriation, qui ont notamment été utilisées dans des cas précis, rue de Penhoët et rue de Corbin. Enfin, des opérations de résorption d'habitat insalubre (RHI) peuvent être engagées en cas de désordre manifeste, ce qui est notamment le cas rue Saint-Georges.

Concertation rennaise

Toutes ces initiatives ont également une vertu pédagogique indéniable. Longtemps tabou à Rennes, le sujet de la dégradation du centre ancien fait désormais l'objet d'une politique plus transparente et d'une communication adaptée, notamment auprès des copropriétaires sans lesquels toute intervention massive demeure impossible. La cellule « centre ancien » est également régulièrement contactée par des particuliers qui souhaitent acquérir un bien dans ce périmètre sensible, et cherchent à s'informer sur les risques potentiels ou les travaux à prévoir.

Alors que la convention conclue avec l'ANAH arrive prochainement à son terme, tout l'enjeu pour Rennes consiste à présent à préparer son renouvellement pour cinq ans, dans un contexte financier national et local contraint. La démarche rennaise, qui s'appuie sur de nombreux acteurs publics et privés, semble toutefois porter ses fruits. Ainsi, des entreprises locales du bâtiment se sont progressivement spécialisées dans ces chantiers spécifiques, en redécouvrant des savoir-faire en voie de disparition (enduits à la chaux, structures bois, métallerie traditionnelle, etc.). Les syndicats, pour leur part, jouent le jeu de la concertation avec les copropriétaires.

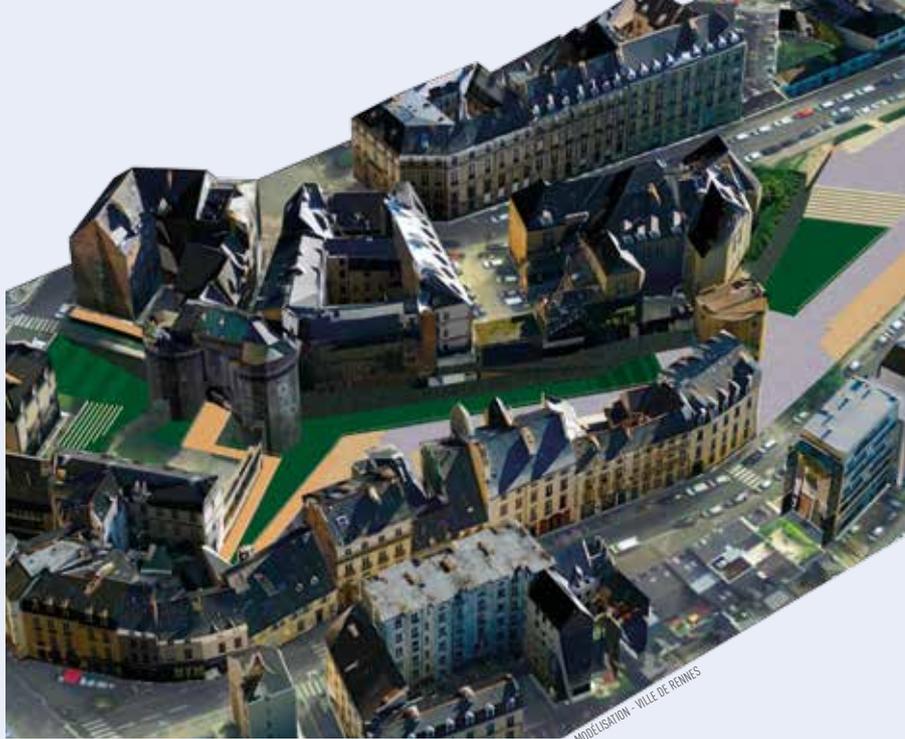
Avec son équipe de 7 professionnels, Mélanie Barchino sait qu'elle œuvre à la fois pour la sauvegarde du patrimoine local et l'amélioration de l'habitat. « Nous travaillons dans une approche globale, en coordination avec le Service territorial de l'architecture et du patrimoine, les sapeurs-pompiers du Sdis, les services santé/environnement de la Ville, sans oublier, sur le plan patrimonial, l'avis de l'Architecte des bâtiments de France », résume cette jeune femme volontaire, véritable « dentellière » du centre historique rennais, tant son travail minutieux s'apparente à un ravaudage discret et efficace des vieilles bâtisses du cœur de ville. ■

PORTES MORDELAISES

Une promenade urbaine au pied des murailles

Il est peu fréquent qu'un projet d'aménagement urbain fasse d'emblée l'unanimité. Est-ce parce que cela fait déjà très longtemps qu'on en parle ? Toujours est-il que la mise en valeur des Portes Mordelaises trouve des alliés de tous horizons, à gauche comme à droite sur l'échiquier politique local rennais, comme sur les bancs de la presse, qui salue dans un bel ensemble ce parti pris à la fois patrimonial et convivial. Car, c'est l'une des caractéristiques du projet présenté en mars dernier et qui devrait être achevé à l'horizon 2020 : il propose à la fois une « mise en monumentalité » des murailles, grâce à la création de douves qui permettront de leur redonner de la verticalité, mais aussi et surtout une promenade urbaine dans un lieu jusqu'ici inaccessible aux Rennais.

« Il s'agit de la première enceinte de la ville, édifiée sur le point haut de la cité. En 2020, nous pourrons la redécouvrir, en offrant un cheminement piéton de la



Place de Bretagne jusqu'à la place des Lices, en passant par les Portes Mordelaises ainsi remises en valeur », explique Sébastien Sémeril, premier adjoint en charge de l'urbanisme. Mais l'élus, qui considère le patrimoine comme un art vivant (lire l'entretien page 24), entend bien introduire de la vie au pied des vieilles pierres.

Retourner les terrasses

D'où l'idée de « retourner » les terrasses des établissements de la rue Nantaise côté murailles, pour transformer la promenade en lieu de convivialité. Le projet pourrait s'accompagner de la création d'une petite halle à l'extrémité sud, en bordure de la place de Bretagne, qui pourrait accueillir un équipement de quartier, de type ludothèque. Quant aux tours proprement dites des Portes Mordelaises, leur destination n'est pas encore déterminée à ce stade, même si « elles ont vocation à s'ouvrir un jour aux Rennais », confie Sébastien Sémeril.

Pour parvenir à reconquérir ce morceau de ville longtemps délaissé, les services municipaux ont procédé par étapes et ont su se montrer patients, par le biais d'acquisitions foncières successives en gré à gré. Seuls les propriétaires d'un immeuble représentant 5 % du volume total résistent encore, mais la ville a décidé d'engager une déclaration d'utilité publique pour parvenir à ses fins.

Au total, le budget de l'opération s'élève à 5,4 millions d'euros (hors acquisitions foncières), et à plus de 10 millions en intégrant celles-ci. Le prix à payer pour renouer avec un patrimoine longtemps occulté et renforcer la dimension historique du centre-ville, dans une logique piétonne accrue. ■





IMAGINER LA VILLE

RETOUR SUR EXPÉRIENCE

La résurgence des berges de la Vilaine

RÉSUMÉ > Il y a 25 ans, l'urbaniste Alexandre Chemetoff lançait le programme des Berges de la Vilaine avec les ZAC du Mail et de la Mabilais. Selon quels critères ont été conçus ces nouveaux quartiers ? Comment la cohérence d'ensemble a-t-elle autorisé des singularités architecturales novatrices ? Quelles furent les contraintes à surmonter, les audaces à relever ? En se plongeant dans cette histoire récente, c'est finalement une leçon d'urbanisme contemporain que propose Jean-Louis Violeau, laissant entendre qu'il y aurait sans doute là matière à inspiration pour de nouveaux projets.



TEXTE > **JEAN-LOUIS VIOLEAU**



JEAN-LOUIS VIOLEAU est sociologue, professeur à l'ENSA Paris-Malaquais. Il est membre du comité de rédaction de *Place Publique Nantes*. Il prépare actuellement un livre sur la résurgence des Berges de Vilaine à paraître au printemps 2015 aux éditions Palantines.

Tout au long des décennies 1990 et 2000, le projet urbain des Berges de Vilaine s'est traduit par deux manifestations spectaculaires : un fleuve rendu à la promenade alors que la saison fonctionnaliste l'avait réduit à un grand axe routier, et une épaisseur urbaine restituée à des berges qui avaient trop longtemps rappelé le tissu lâche et désaccordé des faubourgs. Mais comment un projet rencontre-t-il une attente socio-économique, construisant ainsi les conditions de sa propre réussite ?

Bien souvent, lorsqu'ils sont appelés à se souvenir, les acteurs d'un projet urbain réussi disent volontiers que « ce n'était plus tenable ». Ainsi des voitures sur les berges de Vilaine... Mais que cache au juste cette expression, « plus tenable » ? Une foi démesurée dans le sens de l'Histoire que l'on ne croyait plus d'actualité ? Non, tout simplement un projet qui façonne autant qu'il rencontre les formes de son acceptabilité, en l'occurrence un projet

Ci-contre,
le quai d'Auchel.



véritablement lancé dans la foulée des municipales de 1989 qui avaient vu, à Rennes, une forte poussée écologiste avec l'arrivée de 4 des leurs au conseil municipal.

Une movida granitique ?

Chacun sait désormais que Rennes a été la ville où sont nés au début des années 1980 des « jeunes gens modernes », avec ses Transmusicales et sa new wave lettrée, de Marquis de Sade à Étienne Daho qui le constatait encore tout récemment : « je serai éternellement le petit mec de Rennes ». En revanche, la décennie suivante fut plutôt remarquable pour l'architecture qui y fut projetée et la transformation de la ville qui en est issue. Une movida granitique ? Rennes (et Saint-Jacques de la Lande) étaient regardées d'un peu partout en France.

Alors que je débutais, en 2009, pour les livraisons nantaise et rennaise de *Place Publique* une série de portraits au long cours d'architectes-urbanistes ayant tour à tour exercé dans les deux villes, Jean-François Revert se souvenait avoir commencé à travailler à Nantes au tout début des années 1990 juste après l'arrivée de Jean-Marc Ayrault alors que « tous mes amis me demandaient ce que j'allais bien pouvoir faire là-bas ! À l'époque, tout le monde ne jurait que par Rennes, c'était LA référence, la ville dynamique, celle des étudiants, l'une des villes où les Français, régulièrement conviés par sondages interposés à s'exprimer sur ce sujet, disaient tous avoir envie d'habiter. Rennes donnait l'image d'une politique urbaine concertée et planifiée, tandis que Nantes se laissait aller au coup par coup, au fil de l'eau... À Rennes, on ne comprenait pas le laxisme des Nantais¹. »

Rennes et l'eau

Mon collègue Jean-Claude Pinson remarquait dans le numéro nantais de *Place Publique* consacré en janvier dernier à la Loire que « le droit à la ville doit inclure un droit essentiel et imprescriptible au fleuve » lorsque celui-ci la traverse. Et l'on sait bien qu'à Nantes, sur les rives de l'Erdre, le combat continue depuis près d'un demi-siècle...

Il est vrai que sous les Trente glorieuses, les fleuves auront payé un lourd tribut à la topographie plane de leurs rives permettant le passage des voies rapides. Et comme tant d'autres, Lyon ou Boulogne-Billancourt, Rennes n'avait pas aimé ses cours d'eau comme il le fallait. Mais le tournant des décennies 1980 et 1990 vit

ses élites porter progressivement un autre regard sur la place de la nature, avec en particulier l'émergence de cette « trame verte et bleue » qui aura accompagné l'idée alors naissante de communauté urbaine.

C'est en hiver que les jours allongent : les berges auront profité pour renaître du déclin de la saison fonctionnaliste. Qu'il est loin le temps de l'après-guerre où un Georges Monmarché, passionné des paysages bretons, pouvait en 1950 regretter d'une belle plume acérée que « malheureusement la Vilaine canalisée, dont la vallée offre de si beaux paysages entre Rennes et Redon, ne mérite que trop bien son nom dans la traversée de la ville, où elle traîne une eau morne entre deux interminables quais rectilignes. » Corsetée et puis même enterrée depuis 1913 dans le seul endroit où il eût fallu s'en garder ! Et puis, on l'a sans doute un peu oublié, mais le quartier Saint-Cyr, sur le quai-même et en retrait, fut l'un des plus touchés par les bombardements du 29 mai 1943 et du 4 août 1944 : le Séminaire et le Monastère, le pont de l'Abattoir (aujourd'hui pont Malakoff), le pont Vaneau, les cafés Bohanne (aujourd'hui le parking des Horizons) et Carret (aujourd'hui la barre traversante Armor), la rue du Tourniquet (aujourd'hui square Yves Mayeuc).

À nouvel urbanisme, méthodes nouvelles

1991, moment fondateur, l'urbaniste-paysagiste Alexandre Chemetoff est choisi pour conduire la transformation. Enfin, pour être plus précis, il s'agit plutôt d'un trio qui entre alors en scène : le « maître d'œuvre urbain » accompagné par l'élus, l'actif Jean-Yves Chapuis, adjoint à l'urbanisme qui vient de passer le flambeau à l'occasion des dernières élections municipales, et aidé en second rideau par Éric Beaugé, l'aménageur de la S2R se forgeant au passage une solide réputation de négociateur de porosités dans les jardins privés les mieux cachés !

Alors qu'il entrera dix ans plus tard à Nantes par la grande porte à l'issue d'une vaste consultation sur le futur de l'Île, à Rennes Alexandre Chemetoff entre plutôt par la porte de service. Un principe ? Le plaisir de vivre en ville : ouvrir la Vilaine sur le centre-ville pour contrer ce déni de la réalité géographique. Un *modus operandi* : les opérations urbaines interrogent le projet urbain et le projet urbain interroge les opérations en cours, jusqu'au « droit d'ingérence » dans l'aménagement des espaces privés. Tant que le courant passe, le jeu peut continuer...

Aucun plan a priori, ni d'ensemble ni de détail, et

¹ « Jean-François Revert ou le goût du sel » (8 p.), entretien avec Jean-François Revert, série Nantes / Rennes sous le regard croisé des urbanistes, revue *Place Publique Rennes* n° 3, janvier-février 2010, p.147-154.



RICHARD VOLANTE

Le quai de la Prévalaye.

c'est fondamental : le cas par cas, parcelle après parcelle, opération par opération tout en regardant à chaque fois l'ensemble du dispositif. En chemin, Chemetoff cherchait une actualisation de l'éternelle question du logement : faire coïncider la qualité spatiale des espaces intérieurs (et leur simple ampleur est aujourd'hui la première d'entre elles) avec leur projection vers des espaces extérieurs privés. Sur l'autre versant, le projet des Berges a aussi réactualisé à sa manière l'éternelle question du « pittoresque » : Alexandre Chemetoff n'aura jamais cherché à peser sur les architectes afin qu'ils y mettent en scène ce pittoresque, dans leurs architectures, mais il se sera occupé à sa manière des murets, des venelles, du rapport à l'eau, du stabilisé fertile et des bancs publics, des candélabres et des bordures de trottoir.

Au projet fractionné suivant chaque opération de logements répondait donc une volonté de continuité urbaine par le maillage des espaces publics et le traitement global des espaces privés. En somme, ce que l'on a réussi sur les quais n'aura pu être mené à bien sur le Mail voisin

où Chemetoff aurait à nouveau cherché à réinterroger les pratiques et les méthodes, et donc se heurter encore une fois aux habitudes des services... C'est regrettable et l'on peine toujours à comprendre pourquoi au juste l'urbaniste qui a remodelé l'ensemble de ce quartier n'a pas pu y mettre un point final en s'occupant de son artère principale.

Reste l'idée de travailler le privé comme le public, en composant avec les contingences, quitte à s'imposer parfois d'acrobatiques performances. Lionel Dunet (avec Jean Guervilly et François Debulois) avait dû, déjà, étirer ses Belles de Vilaine, pour les amener jusqu'au Mail – et obtenir ainsi le Prix Architecture Bretagne en 1998. L'ensemble accueille sans doute le plus beau jardin intérieur des Berges, composant toutefois avec des servitudes d'espace public. Leurs géométries bicolores (et des façades habillées de bois bakélinisé) sillonnées de passages et creusées de jardins privés donnaient un air de campagne au quai Saint-Cyr et à ses 450 mètres de linéaire traités en promenade au début des années 2000 :



une haie végétale d'orangers du Mexique au pied des façades et des pavés sur la partie haute pour une desserte locale réservée aux riverains ; un chemin stabilisé en partie basse ; entre les deux des érables et des platanes et un petit muret de schiste rouge de Pont-Réan couronné de granit délimitant la partie engazonnée.

Quantités et qualités

De superficies comparables, les deux « ZAC » du Mail et de la Mabilais se trouvent chacune dans une situation de proximité avec le centre-ville, en contrebas du Marché des Lices pour le Mail et juste à côté du Colombier et près de la Place de Bretagne pour la Mabilais. Leur plan de charge était élevé, le plus important des ZAC rennaises à l'époque, avec début 1994 plus de 3 000 logements programmés (à comparer avec les 2 000 du quartier du Colombier) dont 214 livrables dès cette année-là. Début 1992, 25 programmes sont déjà en phase de conception sur La Mabilais. D'ailleurs, les « 1 000 logements » programmés sur La Mabilais furent souvent agités comme un

chiffon rouge par le Comité de quartier.

Le Mail démarre plus timidement : début 1992, 72 % des propriétés ont été acquises ou font l'objet d'un accord de principe et 950 nouveaux logements sont envisagés. Très vite, un an plus tard, on parle déjà de 1 400 logements neufs, et la ZAC est passée de 5 hectares à 15,3 ha (et 15 ha pour la Mabilais). Pour finir, ce seront respectivement 1 636 et 1 635 logements qui seront programmés sur la Mabilais et le Mail, avec une phase de construction très active qui va se situer durant la seconde moitié des années 1990. C'est le moment où sont livrées les opérations des architectes rennais Yves-Marie Maurer et Lionel Orsi, l'imposante et remarquable Closerie du Mail, avec ses balcons refermables comme des loggias sous leurs beaux volets en bois persiennés et son entrée principale qui se distingue entre deux arrondis. Ou encore, toujours sur le Mail, l'immeuble des parisiens Jean Léonard et Martine Weissmann, cette fois-ci pour du logement social, et puis un peu en retrait, quai d'Ille-et-Rance, Les Marines d'Ille et Rance, plus rudes, de

1. La Résidence du Manoir (1996), rue de la Mabilais, immeuble double conçu pour Coop de Construction par l'architecte Jean-Marc Baradeau, aisément identifiable à ses prolongements extérieurs. Le logement est ici considéré comme la partie la plus intime de l'espace public.



JEAN-LOUIS VIOLEAU

2-3. Sur le quai Saint-Cyr, les logements qui s'ouvrent sur la Vilaine profitent de la proximité immédiate des arbres et de la promenade piétonne. Les trouées visuelles, régulières entre les îlots, rapprochent la ville de son fleuve.



JEAN-LOUIS VIOLEAU



JEAN-LOUIS VIOLEAU



Patrick Chavannes, architecte parisien enseignant (tout comme Jean Léonard) à l'ENSAB, l'école d'architecture. Fin 2001, ce sont ainsi 1 500 logements qui auront été livrés déjà sur la Mabilais, et 800 sur le Mail. L'année 2001 marque d'ailleurs un premier point d'aboutissement avec pas moins de 6 réalisations des deux quartiers sur la cinquantaine distinguée par la Ville de Rennes dans le cadre de son exposition annuelle d'architecture – qui vit le jour en 1992, en même temps que furent lancées les deux ZAC, comme si l'architecture avait vraiment commencé à compter à ce moment-là. Y furent distingués cette année-là David Cras et Promoren-Fimoren pour l'immeuble Cap Bretagne et son puissant attique recouvert de zinc. 30 logements en accession libre quai de la Prévalaye, sur cette rive gauche où le soleil est à l'arrière, au sud et à l'ouest, alors que la vue d'agrément, sur la ville historique, est plein nord. Où donc placer les séjours ailleurs qu'au nord ? Mais d'abord, convaincre le promoteur ! Distingués aussi, Jean-Luc Le Trionnaire et l'OCDL pour Le Clos des Lilas, boulevard de Cleunay, et les deux opérations de Michel Seban et Aiguillon Construction : les Villas Chanterive (en accession sociale) et la résidence Alain Colas (58 PLA), étonnante avec ses maisons à double pente démonstrativement posées sur le toit au bord de la Vilaine près du quai d'Auchel.

On relève tout de même une hiérarchie implicite entre les deux ZAC si l'on s'arrête aux types de financements des logements : sur la Mabilais, on trouve plus de PLA et PLI que sur le Mail (respectivement 292/192

et 102/62), aucun logement en accession sociale sur le Mail et 111 sur la Mabilais. En revanche, les deux ZAC ont bénéficié d'un investissement remarquable des promoteurs privés : 1 127 logements sur 1 636 en sont issus sur la Mabilais, et 1 350 sur 1 635 sur le Mail. Densifier, l'objectif était clair, et l'on ne trouve que 3 maisons individuelles nouvelles sur la Mabilais, livrées en 1998 par Valérie Tréguer et Gwenaëlle Velly pour Prodim. Trois maisons sur des parcelles en lanrière délimitant une modeste placette atteinte par une venelle qui valurent aux deux jeunes architectes leur première récompense lors du Prix Architecture Bretagne en 2000.

Trois élégantes maisons au bout de l'allée François Mauriac, trois triplex sous leurs sheds bardés de zinc autour d'une placette : Alexandre Chemetoff s'en souvenait toujours aussi clairement une bonne dizaine d'années plus tard dans ses visites, distinguant le projet auquel il avait « consacré le plus de temps et d'énergie » au bord de la Vilaine ! Les architectes n'aimaient ni le béton, ni l'acier galva, les services techniques trouvaient ces box pas très réglementaires... Aujourd'hui, on y trouve une imbrication exemplaire entre l'ancien et le neuf, les vieilles bâtisses qui préexistaient comme le lotissement voisin des années 1980. Densifier, oui, mais en imbriquant, superposant, juxtaposant. Ceci dit, « ne vous y trompez pas, en concluait Chemetoff, ce qui a l'air d'être là comme une évidence a été acquis de haute lutte. Moralité : quand ça n'a pas d'importance, ne lâchez rien ! Projeter, c'est désobéir, mais désobéir avec infiniment d'attentions. »

L'échelle et le projet

Les Berges rappellent l'image de l'échelle : dans la forme d'une ville, il y a les longitudinales, les constantes, l'immuable dans le mobile, et puis il y a les latérales, les formes qui autorisent le passage et tuilent la distance qui sépare un lieu d'un autre. Les montants (longitudinaux) et les barreaux (latéraux), comme sur une échelle, mais dans un projet urbain, on soigne trop souvent chaque barreau, l'un après l'autre, en oubliant les montants qui pourtant donnent à l'échelle sa rigidité, sa structure. Sur les Berges en revanche, on se sera d'abord intéressé aux deux montants que dessinent les deux rives du fleuve : presque rien n'a changé, au fond la rivière est toujours là, mais tout autour, tout y aura été redistribué autrement. Résurgence de la Vilaine en ville : le moment du retour est toujours le plus beau. On n'y attend plus que le Cap

L'ancien siège de France Telecom rebaptisé New Way Mabilais va accueillir la French Tech Rennes en septembre 2015.

PLANIFICATION URBAINE

La longue tradition des ZAC rennaises

RÉSUMÉ > *La métropole rennaise a longtemps figuré parmi les agglomérations abritant le plus grand nombre de zones d'aménagement concerté (ZAC). Cet outil essentiel de planification urbaine a permis d'inscrire dans la durée un développement piloté par la collectivité. Mais il présente aussi certaines lourdeurs administratives. Son application pourrait être assouplie à l'avenir.*



TEXTE > **XAVIER DEBONTRIDE**

Rennes, ville la plus « zacquée » de France ? Voilà un qualificatif surprenant et qui ne sera sans doute compris que des seuls spécialistes de l'urbanisme. Il est vrai, pourtant, que la capitale bretonne a longtemps détenu la palme de l'agglomération abritant le plus de zones d'aménagement concerté (les fameuses ZAC), avec actuellement encore, d'après le recensement de Rennes Métropole, une trentaine de ces zones ouvertes simultanément. Selon la définition officielle, une ZAC est une opération publique d'aménagement de l'espace urbain. Elle a été créée par la loi d'orientation foncière de décembre 1967 pour se substituer aux célèbres ZUP (zones à urbaniser en priorité) en vogue dans les années soixante, mais largement associées dans l'imaginaire collectif aux grandes cités de tours et de barres, symboles d'une urbanisation ratée.

À la clé : un engagement fort de la collectivité pour acquérir puis aménager des espaces à construire ou à requalifier. Les documents de ZAC incluent des obligations en termes de densité, mixité, formes urbaines... auxquelles doivent se soumettre les promoteurs privés. « La ZAC est toujours une opération d'aménagement

d'initiative publique, car le marché ne fait pas tout : la diversité de l'habitat n'est possible que s'il existe un mécanisme qui en assure la mise en œuvre, dans le cadre d'un projet d'ensemble porté par la collectivité », souligne Christian Le Petit, l'ancien directeur de l'urbanisme de Rennes Métropole, désormais en retraite, fin connaisseur de cet outil. Rappelant qu'« une politique de l'habitat ne se résume pas à une politique de logements », il insiste sur le fait que la ZAC permet d'appréhender dans un même mouvement le logement et les services, c'est-à-dire les équipements publics qui assurent l'équilibre du quartier. Ainsi, selon lui « dès que l'on dépasse quelques dizaines de logements, la ZAC s'impose, et en particulier en périphérie ».

Bras armé du PLH

À Rennes, cet outil a été largement utilisé comme le bras armé du Programme local de l'Habitat (PLH), qui a permis d'introduire la mixité sociale dans les programmes de logements neufs de l'agglomération. Ainsi, les ZAC de Rennes Métropole prévoient-elles une répartition précise des typologies de logements : la moitié en accession libre et la moitié à coûts maîtrisés car aidés par la collectivité (logement social, accession aidée, logement intermédiaire). La maîtrise foncière est la clé de voûte du dispositif, et cette intervention de la collectivité, initiée à partir de 2005 dans le cadre du nouveau PLH, a permis de faire baisser les prix dans la capitale bretonne, celle-ci passant de la 4^e à la 15^e place dans le classement des villes les plus chères de France. Autre facteur positif : une plus équitable répartition des logements sociaux entre toutes les communes de l'agglomération, ce qui n'aurait sans doute pas été le cas si l'on avait laissé faire le marché.

Pour atteindre ces objectifs dans le cadre d'une ZAC, la collectivité peut facilement recourir à tout un arsenal de mesures plus ou moins coercitives permettant d'amé-



Les nouveaux immeubles de la ZAC Armorique, vus depuis les prairies Saint Martin.

celle de Beaugard, ne se caractérisent pas vraiment par une audace architecturale marquée. En revanche, la nouvelle tranche Beaugard-Quincé semble avoir tiré les leçons du passé, en encourageant davantage l'innovation dans ce domaine.

Assouplissement en vue ?

La politique du recours systématique à la ZAC se heurte aussi à des critiques. Les promoteurs privés dénoncent souvent la lourdeur administrative qui accompagne cette planification urbaine et les contraintes qui leur sont imposées. Lorsqu'ils interviennent en secteur urbain diffus, ils échappent évidemment à ce type d'obligation. Sont-ils pour autant plus créatifs ? Il peut parfois découler de cette apparente liberté un certain formalisme dans les formes urbaines, avec la répétition de volumétries identiques et impersonnelles.

Finalement, Rennes Métropole a-t-elle été trop loin avec les ZAC ? Les élus interrogés réaffirment tous leur attachement à un outil qui a fait ses preuves. En favorisant la densité, elles ont notamment permis de lutter contre l'étalement urbain. « L'agence d'urbanisme rennaise (Audiar) a calculé que sur la période 2000-2010, la mise en œuvre du PLH, réalisée pour l'essentiel par des ZAC – ce qui était nouveau pour les communes hors Rennes – s'est faite en doublant le nombre de logements produits tout en diminuant de plus d'un tiers la surface agricole consommée annuellement. C'est un enjeu fort en matière environnementale, économique et d'organisation des transports », souligne Christian Le Petit.

Toutefois, certaines critiques semblent être entendues et un assouplissement des règles n'est pas à exclure à l'avenir, notamment pour les plus petites opérations. À l'inverse, dans un souci de stimulation de la créativité, le volet urbanisme du cahier des charges des ZAC pourrait être renforcé afin d'encourager l'innovation architecturale, via des concours. On commence déjà à en voir les effets sur les nouveaux programmes de Baud-Chardonnet ou d'EuroRennes, par exemple. La préparation du futur Plan local de l'urbanisme intercommunal, à partir de juin 2015, devrait fournir d'intéressantes indications sur les tendances à venir en la matière. ■

nager un espace, en allant jusqu'à engager des expropriations par le biais d'une déclaration d'utilité publique (DUP), par exemple. « C'est une forme «d'urbanisme négocié» entre la collectivité et son aménageur d'une part et les promoteurs d'autre part : en effet, les ventes de droits à construire à ces derniers se font sur la base d'un contrat qui définit les droits et obligations des deux parties, et pas sur les seules règles d'urbanisme du PLU », rappelle Christian Le Petit.

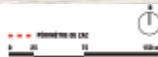
Faciliter les expérimentations

La ZAC peut aussi faciliter les expérimentations, en adoptant un cahier des charges précis sur le plan architectural. Ainsi, par exemple, La Courrouze accueille des immeubles à l'architecture très typée, une offre relativement inédite à Rennes, à l'image du programme Casa Alté. « Il s'agit d'une véritable audace architecturale, qui évite de tomber dans la duplication de bâtiments qui dépersonnalise l'habitat. Le travail architectural sur la Courrouze, par les variétés d'ambiance proposées, permet cette appropriation propice au bien-vivre dans un quartier », souligne Jean-Luc Gaudin, vice-président de Rennes Métropole délégué à l'aménagement et à l'habitat. Attention toutefois à ne pas trop idéaliser : certaines ZAC rennaises, notamment les plus anciennes comme





PLAN MASSE BAUD CHARDONNET
Échelle : 1/1000 - Février 2015



BAUD-CHARDONNET

- > Superficie : 35 hectares
- > Date de création : 2004
- > Logements : 2 680
- > Surfaces tertiaires et universitaires : 90 000 m²
- > Commerces et activités : 8 500 m²
- > Équipements publics : 14 000 m²



Vue du parc le long de la Vilaine.

Localisation :

Légende :

- Logements collectifs
- Bureaux
- Logements intermédiaires et individuels
- Commerces et équipements de quartier
- EHPAD
- Limite domaine privé / domaine public
- Propriété URCEO



Les prairies Saint-Martin



PLAN MASSE ZAC ARMORIQUE

Échelle : 1/2500 - Décembre 2007

ARMORIQUE

- > Superficie : 13 hectares
- > Date de création : 2006
- > Logements : 600
- > Bureaux : 17 000 m²
- > Commerces : 1 500 m²



Vue générale des immeubles d'habitation du quartier Armorique depuis la coulée verte.

Localisation :



RICHARD VOLANTE



 Stations de métro de la ligne b



Les immeubles Casa Alté au premier plan dans le secteur « Bois habité ».

Localisation : 



BASE DE DONNÉES 3D VILLE DE RENNES, MODÉLISATION DU PROJET SERVICE SIG RENNES MÉTROPOLITAIN, IMAGE NON-CONTRACTUELLE

BLOSNE-EST

- > **Superficie :**
38 hectares
- > **Date de création :**
2012
- > **Logements :**
2 000 à 2 500 nouveaux
- > **Activités tertiaires :**
30 000 à 40 000 m²
- > **Équipements publics et commerciaux :**
12 000 à 20 000 m²



RICHAUD VOLANTE

Le square de Nimègue qui a fait l'objet d'une requalification avec les habitants.

Localisation : 

CONCERTATION AU BLOSNE

Comment associer l'habitant à la requalification de son quartier ?

RÉSUMÉ > De 2009 à 2014, près de 2000 habitants du Blosne ont été associés à la rénovation de ce quartier populaire rennais. Une expérimentation originale, non exempte de difficultés, qui s'appuie sur des ateliers urbains, des ambassadeurs, des voyages d'études... Avec le recul, quel bilan en tirer ? Le point sur ce dossier, par le directeur de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de Rennes et la chargée de concertation de l'agence d'urbanisme, tous deux très impliqués dans la démarche.



TEXTE > GILBERT GAULTIER ET ANNAÏG HACHE

De plus en plus promue dans les discours politiques, la participation des habitants à la conception de la cité reste souvent orpheline d'expériences ambitieuses et durables dans le temps. La démarche de concertation conduite depuis 2009 dans le cadre de la requalification du quartier populaire du Blosne à Rennes, vient quelque peu contredire cette crainte.

Cet article questionne l'expérimentation conduite dans le champ de la concertation du projet urbain du Blosne, dans lequel l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de Rennes (IAUR) et l'Agence d'urbanisme du Pays de Rennes (AUDIAR) ont joué un rôle majeur de médiation entre tous les acteurs impliqués dans le projet de requalification de ce quartier.

De manière plus ou moins explicite, nous savons que l'histoire des quartiers, comme celle des villes, n'est pas seulement produite par les décideurs publics, les services techniques, les architectes, les urbanistes mais aussi par les habitants et les usagers de ces territoires. Et « toucher sensiblement à l'habitat, aux trames viaires, aux espaces

publics et aux équipements d'un quartier », c'est nécessairement « toucher les habitants ».

Dès lors, se pose une première question centrale : est-il possible de mobiliser, et de quelle manière, les habitants dans le processus de fabrication d'une requalification urbaine d'un quartier populaire ? Mais au-delà de cette question, la démarche de concertation auprès des habitants du Blosne est venue aussi interroger les méthodes de fabrication des quartiers entre ceux qui traditionnellement projettent, conçoivent, programment et construisent la ville. Comment et selon quels principes les « maîtrises d'ouvrage » (élus, porteurs de projets, services techniques...), et les « maîtrises d'œuvre » (urbaniste, architecte, bureau d'études...) habitués à se partager les rôles, acceptent de donner une place aux habitants, aux acteurs associatifs et économiques que nous désignons sous le terme de « maîtrise d'usage ».

Concertation préalable

Par délibération en date du 18 juin 2007, la Ville de Rennes a engagé la concertation préalable à la création d'une ou plusieurs ZAC sur le quartier du Blosne visant à une requalification urbaine d'ampleur à l'échelle de ce quartier de 200 hectares regroupant 18 500 habitants.

Le projet de quartier étant appelé à s'inscrire dans la durée, les élus de la Ville de Rennes ont souhaité que les études et réflexions soient largement partagées dans le cadre d'une démarche participative d'envergure qui dépasse le strict cadre réglementaire de la concertation. Elle a pour ce faire sollicité l'appui de l'IAUR et de l'AUDIAR.

Au total, on estime que 2 000 personnes ont participé jusqu'en 2014 de manière significative à au moins une action de concertation et 1 000 habitants ont exprimé leurs ressentis et leurs propositions pour le quartier lors d'une

GILBERT GAULTIER est le directeur de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de Rennes.

ANNAÏG HACHE travaille à l'Agence d'urbanisme de Rennes, plus particulièrement en charge de la concertation et des modes de vie. Ils ont tous les deux accompagné les travaux de concertation menés à l'échelle du quartier du Blosne.



RICHARD VOLANTE

enquête réalisée dans chacun des immeubles du Blosne. Le public a évolué depuis 2010, avec une présence de plus en plus importante des locataires, des jeunes et des enfants. Cette évolution a été possible grâce à la mise en œuvre de méthodes diversifiées sur des temps variés (en journée, en soirée, le week-end) et des visites de terrain (au Blosne, dans d'autres quartiers rennais, à Nantes, Brest, Berlin et Barcelone). Certaines actions visent à faire connaître et à appréhender le projet dans son ensemble, d'autres sont animées au plus près des habitants, au pied des tours, pour enrichir le projet d'aménagement d'un îlot particulier (permanences à l'atelier urbain, caravane de l'atelier urbain mobile au pied des tours, ateliers créatifs, votes, forums du projet de quartier...).

Trois leviers

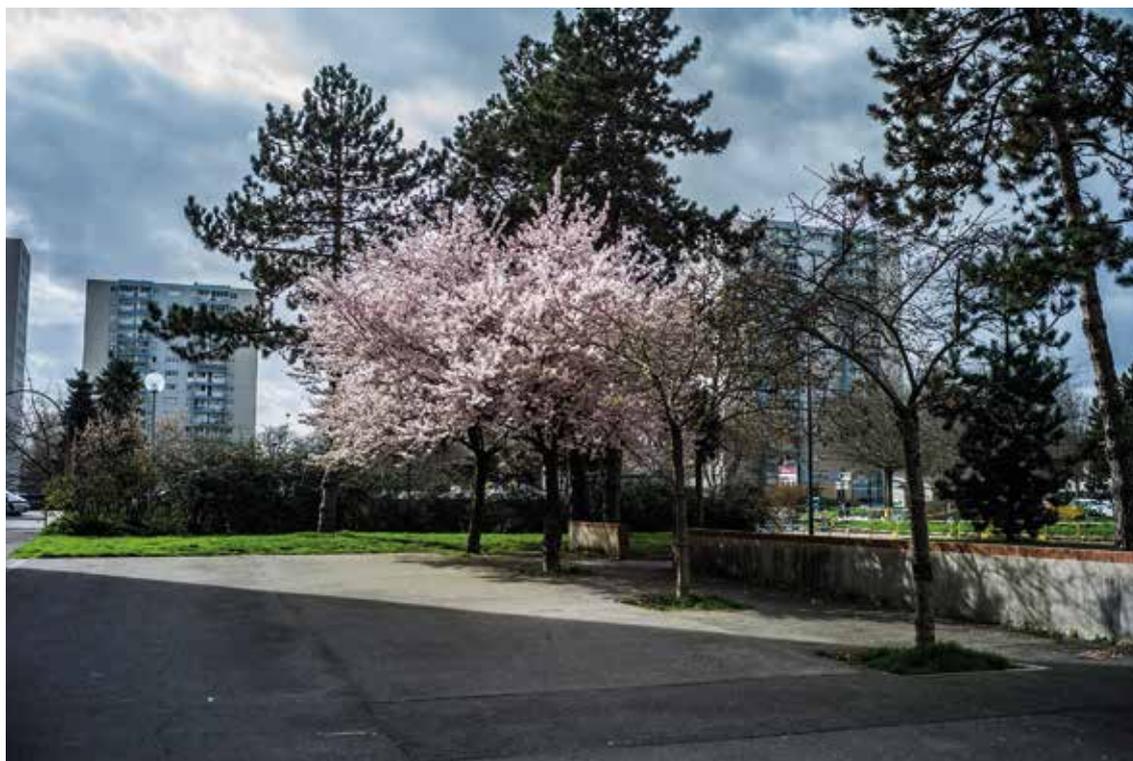
Trois leviers ont permis de lancer une dynamique de participation des habitants : l'atelier urbain, la mise en place d'ambassadeurs du projet urbain et les voyages

d'études. Ces actions ont permis de mobiliser, de former les habitants à la notion de projet urbain et de faire la connaissance des différentes personnes mobilisées par le projet urbain : élus, professionnels des services, professionnels mobilisés par les bailleurs sociaux, promoteurs, urbanistes, architectes. Ces échanges ont été les éléments fondateurs d'une démarche collective de reconnaissance réciproque du rôle et du potentiel de chaque acteur.

L'atelier urbain a été le premier outil de contact avec les habitants mis en place par la Ville de Rennes sur le quartier. Il s'agit d'un lieu physique d'information d'échange et d'expression situé au cœur du quartier. Son rôle est d'informer et d'accueillir les habitants du quartier ainsi que tous ceux qui le souhaitent pour leur donner des informations. Il est aussi vecteur et animateur des actions de concertation, à travers l'accompagnement des habitants, la mise en place d'ateliers de créativité. Cet atelier urbain est devenu mobile par la caravane « Le

Square de Nimègue.
Son aménagement s'est inspiré
des solutions développées
à Berlin et découvertes
lors d'un voyage d'études.





RICHARD VOLANTE

Blosne en marche ! » qui se déplace dans le quartier au gré de l'actualité du projet et des initiatives des acteurs du quartier. Cette caravane permet d'aller vers les habitants sur les places et dans les squares, au plus près de chez eux ; de mettre en place des actions de sensibilisation à l'urbanisme, à l'architecture et au projet urbain.

Sur proposition de l'élu du quartier, 100 ambassadeurs du projet urbain, répartis géographiquement sur l'ensemble du quartier du Blosne, volontaires, ont été désignés par la Ville de Rennes. Ces personnes ont été informées prioritairement sur le projet urbain, avec obligation d'en faire la critique en toute liberté, mais aussi d'émettre des propositions. Ils ont eu également pour mission d'être des relais auprès des autres habitants, et/ou de le présenter à des personnes extérieures au quartier (lire ci-après l'article de Christine Barbedet).

Pendant cinq jours, à Berlin, puis à Barcelone, un voyage d'études a réuni un groupe d'une centaine de personnes, composé d'ambassadeurs, d'associations, d'élus, de bailleurs sociaux, de promoteurs, de tech-

nicien de la Ville, de commerçants, d'étudiants. Ces voyages mixtes, suivis de temps de restitution, ont permis de nombreux échanges, des regards croisés et « d'exporter » des idées susceptibles d'être introduites au projet urbain du Blosne.

Diagnostic d'usage

Différentes actions complémentaires ont été mises en œuvre visant à produire des connaissances, des diagnostics partagés et des propositions qui ont été présentées à la maîtrise d'ouvrage et à la maîtrise d'œuvre. L'enjeu a été de mieux connaître et faire connaître l'histoire sociale de l'urbanisation du quartier, de compléter le diagnostic des experts par celui du diagnostic d'usage des habitants et de permettre enfin aux ambassadeurs et aux acteurs institués du quartier d'exposer leurs visions d'avenir et leurs propositions en termes de projet.

Un livre « Le Blosne. Du grand ensemble au vivre ensemble » (Ed. PUR, coédité avec l'IAUR), est issu d'un travail de groupe avec une douzaine d'habitants ;

repérage, recueil, enquêtes et lectures de documents relatifs à la ZUP Sud et au Blosne, ont été réalisés sur une durée de trois ans. Cet ouvrage a su relever les défis suivants : dépasser le sentiment d'une ZUP née de rien, sans origine et faire ressurgir ce qui a été détruit comme une part rêvée mais fondée d'un patrimoine commun, montrer que le Blosne peut être tiré vers le haut et être fier de ce qui s'y développe ; lutter contre l'image dégradée du quartier et sa stigmatisation.

Afin de mieux saisir le vécu des habitants, de leur permettre d'établir leur propre diagnostic, d'émettre des propositions pour le quartier et donner leur avis sur le projet urbain, la Ville de Rennes a souhaité que soit réalisée une enquête de grande ampleur à hauteur de 1 000 questionnaires. Si cette enquête vient en complément des ateliers de créativité et autres actions mises en place, elle a surtout permis de donner la parole à des habitants qui ne peuvent ou ne veulent pas participer à ces différentes actions et réunions publiques et de prendre le pouls.

Temps de concertation

L'approche de la phase opérationnelle et la décision des élus de la Ville de Rennes d'activer la phase de réalisation de la ZAC Blosne-Est ont enclenché une dynamique de concertation à l'échelle des îlots d'habitation afin de recueillir sur chaque secteur les perceptions du projet urbain et les ajustements souhaités par les résidents. Ce temps de la concertation a permis de mettre les habitants en mode « ressources » pour disposer d'informations précises sur les nouvelles constructions prévues et sur les aménagements des espaces intérieurs aux îlots. Il a également permis de réaliser une étude sur les potentiels de ressources des acteurs socio-économiques du quartier.

Débloquer les imaginaires

Afin d'engager une concertation sur le projet urbain des urbanistes et au plus près des lieux d'habitat, une commission de secteur a été mise pour chacun des 12 secteurs opérationnels de la ZAC Est. Ces commissions se sont déroulées, in situ, sur plusieurs jours par la présence de l'équipe de concertation autour de la caravane itinérante. À l'aide d'outils de communication adaptés (plans et maquette distinguant les bâtiments existants et les nouvelles implantations), cet atelier présente

le projet pour l'îlot d'habitation. Une balade urbaine est ensuite organisée permettant la présentation précise sur site du projet urbain dessiné par les urbanistes. Les trois maîtrises sont présentes, élu de quartier, services chargés de l'aménagement, bailleurs sociaux, urbanistes du projet et tous les habitants qui le souhaitent. Chacun peut alors disposer d'une meilleure visibilité sur l'implantation des nouveaux bâtiments et une possibilité de travailler avec les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre sur le réaménagement des cœurs d'îlots, au moment des phases pré-opérationnelles. Ces actions ont permis de réaliser des ajustements sur le plan-masse, mais supposent, pour être crédibles aux yeux des habitants, d'être poursuivies au fur et à mesure de l'avancement des projets au véritable programme retenu. De la capacité des maîtres d'ouvrage à intégrer concrètement les observations et les propositions des habitants dépendra leur niveau d'acceptabilité du projet réellement construit.

L'exemple du square de Nimègue

L'aménagement du square de Nimègue a fait également l'objet d'un temps de concertation et de réalisation originale : plantations, graff au sol, aire de jeux pour les enfants, jardin éphémère... La démarche et le travail réalisés avec les habitants en lien avec la maîtrise d'œuvre du service des jardins et la collaboration avec la Direction de la Vie Associative et de la Jeunesse de la Ville de Rennes montrent un résultat enthousiasmant permettant d'être reconduit sur des opérations similaires pour la suite. Des temps festifs ont marqué et valorisé la démarche innovante et participative d'aménagement du square. Le square de Nimègue a été réaménagé sur l'idée, ramenée de Berlin par des habitants, d'installer des jeux propices à l'éveil sensoriel des enfants, utilisant des matériaux naturels.

Intégrer les initiatives locales

Afin de repérer les nouveaux projets socio-économiques sur le quartier du Blosne, l'IAUR et l'Audiar ont conduit une étude permettant d'identifier les « Capteurs de projets pour le quartier », à savoir toute personne susceptible de conduire ou de connaître un projet, ou un acteur désirant installer son activité sur le quartier. Ce travail a abouti à la rédaction d'un carnet de suivi des projets socio-économiques qui recense, détaille et met en lien tous les acteurs ayant un projet économique ou



social sur le quartier. C'est un outil destiné aux personnes impliquées dans la conception et la construction du projet urbain (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, bailleurs, promoteurs), afin de les aider à intégrer ces initiatives locales dans leur programmation. Ce travail d'inventaire des activités socio-économiques implantées sur le quartier vise à faciliter l'émergence des initiatives du territoire.

Faire travailler ensemble les trois maîtrises

Les actions engagées avec les habitants visent à les qualifier comme une véritable « maîtrise d'usage » et à les reconnaître comme une composante essentielle du processus de fabrication du projet en association avec les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre engagés dans ce projet.

Le rappel des actions entreprises avec les habitants met bien en évidence cette implication croisée avec la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre.

La concertation a permis aux habitants d'enrichir le diagnostic porté par les urbanistes, les bureaux d'études et de réfléchir collectivement à l'évolution du quartier. Sont nées de ces actions de nombreuses propositions sur l'économie, le commerce, les déplacements, la convi-

vialité, la vie associative et culturelle, les aménagements de proximité...

L'enjeu est d'articuler très précisément les travaux de chacune de ces maîtrises et de concrétiser les idées issues de la concertation dans les décisions politiques et les contraintes budgétaires et réglementaires. Pour y parvenir, il est nécessaire de créer une plate-forme de concertation animée par un tiers qui ne soit pas une des trois maîtrises en action.

Nécessaire médiation

L'impact de la concertation sur le projet urbain peut être observé dans plusieurs aménagements déjà réalisés et représente des premiers résultats encourageants. Les habitants ont pu développer leur imaginaire, leur connaissance de projets urbains dans d'autres quartiers de Rennes, d'autres villes françaises (Nantes, Brest, Dinard) ou étrangères (Berlin, Barcelone). Ils ont été reçus sur place par des élus, des professionnels, et pour suivi les échanges sur le quartier lors des différents temps collectifs d'informations et de débats (forum du projet urbain) pour être ainsi reconnus dans leur rôle d'ambassadeur du projet urbain et prendre ainsi conscience de leur pouvoir d'agir.

Pour autant, ces mêmes habitants évoquent souvent le risque « d'avoir le sentiment de faire des propositions pour rien », « que tout est déjà décidé en haut lieu, sans eux » et qu'en dernier ressort, « leurs avis et leur mobilisation n'auront servi à rien ». Si nous semble-t-il, les habitants ont déjà eu un impact sur le projet de quartier, le risque de perdre de vue certaines propositions existe. Les engagements pris en termes de méthodologie de concertation apparaissent quelque peu oubliés en raison de la phase opérationnelle. La capacité d'oubli est importante, d'autant plus que les équipes chargées de la mise en œuvre du projet ne sont pas les mêmes que celles en charge de sa conception, les professionnels changent sans avoir toujours transmis la mémoire du travail réalisé.

L'échange d'information et un dialogue régulier, avec les élus et les acteurs du projet, semblent être, pour les habitants, une condition impérative pour la poursuite de leur investissement dans la réflexion partagée sur l'avenir du quartier. C'est ce qui rend encore plus nécessaire le rôle de tiers médiateur assuré par l'IAUR et l'AUDIAR entre les trois maîtrises tout au long du projet. ■



RICHARD VIGARIÉ



PAROLES D'HABITANTS

Les ambassadeurs du Blosne haussent le ton !

RÉSUMÉ > *Pas facile d'être ambassadeur du projet urbain ! Après l'enthousiasme des débuts, une forme de défiance s'est progressivement installée entre les habitants et la maîtrise d'ouvrage du quartier du Blosne, au point de menacer la poursuite de la concertation. Pourtant, depuis mars 2015, la dynamique semble repartir sur de nouvelles bases.*



RENCONTRE > **CHRISTINE BARBEDET**

« Début 2010, une annonce de la Ville de Rennes parue dans le journal *Ouest-France* proposait aux habitants de travailler sur le projet de renouvellement urbain du quartier. Ma candidature a été retenue, dans un premier temps comme ambassadrice suppléante », se souvient Odile Cardin. Cette jeune retraitée installée au Blosne depuis 2000 souhaite approfondir sa connaissance de ce qu'elle considérait alors comme un quartier « dortoir ». Le parcours de Jean-Luc Valentin est similaire. « Arrivé en tant que locataire en 1989, je suis devenu propriétaire. Quand j'ai été plus disponible, je me suis engagé dans le comité de quartier, le centre social... » En visite à l'Atelier urbain, chargé du suivi du projet de renouvellement urbain, l'animatrice lui propose de devenir ambassadeur. « Je souhaitais m'impliquer dans le processus d'évolution du quartier, j'ai trouvé que c'était une belle opportunité ».

Jean-Luc Valentin
et Odile Cardin,
ambassadeurs du Blosne.





L'aire de jeu du square de Nimègue et ses aménagements naturels.

RICHARD VOLANTE

Pour rappel, le dispositif des « ambassadeurs » est impulsé, en janvier 2010, par Frédéric Bourcier, alors adjoint PS à l'urbanisme et élu du quartier du Blossne. « Le dispositif ambassadeur s'est créé avec l'objectif de permettre aux habitants d'enrichir leurs connaissances sur l'aménagement du quartier et des villes en général, de donner leur avis, de défendre des idées qui semblent importantes pour le quartier, de défendre l'image du quartier et d'échanger avec d'autres personnes, habitants, urbanistes, experts de la ville, élus... », rapporte la « Synthèse des principales actions de concertation menées pour le projet de renouvellement urbain du Blossne » par l'IAUR et l'AUDIAR. L'Institut d'aménagement et d'urbanisme de Rennes et l'Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise, mandatés par la Ville de Rennes, assurent le suivi de cette concertation.

Interface entre habitants et décideurs

En 2010, une centaine d'ambassadeurs s'engage sans compter : ateliers à raison d'une fois par mois, échanges

avec la population, permanences... « Être ambassadeur, c'était faire l'interface entre les habitants et les décideurs. Nous devons présenter ce qu'était le projet et aussi faire remonter les doléances. » Odile l'affirme haut et fort : « Nous n'étions pas là pour faire passer la pilule comme je l'ai entendu dire, car nous n'étions pas toujours d'accord ». Pour autant, elle explique adhérer à ce qu'elle nomme le cœur du projet : « La population du quartier a baissé de 30 %, les écoles et les commerces sont en danger. Il nous faut construire 2 000 logements pour accueillir une nouvelle population, mais pas question de le faire sur les espaces verts ! Il ne reste plus que les parkings... ». Elle sait ce point très sensible. Pas toujours facile d'expliquer, constate Jean-Luc. « Je vis dans un secteur où les propriétaires sont âgés et ne se sentent pas vraiment concernés ».

Au fil du temps, les participants affinent leurs connaissances. « Les ambassadeurs, habitants, se sont mis en projet. Ils ont acquis une culture urbaine, une culture d'aménagement en assumant des allers et retours cri-

tiques et constructifs avec les professionnels, les élus et les techniciens mandatés par la Ville de Rennes ».

Deux voyages d'étude à Berlin et Barcelone

Cette concertation a été marquée par deux voyages, à Berlin et Barcelone. Et Odile de préciser que ces voyages d'étude, effectués dans des conditions spartiates, ont été financés en partie « par les impôts des contribuables, comme m'a dit un habitant ! » mais aussi par des partenaires extérieurs. Être ambassadeur n'a pas toujours été une position facile, mais ô combien enrichissante, affirment Odile et Jean-Luc.

« À Berlin, j'ai été surprise de voir la réhabilitation de la ville Est », note Odile. « Il y avait aussi les espaces verts et les jeux pour les enfants. Nous avons rencontré des habitants qui travaillaient sur leur quartier un peu comme on nous proposait de le faire au Blosne. Un architecte allemand nous a expliqué comment on pouvait rehausser des immeubles. Et personnellement, pendant le voyage, j'ai fait la connaissance d'une voisine, devenue une amie ».

Jean-Luc a participé au voyage à Barcelone : « Une ville bizarrement construite avec ses îlots carrés et au cœur une place centrale, une école... De l'extérieur, tout semble calme, mais à l'intérieur, c'est bouillonnant. » Jean-Luc a travaillé sur le parc en réseau. « Nous avons découvert le parc Jean-Nouvel à Barcelone, avec sa voûte arbustive au-dessus de la rue. On pourrait reproduire cela ici avec nos 45 % d'espaces verts ! ». C'est à cette occasion que naît née l'idée de la Rambla du Blosne...

Silence radio depuis fin 2013

La dernière rencontre avec les représentants de la Ville de Rennes a lieu six mois avant les élections municipales, fin 2013. Changement d'élus de quartier et d'adjoint à l'urbanisme, silence radio. « Les habitants continuaient de nous interpeller et surtout, nous entendions des rumeurs... », commente Odile. « À l'atelier urbain, tout le monde était dans l'expectative », souligne Jean-Luc.

Invitée à la Fabrique citoyenne de la Ville de Rennes pour réfléchir sur le quartier, Odile s'agace. « On nous a ressorti les gommettes et les Post-it... Franchement, on a eu l'impression qu'on se moquait de nous ! ».

À l'occasion de l'inauguration de l'aménagement du square de Nimègue, des ambassadeurs se retrouvent. « Nous ne pouvons pas en rester là », explique Jean-Luc. Un collectif se constitue en janvier. Un manifeste est remis aux élus avec une proposition de rencontre. Il est écrit : « Sans information depuis plus d'un an, nous demandons fermement des éclairages sur l'état actuel de ce projet urbain qui est aussi le nôtre et n'appartient pas seulement aux élus ou aux services, même s'ils ont la charge de le piloter (...) En accord avec les principes généraux de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de février 2014 et la charte rennaise de la démocratie locale de janvier 2015, nous demandons expressément à continuer à être des acteurs de la transformation de notre quartier dont nous sommes aussi les usagers habitants, en respectant le travail déjà réalisé (...) Pour assurer ce basculement entre les phases de programmation et d'opération, mais aussi pour envisager la suite sur le Blosne Ouest, nous demandons avec détermination : un message fort en direction des habitants du Blosne ; la mise en place d'une véritable maison du projet urbain ; la présence d'une équipe de professionnels de l'accompagnement, de la mobilisation des habitants ».

Mars 2015 : rencontre avec les élus

La rencontre entre les élus et cette « plateforme pour la réalisation du projet urbain » se tient le 10 mars dernier. Le collectif demande la mise en place d'un conseil de quartier rénové avec des financements spécifiques. Dix thèmes prioritaires dans le quartier sont relayés par les habitants. Citons les commerces, le conservatoire - « un vrai cadeau pour les habitants » -, la mise en place de commissions de secteur, associer les habitants aux appels d'offres des projets d'aménagement, les écoles, le parc en réseau, les activités économiques, la maison du projet, la rénovation des copropriétés, la vie associative...

« La municipalité, attentive, a annoncé que l'AUDIAR et l'IAUR seraient reconduits dans leur mission d'accompagnement », rapportent les membres du collectif. « Nous espérons vraiment que nous repartirons sur de bonnes bases. En tant qu'ambassadeur, j'ai vécu une belle expérience », conclut Jean-Luc. Et Odile d'ajouter : « je pense que nous avons vraiment fabriqué de la citoyenneté ! » ■

LOGEMENTS, BUREAUX, GÉNÉRATIONS

Habitat : le défi de la mixité

RÉSUMÉ > *C'est l'une des grandes tendances du moment : comment favoriser la mixité des usages dans l'habitat, en partageant logements et bureaux, ou en facilitant les échanges intergénérationnels ? Séduisante dans son principe, la mixité se heurte à de nombreux obstacles, techniques, réglementaires ou sociétaux. Le point sur deux projets rennais emblématiques de cette approche innovante : l'immeuble de bureaux et logements Eurosquare, porté par le groupe Giboire, et la résidence intergénérationnelle de Néotoa, dans le quartier de Beaugard.*



TEXTE > **XAVIER DEBONTRIDE**

Dans le nouveau quartier EuroRennes, le futur immeuble Eurosquare, à l'extrémité de l'avenue des Français-Libres, devrait être le premier bâtiment mixte abritant à la fois des bureaux et des appartements. Porté par le groupe immobilier rennais Giboire, il offrira 5 niveaux d'activités et de bureaux et 3 niveaux de logements à l'horizon 2017.

Plus au nord, dans le quartier Beaugard-Quincé, c'est à la création d'une résidence intergénérationnelle que travaillent les équipes du bailleur social Néotoa, en proposant dans un même ensemble différentes fonctionnalités pour résidents jeunes et seniors, sans oublier des ateliers d'artistes.

Le point commun de ces deux programmes immobiliers rennais, a priori bien différents ? Chacun à leur manière, ils incarnent une nouvelle tendance dans l'art de faire la ville, en mariant les usages et les fonctions. La démarche, évidemment, demeure expérimentale, tant cette mixité bouscule les habitudes. « La mixité des fonctions n'est pas une nouveauté en soi : regardez les immeubles haussmanniens à Paris, qui abritent souvent des appartements et des activités professionnelles libérales (cabinets de médecins ou d'avocats, par exemple) !

Mais dans un immeuble neuf, cette mixité est plus compliquée à réaliser en raison des flux de circulation et de la gestion des copropriétés », analyse Xavier Hébert, directeur général du groupe Giboire, qui reconnaît que ce parti pris engendre des contraintes particulières. Dans le cas de l'immeuble Eurosquare, l'équipe d'architectes lauréate du projet, le cabinet parisien UAPS - créé par Anne Mie Depuydt et Erik Van Daele, il assure également la maîtrise d'œuvre urbaine de l'Île de Nantes - a choisi de ne pas différencier les destinations des étages par un traitement particulier de la façade. Toutefois, sans surprise, ce sont les étages élevés, les plus ensoleillés, qui accueilleront les logements, tandis que les bureaux constitueront le « socle » de l'immeuble. Une des questions sensibles à résoudre dans ce cas précis concerne le partage des espaces privatifs. Ainsi, l'accès aux bureaux pourrait finalement bénéficier d'une entrée distincte et sécurisée. Autre difficulté, d'ordre technique, celle-là : les hauteurs de plafond doivent être plus élevées dans les



CABINET UAPS

Le projet Eurosquare (groupe Giboire) comprend dans un même immeuble des étages de bureaux et des logements.



Le futur programme de Neotoa à Beauregard-Quincé comprendra des logements pour jeunes et seniors ainsi que des ateliers d'artistes.

bureaux pour tenir compte des « plafonds techniques ». Côté logements, et dans un souci de mixité également accru, le programme devrait proposer des « appartements kangourou », avec un T4 et un T1 accolés, qui pourrait accompagner l'évolution des besoins des propriétaires dans le temps.

Créer du lien

Cette préoccupation se retrouve dans le programme de résidence intergénérationnelle en cours de conception par Néotoa, dans le quartier Beauregard-Quincé, et qui devrait voir le jour à l'horizon 2018. « À travers ce programme, nous visons un triple objectif : lutter contre l'isolement des personnes âgées, créer du lien et s'ouvrir sur l'ensemble du quartier », explique Sandra Leblond, responsable du pôle « habitat pluriel » chez le bailleur social. Au programme : un ensemble de 119 logements locatifs sociaux et 85 logements en accession (aidée, intermédiaire et libre), 6 ateliers d'artistes (dont 2 dotés d'un logement), 41 logements adaptés aux personnes âgées (soit le tiers du programme). L'une des originalités du projet, conçu par le cabinet d'architecture rennais a/LTA, consiste à proposer 8 logements associés : il s'agit d'offrir une pièce partagée entre deux logements, l'un à vocation familiale et l'autre plutôt destiné à des seniors, dans une logique d'entraide et de lien intergénérationnel. « Nous travaillons sur ces questions innovantes avec la

Chaire Habitat Intelligent de la Fondation Rennes 1, animée par Michele Dominici », confie Sandra Leblond, qui reconnaît que l'une des difficultés sera de trouver les locataires « compatibles » et intéressées par cette démarche inédite. À coup sûr, l'approche traditionnelle de l'attribution des logements sociaux fondée sur des critères purement socio-économiques ne pourra suffire à déterminer le voisinage idéal !

Toujours dans cette optique de mixité et d'ouverture, la résidence proposera également un lieu de convivialité, dans un chalet à l'extérieur du bâtiment principal, ouvert sur des jardins partagés. Il sera accessible aux habitants et aux associations du quartier, abritera une buanderie et le bureau de l'agent de proximité en charge de la résidence. Les ateliers d'artistes, quant à eux, renverront comme un clin d'œil aux collections du Fonds régional d'art contemporain (FRAC) tout proche. « Nous souhaitons que les artistes qui s'y installeront créent une œuvre pour la résidence », explique Sandra Leblond.

Chacun dans leur domaine, le programme Eurosquare et la résidence intergénérationnelle de Beauregard (qui n'a pas encore de nom commercial !), proposent des pistes intéressantes pour faire la ville autrement. L'un comme l'autre n'ont pas fait le choix de la facilité. Rendez-vous dans trois ans pour vérifier comment et jusqu'où la générosité de l'intention initiale s'est concrétisée dans la construction. ■



MOBILITÉS ET PROSPECTIVE

Quel impact de la LGV sur Rennes en 2040 ?

RÉSUMÉ > L'achèvement de la Ligne à grande vitesse (LGV) entre Le Mans et Rennes mettra Rennes à 1 h 26 de Paris dès 2017. Cette perspective motive d'importants projets d'urbanisme, à commencer par l'opération EuroRennes, le nouveau centre de congrès des Jacobins ou la 2e ligne de métro. Mais l'impact de la LGV n'a rien d'assuré : plusieurs scénarios doivent être envisagés, ne serait-ce que pour prévenir un éventuel échec.



TEXTE > GUY BAUELLE et ROMARIC NÈGRE

Quel sera l'impact de l'arrivée de la LGV à Rennes sur le développement de l'agglomération ? Chacun espère que les retombées de cet investissement de plusieurs milliards seront maximales... tout en s'interrogeant sur l'effectivité de l'effet d'entraînement attendu.

Nœud ferroviaire stratégique

La construction de la Ligne ferroviaire à grande vitesse Bretagne-Pays-de-la-Loire est en effet un événement de grande importance comme il s'en produit rarement dans l'histoire d'une ville de la dimension de Rennes. Cette liaison permettra aux TGV de circuler à pleine vitesse sur l'intégralité du trajet entre Rennes et Paris, soit un gain de 37 minutes. Vu le poids des relations avec la capitale dans la totalité des liaisons ferroviaires au départ de Rennes, on est effectivement en droit d'attendre des effets majeurs de ce raccourcissement du temps de trajet.

Cette nouvelle infrastructure réduira naturellement aussi les temps de transport vers les autres villes desservies comme Laval ou Le Mans, mais également, fait moins connu, vers d'autres destinations comme Angers et Nantes puisque la « virgule de Sablé » permettra de faire



Géographe, GUY BAUELLE est professeur d'aménagement de l'espace et urbanisme à l'université de Rennes 2 (laboratoire ESO). Il est membre du comité de rédaction de *Place Publique Rennes*.

ROMARIC NÈGRE est doctorant en géographie-aménagement au laboratoire ESO (UMR 6 590 CNRS, Université Rennes 2).

circuler des TER-GV, c'est-à-dire des trains régionaux lancés à plein régime (220 km/h.) sur les voies LGV, et de rejoindre de la sorte Angers en moins d'1 h 30 (contre 2 h 10 actuellement en passant par Nantes). Rennes et Nantes seront ainsi notablement rapprochées via Sablé, avec la possibilité de doubler la fréquence des trains entre les deux préfectures régionales pour atteindre un cadencement digne de ces métropoles, si médiocrement reliées pour le moment.

La réalisation de la LGV s'inscrit en outre dans un projet plus global dit LNO BPL (Lignes Nouvelles Ouest Bretagne-Pays-de-la-Loire) qui assure la modernisation de sections de voies vers Brest et Quimper, si bien que les temps de parcours vers ces deux villes (et celles situées sur le parcours) seront aussi réduits, à plus longue échéance cependant.

Importants projets urbains

Ces bouleversements imminents (2017, c'est demain) et futurs (sans doute 2030) justifient amplement les ambitieux projets d'urbanisme menés à Rennes, notamment EuroRennes, ce vaste programme visant à transformer en profondeur le quartier de la gare sur le plan architectural, fonctionnel et paysager en lien avec la réalisation d'un pôle d'échanges multimodal (PEM). Sont envisagés quelque 125 000 m² de bureaux, 1 400 logements, une vaste esplanade végétalisée par-dessus les rails... Le projet d'une tour-signal de 120 m dans l'îlot Féval, côté sud, est pour l'heure en suspens. Celle-ci aurait pourtant l'avantage de renforcer le prestige de Rennes, ville souffrant d'un déficit d'image, comme l'a constaté l'Agence d'urbanisme de Rennes elle-même. Cette lacune s'explique en partie par l'absence d'un puissant symbole architectural « iconique » permettant de l'incarner et de l'identifier immédiatement. Un tel immeuble de grande hauteur, comme on en trouve dans toutes les grandes métropoles, servirait de porte-drapeau, de produit phare susceptible d'améliorer le rayonnement international de Rennes en faisant office de « produit d'appel ».

Plusieurs autres projets d'urbanisme viennent accompagner l'arrivée de la LGV : la Cité internationale Paul Ricœur pour l'accueil des chercheurs étrangers à deux pas de la gare ; la ZAC Baud-Charbonnet dont les premières résidences seront livrées dès 2015 et qui prévoit à terme 2 600 logements et 90 000 m² de surfaces tertiaires, en particulier sur « l'axe des gares » est/ouest où

un transport collectif en site propre est prévu le long des voies ferrées ; le Centre des Jacobins qui accueillera ses premiers congressistes en 2018, à trois stations de métro de la gare ; la seconde ligne du métro qui entrera en service en 2019 et dont la gare sera l'une des deux seules correspondances avec la ligne actuelle.

Ces grands projets disent à quel point l'arrivée de la grande vitesse ferroviaire à Rennes suscite d'importants espoirs. Pourtant les antécédents d'autres agglomérations déjà desservies par une LGV en France comme à l'étranger montrent que l'effet d'entraînement attendu d'un tel investissement n'est pas toujours au rendez-vous. D'ambitieux centres d'affaires programmés à l'occasion de la réalisation de Lignes à grande vitesse ont soit été revus à la baisse, comme le quartier Novaxis conçu à l'occasion de l'inauguration du TGV Atlantique au Mans, soit carrément mis en péril en raison d'une conjoncture désastreuse pour l'immobilier de bureaux, comme Euralille dans les années 1990. Le projet EuroRennes lui-même semble d'ailleurs n'être lancé qu'avec une certaine prudence. Les cas d'échec retentissant de vastes opérations d'aménagement hasardeuses lancées en Espagne en lien avec la construction de lignes à grande vitesse invitent effectivement à ne pas pécher par excès de confiance.

Ces éventualités d'un impact limité, voire d'un ratage, conduisent à envisager différents scénarios d'impact possible de la LGV sur la dynamique rennaise au niveau local, en complément de scénarios plus globaux élaborés à l'échelle du Grand Ouest et pour Rennes dans son cadre régional.

La LGV et Rennes : quatre scénarios d'impact

Les variables prises en compte ici concernent le développement économique, l'habitat, la démographie et les transports urbains. Il s'agit d'envisager plusieurs cas de figure susceptibles d'intervenir à l'horizon 2040 suite à l'arrivée de la LGV en 2017.

SCÉNARIO 1 : le développement à grande vitesse, scénario rêvé

C'est le scénario idéal, dit normatif, autrement dit la dynamique logiquement rêvée par les autorités municipales et métropolitaines mais aussi par les partisans de la grande vitesse ferroviaire. Dans ce cas de figure optimal, la LGV sert de locomotive au développement



Conçu par le cabinet d'architectes Hamonic + Masson et porté par Poste Immo et Icade, le futur immeuble de bureaux Urban Quartz, situé pont de l'Alma, sera le premier bâtiment d'EuroRennes à être livré, en 2017.



HAMONIC-MASSON

local. La réduction à moins d'une heure trente du trajet vers Paris et l'amélioration notable des liaisons avec Roissy creuse l'écart avec Nantes dans un premier temps avant l'ouverture de l'Aéroport Grand Ouest (AGO) à Notre-Dame-des-Landes qui stimule la croissance nantaise. Mais Rennes tire également ensuite profit de cette combinaison exceptionnelle d'une desserte ferroviaire performante et de la proximité de l'AGO, érigé en hub par de grandes compagnies aériennes du fait de l'encombrement de Charles-de-Gaulle et accessible par LGV depuis Rennes. Cette accessibilité multimodale combinée à de moindres coûts fonciers et immobiliers (en comparaison de la région parisienne) incite nombre de services aux entreprises et de sociétés à relocaliser à Rennes une partie de leur activité ou à déployer leurs filiales et antennes de préférence à d'autres métropoles. L'attractivité de la Bretagne facilite le recrutement des ingénieurs, techniciens et cadres nécessaires à la société de la connaissance et à l'économie numérique qui connaissent une expansion continue (notamment la

téléphonie mobile, spécialité locale), faisant de Rennes une métropole technopolitaine enviée, échappant à la congestion (francilienne et toulousaine) et proche de la mer. Rennes s'internationalise en attirant chercheurs et classes créatives et compte désormais sur la carte d'Europe grâce aux tours d'affaires et d'habitation construites dans le périmètre de la gare. Les projets urbains confortent le développement économique en assurant fluidité des transports urbains, qualité de la vie et mixité sociale (grâce à la maîtrise foncière facilitée par les importantes rentrées fiscales).

SCÉNARIO 2 : Rennes à l'arrêt, scénario catastrophe

C'est le scénario inverse de l'échec, faute d'avoir anticipé les mutations profondes des communications. En raison de son coût excessif, le TGV est concurrencé par les mobilités alternatives banalisées : covoiturage, liaisons autocar bon marché entre villes françaises, aérien low cost qui ont connu une expansion spectacu-

laire. Même la Deutsche Bahn, qui avait racheté une SNCF en cessation de bilan, renonce à moderniser ses infrastructures dans l'Ouest, concentrant ses efforts ailleurs sur ses liaisons internationales à forte clientèle d'affaires devenues seules rentables. Les difficultés du TGV nuisent au trafic de la gare rennais, qui stagne puis décline, ruinant les espoirs de croissance rennais fondés sur le rail. Les moyens de télécommunication numérique instantanée, conviviale et massive ont plus globalement réduit les besoins de contact direct et donc de déplacement. L'échec consécutif d'EuroRennes, quartier d'affaires surdimensionné, pèse lourdement sur les finances locales dans un contexte critique, compromettant les grands projets d'urbanisme engagés par excès d'optimisme. Les promoteurs évitent durablement le pôle rennais, se tournant vers de métropoles de plus grande taille, mieux placées en Europe et dans la nouvelle économie mondialisée.

SCÉNARIO 3 : Rennes en douceur, scénario vert

En 2040, les valeurs écologiques se sont définitivement imposées. La vitesse, la performance et la compétition ne sont plus les références dominantes. Aussi la LGV est-elle intégrée à une stratégie plus globale de développement durable. Le rail est préféré à l'avion, peu vertueux, compromis par le renchérissement du fuel et désormais lourdement taxé par l'Union européenne. Cela profite à Rennes, qui a misé sur le chemin de fer, plutôt qu'à Nantes dont l'aéroport souffre de la crise du ciel. Poussée par son électorat de classes créatives écologistes, connectées et avant-gardistes, Rennes a eu l'intelligence de prendre avant les autres des mesures renforçant l'effet d'entraînement de la LGV : cadence ferroviaire avec les autres villes de l'Ouest, système ferré de rabattement depuis les villettes compactes de sa périphérie, 3e ligne de VAL high-tech conçue par les chercheurs et ingénieurs rennais, élimination des véhicules non électriques de la ville-centre, optimisation de l'offre de mobilité instantanée grâce à la 8G permettant une intermodalité flexible par combinaison idéale de plusieurs moyens de locomotion douce, substitution maximale du numérique à la mobilité dans cette ville expérimentale hyperconnectée que tous viennent visiter. Pour échapper au risque d'une croissance spéculative débridée, Rennes, ville verte et branchée exemplaire, choisit une expansion modérée, en douceur, préservant

la qualité du cadre de vie qui assure la pérennité de son modèle de développement.

SCÉNARIO 4 : Rennes (dé)multipliée, scénario de précaution

La LGV n'a pas eu l'impact attendu : après une phase de démarrage couronnée de succès, grâce à un cycle de reprise, à la croissance du secteur de la téléphonie mobile et de ses multiples applications et aux relocalisations sur le pôle de la gare d'un certain nombre d'activités tertiaires locales, l'effet escompté se révèle en définitive moins spectaculaire qu'espéré. De nouvelles incertitudes économiques ont provoqué un regain d'attractivité des métropoles européennes les plus globalisées, pénalisant l'expansion rennais. Aussi les projets urbains lancés à l'occasion de la LGV sont-ils modérés, leur programmation reportée, les plus coûteux abandonnés même. La ville devient dans le même temps multipolaire, l'attrait des quartiers d'affaires et commerciaux périphériques pour les habitants d'une agglomération qui s'est fortement étendue au-delà de sa ceinture verte conduisant à préférer ces sites extérieurs où s'érigent des edge cities plus ou moins planifiées, plus accessibles que la ville-centre. Prenant conscience du danger d'avoir misé exclusivement sur la LGV, les autorités réorientent en conséquence leurs investissements, jouant à la fois la carte du quartier européen centré sur la gare pour les activités à forte valeur ajoutée et forts besoins de mobilité et contacts en face-à-face malgré l'explosion numérique, et sur des centres d'emplois extérieurs, démultipliant en somme les lieux d'emplois, de commerce et d'activités de l'agglomération. Dans ce contexte, Via Silva, nouvelle vitrine technopolitaine et écologique, a finalement atteint ses objectifs de départ, relativisant du même coup les espoirs de croissance initialement focalisés sur l'arrivée de la LGV qui aura en fin de compte amélioré la compétitivité rennais mais sans exclusive.

Rappelons que la prospective ne prévoit pas l'avenir, elle vise simplement à se projeter dans l'avenir pour éviter d'être pris au dépourvu. Elle permet d'anticiper d'éventuelles ruptures (des événements ou des évolutions qu'on n'a pas vu venir). Elle dessine pour cela des scénarios réalistes, susceptibles d'advenir, afin d'orienter dès à présent les stratégies pour faire en sorte que le futur, que ne commande aucune fatalité, soit le plus conforme au scénario idéal souhaité. ■



ÉCOCITÉ

Où en est le projet Via Silva ?

RÉSUMÉ > Dernière zone urbanisable à l'intérieur de la rocade rennaise, le projet Via Silva a obtenu en 2009 le label national Écocité. Il prévoyait à l'origine la création d'un nouveau morceau de ville susceptible d'accueillir 40 000 habitants à l'horizon 2040. Mais le projet initial a fait l'objet de nombreuses critiques lors des dernières élections municipales. Il redémarre sur de nouvelles bases.



TEXTE > **XAVIER DEBONTRIDE**

C'est un dossier complexe dont la visibilité échappe au plus grand nombre. Pourtant, Via Silva devait être un modèle de développement durable, une sorte de laboratoire urbain qui devrait accueillir quelque 40 000 habitants et 25 000 emplois à l'horizon 2040, en privilégiant les déplacements collectifs, les modes doux et les mixités des fonctions, dans un environnement naturel préservé. C'est du moins le discours qui était tenu en novembre 2009, lorsque ce vaste espace de 650 hectares à dominante agricole à l'intérieur de la rocade rennaise (situé essentiellement sur la commune de Cesson-Sévigné) a reçu le label national ÉcoCité, reconnaissance officielle du caractère innovant de la démarche (lire encadré page suivante). Cinq ans plus tard, pourtant, le projet tarde à se concrétiser. Car Via Silva a accumulé les difficultés : son lancement a coïncidé avec le début de la crise économique et il a rapidement pris une tournure politique, notamment à Cesson-Sévigné où la campagne des élections municipales de 2014 s'est focalisée autour de cet aménagement. La victoire de l'équipe conduite par le candidat divers droite Albert Plouhinec s'est nourrie de l'oppo-

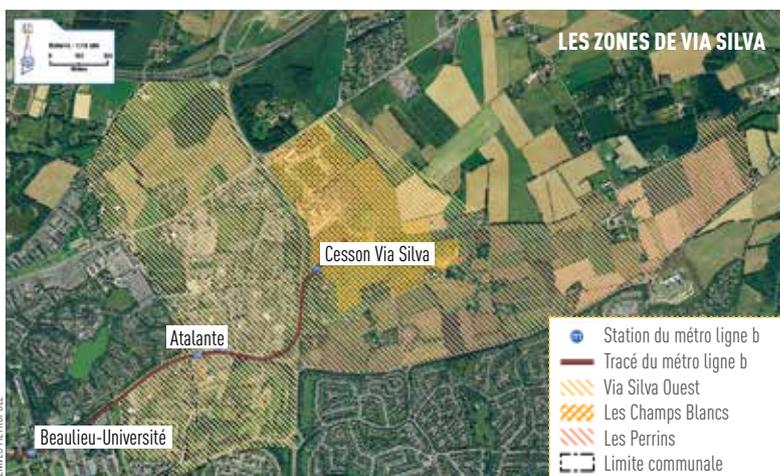
sition à certaines formes urbaines jugées trop denses et dont Via Silva aurait été l'incarnation.

La densité, question sensible

De fait, le projet initial, conduit par l'urbaniste Christian Devillers, chargé du plan directeur, a semble-t-il doublé effrayé la population par l'ampleur des chiffres annoncés et son calendrier très lointain. Difficile en effet pour les habitants, de se projeter à trente ans, même si le temps long de la ville exige cette mise en perspective ! Au lieu d'être fédératrice, la démarche a au contraire cristallisé les inquiétudes, notamment autour de la notion toujours sensible de densité, parfois mal interprétée, avec des rumeurs de construction de tours gigantesques dans le bocage rennais !

« C'est vrai, le projet a pu faire peur, reconnaît aujourd'hui Jean-Luc Gaudin, vice-président de Rennes Métropole délégué à l'aménagement et à l'habitat. Mais nous le retravaillons avec les élus cessonnois et

Ci-contre, chantier de bureaux dans la ZAC Via Silva Ouest.



Légende :

- Commerces services loisirs
- Équipement public
- Forêt ou bosquet
- Jardins communs



la Société publique locale d'aménagement Via Silva, créée fin 2013, en nous concentrant pour l'instant sur deux secteurs : Via Silva Ouest et la ZAC communale des Pierrins ». Le premier, à vocation essentiellement tertiaire, est tout proche du campus de Beaulieu et de Rennes Atalante. Il connaît déjà une réelle métamorphose avec l'implantation de plusieurs immeubles de bureaux emblématiques, dont Cap Gemini, Technicolor ou encore le tout récent siège de l'Institut de recherche technologique B-Com. Située elle aussi sur la commune de Cesson-Sévigné, le long de la route d'Acigné, la ZAC des Pierrins, créée en 2011, devait accueillir 400 logements dans un « espace paysager » de 40 hectares. C'est cette partie du projet qui avait nourri les oppositions et pour l'instant, peu de détails filtrent sur la nouvelle version en préparation.

Nouvelle organisation

Après une période de flottement dans la foulée des municipales, une nouvelle organisation s'est constituée ces derniers mois : le nouveau maire de Cesson Albert Plouhinec a pris la présidence de la SPLA (Société publique

Les principes de l'ÉcoCité

Lancé dans le cadre du Grenelle de l'environnement, le label Écocité a été délivré par l'État à 19 « grands projets d'innovation architecturale, sociale et énergétique », dont le projet métropolitain rennais Via Silva. À la clé, l'obligation d'en faire un véritable « laboratoire pour élaborer et construire la ville de demain », dans une logique de développement durable.

Ainsi, Via Silva devrait proposer des solutions innovantes en matière d'habitat durable, de nouveaux modes de transport et de déplacement, de mixités urbaines, de gestion des déchets, de solutions numériques, de performance énergétique, etc. L'État apporte un soutien financier à la démarche, dans le cadre du fonds « Ville de demain » issu du Programme d'Investissement d'Avenir, géré par la Caisse des dépôts, et dont le montant global s'élève à 700 millions d'euros.

locale d'aménagement) Via Silva, et c'est Jean Badaroux, le directeur général de Territoires publics, qui en assure désormais la direction générale déléguée. À présent, l'heure semble plutôt à l'apaisement. « Nous avons revu les formes urbaines dans le cadre d'un travail très constructif avec la Métropole. Il nous reste à finaliser l'équilibre financier du projet. Lors d'un conseil d'administration de la SPLA, qui se tiendra au plus tard début juillet 2015, nous acterons les grandes orientations de Via Silva, le nombre de logements à construire, la nature des équipements publics... », confie Albert Plouhinec, qui se montre plutôt confiant. À l'heure où nous bouclons ce numéro, le tribunal administratif n'avait pas encore rendu son verdict sur le Plan local de l'urbanisme cessonnois, voté en 2012. Mais il devait, sauf coup de théâtre, prononcer son annulation totale le 30 avril, au nom justement de perspectives de croissance démographiques jugées « irréalistes ». Selon le maire, qui estime qu'une telle décision viendrait conforter son analyse politique, cette annulation ne devrait pas, toutefois, entraîner de retard majeur sur la nouvelle version du projet Via Silva.

Prochains mois décisifs

De son côté, l'urbaniste Christian Devillers ne tient pas à s'exprimer publiquement à ce stade sur le sujet, mais il a fait savoir aux maîtres d'ouvrage qu'il craignait que le projet initial ne soit vidé progressivement de sa substance à la faveur de ce revirement sur la question de la densité. Il prévoyait en effet la desserte du cœur de l'écocité par la prolongation de la future ligne B du métro, pratiquement jusqu'à Thorigné-Fouillard, troisième commune concernée par l'emprise foncière de Via Silva. Pour que ce modèle fonctionne, le nombre d'habitants doit être suffisamment élevé dans un périmètre restreint afin de justifier la création de stations de métro et de lignes de bus à haut niveau de service, par exemple. C'est ce parti pris volontariste qui avait entraîné, à l'époque, le fameux chiffre symbolique des 40 000 habitants à terme (deux fois et demie la population cessonnoise actuelle), largement contesté aujourd'hui. On le voit bien, les prochains mois seront décisifs pour redonner de la lisibilité à un projet ambitieux mais qui a sans doute été pénalisé par des erreurs de communication à son démarrage. ■



RICHARD VOLANTE