HAL
open science

Urbanisme sur mesure, urbanisme en mesure

Elise Roy

To cite this version:

Elise Roy. Urbanisme sur mesure, urbanisme en mesure. Les nouvelles fabriques de la ville. Objets, référentiels et méthodes, Presses universitaires de Rennes, pp.165-176, 2018, Espace et territoires, 978-2-7535-7310-9. halshs-02186843

HAL Id: halshs-02186843

https://shs.hal.science/halshs-02186843v1

Submitted on 18 Jul 2019

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Elise ROY

URBANISME SUR MESURE, URBANISME EN MESURE

La recherche urbaine mesure depuis près de deux décennies les changements importants des modes de faire la ville. Par rationalisation d'une crise d'une puissance d'action directe des pouvoirs publics urbains, réclamant de savoir-faire avec l'ensemble des ressources mobilisables au fur à mesure de leur arrivée (PINSON, 2005), ainsi que par montée en charge d'une démocratie participative, on aurait désormais affaire à un urbanisme négocié, fabriqué chemin faisant (CHOMBART DE LAUWE, 2012 ; BONNET 2005), qui s'organise à l'aide de l'instrument emblématique que constitue le projet urbain (LASCOUMES, LE GALES, 2005). Les actions procèdent par itérations, nécessitant plus d'interactions entre les différents protagonistes du projet urbain. Cela est vrai pour le travail d'énonciation d'une stratégie globale de transformation du périmètre urbain concerné. Cela est également le cas pour le travail de mise en opérations immobilières et architecturales qui a été moins analysé. Pourtant, ce processus spécifique, où opération urbaine et opérations immobilières ont rendez-vous, où projet urbain et projets architecturaux ont rendez-vous, et où intérêts privés et intérêt général vont devoir s'ajuster, recèle d'informations utiles sur des « faits de régulation » à l'œuvre dans la fabrique urbaine contemporaine.

On peut adopter une vision socio-politiste de la régulation, où il s'agit de considérer la question de savoir quels sont les leviers à disposition de la puissance publique pour orienter les actions d'acteurs privés afin qu'elles servent au mieux les intérêts publics (GHORRA-GOBIN, VELUT 2006). C'est bien en ce sens que l'entend Yves Janvier lorsqu'il marque le pli d'un urbanisme qui serait devenu « affaire d'impulsion et de régulation » (JANVIER, 2001). Mais on peut aussi adopter une conception plus large de l'idée de régulation, pour se poser la question de savoir comment les individus ou groupes d'acteurs appelés à collaborer s'entendent (BOURDIN, MELE, LEFEUVRE, 2006). Il s'agit bien alors de chercher à percevoir la diversité des modes d'auto-régulation des actions à conduire pour agir en commun, passant du registre règlementaire, au registre contractuel, ou encore à celui de l'accord consenti, et de savoir porter attention à des phénomènes de confiance. J'ai retenu ces deux définitions pour cadres d'analyse, afin de mettre en évidence quelques ficelles de l'action urbaine contemporaine, en prenant pour terrain le grand projet urbain de l'ile de Nantes et en me concentrant sur ses épreuves de réalisation[1].

Parmi les protagonistes de la discussion qui s'instaure, à l'échelle de la réalisation, on trouve les cadres de la société d'aménagement, l'architecte-urbaniste en charge de la maitrise d'œuvre urbaine, le promoteur (avec parfois à ses côtés l'investisseur) et l'architecte d'opération, le technicien métropolitain et ses collègues en charge des dossiers thématiques concernés par

[1] ce travail de recherche a été mené entre 2010 et 2013 dans le cadre du programme POPSU 2 (PUCA, GIP AIGP, Nantes Métropole). Il émarge au thème "régulations territoriales".

l'opération, avec en arrière-plan les élus et les services instructeurs. Ils sont ceux qui s'installent à la table de réunion de l'opérateur urbain. C'est à cette table de réunion que j'ai pu observer les actions utiles à la co-élaboration des opérations architecturales et immobilières, ainsi que les débats qu'elle suscitait, dans des réunions internes aux instances en charge du projet urbain, et dans des réunions réunissant l'ensemble de ce que nous avons appelé le « collectif de réalisation », qui s'inscrit à côté du « collectif d'énonciation » d'une stratégie métropolitaine (TOUSSAINT, 1995 ; RATOUIS, SEGAUD, 2001). On entend par *collectif de réalisation* rendre compte d'une coalition d'individus et d'institutions ayant pour visée commune la réalisation d'opérations immobilières qui prennent place dans le périmètre du projet urbain, mais ayant, dans cette entreprise commune, des logiques d'actions différentes, à partir de positions et de cultures professionnelles hétérogènes.

Quelles sont les modalités d'actions des instances urbanistiques pour réguler les actions d'initiatives privées diverses et assurer que le projet urbain (c'est-à-dire l'intérêt général qui se joue dans le processus de renouvellement urbain) sera bien traduit dans le processus de réalisation ? Comment l'ordre du projet urbain s'impose-t-il comme un ordre à respecter dans les processus propres à la phase de la réalisation ? Quel rapport entretient cet ordre exceptionnel du grand projet avec l'ordre du droit commun ? Quelles implications la nécessité de savoir faire avec l'initiative privée a-t-elle sur la nature du travail de la maitrise d'ouvrage technique du projet urbain et les missions de la maitrise d'œuvre urbaine ?

Pour tenter de répondre à ces questions, j'ai pu suivre l'ensemble des réunions utiles au processus de mise en opération immobilière d'un ilot. Ce travail d'observation a été complété d'entretiens au sujet de cette opération témoin, et de trois autres opérations, à l'aide d'un guide d'enquête centré sur les thèmes des coalitions et des batailles[2].

La mise en opérations immobilières du projet urbain de l'ile de Nantes relève d'un champ d'expériences, pour lequel les instances urbanistiques revendiquent avoir mis au point, de longue date, une méthodologie innovante, saisissant le projet urbain comme une entreprise collective se jouant dans des rapports publics-privés[3]. Cet article s'efforce de rendre compte d'un processus institutionnel de rationalisation du mouvement collectif de réalisation, qui engage des rapports de régulation par la puissance publique d'actions relevant d'ordres privés, au service du projet urbain.

Deux situations types peuvent être distinguées: les mises en opérations immobilières qui s'inscrivent dans le contexte de terrains en maitrise foncière publique où la régulation va pouvoir se faire à plein régime ; et celles intervenant sur des terrains négociés de grès à grès entre acteurs privés, qui n'échappent pas aux forces régulatrices du projet urbain, opérant de manière plus discrète.

---

[2] Je remercie les acteurs qui m'ont fait confiance dans ce travail d'enquête : équipe de maîtrise d'ouvrage technique, équipe de maîtrise d'œuvre du projet urbain de l'Ile de Nantes, ainsi qu'architectes et promoteurs qui ont bien voulu nous donner un peu de leur temps. Merci également à ML. Guennoc et C. Mautouchet pour leur aide dans le travail de retranscription des entretiens

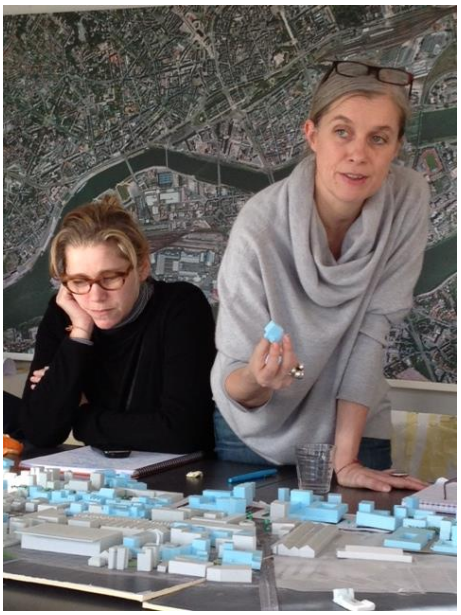
[3] CF « Collectivités et privés : faire la ville ensemble », in Traits urbains, n° 4, janv.-fév. 2006.- pp. 12-23.

Régulation à tous les étages

Dans les situations où la collectivité maitrise le foncier, on observe une régulation qui se fait en plusieurs étapes, et s'appuie sur différents outils et contrats, dans un *continuum* d'actions et d'interactions finissant par ressembler à un véritable procédé industriel de rationalisation de l'opération architecturale et immobilière.

Fabrique des ilots

Le processus commence à l'occasion d'une réunion de travail "maitrise d'ouvrage/maitrise d'œuvre" entretenant des interactions d'informations, et de débats, qui initient les mises en programmes et mises en forme des ilots. Les débats s'appuient sur les différentes représentations graphiques d'un territoire en mutation (cadastre, extrait de plan des transformations urbaines, recours à l'ancien plan guide, maquettes…). Après un premier échange d'informations et de points de vue sur le « monde » qui pourrait être projeté dans le secteur concerné (CALLON, 1996), viendront les premières formalisations distribuant espaces publics et assiettes d'opérations immobilières, dans la double logique de recomposition d'une trame foncière, et de projection dans un futur vécu. L'instantané de cette réunion présenté dans l'encadré ci-dessous permet de restituer un peu des débats que j'ai pu observer à l'occasion d'une réunion maitrise d'ouvrage/maitrise d'œuvre, et notamment entre les cadres de la SAMOA et les urbanistes et architectes-urbanistes, maitres d'œuvre en charge du projet urbain. Ce sont ces interactions qui m'ont inspirée le titre de cet article.



« – Mais si tu enlèves ce triangle, c'est un propriétaire privé à qui tu enlèves de la constructibilité ! – *Oui provisoirement et c'est pour lui en redonner ensuite ! Cela se justifie parce que pour nous en ce lieu il aurait été intéressant d'avoir un café* – Si c'était nous, on serait d'accord avec toi ! Mais on est dans une situation où on a affaire à un propriétaire privé et une règle urbaine qui définit une constructibilité. Et dans leur tête ils se projettent avec un foncier d'un million et demi, et ils se retrouveraient avec une valorisation amoindrie de moitié ! – *Pas du tout, au lieu d'épaissir on rajoute un étage…* – D'accord mais comment le contraindre, alors qu'il est propriétaire de son terrain. – *Il peut partir tout seul sauf qu'on peut bloquer le permis de construire…* – On a une marge de négociation sur la forme… mais sur la valorisation c'est difficile… »

Présentation du travail de pré-conception d'un nouvel ilot par l'architecte coordinatrice.
Crédits : E. Roy, 2013

La discussion au sujet de la « mise en ilot » d'un terrain s'engage autour de la maquette urbaine, l'architecte positionnant tour à tour 4 silhouettes architecturales aux formes très différentes. C'est un véritable travail de recherche formelle qui va de pair avec un travail programmatique. On comprend par exemple que la forme d'un rez-de-chaussée pourra être ou non propice à l'accueil d'une activité commerciale, prenant part aux aménités de la rue. Apparait ainsi cet urbanisme sur mesure, qui taille les futurs bâtiments sur mesure, au moment où les terrains font

leur entrée dans l'actualité de la transformation urbaine. A cet urbanisme sur mesure, fait écho un urbanisme en mesure qui cette fois va plutôt être porté par les chargés de mission de la SAMOA, qui eux s'efforcent de prendre la mesure de l'impact des choix architecturaux sur le patrimoine de l'opérateur immobilier et sa valorisation.

Le scénario ainsi esquissé devra être ensuite exprimé sous la forme d'une *étude de faisabilité* dont les orientations seront versées dans une *fiche de lot*, constituant le support à la consultation promoteurs. Les orientations formelles s'y inscrivent à côté d'autres attendus concernant l'ilot à construire, comme ceux renvoyant à la nature du programme à réaliser, les prix de sorties visés, etc. Les études de faisabilité se présentent bien comme ces « intermédiaires » (CALLON, 1996) qui font le pont entre des logiques d'action diverses. Le dessin des volumes du nouvel ilot esquissé dans les études de faisabilités réalisées par les instances en charge du projet urbain n'obéit pas uniquement à la logique de gabarit, mais s'inscrit dans une logique de nouvelle offre architecturale et urbaine, évaluée au prisme de sa qualité et de sa participation à la bonne réalisation du projet urbain. Une fois cette fiche de lot établie, vient le temps de la consultation utile à la sélection du promoteur et de l'architecte d'opération.

Un casting à deux détentes : procédure de sélection des promoteurs et architectes d'opération

On ne veut pas se retrouver dans un jeu où c'est le promoteur qui fait le choix de l'architecte. Ce que l'on s'autorise par contre c'est d'indiquer une liste d'architectes recommandés en complément de l'architecte amené par le promoteur. (entretien chef de projet SAMOA, avril 2012)

Une des innovations méthodologiques ile-de-nantaise consiste en une sélection à deux détentes des « partenaires » que représentent promoteurs et architectes d'opération. On comprend l'intérêt de sélectionner l'opérateur sur des critères spécifiques, sans que la question architecturale ne rentre d'emblée en ligne de compte, comme c'est le cas classiquement dans les consultations promoteurs-architectes. La sélection de l'opérateur se fait ici au regard de différents critères: les typologies et les niveaux de qualité des logements, le niveau de qualité énergétique visé, ainsi que le rapport à la charge foncière et la proposition de prix d'achat du terrain et les prix de sorties envisagés, en lien avec des perspectives de commercialisation, et le calendrier prévu.[4] La consultation concepteurs vient ensuite. Elle s'organise à l'aide d'un *cahier des charges* co-élaboré par la maitrise d'ouvrage urbaine et l'opérateur, qui constitue un premier travail commun, appelé à faire référence dans la suite des échanges entre les différents protagonistes.

Il s'agit aussi pour la maitrise d'ouvrage urbaine et le promoteur de s'entendre sur des « noms ». A la manière d'un jeu de société, des noms sont proposés par le promoteur et la maitrise d'ouvrage urbaine. Des discussions s'en suivent, jusqu'à décider parfois de renoncer à la sélection faite dans un premier tour. Les cartes sont rebattues, et un deuxième tour de débats est organisé sur un nouveau panel. On finira par s'entendre sur 4 noms, pour certains piochés dans la fameuse *short list* de l'aménageur. L'un d'entre eux est souvent plus soutenu par le promoteur, fort d'une précédente collaboration, et s'étant souvent rapproché de cet architecte pour établir *l'étude capacitaire*[5], nécessaire pour construire sa réponse à la consultation.

---

[4] Si les groupes nationaux ont l'avantage d'être en capacité de mener à bien des opérations de grande envergure, et dans des conditions économiques et de délais qui leur permettent par exemple de se dédouaner de la période de pré-commercialisation, les opérateurs locaux présentent l'avantage d'être plus innovants, et celui de ne pas être contraint par les procédures parfois longues de comités d'engagements

[5] Avant de devenir une technique mobilisée par les instances du projet urbain, les études de faisabilité ou études capacitaires constituaient un standard de la mise en ilot des opérations immobilières.

Les candidats retenus sont ensuite auditionnés par un jury réunissant la maitrise d'ouvrage et maitrise d'œuvre urbaine, le promoteur et l'investisseur potentiellement parties prenantes. Aux architectes auditionnés de présenter leurs références, leurs méthodes de travail (notamment vis-à-vis des attendus forts en matière de concertation) et la manière dont ils ont perçu le site et la fiche de lot.

L'observation des débats qui ont eu lieu à l'occasion d'une audition m'a permis de percevoir une forme d'autoritarisme doux, où la forme collégiale des prises de décision ne doit pas masquer une autorité jouée à plein par les instances urbanistiques, à l'instar de cet important droit de regard sur les concepteurs autorisés à construire sur le territoire de l'opération urbaine. Et c'est sur le principe du plus petit dénominateur commun que s'est effectué le choix final collectif.

*« Si j'étais seul à choisir je prendrai B. : je le connais et lui fait confiance pour faire de la belle architecture. Je connais sa capacité à échanger. … Mais je suis d'accord sur le principe du plus petit dénominateur commun, et pour travailler avec S.» (*Le directeur de la société de promotion, à l'occasion d'une réunion d'audition d'architectes, mai 2012)

L'important niveau de contraintes fixé aux opérateurs et aux architectes d'opération par la maitrise d'ouvrage ile-de-nantaise se montre ainsi dès les premières étapes du processus de rationalisation de l'opération architecturale. Il est d'ailleurs totalement assumé par la maitrise d'ouvrage urbaine, pour ce qu'il se veut au service d'une qualité des réalisations du projet urbain, et donc de l'intérêt général, et pour ce qu'il comprend des contreparties qui profitent à tous, comme l'assurance de la qualité du projet, et le portage de la demande de permis de construire auprès des services instructeurs.

« C'est le tarif minimum de l'Ile de Nantes ! Mais c'est au bénéfice de tout le monde… au service de la qualité. Et on vous assure un suivi des dossiers avec la Ville de Nantes permettant de débugger les permis de construire. » Propos tenu par un cadre de la maitrise d'ouvrage technique, à l'occasion d'une réunion d'audition d'architectes, mai 2012

Une fois la demande précisée et le collectif de réalisation constitué, des réunions régulières avec la maitrise d'œuvre urbaine seront organisées tout au long des 5 à 6 mois de temps d'études, afin de suivre et d'accompagner les évolutions du projet, jusqu'à la demande de permis de construire.

Réguler par et pour la qualité architecturale : « Nous sommes dans la logique de la qualité du projet urbain »

C'est plus que de l'urbanisme, ça c'est sûr. C'est plus que d'urbanisme, mais pour avoir l'urbanisme, du coup elle est prête à aller voir ce qui se passe dedans pour que ça améliore l'enveloppe du bâtiment (entretien promoteur, fév. 2013)

Au sein de l'équipe Smets-UAPS, c'est Anne-Mie Depuydt qui prend particulièrement en charge la question de la concrétisation architecturale du projet urbain. C'est elle qui est à la table des réunions pour participer aux discussions avec les acteurs de la réalisation immobilière.

Discussion architecturale à l'occasion d'une réunion d'avancement d'une opération. Crédits : E. Roy

L'analyse de l'argumentaire utilisé par l'architecte-coordonnatrice dans le feu des échanges des réunions de suivi des opérations immobilières, nous permet de cerner un peu la nature de ses attentions et les registres de ses demandes faites aux architectes et promoteurs, ainsi que les contours qu'elle donne à sa mission. La cible principale des régulations par la forme architecturale est celle de la qualité. Si celle-ci peut apparaitre spécieuse[6], sa construction sociale renvoie à une forme de science architecturale guidant les choix du concepteur. On assistera par exemple à un rappel à l'ordre de ces règles de l'art, commandant que des façades exposées différemment bénéficient d'un traitement différencié.

M-OEU : *il y a une chose sur laquelle je ne reviendrai pas : dans notre optique de qualité urbaine, l'environnement fait partie d'un tout. Quand on fait un bâtiment intelligent, on ne fait pas les quatre façades de la même manière. C'est mon travail de vous dire cela. (…) Et je ne dis pas cela pour vous embêter… Mais c'est aussi pour votre bâtiment, parce que c'est son affichage aussi qui se joue avec cette façade que vous semblez négliger, avec la voie cyclable qui rejoint le futur lycée. C'est une façade qui m'ennuie. Pour être convaincue, j'ai besoin d'une pers. qui me montre cet arrière*. (Réunion octobre 2012)

Ce niveau d'exigence de la maitrise d'œuvre urbaine est présenté comme profitable pour tous… Le promoteur réagit en renvoyant ces prescriptions architecturales aux coûts qu'elles représentent. Les architectes eux proposent un dispositif assurant cette différentiation dans des couts maitrisés : on s'entend sur l'installation de stores de couleurs différentes.

Le fait que les instructions vont parfois jusqu'à se soucier de la qualité intérieure des opérations marque l'étendue des prescriptions faites aux opérateurs et aux architectes. Ainsi, elles sont loin de se limiter aux questions tenant à la forme urbaine, et à la fabrication de l'espace public. Ce qui peut être conçu comme une ingérence dans l'intériorité de l'opération qui pourrait être l'affaire de l'architecte d'opération, est justifié ici au regard des impacts de la qualité intérieure sur la qualité de l'opération urbaine, parce qu'elle facilite l'occupation des nouveaux programmes.

A la lumière de ces observations, il apparait bien que le rôle de suivi de l'opération urbaine assuré par l'architecte aux côtés de la maitrise d'ouvrage technique n'est pas réductible à la mission d'architecte coordonnateur visant à assurer de la cohérence, « une généralité à partir des différentes interventions architecturales » (CHADOIN, 2000). Son rôle renvoie plus largement à celui d'un architecte chargée de la réalisation du projet urbain, qui tente d'orienter les actions des protagonistes de sa traduction immobilière, à l'aune d'une qualité architecturale au service d'une qualité globale de l'opération urbaine. Le système cependant n'est pas sans poser question, quand la qualité architecturale ne peut pas se décréter ex-ante, à l'aune d'une qualité urbaine, mais qu'elle se joue bien dans un travail de synthèse entre les différentes contraintes et ressources qui revenait jusqu'alors à l'architecte d'opération…

---

[6] R. Hoddé et J.-M. Léger, « Architectures singulières, qualités plurielles », in COLL., ***Qualité et Innovation architecturale, Qualité architecturale et Innovation***, Paris, PUCA, 1999 ; Segaud M., ***Esquisse d'une sociologie du gout en architecture***, Thèse de doctorat d'Etat, Université Paris X Nanterre, 1988

La participation des services instructeurs au collectif de réalisation

Au terme des études préalables au dépôt du permis de construire, les cadres des services instructeurs rejoignent la table de la réunion pour se proposer d'étudier le dossier en amont de son instruction, afin de gagner du temps. Ce service instructeur est un protagoniste du projet urbain : il opère comme un tiers associé, plutôt que comme un régulateur-instructeur « aveugle ». L'association de ce service aux débats sur le projet est bien partie intégrante du pouvoir régulateur de la maitrise d'ouvrage technique du projet urbain[8]. Ce « débugage » amont des PC fait partie des services rendus par la maitrise d'ouvrage technique du projet urbain. Il est une des contreparties au fort niveau de contrainte fait aux actions des acteurs de l'opération architecturale et immobilière.

Cela explique aussi pourquoi, propriétaires, opérateurs et architectes se tournent volontiers vers les instances en charge du projet urbain pour toute opération inscrite au sein du périmètre de l'ile de Nantes, quand bien même des négociations de grés à grès ne réclament pas nécessairement d'en passer par là…

Régulation quand même, régulation toujours…

Dans la configuration où la collectivité ne maitrise pas l'assiette foncière d'une nouvelle opération, persiste un régime fort de régulation. Il se joue certes à l'initiative de la maitrise d'ouvrage urbaine qui distille les mêmes techniques de l'étude de faisabilité et de la fiche de lot. Même si celles-ci n'ont pas de pouvoir de contrainte, elles jouent sur un effet incitatif et sur un esprit de conciliation. Ces techniques ne relèvent alors pas du registre juridique : seul le permis de construire qui vient *in fine* clore le processus de réalisation auquel on s'intéresse, constitue le premier véritable outil juridique, qui engage des rapports de contraintes et de contrôle de conformité (Raynaud D., 2001). L'ensemble des rapports entretenus entre promoteur et instances urbanistiques qui précèdent le permis de construire relèvent en réalité de rapports d'accords de principes et de négociations.

Mais c'est aussi à l'initiative des opérateurs et des architectes eux-mêmes qui reconnaissent la maitrise d'ouvrage urbaine comme un interlocuteur privilégié dans le jeu du renouvellement de l'ile de Nantes que se poursuivent des actions de régulation. A l'exception de nouveaux arrivés sur le terrain, les acteurs de la réalisation architecturale vont volontiers chercher informations, assentiments, soutien ou sécurisation de l'instruction du permis de construire auprès de l'équipe de la maitrise d'ouvrage technique de la SAMOA.

Aujourd'hui, à l'exception du nouvel entrant qui ne nous connait pas trop, mais des gens avec qui on travaille de manière assez régulière, … ils décrochent leur téléphone en nous disant : « tiens on est en train de s'intéresser à tel foncier, qu'est-ce que vous pensez qu'on pourrait en faire ? » Alors que si on n'avait pas été dans ce jeu-là, on serait plutôt dans des situations où on découvrirait après coup que tel opérateur a acheté tel foncier pour un prix exorbitant et que derrière il nous fait un bras d'honneur en nous disant : « nous de toute façon on a acheté notre foncier, il faut qu'on sorte notre opération, on s'en fiche un peu des prescriptions de l'aménageur quoi ». (entretien chef de projet SAMOA, avril 2012)

[8] Pour les réticents, reste la commission d'urbanisme pour incarner à elle seule la véritable force de censure extérieure au collectif de réalisation du projet urbain.

On se tourne « naturellement » vers les instances en charge du projet urbain parce qu'elles sont détentrices d'informations sur le devenir du site, et sur les ressorts de la transformation urbaine générale, mais aussi sur les évolutions de la règle. A son arc encore, le fait qu'elles soient également détentrices des clés de la constructibilité d'un ilot, la positionne en capacité de jouer un rôle anti-spéculatif précieux, en ajustant les ardeurs d'un promoteur et de propriétaires mal renseignés.

Faire entrer la maitrise d'ouvrage technique en charge du projet urbain dans un jeu qui pourrait se restreindre à un cercle propriétaire-vendeur, promoteur et architecte d'opération, c'est aussi pouvoir bénéficier d'un avantageux portage de l'opération auprès des services instructeurs, comme pour les terrains en maitrise foncière publique. Les architectes d'opération peuvent eux-mêmes être à l'initiative d'une prise de contact avec les instances en charge de la réalisation du projet urbain, ce tiers urbaniste entre maitrise d'œuvre et promoteur à même de porter un niveau d'ambition architecturale supérieur à ce qui peut se négocier dans un tête à tête entre architectes et promoteurs.

Globalement, si les acteurs de la réalisation architecturale et immobilière se plient au jeu fortement contraint par les règles du jeu du grand projet urbain ile-de-nantais, c'est aussi par un « effet grand projet »[9] renvoyant notamment à un phénomène de vitrine où l'on vient se montrer et s'évaluer.

On l'a fait pour le plaisir d'essayer de faire un projet un peu atypique et un peu avant-gardiste et puis parce que l'île de Nantes c'est un terrain pour ça. Pour les projets innovants et performants. Donc si on l'avait fait ailleurs que sur l'île de Nantes, on n'aurait peut-être pas eu cette envie-là. Mais voilà, les projets sur l'île de Nantes sont souvent marquants et c'est intéressant d'essayer d'atteindre ces objectifs. (entretien promoteur, fév. 2013)

Conclusion

A la lumière de ce travail, ce qui semble qualifier les modes contemporains de faire la ville sur les espaces à enjeux qui font l'objet d'un investissement de la puissance publique via l'institution d'un projet urbain, ce n'est pas tant l'organisation d'un jeu collectif et d'une association puissance publique et forces privées, qui a somme toute toujours existé[10], mais plutôt une régulation qui se fait *in situ*, dans le feu des échanges entre les différents protagonistes de la phase de réalisation. On est bien alors en « régime régulationniste » fonctionnant par accords, négociations posés *in itinere*, et non pas en régime de droit établi une fois pour toute. En un sens, on peut y voir l'intelligence d'un cas par cas et d'une mise en contexte fine au service d'une qualité du projet. Mais on peut aussi interroger la valeur d'une règle urbaine qui s'édicte en référence à une qualité architecturale spécieuse, et perd de fait sa valeur d'universalité.

L'un des importants leviers de ce modèle de production de l'espace est un esprit de conciliation entre les différentes parties prenantes, opérateurs immobiliers et architectes se montrant prêts à jouer le jeu fortement contraint orchestré par les instances en charge du projet urbain. En effet, la perte de puissance d'action directe des pouvoirs publics urbains se traduit

[9] Notre travail s'inscrit ici en prolongement des travaux conduits par Célia Dèbre et Pierre-Arnaud Barthel sur une fabrique de l'habitat, dans le cadre du programme POPSU 1. Ils avaient mis en évidence un effet grand projet urbain, et des phénomènes d'apprentissage et d'acculturation des opérateurs immobiliers. DEVISME L. (dir), BARTHEL P-A, DEBRE C., DUMONT M., ROY E., 2009. ***Nantes, petite et grande fabrique urbaine***, Marseille, Parenthèses, pp. 128-166.

[10] « Acteurs publics, acteurs privés dans l'aménagement », dossier technique, territoires et sociétés n°26, DRAST, MELT, janvier 1994

paradoxalement par une montée en charge des contraintes faites aux acteurs privés chargés de réalisation, par le biais d'un pouvoir de régulation qui opère au nom de l'espace public, et avec l'espace public. Ainsi, cet état d'un urbanisme négocié ne doit pas masquer l'existence d'interactions de contraintes et de rapports de dominations. Sans doute faut-il interroger ce qui peut être analysé comme une intensification des contraintes faites aux opérateurs et aux architectes, et au rapport que celles-ci entretiennent avec l'intérêt général. Il convient de percevoir le coût socio-économique d'un urbanisme négocié qui fait monter de manière exponentielle les temps d'études, de négociations et de discussions ; et analyser aussi de plus près ce que perdent les architectes dans la recomposition de la division du travail de conception que ces nouveaux modes de faire la ville impliquent.

Références bibliographiques :

- AVITABILE A., (2004) « Le projet urbain : une culture du territoire et de l'action urbaine »**,** in CHALAS Y. dir. ***L'imaginaire aménageur en mutation***, L'Harmattan, pp27-58
- BARTHEL P-A., DEBRE C., (2009) « Petite fabrique des opérations d'habitat » in COLL. ***Nantes, petite et grande fabrique urbaine***, Marseille, Parenthèses, pp. 128-166.
- BONNET M. Dir., ***La conduite des projets architecturaux et urbains : tendances d'évolution***, PUCA, La documentation française, Paris, 2005.
- BOURDIN A., LEFEUVRE M-P, MELE P., eds., 2006, ***Les règles du jeu urbain. Entre droit et confiance,*** Paris, Descartes & Cie, 316 pages
- BOURDIN A., (2002) « Comment on fait la ville aujourd'hui, en France? » in *Espaces et sociétés,* pp. 147-166
- CALLON M., « Le travail de la conception en architecture » in *Cahiers de la Recherche architecturale,* n°37, 1996, pp. 25-35.
- CHADOIN O, (2000), « L'architecte coordonnateur entre originalité et ordre », in *Les Annales de la Recherche Urbaine,*
- DUBOIS J., OLIVE M., (2004) « Euroméditerranée : négociations à tous les étages. Etat, promoteurs et propriétaires dans une ville en crise », *Les Annales de la Recherche Urbaine,* Numéro 97
- GHORRA-GOBIN C., VELUT S., Les rapports public-privé, enjeu de la régulation des territoires locaux, in Geocarrefour vol.81/2, 2006
- GOURDON JL, PERRIN E., TARRIUS A., (1995) ***Ville, espace et valeurs***, Plan Urbain, L'Harmattant, 582p.
- HALBWACHS M. (1909), ***L'expropriation et les prix du terrain à Paris (1860-1900),*** thèse de droit.
- JANVIER Y., (2001) « Un système de production en mutation », in ***Fabriquer la ville. Outils et méthodes : les aménageurs proposent***, Club Ville Aménagement, La documentation française, p.137 et s.
- LASCOUMES P., LE GALES P. (2005), ***Gouverner par les instruments,*** Paris, Presses de Sciences Po « Académique », 370 p.
- HODDE R. LEGER J.-M., (1999) « Architectures singulières, qualités plurielles », in COLL., Qualité et Innovation architecturale, Qualité architecturale et Innovation, Paris, PUCA, 1999 ;
- LUCAN J., (2013) ***Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités***, Éditions de La Villette ;
- PINSON G. (2009), ***Gouverner la ville par projet, urbanisme et gouvernance des villes européennes***, Presses de Science Po, Paris ;
- PINSON G (2005), Le projet urbain comme instrument d'action publique, in LASCOUMES, LE GALES, ***Gouverner par les instruments***, Presses de Sciences Po,
- PINSON G., (2006) « Projets de ville et gouvernance urbaine. Pluralisation des espaces politiques et recomposition d'une capacité d'action collective dans les villes européennes », in Revue française de science politique, (Vol. 56)

- RATOUIS O., SEGAUD M.,(2001), « De la maitrise d'ouvrage au collectif d'énonciation : proposition pour une nouvelle approche de la production territoriale locale », in *Espaces et Sociétés* n°105/106.
- RAYNAUD D., (2001) « Compétences et expertise professionnelle de l'architecte dans le travail de conception » in *Sociologie du Travail*, Volume 43, 2001, Pages 451-469
- SEGAUD M. (1988), ***Esquisse d'une sociologie du gout en architecture***, Thèse de doctorat d'Etat, Université Paris X Nanterre.
- TAPIE G., (1999) «Professions et pratiques», in *Les cahiers de la conception architecturale,* N°2-3, pp 65-74
- TOUSSAINT J.Y. (1995), « Le collectif d'énonciation de l'espace ou l'histoire des acteurs que cachait l'architecte », in *Lieux communs, cahiers du LAUA*, n°3

- « Acteurs publics, acteurs privés dans l'aménagement », dossier technique, territoires et sociétés n°26, DRAST, MELT, janvier 1994.
- « Les contrats de maitrise d'œuvre urbaine », MIQCP, mars 2007