



« Marier formes urbaines et mixité », par Jacques LUCAN

« 5 à 7 » conçu et animé par Ariella MASBOUNGI, avec la contribution de Pierre JOUTARD, directeur général adjoint de la SPLA Lyon Confluence.

Ariella Masboungi

Les grandes opérations urbaines se développent-elles aujourd'hui selon les mêmes principes qu'à la fin du XX^{ème} siècle ? C'est la question que nous nous poserons aujourd'hui, autour de l'ouvrage de Jacques Lucan *Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixité* – un ouvrage commandé par la Ville de Paris. Jacques Lucan nous présentera une leçon de conception urbaine, qui échappe à la simple description des formes, pour se situer dans un contexte historique et de jeu d'acteurs. Il nous montrera l'évolution de la reproduction du modèle historique de la ville consolidée jusqu'à nos jours, les marges de liberté qui concernent la continuité de l'alignement sur rue, l'homogénéité ou l'hétérogénéité architecturales, la composition même de l'îlot urbain, et l'existence même du principe parcellaire. On notera l'importance majeure de quelques opérations parisiennes phare, notamment la ZAC Reuilly, une des plus belles réalisations de la Ville de Paris, qui mérite d'être visitée au regard de la somme d'innovations dont elle est porteuse et de sa qualité urbaine. On parlera également de Paris Rive Gauche, qui est un laboratoire de formes urbaines, et l'occasion pour Christian de Portzamparc d'expérimenter sa théorie de l'îlot ouvert. Jacques Lucan met en avant le lien entre les mutations urbaines, la recherche de mixité sociale, fonctionnelle, programmatique et formelle, et le jeu des acteurs, en particulier l'arrivée du privé dans l'aménagement. Il présentera plus longuement cette sorte d'OVNI qu'est le macro-lot, inventé par l'aménageur Jean-Louis Subileau, qui rencontre un grand succès aujourd'hui. Les macro-lots sont de nouveaux types d'îlots qui mêlent divers programmes, pour lesquels les ventes en état futur d'achèvement (VEFA) se généralisent. Pour Jacques Lucan, le macro-lot associe plusieurs maîtres d'ouvrage pour la réalisation du même ensemble, composé de programmes de nature différente, avec un ou plusieurs architectes, où les promoteurs privés ont un rôle majeur. Les questions qu'il évoquera, et sur lesquelles on aimerait l'interpeler, sont nombreuses. Le macro-lot va-t-il devenir la nouvelle bible urbaine ? S'agit-il d'un nouveau modèle reproductible et si oui, quelles en seront les conséquences ? Quels sont les avantages, quels en sont les risques, quels paysages urbains fabriquent-ils ? Jacques Lucan évoque ou dénonce l'architecture totem qui s'en dégage, avec une forme de monotonie du produit. Est-ce une source de création de nouvelles formes architecturales ? La liberté de l'architecte est-elle plus grande ou moins étendue ? Parmi les avantages, la question de la mutualisation est très intéressante. A Boulogne par exemple, s'observe une mutualisation de l'eau, des parkings, de l'énergie et du paysage. Mais est-ce la fin de la mutabilité urbaine, puisqu'il n'y plus de parcelles ? L'intérêt de son travail est qu'il se porte sur l'analyse du réel, s'appuie sur des interviews et des jeux d'acteurs. Cela nous permettra d'avancer sur la compréhension de la genèse de la nouvelle fabrique de la ville, et d'en comprendre les enjeux à venir.

Jacques Lucan est architecte, il est associé à Odile Seyler et il a écrit de nombreux ouvrages sur l'histoire de l'architecture. Il est professeur d'architecture à l'Ecole d'architecture de la ville et des territoires à Marne-la-Vallée et il enseigne également à l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne. Il a publié de très nombreux ouvrages, dont *Composition, non-composition. Architecture et théories, XIX^{ème} et XX^{ème} siècles* (2009, Editions de Lausanne).

Comme traditionnellement dans les 5 à 7, un aménageur réagira aux propos du conférencier. Ce sera Pierre Joutard : urbaniste et économiste, il a pratiquement fait toute sa carrière sur l'agglomération lyonnaise. Il a ainsi travaillé à la mise en œuvre de projets importants, notamment des projets de régénération urbaine, et a également dirigé l'aménagement au sein d'un organisme de bailleur social. Depuis 2006, Pierre Joutard est directeur général adjoint de la SPLA Lyon Confluence, et travaille sur ce très important projet de reconquête et d'extension urbaine de l'hyper centre-ville qu'est Lyon Confluence. A propos de ce projet d'extension de la centralité historique de Lyon, Jacques Lucan parle de modèle paradoxal du macro-lot. Dans son ouvrage, il évoque davantage la nouvelle phase, avec Herzog et de Meuron, et Michel Desvigne, et parle d'architecture variée, qui n'est pas sans lien avec l'îlot ouvert de Christian de Portzamparc. Pierre Joutard pourrait également tirer les leçons de la première phase de Lyon Confluence, conçue par François Grether et Michel Desvigne, qui a été construite en partie sur le modèle du macro-lot.

Jacques Lucan

L'ouvrage dont je vais vous parler aujourd'hui est le résultat d'une étude que j'ai faite pour la direction de l'urbanisme de la Ville de Paris, qui m'a demandé de travailler avec deux objectifs : comprendre ce qu'il s'est passé en matière d'aménagement urbain dans les 30 dernières années, et comprendre ce qui se passe aujourd'hui, dans les années les plus récentes. Pour ce qui est des années 1970 et 1980, je me sentais assez à l'aise par rapport à la connaissance historique, dans la mesure où j'avais fait un certain nombre de travaux à ce sujet, notamment sur Paris. Pour ce qui s'est passé dans les dernières années, c'était plus incertain : comment les choses avaient-elles évolué ? Je ne me suis pas intéressé à des cas individuels pour ce qu'ils disaient de particulier. J'ai essayé de comprendre ce qu'il pouvait y avoir de commun dans un certain nombre d'opérations. Comme le disait Ariella, de nombreuses questions tournent autour de l'îlot, parce qu'au fond, la ville est faite d'îlots. Depuis la ville romaine, pourrait-on presque dire, la ville est faite d'îlots, dont la constitution a varié avec le temps. Aujourd'hui, on fait toujours des îlots, que l'on appelle îlot ou macro-lot. Je vais distinguer trois inflexions historiques.

Historique de l'évolution de la forme urbaine

La première inflexion est bien connue, c'est ce qu'on a appelé l'architecture urbaine, celle des années 1970. Le moment crucial se situe à cette époque, quand dans la préparation du plan d'occupation des sols (POS) de Paris (1977), deux grandes études sont réalisées : l'une sur les tissus constitués qui représentaient grosso modo les faubourgs parisiens, et l'autre sur le Paris Haussmannien qui correspond à une réhabilitation d'Haussmann. Ceci mène à une politique de constitution d'opérations urbaines de type ZAC. Ces ZAC, mises au point notamment par l'APUR, sont très caractérisées, puisqu'elles reviennent à l'alignement sur les rues, et revisitent la figure de l'îlot, que ce soit un îlot semi-ouvert ou semi-fermé. A la fin des années 1980, l'apogée de ce mouvement se matérialise par la ZAC Reuilly et la ZAC Bercy, deux réalisations qui sont parmi les plus conséquentes relativement à un certain nombre de principes, et qui voient apparaître l'architecte coordonnateur comme figure essentielle. L'aboutissement de ce mouvement est Paris Rive Gauche, au moment où il est décidé d'installer la Bibliothèque Nationale de France (BNF), où le plan d'ensemble de la ZAC se met en place, et où l'avenue de France (qui est en l'occurrence dessinée par Andreu sur un plan général mis au point par l'APUR) définit des îlots, des alignements, et des gabarits. Au fond, il s'agit d'une architecture ordonnancée. Cette architecture se concrétise dans les îlots situés de part et d'autre de la BNF. Ces opérations, assez homogènes avec un front bâti régulier sur la Seine, ont pour but de mettre en valeur la BNF comme grand bâtiment public. On se pose la question de la différence des architectures, mais pas encore véritablement de la variété. Ce premier mouvement aura une importance considérable, pas seulement à Paris, mais aussi dans de nombreuses opérations d'aménagement dans les grandes villes françaises.

Le basculement : "l'îlot ouvert" de Christian de Portzamparc

Le deuxième mouvement débute en 1995, année où a lieu le concours pour le quartier Masséna, que va remporter Christian de Portzamparc. Ce concours est organisé presque explicitement contre les premiers îlots de la BNF. Il s'agit de produire une alternative à cet urbanisme-là. Portzamparc propose une autre manière de concevoir la ville, une autre manière de la fabriquer : c'est la troisième ville, l'îlot ouvert. Ces choses-là, il en parlait déjà depuis un petit moment. Au tout début des années 1990, il faisait déjà un certain nombre de projets inscrits dans cette optique. Un ensemble beaucoup plus fragmenté, quelque chose qui rompt avec la hauteur continue des bâtiments, et qui met en place toute une problématique de l'îlot ouvert, d'une conception des opérations presque sculpturale. La troisième ville, c'est la conciliation entre la ville historique de l'îlot fermé, et la ville moderne de l'open planning, et elle se concrétise par l'îlot ouvert. Le quartier Masséna voit la place de l'architecte coordinateur devenir beaucoup plus importante : c'est Portzamparc lui-même qui définit la volumétrie générale de chacun des lots. On parle de lots, on parle d'îlots aussi, parce qu'ils sont ouverts, mais on ne parle pas du tout de macro-lot, le mot n'existe pas à ce moment-là. Portzamparc lui-même est persuadé que le véritable inventeur de la fiche de lots, c'est lui. C'est lui effectivement, dans la mesure où la fiche de lots, dans le quartier Masséna, devient essentielle, puisque c'est elle qui définit la volumétrie d'ensemble. Mais que ce soit à la ZAC Reuilly, à Bercy ou à Paris Rive Gauche, la fiche de lots existait déjà. La différence est qu'elle n'avait pas tant d'importance que cela puisqu'elle n'était que la déclinaison du règlement général d'une partie de la ZAC. Ici, on est dans d'autres circonstances, dans une autre manière d'envisager le paysage urbain. Cette ville est conçue à partir de l'architecture, alors que la ville précédente était davantage conçue à partir de la définition et du dessin de l'espace public. Le changement qui s'opère est presque irréversible, car ces caractéristiques vont se reproduire dans d'autres opérations que celle du quartier Masséna. Portzamparc, dans l'opération des Jardins de la Lironde à Montpellier, emploie un mot de manière constante, une sorte d'obsession : l'île architecturale. Dans ce projet, il n'y a pas d'îlots mais des îles, des îles au milieu d'un jardin. Ces îles sont à distance les unes des autres, et forment un seul bâtiment, puisque tous les bâtiments sont réunis par une sorte de podium. Cette composition donne une coupe qui est typique de beaucoup d'opérations que l'on va voir se développer dans les années 2000. Nous sommes au tout début des années 1990, même si les Jardins de la Lironde ont mis un temps fou à être réalisés.

La première conséquence de l'avènement de l'îlot ouvert, est l'apparition de la thématique de la diversité. Cette question devient un leitmotiv : dans un îlot, ou dans une opération urbaine, chaque lot doit être architecturalement différent des autres. Du point de vue du matériau, des couleurs, chaque élément doit se différencier, et devenir une entité autonome. Cette question de la diversité marque à mon sens toute opération architecturale que l'on fait aujourd'hui. Le fantôme qui règne toujours est celui du grand ensemble. Aussitôt qu'un bâtiment a trente mètres de long, c'est une barre. A partir de ce moment-là, on voit se mettre en place tout un tas de stratégies pour éviter la barre. On le voit à Nantes, à Marseille, à Paris, partout. C'est la fragmentation des choses. On appellera cela principe d'échange des hauteurs, principe de fragmentation des volumes, il y aura tout un tas de mots, chaque architecte aura le sien, mais au fond ce sera toujours la même opération à laquelle on procède. Permettre qu'un bâtiment soit plus bas ou plus haut par rapport à une hauteur de référence. Le problème est que la diversité finit par devenir une obligation. Aujourd'hui, on inscrit dans des plans locaux d'urbanisme (PLU) l'obligation de rompre tous les 30 mètres, ou tous les 15 mètres. On produit alors une ville variée, mais on produit aussi une drôle de ville, puisqu'on ne peut plus faire de bâtiment linéaire. On produit finalement des choses excessivement diverses et différentes, d'une opération à l'autre. Certes, des attitudes architecturales communes se font jour et l'architecture devient beaucoup plus sculpturale. Mais elle demeure dans un respect de la réglementation, dans une attitude qui colle exactement à ce que définit la règle des gabarits. Ceci est paradoxal : les architectes nous disent toujours que les règles les contraignent et limitent leur créativité, or ces mêmes architectes respectent strictement les règles. Ils expriment ces règles par leur architecture. Est-ce une espèce d'ironie ? J'en doute.

Ces projets ne sont-ils pas finalement des isolats ? Un isolat, en linguistique, est une langue qui n'a aucun rapport génétique avec ses voisines. Le basque, par exemple, est une langue qui n'a aucun lien avec le français, ni l'espagnol ni aucune autre langue voisine. Or ces projets n'ont aucun rapport génétique avec les bâtiments voisins : ils sont excessivement contextuels puisqu'ils se rapportent aux règlements de gabarit qui naissent de la parcelle, mais ils n'ont rien à voir avec les bâtiments environnants, et n'échangent rien avec eux. Il me semble que ce qui constitue ou caractérise une ville, est que les bâtiments ont un rapport génétique entre eux. Que se passe-t-il alors au niveau de la ville et de son paysage, lorsque les ensembles deviennent des isolats ?

La deuxième phase de Lyon Confluence fait figure de contre-exemple à cette règle de la variété. En effet, Herzog et de Meuron adoptent la même position que Portzamparc : ils ne veulent pas de la ville traditionnelle et compacte, ni de la ville ouverte avec l'open-planning, ni de l'îlot traversant. Ce qu'ils appellent la ville variée n'est rien d'autre qu'un îlot ouvert, avec des bâtiments assez semblables entre eux. Les premiers dessins qu'ils ont pu faire étaient encore plus homogènes que ce qu'on peut voir maintenant : une ville qui devait être blanche, avec très peu de matériaux, une architecture excessivement calme, bref une ville directement en contradiction avec la recherche de la variété qui est celle des autres villes françaises. Dans tous les projets que je vais vous présenter maintenant, il est clair que la variété demeure un leitmotiv jamais remis en cause.

L'inflexion vers le macro-lot : le cas de Boulogne

La troisième inflexion, la plus récente, est celle qui m'a laissé le plus démuni, car je n'avais pas plus de connaissances qu'un autre. Je me suis intéressé d'abord à l'opération de Boulogne, parce qu'elle regardait la constitution d'un grand morceau de ville. Avant cela, je voudrais faire deux ou trois remarques, pour que l'on ne se méprenne pas sur ce que je vais dire au sujet des macro-lots.

Je sais que toutes les situations urbaines sont particulières. Il ne s'agit pas de s'abstraire de la particularité de chaque ville. Mais si mon travail avait consisté en une description de la particularité de chaque ville, j'aurais fait des monographies. Or ce n'est pas ce qui m'intéressait. Ma démarche était plutôt, à travers les différentes situations, de saisir les choses qui leur étaient communes. Reconnaître des traits communs, en faisant attention à ne pas décrire le général. Car on peut très bien me reprocher le fait qu'il existe très peu de macro-lots. Certes, il y en a très peu, mais ces opérations font image, et ce beaucoup plus que les autres. Elles ont donc une importance très grande par rapport à la communication des villes, beaucoup plus que les opérations diffuses, qui peuvent être très bien, mais qui n'engagent pas tout à fait les mêmes questions, ni les mêmes enjeux. Ce sont des opérations qui peuvent être quantitativement rares, mais qui sont exceptionnelles.

A Boulogne, le projet s'organise autour de la mutation d'un grand territoire privé (celui de Renault). Une concertation s'opère entre la collectivité publique et le propriétaire privé pour définir un aménagement, à partir d'un plan d'urbanisme et d'un PLU. Je m'intéresse ici principalement au Trapèze. Pour cette opération, les exigences de la collectivité sont que les espaces publics lui soient rétrocédés et que Renault puisse vendre ses terrains. La vente de ces terrains se fait à 4 maîtres d'ouvrages privés, qui vont être les constructeurs de l'ensemble des opérations. La mécanique est très au point : 50% de surface en espace libre public, 50% de surface constructible. Le plan lui-même est dessiné par Patrick Chavannes, qui définit les îlots, et chaque îlot est confié à un architecte coordonateur. Ce sont les quatre premiers îlots qui lancent l'opération et lui donnent une certaine unité, le long d'un grand jardin de 7 hectares, qui est extrêmement important pour comprendre la logique de l'opération. Parmi les particularités de Boulogne, il y a le fait que les 4 opérateurs construisent tous sur chacun des îlots. L'îlot est partagé entre les opérateurs eux-mêmes, sachant qu'une mixité est mise en place, avec 30% de logements sociaux, une part de logement privé, un équipement ou deux dans chaque îlot et une opération de bureau. Chacune des opérations est confiée à un architecte. La configuration est donc la suivante : l'urbaniste, l'architecte d'îlot (coordonateur), et l'architecte d'opération. Le tout se passe avec des consultations, des workshops, des ateliers. Sur le premier îlot, il y a trois parcelles. Le promoteur de bureaux reste toujours seul sur sa parcelle, et les

autres promoteurs peuvent se partager les parcelles. Cela permet de s'adapter plus facilement à un certain nombre d'exigences du PLU, de mettre en commun un certain nombre de choses. Cela a beaucoup d'avantages du point de vue de la fabrique de la ville, et du développement de ces opérations, par rapport à la rapidité aussi. Du côté du maître d'ouvrage, il y a aussi un architecte coordonateur, qui est appelé leader. C'est une mécanique qui fonctionne bien, mais je dirais que c'est presque un stade archaïque du macro-lot, parce qu'après les choses vont évoluer vers des caractéristiques beaucoup plus fortes. Dans cette situation, le paysage produit est pour moi un intermédiaire entre les îlots de part et d'autre de la BNF, et l'îlot ouvert : sur certaines rues, il y a des alignements et des mitoyennetés, et sur le côté du jardin, l'îlot est plus ouvert, pour qu'il y ait aussi des transparences. Dans cette situation, si l'on regarde les premiers îlots, ils sont découpés en parcelles. Il y a comme une sorte de nécessité de ce qui est ressenti comme quelque chose de constitutif de la ville, à savoir qu'un îlot est découpé en parcelles. Au fur et à mesure que l'on s'avance dans les opérations, on s'aperçoit que les îlots deviennent des unités d'opération. Ils ne sont plus découpés. C'est un phénomène qui va devenir un peu général dans ce type d'opération. Certains défendent l'idée que l'îlot est aujourd'hui l'unité d'opération de la ville. Pour moi, ce n'est pas une évidence, c'est une question qu'il faut se poser. On le voit aussi par rapport à Boulogne, où dans les débuts, il y a autant de permis de construire que d'opérations. Et au fur et à mesure, il y a un regroupement de ces permis de construire, ce qui permet de résoudre beaucoup plus facilement certains problèmes. Ce rassemblement apparaît comme une nécessité. Je ne dis pas que ce soit toujours une volonté, que ce soit forcément quelque chose de délibéré et conscient. C'est une espèce de mouvement vers lequel tendent les opérations. Et c'est ce vers quoi cela porte qu'il faut s'interroger.

Les constats, dans ces opérations, sont les suivants :

-ces opérations favorisent la mixité des programmes pour un objectif de mixité sociale et de rapidité de réalisation.

-on observe la prépondérance de la maîtrise d'ouvrage privée. Ce sont eux qui réalisent. Un mot apparaît, qui n'existait absolument pas avant, dans le vocabulaire de l'architecture des années 1990, c'est le mot « utilisateur ». Aujourd'hui, tous les bailleurs sociaux qui ne construisent pas deviennent des utilisateurs parce que ce sont les maîtres d'ouvrage privés qui construisent, et ensuite leur revendent, par nécessité avec le développement des VEFA.

-on assiste aussi au développement des mutualisations (mot qui n'existait pas non plus dans le vocabulaire architectural il y a 10 ans).

-enfin, l'îlot a tendance à devenir l'unité d'opération. Cela aboutit à l'effacement de la parcelle.

La diversité des macro-lots

Ce que je décris ici fonctionne à Boulogne mais aussi ailleurs. Pour le vérifier, je me suis intéressé à d'autres programmes du même type, en prenant contact avec des architectes responsables de ces opérations. J'ai en quelque sorte « collectionné » les opérations qui, de près ou de loin, ont la même logique.

A St-Ouen, la ZAC des Docks, nous montre bien que l'unité d'opération devient l'îlot, puisque les 4 îlots ne sont pas donnés à 4 maîtres d'ouvrage, comme à Boulogne, mais à un seul maître d'ouvrage. Cela ne signifie pas qu'il n'y a pas de logement social, de logement privé, des écoles, etc. Mais les îlots deviennent les unités d'opération de construction. Cela constitue une évolution, par rapport aux opérations précédentes.

A Metz, sur la ZAC de l'amphithéâtre, on voit apparaître l'un des opérateurs que les architectes ont beaucoup aimé, ING, et un îlot qui peut être d'une très grande dimension, comme l'îlot dont Jean-Paul Viguier est l'architecte-coordonateur. Ce qu'évoquait Ariella est une évidence. Cette manière de produire la ville induit des systèmes de consultation particuliers. Certaines équipes d'architectes deviennent des spécialistes de la coordination. On assiste à un changement dans le statut des acteurs : il y a ceux qui font de l'urbanisme, ceux qui font de la coordination, ceux qui font des opérations. Les

lignes peuvent bouger un peu, mais relativement peu. Par ailleurs, si vous êtes architecte coordonateur à tel endroit, vous allez peut-être faire en sorte que votre ami qui est architecte-coordonateur à l'autre endroit obtienne une opération, et lui à l'inverse il vous fera appeler dans une autre opération. Cela appartient à la gènte architecturale, on se rend des services. Cela veut dire aussi qu'on se passe des concours très ouverts.

J'en reviens à cet îlot, c'est un énorme îlot. L'ensemble du sous-sol est fabriqué par un parking et par la réserve de la galerie commerciale qui occupe les deux premiers niveaux sur la totalité de l'îlot. Là-dessus, plusieurs opérations très différentes. C'est là qu'on peut commencer à parler d'urbanisme vertical, celui qui superpose les choses : commerce en bas, une multiplicité de programmes au-dessus. C'est vrai à Metz, c'est vrai aussi à Lyon : le Monolithe reprend les mêmes principes, mais dans un seul bâtiment. Alors évidemment les raisons de cette construction sont dictées par les contraintes de l'occupation du terrain qui est très étroit. Mas cet urbanisme vertical est aussi une grande affirmation idéologique : faire un seul bâtiment dans lequel tous les programmes se trouvent. Ce sera vrai aussi à Asnières, où on trouve Eiffage d'un côté et Nexity de l'autre. Dans certains cas, un opérateur privé peut être en charge de l'entier d'une ZAC, comme à Bordeaux, où Bouygues Immobilier est aménageur de la totalité de la ZAC des Berges du lac. Il y a 10 ans, Bouygues existait, mais n'avait pas l'importance qu'il a aujourd'hui, Eiffage immobilier existait à peine, de même que Vinci Immobilier et BNP : ces opérateurs sont nationaux. Comme ils sont leaders dans ces grandes opérations (ce sont eux qui construisent), tous les autres opérateurs, notamment les bailleurs sociaux, ne sont plus que des locaux. Même s'ils sont gros, ils sont locaux. C'est aussi un changement qu'il faut noter. La capacité constructive des bailleurs sociaux a tendance à diminuer. C'est un changement qui engage le positionnement de tous les acteurs. La question qu'on peut se poser est : quelle ville produit-on avec ce nouveau positionnement ?

Avantages et inconvénients des macro-lots.

Questions d'avenir

Les questions sur lesquelles je souhaiterais terminer mon intervention sont les suivantes :

► Il n'y a plus de parcelle, l'îlot ouvert devient l'unité d'opération. Un macro-lot pour moi, est un îlot dans lequel sont imbriqués des programmes différents. Le macro-lot le plus radical est celui où tous les éléments sont imbriqués, sans qu'aucun d'entre eux ne puisse être séparé de l'ensemble, où chaque élément fait partie, de façon organique, de l'ensemble. Avec cet îlot ouvert, on voit apparaître l'idée que la forme de la ville contemporaine est une forme de ville faite avec des plots, c'est-à-dire des bâtiments séparés les uns des autres. On l'avait déjà vu à Boulogne, et à Paris Rive Gauche : les plots sont intrinsèques au quartier Masséna, puisqu'on y trouve des éléments verticaux sur des parcelles relativement petites (Portzamparc parlait souvent de totems). A Boulogne, un plot se définit par une cage d'escalier et d'ascenseurs, qui distribue un maximum de logements. Le désir du plot est de devenir une tour. Dans cette situation, on assiste à un principe de fractionnement du paysage. Et on peut se poser la question de savoir si ces plots apportent toujours le meilleur, en termes de qualité du logement. Il est très difficile, sur un plot, de faire en sorte que toutes les façades soient bien orientées. Sur l'opération de la ZAC Claude Bernard, on observe de gros plots, qui peuvent avoir deux cages d'escaliers, et qui font réapparaître des choses que l'on pensait définitivement disparues des typologies de logement : la courette. Ainsi, les pièces qui donnent sur ces courettes sont appelées bureaux (parce qu'on ne peut pas les appeler des chambres), mais à l'usage, ce seront des chambres. On fait aussi des bâtiments creusés au centre, pour laisser passer la lumière, avec des espèces d'œillères : dans ce cas, le logement du milieu est entre deux murs. Ces évolutions sont assez inquiétantes, en regard de la qualité du logement. Je ne suis pas certain qu'il y ait toujours progrès.

► Si l'on a affaire à des opérations qui sont excessivement imbriquées les unes aux autres, comment imagine-t-on la mutabilité ? S'il n'y a plus de parcelles, que va-t-on démolir si on veut substituer un élément à un autre ? L'entier de l'îlot ou un bâtiment ? C'est une question complexe. Plus l'opération est grande, plus la question s'avère compliquée. Pour moi, il n'y a qu'une solution : il faut que les bâtiments soient mutables eux-mêmes. Il faut donc en finir avec les voiles porteurs de béton armé. Ce n'est pas simplement une question de maîtrise d'ouvrage, mais aussi une question d'entreprises. Il faut qu'une discussion ait lieu avec les principaux constructeurs (Vinci, Eiffage et Bouygues) pour qu'ils en finissent avec les voiles porteurs en béton armé, qui sont présents sur la quasi-totalité des logements en France. Les architectes présentent généralement des projets éminemment durables, mais au moment de passer à la réalisation, on fait des voiles porteurs. Dans les autres pays, les voiles porteurs ne sont pas une pratique généralisée. Cette évolution ne pourra voir le jour que dans des opérations qui ont une certaine ampleur, dans des métropoles ou des villes qui ont une certaine aura. Cela doit donc se passer à Paris, car si cela ne se passe pas à Paris, cela ne se passera sûrement pas ailleurs.

► Revient-on à un urbanisme vertical ? C'est peut-être la question qui m'inquiète le plus. Fabrique-t-on des mégastructures ? Les mégastructures ont été des réalisations importantes des années 1960-1970 et ont beaucoup marqué l'imaginaire des architectes. En même temps, toutes celles que l'on a pu réaliser sont une catastrophe. Parlons des Olympiades, du front de Seine, de Bobigny, d'Argenteuil, des villes nouvelles, Noisy-le-Grand, Evry : on sait aujourd'hui que les mégastructures sont ingérables, qu'elles coûtent extrêmement cher à la puissance publique, dans la mesure où les propriétaires privés sont incapables d'assumer le coût de ces opérations. Est-on en train de produire la même chose ? C'est la question que je me pose.

Les réalisations d'aujourd'hui sont différentes, sans doute plus intelligentes. On ne reprend pas la coupe de monsieur Holley pour le front de Seine. A l'époque, les principes étaient : circuler, travailler, habiter au-dessus du sol. A l'inverse, aujourd'hui le stationnement est généralement situé en sous-sol et le sol de la ville est continu. On travaille au niveau du sol, on peut habiter dans les parties « verticales », mais du moins les cages d'ascenseur, les cages d'escalier descendent jusqu'à la rue, et ne s'arrêtent pas à la dalle. Il ne s'agit pas tout à fait d'un urbanisme de dalle. Cette différence s'observe à Metz, à Montpellier, à Chapelle internationale aussi. Mais lorsqu'on regarde des opérations comme celle de Montpellier, on retrouve une seule entité contenant plusieurs programmes : du logement social, du logement privé, un foyer de personnes âgées, etc., le tout sur un unique socle de parking. C'est une sorte de mégastructure semi-enterrée. Cela produit un jardin suspendu, ou soyons clair un jardin sur dalle, qui est censé mutualiser des surfaces de jardins entre différents opérateurs. Mais le fait que le jardin devienne collectif pour ces différents opérateurs (bailleurs, propriétaires privés, etc.) n'est pas une évidence. Il peut l'être à condition que la Ville l'impose. C'est vrai aussi à Nantes, avec l'opération du Tripode où la structuration des bâtiments et du parking tend à produire des blocs difficilement traversables. Ici se pose de nouveau la problématique de l'isolat. Dans le livre, je parle aussi d'hétérotopie, pour reprendre le concept de Foucault, désignant les objets qui se séparent du reste, qui sont presque un peu autarciques. C'est vrai aussi à Bordeaux, avec l'îlot Armagnac, qui mêle de façon encore plus inextricable les programmes. On peut interroger l'utilité de cette imbrication, et ce d'autant plus dans le quartier St-Jean Belcier, où la place ne manque pas.

Toutes ces questions sont posées par la manière dont ces opérations se développent. Cette idée qu'il faut rassembler toutes les choses dans un seul ensemble est séduisante. Pour enseigner dans une école d'architecture, je sais que c'est un plaisir de faire faire aux étudiants des projets impossibles, où tout est mélangé. Mais on ne se pose jamais la question de savoir comment ces choses-là peuvent être effectivement mélangées, et peuvent à long terme évoluer et être gérées. Va-t-on se retrouver avec des propriétés où les copropriétaires seront incapables d'assumer la maintenance de leur propriété ? C'est ce qui se passe à Argenteuil, où les propriétaires sont incapables d'assumer des frais de copropriété et où la puissance publique intervient à leur place. Autre conséquence sociologique : les propriétaires sont assignés à résidence. Ils ne peuvent pas vendre leur appartement, car aucun acheteur n'accepte de payer des charges pareilles. Ne faut-il pas un peu repenser tout cela ?

► La dernière question est celle du paysage urbain. Comment éviter que les macro-lots produisent des ensembles repliés sur eux-mêmes, des isolats ? Comment empêcher que la ville devienne une collection d'isolats ? On le voit dans certains quartiers, et même dans certaines villes étrangères : malgré la qualité des îlots, le paysage urbain produit n'est pas toujours extraordinaire. Doit-on repenser les unités foncières ? La fabrique de la ville par îlots entiers est-elle une nécessité ? Pour moi, ce n'est pas une évidence. Même si un promoteur est propriétaire d'un grand terrain, cela ne signifie pas forcément qu'il y ait l'obligation de faire une seule opération architecturalo-constructive.

Les espaces publics et les espaces privés doivent-ils être toujours en continuité, afin d'éviter les podiums, les dalles et autres socles ? Certes, les socles coûtent moins cher, mais sont-ils vraiment une solution ? On fabrique une ville avec des îlots, et pour en faire le tour il faut faire 300 mètres : ce n'est pas forcément la ville dont on rêve. Comment éviter au maximum tout podium ?

Qu'est-ce que les bâtiments ont en commun, pour fabriquer un paysage urbain ? La puissance publique doit avoir son mot à dire, et en ce moment, elle n'a qu'un mot à la bouche : la diversité. Cela produit une ville très diverse, où il n'y a plus aucune communauté.

Les avantages du macro-lot, nous l'avons vu, sont nombreux. Il y a des situations urbaines qui nécessitent ce type d'opération, notamment sur les infrastructures, des situations où il n'est pas possible de faire des découpages particuliers. Les désavantages, je les ai posés. Comment faire en sorte de résoudre ces questions, de trouver des modalités pour améliorer les choses ? Je n'ai pas de réponses à toutes ces questions, mais j'ai au moins essayé de les poser. Dans les grandes villes, la puissance publique est forte, elle peut imposer des exigences, c'est vrai à Boulogne, à Paris, à Metz, etc. Ces exigences sont-elles toujours les bonnes ? C'est une question qu'on peut se poser. Mais que se passe-t-il dans les villes qui ont beaucoup moins de capacités ? Les grandes villes donnent l'exemple, et elles doivent avoir conscience que ce qu'elles sont en train de faire, les autres en rêvent.

Le cas particulier de Lyon Confluence, par Pierre Joutard

La lecture de cet ouvrage m'a interpellé personnellement. Jacques Lucan rappelle dans son ouvrage une phrase de Christian de Portzamparc : « La ville de l'âge 3 en revanche, part de l'hypothèse que les situations dans lesquelles nous sommes amenés à construire sont toutes particulières, toutes déjà construites, donc toutes déjà foncièrement hétérogènes. Dans ces situations, il faudra travailler avec le contexte, avec une politique des contrastes, des oppositions, et non pas des imitations ». Il est vrai que chaque aménageur veut mettre en avant la situation particulière de son projet, et montrer qu'il y aurait nécessité soit de subir, soit d'initier une stratégie pour fabriquer la ville.

Je voudrais néanmoins m'inscrire en faux sur l'idée que Lyon Confluence soit une exception. Je ne voudrais pas qu'on le soit, d'autant plus que le rôle qui nous est assigné par la métropole lyonnaise est d'être reproductible à l'échelle de l'agglomération mais aussi ailleurs. Je rappelle que cette stratégie délibérée des macro-lots initiée avec Grether et Desvigne, au-delà du premier plan et des enseignements que l'on tire de la phase 1, répondait à une historicité particulière. La confluence est un site qui n'existait pas au 18^{ème} siècle. C'est Antoine-Michel Perrache qui a remblayé et créé ces 150 hectares. Aujourd'hui, c'est encore un site qui existe peu dans la tête des lyonnais. Pour un certain nombre d'entre eux, ce quartier n'existait pas. En 2003-2004, nous avons mené deux consultations chocs. Celles-ci avaient pour objectif de faire venir de grands opérateurs – Nexity, ING, Bouwfonds Marignan et Unibail- dans un lieu couvert de pollution, où les activités de prostitution étaient monnaie courante. L'une nous a permis de produire, sur 75 000 m², le pôle de commerce de loisir que vous connaissez avec Unibail et Jean-Paul Viguier. L'autre « méga-consultation » organisée sur 75 000 m², dont le programme proposait une mixité de logement et demandait une mixité d'opérateurs et d'architectes, avec des règles très précises (un architecte tous les 5 000 m²), a permis de produire des programmes de logements et des espaces publics, avec une très grande diversité de variation de formes. L'une et l'autre se font face.

Qu'est-ce qu'un macro-lot ? Je me suis posé la question à la lecture de l'ouvrage de J. Lucan : est-ce que le macro-lot correspond aux îlots ABC et donc aux 75 000 m² de la deuxième consultation ou à chacun des trois îlots ? Je pense à la réflexion qu'effectivement nous étions sur une opération délibérée de macro-lot, sur les 75 000 m² de SHON. Le prototype le plus abouti est celui pointé par J. Lucan, le Monolithe d'ING. 30 000 m² avec 15 000 m² de bureaux, 15 000 m² de logements en très grande mixité, 5 architectes différents, donc un effet très démonstratif mettant en avant une collection architecturale.

Nous avons mis 150 000 m² de SHON en consultation, et la réalisation a débuté 5 ans après. La rapidité de la réalisation de la mise en œuvre de ces macro-lots est toute relative. La complexité de la question a en effet rendu nécessaires des workshops continus, notamment en regard des cahiers des charges très précis sur la HQE.

150 000 m² sur 450 000 m² de SHON dans la première phase, c'est 30%. 70% du reste de la phase 1 a été constitué sur la base d'îlots plus traditionnels, nous sommes partis sur des consultations plus maîtrisées, de l'ordre de 6 à 10 000 m² de SHON. Il faut savoir que la collectivité maîtrise à travers ces ZAC environ 20% de l'urbanisation de l'agglomération lyonnaise, et que 80% aujourd'hui se construit dans le diffus, où l'on échappe totalement aux questions presque métaphysiques de la parcelle, du macro-lot. La dérive qui est à souligner, dans les craintes qu'on pourrait avoir sur la fabrication de ces macro-lots, ne vaut que si le macro-lot représente 80% du projet urbain. Alors à mon sens, nous nous trouverions dans une dérive potentielle dans le sens d'un asservissement de ce projet urbain à un conseil d'administration ou à des actionnaires. On pourrait ainsi citer des logiques économiques à l'œuvre dans l'insertion urbaine du pôle de loisir et de commerce. La maîtrise d'ouvrage et Unibail se sont ainsi affrontés sur la qualité de vie que l'on entendait donner au quartier : au cœur de ces affrontements, les impératifs capitalistiques du fonctionnement d'un pôle de commerce et de loisir qui par nécessité prônaient l'enfermement du consommateur à l'intérieur du pôle. Il faut gérer ces équilibres, lorsqu'on fait un macro-lot, soit pour des raisons historiques, soit pour des raisons stratégiques.

Le macro-lot a complètement révolutionné le rôle de l'architecte coordonateur. Nous avions auparavant des architectes de ZAC qui faisaient à partir d'un plan masse un cahier des charges, parfois quelques fiches de lots. Là, le rôle de l'architecte coordonateur sous la tutelle de l'architecte de ZAC prend une importance tout à fait singulière dans la réalisation de ces îlots, et devient tout à fait indispensable, si l'on entend contrôler, dans une relation qui est triple entre l'opérateur privé, l'aménageur et l'architecte coordonateur, la bonne réalisation de cet îlot, et garantir à la collectivité qu'elle n'aura pas une succession d'objets. Cette relation se passe à travers des systèmes d'ateliers qui permettent un dialogue permanent pour parvenir à trouver quelque chose de cohérent, désirable et durable.

Les avantages qui sont pointés par Jacques Lucan sont indiscutables. Même si la mutualisation devient une espèce de tarte à la crème, elle est très importante. Nous avons revisité la réalisation des 75 000 m² des îlots ABC, avec un travail assez rigoureux des différents maîtres d'ouvrage, publics, privés, sur la mutualisation des stationnements, sur la mutualisation en termes de haute qualité environnementale, sur la conception et la composition urbaine. Dans son livre, Jacques Lucan évoque les nouvelles règles qu'on s'impose en matière de confort de logement. Nous sommes aujourd'hui sur des règles d'ensoleillement de 2h minimum le 21 décembre pour les logements. Je dirais que la fragmentation des îlots n'est pas seulement le fruit d'une réflexion qui viserait à produire une architecture diversifiée, mais prend en compte aussi cette notion de confort du logement. Nous pouvons aussi nous interroger sur la capacité à forcer cette mixité dans certains cas, non pas par dogme mais par pragmatisme. On est au bord d'une autoroute qui est amenée à disparaître, donc qu'est-ce qu'on va produire comme urbanité le long de cette autoroute, si on sait que dans 10 ans elle n'est plus là ? Doit-on se contenter de faire une barrière de bureaux, ou peut-on superposer des bureaux et des logements ? Dans ce dernier cas, les opérateurs sont très frileux. Les bailleurs sociaux au premier rang, mais pas seulement. Les promoteurs d'une certaine manière, mais surtout le tertiaire qui a horreur d'être dans un ASL, un volume, et souhaite absolument avoir son propre bâtiment. Néanmoins, l'attractivité des secteurs d'hyper centre-ville permet cette mutualisation. J'ajoute que

pour nous, cette mutualisation est porteuse potentiellement de valeurs de centralité et de ville active, et permet d'éviter ces fameuses zones grises, qu'elles soient résidentielles pures ou de tertiaire pur. C'est une ville qui vit le week-end, la semaine, pendant les congés. Il n'y a pas de succession d'îlots mono-fonctionnels.

La première question soulevée qui m'interpelle, est celle de la durabilité. Dans une vie antérieure, j'ai démolé des barres de logement pour en construire d'autres. On se dit qu'avec ces montages dantesques, quand il s'agira de détricoter ces ensembles qui auront peut-être été jugés obsolètes dans 30 ans, on aura une vraie question devant nous. La deuxième question est celle du zoo d'architectes. Lorsque nous sommes allés interroger Herzog et de Meuron sur leur capacité et leur volonté d'être urbanistes et architectes de la deuxième phase de la ZAC, ils nous ont fait ce reproche, d'une trop grande diversité. Leur intention première était de calmer le jeu.

Le dernier point sur lequel je voulais insister est la modification du type de consultation. On vient de lancer trois macro-lots sur la deuxième phase de la Confluence, avec une nouvelle règle qui modifie le positionnement des opérateurs. Ces consultations se font sans architecte sur la base d'un cahier des charges essentiellement programmatique. Les opérateurs sont interrogés sur leurs intentions. La désignation d'architectes coordinateurs d'îlots intervient dans un second temps. Ce type de consultation remet quelque part le promoteur dans son métier d'origine. Il ne s'agit plus de mettre en compétition un couple opérateur-concepteur et de chercher une image plutôt qu'un projet. Certes l'acteur privé se retrouve au centre de la relation. Mais faut-il rappeler que le privé a toujours été présent dans les ZAC, que le privé a toujours fabriqué la ville ? L'intérêt public dans le cadre d'une ZAC ou l'intérêt d'un bailleur dans le cadre d'une VEFA ne disparaissent pas pour autant dès lors que les conditions du respect de ces intérêts sont prises en compte.

Les interrogations de la Ville de Paris, auteure de la commande de l'étude, par Bernard Landau (Ville de Paris)

L'idée de confier cette étude a mûri lors d'un séminaire, organisé il y a trois ans par la Direction de l'urbanisme de Paris. En effet, autour des années 2000, nous avons vécu une rupture : la période qui a précédé était celle d'un assez large consensus sur la fabrication de la ville, y compris dans l'opération de Portzamparc. Nous avons laissé les choses se faire, non pas spontanément, toujours de manière encadrée, tout en constatant qu'il fallait peut-être se poser de nouveau des questions sur ce qui se passait à Paris, sachant que ce qui se passait à Paris se passait en même temps dans beaucoup d'autres villes. Nous avons rédigé un cahier des charges, lancé un appel à projet de recherche, et choisi la proposition de Jacques Lucan. Dans ce cahier des charges, nous posons deux questions (qui correspondent au plan du livre de Jacques Lucan) : que se passe-t-il à Paris et dans un certain nombre d'opérations en France ? Quelles questions cela pose ?

Ce travail est d'initiative parisienne, mais nous pensons qu'il peut servir à tous. Il correspond finalement à une prise de conscience que nous faisons tous des choses aux 4 coins de l'hexagone, et qu'il serait peut-être bon de prendre le temps d'en parler ensemble. C'est pourquoi je suis très content que le débat d'aujourd'hui ait lieu, et j'espère qu'il y en aura d'autres.

Comment va-t-on se servir de cette étude à Paris ? Evidemment, elle pose beaucoup de questions fondamentales, notamment sur le montage des opérations, le découpage des îlots, la prise de conscience que la mutabilité de ces opérations doit être réfléchie en amont, y compris dans le découpage des éléments de mixité que nous mettons dans les programmes. Concrètement, en ce moment se tiennent des ateliers à Batignolles, sur la façon dont on lance les îlots ou les grands îlots (je ne suis pas sûr qu'il faille sanctuariser le terme de macro-lot). L'étude nous interpelle sur le rapport à l'espace public, les rez-de-chaussée et ce que l'on fait de leur insertion dans la ville – le problème des socles et de la mixité, mais aussi des sujets concrets comme l'évolution des rez-de-chaussée des logements (locaux à vélo, tri des déchets). Elle pose des questions très concrètes sur l'animation de la rue, le rapport à la rue, ce qui se passe dans la ville. La question abordée par Jacques de la mutabilité et du développement durable, sera approfondie sous forme d'ateliers autour de l'urbanisme et des

bâtiments durables. Je pense qu'on continuera ensuite, avec l'ensemble des acteurs parisiens, à travailler sous forme de séminaire, à prolonger ce qui est un peu initié ici.

Ariella Masboungi

Je voudrais que Jean-Louis Subileau, qui est à mon sens l'inventeur du macro-lot, puisse s'exprimer. Cette invention est sans doute née de la nécessité pour la SEM et pour la Ville de garder la main sur les projets, alors qu'elles ne possédaient pas les terrains Renault à Boulogne Billancourt. En cela, c'est une invention incroyable, car il est réputé que dans une ZAC, on achète tous les terrains et que par ailleurs, quand le privé possède les terrains, la Ville ne peut pas conduire un projet urbain. Or c'est de moins en moins vrai, et il me semble que c'était l'objectif principal au démarrage de l'opération.

L'origine des macro-lots et le rôle des aménageurs, par Jean-Louis Subileau (Une Fabrique de la Ville)

Pour toute notre génération, la révolution qu'a opérée Portzamparc se situe dans l'opération des Hautes Formes. L'îlot des Hautes Formes existait bien avant l'îlot Masséna, et l'invention, pour moi et pour beaucoup d'urbanistes, est là.

C'est très important de voir comment les choses cheminent. Je pense que François Grether était un élément extrêmement important dans l'opération de Boulogne Billancourt, parce qu'avec lui, on a fait la synthèse du plan urbain. Par la suite, voyant comment on arrivait à fonctionner dans les macro-lots, Grether a repris cela à Lyon Confluence. Tout cela se passe à travers le Club Ville Aménagement, à travers les urbanistes, il y a tout cet échange d'idées. Je pense que Grether est un de ceux qui a le mieux compris le système, et qui l'a fait beaucoup évoluer. A Batignolles, cela devient toute autre chose, il a pris le goût du « désordre créatif », comme dirait Rem Koolhaas.

Par rapport au macro-lot, j'étais déjà à Euralille, quand j'ai inventé les macro-lots. L'histoire de l'îlot St-Maurice, c'est aussi la confrontation de moi, qui avais une culture de projet, avec le projet de Rem Koolhaas, un peu abandonné mais qui était tellement fort, et tellement à l'opposé de toute la manière dont on pouvait concevoir les plans de ZAC. Pour moi, cette confrontation a été extrêmement intéressante, sur le plan intellectuel, et en tant qu'aménageur. L'îlot St-Maurice était très important pour moi : il y avait une propriété publique, mais Baietto, avant son décès, avait engagé des réflexions avec un promoteur social, en lui proposant de développer l'ensemble de l'îlot. Il y avait déjà l'idée de macro-îlot. Je n'ai pourtant pas voulu qu'un promoteur unique développe l'ensemble. Nous avons donc commencé à faire des consultations, avec des cahiers des charges. Nous étions dans une sorte d'îlot ouvert.

Arrivé à Boulogne, pour moi il y a deux points importants. Le premier point est le problème de la manière dont les architectes passent d'une échelle à l'autre. C'était une vraie préoccupation à Boulogne. Je n'étais pas trop satisfait du plan général. Mais je n'avais pas le choix. Je n'avais pas envie que la ville soit écrite d'une seule main. Je pensais qu'il était très important qu'une opération d'aménagement durant 10 ans, ne soit pas réduite dans son concept fort qu'à un squelette qu'on suit pendant 20 ans : les élus, l'aménageur disent « pendant 20 ans je vais faire cela ». Pour moi l'emboîtement des échelles est très important, c'est difficile à organiser, mais c'est fondamental. L'îlot de Boulogne, parce que c'est un îlot, a à chaque fois un paysagiste. On voulait qu'il y ait une ambiance paysagère, que le paysage soit pris en compte, et en même temps qu'il y ait un architecte-coordonateur. L'idée était d'avoir une variété qui ne soit pas de la gesticulation, et qui ne soit pas non plus la rigueur d'Herzog et de Meuron. Le deuxième point est lié au jeu des acteurs, et au rôle des aménageurs, qui ont une part considérable dans le paysage de la ville, peut-être essentielle. En l'occurrence à Boulogne, Renault avait vendu tous ses terrains aux promoteurs avant que la Ville ait refait ses plans d'urbanisme. J'ai donc dû imposer ce système pour reprendre la main sur les

promoteurs. Pour moi, le système de macro-lot est un système qui doit aider l'aménageur à prendre la main sur les promoteurs, et à découper quand il y a une tendance à ne pas découper. Je pense que le rôle de l'aménageur est fondamental, il est garant de tout ce qui est contractuel. Tout le monde n'a pas la même logique. Même si on est partenaire, le promoteur est là pour faire sa marge. Donc tout doit être contractualisé de manière très ferme. Après, il peut y avoir des dérives. Mais j'en appelle à un urbanisme qui soit peut-être moins défini, parce que la critique principale c'est cela, il n'y a pas de mutabilité, tout est fermé. Mais c'est plus lié au bilan de l'aménagement qu'au système.

Ariella Masboungi

Je voulais également avoir l'avis de Jean-Luc Poidevin, parce que le rôle du privé a été monté en épingle. Nexity est présent sur plusieurs opérations évoquées par Jacques Lucan. Les risques dénoncés par Jacques Lucan sont-ils préoccupants ?

Le privé et les macro-lots, par Jean-Luc Poidevin (Nexity)

Je voudrais vous remercier sur l'interpellation que vous faites, parce qu'elle s'adresse à tout le monde. Ce que j'aime dans la façon dont vous présentez les choses, c'est de voir l'évolution telle qu'elle s'est pratiquée. Je suis d'accord avec Jean-Louis Subileau sur l'idée que le macro-lot est peut-être une maîtrise de l'aménageur plutôt que du privé. Je partage tout ce que vous dites sur le processus. Le drame sur lequel on devrait être vigilants, c'est cette tendance, en France, à vouloir tout modéliser. Dans les grandes villes, à partir du moment où un projet est monté en épingle, tout le monde le prend pour modèle. Vous donniez l'exemple de 9 architectes pour 18 logements : si vous saviez le nombre de projets où pour des petites opérations il faut une tripotée d'architectes, c'est infernal. Et cela est imposé : on impose des choix urbains stupides parce qu'on cherche à modéliser.

Ce que je trouve intéressant et que vous ne dites pas, est que nous progressons dans le jeu d'acteurs. En effet, on n'a jamais autant parlé projet entre les différents acteurs. Je pourrais parler du projet de Boulogne ou du Tripode à Nantes de la même manière : la SEM à l'époque, avait fait le choix d'un opérateur, puis on a travaillé collectivement au choix des architectes. Je me souviens d'une après-midi entière où Laurent Théry et moi étions face à Alexandre Chemetoff et Christian de Portzamparc pour parler projet. On voit bien que de ce point de vue-là nous avons progressé.

Je partage complètement toutes les questions que vous posez à la fin, sur la question de la durabilité notamment. Je suis même peut-être un cran plus inquiet que vous. Tout ce que vous avez dit, nous pourrions le mettre en parallèle avec les conditions économiques. A l'avenir, l'aspect économique, la rareté du foncier, vont nous pousser de plus en plus à ce genre de choses. Ces questions nous sont posées collectivement, et c'est ce que j'ai apprécié dans votre présentation.

Jacques Lucan

Je suis tout à fait d'accord avec ce que vous venez de dire, à savoir que tous les acteurs sont concernés, y compris les architectes. Vous dites aussi à juste titre que les aménageurs, les promoteurs privés parlent d'architecture et d'aménagement. Leurs compétences sont sans doute bien meilleures qu'elles ne l'ont été dans le passé.

Pour répondre à Jean-Louis, je pense aussi que le rôle des aménageurs est crucial. Dans des situations comme Boulogne, c'est aussi pour faire correctement évoluer les situations. J'ai abordé ces problèmes à partir du point de vue qui est le mien, c'est-à-dire d'historien et de critique architectural. Il est néanmoins possible que certains éléments soient moins mis en avant que d'autres, j'en conviens complètement.

Pour réagir à ce que disait Jean-Louis, effectivement, tout le monde savait que c'était les Hautes Formes. Mais Portzamparc, il lui a fallu 10 ans pour théoriser cela. Avec les Hautes Formes, il ne fait pas la troisième ville. Il lui faut 10 ans pour énoncer le principe de l'îlot ouvert et en faire une théorie. C'est quelque chose dont il faut se rendre compte. Aujourd'hui est en train de naître une théorie implicite du macro-lot. Ce qui me fait peur, ce n'est pas le macro-lot en tant que tel, mais certaines de ses évolutions. Or je pense qu'on peut éviter un certain nombre de choses, être plus attentifs. Je ne sais pas si c'est à moi de le dire, mais il y a aussi sur certains domaines, par exemple la production du logement, une sorte d'investissement architectural que je crois totalement inadéquat quelques fois. Lorsqu'Herzog et de Meuron font des logements en Suisse, ils ne cherchent pas à faire de la diversité, ils font une ville ordinaire, avec des opérations de logement qui se ressemblent toutes. En revanche, ils se posent la question de la diversité sur des bâtiments exceptionnels, les sièges sociaux etc.

Ariella Masbounji

Concernant la troisième ville de Christian de Portzamparc, il ne faut pas oublier une opération déterminante, et qui est aussi importante, sinon plus, que celle des Hautes Formes, c'est celle de la Rue Nationale. Quand il a recomposé un grand ensemble et qu'il a rajouté quelques pavillons qui ont créé la ville du troisième type, du troisième âge, il a fait là œuvre significative. Je vous invite tous à aller visiter les Hautes Formes et la rue Nationale qui sont un élément déterminant de la mise en œuvre de la ville du troisième âge.

La diversité est-elle la cacophonie ? par Alain Lecomte (Conseil général de l'environnement et du développement durable)

Je pense que la principale question qui a été évoquée est la façon dont techniquement on construit la ville, qui est le problème des spécialistes qui sont ici, et les conséquences sur les formes urbaines. Ce qui me frappe, c'est que nous sommes dans une création humaine. Dans toute création humaine, qu'il s'agisse de musique, de peinture ou de littérature, il y a deux aspects, il y a des conditions économiques, sociales, techniques qui conduisent à avoir une certaine forme de création, et puis il y a la créativité des artistes. Or quand je vois ce qui est représenté, je me pose quelques questions, parce que le résultat reprend parfois un peu les logiques du plateau de fromage, ou du défilé de mode. Je retrouve finalement toutes les caractéristiques du baroque, non pas du baroque du XVII^e siècle, mais des structures qui n'ont aucune base fonctionnelle, le jeu des couleurs, les porte-à-faux, la diversité. La question que je pose est : quel est le sens de cette diversité ? Ce n'est pas le problème des macro-lots, mais quelle est la ville pour demain ? Autant il faut développer la créativité dans certains endroits, comme les défilés de mode, mais ce n'est pas ce qu'on porte tous les jours. Attention à ne pas généraliser ce que je considère comme des expériences, sur l'ensemble de notre territoire. Si on le généralisait sur l'ensemble du territoire, ce serait sans doute de plus en plus médiocre.

Enjeux politiques et sociaux, par Patrick Chotteau (Micq)

On a parlé à l'instant des prouesses et de leur sens. Il y a un enjeu, faire la ville durable, c'est-à-dire ramener les clients de la ville qui s'étale, les réconcilier avec la ville. Cet enjeu-là, on n'y répond pas. L'urbanisme des barres avait montré une population captive qui était celle des HLM. On a le sentiment, quand on entend parler de macro-lot, qu'une nouvelle population captive est en train d'émerger : le primo-accédant qui ne peut pas revendre son appartement parce qu'il ne veut pas afficher des charges trop élevées. N'est-on pas en train de fabriquer là une clientèle pour la ville qui s'étale ? Je n'ai pas entendu parler pendant tout l'exposé du garant : l' élu. Pour moi il n'y a qu'une seule maîtrise d'ouvrage du projet urbain, c'est l'équipe en place, qui est là pour fabriquer de la

cohérence, du sens, de la continuité urbaine sur un territoire. Où est l'équipe de programmation ? Peut-on réduire la fabrication d'un quartier urbain à la logique de la forme, de la structure ?

La gestion est plus importante que la conception, par Vincent Bourjaillat (CA de l'aéroport du Bourget)

Je voudrais prolonger ce que disait Jean-Luc Poidevin, parce que fondamentalement, la question n'est pas une question d'architecture, mais une question de conditions économiques de production de la ville. Je pense effectivement que les macro-lots tels qu'on les définit aujourd'hui ont un grand avenir, parce qu'ils sont une réponse à un certain nombre de contraintes de production de la ville, notamment à la rareté du foncier et au besoin de faire de la ville compacte. Je pense aussi que bientôt vont se rajouter des enjeux de performance énergétique. J'imagine bien dans quelques semestres un argumentaire visant à parler d'isolat énergétiquement autosuffisant, autonome, qui recycle l'énergie. Tout cela va bien ensemble, avec la notion de macro-lot. Après, la perspective est incertaine, on a tous en référence ces mégastructures qui sont un échec, et là je pense que les aménageurs ont un rôle à jouer, qui à mon avis renvoie à la manière dont on cède la production de la ville. Quand on prend Argenteuil et les copropriétaires, le problème est qu'il y a eu un aménagement, l'aménageur a aménagé et ensuite il a cédé à des copropriétaires le produit, un produit trop cher. Est-ce que le sujet maintenant n'est pas d'imaginer des systèmes qui font autre chose que « je produis et je cède », mais qui sont plutôt des dispositifs qui portent sur la durée des macro-lots, pas des copropriétés mais des sortes de sociétés public-privé qui assurent la garantie de fonctionnement à long terme, plutôt que de renvoyer à « que fait la collectivité ? » ou « que font les propriétaires ? »

Le contexte contraint-il aux macro-lots ? par Pierre Bousquet (ICAD)

Je trouve cette dernière intervention intéressante, parce qu'elle rejoint une question que je comptais soulever : le problème des macro-lots ne renvoie pas seulement à une question de formes urbaines, pas du tout. C'est un outil qui peut effectivement permettre de coordonner sur de plus grandes échelles différentes problématiques : la diversité architecturale, la densité, éventuellement la gestion harmonieuse ou coordonnée d'un ensemble immobilier un peu plus dense, un peu plus complexe. Cela renvoie aussi beaucoup à des questions de montage d'ensemble des opérations. On ne peut pas à la fois dire qu'il y a une rareté foncière, et oublier que cette rareté est associée à un prix souvent élevé, qu'un foncier cher conduit les aménageurs, qu'ils soient publics ou privés, à des investissements préalables souvent très importants, voire insoutenables. La question des partenariats pour arriver à engager ces aménagements se pose naturellement. Et dans ces conditions, comment attirer les partenaires ? Si on se contente de leur dire qu'ils vont pouvoir obtenir x% de droits à construire dans une opération future, mais on ne sait pas où, ni quand, ni dans quelles conditions, on va peut-être avoir un peu de mal à les attirer. Ce n'est pas en tout cas comme cela que procèdent les pays qui essaient, de façon opératoire, de monter des opérations d'aménagement urbain et immobilières de grande ampleur. Un exemple me vient en tête : Ivry Confluence. Est-ce que ce sont des macro-lots qui ont été donnés aux 4 opérateurs aujourd'hui en fonction ? Ma réponse est oui, ce sont des macro-lots en mosaïque, en kaléidoscope, c'est-à-dire à l'échelle de petits îlots éparpillés sur un site qui fait plus d'une centaine d'hectares. Il y en a pour 600 000 mètres carré, ainsi distribués préalablement à la promotion privée, avec un processus de travail sur le projet plus ou moins concerté entre l'aménageur et le promoteur. Mais enfin la réalité est là, il y a un engagement sur une durée d'opération, avec des protocoles financiers à la clé. Je crois que la question n'est pas de savoir si le macro-lot est une bonne ou une mauvaise chose pour la ville et pour la forme urbaine. C'est vrai que des questions peuvent se poser, mais on ne peut pas les résoudre de façon expéditive. En revanche, la question est de savoir comment faire pour que tout se passe bien, puisqu'ils risquent de devenir une nécessité.

Jacques Lucan

Je suis tout à fait d'accord avec vous. Je ne suis pas là pour dire que ce type d'opération ne doit pas avoir lieu. Mais ce que vous dites revient à évacuer la question de la forme urbaine, et à ne se concentrer que sur celle du montage économique des opérations. Je sais que cela se passe comme ça, que le rapport public-privé s'est établi maintenant selon certaines modalités qui ne sont pas celles d'hier, je ne dis pas que c'est mal. La question que je pose est : dans ces opérations, qu'est-ce qui parfois a tendance à devenir problématique ? C'est tout ce que je dis. Si on ne se les pose pas, on laisse faire toutes ces opérations là tranquillement. Selon votre propos, si on trouve des collectivités locales qui sont prêtes à le faire, faisons-le, et puis après dans 30 ans, ce sera la catastrophe. On était d'accord aussi dans les années 1960 pour faire des opérations qui se sont révélées être des catastrophes. Le public, le privé, tout le monde était d'accord. Alors qu'est-ce qu'on fait ? Je pense qu'il faut arriver à réfléchir à un certain nombre de problèmes en intégrant évidemment tout ce que vous avez dit, mais pas en disant : « c'est la réalité économique ». Il n'y a rien d'inéluctable dans la façon dont les choses se passent.

Ariella Masboungi

Comment répondre aussi aux autres questions posées : pourquoi la diversité ? Est-ce que cela va créer une cacophonie ? Quel projet politique y a-t-il derrière le macro-lot ? Le projet de macro-lot implique aussi un projet de gestion ?

Jacques Lucan

Dans ce qui a été dit tout à l'heure, on avait l'impression que j'avais décrit quelque chose de général : tout macro-lot est une catastrophe. Ce n'est pas ce que je dis. J'essaie d'être mesuré dans ce que j'écris. Ce que je dis, c'est que les questions que je pose, on a tous à se les poser. Un certain nombre de personnes se les posent, et lorsque j'ai rencontré des aménageurs, la surprise que j'ai eue est qu'ils découvraient une situation qui était la leur, et qui était semblable à celle des autres. La question de la diversité, j'en ai parlé, je n'y répondrai pas d'avantage, parce que j'aime l'architecture des années 1960. Les plus beaux bâtiments dans le XVI^{ème} arrondissement, sont des bâtiments des années 1960. Je pense que la plupart des élus, même de la Ville de Paris, ne sont pas allés les voir parce que pour eux, les années 1960 riment avec grand ensemble. C'est vrai aussi dans plein d'autres villes. Il y a toute une production très belle, très urbaine, de très haute qualité qu'on ne regarde même pas. Comment en finir avec ce fantôme du grand ensemble ? Personne ne le sait. On pourrait en finir en arrêtant de généraliser et de mettre toute la génération des années 1950-1960 au panier. Allez à Boulogne voir les grandes barres de Pouillon, qui sont géniales, qui fabriquent un morceau de ville qui est d'une qualité exceptionnelle. Ce n'est pas parce qu'on fait des balcons filant sur 300 mètres qu'on ne sait pas faire une ville.

**Ne pas identifier formes urbaines, formes architecturales et
contexte de production, par Nathan Starkman
(Grand prix d'urbanisme)**

Le travail de Lucan a un grand mérite, c'est qu'il n'existait pas et qu'on en avait vraiment besoin. C'est un travail qui fait réfléchir à beaucoup de choses différentes. J'ai trouvé passionnante la lecture du travail de Jacques.

Un petit point d'histoire personnelle. Je suis d'accord avec ce que tu as raconté sur Portzamparc. Mais il y a quand même eu une opération avant Masséna, c'est la porte d'Asnières. L'image de la porte d'Asnières avait beaucoup emballé les élus, hormis les élus parisiens de l'époque. Ce que tu as dit de Masséna était beaucoup influencé par le fait qu'il fallait que ce soit lui.

Les élus sont très présents dans tout cela, parce que les vertus qu'on cherche à atteindre dans le macro-lot – densité, compacité, mutualisation, diversité, variété, renouvellement urbain – sont en réalité portées par les élus. Et la variété, tu l'as parfaitement dit, c'est le refus du grand ensemble, la dissémination du logement social. Tous ces objectifs sont derrière le macro-lot. Je pense que comme ton exposé est très rapide, on a l'impression que tout se superpose. Or les choses ne se superposent pas. Je ne crois pas que la question de l'architecture et de la forme urbaine se superposent avec la question des mégaprojets qui mélangent tout, qui veulent tout faire dans le même immeuble. Ce sont des problèmes différents. Les macro-lots ont des problèmes différents, et je pense que tu as donné le la. La difficulté est que ceux qui portent les opérations, c'est-à-dire essentiellement les aménageurs, répondent aux questions qui leurs sont posées au bon niveau. Il y a des endroits où on est obligé de faire des mégastructures, mais les mégastructures ne s'imposent pas partout. Le modèle joue un rôle extrêmement important. Je vois par hasard des petites opérations de villes petites et moyennes en France, où on retrouve à des endroits où on n'a strictement aucune raison de procéder de cette façon, l'idée qu'il faut faire des macro-lots.

Diversifier les typologies plus que les formes architecturales par Eric Lapiere (Eric Lapiere Experience)

Il faut bien se rendre compte qu'aujourd'hui, quand on est architecte, on est soumis à la tyrannie de la diversité. Qu'est-ce qui fait la diversité d'une ville comme Paris ? Quand Haussmann a transformé Paris, il a produit un réseau avec des lignes, et avec à l'intérieur des mailles du réseau. Mais la ville existante continuait d'exister, il a ordonné et en même temps conservé l'hétérogénéité. Aujourd'hui, on travaille en surface uniquement, donc on crée nécessairement des zones homogènes. Le paradoxe est que l'on cherche à créer de la diversité, mais que la diversité ne peut pas se créer comme ça, ex-nihilo, sauf à faire une diversité de surface, artificielle. Nous ne nous donnons pas les moyens de faire une authentique diversité, puisque le paradoxe est que quand on intervient en tant qu'architecte, comme je le fais dans ce genre d'îlot, on reçoit une fiche de lot qui précise que l'architecte urbaniste a décidé qu'il fallait que l'îlot ait une pointe, qu'il n'y ait pas d'angle droit, etc. Nous récupérons des îlots qui sont déjà de l'architecture, donc il y a là déjà un problème de limite entre l'urbanisme et l'architecture. Par ailleurs, nous récupérons des plans masse qui sont tellement normés par rapport au logement et au programme que nous allons faire, que de toute façon, notre travail d'architecte consiste à faire vaguement une sculpture là-dedans. Nous sommes obligés d'augmenter le COS, et il ne reste plus que du dessin de façade, alors que la diversité de la ville est une diversité typologique. Aujourd'hui, la recherche typologique est devenue impossible, parce que tous les produits, que ce soit des produits de promoteurs ou des logements sociaux, sont totalement normés. Je pense que c'est précisément une recherche typologique qui permettrait de créer une vraie diversité. On déteste la régularité, alors que le monde entier vient visiter le Palais Royal, la Cour Carrée du Louvre ou la place St-Pierre. Toute cette culture-là est jetée, et ce au profit de règles selon lesquelles on n'a pas le droit de faire plus de 30 mètres de façade sans avoir un décroché. Pourquoi doit-on faire cela ? Il y a tant de bons bâtiments qui sont des bâtiments réguliers. Tout cela est une démarche radicalement anti-contextuelle, car que ce soit à Paris, à Boulogne, à Nantes, ou à Strasbourg, partout, on fait la même chose. Tous ces quartiers sont identiques, et on ne s'appuie jamais sur une culture locale, sur quelque chose de vraiment enraciné et contextuel. C'est paradoxal car la diversité vise normalement à faire cela. Mais ce n'est pas une question de diversité, c'est une question d'hétérogénéité qu'il faut mettre en place. Il faudrait assumer d'être soit beaucoup plus contraignant, soit beaucoup plus permissif, et de laisser les architectes réfléchir avec leur maître d'ouvrage à des typologies, des démarches en profondeur plutôt qu'en surface de façade.

Jean-Louis Subileau

A Boulogne, je pouvais avoir 7 réponses différentes d'organisation d'îlot, avec des typologies très différentes. Cela dépend de l'aménageur, et il ne faut pas laisser au promoteur l'organisation seul de ces consultations. Après, si l'on tombe dans des mégastructures avec des gesticulations à la mode, cela dépend de la maîtrise d'ouvrage. On ne peut pas dire que la méthode aboutisse en soi à cela.

Ariella Masbounji

Il y a eu deux ambiguïtés dans le débat. Tout d'abord, Jacques Lucan n'a pas voulu faire l'apologie du macro-lot. L'objectif de la Ville de Paris était d'analyser un processus en cours, afin de mieux le saisir. Jacques Lucan a révélé les avantages et les problèmes à gérer, car la non évolutivité est un vrai sujet, et l'absence de parcelles mérite débat. Par ailleurs la question de la gestion, qui a beaucoup été évoquée, est un problème. Ce qui m'inquiéterait le plus dans son propos est le fait que des petites villes peu équipées en professionnels se mettent à copier des modèles qui fonctionnent dans des villes mieux dotées. C'est vrai de tout ce que l'on fait depuis 20 ans. Par exemple, le fait que l'agglomération lyonnaise ait éliminé les ZAC parce qu'elle avait des services suffisamment compétents pour faire rentrer les ZAC dans des procédures de POS, s'est généralisé et pose de gros problèmes ailleurs dans des villes françaises. Je trouve cette alerte importante.

Jacques Lucan

Je voudrais juste dire que je n'ai pas de certitudes, et que je ne voudrais pas qu'on se méprenne là-dessus. Par contre, je suis convaincu qu'on a la possibilité de faire évoluer les opérations urbaines, que ce soit du côté des aménageurs, des architectes, ou des promoteurs. Mais pour autant, il faut se poser les questions.

Les questions qui sont soulevées dans cet ouvrage n'y trouvent pas forcément de réponse, parce qu'elles se posent à un niveau opérationnel : comment fait-on des îlots ? Comment l'îlot d'aujourd'hui peut ne pas être celui d'hier ? On se pose des questions de forme, qui sont aussi des questions d'usage, car à mon sens, les deux sont liés.