

LES TEMPS DE L'URBANISME : ENQUÊTE D'HISTOIRE URBAINE

A PARIS, LA ZAC REUILLY-DIDEROT¹

Caroline Varlet

Les temps changent. Bernard Lepetit a souvent et largement plaidé² pour que soient repensées les temporalités urbaines, et cela à partir de trois traits qui soulignent particulièrement la rupture avec l'optique précédente : « Le futur, qui ne s'inscrit plus dans le droit fil du présent, devient opaque », « des temporalités plurielles remplacent une durée unique » et « les différents territoires n'évoluent pas tous dans le même sens, ni selon le même rythme ». Pour lui, être attentif au fait que « prendre acte de l'imprévisibilité des évolutions urbaines

modifie évidemment les postures de connaissance et les règles d'action » implique aussi de se pencher sur « les échelles, temporelles et spatiales, qui permettent aux acteurs de dire le monde et d'y inscrire leur action ».

Son implication dans le programme *Mutations économiques et urbanisation*³ lancé par le Plan Urbain, a accentué son intérêt pour les décalages⁴ qui résultent de ces temporalités plurielles, effets de la « perte de concordance des temps », et en particulier pour la notion de « trace »⁵, résultat d'un écart entre les rythmes d'évolution différents, ce qui reste quand un espace et son usage, « organisés d'abord pour aller ensemble », à terme, se désaccordent. En outre, il a lancé avec Jean-Paul Lacaze un appel d'offres sur les temps de l'urbanisme visant à dégager « les modes d'appréhension du temps et les modes d'insertion temporelle de leurs principaux acteurs ». Il s'agissait « de privilégier les pratiques et représentations temporelles des aménageurs et décideurs en vue de contribuer à une meilleure connaissance des rythmes et des durées des phénomènes urbains ». Cinq axes étaient proposés à l'investigation



Reuilly. « Un espace et son usage organisés d'abord pour aller ensemble ».

1. Le rapport à l'origine de ce texte a bénéficié des conseils de Viviane Claude, je tiens à lui adresser tous mes remerciements ainsi qu'à Evelyne Perrin qui a suivi avec attention l'élaboration de cette enquête. Quant à ma dette envers Bernard Lepetit, les mots sont fades pour en restituer la teneur. Je dédie ce travail à sa mémoire, pour tout ce que la recherche urbaine lui doit.

2. « Les temps des villes, bilan d'un programme de recherche », Bernard Lepetit, Programme Mutations économiques et urbanisation, Plan Urbain, Paris, 1993. Voir aussi D. Pumain et B. Lepetit, *Temporalités urbaines*, Paris, Economica-Anthropos, 1993.

3. *Mutations économiques et urbanisation : bilan de cinq années de recherches et d'expérimentation*, la Documentation française, décembre 1993.

4. Pour une présentation plus détaillée de ces approches se reporter à Bernard Lepetit, « Le temps des villes », in *Villes, histoire et culture*, Cahiers du centre de recherches historiques sur la Ville, Université de Strasbourg, n° 1, décembre 1994, pp. 7-17 ; Bernard Lepetit « La ville moderne en France, essai d'histoire immédiate », *Panoramas urbains*, ENS éditions Fontenay/St Cloud- Ophrys, Fontenay St Cloud-Paris, 1995, pp. 173-207, en particulier la troisième partie du texte « Demain. Le sens du territoire » p.197 et suivantes.

5. Bernard Lepetit reprend ici la définition proposée par J. Roux, D. Colson et J. Nizey dans leur étude *Un quartier industriel à St-Etienne : le Marais entre histoire et planification*, Lyon, 1993.

des jeunes chercheurs : « les formes de conscience de la conjoncture et des caractères particuliers du présent ; les formes de conscience des contraintes temporelles induites par les cadres techniques, juridiques, économiques et sociaux où l'aménagement s'insère ; les formes de réactualisation des expériences passées et plus généralement des caractéristiques de la mémoire ; les caractères de l'horizon d'attente et la pluralité des dimensions de l'échelle temporelle de leurs projets et de leurs actes ; les caractères des projections temporelles réalisées et la manière dont il en est fait usage, et plus généralement les modes d'anticipation et le rapport de l'anticipation à la prise de décision ». L'enquête orale comme méthode a été retenue car permettant au-delà du vécu de capter des témoignages « sur la culture d'un groupe à un moment donné et sur les catégories dont ses membres disposent pour imaginer, pour développer et pour dire leurs actions ». A terme, est exprimé le souhait que de ces approches puisse sortir une « réflexion renouvelée sur le poids des contraintes et la liberté des décideurs, et sur les capacités de ces derniers à saisir les potentialités offertes par les temporalités diverses dans lesquelles leur action s'inscrit. »

Les résultats de l'enquête présentée ici sont issus de ce programme. Partant de l'analyse du processus de mise en œuvre d'un outil d'urbanisme, la zone d'aménagement concerté – montage réglementaire qui ouvre la ville au futur en faisant vivre le Plan d'Occupation des Sols dont la vocation conservatoire fige et gèle l'espace – il s'agit d'observer la manière dont les décideurs de l'action urbaine construisent et mobilisent méthodes et points d'appui pour leurs actions et leurs stratégies d'intervention par rapport aux complexes évolutions de la ville dans lesquelles leur pratique les plonge.

Urbanisme réglementaire et aménagement mécanique

Recourir à la procédure de ZAC signe une posture en matière d'aménagement : un urbanisme réglementaire au service d'une politique urbaine. S'inscrivant dans les méthodes de planification urbaine, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure particulière qui intervient au sein du document de base de l'urbanisme réglementaire communal : le Plan d'Occupation des Sols.

Pour l'essentiel la ZAC est un contrat passé entre la commune et un aménageur public ou privé, commune qui accorde un certain volume de construction contre le versement de participations financières aux équipements publics⁶. « Effaçant » le POS, tout en demeurant compatible réglementairement avec le schéma directeur qui le couvre, la ZAC, opération d'aménagement d'initiative publique autorise la mise en œuvre de règles spécifiques au site à urbaniser, dans un registre d'application très vaste (habitations, commerces, industries, services, équipements publics ou privés...).

Les mises en place de ZAC suivent un processus d'enclenchement mécanique des étapes, par phasage, qui caractérise les formes d'action des acteurs sur les opérations de production urbaine concernées⁷. La ZAC Reuilly-Diderot⁸ est inscrite dans le schéma du secteur Seine Sud Est pris en considération par le Conseil de Paris, le 29 juin 1973. Elle fait partie des aménagements prévus dans le cadre des grandes options de la politique d'urbanisme de la capitale, définies dans deux principaux documents : le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la Ville de Paris, approuvé le 17 mars 1977, et le Plan-programme Est de Paris approuvé le 28 novembre 1983, par le Conseil de Paris. Mentionné dans le schéma directeur de 1973, le projet de développement du site de Reuilly voit les études et procédures administratives s'étendre du Dossier de création du PAZ (Plan Aménagement de Zone) en novembre 1983⁹, à la convention de mandat de Maître d'ouvrage entre la Ville de Paris et la Semaest pour les équipements publics, le 10 juillet 1990. On entre ensuite dans les opérations particulières, lot par lot, et la phase des travaux¹⁰. Il faut aussi appréhender la ZAC de Reuilly comme faisant partie d'une série d'opérations de ZAC

6. Jean-Paul Lacaze, *Les méthodes de l'urbanisme*, Paris, PUF, 1993, pp. 110.

7. Jacqueline Morand-Deville, *Droit de l'urbanisme*, Paris, Dalloz, 1994, pp. 106-111. Un dossier de création de ZAC comporte, d'une part, un rapport de présentation indiquant l'objet et la justification de la ZAC, une analyse de l'état du site, et d'autre part une étude d'impact, texte support de la création de la ZAC. Dans le périmètre de la ZAC créée, au règlement du Plan d'Occupation des Sols va être substitué un règlement particulier élaboré spécifiquement pour cette opération nommé Plan d'Aménagement de Zone (PAZ). Les études pour l'élaboration de ce document constituent une des trois pièces du dossier de réalisation de la ZAC, les deux autres étant le programme des équipements publics à réaliser et le plan prévoyant les modalités prévisionnelles de financement. Ces études seront suivies de l'enquête publique dont les résultats sont intégrés sous forme de modificatifs dans le règlement du PAZ. Cette phase terminée, la création de la ZAC est possible.

8. On peut se rendre compte ici que les études suivent un ordre différent par rapport à l'enchaînement théoriquement prévu. En effet les études portant sur la création du PAZ, règlement projeté pour le site, semblent préalables aux études portant sur la définition du site lui-même. Ceci met peut-être en lumière les véritables difficultés rencontrées à Paris qui portent davantage sur les réglementations complexes à articuler que sur la recherche d'un site favorable (le petit nombre de sites possibles pour une opération réduit les choix de manière drastique).

9. Dossier création du PAZ novembre 1983/Dossier création du PAZ, Etude d'impact, décembre 1985/Avis favorable pour le PAZ et la création de la ZAC, demande pour la procédure de l'utilité publique, 25 janvier 1985/Enquête d'utilité publique 22 avril-27 juin 1985/Avis favorable aux modifications du PAZ, après enquête publique, 13 février 1986/Création de la ZAC, 19/22 septembre 1986/Règlement de la ZAC, 13 novembre 1986/Démarrage de la ZAC, 28 janvier 1988/Cession à la SEMAEST des immeubles communaux, 74/76, rue de Reuilly, compris dans le périmètre de la ZAC, 30 mai 1988/Convention de mandat de Maître d'ouvrage entre la Ville de Paris et la SEMAEST pour les équipements publics, 10 juillet 1990.

10. Le site est essentiellement constitué d'une ancienne emprise ferroviaire de la SNCF, liée à la gare de Reuilly, comprise entre les rues Montgallet, de Reuilly et l'avenue Daumesnil. Le programme comprend un vaste jardin de 15 000 m² et une promenade plantée, des équipements publics issus des besoins du quartier et de l'opération elle-même (école maternelle, salle polyvalente, parkings, réaménagement de la gare en équipement culturel...), 800 logements (50 % social, 50 % intermédiaires + conventionnés + non aidés, « pour la mixité des populations »), et des bureaux et activités tertiaires.

menées par la Ville, sur une vingtaine d'années. Cette lecture sur la durée permet de l'inscrire dans le déroulement de ces aménagements qui fonctionnent comme une expérience cumulative et évolutive en matière de gestion urbaine planifiée.

De la géographie professionnelle hors la ville ordinaire

Dès le début de l'enquête apparaît un élément fondamental : la logique linéaire et bien cadrée de la procédure de ZAC recouvre en fait un champ de négociation. La procédure définit davantage des paliers d'avancement que des modes d'organisation de l'opération. Elle délimite les contours d'un projet, assigne un objectif, distribue les rôles et lance l'opération. La ZAC de Reuilly inaugure à Paris l'intégration d'un architecte-coordonateur dans le processus. Yves Lafoucrière¹¹, directeur de la Semaest, aménageur de l'est de Paris, s'en explique en soulignant la nécessité apparue à la lumière de l'expérience, d'une part d'assurer la détermination précise du phasage, car la mise en place d'une ZAC se déroule sur plusieurs années et démarre souvent avant que tous les terrains ne soient disponibles, et d'autre part d'assurer la création de « l'unité dans la diversité » en veillant au respect du Plan d'Aménagement de Zone et du cahier des charges, par un dialogue permanent à toutes les étapes du développement du projet¹².

L'articulation des compétences

Le projet qui a guidé cette enquête était de détailler, dans les processus de l'aménagement urbain, les points d'appui sur lesquels se construisent les formes collectives de l'action chez les professionnels de l'aménagement urbain, points d'appui qui agissent peut-être finalement comme le moteur effectif de l'action. Pour enquêter sur ces points d'appui il est indispensable d'identifier les catégories de l'action et les identités professionnelles qui y sont associées. Les professions de la construction fournissent l'essentiel des acteurs de l'aménagement urbain. Dans le cas de cette opération, il est possible de distinguer entre trois situations pour les acteurs : les missions, les positions et les formations. Les missions recouvrent davantage des catégories de l'action, correspondant à un rôle dans le processus de la construction : aménageurs, maîtres d'œuvre, maîtres d'ouvrage. Les positions résultent, elles, d'un statut temporaire – le coordinateur – ou bien d'une situation permanente, résultat d'une formation professionnelle – architecte des Bâtiments de France. Les formations ne recouvrent ni les missions ni les positions : dans le groupe des maîtres d'ouvrage, secteur public et privé, sont présents aussi bien des architectes, des économistes que des ingénieurs. Les architectes ainsi que les ingénieurs sont principalement représentés dans les différents groupes.

Les socles de la négociation et les formes de l'accord

L'hypothèse que la proximité dans la culture professionnelle puisse être un point d'appui pour la négociation et par là l'avancement phase par phase de l'opération a été infirmée par l'enquête, qui a montré que la proximité de culture professionnelle exacerbait les concurrences de compétences et tendait plutôt à des chocs et des blocages.

La communauté d'objectif peut, par contre, constituer un point d'appui dynamique pour faire avancer les choses. Les ingénieurs et les architectes ont des objectifs précis en commun, différents de ceux des autres intervenants : il s'agit de construire (transformer du virtuel en réalité tangible). Ils avancent dans l'action par des accords ponctuels que la construction de l'opération articule. Ces formes de l'accord se développent sur une communauté d'objectif s'appuyant sur des représentations convergentes de l'action sur la ville, dans une conception historiciste du temps urbain. Ces professionnels conçoivent ainsi le fait d'être cultivé, de partager des représentations communes sur la façon d'agir sur la ville, de partager une même conception de la ville, une même vision des formes de son passé, de ce qu'elle est aujourd'hui, de son évolution possible. Ces représentations partagées nourrissent l'outillage mental des décideurs et des professionnels et optimisent leur action.

Penser les temps de la ville

Chez ces acteurs, les représentations du temps forment des systèmes qui prennent appui sur leur façon de concevoir leur inscription professionnelle dans le temps de la ville. Les groupes professionnels se recomposent autour de modèles temporels qui à la fois unifient l'action mais aussi les distinguent entre eux. Le modèle temporel des *concepteurs* fait primer le futur ; ils sont « missionnés » par la société pour aménager ce lendemain virtuel. Celui des maîtres *d'ouvrage*, tant privés que publics, met l'accent sur une logique du présent, dans des décisions liées à l'immédiat de l'événement, dans le court terme. Enfin celui des *aménageurs*-« *vérificateurs* » s'exprime davantage en faveur de l'héritage du passé urbain, en passant leurs propres actes au crible d'une grille de conformité patrimoniale.

11. Un coordinateur : ou, comment, pourquoi ? l'avis d'un maître d'ouvrage », Entretien avec Yves Lafoucrière, Directeur général de la Semaest, *Archicréé* n° 255, août-septembre 1993, pp. 54-55.

12. Roland Schweitzer, qui a inauguré à Reuilly ce type de mission, a su maintenir le cap en étant de son propre aveu « un peu directif mais ne jamais aller contre la sensibilité profonde de l'architecte ». Les équipes sont arrivées à quelques mois d'intervalles, les propositions retenues des précédentes entrant dans l'appel d'offre lançant les suivantes. Elles ont mis en pratique une « politesse architecturale » sous la houlette de Roland Schweitzer qui en a défini les règles. Les arrivées se sont ainsi échelonnées jusqu'à la fin du plan de ZAC, dans un parcellaire fixé.

Les concepteurs

Les caractères de l'action qui transparaissent dans les propos des concepteurs s'articulent autour de trois façons de saisir le temps urbain et de le qualifier.

En premier lieu, le temps de la ville est *relatif*. Les délais, la notion de durée ne veulent rien dire si l'on ne procède pas par comparaison. Pour eux, les temps des aménageurs contemporains sont à mettre en perspective avec d'autres, tels celui de Louis XIV pour Versailles... En comparaison du temps nécessaire pour construire trois mille logements dans la période de la Reconstruction après 1945, la ZAC peut paraître bien lente. Il leur semble qu'une opération de ZAC telle que Reuilly, qui se déroule en une quinzaine d'années, offre un délai très court par rapport à l'évolution d'ensemble de la ville.

Deuxièmement, le temps de la ville est *scandé*. Il y a des périodes de craquement du tissu urbain, lorsqu'il apparaît soudain trop étriqué. L'haussmannisation en est un exemple, mais il y en a eu d'autres et il y aura encore des reconversions d'échelle, qui s'inscriront dans la durée des tracés. Le style architectural, lui par contre, éprouve des difficultés à se reconverter sans rupture dans un avenir urbain. Sa durabilité est plus mince, plus fragile, il « date » avec plus de visibilité.

Enfin, troisième proposition, le temps de la ville est fait du mouvement de *rythmes différents*: la plupart des concepteurs notent l'importance de l'inertie des grandes agglomérations urbaines par rapport à l'échelle temporelle de l'aménagement: « Ce sont des structures en mouvement, on s'inscrit à un moment dans le mouvement, on ne fige pas ». Cette remarque renvoie à une vision de l'autonomie d'une évolution millénaire de la ville dans laquelle vient s'inscrire l'échelle temporelle particulière et courte d'une action, d'une opération.

Dans le discours des concepteurs la mesure du temps apparaît aussi comme un outil. La réussite est liée à la rapidité: « Reuilly est une opération rapide, si bien que l'on ne sort pas de l'idée directrice de départ » ou bien encore « Ce que l'on fait dans l'urbain on doit le faire vite, il y a intérêt à ne pas faire traîner les choses, bonnes ou mauvaises ». Autrement dit, il faut agir vite pour maintenir l'intégrité de l'objectif car les idées et les conjonctures qui sont à l'origine des opérations n'évoluent pas à la même vitesse que les réalisations urbaines, tant dans les études que pour les aménagements réglementaires, les prix du sol et les durées de construction.

En second lieu la qualité est liée à la progression. L'architecte-coordonateur travaille à la gestion du temps de l'opération découpée en tranches. Tranches de temps: il établit une hiérarchie temporelle qui articule temps et espace, en instituant un ordre d'intervention, avec entrée en scène progressive des autres acteurs (les premiers conditionnent le travail des suivants), sans entamer la cohérence de l'ensemble. Cette performance est difficile à tenir plus de six ou sept ans. En effet, au-delà, les élus ont



« Un projet urbain joue avec le temps. Il faut trente ans pour faire un quartier. »

tendance à revenir en arrière et remettent en cause certains choix définis et fixés antérieurement.

Enfin la distance temporelle est pertinente comme outil d'évaluation. A propos de la réglementation qui fait se télescoper le futur et le passé entre des règles communes d'ordonnancement qui constituent des socles historiques et des règles d'urbanisme qui sont « des morceaux de plans futurs ». A propos surtout de la question de la planification qui est vue comme un révélateur de logiques différentes mises pourtant en œuvre simultanément. Et les concepteurs de dissocier le temps de l'architecture et de l'urbanisme, tant en matière de programme qu'en durée d'opération. L'architecture s'élabore rapidement, ses logiques d'action dialoguent au présent – du style, des moyens financiers, de la conjoncture économique – avec la demande sociale, à la différence de l'urbanisme aux processus plus complexes et plus vastes, qui doit obligatoirement d'après eux rimer avec souplesse et adaptabilité pour durer avec succès.

La représentation du passé qu'ont les concepteurs oppose les expériences d'un passé immédiat à leur travail plus délicat, ce qui va de pair avec la réduction des échelles d'intervention et l'apprentissage du contexte. Il ne s'agit pourtant pas de remettre en cause le concept même de planification qui permet l'intégration du futur dans la production du présent, mais c'est le modèle de cette planification qui leur semble autoritaire, décalé et finalement plaqué.

Leur présent, c'est celui de l'action: répondre à des problèmes concrets, précisément circonscrits, fortement cadrés. Les multiples niveaux – politique urbaine, règlements, pression des finances et contraintes des techniques, conscience de l'utilisateur – embrassés ensemble, qui avancent simultanément au cours d'un processus, dans une

enveloppe de temps clairement délimitée, des études à la livraison de leur projet, les déchargent cependant du temps de la ville, qui lui, est géré par les instances municipales, fixant la durée des durées.

Quant au futur, c'est un futur immédiat, le futur de l'expérience prochaine, qui permettra de peaufiner un aspect ébauché dans le présent, de répondre à une question pendante, en continuant à réfléchir par et dans le travail. L'avenir urbain comme question de société ne leur semble pas être à l'échelle de leurs actes. Ils se disent modestes, et souhaitent travailler à la responsabilité précise qui est la leur : assumer pleinement la mission de l'écriture architecturale de la ville.

Les maîtres d'ouvrage

Lorsqu'ils évoquent leur action les maîtres d'ouvrage mettent en relief une perception des temps de la ville comme autant de rythmes singuliers qui s'entrechoquent et forment un réseau de contrainte : le temps subi.

Le temps économique rattrape parfois au tournant le temps de la planification. Le quartier Seine Rive Gauche en constitue une illustration avec des programmes de bureaux prévus qui se trouvent compromis par l'évolution du marché de l'immobilier lui-même pris dans la conjoncture économique : que faire devant un tel problème d'analyse prospective ? Certaines conséquences de la planification induisent selon l'opinion de certains maîtres d'ouvrage des effets de frein. Des maîtres d'ouvrage privés, s'ils sont favorables à une planification qui organise les flux et les réseaux urbains, ne trouvent pas de fondement réel à des décisions dont les conséquences aléatoires engagent l'avenir dans une voie trop rigide qu'il est difficile d'infléchir ensuite si le besoin s'en fait sentir. Cependant il leur importe que soit réduit le décalage qu'ils mesurent entre les logiques de l'urbanisme réglementaire administratif et les formes d'appropriation individuelle.

La planification permet d'appriivoiser le temps, la qualité urbaine a besoin de temps, de continuité pour sa mise en œuvre.

La méticulosité de l'organisation à Reuilly a paru à certains maîtres d'ouvrage entraîner de l'inertie du fait de la multiplication des intervenants et de leur mise en contact répétée. Ils sont partagés entre le fait qu'il faut accepter de donner du temps à l'organisation pour un travail de valeur (temps des phasages, des plannings, des entreprises) et la nécessité de soutenir un rythme réaliste d'avancement en regard de leur échéancier financier. Néanmoins pour eux, construire dans une ZAC implique des délais doublés par rapport à la construction sur une parcelle traditionnelle. Et du coup les prévisions de rentabilité sont difficiles à tenir.

La temporalité financière du maître d'ouvrage privé imprime un rythme mouvementé aux opérations, accentué par le montage complexe du système de financement (vente à un investisseur), ce qui provoque une refonte perpétuelle de l'intérieur du bâtiment (grands ou petits

appartements) au gré des investisseurs potentiels contactés. Cela entraîne un rythme rapide des études pour les architectes qui doivent à toute allure procéder aux réajustements architecturaux (d'autant plus que le traitement architectural des façades est bloqué à l'identique par la volonté de l'aménageur, suivant le strict règlement de la ZAC).

Pour les maîtres d'ouvrage, l'usage n'a rien à voir avec l'urbanisme, cela vient après. Le temps de l'usager n'a rien à voir avec le temps de l'opération d'urbanisme, ils ne sont ni simultanés, ni même parallèles : l'urbanisme fait disparaître les usages en détruisant les lieux mais ne peut pas toujours les reconstituer, il en propose certains (y compris quelques indésirables) mais reproduit rarement ceux qui existaient auparavant. « La richesse de l'urbanisme c'est la vie sociale qui s'y installe. Aujourd'hui tout est trop figé, cela tue les recoins donc la vie sociale ».

Les maîtres d'ouvrage considèrent ces questions avec gravité en regard des durées qui sont impliquées dans les usages urbains évoluant lentement : un projet urbain joue avec le temps, il faut trente ans pour faire un quartier. « Il faut du temps pour les logiques : en quinze ans les idées n'ont pas le temps d'être changées, c'est un bon ordre de grandeur ». Car les hésitations laissent des traces. Les idées vont plus vite que la ville, que ses usages. Ce temps de l'usage, seuls les maîtres d'ouvrage disent s'en préoccuper en exprimant le souci de durabilité.

Le passé des maîtres d'ouvrage est un passé d'expérience, un passé qui détermine précisément les intervenants et leur rôle, qui s'appuie sur le savoir-faire issu de l'expérience de terrain et lié aux opérations elles-mêmes. Cette vision du passé mobilisé comme expérience leur sert de critère pour juger de la valeur de leurs partenaires.

Le présent est celui de l'urgence, un présent de l'économie lié aux échéances de leurs investissements. Ils construisent les temps de l'opération en partant de la fin du processus, c'est-à-dire du moment où l'objectif de rentabilité sera atteint. Il s'agit aussi d'un présent social : celui des modes de vie qu'ils inscrivent dans leur programme. Ce sont les pratiques sociales du moment, qu'ils projettent selon une représentation de l'espace plutôt traditionnelle.

Quant au futur, il se scinde en deux, d'une part un futur immédiat qui est un futur de l'usage, support de l'argumentation face aux concepteurs et aux aménageurs, un futur qui dessine la durée des dispositifs pour étirer au maximum cette durabilité (choix et résistance des matériaux), d'autre part c'est un futur de stratégie économique qui se construit à la fois à partir de la conjoncture présente et de « recettes » reproduites.

Les aménageurs-« vérificateurs »

La réglementation est considérée ici comme un mode d'inscription dans le temps, c'est-à-dire à la fois dans l'histoire, dans les agitations du présent mais aussi dans

un futur incertain. Au fil des propos apparaît la nécessité de construire de la réglementation pour l'action, de fabriquer des règlements pour entrer dans le fil de l'histoire de la ville. « Il est fondamental de s'inscrire » : observer et respecter les composants du site pour y réaliser une intervention tendant à la continuité et non à la rupture. Cette production se fait par des choix et des outils réglementaires. Certains acteurs sont mandatés pour assurer la cohérence entre règles et réalisation, à différents stades du processus, ce qui les conduit à intervenir eux-mêmes dans l'élaboration des règles. Ces règles tendent à ce que le couple morphologie/usage soit déstructuré au profit de la forme, dans un souci de préserver l'image de la ville telle que l'accumulation des ans l'a produite.

Oublier le temps long, c'est perturber la lecture de la ville par la fragmentation et le contresens. Le temps de la ville est linéaire et doit se lire dans une continuité, même s'il est entendu que des ruptures ont eu lieu : ce sont des « déchirements » à éviter. Ces déchirements ont souvent pour origine des transformations issues de la volonté d'organiser un futur urbain. La ville en tant que totalité ne peut exister qu'en étant le résultat du déroulement du temps de la société, sur une longue période. L'échelle d'une vie n'est rien par rapport aux durées urbaines, l'échelle d'une carrière professionnelle encore moins.

L'Architecte des Bâtiments de France s'interroge sur l'essence de la ville aujourd'hui et exprime une réticence vis-à-vis des formes de l'action. Il estime que construire au présent ne peut pas permettre de s'inscrire dans le tissu ancien : il s'agira toujours d'une position de rupture. Pour lui, la seule expansion du tissu urbain n'est pas génératrice d'espace : les villes nouvelles coupées de racines n'ont pas d'ambiance. De même, sans la présence des témoignages du passé on perd non seulement l'harmonie, l'échelle des lieux mais aussi les repères nécessaires pour se mouvoir dans l'espace. Si l'on doit pourtant agir, il faut choisir une posture de moindre dommage en se tenant au plus près de l'existant : reconstitution ou réhabilitation. La ZAC institue une vision très fragmentée, objet par objet qui serait inclus artificiellement dans un contexte, ce qui annihile tout aspect d'évolution, toute notion même de tissu. Par l'Architecte des Bâtiments de France, la planification urbaine est considérée comme une utopie hasardeuse : on ne peut produire de la ville sur une grande échelle et à toute vitesse, sinon le résultat « c'est quelque

chose de construit mais pas de la ville dans le sens que l'on donne aujourd'hui ». La ville serait le résultat d'une sédimentation désordonnée, scandée par des « déchirements », un riche désordre dont on hérite, qu'il faut surtout penser à conserver. Le futur est bien trop peu connu et maîtrisable pour tenter de le prévoir, si on peut éviter d'être à l'origine des déchirements, c'est tant mieux.

Le passé des aménageurs-vérificateurs est tout nourri de la grandeur de l'héritage du patrimoine urbain, de la



« Reuilly est une opération rapide, on ne sort pas de l'idée directrice de départ. »

responsabilité assumée de cette charge, à la fois prestigieuse, conséquente mais fragile et objet de tant d'enjeux.

Leur présent est fait d'enthousiasme et de la fierté du pouvoir que donne l'action, et de concentration appliquée sur l'élaboration des outils d'aménagement.

Quant au futur, c'est la certitude de la transmission assumée et réussie avec même le sentiment d'avoir amélioré les choses, et peut-être d'entrer par ce biais dans l'Histoire, tel Haussmann ou Rambuteau. Leur action est légitimée par le contre coup du mandat démocratique obtenu pour la gestion de ce territoire vivant. La volonté de s'inscrire dans une lignée, en démontrant la capacité à être digne de la charge par des actions d'aménagement urbaines suivies, se manifeste dans l'attachement à la mémoire des lieux. Le symbolisme n'est pas loin quand la Semaest s'installe dans la petite gare désaffectée de Reuilly, élément conservé sur le site de la ZAC.

Le temps des décideurs

En jouant sur un temps artificiel qu'elle crée dans ces opérations de ZAC en gommant les urgences du foncier et en imprimant une lecture de l'histoire des lieux, la Ville construit l'échelle de son propre futur. C'est tout d'abord l'enveloppe de la prospective : les vingt ans nécessaires à

la greffe, puis la durée du bâti maintenu dans son intégrité, puis la pérennité de la physionomie urbaine du quartier créé – tracés, morphologie et styles architecturaux – et enfin, les populations ciblées, choisies et installées. La Ville élabore en quelque sorte une urbanité¹³. Dans le présent immédiat, temps de l'action, les négociations aboutissent à la définition des durées d'opération et les différents intervenants ont pour mission de pousser chacun leur lot. La Ville délègue mais ne négocie pas : l'objectif ne se négocie pas, seule l'action se négocie. Apparaît une manière d'emboîtement des temps urbains, articulation que le pouvoir de la structure municipale construit sur un temps qui n'est plus totalement celui de l'économie de la société.

Le temps de la ville, c'est aussi le temps des investissements, qui « travaille » pour ou contre l'un ou l'autre des différents partenaires de l'opération. La Ville, ayant la nécessité de construire des équipements, les finance par la vente de terrains et de droits à construire, lors du montage d'opérations en partenariat avec des structures privées. Encaissant dès la vente le montant du prix des terrains, la Ville place ces fonds, avant de les utiliser pour réaliser les équipements en question. Elle étire le temps de l'opération et se donne ainsi les moyens d'une production réfléchie. L'autre partenaire a financé l'achat des terrains et a engagé des dépenses pour les constructions, sous la condition de l'avancement simultané des équipements prévus lors du montage de l'opération. Plus elle attend ces équipements prévus, plus cela lui coûte cher puisque sans eux elle ne peut rentabiliser ses investissements. Les deux parties se trouvent donc dans une temporalité inverse, ce qui a pour conséquence une torsion dans les représentations du temps, qui exacerbe tous les rapports, par la coexistence, dès le début de l'opération, d'objectifs contradictoires pour une production commune. La Ville tire son

pouvoir de sa capacité à maîtriser une temporalité qui impose un rythme financier à ses partenaires.

On entrevoit ici que les temps de l'élaboration urbaine obéissent à des logiques parallèles au schéma mécanique des échéances administratives, qui, elles, enclenchent comme automatiquement les phases d'avancement de l'opération. Ces logiques parallèles interviennent continuellement dans le processus d'avancement en modifiant le contenu des phases, par la dynamique de concertation entre les différentes parties.

Les représentations du temps de la ville tiennent une part consciente dans l'outillage mental des acteurs de l'aménagement urbain. Un temps compris comme contrainte en surface mais saisi surtout comme outil. C'est dans les contrastes de sa mobilisation, contrastes entre les perceptions de chacun, liés aux positions tenues dans le processus d'édification, que naît le sentiment de trouble des acteurs. La différenciation entre l'effet dynamique de la décision des concepteurs et maîtres d'ouvrage (qui projettent et réalisent les opérations), et la stabilité endurente des « vérificateurs » (qui veillent au respect du site urbain), délimite les pouvoirs réciproques. D'une part l'art et l'usage de la négociation, ses figures et ses issues, et d'autre part la nécessité de penser l'évolution des formes urbaines pour pouvoir y insérer au mieux sa propre action, les conduisent à envisager la complexité du temps urbain, notamment à partir de la perception des décalages entre les natures des différentes durées qui courent simultanément.

Caroline Varlet

13. Pierre Merlin, Françoise Choay, « Urbanité », *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement*, Paris, PUF, 1988.

> *Caroline Varlet*, architecte DPLG, doctorante en histoire à l'École des hautes études en sciences sociales, au Centre de recherches historiques, est chargée de cours en Histoire de l'architecture du XXe siècle à Paris I-Panthéon-Sorbonne, à l'École d'architecture Paris-Villemin et à l'École d'architecture Paris-la-Villette, et collabore au Bulletin d'informations architecturales de l'Institut français d'architecture.