



Ville « d'autrefois »

La logique du marketing dans le renouvellement urbain du Plessis-Robinson

**Giulio Lupo,
Barbara Badiani**

Le renouvellement urbain¹ du Plessis-Robinson, commencé au cours des années 1990 par le maire Philippe Pemezec, a été conçu pour être un succès immobilier. En effet, il a attiré de lourds investissements privés, surtout dans le secteur résidentiel. Les prix des logements y sont légèrement plus élevés que dans d'autres banlieues parisiennes soumises à des interventions de requalification. Le nombre d'habitants du Plessis-Robinson est passé de 21 257 en 1990 à 28 911 en 2014. De plus, la plupart des habitants ont une bonne image de la ville² et les opérations de requalification, qui ont donné au Plessis-Robinson l'apparence d'une ville « d'autrefois », ont remporté plusieurs prix³, dont le prestigieux Grand prix européen de l'urbanisme, décerné en 2012 par le Conseil européen des urbanistes (ECSP-CEU).

Aujourd'hui, un certain nombre de caractéristiques de cette ville sont visibles dans d'autres sites, même si la nature de l'intervention diffère, aux États-Unis, en Russie, en Chine, en Europe et en région parisienne, comme à Val d'Europe, Magny-le-Hongre, Vauréal, Port Cergy, Chaville, pour ne mentionner que les villes

où sont intervenus les architectes les plus connus⁴. La métamorphose du Plessis-Robinson ne semble pas résulter de l'application des théories urbanistiques du nouvel urbanisme. Elle relève davantage d'un dispositif constitué d'éléments hétérogènes (marketing, normes d'urbanisme, théories architecturales, lois, politiques urbaines, styles, modes, rhétoriques populistes, décisions administratives, etc.), qui implique au préalable que la ville soit essentiellement une marchandise et qu'elle réponde aux exigences entrepreneuriales et aux principes du marketing, contraignant l'urbanisme et l'architecture à se plier aux modes pour confectionner un « produit » facile à vendre.

Le projet de renouvellement du Plessis-Robinson a concerné trois zones, au total 37 hectares sur lesquels ont été réalisés en vingt ans 4 346 logements⁵, auxquels s'ajoutent les équipements publics de quartier et départementaux. Le projet expérimente une forme urbaine qui mêle le bourg traditionnel aux îlots haussmanniens et à l'architecture du XIX^e siècle.

1. Sur le terme de renouvellement, voir Bonneville (2004) et Le Garrec (2006).

2. Jarfas (2011), pp. 65-67.

3. Prix d'art urbain, séminaire Auzelle, 1998 pour le quartier Bois des Vallées ; Concours national des villes, 2008, pour le Cœur de ville, marque pôle d'excellence ; Prix territoria, 2009, pour la Cité-Jardins haute de Xavier Bohl ; Prix européen d'architecture Philippe Rothier, 2008, pour le renouvellement urbain classique. Pour la liste complète des récompenses, voir Jarfas (2011), pp. 123-126.

4. Val d'Europe : masterplaner Jacquelin Robertson, auteur aussi du master plan de Celebration, Floride, puis Pier Carlo Bontempi, Maurice Culot, Marc et Nada Breitman, Demetri Porphyrios. Magny-le-Hongre : Maurice Culot et Pier Carlo Bontempi. Vauréal : Jean-Christophe Paul et Xavier Bohl (architectes aussi au Plessis-Robinson). Port Cergy : François Spoerry, architecte aussi du Cœur de ville du Plessis-Robinson. Chaville : Marc et Nada Breitman (architectes aussi au Plessis-Robinson).

5. Les données globales diffusées par plusieurs sources ne concordent pas. Nous avons choisi d'utiliser les données qui ressortent des documents urbanistiques rédigés par la municipalité et celles fournies par la société d'économie mixte du Plessis-Robinson (Sempro) qui a pris en charge l'intégralité de l'opération.

Figure 1. Le Plessis-Robinson, cœur de ville



G. LUPO

Le choix du maire-manager Philippe Pemezec : changer le destin du Plessis-Robinson

Le Plessis-Robinson est située dans la banlieue sud de Paris, à seulement 10 km du Louvre. Particulièrement renommée au XIX^e siècle pour ses ginguettes sous d'immenses châtaigniers et pour son caractère vernaculaire et sauvage, Le Plessis-Robinson devient, dans les années 1920-1930, le lieu d'expérimentation en France de la cité-jardin, initiée par Henri Sellier, directeur de l'Office des HBM. Le principal projet urbain a été réalisé en deux phases, avec des caractéristiques très différentes : la première intervention, la Cité-Jardins basse, conçue par Maurice Payret-Dortail entre 1924 et 1925, se trouve au pied du parc Hachette (aujourd'hui appelé Henri Sellier) orienté nord, et comprend 217 logements à faible densité en application du modèle anglais. La deuxième intervention, la Cité-Jardins haute, nettement plus dense avec 1 967 logements, a été réalisée entre 1931 et 1939 sur le plateau au sud du parc, et comprend essentiellement des barres rectilignes de quatre et cinq étages sur le modèle allemand des Siedlungen. La Cité-Jardins haute, avec une densité de 272 hab./ha, ressemble plus à une ville qu'à une cité-jardin. Une grande partie des logements a été assignée à la gendarmerie mobile, donnant

au Plessis-Robinson des allures de ville garnison⁶, grise et monotone. Son petit noyau historique, Plessis-Piquet, a été partiellement démolí pour construire une école, le stade, élargir une route, et a été immédiatement englouti par la cité-jardin, laquelle n'a donc jamais été dotée d'un centre urbain, qu'il soit historique ou nouveau⁷. Pendant l'après-guerre, avec le développement de la banlieue parisienne, la ville du Plessis-Robinson est restée éloignée des principales lignes de communication. Ses logements, malgré un niveau de confort élevé à l'origine, sont progressivement devenus obsolètes.

Du point de vue social, Le Plessis-Robinson ne présente pas d'indicateurs alarmants. En 1990, son taux de chômage s'élevait à 7,5 %, puis a atteint 8,2 % en 1999, un chiffre légèrement inférieur au niveau national de 13 %. La plupart des actifs ont alors un emploi dans le secteur tertiaire et les ouvriers ne représentent que 11 % de la population active. Seuls 16,6 % travaillent au Plessis-Robinson, entraînant de ce fait un phénomène important de migration pendulaire, à l'instar de n'importe

6. Pemezec (2007), p. 27.

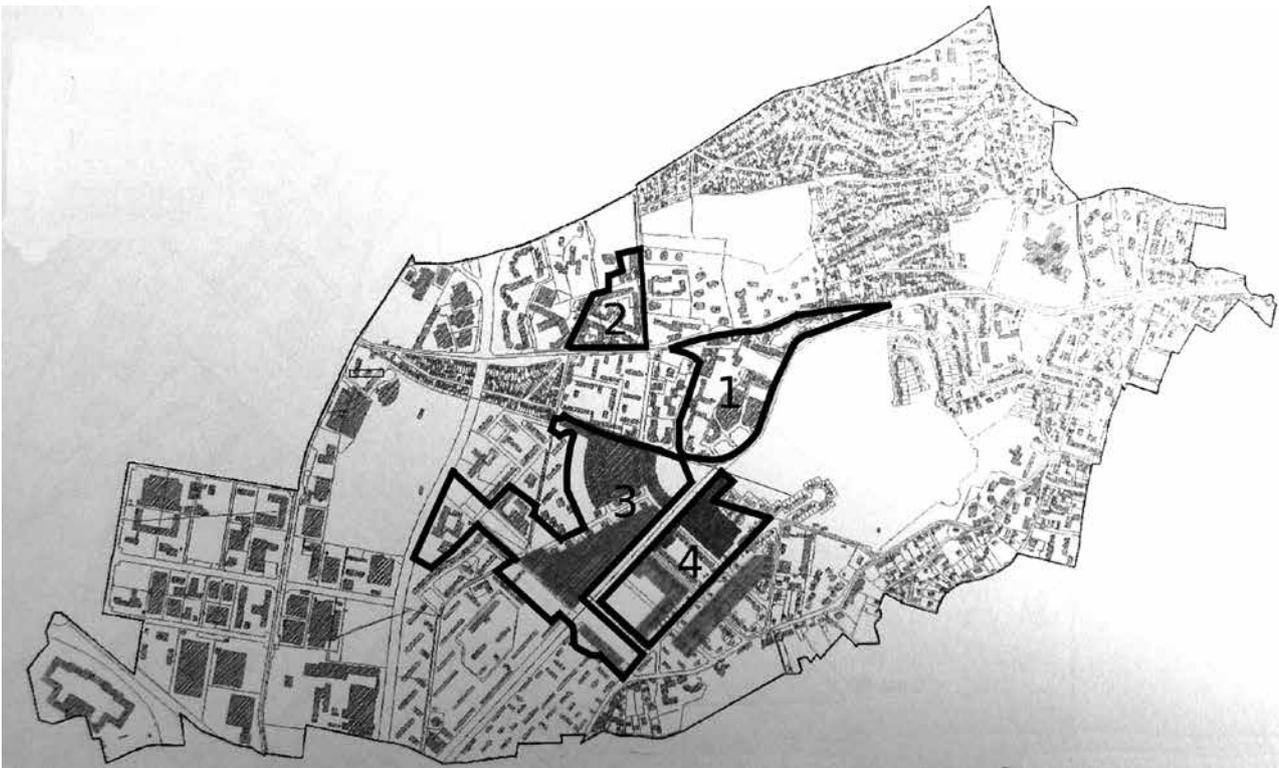
7. Dumont (1991), pp. 58-62 ; Bonnaud (1932).

Figure 2. Le Plessis-Robinson, maquette du Cœur de ville



SEMPRO

Figure 3. Commune de Plessis-Robinson. 1) Zac Cœur de ville, 1991 ; 2) Zac du collège (quartier Bois des Vallées), 1995 ; 3) Zac Cité-Jardins 3-4, 2004 ; 4) Cité-Jardins 1-2, 1990.



LPR-URBANISME

quelle autre commune de banlieue parisienne⁸. En 1989, lorsque Philippe Pemezec, entrepreneur, homme politique de droite, « gaulliste social » comme il aime se définir lui-même, ex-dirigeant de l'Office départemental HLM des Hauts-de-Seine (OPDHLM 92), se porte candidat à l'élection municipale. Le Plessis-Robinson est constitué à 75 % de logements sociaux, essentiellement dans des barres. « Un chiffre record » qui, selon Philippe Pemezec, en plus de donner à la ville une image négative, induit une baisse de ressources pour la municipalité, les logements sociaux ne générant qu'une faible taxe d'habitation face à une dépense pour la gestion urbaine annuelle très élevée⁹. Philippe Pemezec fait du renouvellement de la ville un élément central de sa campagne électorale de 1989 avec la conviction que l'action politique doit générer les conditions favorables au développement de l'entreprise privée. C'est cette vision qui orientera ses choix de politique urbaine.

Tout d'abord, Pemezec mise résolument sur la démolition et sur une reconstruction capable de renouveler l'image de cité-dortoir du Plessis-Robinson. Ce faisant, Pemezec rejoint les orientations du Pacte 92, un programme complexe lancé par le département des Hauts-de-Seine en 1993 et soutenu par Charles Pasqua, afin de réduire le problème de la ségrégation et de la dégradation physique des banlieues. Celui-ci utilise la démolition comme instrument d'intervention préférentiel. Dans le Pacte 92, Le Plessis-Robinson est inclus parmi les quatre premiers sites sensibles d'intervention¹⁰, et Philippe Pemezec obtient du département des Hauts-de-Seine un financement annuel de 13 millions d'euros s'étalant sur huit ans¹¹. Deuxièmement, compte tenu du pourcentage élevé de logements sociaux présents au Plessis-Robinson, le nouveau maire estime qu'un changement radical d'image de la ville suppose une diminution drastique des logements sociaux et une augmentation significative du nombre de logements libres. Troisièmement, conscient de la nécessité de se différencier des centaines de communes situées autour de Paris, Philippe Pemezec envisage un programme de renouvellement urbain capable d'offrir aux investisseurs privés un « produit différent », autrement dit des mètres carrés dotés d'un certain « charme », puisant ainsi dans

les logiques du marketing plutôt que dans les théories urbanistiques¹².

Le concept marketing : une ville « d'autrefois »

Philippe Pemezec raconte dans son livre de mémoires avoir confié le projet du Cœur de ville à l'architecte François Spoerry parce qu'il était resté ébahi par sa théorie sur l'architecture « douce » et surtout par l'expérience de Port Grimaud, la célèbre cité privée située sur la Côte d'Azur. Spoerry avait conçu et réalisé Port Grimaud entre 1967 et 1971, en forme de bourg traditionnel avec des constructions réalisées dans un style méditerranéen, provençal, aux suggestions également vénitienes¹³. D'autres aspects plus importants ont certainement suscité l'intérêt du maire du Plessis-Robinson pour cet architecte. On peut tout d'abord mentionner le fait que Spoerry, en plus d'être un architecte renommé, était également un entrepreneur à succès. Port Grimaud était une initiative entièrement privée et gérée directement par l'architecte dont le succès commercial lui a permis de devenir membre de l'Association mondiale pour l'investissement immobilier et la construction (Amiic). Pour Port Grimaud, Spoerry avait reproduit ce qui était à l'époque considéré comme le modèle du tourisme international : Porto Cervo sur la Costa Smeralda, demandé par Karim Aga Khan IV et conçu comme un bourg traditionnel en 1962 par Luigi Vietti et Jacques Couelle, que Spoerry connaissait par ailleurs. Vietti et Spoerry tentèrent de recréer l'atmosphère des destinations du tourisme de luxe, comme Capri, Portofino, Monaco ou Saint-Tropez. En plus, Spoerry a enrichi Port Grimaud de motifs décoratifs typiques de Mykonos, Majorque, Venise et Lisbonne. Spoerry savait comment contrôler l'opération urbaine complexe du Plessis-Robinson sur le plan financier, juridique, urbanistique, commercial, et surtout comment attirer les investisseurs et les acheteurs.

Dès les années 1990, l'image du bourg traditionnel est érigée en concept pour les villages de vacances destinés à un public cible plus large ainsi que pour les *outlet village* de Value Retail de Scott Malking (1992) et du McArthurGlen Group de Joey W. Kaempfer (1993). Dans ces exemples, la forme de bourg traditionnel est mise en scène et doit, pour reprendre les termes de l'homme d'affaires Marvin Traub (2008), devenir le

8. Source : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), Le Plessis-Robinson (92060).

9. Pemezec (2007), pp. 14, 26, 42, 77.

10. Pacte 92 (1993), p. 75 : « Pour transformer radicalement les grands ensembles, il faut diminuer la densité, ouvrir les quartiers et mélanger les habitants (...) le but ultime est la démolition d'immeubles et leur reconstruction selon un plan et un programme urbanistique nouveaux. » Les autres sites sensibles reportés dans le Pacte 92 étaient Villeneuve-la-Garenne, Blagis et Clichy.

11. Pemezec (2007), p. 39.

12. Ingallina (2004), pp. 19-32. Ingallina souligne comment, à la suite de la décentralisation administrative engagée à partir de 1983, les maires français accordent de plus en plus d'importance au lancement de grands projets urbains capables d'attirer les investisseurs dans une logique de compétition croissante entre les villes.

13. Pemezec (2007), pp. 46-53. Sur Port Grimaud et l'ouvrage de Spoerry, voir Spoerry (1989), Bretteville (1985) et enfin le site web : www.atelier-crabe.com

Figure 4. Val d'Europe, place Toscane



G. LUPO

futur des centres commerciaux, c'est-à-dire des *lifestyle center* où le bourg est réellement habité¹⁴.

À la même période, l'image du bourg traditionnel s'incarne dans les premières aventures immobilières de Walt Disney : Celebration en Floride (1987) et Val d'Europe, dans la région parisienne, en cours de réalisation, entre le Parc Disneyland, un immense centre commercial à la Baltard de 98 400 m² et un *outlet* village francilien de Value Retail. Dans ces deux villes, l'image de bourg traditionnel renvoie à une forme de *city branding*¹⁵ qui mêle les imaginaires des villages de vacances de luxe, des *outlet* de la mode et du loisir, c'est-à-dire exclusivité, distinction, diversité, élégance, insouciance, amusement, des valeurs que tente de recréer le Value Retail de Scott Malkin par le biais d'une « architecture expérientielle » de ses villages, pour stimuler le shopping par l'imaginaire du tourisme globalisé¹⁶ et l'« artifice

disneyen¹⁷ ». En particulier à Val d'Europe, Disney Development Company fournit aux opérateurs qui acquièrent les droits à construire¹⁸, conjointement aux cahiers des charges, des récits évoquant la tradition architecturale française et italienne, allant du classicisme au Paris d'Hausmann ou de Baltard. La réalisation de tels bourgs ne connote pas une nostalgie du passé ; elle ne se traduit pas par une reconstitution à l'identique d'un bourg d'antan et ne mobilise aucune étude sur les typologies ou sur les techniques de construction traditionnelles. Seule l'image de bourg traditionnel est utilisée pour satisfaire un large segment de clientèle, à partir duquel façonner un goût particulier et une gamme de produits diversifiée, de la nourriture à la culture, de l'habillement à l'ameublement, autrement dit, un style de vie.

14. Sernini (1988), p. 13, la structure en forme de bourg était déjà préconisée dans les années 1980 comme possibilité d'amélioration du centre commercial intégrant un quota de résidences : « mais au final (...), au lieu d'obtenir une ville, nous aurons un village touristique résidentiel (Porto Cervo ou Planibel). »

15. Kavaratzis et Ashworth (2005).

16. Sur la politique commerciale de Value Retail, voir Rabbiosi (2013), pp. 38-42.

17. Sernini (1988), p. 10 ; Rabbiosi (2013).

18. Voir le site internet www.valdeurope.typepad.com qui liste de manière détaillée certains projets réalisés à Val d'Europe, et plus particulièrement la place Toscane, conçue par Pier Carlo Bontempi, qui évoque la place de l'amphithéâtre de Lucques, et l'îlot Carré Élysée, conçu par Gabriele Tagliaventi, sur lequel prend place une « villa Médicis ». La place et la villa auraient été inspirées d'un voyage imaginaire qu'un membre de la famille Médicis aurait effectué en France au XVII^e siècle laissant à Val d'Europe les traces de son passage. On obtient ainsi la simulation d'une stratification historique du lieu. Voir Roffat (2005), p. 319. Sur l'implication directe de Michael Eisner, patron de Walt Disney Company, dans les choix du plan, voir Belmessous (2004).

Figure 5. Val d'Europe, hôtel L'Élysée



G. LUPO

La ville de Val d'Europe, laquelle compte aujourd'hui plus de 20 000 habitants, est destinée à devenir un lieu de commerce ludique, c'est-à-dire un village de marques réellement habité, une station touristique pour des résidents permanents, une ville du loisir.

En 1990, lorsque Pemezec et Spoerry élaborent le plan pour Le Plessis-Robinson, le concept de bourg traditionnel est donc dans sa phase de contagion épidémique¹⁹. L'idée de créer une ville reproduisant l'image d'un bourg traditionnel est alors novatrice. Cela constitue une transposition au secteur immobilier de ce que W. Chan Kim et Renée Mauborgne, chercheurs en management, ont appelé « l'océan bleu », soit un nouveau secteur de marché, sans concurrence, spécialement organisé pour créer une nouvelle demande en exploitant un segment de clientèle déjà identifié, présentant ainsi de

bonnes opportunités de rendement et un risque d'entreprise faible²⁰.

Le fait que le Cœur de ville du Plessis-Robinson emprunte aux styles haussmannien et francilien n'a pas grand-chose à voir avec la théorie du régionalisme, et encore moins avec le *genius loci* : ce choix s'inscrit dans un contexte globalisé, qu'on peut d'ailleurs observer actuellement en Chine, c'est-à-dire la réalisation de nouveaux quartiers dans un style néotraditionnel européen²¹, comme Tianducheng, un quartier haussmannien près de Hangzhou, conçu pour accueillir 10 000 habitants avec une Tour Eiffel de 108 mètres, ou la métropole de Shanghai avec Thames Town, un quartier *old-british*, et Luodian, un bourg néotraditionnel suédois, ou encore Gaoqiao, un quartier aux allures de bourg traditionnel hollandais. Il est évident que ces opérations immobilières répondent à des stratégies claires de marketing ayant pour

19. En 1990, aucun exemple concret n'avait encore été réalisé : Val d'Europe n'était à l'époque qu'une convention (1987) dont le programme était toutefois bien connu (les premières réalisations du centre urbain datent de 1996) ; l'idée d'associer le centre commercial à des images d'une ville et du divertissement disneyen s'était déjà formée, Sermini (1988) ; le premier véritable village de marques, Bicester *outlet*, dans un style traditionnel de l'Oxfordshire, date de 1995 ; le plan directeur de Celebration remonte à 1988 et les premières constructions à 1992 ; et enfin, pour voir apparaître les premiers véritables complexes touristiques consciemment axés sur l'image du bourg à des fins de marketing, il faudra attendre les années 1990.

20. Kim (2010). Les auteurs divisent le marché en deux océans : « l'océan rouge » constitué des secteurs connus sur lesquels règnent une concurrence acharnée, et « l'océan bleu » qui représente les nouveaux secteurs caractérisés par une concurrence insignifiante et une demande encore à créer.

21. Hassenpflug (2008). L'auteur démontre comment l'attention des promoteurs n'est ni culturelle ni urbanistique, mais vise plutôt à satisfaire la nouvelle classe moyenne chinoise qui souhaite se démarquer socialement, à travers une marque facilement identifiable, amenant au sein de l'habitation le mécanisme identique à celui de la mode.

Figure 6. Tianducheng (Chine)



cible la classe émergente moyenne supérieure chinoise, qui se reconnaît dans l'image du luxe européen et pour laquelle ont été réalisés des villages de marque comme le Florence Village à Wuqing (Tianjin) en forme de bourg traditionnel mariant des touches vénitienes, romaines et florentines.

Ce phénomène n'est pas une exclusivité chinoise. Un quartier de la Ville blanche à Bakou (Azerbaïdjan, 2006-2010) et le boulevard du Nord à Erevan (Arménie, 2008) sont également de nouveaux quartiers haussmanniens ; aux États-Unis, le City Center à Carmel (Indiana, 2006), au Qatar le Médina Centrale de The Pearl-Qatar de Doha, le nouveau centre-ville est conçu dans un style néotraditionnel européen. Nous pouvons citer d'autres opérations immobilières thématiques : Jakriborg (Suède, 1999), Brandervoort (Hollande, 1997), Heulebrug (Belgique, 1998), Habersham (Caroline du Sud, États-Unis, 1997), ainsi que beaucoup d'autres réalisations plus petites et plus diffuses, comme celles de Breitman&Breitman à Alençon, de Leon Krier à Alexandrie (Italie), de Tagliaventi à Bologne, de Chapman Taylor à Bath. Dans tous ces cas, on retrouve un rappel des théories du nouvel urbanisme²² et du régionalisme. Au Plessis-Robinson, on peut faire l'hypothèse que ces théories et réalisations expérimentales de Seaside (Floride, 1984) et Kentlands (Maryland, 1988) de Andres Duany et Elisabeth Plater-Zyberk, ou de Poundbury (Dorset GB, 1993) de Léon Krier, n'ont été prises en considération que dans la mesure où elles ont fourni au maire d'une part des arguments rhétoriques permettant de convaincre ses citoyens de l'aspect scientifique des choix adoptés et d'autre part des réponses techniques pour adapter le *concept marketing* d'une « ville d'autrefois » aux règles d'urbanisme.

Au Plessis-Robinson, on constate une instrumentalisation des théories urbanistiques du nouvel urbanisme. En effet, au cours de la mise en œuvre du projet, on observe que l'esprit traditionnel du régionalisme ou du

22. Katz (1994).

Figure 7. Bakou, Ville blanche



nouvel urbanisme ne résiste pas face aux exigences du marché²³, confirmant ainsi la théorie d'Harvey : « Le post-modernisme dans l'architecture et la conception urbaine tend à être impudemment orienté vers le marché, ce dernier étant le principal moyen de communication au sein de notre société²⁴. » Et « pour vendre la ville – rappelle le maire – nous mettons en place un véritable plan marketing²⁵ ».

Les instruments pour standardiser la ville « d'autrefois »

Le 2 mai 1990, Philippe Pemezec engage la procédure de la Zac Cœur de ville qui sera approuvée le 19 novembre 1992. La zone en question comprend 11 hectares. Il est prévu de démolir le stade, une école, une crèche ainsi qu'un centre de soins pour construire 680 logements dont 12 % de logements sociaux, 11 000 mètres carrés de surfaces commerciales, soit une soixantaine de boutiques, l'équivalent d'un centre commercial aux dimensions moyennes, 5 000 m² de bureaux et 1 500 m² de parkings auxquels il faut ajouter les équipements publics²⁶. La présentation de la Zac comprend une planimétrie élaborée par Spoerry et accompagnée de six vues du nouveau centre urbain. L'une d'elles est prise à vol d'oiseau et les autres représentent des mises en

23. Que les projets urbains doivent également répondre à une logique de marché, voir Genestier (1993), pp. 40-46, repris dans Ingallina (2004), p. 33 : « Qu'est-ce que la ville actuelle, si ce n'est un produit commercial à vendre à différents acheteurs (...) ? Cette logique est propre à l'approche concurrentielle entre villes rivales qui entrent en compétition à travers la mise en valeur de leur identité, un facteur clé du marketing urbain. »

24. Harvey (1989), p. 77.

25. Pemezec (2007), p. 57.

26. LPR-Urbanisme, « Zac Cœur de Ville. Dossier de réalisation. Note de présentation », novembre 1992. Dans la révision de la Zac de 2003, après avoir constaté que les activités commerciales au Cœur de ville n'avaient pas décollé, la superficie de 11 000 m² à usage commercial a été réduite à 5 500 m².

Figure 8. François Spoerry, projet de la Grande Rue, Cœur de ville du Plessis-Robinson



perspective de rues et places, dessinées à la main et colorées, dans lesquelles Spoerry mélange les images urbaines populaires comme l'immeuble haussmannien et le boulevard, représentant pour les partisans du classicisme urbain la « modernité au visage humain », avec celles du réseau complexe des ruelles et petites places du tissu médiéval, conservé par le plan d'Haussmann derrière les immeubles des boulevards. Ces « restes » ayant survécu aux démolitions constituent aujourd'hui les lieux parisiens les plus fréquentés par les touristes. Spoerry tente de reproduire artificiellement cet effet de sédimentation historique dans le nouveau centre urbain du Plessis-Robinson. Il rattache à cette interprétation des grandes transformations haussmanniennes l'image opposée du bourg médiéval traditionnel : le contour bien défini, les portes urbaines d'accès, le tissu de petites routes et la dimension piétonne. C'est surtout dans ces vues que l'on constate ce qui constitue, selon Spoerry, les principaux éléments configurant l'espace urbain : il ne s'agit pas des volumes, comme on pourrait l'attendre d'un plan urbanistique, mais des détails du mobilier urbain et des éléments architectoniques dans l'esprit de sa théorie de l'architecture douce : fer forgé aux fenêtres et balcons, lucarnes, cheminées, enseignes

traditionnelles, lampadaires en fonte, bois des pergolas, enduits lisses, arcades, stores bannes des boutiques, tables sur les terrasses des cafés, trottoirs étroits, coins des maisons façonnés en pierre et brique, bossages au rez-de-chaussée... autant d'aspects évoquant l'image populaire d'un faubourg du XIX^e siècle.

L'approche de Spoerry ne peut être qualifiée au sens propre de planification urbaine. Les choses se compliquent lorsqu'il s'agit de transposer cette représentation d'ambiances urbaines dans le plan d'aménagement de zone (Paz), lequel a un caractère rationnel et doit être fondé sur des données objectives, comme le coefficient d'occupation du sol ou la surface constructible. Le Paz donne carte blanche pour les choix morphologiques urbains et architectoniques. Cette liberté a permis de réaliser le plan libre avec des barres et tours des grands ensembles. L'exigence de Pemezec et Spoerry se trouve aux antipodes : leur objectif est d'obtenir d'une multiplicité de promoteurs privés un résultat formel très précis. Des prescriptions extrêmement précises doivent donc être fournies en ce qui concerne la forme urbaine et les solutions architectoniques. À cet effet, la municipalité du Plessis-Robinson a joint au Paz un cahier des recommandations

architecturales²⁷, un document non visé dans les annexes prévues au Code de l'urbanisme d'alors et donc dépourvu de toute valeur prescriptive, contenant de simples indications, une sorte de ligne directrice que le promoteur est invité à suivre sans pour autant y être contraint. Ce cahier n'est pas rédigé de manière prescriptive, il décrit simplement l'esprit du projet et donne quelques indications sur la manière de le réaliser : « recréer le charme des centres urbains d'autrefois », reprendre « les modèles de l'histoire des villes anciennes de la région parisienne », implanter les bâtiments à l'alignement des voiries, « utiliser toute la largeur de sa parcelle » et « créer des séquences tous les quinze mètres ». Cette dernière indication vise à obtenir, y compris dans les complexes résidentiels aux grandes dimensions, une façade décomposée en plusieurs séquences, toutes différentes, donnant l'impression d'avoir été construites par des propriétaires différents. Il en résulte un mur-rideau complexe exclusivement scénographique. Le Cahier invite les promoteurs à effectuer un travail soigné sur le « rythme et les proportions des ouvertures traditionnelles », à utiliser pour les toitures « l'ardoise et la tuile à petit moule vieillie » et surtout à construire les façades « en maçonnerie de pierres, de construction mixte, briques et pierres, ou en meulière avec chaînage, pierre ou brique », et enfin à recouvrir les façades d'un « enduit taloché si possible à l'ancienne ».

Avec ce retour aux techniques de construction traditionnelles, Spoerry donne à voir son intention antimoderne et conservatrice. Mais ce n'est que de la rhétorique. La révision de la Zac de 1998²⁸ réduit le recours aux techniques de construction traditionnelles à une seule recommandation générique sur l'utilisation de la pierre de taille pour les parties les plus visibles de la façade, au niveau des piétons. Enfin, dans la révision de 2003²⁹, les indications sur les techniques de construction traditionnelles disparaissent complètement pour laisser place à des recommandations sur l'attention à accorder aux détails des moulures des coins. Cela signifie que le caractère unitaire de l'intervention porte uniquement sur les parties ornementales, masquant la technique de bâti. En effet, la plupart des bâtiments sont construits dans une structure moderne de murs en béton armé, réalisés selon la technique rapide et ultramoderne de coffrage métallique mobile (banches) pour ensuite appliquer sur les façades des décorations aux imitations classiques.

L'idéologie antimoderne s'efface pour se découvrir une banale suggestion de la tradition, obtenue avec la

simple décoration et dont le sens ne serait plus à chercher dans l'architecture mais dans le marketing : l'image de la « ville d'autrefois » sert à vendre des appartements.

Selon le Code de l'urbanisme en vigueur dans les années 1990 en France, les indications architectoniques contenues dans le Paz « peuvent » être transposées dans le cahier des charges de cession de terrains (CCCT), un document que la municipalité joint à l'acte de vente d'un terrain et de ses droits à construire, lequel règle les charges et obligations des promoteurs publics et privés. Ce n'est qu'à partir de là que les simples indications du cahier des recommandations architecturales prennent une valeur prescriptive. Philippe Pemezec a largement utilisé les CCCT, mais il s'est surtout assuré au préalable que les promoteurs privés étaient conscients du fait qu'ils achetaient, en plus des droits à construire, le *package* pré-confectionné « Cœur de ville » avec son concept, sa marque et son marketing. Les entrepreneurs adhèrent ainsi au plan marketing qui leur a été présenté par le maire et qui promet, dans des conditions correctes de réalisation, de bonnes perspectives de rentabilité. Ce travail de conviction est mené avec succès : les entreprises mobilisées pour la réalisation du Cœur de ville sont au nombre de huit, et de quatorze pour la Cité-Jardins haute 3-4. Parmi celles-ci figurent les entreprises de construction françaises les plus importantes : Franco-Suisse et Foncia, Eiffage-immobilier, BNP-Meunier, Bouygues-immobilier, Nexity. Le résultat obtenu dans les trois Zac est très homogène, suivant une procédure beaucoup plus efficace que celle utilisée par Disney à Val d'Europe. Disney a imposé aux promoteurs privés qui achetaient les droits à construire une *short-list* d'architectes spécialement sélectionnés³⁰ pour assurer un résultat conforme à son concept, mais les projets « hors Disney », c'est-à-dire les équipements publics gérés par EPA-France (la médiathèque, la mairie et les écoles) dans le cadre de marchés publics, ont échappé au contrôle de l'entreprise et ont été réalisés dans un langage architectural contemporain. En revanche, au Plessis-Robinson, l'école élémentaire Anatole France a été réalisée dans un style néoclassique ; le marché couvert est l'expression parfaite du « style Baltard » et le Pôle culture reflète le classicisme monumental : ces constructions ont été conçues par les architectes qui ont conçu les bâtiments les plus importants des trois Zac, dont certains sont les élèves de Spoerry (Jean-Christoph Paul, Xavier Bohl, actifs aussi à Vauréal), les autres affichant clairement leur appartenance au classicisme, comme Marc et Nada Breitman (actifs aussi à Val d'Europe et à Chaville). Le contrôle méticuleux que le maire a déclaré à plusieurs reprises avoir personnellement effectué sur les cahiers des charges a également été mené au-delà, là où la réglementation urbanistique était absente. Dans tous les cas, depuis

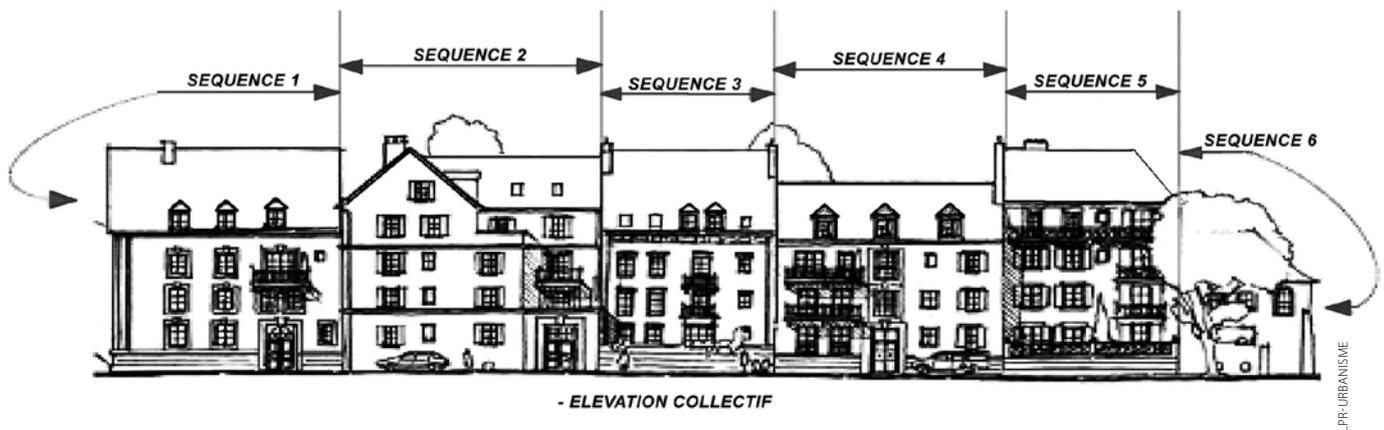
27. LPR-Urbanisme, « Zac Cœur de Ville, Plan d'aménagement de zone », approuvé en conseil municipal le 2 juillet 1991.

28. LPR-Urbanisme, « Zac Cœur de Ville, modification du plan d'aménagement de zone », 25 juin 1998.

29. LPR-Urbanisme, « Révision d'urgence du Paz de la Zac Cœur de Ville », mars 2003.

30. Boccara (2004).

Figure 9. Zac Cité-Jardins 3-4, cahier des charges générales architecturales, schéma des séquences des façades (avenue Charles de Gaulle)



la Loi sur la solidarité et le renouvellement urbain (loi SRU) de 2000, le contrôle qu'un maire peut exercer sur l'application d'une Zac se trouve grandement facilité, le CCCT étant devenu obligatoire.

Pour la Zac Cité-Jardins haute 3-4, l'architecte Xavier Bohl a exploité autant que possible ces potentialités, parvenant à contrôler tous les éléments des façades, des matériaux pour l'enduit, pour les tuiles et pour les portes et fenêtres, etc., au rythme des ouvertures, ainsi qu'à la composition des séquences pour chaque lot, jusqu'à empêcher, sur les terrasses et balcons, « la visibilité depuis l'extérieur de lingerie, vélos, ou autres objets ne relevant pas de l'usage prévu ». Chaque porteur de projet était obligé de rencontrer au préalable l'architecte en chef de la Zac « avant de commencer le projet ».

La loi SRU susmentionnée a institué un nouvel outil urbanistique : le plan local d'urbanisme (Plu), de compétence communale ou intercommunale, et a éliminé le Paz. La Zac ne peut plus faire objet d'une dérogation et doit nécessairement être intégrée au Plu. Le Plessis-Robinson se dote du Plu en juin 2004, lorsque les Zac relatives au renouvellement urbain ont déjà été créées et que certaines ont déjà été réalisées. Le Plu intègre les règlements des Paz des précédentes Zac avec l'expresse intention de « pérenniser, pour conserver une certaine qualité de vie recherchée par les Robinsonnais », l'ensemble des « atouts » qui font le charme du Plessis-Robinson³¹. En cas de nouvelle construction ou d'intervention partielle près des Zac du renouvellement, le Plu impose le principe d'harmonisation avec le contexte, au sens morphologique du terme, de sorte que la forme urbaine et architectonique néo-traditionnelle soit reproduite dans d'autres quartiers. Ainsi, la nouvelle identité néotraditionnelle du Plessis-Robinson se répand

presque naturellement, de manière « contagieuse ».

Pour la Cité-Jardins haute 3 et 4, recouvrant 21 hectares, la mairie s'empare d'un autre dispositif pour contrôler le projet : les marchés de définition, une procédure exceptionnelle que la Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques (MIQCP) a recommandée en 1997 uniquement dans les situations où la complexité de l'intervention urbaine et architectonique exige une interaction continue entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre³². Plus concrètement, à partir d'un cahier des charges préalablement élaboré par la municipalité, le jury a sélectionné trois équipes chargées d'étudier et de définir avec le maître d'ouvrage le programme et les coûts. À la fin, les projets sont très proches et le jury ne fait que sélectionner la meilleure « transposition spatiale », autrement dit choisit la maquette « la plus belle », celle de Xavier Bohl, les deux autres projets étant de toute façon également néotraditionnels³³. En 2009, la Cour de justice de l'Union européenne considère la procédure des marchés de définition contraire aux principes de transparence et d'égalité ; celle-ci est donc abrogée en 2010.

En fait, à travers l'outil urbanistique, la municipalité du Plessis-Robinson impose l'architecture classique et le principe de la *mimèsis*. Elle limite, de fait, la liberté créative à la base même de l'architecture moderne. Au Plessis-Robinson, la discipline urbanistique a été poussée très loin.

Gentrification

Le renouvellement urbain de Pemezec réduit drastiquement le nombre de logements sociaux au Plessis-Robinson : alors qu'en 1990 on en comptait 75 %, cette

31. LPR-Urbanisme, « Plan local d'urbanisme, Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) », annexe, 8 février 2007, p. 2.

32. MIQCP (1997).

33. LPR-Urbanisme, « Zac de la Cité-Jardin. Étude d'impact. Les variantes : les différents projets présentés », pp. 71-104.

Figure 10. Le Plessis-Robinson, Cité-Jardins 3-4, Palais Colbert, avenue Charles de Gaulle (Atelier Breitman & Breitman), façade composée de cinq séquences



G. LUPO

statistique tombe à 50,85 % en 2002 et on s'attend à observer, à la fin du programme, un pourcentage tout juste supérieur à 40 %³⁴. Cependant, à l'intérieur des Zac du renouvellement urbain, ce taux descend à 20 %, en particulier dans le Cœur de ville, où on descend à 9 %, et dans la Cité-Jardins haute 3 et 4, à l'exception de neuf petits immeubles de la cité-jardins d'origine, conservés et restaurés pour servir la mémoire historique, mais mal acceptés par Philippe Pemezec qui, dans ses mémoires, les qualifie de « bastion de la résistance communiste³⁵ », 1 438 logements sociaux sont démolis et 1 600 logements reconstruits, dont seulement 250 sont des logements sociaux, soit une diminution de 82 %³⁶.

Au Plessis-Robinson, la mairie engage un processus de gentrification, amorcé par les démolitions des logements sociaux qui aboutissent à l'éloignement de la population défavorisée, et poursuivi au moment de la reconstruction par le maintien au niveau le plus bas possible du pourcentage de nouveaux logements sociaux, permettant ainsi au marché immobilier de proposer des logements sous forme d'acquisition ou de location libre, destinés aux ménages à moyens et hauts revenus³⁷. Malgré une politique fiscale facilitant l'achat d'une maison, les prix des logements au Plessis-Robinson sont plus élevés que dans d'autres sites faisant l'objet d'une requalification urbaine dans les Hauts-de-Seine. Ce phénomène s'accompagne d'une augmentation progressive du coût de la vie avec, de ce

34. LPR-Urbanisme, « Zac de la Cité-Jardin Haute. Phase III-IV », janvier 2004, plus particulièrement, le point 1.4.3., Le logement social. En 2012 le pourcentage de logements locatifs sociaux était 43,22 %, voire Conseil général Hauts-de-Seine, *Évolution du parc de logements sociaux dans les Hauts-de-Seine 2002-2012*.

35. Pemezec (2007), p. 18.

36. Sempro, www.sempro.fr/nos-r%C3%A9alisations.html

37. C'est le processus décrit de manière générale par Lelévrier (2010), pp. 61-62 et par Bricocoli (2009), p. 43. Données Insee 2010 : au Plessis-Robinson, les actifs appartenant à la catégorie « cadres et professions intellectuelles supérieures » sont en augmentation (32,6 % en 1999 et 44,8 % en 2010), alors que le nombre d'ouvriers et d'employés a considérablement diminué (il est respectivement passé de 11,5 % à 8,7 % et de 20 % à 18 %).

fait, l'expulsion inévitable des familles les plus démunies. Pour devenir une ville résidentielle destinée à accueillir une population aisée, attraction implicite du renouvellement urbain du Plessis-Robinson, le levier économique s'accompagne d'un levier culturel. Pour ce faire, le *city branding* d'une ville « d'autrefois » joue un rôle important.

Dans la pratique, cela signifie qu'au Plessis-Robinson on n'achète pas seulement une maison, mais un style de vie pour lequel la municipalité a pré-confectionné le milieu urbain. Si cette politique urbaine est une réussite à court terme, l'ambiguïté citoyen/client n'est pas sans risque. Cette distinction est pourtant claire : les habitants de Celebration³⁸ (Floride) sont des clients de Disney Development Company en ce qu'ils ont acheté un « produit Disney » caractérisé par une homogénéité sociale, l'ordre et la convivialité, toutes choses que Disney a pu garantir grâce à une gestion globale et dont l'application est assurée par des normes internes précises qui règlementent jusqu'aux aspects de la vie privée des habitants. Il y a fort à parier que les défavorisés n'habitent pas Celebration.

Or, si Le Plessis-Robinson ressemble à Celebration, le maire ne dispose pas des moyens permettant de garantir une exclusivité sociale : Le Plessis-Robinson est l'une des nombreuses villes de la banlieue de Paris où les problèmes sociaux, les conflits entre classes sociales, les troubles, les grèves, les émeutes sont toujours possibles, et où les chômeurs et les personnes défavorisées ont les mêmes droits et devoirs que les résidents les plus aisés³⁹.

La capacité de la classe moyenne à garantir une intégration sociale sous le signe de la pacification, du bien-être et de la civilité est très limitée⁴⁰. À l'instar d'autres chercheurs, Jacques Donzelot observe, sur la base de certaines expériences, que l'écart économique et culturel provoque des tensions négatives qui l'emportent sur les bénéfices supposés de la mixité sociale⁴¹.

Quoi qu'il en soit, la mixité sociale n'est pas l'objectif du maire et la classe moyenne n'est pas un moyen d'y parvenir, mais la cible. Une fois engagé, le processus de gentrification, l'objectif de la mixité sociale est une étape vers l'exclusion de la population au revenu le plus faible.

38. Celebration est une communauté grillagée, librement accessible aux visiteurs et touristes, dont les routes sont la propriété du comté. Voir Ross (1999).

39. Amendola (1997).

40. Donzelot (2006b) ; Houard (2011).

41. Donzelot (2006a), p. 181. Les ambiguïtés, contradictions, paradoxes et imprécisions inhérents au concept de mixité sociale sont soulignés dans Belmessous (2005), pp. 44-45 ; Baudin (2001) ; Lelévrier (2010), pp. 61-63 ; Ménard (2011), pp. 7-16 ; Bertrand (2010) ; Donzelot (2006b), pp. 5-34.

Références bibliographiques

* LPR-Urbanisme = Le Plessis-Robinson, Centre administratif municipal, service de l'Urbanisme.

Amendola G., (1997), *La città postmoderna. Magie e paura della metropoli contemporanea*, Laterza, Bari.

Baudin G., (2001), « La mixité sociale : une utopie urbaine et urbanistique », *Cahier du CREHU*, [en ligne] <http://crevilles.org/>, page consultée en mai 2014.

Belmessous H., (2004), « Le Val d'Europe : naissance d'une ville hors normes », *La République des idées, working paper n° 4*, [en ligne] http://asso.amis.de.montry.free.fr/IMG/pdf/valDEurope_HorsNormes.pdf, page consultée en mai 2014.

Bertrand F., (2010), « Critique de la mixité sociale », *Politique, revue de débats*, 67, [en ligne] <http://politique.eu.org/spip.php?article1271>, page consultée en mai 2014.

Boccaro L., (2004), « Val d'Europe : un marché émergent de bureaux », *Les Échos*, 22 avril 2004.

Bonnaud A., (1932), « La Cité-Jardins de Plessis-Robinson », *Urbanisme*, 6-7.

Bonneville M., (2004), « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France », *Les Annales de la recherche urbaine*, 97, pp. 7-16.

Breitman M., Breitman N., (1994), *Le Plessis-Robinson : Rue du Bois des Vallées*, Liège, Mardaga.

Bretteville J., (1985), *Port Grimaud*, Rennes, Ouest-France.

Bricocoli M., (2009), « Francia. La città come escamotage », in P. Briata, M. Bricocoli, C. Tedesco (dir.), *Città in periferia*, Roma, Carocci.

Donzelot J., (2006a), « Mixité sociale », *La Rivista delle Politiche Sociali*, 3, pp. 177-201.

Donzelot J., Epstein R., (2006b), « Démocratie et participation: l'exemple de la rénovation urbaine », *Esprit*, 326, pp. 5-34.

Donzelot J. (dir.), (2012), *À quoi sert la rénovation urbaine ?* Puf, Paris.

Dumont M.-J., (1991), « Les cités-jardins du Plessis-Robinson », *Le Moniteur, Architecture AMC*, 25.

Genestier P., (1993), « Que vaut la notion de projet urbain ? », *Architecture d'Aujourd'hui*, 288, pp. 40-46.

Harvey D., (1989), *The condition of Postmodernity*, Cambridge, Blackwell.

Hassenpflug D., (2008), « European Urban Fiction in China », *EspaceTemps.net*, [en ligne] www.espacetemps.net/en/articles/european-urban-fictions-in-china-en/, page consultée le 12 mars 2014.

Houard N., (2011), « Droit au logement versus mixité ? », *Urbanisme*, 380, pp. 57-59.

Ingallina P., (2004), *Il progetto urbano. Dall'esperienza francese alla realtà urbana*, Franco Angeli, Milano.

Jarfas O., (2011), *Les formes urbaines: instrument du projet urbain ? À travers l'exemple des opérations d'urbanisme réalisées au Plessis-Robinson (92) de 1990 à 2011*, mémoire de master 2 Operateur & manager urbain, Institut français d'urbanisme, [en ligne] http://issuu.com/olivier.f/docs/olivier_jarfas_memoire, page consultée le 15 mai 2015.

Katz P., (1994), *The New Urbanism: Toward an Architecture of Community*, New York, McGraw-Hill.

Kavaratzis M., Ashworth G.J., (2005), « City branding: an effective assertion of identity or transitory marketing trick? », *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 5, pp. 506-514.

Kim W. C., Mauborgne R., (2010), *Stratégie océan bleu*, London, Pearson Education.

Le Garrec S., (2006), *Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout*, La Défense, Édition Puca Recherche.

LeLévrier C., (2010), « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? », *Espace et société*, 140-141, pp. 59-74, [DOI] 10.3917/esp.140.0059

Ménard F., (2011), « De quoi la mixité est-elle le nom ? », in *Mixité sociale*, Travaux de recherche du Puca, La Défense, Puca.

Pacte 92, (1993), *Les Hauts-de-Seine, la ville, ensemble*, Paris, Albin Michel.

Pemezec P., (2007), *Bonheur de ville*, Paris, Eyrolles.

Rabbiosi C., (2013), *Nuovi itinerari del consumo: gli outlet village tra esperienza dello shopping e dinamiche territoriali*, Sant'arcangelo di Romagna, Maggioli.

Roffat S., (2005), *Disney et la France : les vingt ans d'Euro Disneyland*, Paris, L'Harmattan.

Ross A., (1999), *The Celebration Chronicles: Life, Liberty and the Pursuit of Property values in Disney's New Town*, New York, Ballantine Book.

Sernini M., (1988), « I centri commerciali integrati in Italia. Quando il developer diventa urbanista », *Archivio di studi urbani e regionali*, 33, pp. 3-28.

Spoerry F., (1989), *L'architecture douce : de Port Grimaud à Port Liberté*, Paris, Laffont.

Biographies

GIULIO LUPO est maître de conférence à l'université de Brescia (Italie), il enseigne l'histoire de l'architecture contemporaine. giulio.lupo@unibs.it

BARBARA BADIANI est maître de conférences à l'université de Brescia, elle enseigne l'urbanisme et la planification urbaine. barbara.badiani@unibs.it

Leurs recherches sont centrées sur le projet urbain et le renouvellement urbain, en particulier sur l'approche morphologique et le processus associatif de multiples acteurs autour de la construction de la ville.

Ils ont publié ensemble : « Autopsia di un Prg: il piano regolatore Secchi-Viganò di Brescia », *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 96, 2009, pp. 5-49 ; « Jesolo 2012 the City Beach », *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 101-102, 2011, pp. 108-145 ; « Una moderata speculazione: Bergamo negli anni 1950-1960 », *Atti dell'ateneo di scienze, lettere ed arti di Bergamo*, vol. LXXVIII, 2015, pp. 319-339.

G.Lupo, « Per una cultura architettonica del "remodelage" », *Eutopia urbana*, 2016, pp. 45-65.

B. Badiani, B. Scala, « Un documento per conservare documenti: il destino delle casere dei Magazzini Generali Borghetto di Brescia », *Atti della XX Conferenza Nazionale SIU. Urbanistica e azione pubblica. La responsabilità della proposta*, vol. 3, 2017, pp. 434-441.