Patrimoine et politiques urbaines en transition à St Nazaire : vers un urbanisme discret ?

Restés dans l'ombre des travaux conduits sur les métropoles et les grands projets urbains au cours de la période précédente, les petites et moyennes villes semblent aujourd'hui faire l'objet d'une attention plus soutenue par la recherche urbaine (DEMAZIERE, 2014). Concomitamment les questions qui se posent à ces territoires, et notamment celle d'une désaffection résidentielle et commerciale de leurs centralités, sont sujets à réflexions et suscitent de nouveaux dispositifs, à l'instar du Plan action cœur de ville, et d'autres programmes innovants. Dans ce contexte, on peut se demander quelles places les échelons urbains petits ou moyens peuvent occuper dans la fabrique urbaine contemporaine. Les politiques urbaines à l'œuvre dans ces villes se restreignent-elles à un « mimétisme » des actions conduites par les grandes villes et métropoles (EDOUARD, 2014)? S'il parait difficile d'énoncer d'entrée de jeu que les problèmes qui se posent à ces territoires sont bien différents de ceux qui se posent aux métropoles, reste l'intuition que les politiques urbaines s'y déploient de manière différente, ainsi que l'idée qu'on n'y cherche pas de la même manière[1]. On peut en effet supposer que s'exerce dans ces villes, moins dotées en moyens financiers, aux équipes plus resserrées et à la gouvernance potentiellement plus agile, une fabrique urbaine riche d'enseignements pour la recherche.

Les villes de la Reconstruction occupent une place singulière dans le paysage des villes moyennes. Les centres de ces villes martyres sont constitués d'un patrimoine architectural et urbain souvent mal aimé, perçu comme le marqueur d'un paysage disqualifié et peu attractif, longtemps objet d'un phénomène de rejet (HERIN, 2008). Composés d'immeubles datant des années '50-70, et majoritairement constitués de copropriétés privées vieillissantes et fragilisées, ces centres-villes peinent à accomplir une transition, soulevant autant des enjeux écologiques et énergétiques, que démographiques. Voilà plusieurs années que les autorités locales s'ingénient à impulser des démarches de rénovation de ces espaces, en recourant à des politiques qui s'inscrivent à la croisée de questions urbaines et de l'habitat. Les unes cherchent à stimuler un patrimoine à forte valeur architecturale, à l'instar de la politique de patrimonialisation menée au Havre, et des remises en couleur conduites à Lorient. D'autres visent à doter les espaces de nouvelles qualités urbaines et paysagères, comme lorsque Brest et St Nazaire mettent en œuvre un important travail de requalification des espaces publics, ou que Lorient agit sur les cœurs d'ilots. Les actions mises en œuvre par les différentes villes concernées constituent une forme de répertoire d'actions riche des différentes expérimentations locales [2-3].

Quelques caractéristiques de ces politiques peuvent être d'emblée soulignées. Les moyens financiers dont disposent ces collectivités « moyennes » apparaissent limités par rapport à l'ampleur de la tâche qui frappe lorsque l'on considère l'étendue des espaces concernés, la concomitance du vieillissement technique des immeubles de même génération, et les caractéristiques socio-démographiques de leurs propriétaires et occupants. La sobriété des

[1] C'est ce pas de côté que nous avons fait, en allant enquêter sur le terrain nazairien, après de nombreuses enquêtes conduites sur le terrain nantais.

[2] Depuis 2013, Brest, St Nazaire, Dunkerque, Lorient, Caen et Flers se sont réunies au sein du club Prisme afin de partager leurs expériences et questionnements.

3 Nous tirons ce constat de nos participations aux deux derniers colloques du club Prisme, et à la réalisation de voyage d'études à Brest, Lorient et St Nazaire. Voir aussi *Urbanisme*, H-S N°48 "Parc Privé des années 50-70, l'urgence du renouveau".

actions conduites devient une valeur de ce domaine particulier d'intervention, où la rénovation de l'habitat fait la ville (DRIANT, 2014). A la configuration urbaine et architecturale de ces centralités vient s'ajouter une dimension juridique qui n'est pas sans effet : le parc est majoritairement régi par le régime de la copropriété privée. Aussi, travailler à la transformation de ces espaces réclame d'innover dans les formes d'interventions de la puissance publique : mobilisation, confiance, coproduction sont au programme de ces actions, quand il s'agit pour les autorités locales d'impulser les actions de rénovation auprès des copropriétaires, et d'en accompagner le mouvement.

Ainsi, la mise en œuvre, depuis la première mi-temps des années 2010, par l'EPCI de l'agglomération de St Nazaire (La Carene) d'un projet de revalorisation du centre-ville dessine un contexte privilégié pour enquêter sur une petite fabrique urbaine à l'œuvre (DEVISME et ali., 2006) et analyser, depuis le terrain des villes moyennes, des politiques urbaines en renouvellement. Porter attention aux diverses actions engagées à fins de transformation du centre-ville nazairien, c'est porter attention à des politiques qui s'efforcent d'impulser et de réguler les actions des uns et autres protagonistes d'une fabrique urbaine quotidienne, à partir de ressources et de partenariats multiples. Comment des individus et des institutions s'engagent dans des actions urbaines qui nécessitent expérimentations et innovations afin de faire la ville « en creux » par petites touches ou par l'exemple (BOSSE, ROY, 2010) ? Quelles ressources et nouvelles compétences cela nécessite-t-il ?

Il s'agit notamment d'analyser dans le feu des actions de médiation, de communication et d'accompagnement entreprises sur le terrain, les épreuves de concrétisation d'un projet éminemment collectif. Comment la fabrique urbaine se joue-t-elle par un « agir en commun » (BOURDIN et ali, 2006) où il faut savoir faire avec ces protagonistes discrets de la fabrique urbaine que représentent copropriétaires et habitants. Envisager les habitants et les propriétaires comme des opérateurs et des partenaires de l'opération de transformation urbaine est un sujet largement moins investi que celui des partenariats publics-privés tissés avec les acteurs de la sphère professionnelle. Comment la collectivité peut-elle mobiliser et accompagner ces opérateurs « profanes » afin qu'ils participent à la dynamique de transformation du centre-ville nazairien? "Cafés copros", accompagnement juridico-économique, informations sur les outils et dispositifs de co-financement constituent de nouvelles missions revenant à des professionnels qui inventent leur métier sur le terrain (BIAU, TAPIS, 2009). Voit-on apparaitre de nouveaux métiers, créés *in situ* par des professionnels émargeant au champ de l'urbanisme ou de l'habitat? Comment les copropriétaires font-ils avec ces nouvelles politiques incitatives ?

Nous avons choisi d'investiguer le terrain de la centralité nazairienne autant comme un espace vécu et investi par ses habitants que comme un objet de politique de transformation spatiale, en recourant aux méthodes socio-anthropologiques (observations de réunions et de situations collectives, conduites d'entretiens), et en expérimentant la sociofilmie. Nous souhaitions approcher les logiques résidentielles et les appropriations à l'œuvre, ainsi que les ficelles d'une action collective pluri-échelle engageant la collectivité, ses partenaires, des prestataires et des copropriétaires leaders. Nous avons cherché à capter un peu de l'habiter de ces immeubles, et observé en filmant pendant 36 mois des relations de travail ou de coopération entre différents protagonistes de ce qui nous est apparu comme « l'aventure collective de la revalorisation du centre-ville de St Nazaire ».[4] L'horizon d'un film à partager a semble-t-il contribué à l'accueil

[4] Cette recherche a été conduite dans le cadre du programme de recherche en architecture, urbanisme et paysage du Mécénat de la Caisse des Dépôts et Consignations (2016-2019), avec le soutien de la Carene. Pour une approche de l'espace vécu et investi par habitants et copropriétaires, CF ROY, BEAUPARLANT (2019), « Habiter, co-habiter, agir en commun dans le parc des copropriétés de la Reconstruction à St Nazaire », chapitre du rapport de recherche de l'AAP de recherche en architecture, urbanisme et paysage pour le Département du Mécénat de la Caisse des Dépôts et Consignations, Nantes, AAU-CRENAU.

très favorable qui nous a été réservé, en tant que sociologues libres de leurs points de vues, par les acteurs institutionnels ainsi que par les habitants et copropriétaires, notamment des trois immeubles sur lesquels nous avons effectué un suivi rapproché[5].

Cet article porte une analyse d'une expérimentation urbaine conduite dans une ville moyenne, en interrogeant les formes en renouvellement de l'action collective locale (LE GALES, 1995 ; LASCOUMES, LE GALES, 2004 ; EPSTEIN, 2015). Dans un premier temps, il met en perspective la conception d'une stratégie de transformation du centre-ville nazairien par des actions originales, en marge de l'idée de projet urbain. Dans un deuxième temps, il analyse la construction et les ajustements d'une expérimentation urbaine faite sur mesure, et documente sa réalisation au quotidien. Enfin, il tente de mettre en évidence les ressorts et effets d'un partenariat engagé avec les copropriétaires. Nous en tirons quelques leçons sur des politiques urbaines « en transition » qui peuvent s'inventer sur le terrain des villes moyennes.

I. Les premiers pas d'une politique originale de transformation d'un centre-ville reconstruit.

La reconquête du centre-ville reconstruit, après la reconquête urbaine des emprises portuaires

Les différentes villes de la Reconstruction ont leurs spécificités tenant notamment à leur situation territoriale, à leurs dynamiques économiques, à leur démographie et à la configuration urbaine de leurs centralités reconstruites (CEREMA, 2016). Le centre reconstruit de St Nazaire a cette particularité de couvrir une surface considérable de 179 ha. Le plan Le Maresquier, dressé en 1948, en limite toutefois la densité : les immeubles sont majoritairement de 3 étages, sauf le long des axes principaux montant au gabarit R+4 ; et plusieurs secteurs offrent des logements individuels.[6] La politique urbaine que nous analysons s'inscrit dans une histoire urbanistique qui tente depuis le tournant des années '90 de porter le centre-ville sur une trajectoire de transformation. La réalisation du *Paquebot* dans le cadre du projet « centre-république », décidé en 1989, constitue un premier acte fort d'une stratégie longue de renouvellement urbain. La reconquête de l'espace portuaire que le plan de la Reconstruction avait volontairement tenu à l'écart d'une vie du centre-ville[7] en est un motif important. Ainsi, les deux séquences du « projet global de développement Ville-Port » ont pu déployer une nouvelle offre résidentielle et commerciale, et livrer de nouveaux équipements inscrits à l'intérieur et autour de l'ancienne base allemande de sous-marins, dont la transformation porte une symbolique forte (DOSSAL, DE GRAVELAINE, 2010). On retrouve ici à l'œuvre les stratégies de reconquête des zones urbano-portuaires développées dans plusieurs villes reconstruites, allant de pair avec la recherche d'une nouvelle image (PRELORENZO, 2011). Cette politique d'attractivité s'est ensuite poursuivie par un important travail de revalorisation

[5] BEAUPARLANT Claire, ROY Elise, 2020, « Expérimentation de la sociofilmie sur le terrain d'une socio-anthropologie urbaine à St Nazaire », actes du colloque FRESH « Entre méthodologies audio-visuelles et création filmique : postures et apports transdisciplinaires en SHS », Rennes, 26/27 novembre 2020 (reporté au 27/28 mai 2021)

[6] Cette centralité accueille ainsi 13 611 habitants, en 2013. Pour comparaison, le centre-ville reconstruit du Havre accueille 18 683 habitants, sur une surface de 167 ha ; celui de Brest 10 290 habitants sur une surface de 92 ha. Source : CEREMA, 2016.

[7] Pour se faire une idée des lignes de forces de ce plan et l'état d'esprit des planificateurs nous conseillons la lecture de Le Guen, G. (1953). « Aspects économiques et urbains de la reconstruction de Saint-Nazaire ». *Annales de Bretagne et des pays de l'Ouest* 60, 259–291

des espaces publics et de soutien à une urbanité notamment sur le front de mer et en accompagnement de l'installation d'une nouvelle ligne de bus à haut niveau de service. Ces projets ont pu contribuer à contenir un déclin démographique qui s'observe dans d'autres villes reconstruites (+ 3% de 1999 à 2011). On constate, en effet, une attractivité résidentielle ténue mais réelle du centre-ville, avec un attrait sensible du parc des logements individuels (VALENTIE, 2017) et des immeubles récents du quartier Ville-Port. D'autres signaux de déclin sont toutefois présents, comme ceux d'une désaffection commerciale, et d'une paupérisation et du vieillissement de la population.[8]



Image 1 : Le Paquebot, inséré dans le tissu reconstruit de St Nazaire

Ainsi après une vingtaine d'années de constructions neuves avec le projet Ville-Port, au sein de ZAC péricentrales et des quartiers prioritaires, l'état vieillissant des immeubles de la Reconstruction va marquer par contraste, menant les autorités locales à voter un projet de redynamisation du centre-ville fin 2013. Celui-ci vise la redynamisation commerciale, soutient la transformation du tissu mutable par la règle urbaine, et s'appuie sur la revalorisation des espaces publics. On retrouve ici une forme de matrice programmatique classique avec un soutien des aménités ; la mise en avant d'un patrimoine ; et le développement d'une offre culturelle (EDOUARD, 2014). Mais au-delà de ces modes d'intervention courants, ce projet réclame d'engager un processus de réhabilitation forte du patrimoine bâti. Dans cet objectif, deux stratégies vont être mises en œuvre de concert, l'une opérant directement à la réhabilitation d'immeubles, l'autre devant jouer la partie avec les copropriétaires.

Agir par petites touches, valoriser, impulser un mouvement de rénovation du parc

Dans un premier volet d'actions, les autorités locales missionnent, par la « concession centre-ville », la société publique locale (la Sonadev) pour la restructuration, la réhabilitation et la remise sur le marché à prix maitrisés de dix immeubles en mono-propriété (notamment d'anciens hôtels), acquis par la collectivité. Le premier d'entre eux, l'immeuble Le Guérandais,

[8] La tranche des plus de 44 ans progresse dans l'ensemble des centres reconstruits, au détriment des tranches jeunes. A St Nazaire la population de plus de 75 ans est surreprésentée par rapport au reste de la ville.

fait l'objet de toutes les attentions. L'opération est pensée comme exemplaire, la communication est forte, l'immeuble en chantier se raconte et se visite. La Carene l'envisage comme "un immeuble de démonstration" qui doit « *inciter les opérateurs privés à réaliser des rénovations exemplaires, et permettre aux copropriétaires envisageant la rénovation de leur immeuble d'y puiser conseils et inspirations*»[9]. Le parti architectural est limpide : il propose la requalification de la façade historique de l'immeuble, avec une surélévation d'écriture contemporaine qui vient donner le ton à une remise à jour possible du patrimoine de la Reconstruction[10]. Ainsi, cette action de portage de la rénovation directe d'immeubles relève plus d'une stratégie démonstrative à destination des entreprises locales et de la population que d'une stratégie d'acuponcture urbaine.



Image 2 : L'immeuble Le Guérandais en chantier se raconte et se visite *(C. Beauparlant)*

Il s'agit bien avec ce type d'intervention de montrer le potentiel de transformation du parc du centre-ville et d'agir sur la dimension volatile de la représentation sociale d'un espace (RONCAYOLO, 1990), en faisant reconnaitre sa dimension patrimoniale. C'est d'ailleurs sur cette dimension que la Carene choisit de mettre l'accent lors du colloque national des villes de la Reconstruction qu'elle organise à l'automne 2015. On sait cependant que la mise en patrimoine d'initiative institutionnelle ne s'accompagne pas nécessairement d'une appropriation par la société locale (GRAVARI-BARBAS, RENARD, 2010). Sur notre terrain, sans qu'ils invoquent une dimension patrimoniale, nous avons pu entendre nos enquêtés exprimer un certain attachement à leur cadre de vie, et mettre en avant les atouts de ce parc,

[9] Extrait du dossier de presse

[10] L'opération bénéficie d'un soutien financier de l'Etat, avec le programme « ville de demain » et le plan d'investissement d'avenir (PIA) qui encourage la transition écologique des collectivités locales.

quand bien même les faiblesses d'isolation phonique et thermique grèvent fortement le confort d'habiter-là. Au mieux, certains ont pu évoquer un vrai « cachet » de leur immeuble. Il semble que l'appropriation d'une mise en patrimoine du centre-ville nazairien ne va pas de soi, et se décline de manière différente selon les individus, et leur position sociale. Deux situations d'observation sont assez parlantes à ce sujet : on se souvient de la réaction de surprise et de fierté d'une assemblée de copropriétaires à l'annonce du caractère patrimonial de leur façade leur interdisant la réalisation d'une ITE (isolation thermique par l'extérieur). *A contrario,* on se souvient de l'intervention un peu rageuse d'une copropriétaire, lors d'un atelier collectif organisé par la Carene en novembre 2018 : elle disait ne pas comprendre pourquoi la ville les empêchait de réaliser une ITE, sous prétexte de préserver la qualité architecturale de son immeuble qu'elle décrit comme « *moche ! on dirait un paquebot…* ».

Impulser un mouvement de réhabilitation auprès des copropriétaires

Au-delà de ces opérations ciblées, la politique de revalorisation du centre-ville doit se jouer sur le terrain privé des copropriétés. C'est pourquoi la Carene acte d'un plan en faveur des copropriétés fin 2013[11], un an après que *l'étude habitat-copro* a pointé un état de fragilité de ce parc de 909 copropriétés, par convergence de critères techniques et socio-démographiques. «*Afin d'endiguer la perte d'attractivité du centre-ville de Saint-Nazaire et garantir un bon niveau d'entretien du patrimoine de logements du centre-ville aujourd'hui vieillissant, la CARENE a mis en place un plan d'actions de six ans (2014-2020) en faveur des copropriétés de la Reconstruction du centre-ville visant à mobiliser les acteurs locaux, stimuler la mise en valeur du quartier, inciter les habitants à améliorer leur cadre de vie et faire converger les investissements publics et privés dans une revalorisation d'ensemble.»*[12] La création, cette même année, du poste de « chargé de projet habitat de la Reconstruction » signe l'importance de cette politique, à la croisée d'enjeux résidentiels et urbanistiques. Pendant ces deux premières années, ce plan d'actions prend la forme d'un dispositif d'accompagnement et d'aides incitatives à la réalisation de travaux, nourri du Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés fragiles (POPAC) et des aides de l'Anah.

Si les premiers pas de cette politique permettent de mieux connaitre les copropriétés, de prévenir les situations de fragilité les plus marquées, et d'initier une interconnaissance entre les services de la Carene et les copropriétaires, reste qu'ils ne permettent pas d'engager une véritable dynamique de changements à leur initiative. C'est pourquoi elle va prendre à partir de 2015 un tournant expérimental.

On observe ici une action urbanistique en évolution, conçue par une ville moyenne qui, après avoir opéré dans les grandes emprises foncières d'un espace urbano-portuaire désaffecté doit s'atteler à un travail sur l'existant, c'est-à-dire sur un vaste tissu de copropriétés issues de la Reconstruction. Contrainte à la fois par les moyens disponibles et par les caractéristiques techniques, architecturales et juridiques de son parc, la collectivité choisit d'agir par petites touches, à l'aide d'opérations démonstratives visant un effet d'entrainement. Ce faisant, elle engage aussi un processus de mise en patrimoine de sa centralité et de son architecture du 20ème siècle. L'impulsion d'un mouvement de rénovation des immeubles par les copropriétaires est

[11] La Carene a mis en place un plan d'actions sur six ans (2014-2020) en faveur des copropriétés de la Reconstruction visant à mobiliser les acteurs locaux, stimuler la mise en valeur du quartier, inciter les habitants à améliorer leur cadre de vie et faire converger les investissements publics et privés dans une revalorisation d'ensemble. (extrait de dossier de presse)

[12] Extrait de la charte d'engagement de l'appel à projets pour la rénovation des copropriétés du centre-ville

un autre challenge pour lequel les autorités locales vont devoir innover dans leur instrumentation, alors que les actions incitatives de droit commun paraissent insuffisantes.

II. La construction sur mesure d'une politique urbaine expérimentale : l'appel à projet de rénovation des copropriétés du centre-ville

A défaut d'outils nationaux adaptés, concevoir sur mesure une expérimentation urbaine locale

L'idée de recourir à un appel à projets auprès des copropriétaires, pour concentrer un accompagnement fort sur ceux les mieux à même de conduire des travaux, s'est esquissée dans le sillage d'expériences menées dans d'autres villes comme Paris, Grenoble ou Chalon sur Saône. Reste que l'équipe technique nazairienne en charge de l'habitat de la Reconstruction, assistée de l'opérateur POPAC (Soliha) a dû ajuster le dispositif afin qu'il soit à la mesure de ses moyens, et au plus près des spécificités de son territoire. Les copropriétés nazairiennes sont de petites tailles[13], avec une population assez âgée et paupérisée : autant de caractéristiques qui rendent la transformation de son parc par les copropriétaires difficile à enclencher. Ces caractéristiques sont partagées par les villes de la Reconstruction, et bien différentes de celles des copropriétés haussmanniennes parisiennes, des grandes copropriétés grenobloises, lyonnaises ou encore de celles de Chalon sur Saône. St Nazaire est ainsi la première ville de la Reconstruction à essayer d'agir par le biais d'un appel à projets. On voit ici que le recours à ce type d'instrument d'un nouveau genre par les autorités locales va de pair avec une montée en puissance des pratiques de partage d'expériences entre collectivités, qu'elles soient informelles ou plus formalisées (NAVEZ BOUCHANINE, VALLADARES, 2007 ; ROY, 2016) comme cette réunion de janvier 2015 qui a été organisée avec l'aide de Soliha entre les équipes techniques de Paris, Lyon et St Nazaire, ou comme ces colloques organisés par le club Prisme.

Ce volontarisme et cette innovation dans l'instrumentation politique d'une ville moyenne s'inscrivent en écho avec les limites des outils nationaux. Certes, le rapport Braye[14] et des dispositions spécifiques inscrites dans la loi ALUR marquent bien des avancées et l'aboutissement d'une lente prise de conscience de l'Etat en faveur des copropriétés, longtemps restées le parent pauvre des politiques de l'habitat. Les collectivités locales peuvent désormais se saisir de ces nouveaux outils, tout en continuant à chercher des démarches qui permettent de les mettre en mouvement, et à être force d'interpellation et de proposition depuis leurs expériences de terrain. Mais, certains outils nationaux ne sont pas toujours adaptés aux spécificités territoriales, et les dispositifs nationaux dédiés aux copropriétés semblent avoir été formatés pour les grandes copropriétés. Ainsi les nouvelles aides de l'ANAH à destination des copropriétés fragiles « habiter mieux » sont inopérantes sur le terrain des copropriétés nazairiennes, dont la petite échelle limite les charges et maintient le taux d'impayés en deçà du barème retenu, même si les copropriétaires sont pour certains paupérisés. On remarque encore que les politiques nationales d'aide à la rénovation sont particulièrement tournées vers la question énergétique. Or, les besoins en rénovation des immeubles nazairiens sont certes thermiques, mais procèdent beaucoup de questions acoustiques entre logements et de remise à niveau technique plus générale.

Aussi, en l'absence d'outils nationaux dédiés, le processus de construction d'une politique locale d'aide à la rénovation des copropriétés nazairiennes nécessite un important travail amont de mobilisation des ressources et des partenaires susceptibles de financer des actions. La

[13] Avec une moyenne de 7 logements, les copropriétés nazairiennes sont de petite taille, comme à Brest et Dunkerque, quand cette moyenne s'élève à 31 logements au Havre. source : CEREMA, 2016

[14] Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, Une priorité des politiques de l'habitat. Janvier 2012.

Carene, en tant qu'autorité compétente sur les questions d'habitat se positionne dans un rôle d'ensemblier : elle cherche et agrège les sources de financements mobilisables et constitue un comité de pilotage *ad hoc*[15]pour sa politique. Aussi, certaines filières de financement pourront avoir un impact sur la sélection des copropriétés, par exemple en favorisant des rénovations BBC, soutenues par le programme « Ville de demain ».

Dans le cadre de son appel à projets, la Carene s'engage à un accompagnement, fait sur mesure, des copropriétaires lauréats dans leur projet de rénovation, avec la prise en charge de la réalisation d'un diagnostic technique des immeubles et des logements et le financement de 40 % du coût des travaux sur les parties communes et les équipements collectifs (plafonné à 12 000 € par logement). Pourront venir en complément des aides de droit commun pour les missions de maitrise d'œuvre et des travaux de ravalement. Les aides individuelles pour les copropriétaires et occupants modestes et très modestes entrent également en ligne de compte, l'objectif étant de limiter au maximum le « reste à charge » des copropriétaires qui s'engageront dans des travaux. Le budget communautaire de 1,2 millions d'euros qui lui est consacré marque l'importance de cette politique qui bénéficie d'un double portage assuré par la première adjointe à la ville de St Nazaire, en charge de l'urbanisme, et le vice-président de la Carene, en charge de l'habitat.

Le choix de recourir à l'instrument de l'appel à projets: trier sur le volet les candidats à la rénovation de leur immeuble et viser un effet d'entrainement.

Lancé en mars 2016, l'appel à projets de « rénovation des copropriétés de la Reconstruction du centre-ville de Saint-Nazaire » se propose d'accompagner la rénovation de 30 copropriétés sur 6 ans, c'est-à-dire d'environ 180 logements. Il s'agit d'amener les copropriétés « *à réaliser des travaux concourant à la rénovation globale, énergétique, acoustique et/ou à la mise en accessibilité des parties communes et à entraîner une revalorisation patrimoniale* ». Ainsi, avec un objectif d'exemplarité et de diffusion, la démarche propose un accompagnement fort des copropriétés les plus susceptibles de conduire des travaux, parmi les 33 ayant candidaté à l'appel à projets, pour une vingtaine attendue. Il semble que les actions menées dans la période précédente, avec le premier POPAC et les *audits thermo-copro* ont permis de constituer un vivier de copropriétaires avisés et ont facilité la communication sur l'appel à projets. La vingtaine de copropriétés retenues va bénéficier d'un accompagnement opéré par les services de la Carene, aidés par un prestataire ayant une expertise solide dans les domaines de l'habitat et de la rénovation des copropriétés (Urbanis), et par un bureau d'études techniques (Alterea) aguerri au domaine de l'amélioration du bâti.

[15] Aux aides ANAH proposées dans le cadre du POPAC, s'ajoutent d'autres sources de financement, comme le PIA *ville de demain* (pour un objectif de 30 log en BBC rénovation), ouvrant sur la subvention de l'ingénierie et d'une partie des travaux. Les dispositifs de crédit d'impôts, des emprunts comme ceux du Crédit Foncier sont également mobilisables.



Image 3 : Réunion de lancement de la démarche: premier temps fort d'un partenariat avec les copropriétés lauréates *(C. Beauparlant)*

Une majorité des copropriétés de l'appel à projets étant régie par un syndic bénévole, avec des représentants engagés dans la vie collective de leur immeuble, ceux-ci trouvent dans la démarche proposée un accompagnement utile sur des questions techniques, juridiques, financières, ainsi que pour se repérer dans le monde de la construction. Au-delà des aides financières, la démarche permet bien d'adjoindre de l'expertise à des copropriétaires « profanes », palliant à des effets « d'écart d'expertise » dans les relations aux mondes de la construction (HAUMONT, 2000). A l'exception de l'un d'entre eux, les syndics professionnels semblent pour leur part jouer un jeu minimal, sans engagement fort dans la démarche, comme s'ils campaient sur la routine de leurs activités.

Cette expérimentation urbaine a ceci de particulier qu'elle revient à trier sur le volet un certain nombre de copropriétaires afin de leur apporter un soutien fort, en marge du droit commun local. Soutenir une partie seulement des copropriétés semble se justifier au regard de l'intérêt général qui peut être servi en seconde instance, en donnant le ton à une revalorisation d'un patrimoine architectural et en enclenchant possiblement un processus de réanimation urbaine au bénéfice de la métropole.

Instrumentation, mise en œuvre et production de règles du jeu continues pour une politique expérimentale

« *Ensemble plus ou moins coordonné de règles et procédures* », l'appel à projets constitue un *instrument* de l'action publique qui joue la partie sur un mode expérimental et incitatif (LASCOUMES, LE GALES, 2004). Il est à l'initiative de la collectivité, dont les services et les élus fabriquent les techniques et les outils permettant de stabiliser les finalités et contenus des actions. Texte de l'appel à projets, règlement, charte d'engagement entre collectivité et copropriétés sont conçus au fil des avancées et des découvertes d'une mise en œuvre quotidienne de cet instrument. D'autres outils sont produits pour aider les copropriétaires à

monter et conduire leurs projets de rénovation de leur immeuble : audit technique, cahier des charges pour faire appel à un maitre d'œuvre, listes de maitres d'œuvres, etc. Tous ces outils dessinent les contours et le contenu de cette expérimentation urbaine.

Notre suivi "quotidien" nous a permis de mesurer le caractère expérimental de la démarche et la nécessité d'un travail continu de production des règles du jeu, à la lumière des épreuves de l'action conduite sur le terrain, et « *sa traduction de et par les instruments techniques (…) mise en relation constante d'informations et d'acteurs, régulièrement soumise à une réinterprétation* » (AKRICH *et ali*, 1988). ***La réunion du comité de sélection des candidatures*** a été une première occasion de préciser les contours géographiques de cette politique au tout début de sa mise en œuvre. Les débats ont notamment porté sur le périmètre territorial de l'appel à projets, avec le choix d'en resserrer le pourtour sur l'hyper-centralité, alors qu'il intégrait initialement la totalité des immeubles issus de la Reconstruction. L'enjeu mis en avant par l'élue en charge de l'urbanisme est celui d'une concentration des efforts sur la centralité. Cette politique de soutien à la rénovation des immeubles est bien une pièce clé de la stratégie de revalorisation du centre-ville. Les quelques candidatures "plus périphériques" laissées de côté pourront potentiellement bénéficier d'un second appel à projets qui pourrait suivre. Pour le reste, la sélection des candidatures s'est effectuée à l'aune de l'ampleur et de la nature des travaux envisagés ; de la typologie des constructions; et de l'occupation sociale avec la recherche d'une mixité. Le critère de la motivation des copropriétaires, évaluée au prisme des échanges engagés avec les services de la Carene dans le cadre du montage de leur dossier, a également compté.



Image 4 : Les comités de suivi, occasions de redéfinir les contours et les règles du jeu de la politique au fil de son avancement *(C. Beauparlant)*

Plus avant dans l'expérimentation, c'est ***le règlement de l'appel à projets***, outil central de la démarche en stabilisant les règles, qui va être remanié. Huit mois après le lancement des actions, son réajustement semble s'imposer, à la lumière des résultats des enquêtes sociales et des audits techniques des immeubles. Le comité de suivi de cette politique, réunissant équipe technique, élus et partenaires prend alors acte du fait que la réalisation de travaux sur parties privatives (remplacement de chaudière, travaux d'isolation par l'intérieur des logements, etc.) peut être de nature à améliorer la qualité énergétique globale de l'immeuble. Il est décidé que le règlement permette bien de couvrir « les travaux réalisés sur parties privatives mais d'intérêt collectif », notamment pour les copropriétés souhaitant atteindre le niveau BBC rénovation. Ce choix permet ainsi de soutenir un niveau d'ambition de gain énergétique fort qui s'articule aux subventions accordées dans le cadre du PIA.

Le diagnostic de l'état technique de chacun des immeubles constitue un autre outil, celui-ci à destination directe des copropriétaires. Réalisé à l'immeuble et dressé par le BET, il est pensé comme un outil d'aide à la décision pour chacune des copropriétés lauréates. Il réunit différentes informations sur l'état technique de l'immeuble et présente les travaux de rénovation qui pourraient être entrepris, sous la forme de scénarios plus ou moins ambitieux et couteux. Dans une première version présentée lors du comité de suivi de juin 2017, le document type se termine par la présentation de 4 scénarios de travaux : le premier est un scénario de « priorité technique », répertoriant les travaux indispensables à la préservation de l'immeuble et à la sécurité (électricité, fissures structurelles, décèlement de gardes corps) ; les 3 scénarios suivants déclinent les bouquets de travaux en fonction de l'importance du gain énergétique (25%-40%-BBC). L'idée de rendre les travaux de priorité technique obligatoires pour l'éligibilité aux subventions de l'appel à projets est alors soumise à la décision du comité.

Pour les élus, c'est d'abord le constat d'une vétusté importante de certains immeubles qui frappe, même si l'on est loin des copropriétés dégradées ou de l'habitat indigne. Mais c'est aussi le risque d'une intrusion de la puissance publique dans des choix privés, et la crainte des réactions des copropriétaires qui s'exprime dans leurs résistances. « *Politiquement c'est difficilement entendable* » (vice-président en charge de l'habitat). Forte de son interconnaissance avec les copropriétaires et de la relation de confiance qu'elle a déjà pu éprouver, l'équipe technique met en avant l'importance du dialogue à avoir avec les copropriétaires lors de la présentation des résultats de ces audits. « *Vous pouvez nous faire confiance sur cet esprit de dialogue et la démarche itérative avec les copropriétaires* » (chargée de projet Habitat de la Reconstruction). Le pilotage plus à distance opéré par les élus semble moins leur permettre d'éprouver cette relation de confiance ainsi que son rôle dans la démarche, et d'y prendre appui. La vision politique et le rôle d'élu réclament sans doute de savoir garder ses distances et de reconstruire en permanence un intérêt général qui laisse peu de marge de manœuvre pour un travail sur mesure. Il est décidé que les audits techniques présenteront un premier scénario « minimum », incluant les travaux de priorité technique sans que cela ne ressorte avec trop d'évidence. Il est également acté que les audits techniques devront être présentés aux élus, en amont de leur restitution aux copropriétaires. Cette décision n'est pas sans impact sur le calendrier de la démarche, reportant à l'automne la phase de restitution des audits, au risque de perturber la relation de confiance établie avec les copropriétaires qui sont dans l'attente de ces présentations depuis déjà plusieurs mois.

Afin d'engager une véritable dynamique d'amélioration de son parc de copropriétés issu de la Reconstruction, les autorités nazairiennes font le pari d'expérimenter une politique d'accompagnement auprès de copropriétaires candidats à la rénovation, rigoureusement sélectionnés. Il s'agit de concentrer les efforts sur un groupe de copropriétaires restreint qui

pourra être leader d'un mouvement de transformation du centre-ville par ses espaces résidentiels. Les effets démonstrateurs et leviers sont ici encore espérés. Cet horizon nécessite la construction d'une politique faite sur mesure, et une innovation dans l'instrumentation politique de cette ville moyenne, à l'appui d'expériences menées par d'autres villes en marge de dispositifs nationaux dédiés. Notre suivi de l'expérience de ce premier appel à projets à destination des copropriétés montre que la démarche relève « *d'une production et d'une mise en œuvre de règles du jeu continues* » (BOURDIN et ali, 2006), un jeu fait sur mesure qui doit être réajusté et complété, chemin faisant, à la lumière des retours d'un terrain singulier. Au-delà de ses instruments, la réussite de cette politique se joue par un processus de construction d'une relation structurée avec les copropriétaires, partenaires de cette expérimentation, qui sont aussi les administrés.

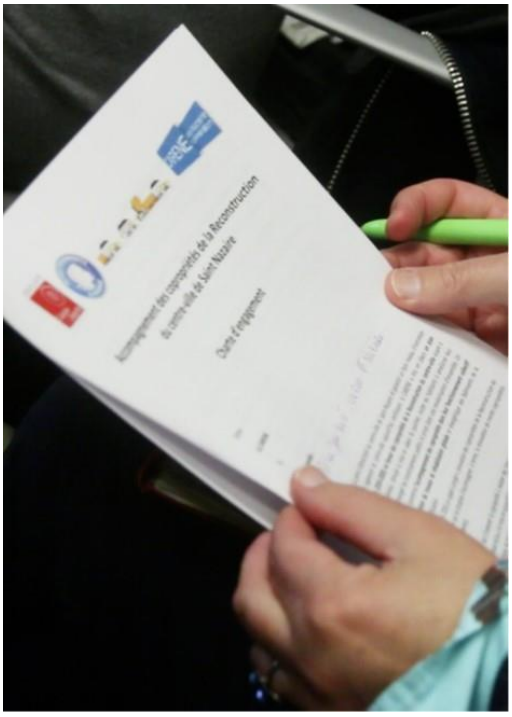


Image 5 : La charte d'engagement de l'appel à projet, instrument de la démarche qui transcrit le règlement de l'appel à projets à l'adresse des copropriétaires, et les termes d'un double-engagement

III. Agir en commun pour la revalorisation du centre-ville nazairien : vers un partenariat public-privé doux ?

Reconnaitre les copropriétaires comme des partenaires, agir en confiance

Sur le terrain, les différentes actions d'accompagnement des copropriétaires menées par la Carene et l'équipe des prestataires relèvent d'un « véritable service direct au public » (entretien chef de projet habitat de la Reconstruction): être informé à tout moment sur la démarche, se repérer dans les arcanes du monde de la construction, bénéficier d'une assistance individualisée au montage financier du projet, être aidé dans le fonctionnement collectif de la copropriété, bénéficier de conseils juridiques. En contrepartie, les copropriétaires lauréats s'engagent à différentes actions «*nécessaires au bon avancement technique du projet de rénovation*»; et «*à*

la bonne appropriation et au bon suivi du projet de rénovation»; ainsi qu'à des actions permettant d'assurer un bon fonctionnement collectif de la démarche «*en participant aux opérations de partage d'expériences proposées par la Carene: témoignages en ateliers, visite de la copropriété avant, pendant et après les travaux, échanges avec d'autres copropriétaires ayant des projets similaires*»[16], conformément à la charte d'engagement signée lors de la réunion de lancement de la démarche en octobre 2016. La charte précise également que l'expérience « *nécessite une motivation et un investissement forts de la part des responsables de la copropriété, des Conseils Syndicaux et des Syndics, qu'ils soient bénévoles ou professionnels* », et notamment des copropriétaires-référents de l'appel à projets, qui sont en charge du suivi de la démarche pour l'ensemble de leur copropriété. Collectivité et copropriétaires lauréats se retrouvent ainsi partenaires d'une expérience collective visant l'amélioration du parc de la Reconstruction et la revalorisation du centre-ville.

L'expérimentation se compose de différentes phases et est rythmée par divers temps forts. Des réunions d'informations et des ateliers thématiques sont organisés à destination des copropriétaires-référents, afin de leur donner les informations utiles pour suivre l'évolution de la démarche, et leur donner des clés de compréhension de quelques-uns de ses outils (comme l'audit technique par exemple), ou encore pour leur permettre de se former sur des questions juridiques propres aux usages de la copropriété, ou sur des questions de financement des travaux, et les accompagner dans le choix d'un maitre d'œuvre.

Ces différentes réunions et les discours prononcés sont l'occasion de reconnaitre ces copropriétaires comme des partenaires de la politique de transformation du centre-ville. Les services ont ainsi organisé des visites du chantier de réhabilitation du Guérandais à destination spécifique des copropriétaires engagés dans l'appel à projets. Elles leur ont permis de découvrir le potentiel de rénovation d'un immeuble et de poser des questions sur des techniques constructives et des matériaux (s'agissant notamment de la bonne isolation acoustique entre logements), même si leurs travaux n'auront pas l'ampleur de cette opération de restructuration. Ouvrir les portes de ce chantier aux lauréats de l'appel à projets c'est aussi une occasion d'étayer les liens entre collectivité et copropriétaires, ainsi qu'entre les copropriétaires eux-mêmes. Intervenues à la mi-mai 2017, ces visites ont également permis de maintenir vive l'expérience collective dans une période d'attente des résultats des audits techniques.

La construction d'une relation de confiance entre les habitants mobilisés et les acteurs publics et leurs prestataires

Depuis la réunion de lancement, nous avons pu assister à plusieurs scènes réunissant ce qui peut être approché comme un collectif d'acteurs au travail, nous permettant d'éprouver la construction d'une relation structurée et durable entre les copropriétaires mobilisés et les acteurs publics et leurs prestataires. Au-delà du registre du droit et de la convention, à l'instar de la charte d'engagement, la relation de confiance tissée entre les copropriétaires et la Carene nous apparait primordiale (BOURDIN et ali, 2006). Celle-ci s'éprouve et se construit au quotidien dans les interactions entre les cadres de la Carene et les prestataires qui sont au contact direct avec les copropriétaires dans des situations diverses, depuis les premiers échanges tenus à lors du montage des dossiers de candidature à l'appel. Ce suivi sur mesure apparait à la fois permis et requis par les spécificités de ce parc de petites copropriétés.

[16] Extraits de la charte d'engagement.



Image 6 : Réunions et ateliers à destination des copropriétaires-référents: un accompagnement collectif au fil de la démarche et un partage d'expériences qui reste ponctuel dans cette première expérimentation *(C. Beauparlant).*

Nos observations nous montrent que semblent être en jeu ici un savoir-faire mais aussi des postures et des attitudes de la part de ces professionnels, pour se rendre accessibles et échanger avec les copropriétaires.[17] C'est perceptible dans le cadre de réunions d'informations et de formations. C'est encore plus manifeste à l'occasion d'interventions faites *in situ* au sein même des logements, comme lors des restitutions des audits à l'automne 2017. Pour présenter les résultats de ce diagnostic technique, les prestataires ont ainsi préféré s'installer à table aux côtés des copropriétaires, à une position magistrale. L'engagement de ces professionnels « aux côtés » des copropriétaires est quasi permanent, à l'image de ce téléphone portable dédié à la démarche, outil de communication privilégié entre le prestataire et les référents, en complément des échanges de courriels. A cet engagement dans l'action des professionnels, fait écho l'engagement des copropriétaires et notamment celui des référents. Il y a une reconnaissance réciproque de l'autre dans son rôle comme professionnels experts ou habitants-maitres d'ouvrages. Notre travail donne ainsi à voir ce qui est rarement mis en lumière, à savoir un engagement du quotidien de part et d'autre qui ne relève pas de la militance, mais qui œuvre discrètement à la réhabilitation d'un immeuble, participant ce faisant à la revalorisation d'un quartier.

[17] Notre documentaire restitue mieux qu'un écrit ces dimensions sensibles.

Des copropriétaires maitres d'ouvrage de leur projet et parties prenantes de l'expérimentation urbaine

L'esprit de la politique menée par la Carene est bien celui d'un accompagnement des copropriétés, en leur fournissant outils et informations utiles à la formulation d'un choix de travaux, sans empiéter sur le pouvoir décisionnel des copropriétaires. On est loin de la situation des grandes propriétés dégradées qui tendent à se spécialiser dans l'accueil de ménages modestes ou pauvres (LEES, 2014), connaissent des inconforts très forts (pannes d'ascenseurs, insalubrité…) sont soumis à d'importants impayés, et sur lesquelles des actions publiques opèrent à grande échelle et de façon plus dirigiste (LE GARREC, 2014). La contrepartie de ce régime d'accompagnement non-dirigiste aura peut-être été un niveau de rénovation énergétique restreint. On comprend qu'étant donné l'état vieilli des constructions, la priorité ait été donnée par les copropriétaires à un confort technique plus général, avec une attention soutenue à l'amélioration de l'état acoustique. En outre, la dimension patrimoniale des immeubles et la protection d'un certain nombre de façades sur rue a aussi joué en défaveur de choix énergétiques, en limitant la réalisation d'ITE, alors que les habitants n'étaient pas prêts à rogner sur les espaces de leurs logements ou à supporter le cout d'une isolation intérieure. Reste que ce registre de l'accompagnement non prescriptif aura sans doute permis aux copropriétés de s'inscrire dans la démarche comme des maitres d'ouvrage de leur projet et d'assurer la faisabilité financière des rénovations qui concernent des ménages modestes ou de petites classes moyennes, pour beaucoup non éligibles aux aides de l'Anah.

> *L'appel à projet, moi je pense qu'il n'est pas basé que sur le projet énergétique. Moi, ce que j'ai retenu des objectifs de l'appel à projet, c'est que les gens se sentent bien dans leurs logements et qu'ils y restent. Et donc, pour y rester, il faut qu'ils s'y sentent bien quoi… Ce n'est pas qu'une histoire d'avoir une facture de chauffage avec 100€ de moins. Ce n'est pas qu'une histoire d'argent. Ou si c'est cela, on n'est pas les bons clients…* » (entretien Mme Arsenian, copropriétaire référente, septembre 2018).

En effet, nos analyses de l'ensemble de la démarche nous montrent sa forte appropriation par les « copropriétés », les référents jouant un rôle moteur. Ils s'inscrivent comme des leaders (BRISEPIERRE, 2011), et des figures-rouages entre cette politique et le collectif des copropriétaires. Ils assurent tout un travail d'organisation et d'information des copropriétaires mobilisés autour de leur immeuble. Ils ont notamment joué un rôle clé dans l'organisation des débats permettant à leur communauté de copropriétaires de définir un choix de travaux, diagnostic technique à l'appui, avec la possibilité de panacher les scénarios soumis pour être au plus près des souhaits d'amélioration portés par les habitants. Les référents nous apparaissent porter eux-mêmes l'intérêt de la démarche de la Carene, en même temps qu'ils adoptent un rôle de porte-parole des copropriétaires, notamment parce qu'ils sont experts de l'habiter dans leur immeuble, et parce qu'ils connaissent un peu, ou parfois beaucoup, les situations des uns et des autres.



Image 7 : Les restitutions des audits techniques sont organisées au sein même des immeubles auprès de copropriétaires restant maitres d'ouvrages de leur projet de rénovation *(C.Beauparlant)*

Un peu plus de la moitié des lauréats sont allés au bout de la démarche et ont pu réaliser des travaux de rénovation de leur immeuble. Outre l'initiation d'un mouvement de revalorisation de ce parc vieilli, la démarche a également permis une réappropriation des affaires de l'immeuble, et des usages sociaux de la copropriété qui pourra avoir un impact durable sur l'habiter dans de ces immeubles. Un deuxième appel à projets (2019-2021) a été lancé en prolongement de cette politique qui s'inscrit aujourd'hui comme un axe du récent programme *action cœur de ville*. La deuxième occurrence de cette expérimentation pourra ouvrir sur un partage d'expériences entre copropriétaires qui était resté ténu. C'est ce que nous avons pu observer lors du 1er forum des copropriétaires réunissant, en septembre 2019, les copropriétaires nouvellement lauréats et quelques volontaires du premier appel, se sentant investis d'un rôle de passeurs.

Notre approche socio-anthropologique montre quelques ficelles d'une action collective qui se joue, au-delà des outils mis en place, dans le quotidien de l'action, et particulièrement dans la qualité des interactions entre acteurs de terrain et copropriétaires engagés dans l'expérience. Ceux-ci finissent par porter eux-mêmes l'intérêt de la démarche, et cela en conscience de participer à l'aventure collective de l'amélioration de l'habitat du centre-ville, comme de véritables partenaires. La politique analysée réclame un travail à l'articulation entre l'urbain et l'habitat, dans lequel la figure de l'urbaniste parait en retrait, pour laisser place à des professionnels spécialisés dans l'amélioration de l'habitat, disposant d'un savoir-faire rarement mis en avant par la recherche urbaine. Les cadres techniques impliqués doivent eux-mêmes être

en capacité de faire le lien entre stratégie de transformation urbaine et démarche d'accompagnement des copropriétaires dans leur projet de rénovation. Ils se retrouvent en charge de construire, de suivre et d'animer un partenariat long de plusieurs années avec ces nouveaux partenaires.

Conclusion

La démarche en faveur de la transformation du centre-ville nazairien analysée témoigne de *politiques en transition*, mises en œuvre par les autorités d'une ville moyenne devant innover dans les modes de faire pour s'atteler à des problèmes inscrits à la croisée de l'urbain et de l'habitat. En marge de dispositifs *ad hoc*, elles doivent agréger des sources de financements diverses et créer sur mesure une politique expérimentale, en s'appuyant sur les expériences conduites par d'autres collectivités, confrontées au problème de rénovation des copropriétés privées fragiles sans être dégradées. Cette expérimentation appliquée au parc des petites copropriétés nazairiennes issu de la Reconstruction pourra possiblement inspirer d'autres collectivités et notamment celles du cercle des villes reconstruites, venant nourrir à son tour un régime de bonnes pratiques que l'on voit ici opérer. Ces *politiques urbaines en transition* sont aussi celles qui, afin d'enclencher un processus de revalorisation d'une centralité, procèdent par petites touches et par l'exemple, à la recherche d'effets d'entrainements, en choisissant de conduire quelques opérations de restructuration exemplaires, ainsi que de lancer un appel à projets auprès des copropriétés afin de sélectionner les mieux à même de conduire des travaux de rénovation. S'inventent ainsi de nouvelles pratiques pour impulser des projets, fédérer, activer des coopérations entre acteurs publics pluriels et habitants-acteurs.

On voit ici apparaitre, en marge du grand projet urbain, un *urbanisme discret* qui privilégie des actions œuvrant discrètement au changement urbain par la rénovation des espaces résidentiels et du patrimoine architectural, et travaille la dimension volatile de la valeur symbolique d'un espace de centralité déconsidéré. L'expérience analysée vient ainsi illustrer un mode singulier d'association des « acteurs et des intérêts privés » à la production de l'espace (VELUT, GHORRA-GOBIN, 2006), qui s'inscrit dans un entre-deux. Parce qu'ils sont souvent habitants, l'association des copropriétaires à la politique menée s'approche des pratiques de concertation, selon des principes de « bonne gouvernance ». Mais leur association se rapproche aussi des formes de partenariats publics-privés entrepris avec les professionnels et opérateurs. En effet, dans une certaine mesure, les copropriétaires nazairiens deviennent des opérateurs immobiliers comme les autres, mais en étant « profanes » des mondes de l'aménagement et de la construction, et en ayant besoin d'être accompagnés pour tenir leur mission. Ils restent par ailleurs habitants, citoyens et administrés, et se retrouvent ainsi dans un multiple positionnement vis-à-vis des autorités locales qui les invitent à prendre part à une expérimentation urbaine dans laquelle ils se retrouvent doublement impliqués. S'il peut s'en approcher, ce champ d'expérience ne relève pas de la participation (CARREL, 2017), mais se tient plus près du registre « collaboratif » qui reste à mieux investiguer.

Sans que notre recherche ne permette d'acter d'une spécificité d'un urbanisme de ville moyenne, on peut toutefois avancer quelques corollaires de la petite échelle de ces territoires. Elle mène à développer des actions guidées par une tempérance nécessaire, à la recherche d'effets d'entrainement. Du côté de la gouvernance, elle semble permettre une agilité de la

décision urbaine propice à l'expérimentation et à l'invention de règles du jeu en continu, en veillant toutefois à une reconstruction permanente d'un intérêt général local. Dans le creux du projet urbain, émerge ainsi un « agir collectif », incluant les habitants-acteurs, tourné vers l'horizon partagé de la revalorisation d'un espace urbain de centralité fortement mobilisateur. La petite échelle et ici l'histoire propre de ville reconstruite facilitent sans doute le sentiment de participer à une aventure collective, celle d'une possible invention « d'un nouveau présent urbain » (BERGEL, 2006).

Bibliographie

AKRICH Madeleine, CALLON Michel, LATOUR Bruno, 1988, « A quoi tient le succès des innovations ? L'art de l'intéressement et le choix des porte-parole ». *Gérer et Comprendre n°11* ;

BEAUPARLANT Claire, ROY Elise, 2019, « Habiter, co-habiter, agir en commun, dans les copropriétés du centre-ville reconstruit de Saint-Nazaire », support filmique de 50 mn, AAU/CRENAU, Caisse des dépôts et Consignations, Carene, Nantes, septembre 2019 (postproduction technique en cours) ;

BEAUPARLANT Claire, ROY Elise, 2020, « Expérimentation de la sociofilmie sur le terrain d'une socio-anthropologie urbaine à St Nazaire », actes du colloque FRESH « Entre méthodologies audio-visuelles et création filmique : postures et apports transdisciplinaires en SHS », Rennes, 26/27 novembre 2020 (reporté au 27/28 mai 2021)

BERGEL Pierre, 2006, « La ville en devenir : de la ville perdue à la ville retrouvée ». Compte rendu de colloque (Saint-Lô, 29 septembre - 1er octobre 2004) , *Natures Sciences Sociétés*, vol. vol. 14, no. 4, 2006, pp. 416-419;

BIAU Véronique, TAPIE Guy dir., 2009, *La fabrication de la ville : métiers et organisations*, Marseille : Éd. Parenthèses,

BOSSE Anne, ROY Elise, 2010, « la preuve par l'espace », *Lieux communs, les cahiers du LAUA*, n°13, Espaces témoins

BOURDIN Alain, LEFEUVRE Marie-Pierre, MELE Patrice dir., 2006, *Les règles du jeu urbain : entre droit et confiance*, Paris, Descartes & Cie, DL.

BRISEPIERRE Gaétan, 2014, «Comment se décide une rénovation thermique en copropriété ? Un nouveau mode d'organisation de l'habitat comme condition de l'innovation énergétique», Revue *Flux* n° 96 Juin - Août 2014

CARREL, Marion, 2017, « Injonction participative ou empowerment ? Les enjeux de la participation en France », in *Les Politiques Sociales* n° 3-4, 79–89.

CEREMA, 2016, *L'évolution récente de différents quartiers issus de la Reconstruction. Une recherche comparative*, CEREMA Nord Picardie, PUCA, Lille, 106p

DEMAZIERE Christophe, 2014, « Pourquoi et comment analyser les villes moyennes ? Un potentiel pour la recherche urbaine », *Métropolitiques*, 29 janvier 2014. URL : http://www.metropolitiques.eu/Pourquoi-et-comment-analyser-les.html.

DEVISME Laurent dir., 2009, Nantes: petite et grande fabrique urbaine, Parenthèses, Marseille

DOSSAL Philippe, DE GRAVELAINE Frédérique, 2010, « Saint-Nazaire, ville port: l'histoire d'une reconquête », Hors-série, *Place publique*, 59 p.

DRIANT Jean-Claude, 2014, « Les enjeux sociaux et urbains des parcs privés des années 1950-1970 » in *Urbanisme*, HS N°48 ;

EDOUARD Jean-Charles, 2014, « L'action publique dans les petites villes françaises. Mimétisme ou innovation ? », *Métropolitiques*, 7 mars 2014. URL : https://metropolitiques.eu/L-action-publique-dans-les-petites.html

EPSTEIN, Renaud, 2015, « La gouvernance territoriale : une affaire d'État. La dimension verticale de la construction de l'action collective dans les territoires » in *L'Année sociologique*, vol. 65(2), 457-482.

GRAVARI-BARBAS Maria, RENARD Cécile, 2010, « Une patrimonialisation sans appropriation ? Le cas de l'architecture de la reconstruction au Havre », *Norois*, 217 | 2010, 57-73.

HAUMONT Bernard, 2000, « État des questions », *Cahiers Ramau*, n° 1 « Organisations et compétences de la conception et de la maîtrise d'ouvrage en Europe » ;

HERIN Robert dir., 2008, « De la ville perdue à la ville retrouvée, la ville en devenir », Actes du colloque international de Saint-Lô - 29 septembre/1er octobre 2004;

LASCOUMES Pierre, LE GALES Patrick, 2004, *Gouverner par les instruments*, Presse de Sciences Po ;

LE GALES Patrick, 1995, Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine, Revue française de science politique, 45-1 pp. 57-95

LE GARREC Sylvaine, 2014, «Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil» in *Espaces et sociétés* 2014/1 (n° 156-157) ;
LE GUEN Gilbert, 1953, « Aspects économiques et urbains de la reconstruction de Saint-Nazaire ». *Annales de Bretagne et des pays de l'Ouest* 60, 259–291.
LEES Johanna, 2014, «Les copropriétés dégradées de l'après-guerre à Marseille : un nouvel habitat social de fait», *Espaces et sociétés* 2014/1 (n° 156-157) ;
NAVEZ BOUCHANINE Françoise, VALLADARES Licia dir. , 2007, *Villes et best practices*, *Espaces et sociétés* n°4.
PRELORENZO, Claude, 2011, « La ville portuaire, un nouveau regard. Évolutions et mutations. » *Rives Méditerranéennes* 13–22.

RONCAYOLO Marcel, 1990, *La ville et ses territoires*, Paris, Gallimard, 1990
ROY Elise, 2016, « Bonnes pratiques en circulation : enquête sur de nouvelles mœurs de l'action urbaine », in BOURDIN Alain, IDT Joel dir., *L'urbanisme des modèles : Références, benchmarking et bonnes pratiques*, édition de l'aube.
ROY Elise, BEAUPARLANT Claire, 2019, « Habiter, co-habiter, agir en commun dans le parc des copropriétés de la Reconstruction à St Nazaire », chapitre du rapport de recherche *Les copropriétés nazairiennes, patrimoine en transition. Espaces urbains et politiques urbaines contemporaines au prisme d'un travail de recherche socio-filmique*, dans le cadre du programme de recherche « Recherche en architecture et paysage », Caisse des Dépôts et consignations (2016-2019), AAU/CRENAU, Nantes
VALENTIE Louise, 2017, « La revitalisation des centres-villes de la reconstruction : les enjeux du renouveau du parc individuel ancien. L'exemple des maisons du centre-ville nazairien », Mémoire du Master 2 Ville et Territoire, (sous la dir. E. Roy et I. Garat), Université de Nantes.
VELUT Sébastien, GHORRA-GOBIN Cynthia, 2006, « Les rapports public-privé, enjeu de la régulation des territoires locaux », *Géocarrefour* 81, pp. 99–104.

Elise Roy est maitre de conférence à l'école nationale supérieure d'architecture de Nantes et chercheure au laboratoire Ambiances Architectures Urbanités (AAU- UMR 1563 CNRS/MCC/ECN), au sein de l'équipe CRENAU.

https://aau.archi.fr/equipe/roy-elise/

elise.roy@crenau.archi.fr

Claire Beauparlant est sociologue et vidéaste, chercheure contractuelle au CRENAU dans le cadre de cette recherche. (site web associé à son activité : http://53ter.fr/realisation-documentaire/)

beauparlant.claire@wanadoo.fr

Pour citer cet article : Elise Roy, Claire Beauparlant, « Patrimoine et politiques urbaines en transition à Saint-Nazaire : vers un urbanisme discret ?"Riurba 2020/Numéro 10

URL : http://www.riurba.review/Revue/patrimoine-et-politiques-urbaines-104/