

## **Compte rendu d'événement**

**77<sup>e</sup> Congrès de l'ACFAS**

**Colloque 606 – Les grands projets immobiliers : territoires, acteurs, stratégies**

**12 et 13 mai 2009**

**Université d'Ottawa**

**Par David Letellier**

### **Note**

Ce colloque a été organisé par Monsieur Paul Lewis, professeur à l'Université de Montréal et directeur de l'[Observatoire SITQ du développement urbain immobilier](#) et par Monsieur Michel Hubert de l'[Institut de recherche interdisciplinaire sur Bruxelles](#) en collaboration avec Sandra Breux (Université de Montréal); Florence Delmotte (Institut de recherche interdisciplinaire sur Bruxelles); François Des Rosiers (Université Laval); et Daniel Gill (Université de Montréal). Un cahier contenant la majorité des communications a été distribué.

### **Ouverture**

Paul Lewis lance le colloque en présentant les principaux travaux effectués par l'Observatoire SITQ du développement urbain et immobilier concernant les grands projets immobiliers et en abordant quelques thèmes de recherche, tels que l'acceptabilité sociale des projets, la question de l'immobilisme et de l'obstruction systématique, les impacts des projets sur la ville et son développement.

Le colloque est organisé en quatre temps. Les présentations portent successivement sur les espaces de dialogues, sur les grands projets de la région de la capitale nationale avec une visite de terrain du centre-ville d'Ottawa et de Gatineau, sur les impacts des grands projets sur la ville et sur la signification du grand projet dans la ville.

### **SÉANCE 1 : LA VILLE ET LES GRANDS PROJETS : DES ESPACES DE DIALOGUE (12 MAI AM)**

#### **Michel GARIÉPY et Nohad EID (Université de Montréal)**

« L'acceptabilité sociale des grands projets urbains est-elle prévisible? Une réflexion à partir de quatre cas montréalais »

La notion d'acceptabilité sociale est souvent jumelée à celle d'immobilisme, ce qui a pour effet de confiner le débat public dans une dichotomie simpliste et stérile. La communication met en évidence la stérilisation du débat autour de l'immobilisme et trouve surprenant le manque de regard extérieur dans un contexte où partout, l'intérêt général devient un construit social à travers un processus de débat public généralement accepté. L'argumentaire de l'acceptation sociale s'inscrit dans une récupération idéologique. L'immobilisme sert souvent de prétexte pour justifier l'échec d'un projet.

Les conférenciers soulèvent la question de la prévisibilité des débats publics sur les projets

urbains. Leur communication prend appui sur l'analyse de quatre projets montréalais à l'aide d'une grille où est mesurée l'interaction de trois variables qu'ils placent au cœur de l'acceptabilité sociale, soit la nature du projet, le territoire d'accueil et le processus de planification et de concertation. Les projets analysés sont le Casino de Montréal, le projet immobilier de Griffintown, le Quartier international de Montréal et le projet d'autoroute/boulevard Notre-Dame.

D'abord, la nature du projet comprend quatre éléments constitutifs, soit la fonction, la charge symbolique, le poids du réseau, et l'acteur et sa culture. Ensuite, le territoire d'accueil du projet s'inscrit dans une combinaison des dimensions suivantes : les échelles interpellées, les caractéristiques territoriales, la mémoire, la dynamique temporelle ainsi que l'organisation sociopolitique. Enfin, le processus de planification et de concertation articule le niveau de participation, c'est-à-dire l'information, la consultation et la concertation, le degré et le moment d'ouverture du débat, la responsabilité de l'initiative du débat ainsi que la ville comme acteur, avec la vision qu'elle met de l'avant.

Sans entrer dans le détail de chaque projet, les conférenciers cherchent à montrer la contribution de chaque variable à l'acceptabilité sociale des quatre grands projets. Dans le cas du déménagement du Casino de Montréal, la nature du projet partage l'acceptabilité entre une caution partenariale avec le Cirque du Soleil et un enjeu de santé publique. De plus, la controverse de la dépendance liée au jeu interpelle la population de Pointe-Saint-Charles, dont l'organisation sociopolitique vient confronter Loto Québec. C'est ainsi que Loto Québec fait la promotion de son projet en faisant appel à la communication des informations sans concertation avec le milieu. Du côté du projet de Griffintown, il possède un caractère acceptable en ce qui concerne la nature du projet (mixité fonctionnelle et sociale, concept approprié, promoteur unique), mais il s'avère difficile de l'arrimer avec le territoire du quartier sud-ouest et d'articuler le plan d'urbanisme de la ville de Montréal avec les caractéristiques du projet. Selon les auteurs de la communication, le Quartier international de Montréal constitue un exemple de planification, de revitalisation territoriale et de gestion qui montre comment un grand projet urbain peut articuler les trois variables contribuant à l'acceptation sociale sans rompre avec une dynamique socio-territoriale existante. Enfin, le projet d'autoroute ou de boulevard Notre-Dame illustre bien comment la réfection d'infrastructures traverse l'ensemble des variables d'acceptabilité sociale de manière partagée, dans la mesure où les projets d'infrastructure subissent une trajectoire de planification de longue durée caractérisée par le changement de vision politique et sont fortement tributaires du réseau dans lequel ils s'inscrivent.

Pour conclure, les conférenciers rappellent que l'acceptabilité sociale s'inscrit à l'intersection de trois variables qui permettent d'anticiper les difficultés que peut rencontrer un projet sans pour autant permettre d'en prédire l'« échec ». La concertation en amont de la démarche devient le principe central de la réussite d'un projet, dans la mesure où l'ouverture permet de porter attention aux demandes provenant du milieu.

**Charles-Édouard HOULLIER-GUIBERT (Université de Montréal/Rennes 2)**

« La justification du renouvellement urbain d'espaces populaires en Bretagne, au filtre des idéologies territoriales : acceptabilité, normalisation et contradictions »

En s'appuyant sur l'étude des villes de Brest, de Lorient et de Nantes, le conférencier interroge les discours actuels de renouvellement urbain, qui misent sur l'équité, la mixité et la justice sociale, le développement durable et la proximité. Ces arguments justifient tous les recours à des opérations et à des actions d'amélioration urbaine et sous-tendent les idéologies territoriales qui guident les projets urbains. Les enquêtes menées auprès des ménages, l'analyse des discours des acteurs et une revue de la presse sont les méthodes utilisées dans cette recherche sur le renouvellement urbain.

Pour Brest et Lorient, les espaces populaires d'habitation sont privilégiés pour offrir l'exemple du renouvellement urbain, tandis que pour l'île de Nantes, l'ancien chantier naval sert d'élément mobilisateur pour enclencher une démarche de projet urbain. Le projet urbain est entendu et pensé comme un processus discursif ou un discours « enchanteur » qui montre la pertinence du renouvellement urbain. L'analyse du discours et des pratiques concernant les trois projets de Nantes, Brest et Lorient est croisée à plusieurs composantes de ceux-ci, soit la fonction du lieu, la temporalité, la volonté ou l'objectif, le vocabulaire particulier, les éléments de légitimation, le rapport aux habitants et les trames ou les éléments physiques résiduels de la fonction passée de l'espace. D'abord, le projet du quartier Kervénanec à Lorient est caractérisé par une logique de résidentialisation et par le cumul des difficultés sociales ; la volonté des opérations de démolition des logements sociaux façonne le discours de l'accession à la propriété. Ensuite, le projet du quartier de Pontanézen à Brest s'inscrit dans une réarticulation de l'enclavement du quartier avec le reste de la ville, sans tenir compte des préoccupations de la population. Enfin, le projet de l'île de Nantes est d'étendre le centre-ville vers l'île et d'en faire un secteur de choix en matière commerciale. Le projet s'inscrit dans un contexte de réconciliation de la ville avec les quartiers de l'île Nantes et de développement des espaces publics.

En ce qui a trait à la méthode de travail, les auteurs<sup>1</sup> ont privilégié l'analyse du discours sur les projets urbains en identifiant deux idéologies territoriales, soit le développement durable et la proximité. De plus, l'acceptabilité sociale des projets urbains en question est soutenue par deux modes de légitimation, soit la concertation et la normalisation. La concertation use de processus de mise en mémoire des lieux et de la place du culturel et du patrimoine dans le projet. La normalisation s'inscrit dans une intégration du quartier dans le courant des grandes villes européennes et des autres agglomérations françaises. Ces modes de légitimation sont présents dans les trois cas sous la forme de trois modes d'aménagement, soit le renforcement de la centralité, l'approche urbanistique globale de l'agglomération et le respect des éléments de nature paysagère et environnementale.

---

<sup>1</sup> Solène Gaudin, Université Rennes 2, et Charles-Édouard Houllier-Guibert, Université de Montréal, sont les auteurs du texte à l'origine de cette communication.

Pour conclure, le conférencier présente un des trois paradoxes identifiés de ces modes de légitimation que sont la concertation par la culture et le patrimoine et la normalisation par le recours à l'optimisation de l'espace urbain. Comment les habitants peuvent-ils vouloir transformer radicalement leur milieu tout en voulant reconnaître la mémoire sociale des lieux? Cette contradiction traverse l'ensemble des projets urbains présentés par l'auteur et accompagne la relation entre normalisation, concertation et légitimation.

### **Odile HÉNAULT (INRS)**

« Grands projets urbains et design : le cas du projet Griffintown-Devimco à Montréal »

L'objectif de cette communication est de tenter de comprendre l'élément manquant dans la définition des projets urbains tel le projet Griffintown ayant fait l'objet de consultations publiques à Montréal en 2008. Le réaménagement de l'espace urbain par l'introduction d'une architecture et d'un design de qualité semble constituer pour la conférencière l'attribut central des projets urbains réussis. Elle présente le projet de Griffintown, lieu délabré à très haute valeur foncière ayant fait l'objet d'un important débat lors des séances de consultation de 2008. Elle dresse un bref tableau du quartier, dont elle souligne la valeur patrimoniale malgré la perte de nombreux atouts patrimoniaux au cours des ans, puis expose le projet du promoteur Devimco avec ses structures commerciales et ses immeubles résidentiels en hauteur, à l'encontre du Plan d'urbanisme en vigueur. Elle mentionne les arguments utilisés par le promoteur pour convaincre les autorités municipales, à savoir l'importance des revenus fonciers découlant d'un emplacement stratégique ainsi que la création d'emploi

Selon la conférencière, les consultations publiques ont mis en évidence les stratégies employées par le promoteur allant jusqu'à courtiser les organisations communautaires en répondant à leurs demandes avant même de consulter la population. La conférencière mentionne que l'absence de véritable projet urbain pour Griffintown a soulevé une véritable inquiétude chez les opposants; par contre, elle émet une mise en garde face à des projets où l design monopolise l'ensemble de la démarche, au détriment d'une réflexion en concertation avec le milieu. Elle évoque à cet égard le projet « Atlantic Yards », à Brooklyn, dont l'architecte Frank Gehry a totalement ignoré le contexte social et patrimonial. La conférencière souligne également l'exercice exemplaire du groupe de pression « Don't destroy Brooklyn » qui a repris le projet du promoteur d'« Atlantic Yards» en y intégrant les éléments désirés par la population.

La conférencière soutient enfin que la figure du maire devient un élément crucial dans la mise en œuvre d'un projet urbain, puisqu'un maire éclairé peut intervenir et guider les démarches nécessaires à la mise en œuvre de projets de qualité dans des milieux à forte valeur patrimoniale. Les derniers exemples positifs cités par la conférencière sont le projet de réaménagement de l'Île-de-Nantes, en France, et la « *Commission for Architecture and the Built Environment* » —(CABE) au Royaume-Uni. Cet organisme oriente les divers intervenants, promoteurs, élus et professionnels, responsables de projets d'architecture et de renouvellement urbain. Elle termine sa présentation en citant le slogan de CABE, « Good design matters », est

leitmotiv d'une campagne en faveur d'une architecture et d'un design de qualité, particulièrement pertinents lors d'opérations de réaménagement de friches urbaines qui exigent une démarche contemporaine dans le respect du patrimoine.

**Michel HUBERT (Institut de recherche interdisciplinaire sur Bruxelles)**

« Schémas directeurs et grands projets : une rupture dans l'action publique à Bruxelles? »

Cette présentation tente de montrer l'importance des grands projets urbains à Bruxelles, dans une perspective historique relativement longue, à partir de questions sur l'acceptabilité et sur la gouvernance urbaine. En tant que ville millénaire, Bruxelles telle qu'on la connaît aujourd'hui s'est surtout développée durant les deux derniers siècles, mais certains déterminants sont toujours présents, comme le Pentagone qui a pris sa forme au 14<sup>e</sup> siècle. Bruxelles a été aménagée à partir d'une volonté régaliennne de contrôle de la configuration urbaine. Quelques rappels historiques sont soulignés par le conférencier. En 1830, Bruxelles devient la capitale nationale de la Belgique; en 1810-40, les remparts de la ville sont détruits; en 1835, on construit sa première gare; en 1866-75, le voûtement de la Senne est effectué; en 1866-83, on construit le palais de justice; en 1875-85, on assiste à la consolidation du quartier de Notre-Dame-Aux-Neiges au Nord-est du Pentagone, avec un projet d'aménagement qui consistait à raser un quartier populaire au bénéfice de l'extension rapide des faubourgs. Le 19<sup>e</sup> siècle a laissé plusieurs images marquantes dans l'esprit de la population de Bruxelles, dont les grandes avenues, les espaces verts et les maisons de maître, qui sont aujourd'hui fort appréciées.

Au 20<sup>e</sup> siècle s'amorce une période de renforcement économique et de positionnement international de Bruxelles, avec le développement du lien maritime avec la mer du Nord (extension portuaire et comblement des anciens bassins) et de nombreux événements d'envergure internationale (les grandes expositions universelles de 1910, 1935 et 1958.). De 1903 à 1952, la jonction ferroviaire Nord-Midi est construite au-dessus de laquelle prendra place un axe routier que l'on peut qualifier comme étant celui de la Belgique unitaire (plusieurs institutions nationales s'y installent : Banque Nationale, partis politiques, bibliothèque nationale. La deuxième moitié du 20<sup>e</sup> siècle est caractérisée par la tertiarisation de Bruxelles et la destruction massive d'une série de quartiers construits au 19<sup>e</sup> siècle.

Ensuite, l'auteur présente les éléments de contexte historique qui ont façonné Bruxelles au cours de la deuxième moitié du 20<sup>e</sup> siècle. L'exposition universelle de 1958 représente le « tout à l'automobile » pour Bruxelles, dont le succès est dû à deux éléments principaux, soit l'ingénierie du réseau routier et le dessein d'une classe politique nationale ayant la volonté de faire de Bruxelles la capitale de l'Europe. La Cité administrative de l'État (1958-1983-2004) émerge dès les années vingt avec une option centralisatrice et une vision moderniste. Les problèmes budgétaires de l'État et les lois de décentralisation ont miné la construction, ce qui provoque la vente du projet au secteur privé. Le Quartier nord (1965-75-2009) a fait l'objet d'une opération d'expropriations massives et de démolitions radicales où l'ensemble des immeubles devait laisser place à des complexes commerciaux et de bureaux. Le conférencier souligne que le développement du Quartier nord a été un échec dans la mesure où les estimations

économiques trop ambitieuses n'ont pas attiré les investisseurs prévus. Enfin, la Bataille des Marolles constitue l'exemple d'une contestation contre la destruction d'un quartier populaire et la tertiarisation de l'économie bruxelloise.

Le premier tournant de l'urbanisme bruxellois prend forme dans les années 1960 avec les premières lutes urbaines et se concrétise dans le plan de secteur de 1976, les mesures particulières de publicité en 1978 et la création en 1989 de la Région de Bruxelles-Capitale représentant 19 communes, 162 kilomètres carrés et un peu plus d'un million d'habitants. Le second tournant de l'urbanisme bruxellois, apparu au milieu des années 1990, s'inscrit dans un essai de meilleure gouvernance : la coordination des acteurs publics et privés reste un objectif jusqu'à maintenant non réalisé dans la mesure où les acteurs n'entretiennent pas de lien de concertation, par manque de confiance. De plus, ce second tournant place la participation des citoyens comme un principe d'action publique où les citoyens sont amenés à prendre position dans les démarches de grands projets urbains. Ainsi, à partir de 1993, les contrats de quartiers constituent une démarche participative dans une logique de réparation et de rénovation des quartiers. Le Plan régional de développement (PRD) de 2002 prévoit 14 zones leviers dans lesquelles le dispositif innovant de schéma directeur permet d'insister sur une réflexion en amont des projets impliquant les acteurs publics et privés. Mais ce schéma est de portée indicative ; les promoteurs ne sont pas obligés de respecter ses directives et ses orientations.

Pour terminer, le conférencier présente trois grandes idées sur l'avenir des grands projets urbains à Bruxelles. La première idée soutient la nécessité de règles et de contraintes en amont des projets, définies par les pouvoirs publics et centrées sur des objectifs plutôt que sur des modalités. Ensuite, l'auteur souligne le besoin d'un pilote à l'échelle régionale qui puisse coordonner les projets. Enfin et pour conclure, il s'agit d'avoir la maîtrise foncière publique qui permettrait de redéfinir la démocratie urbaine pour bien identifier les différents acteurs concernés et engagés dans les processus de projets urbains.

### ***Échanges***

La première question d'Odile Hénault concerne la manière dont on arrive à choisir un architecte plutôt qu'un autre, les critères de sélection des maîtres d'œuvre d'un grand projet immobilier. L'auditrice considère que ce choix constitue l'élément clé dans la réussite d'un projet au niveau du design. Michel Hubert répond que la production d'images lorsque vient le moment de présenter un projet architectural n'est pas un critère de sélection. Il s'agit, pour un architecte, de réfléchir sur les objectifs à atteindre pour l'intégration dans son milieu et le respect de l'environnement immédiat. Michel Gariépy soulève qu'il existe une rupture entre la vision gestionnaire du cumul des projets et la vision urbanistique de planification avec des orientations claires qui encadrent les grands projets urbains au moment où ils se présentent. Cette vision gestionnaire refuse d'imposer une vision qui encadre les projets.

Paul Lewis pose la question des consultations publiques en amont pour le projet de l'autoroute/boulevard Notre-Dame et demande si ces consultations ont eu un véritable impact

sur le projet. Michel Gariépy en vient à la conclusion que ce projet est piégé dès le départ dans la mesure où il suggère deux options, d'une part une autoroute et d'autre part un boulevard, ce qui a polarisé le débat depuis le début.

Michel Raynaud soulève l'absence de véritable projet dans le sens où ces derniers sont soumis à la mode des grandes signatures et sous l'emprise du paradigme du développement durable. Le projet se voit légitimé par la fabrication d'un discours extérieur au projet lui-même. Michel Gariépy réitère son propos en affirmant que l'intérêt général et la vision du projet doivent se construire socialement à travers un débat public.

Gérard Beudet souligne que le grand projet urbain appartient à une échelle particulière qui ne correspond pas au milieu dans lequel il est parachuté. Il soulève la difficile conciliation entre l'échelle du projet contemporain et l'échelle morphologique antérieure du milieu dans lequel il s'insère. Le façadisme serait-il la solution afin d'intégrer les équipements contemporains au milieu? Michel Gariépy répond en montrant l'intérêt d'analyser un projet d'infrastructure dans la mesure où les exigences liées à un équipement immobilier ne correspondent pas à celles d'un équipement d'infrastructure.

En lien avec les questions de la vision du projet, une auditrice demande si la ville devrait avoir un projet pour son territoire au lieu d'attendre qu'on lui soumette des projets. À partir de sa planification urbaine, la ville devrait permettre un arrimage entre les projets urbains proposés sur son territoire. La construction de la ville s'inscrit dans la production d'images et de réputations à l'échelle mondiale, qui est en conflit avec l'échelle du quartier.

François Des Rosiers revient sur la place et le rôle du secteur privé dans l'initiative de grands projets urbains. Il soutient que l'acteur privé est souvent celui qui propose les projets les plus innovateurs et créatifs. Gérard Beudet rappelle qu'il faut être critique face à un discours du projet urbain qui envisage des opérations urbaines favorisant le design et l'objet architectural. La fascination pour de tels projets urbains est aussi liée à l'espace public dans la mesure où il représente l'espace du pouvoir politique, qui, en dernière instance, reprend le contrôle sur les orientations à donner au développement urbain.

Charles-Édouard Houllier-Guibert souligne que la venue d'un «starchitecte» n'est pas un gage de réussite pour un milieu en particulier, dans la mesure où la puissance forte des logiques de la proximité et du développement durable façonne les processus des grands projets urbains à l'échelle locale. De plus, il souligne que les médias locaux ont un rôle considérable à jouer dans l'acceptabilité d'un projet et sa réussite.

## **SÉANCE 2 : LES GRANDS PROJETS URBAINS DE LA CCN (12 MAI PM)**

## **Gérard BEAUDET (Université de Montréal)**

« Les grands projets immobiliers : l'exemple de la capitale nationale canadienne »

Pour comprendre les interventions urbaines et immobilières qui ont eu lieu au cours du 20<sup>e</sup> siècle au sein de la région de la capitale nationale (RCN) du Canada, Gérard Beudet présente une rétrospective géo-historique qui illustre l'évolution portée par la structure profonde du territoire. À travers les deux trajectoires d'appropriation du territoire, la Ville d'Ottawa connaît des trajectoires de rassemblement au sein de son centre-ville tandis que la ville de Hull subit une trajectoire d'évasion à l'ouest vers la ville d'Aylmer qui se caractérise par un gradient rural. Ces gradients ruraux et urbains se rencontrent et se croisent au centre de l'agglomération et viennent façonner les tensions et les conflits d'usages au centre.

Le conférencier aborde plusieurs sites d'intérêt au sein de la région, dont la Colline parlementaire, le Marché By, le centre-ville de Gatineau, le Vieux-Hull, les chutes de la Chaudière, les Plaines Le Breton et le centre-ville d'Ottawa. Après avoir évoqué la présence des autochtones et la visite de Champlain, il présente Philemon Wright, fondateur de la Ville de Hull en 1800, et le colonel By, venu à Ottawa en 1826 pour la construction du canal Rideau. C'est en 1857 que la Ville d'Ottawa est consacrée capitale du Canada-Uni par la reine Victoria, pour le site pittoresque de la colline des chutes de la Chaudière. Le Plan Holt en 1915 suggère une installation d'immeubles fédéraux du côté de la Ville de Gatineau. Pour sa part, le Plan Gréber de 1958 contribue à créer une véritable région de la capitale fédérale en proposant de déconcentrer les bureaux fédéraux, d'exclure les éléments de l'industrie des centres urbains, de renaturaliser les berges de la rivière des Outaouais et de retirer de la ville les infrastructures ferroviaires, incluant la gare centrale, pour les installer en périphérie. Durant les années 1960, l'implantation d'immeubles fédéraux du côté québécois (Place du Portage et des Terrasses de la Chaudière) va de pair avec l'expropriation et la démolition d'une partie du centre-ville de Hull. La construction des centres commerciaux en périphérie et la montée en popularité de l'automobile marquent la fin de la vitalité du centre-ville de Hull. Par contre, l'installation de musées et d'équipements culturels vient consacrer le bassin de la Chaudière, où le verrouillage de l'espace par ces installations fédérales permet le contrôle des usages et des densités dans le périmètre immédiat. La valorisation du patrimoine industriel fait l'objet d'une consécration où les installations autour des chutes de la Chaudière seront conservées et soutenues par l'implantation du Musée canadien de la guerre, du Musée des beaux-arts et, du côté québécois, du Musée des civilisations. Selon le conférencier, les grands projets urbains de la CCN permettent de comprendre et de montrer les impacts réels qui sont en contradiction avec le milieu où ils s'insèrent.

***Le reste l'après-midi a été consacré à une visite guidée de lieux cités en exemple dans cette présentation.***

## **SÉANCE 3 : L'IMPACT DES GRANDS PROJETS SUR LA VILLE (13 MAI AM)**

### **François DES ROSIERS (Université Laval)**

« L'impact de la construction du nouveau siège social de Bell Canada sur la dynamique et les valeurs résidentielles de l'Île-des-Sœurs à Montréal »

L'objectif de cette communication consiste à mesurer les externalités de l'implantation du nouveau siège de Bell Canada à l'Île-des-Sœurs. La démarche générale de cette recherche s'effectue en deux étapes, soit une analyse de la dynamique immobilière en matière de construction résidentielle et une modélisation économétrique des prix des maisons unifamiliales et des condominiums sur 10 ans, entre 1998 et 2008, selon la méthode des prix hédoniques. En partant d'une définition large du design urbain comme une stratégie de transformation et de structuration de l'espace, le conférencier soulève les questions des bénéfices, des coûts et des bénéficiaires (promoteur, locataire, résident, riverain et citoyen) du design urbain.

Le concept d'externalité est un acte de production par un agent économique qui va influencer positivement ou négativement la situation d'un autre agent. Par le biais de l'internalisation des impacts liés à ces externalités au sein des prix, l'auteur peut évaluer la valeur capitalisée dans les projets immobiliers, ainsi que l'importance attribuée à ces externalités. Trois approches analytiques sont présentées par le conférencier, soit l'approche des préférences déclarées, pour lesquelles un individu attribue une valeur à un bien; l'approche des prix hédoniques, qui décompose les attributs associés au prix payé pour un objet et permet de mesurer les impacts sur les valeurs en fonction des différentes caractéristiques d'un bien; et l'approche des systèmes d'information géographique (SIG). Le prix hédonique correspond à la volonté d'un individu de payer pour un bien qui lui procure une satisfaction optimale.

En s'appuyant sur une telle approche d'analyse, l'auteur peut mesurer la valeur d'une prime adossée à une propriété immobilière qui est attribuable à des suppléments telle qu'une chambre de plus, un immeuble en béton, un garage double ou une véranda sur le bord de l'eau. Certains attributs peuvent avoir un impact négatif sur la valeur d'une propriété, comme la proximité d'une école ou d'une autoroute. En ce qui concerne la proximité du siège social de Bell, la rente de localisation et la prime attribuable à la localisation d'une propriété par rapport au siège social de Bell sont positives, ce qui permet de cerner les comportements économiques des acheteurs et du marché immobilier.

### **Mario DUFOUR (MCCF) et Nathalie HAMEL**

« Les grands projets et le patrimoine culturel »

Mario Dufour commence par présenter la Commission des biens culturels du Québec en faisant un court rappel du rôle de l'instance administrative. Elle a un rôle de conseiller auprès du ministre, d'auditeur du public et d'intervenant dans les projets de développement qui impliquent des biens culturels. La commission a entrepris depuis quelques années des études qualitatives qui contribuent à l'avancement des connaissances en matière de biens culturels. L'étude

d'impact patrimonial permet d'établir une approche capable de mesurer les effets du développement sur un milieu. La communication de Nathalie Dufour vient éclairer la démarche des études d'impact patrimonial (EIP) en tant qu'outil de gestion du développement urbain. Mme Dufour souligne que la conservation du patrimoine est citée en exemple comme une initiative qui vient freiner le développement urbain. Dans cette perspective, plusieurs enjeux sous-tendent le changement dans un contexte de développement urbain. D'abord, le développement durable permet d'amener une nouvelle conception de la conservation du patrimoine comme principe de gestion responsable des éléments identitaires. La conservation du patrimoine devient tout à coup un argument pour le développement durable du territoire. Ensuite, la participation du public est un élément central dans l'intervention concernant le patrimoine et devient, à travers des mécanismes de consultation, une manière d'éviter certains conflits de valeurs. Enfin, l'évolution et l'élargissement de la notion de patrimoine permettent d'y intégrer la notion de paysage, ce qui a pour effet de considérer comme patrimoine un objet qui n'a jamais été qualifié de patrimonial auparavant.

La conférencière rappelle que la commission des biens culturels a le rôle d'évaluer des projets et de faire des recommandations auprès du ministre afin qu'il prenne des décisions sur les avenues du projet. Ce sont les évaluations d'impact environnemental (EIE) qui assurent que l'on considère les impacts en matière de patrimoine dans les grands projets. Par contre, les EIE ont des limites lorsque vient le temps d'analyser des petits projets urbains qui ne sont pas soumis à l'EIE. La plupart des projets urbains et des aménagements en milieu urbain sont dispensés de l'EIE, ce qui rend difficile d'évaluer les impacts sur le patrimoine. C'est ainsi que les EIP viennent combler les lacunes qui existent dans l'EIE et permettent de déterminer, de prévoir et d'évaluer les impacts potentiels sur toutes les ressources patrimoniales d'un secteur, qu'elles soient matérielles ou immatérielles. Par exemple, la Ville d'Ottawa peut exiger la tenue d'une EIP pour tout projet dans un arrondissement patrimonial.

L'EIP s'inscrit dans un processus qui respecte les principes et les normes en vigueur dans le domaine de la conservation du patrimoine. Elle vise à faire participer le public et prévoit des critères permettant de définir les projets qui seront soumis à l'EIP. Elle permet une connaissance approfondie du site soumis au projet et une adaptation des projets en fonction des considérations patrimoniales et des mesures d'atténuation suggérées. La révision de la *Loi sur les biens culturels* permettrait peut être d'inclure l'EIP en établissant des critères de soumission des projets urbains. La réalisation d'une EIP en amont du projet permettrait d'éviter les effets néfastes sur le patrimoine, de mettre au jour les attentes des citoyens et d'adapter les projets en fonction de ceux-ci.

La définition du patrimoine culturel est régie par les critères inscrits dans la *Loi sur les biens culturels*, mais elle reste une notion soumise à l'appropriation du patrimoine par sa population. Ces critères évoluent dans le temps et doivent rendre compte d'une nouvelle conception, comme celle d'un paysage qui devra être défini avant d'être considéré comme patrimonial selon la loi.

### **Alexandre MALTAIS (Université de Montréal)**

« Repeupler le centre-ville : l'aménagement des faubourgs du Vieux-Montréal, entre intentions et interventions (1988-2008) »

L'objectif de la communication est de montrer comment une administration municipale peut réussir à mobiliser les promoteurs immobiliers dans le but de servir le développement urbanistique de la ville, à partir de l'exemple montréalais. En rupture avec l'urbanisme fonctionnaliste pratiqué jusqu'alors, l'administration municipale entreprend ainsi à la fin des années 1980 de stimuler le développement résidentiel du centre-ville. Pour ce faire, la Ville de Montréal fait appel à ses sociétés para-municipales : la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), pour le faubourg Québec et la Société immobilière du patrimoine architectural (SIMPA) pour le faubourg des Récollets. Ces sociétés ont la responsabilité d'acquérir, de remembrer et de revendre les propriétés à des promoteurs privés sélectionnés par appel d'offres. Cependant, l'objectif de repeuplement du centre-ville de Montréal fait l'objet de vives critiques de la part des milieux d'affaires en général et des promoteurs immobiliers en particulier, qui voient d'un mauvais œil cet interventionnisme des pouvoirs publics dans un domaine jusque-là assez peu régulé.

À partir de cette divergence d'intérêts entre les promoteurs et la Ville de Montréal, le conférencier analyse donc les stratégies de ces deux groupes d'acteurs afin de déceler les logiques sous-jacentes et de voir comment la ville arrive à faire converger les stratégies d'affaires des promoteurs immobiliers avec les objectifs urbanistiques de l'administration. Sa recherche s'appuie sur une analyse des documents de planification, des entretiens semi-dirigés et une revue de presse.

Diverses mesures incitatives, telles un programme de crédits de taxes pour les acheteurs, la cession progressive des terrains et la campagne de promotion du « Nouveau Montréal » visent à mobiliser les promoteurs en amont des appels d'offres et plus largement à promouvoir le centre-ville comme un milieu favorable à l'investissement et à l'habitation. À travers l'analyse du développement et de la planification des projets immobiliers, le conférencier montre que la plupart des promoteurs ne sont pas prêts à se soumettre aux contraintes municipales. L'expérience essentiellement suburbaine des promoteurs, la petite taille des entreprises et la faible scolarisation de leurs dirigeants sont les principales caractéristiques du champ de la promotion immobilière de l'époque permettant d'expliquer ces réticences des promoteurs aux projets urbains des faubourgs. La rigidité de leurs façons de faire et la grande importance des réseaux de contacts rend par ailleurs difficile la prise en compte de nouvelles opportunités d'affaires. Néanmoins, 12 promoteurs, dont neuf du secteur privé, investissent dans le faubourg Québec et dans le faubourg des Récollets entre 1993 et 2008 pour y construire 1200 unités de logement. Parmi ces promoteurs, trois proviennent des quartiers centraux de Montréal, trois de la banlieue et trois de l'extérieur du Québec. On compte trois promoteurs que le conférencier qualifie de sociaux, dans la mesure où leur objectif est de fournir des logements et non de faire des profits.

En conclusion, le conférencier constate que même si le système d'opportunités et de contraintes mis en place par les pouvoirs publics a laissé indifférente une majorité de promoteurs, il a permis à un petit nombre d'entre eux de se tailler une place sur le marché. Ceux-ci peuvent aujourd'hui jouer un rôle important dans le développement du centre-ville. Le marché montréalais était, à l'époque, peu attrayant pour les investisseurs étrangers, ce qui confère aux promoteurs actuels une place importante dans le développement immobilier de par leur connaissance fine du marché.

**Julie CAILLIEZ (ULB)**

**Vincent CALAY (ULB)**

**Mathieu VAN CRIEKENGEN (ULB)**

« Pressions immobilières et projets de ville. Perspective diachronique sur le quartier européen à Bruxelles »

Par une analyse de cas sur le Quartier européen de Bruxelles, la communication vise à présenter une réflexion sur la manière dont le projet de ville médiatise certaines pressions immobilières. Il s'agit d'une part de voir comment l'outil « schéma directeur » traduit certains intérêts des promoteurs immobiliers, et d'autre part de s'interroger sur la prise en compte des préoccupations des habitants dans les projets de ville. Le Quartier européen de Bruxelles concentre la majorité des institutions européennes et s'est construit sur un quartier bourgeois résidentiel du XIXe siècle, à proximité du cœur historique de la ville. Les transformations radicales de ce quartier au cours des années 1960-1970 se sont réalisées par la démolition de bâtiments patrimoniaux et d'hôtels de maîtres au profit d'immeubles de bureaux, accueillant dans un premier temps des institutions belges, puis dans un deuxième temps celles de l'UE. Cette transformation de l'espace urbain s'inscrit dans la vision plus générale de la ville fonctionnaliste des années 1960. À Bruxelles, cette époque a été marquée par de grands travaux d'aménagement et de réaffectation des fonctions urbaines. Elle s'est caractérisée également par l'organisation des Bruxellois en comité d'habitants et par des luttes urbaines comme, par exemple, la Bataille des Marolles suite à l'opposition de nombreux Bruxellois à la construction du Palais de Justice. Jusque dans les années 2000, la Région de Bruxelles-Capitale ne se définit pas comme un acteur de développement du Quartier européen (car le statut de siège permanent des institutions reste incertain). Elle laisse les promoteurs immobiliers construire l'ensemble des espaces de bureaux nécessaires pour accommoder les Institutions européennes (Commission, Conseil, Parlement, etc.).

En 1989, les réformes institutionnelles belges mènent à la régionalisation de Bruxelles, qui devient la Région de Bruxelles-Capitale (RBC). Cette régionalisation permet aux autorités bruxelloises de prendre en main le destin de la ville, jusqu'alors sous la gouverne de l'État belge. La RBC devient enfin compétente pour gérer son territoire, ce qui mène à l'élaboration des premiers plans régionaux de développement pour Bruxelles. Au tournant des années 2000, les réflexions entamées par le rapport Prodi-Verhofstadt au sujet de Bruxelles, Capitale de l'Europe (suite notamment à la confirmation du choix de Bruxelles comme siège permanent des

institutions européennes) et la négociation d'un accord tripartite entre l'État belge, la RBC et les communes sur lesquelles sont implantées les institutions européennes façonnent l'émergence d'une vision commune en ce qui concerne l'aménagement du Quartier européen. En 2008, le Plan de Développement International (PDI) de Bruxelles, qui correspond à un dispositif de développement immobilier au sein de 10 zones leviers à travers des partenariats public-privé, s'appuie entre autre sur le rôle politique européen de la capitale pour asseoir l'image internationale de la ville. L'Europe est vue comme un atout considérable pour la ville, atout qu'il faut mettre en valeur. C'est à cette époque (2001) que le Fonds Quartier Européen se constitue. Il s'agit d'un regroupement d'acteurs qui se présente comme partie de la société civile (dont de nombreux investisseurs qui ont des intérêts dans le quartier) qui a pour ambition d'élaborer une vision et des stratégies de développement pour le quartier. Ce lobby valorise la mixité fonctionnelle, la mobilité douce, la qualité des espaces publics et privés, ainsi que l'image de marque de la ville, en se présentant comme un médiateur entre les promoteurs immobiliers et les autorités publiques. Pour sa part, le Schéma directeur du quartier européen (SDQE), présenté en 2008, propose lui aussi une mixité fonctionnelle et une densification en intégrant l'attractivité résidentielle, culturelle et économique et un pôle de bien-être avec des espaces publics de qualité. Les options en matière de mobilité et d'éco-quartier traversent les orientations du schéma dans un objectif d'accessibilité. Le schéma directeur relaie ainsi de très près les options prônées par les experts du Fonds Quartier Européen.

Les habitants du quartier, et surtout la fonction résidentielle de cet espace, subissent de leur côté une très forte pression de la part des promoteurs. Les nouvelles constructions ne sont pas articulées aux anciennes habitations et le schéma directeur concentre ses recommandations sur la zone administrative du quartier, et non sur les zones résidentielles. Le dispositif de participation mis en place par le schéma directeur n'a pas vraiment satisfait les habitants. Les axes d'orientations du SQSD ont été présentés aux habitants sans véritablement permettre l'expression de ceux-ci, ni intégrer leurs préoccupations. De plus, la logique de concours (concours de la rue de la Loi) rend très difficile la participation citoyenne. Les aspirations des habitants, en particulier en termes de qualité de vie et de logements, ne trouvent écho auprès des promoteurs que si elles permettent la rentabilité de leurs investissements. Ainsi, le développement d'appartements de luxe est favorisé au détriment de logements conventionnés ou sociaux. En conclusion, on peut remarquer que malgré la mise en place de processus de planification et d'outils tel que le schéma directeur, le poids considérable des pressions immobilières sur le développement urbain du quartier européen de Bruxelles rend difficile la participation des habitants. Le regard diachronique de cette recherche permet d'observer une certaine faculté d'apprentissage des promoteurs, dans la mesure où ceux-ci comprennent l'intérêt de répondre aux demandes des habitants (après un tri parmi celles-ci) afin d'éviter une confrontation au cours du processus de planification et de s'adapter aux nouvelles orientations en matière de mixité et de durabilité.

## ***Échanges***

Une question posée par Charles-Édouard Houllier-Guibert concerne les dix pôles leviers du plan

de développement international du Quartier européen de Bruxelles; M. Houllier-Guibert demande en quoi ces pôles participent à une dynamique de développement international de la ville. Les différents pôles contribuent à implanter des infrastructures d'envergure pour accueillir des événements culturels et des activités internationales. De plus, si le schéma directeur s'applique principalement au secteur administratif du quartier européen, pourquoi avoir inclut les ensembles culturels, résidentiels et commerciaux dans le périmètre du schéma ? Cette question rejoint le commentaire de Michel Raynaud, qui demande si les concours ne sont pas une voie de contournement des objectifs de planification par le recours à un « starchitecte ».

Gérard Beudet souligne que les stratégies de planification par l'entremise des schémas et des documents manquent de substance, dans la mesure où elles restent sur la simple surface d'apparence des images. En évitant la profondeur du plan et du projet, il soutient que l'évaluation des projets se fait toujours par la qualité du projet, la qualité du promoteur et la conjoncture économique. L'organisation urbaine est façonnée par la structuration profonde inhérente des couches morphologiques de la ville, et celle-ci ne peut pas être transformée du jour au lendemain en imposant de grands projets urbains. Il donne l'exemple du faubourg Saint-Laurent de Montréal, où des investissements importants ont été amenés sans pourtant permettre une véritable revitalisation et redynamisation du secteur.

François Des Rosiers demande si la croissance démographique du quartier européen est en déclin, ou plutôt en augmentation grâce aux nouveaux arrivants. Julie Caillez répond que le quartier a perdu une partie importante de sa population d'origine, dans la mesure où les nouveaux arrivants sont des personnes pouvant se permettre des logements luxueux, ce qui provoque la construction de logements temporaires très coûteux.

#### **SÉANCE 4 : LE GRAND PROJET : IDENTITÉS ET SIGNIFICATIONS (13 MAI PM)**

##### **Gérard BEAUDET (Université de Montréal)**

« Les grands projets immobiliers en milieu urbain d'intérêt patrimonial : leviers de mise en valeur ou outils de détournement de valeur? »

La communication vise à faire une récapitulation de l'évolution du processus de patrimonialisation depuis la fin des années 1950 pour essayer de comprendre comment elle a été mobilisée à l'égard des projets urbains. Le conférencier s'appuie sur deux icônes du projet urbain, soit le musée et le gratte-ciel. Il résume brièvement le rapport sur le patrimoine et les projets urbains des cinq dernières décennies, en trois temps. D'abord, les années 1960 sont consacrées à la réservation du patrimoine pour le sauvegarder. Ensuite, les années 1970-80 amènent une évolution importante, dans la mesure où la patrimonialisation sert à combattre les opérations de la rénovation urbaine. Enfin, les années 1990-2000 essaient d'éviter le détournement de valeurs au profit des grands projets dans la mesure où le projet permet une appropriation et une instrumentalisation du patrimoine.

Les stratégies du projet urbain s'inscrivent dans une mobilisation constante du patrimoine et

dans un élargissement de la définition du patrimoine. Cette instrumentalisation du patrimoine par les tenants des grands projets urbains provoque une tension entre les échelles globales et locales. Cependant, ce patrimoine permet également une contestation de l'urbanisme moderniste par une demande croissante de protection des lieux historiques et des ensembles monumentaux. Le conférencier souligne que cette contestation urbaine instrumentalise le patrimoine à son tour pour défendre des causes comme l'accessibilité au logement. Avec des exemples comme le quartier des Halles de Paris, il montre comment les grands projets urbains viennent transformer la ville par la destruction du patrimoine historique. Le processus de revitalisation reste dans une logique de bâtiments et non dans une logique de redynamisation de quartier.

Le musée devient une opportunité pour les villes d'effectuer des opérations d'urbanisme à grande échelle. Le musée vient souvent faire ombre à un projet urbain à l'échelle d'un quartier. L'exemple de l'implantation du musée Guggenheim de Bilbao est présenté comme une opération qui bouscule l'ensemble des dynamiques urbaines de la ville. Les gratte-ciels sont aussi des exemples de projets immobiliers qui traduisent une évacuation de la question du patrimoine. L'indifférence du cadre d'insertion, la perte d'authenticité, l'homogénéisation du paysage urbain, la standardisation, l'altération de l'intégrité et la reproduction de modèles immobiliers mondialisés sont parmi les phénomènes qui traduisent la rhétorique des grands projets urbains qu'incarnent le musée contemporain et les gratte-ciels. Le cas de Saint-Pétersbourg est cité en exemple pour illustrer tous ces phénomènes inquiétants en matière de déconsécration patrimoniale. Pour conclure, le conférencier précise que le projet urbain détourne les valeurs patrimoniales par la sublimation du dessin architectural de la « starchitecture », qui vide le projet de sa substance au profit d'une simple apparence et d'un effet de surface. C'est ainsi que l'architecte n'est pas l'acteur capable de produire la ville.

### **Daniel GILL (Université de Montréal)**

« Les grands projets culturels : à la recherche d'une échelle de pertinence »

Cette communication s'inscrit dans une recherche sur le rôle des centralités dans la ville, où les grands projets culturels constituent un élément important dans la redynamisation des centres des villes. Ceux-ci sont délaissés au profit de la périphérie et l'ancrage territorial des grandes agglomérations est remis en question par une perspective de mobilité, de flux et de réseaux. Laissant l'espace des lieux pour l'espace des flux, les sociétés passent d'un contexte post-industriel à un contexte informationnel où se succèdent les voies navigables, les voies ferrées, l'autoroute et l'internet. La ville s'inscrit dorénavant non plus dans un mode de production, mais dans un processus de spectacularisation, dans la mesure où les villes tentent d'attirer à partir d'un « marketing » et d'un « branding » les individus susceptibles d'apporter des innovations sur leurs territoires.

Le conférencier mentionne que le réseau des capitales culturelles est une illustration de cette nouvelle dynamique des villes globales qui permet à celles-ci de se positionner à l'échelle planétaire en tant que métropole culturelle. Il s'agit de capter les flux nomades à partir d'activités

culturelles et de la commémoration par la culture. Le recours à de grands architectes pour la construction de grands équipements culturels participe à cette dynamique. L'analyse des échelles de pertinence des différents événements culturels deviennent le moyen de montrer comment la culture est instrumentalisée par les villes pour se distinguer et se démarquer à l'échelle régionale et mondiale. D'abord, le festival qui s'inscrit à l'échelle locale permet à la ville d'accueillir les habitants et les touristes pour se positionner en tant que grande capitale culturelle. Le conférencier montre que les festivals montréalais comme le Festival de Jazz et le Festival Juste pour rire sont financés par des entreprises locales et fréquentés principalement par les habitants de la région de Montréal. Ensuite, la commémoration est un événement culturel à l'échelle nationale ou régionale qui peut accueillir des personnalités internationales dont la reconnaissance attire beaucoup de visiteurs. Le 400<sup>e</sup> anniversaire de Québec en 2008 est un exemple de commémoration qui a eu des effets importants en ce qui a trait à la reconnaissance de la ville à l'échelle nationale. Enfin, les grands équipements culturels représentent un changement d'échelle de niveau mondial dans la mesure où ceux-ci font concurrence avec d'autres installations semblables à l'échelle internationale.

Les grands musées sont l'illustration d'une offre culturelle qui se traduit par une échelle de pertinence mondiale, puisqu'ils permettent une fréquentation principalement d'envergure internationale. Le musée Guggenheim de Bilbao est cité en exemple par le conférencier pour montrer que la culture est devenue le moyen de redéfinir l'image de la ville à l'échelle internationale afin d'attirer une certaine classe créative et de développer des initiatives culturelles. Le positionnement des villes s'effectue actuellement avec des équipements culturels d'envergure, tels que le Musée des Confluences à Lyon en France et le futur musée de Vilnius en Lituanie, fruit d'une collaboration entre le prestigieux musée de l'Ermitage et la fondation Guggenheim. Ce musée devrait ouvrir en 2011.

### **Michel RAYNAUD (Université de Montréal)**

« Design urbain et grands projets : une fin ou un moyen? »

Le conférencier pose la question du lien et du rapport entre design et projet. Il soutient que le discours du design et du projet urbain passe par la participation et la concertation, mais se retient toutefois de dire qui porte le discours. La communication s'applique à faire une distinction entre les paradigmes européen et américain du design urbain en tâchant de voir qui contrôle l'espace et quel rôle joue le design urbain en Amérique et en Europe. Le conférencier suggère une définition du projet, soit une ambition ou une vision explicite où l'impact recherché sur le milieu d'insertion dépasse la simple production d'objet urbain. Dans la tradition européenne, l'espace urbain est soumis au seul pouvoir public, tandis que dans la tradition américaine, celui-ci est un espace partagé hors de la portée des pouvoirs publics. L'Europe fait de l'espace urbain un projet politique, tandis que l'Amérique en fait un projet économique.

Pour l'Europe, le conférencier présente plusieurs exemples qui offrent une illustration du conditionnement de la ville par les élites royales et politiques. L'espace urbain européen devient l'affaire de l'État. Les concours servent à choisir des aménagements de l'espace qui

conviennent à l'idée que se font les autorités politiques du projet à concevoir. Pour l'Amérique, la ville s'inscrit dans un espace privé qui présente une volonté de design urbain, où les projets proviennent d'une initiative privée sans intervention des pouvoirs publics. Le conférencier souligne les potentielles dérives du projet urbain où le design urbain impose un aménagement qui ne respecte pas l'espace existant. Pour repenser la valorisation de la ville, il s'agit de travailler sur des stratégies socio-économiques, foncières et environnementales. L'Europe initie, subventionne et encadre les projets urbains, alors que l'Amérique laisse l'aménagement de la ville à l'initiative privée dans une perspective de « place making ». Les projets urbains sont-ils une fin ou un moyen? La finalité des grands projets se veut une ambition urbaine. Les fins et les moyens sont intimement liés dans leur histoire, puisqu'ils s'arriment l'un à l'autre. Selon le conférencier, il s'agit de définir les finalités du grand projet et la nature du discours sur l'espace public, qui sont toujours à rediscuter et à retravailler. Le design urbain s'oppose aux grands projets dans sa finalité d'intégrer les éléments existants caractérisant l'espace public, mais il les intègre dans son ambition de transformer l'espace urbain.

**Sandra BREUX (Université de Montréal) et Mario BÉDARD (UQAM)**

« Non-lieux et grands projets urbains »

Quelle est l'ambition des grands projets urbains? Selon la conférencière, cette question souligne l'ambiguïté de la notion de projet urbain par une généralisation de son utilisation et par une homogénéisation de sa pratique. La dimension territoriale du lieu spécifique où s'inscrit le grand projet urbain est presque absente des analyses de celui-ci. Dans quelle mesure l'acceptabilité sociale du grand projet urbain est-elle tributaire du sens accordé au lieu par la communauté et en quoi les grands projets urbains peuvent-ils être considérés comme des non-lieux, c'est-à-dire comme des lieux vides de sens pour la population, qui seraient sujets à une contestation populaire parce qu'ils sont dépourvus de signification ? À partir de l'anthropologie du projet de Boutinet, la conférencière souligne que le projet urbain doit être positif, porteur d'un idéal et personnifier la ville. Le projet urbain est une action localisée, participative et qui engage les notions d'identité d'un territoire, de requalification et de réhabilitation. La planification vise une gestion plus efficace et rentable et s'inscrit dans la réalisation de politiques urbaines et de services. Le grand projet urbain vise à transformer de manière accélérée et plus ou moins radicale la vocation et l'aspect de certaines zones, tout en changeant la place du grand projet au sein de l'agglomération. Il a le potentiel de devenir un symbole grâce auquel la ville façonne son milieu.

Ces trois types d'intervention urbaine peuvent se distinguer à travers trois différentes époques où les ambitions, les stratégies et les acteurs sont différents. Les années 1960-75 se caractérisent par un urbanisme planifié où la logique de centralisation de la planification provoque des rénovations urbaines menées par l'État et par les grands agents économiques. Les années 1975-94 annoncent une réhabilitation, une ambition culturaliste et une logique participative entre les citoyens et les promoteurs de projets. Finalement, les années 1995-2000 incarnent l'esprit des grands projets urbains impliquant un renouvellement à caractère hybride entre planification et projet. Ce type d'intervention urbaine propose une logique économique

soucieuse de l'accessibilité et de l'attractivité. Sandra Breux souligne la méconnaissance de la charge référentielle des lieux, d'où l'émergence des non-lieux, anonymes, sans appartenance et vides de sens.

L'esquisse d'une grille d'analyse du lieu permet d'appréhender la dimension socio-territoriale, la dimension symbolique et la vocation de celui-ci. Avec une typologie du lieu, il s'agit de caractériser les interventions urbaines que sont la planification, le projet urbain et le grand projet urbain sous l'angle des différentes résultantes géo-identitaires des lieux donnés. Cette grille permet de valider les analyses des représentations du territoire, d'identifier les valeurs qui y sont associées et les enjeux liés au projet à interroger. Pour terminer, Mario Bédard souligne que l'idée est de faire valoir et de comprendre que les opérations de revitalisation ou de réhabilitation d'un lieu sont des supports de sens et d'identité qui incarnent une territorialité investie par les acteurs fréquentant ce lieu.

### ***Échanges***

La première question soulevée concerne l'évolution des sens liés à un lieu, soit comment les auteurs prévoient tenir compte de cette évolution temporelle du sens. Mario Bédard souligne que la mise en sens d'un projet par la présentation des éléments liés à la seule échelle locale, sans tenir compte l'échelle globale du territoire, expose le projet à la controverse et à la remise en question par la population. La définition du non-lieu reste une question de représentation, dans la mesure où un lieu peut s'avérer significatif pour l'un et vide de sens pour l'autre. C'est ainsi qu'un lieu peut être en phase d'enracinement sans nécessairement avoir de sens pour l'ensemble des acteurs. Un auditeur demande si l'on peut faire un parallèle avec l'espace des flux qui caractérise la dynamique contemporaine de la mobilité et du nomadisme. Gérard Beaudet relève l'importance des significations qu'a le territoire dans une dynamique nomade et dans un espace des flux. Il insiste sur le fait que l'espace des flux n'est pas complètement déterritorialisé, dans la mesure où il se compose de lieux significatifs et de territoires d'appartenance. Daniel Gill réitère l'importance de l'échelle de pertinence dans l'appréhension de l'appartenance de l'espace. L'inscription du projet urbain à l'échelle locale devient un élément central pour la réussite du positionnement à l'échelle globale, dans la mesure où il s'avère essentiel de respecter les significations attribuées à un lieu par sa population. C'est ainsi que la vision hiérarchique des échelles territoriales vient heurter la logique horizontale des réseaux et des espaces de flux où le lieu change de signification selon son échelle d'appréhension.

### ***Synthèse du colloque***

Pour conclure le colloque, Michel Hubert identifie les principaux thèmes abordés au cours de ces deux jours de présentations sur les grands projets urbains. Parmi ces thèmes, notons les considérations générales sur la tenue du colloque, qui s'inscrivent dans une dynamique multidisciplinaire, un spectre territorial large avec des communications offrant des références à plusieurs villes européennes et américaines ainsi qu'une perspective comparative, diachronique et historique. Avec un rappel du contexte politico-économique, plusieurs communications ont

rappelé le repositionnement de la ville dans des processus de patrimonialisation et de spectacularisation où le souci de distinction permet de comprendre le rôle référentiel et symbolique du lieu. À partir de l'acceptabilité sociale des grands projets urbains, surgit la question des échelles : un projet peut s'avérer grand dans un lieu et petit dans un autre. L'intérêt général en tant que construction sociale sous-entend un mode de gouvernance urbaine particulier pour la réalisation de chaque projet urbain où le système d'action propre à un territoire façonne l'articulation entre les espaces privé et public. Par le fait même, l'acteur public, en tant que planificateur qui encadre les processus de projets urbains, soulève la nécessité d'avoir un accord entre les différentes instances publiques, et ce, à différentes échelles territoriales.

Le projet urbain qui incarne la mixité, la durabilité et la proximité s'inscrit dans un dessein urbain global, où il s'agit d'éviter les dérives de l'idéalisme et du déterminisme de certaines planifications urbaines réalisées pour transformer une ville. Michel Hubert souligne l'exemple de Bruxelles avec les États généraux de Bruxelles, où la constitution d'un projet de ville impliquait l'ensemble des acteurs du développement urbain, c'est-à-dire à la fois les autorités publiques, les promoteurs, les associations et les habitants. Il termine en réitérant la place et le rôle que jouent les promoteurs privés dans la transformation de la ville par leur compétence et leur expérience dans le développement de grands projets immobiliers. De plus, il souligne l'importance d'appréhender les aspirations des habitants et des usagers dans les processus de grands projets urbains, en citant l'échec relatif du projet immobilier de Griffintown.

***Propos recueillis et mis en forme par David Letellier  
Juin 2009***