

CULTURE • ARCHITECTURE

« Quartiers de demain », un laboratoire de la rénovation urbaine à l'échelle du pays

La Cité de l'architecture et du patrimoine à Paris expose tous les projets issus de la grande concertation architecturale.

Par Isabelle Regnier • Publié le 02 décembre 2025 à 12h58, modifié le 03 décembre 2025 à 14h13



Réhabilitation de la chaufferie située à l'entrée du quartier des Tarterêts, à Corbeil-Essonnes (Essonne). H2O

Quand le surveillant de son ancien lycée de Corbeil-Essonnes (Essonne) l'a appelé pour lui proposer de participer à un jury citoyen qui se constituait pour sceller l'avenir de l'ancienne chaufferie des Tarterêts, Fayad Abdou a accepté. L'étudiant en classe préparatoire « *pour devenir expert-comptable* », âgé de 19 ans, est né et a grandi « à 100 mètres du bâtiment ». Avec sa longue cheminée qui la signale à plusieurs kilomètres, les grandes coques de béton qui s'enroulent à son pied en éventail, cette ruine de la modernité (Roland Dubrulle et Jean-Pierre Jouve, 1970) est à la fois le totem du quartier et la matérialisation de son abandon par les pouvoirs publics.

Fayad Abdou ne se berçait pas d'illusions : « *Nous, les habitants des Tarterêts, on n'est jamais écoutés.* » Mais l'opération « Quartiers de demain » semblait originale. Lancée par Emmanuel Macron en juin 2023, elle était présentée comme un laboratoire de la fabrique de la ville en prise avec les enjeux de la crise climatique.

Dix projets de transformation architecturale et paysagère partout en France métropolitaine, dans dix quartiers dits « politique de la ville », pensés comme autant de réponses aux spécificités climatiques, topographiques, sociales et historiques. Dix projets pilotes pour rompre avec la culture de la démolition et de la bétonisation et s'affranchir des réflexes jacobins qui tendent à uniformiser les solutions aux quatre coins du territoire. Budget total : 170 millions d'euros, financés par l'Etat et les collectivités locales.

Les sites ont été dévoilés en décembre 2024 à la Cité de l'architecture et du patrimoine à Paris, en même temps que les équipes sélectionnées – trois par site, à l'issue d'une consultation internationale. Au cours des neuf mois suivants, elles ont conçu leurs projets par étapes (diagnostic, concertation, esquisse) dans le cadre d'un dialogue compétitif piloté par le groupement d'intérêt public à vocation interministérielle L'Europe des projets architecturaux et urbains.

Exercice profitable

Les procédures ont été simplifiées, un cadre de travail mis en place, ultra-intensif, accompagné par des experts engagés sur la durée, destiné à favoriser la concertation entre tous les acteurs... Les équipes avaient pour mission en outre de rédiger des « manifestes » consignant leurs retours d'expérience et théorisant les enseignements. Un an plus tard, cette première phase s'achève ce 2 décembre par l'ouverture d'une exposition rassemblant tous les projets à la Cité de l'architecture et du patrimoine, et la désignation des lauréats. La phase qui s'ouvre est celle de la conception.

Fayad Abdou a participé aux ateliers de formation, il a consacré des journées entières à écouter et à échanger avec les architectes, à délibérer avec les membres du jury citoyen (une partie d'entre eux était issue des Tarterêts, l'autre des autres quartiers de la ville). Et il a été désigné pour les représenter au sein du jury professionnel qui s'est tenu le 6 octobre, à la mairie de Corbeil-Essonnes.



Restitution des ateliers de la Manufacture nationale Quartiers de demain par les habitants, à la Cité de l'architecture et du patrimoine, à Paris, le 6 juin 2025.
MARCELLA BARBIERI

L'exercice a été profitable, dit-il. « *C'était impressionnant d'être au milieu de tous ces experts bac + 10... Mais les enjeux architecturaux ont été vraiment bien expliqués... On a compris qu'il fallait s'intéresser à des aspects comme l'isolation, que c'est nous qui allions en pâtir s'il faisait trop chaud ou pas assez. Surtout, on nous a écoutés. Les architectes ont respecté notre cahier des charges. Notre avis a été pris en compte.* »

Présenté en 2024 comme devant devenir une « *cathédrale culturelle* », le projet de la chaufferie tel qu'il se présente aujourd'hui intègre, en plus d'une médiathèque, une cuisine commune qui répondait au souhait des habitants. « *C'est un projet pour les générations futures, et pour le présent. On a fait ce truc ensemble, et ça va nous ressembler.* »



Réhabilitation de la chaufferie située à l'entrée du quartier des Tarterêts, à Corbeil-Essonnes (Essonnes). H2O

Pour Jean-Baptiste Marie, le directeur général du groupement d'intérêt public, « *c'est la première fois en France que des citoyens sont impliqués à ce point en amont, dès la phase d'esquisse* ». Que les habitants siègent au jury du concours, où ils disposaient de deux voix sur vingt, est aussi une nouveauté. De fait, c'est le projet pour lequel ils ont voté, celui de l'agence H2o architectes, qui l'a emporté.

Comme le pose Jean-Jacques Hubert, cofondateur de H2o : « *C'est un engagement contractuel que nous avons avec eux, sanctionné par un couperet moral. C'est toute la différence avec une consultation citoyenne classique.* » Le maire (divers gauche) de Corbeil-Essonnes, Bruno Piriou, penchait plutôt pour sa part pour le projet de l'Américaine Jeanne Gang (associée pour l'occasion au bureau d'études Bérin, historiquement proche du PCF). Mais il s'est réjoui que les habitants l'emportent.

Cultures citoyennes différentes

Le jour des délibérations, Fayad Abdou et sa codéliguée, Virginie Steinbach, se sont toutefois trouvés confrontés à un cas de conscience. Les qualités du projet de l'agence Devaux & Devaux – générosité envers les habitants du quartier, flexibilité, capacité à se projeter dans un avenir incertain, finesse dans le choix des matériaux... – leur ont sauté aux yeux alors qu'ils n'y avaient pas été sensibles deux jours plus tôt dans le cadre de la présentation organisée pour le jury

citoyen. La belle maquette en terre rose, tout opaque, leur avait alors semblé cryptique, et les réponses apportées à leurs questions plutôt évasives...

Le créneau attribué à Devaux & Devaux, de 18 h 30 à 21 h 30, n'avait pas aidé : les citoyens ont beau être volontaires, après six heures d'échanges avec les deux autres équipes, ils étaient rincés. Leurs représentants auraient-ils pu changer leur vote à la dernière minute ? « *On aurait envisagé de donner une voix à une des équipes et une à l'autre si le choix du jury citoyen n'avait pas été si tranché*, concède Virginie Steinbach. *Mais il y avait huit voix contre deux pour H2o. On ne pouvait trahir la confiance.* »

Dans ce projet pour les Tarterêts, l'architecte David Devaux a trouvé tout ce qui donne sens à son métier : pouvoir « *améliorer la vie d'une population qui vit de grandes difficultés* », travailler avec l'existant... La déception est forte, mais la joie d'avoir participé à une aventure très riche « *tant sur le plan humain qu'intellectuel* », « *très formatrice* », est réelle. Il y aurait des choses à revoir sur le plan de l'organisation, mais c'est le jeu. L'indemnité de 150 000 euros par équipe n'est pas le moindre des sujets, qui s'est révélée « *très insuffisante* » au regard de la quantité de travail « *colossale* » engagée. Les plus grandes agences pouvaient encaisser, les plus petites moins.

Aucun des dix projets « Quartiers de demain » ne ressemble à un autre. Les contextes politiques ne sont pas les mêmes. La culture citoyenne, la sociologie, l'état du bâti peuvent différer grandement. Il y a des grands ensembles de logement – Pessac (Gironde), Caen... –, des espaces publics paysagers – Colmar, Lodève (Hérault), Manosque (Alpes-de-Haute-Provence), Marseille... –, un projet centré sur l'activité économique – Le Mans. Dans certains cas, la radicalité l'a emporté, comme à Lodève, où l'équipe de Simon Teyssou a imposé un projet très minimaliste, une forme d'acupuncture tout en délicatesse. Dans d'autres, les élus ont résisté aux propositions les plus ambitieuses.



Image du projet pour les tours Dubuisson, à Pessac (Gironde). MBL ARCHITECTES/DPA

A Pessac, cas extrême, la municipalité a refusé de suivre les équipes qui voulaient toutes les trois élargir le périmètre du projet. La tour à réhabiliter s'inscrit en effet dans un ensemble conçu dans les années 1970 par Jean Dubuisson, dont la grande cohérence et la valeur patrimoniale sont évidentes alors qu'une partie de ses bâtiments est promise à la démolition dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine.

La plupart des sites « Quartiers de demain » s'inscrivent de fait dans des périmètres de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Et la question de la démolition, qui fut longtemps le modus operandi des opérations de rénovation urbaine, était au cœur des débats. A Sedan (Ardennes),

par exemple, les équipes devaient réfléchir à la réhabilitation de trois tours sur un ensemble de cinq, les deux restantes étant vouées à disparaître. *« C'était clair pour nous qu'il fallait tout conserver, mais on n'a pas réussi à convaincre le bailleur, déplore Gwenaëlle d'Aboville, qui faisait partie, avec son agence Ville ouverte, du groupement mandaté par l'agence Obras. Ce n'est pas un bon signe, ni pour l'offre de logements sociale à l'échelle de l'agglomération, ni pour l'architecture. »*



Projet d'aménagement des espaces publics d'un écoquartier patrimonial à travers la valorisation de la « promenade des remparts » et la réhabilitation des tours de la résidence Ardenne, à Sedan (Ardennes). LAB705

Impressionnée par la qualité du processus de conception et de concertation, les moyens mis en œuvre pour articuler le travail avec les habitants et les questions techniques, cette programmatrice s'interroge sur la philosophie générale du projet. *« Est-ce que c'est comme ça qu'on va résoudre des problèmes profonds, complexes, qui ont sédimé pendant des décennies ? En faisant vite, en communiquant beaucoup, en mettant en avant l'architecte comme une sorte de génie qui pourrait à lui seul, en neuf mois, trouver la solution ? N'est-on pas censé avoir compris que les réponses doivent être collectives, patiemment élaborées ? »*

L'histoire du Mans, dont le projet concernait la transformation d'un immeuble de bureaux et ses abords, ressemble un peu à celle de Pessac. Engagée dans une opération de rénovation urbaine de longue haleine, la mairie socialiste a commandé en 2017 une étude qui prévoyait la démolition du centre commercial implanté au pied de la tour en question. *« Le lieu est en déshérence, en proie à une forte communautarisation, un sentiment d'insécurité plus ou moins justifié par les faits, explique Christophe Counil, adjoint au maire chargé de la ville durable. A un moment, il y avait cinq boucheries halal... Des commerces ont fermé, il y a du trafic de drogue. Toute une population n'y trouvait plus son compte... »*

« Voie du milieu »

Ici aussi les équipes ont souhaité élargir le périmètre de leur intervention. La mairie ne s'y est pas opposée, mais comme le pose Oscar Buson, fondateur de l'agence Raum404, mandataire de

l'équipe lauréate, « *plus on échangeait avec eux, plus ils apparaissaient réticents au changement* ». Le jury citoyen n'a pas aidé, qui était particulièrement peu représentatif de la population du quartier : « *Des retraités, tous blancs, arrivés dans les années 1970, qui veulent pouvoir manger des rillettes.* » Selon Christophe Counil, la position de l'équipe municipale est surtout affaire de temporalité : « *Suivre les architectes, c'était remettre en question les procédures engagées, ce qui aurait entraîné un retard de trois ans.* »

L'architecte suisse a pris acte de la situation. « *C'était délicat d'arriver en leur disant qu'ils avaient mal travaillé pendant huit ans. Aller à leur rencontre, c'était prendre le risque de la non-réalisation du projet.* » Il a cherché une « *voie du milieu* » : un chantier « *zéro déchet* », le développement d'une coopérative qui permette aux habitants de valoriser leurs activités, une plateforme d'apprentissage sur le chantier pour se former à de nouveaux métiers...

L'équipe de l'agence Dadour de Pous, à l'inverse, aura défendu sa position jusqu'au bout, en élaborant tout un scénario pour revitaliser le bâtiment du centre commercial, et même une stratégie de communication pour la ville. « *Nous avons joué le jeu du "laboratoire de la ville de demain", se désolé rétrospectivement Stéphanie Dadour, cofondatrice de l'agence. Mais à toutes les étapes, on nous a dit que nous étions trop radicaux. Ne pas démolir, en 2025, ce n'est pas radical : c'est du bon sens. C'était vraiment bien, pour une fois, de rencontrer les gens pour qui on conçoit les projets. Mais on était dans une consultation internationale. Quel signal est-ce qu'on envoie avec ça, à l'international ?* »

L'adjoint au maire, lui, est ravi. « *C'était passionnant. Ça nous a conduits à nous poser toutes sortes de questions. Le projet de Dadour de Pous était formidable, mais il arrivait trop tard. Leur manifeste, en revanche, va nous inspirer pour l'avenir.* »

C'est tout l'enjeu de « Quartiers de demain », se réjouit Jean-Baptiste Marie. Instigateur et cheville ouvrière de toute l'opération, cet ancien enseignant-chercheur espère qu'elle porte ses fruits dans le temps, et à grande échelle. Cela ne se fera pas d'un coup de baguette magique. Le mode de gouvernance des projets urbains favorise l'inertie, et si une nouvelle édition ne vient pas transformer cet essai prometteur, la montagne « Quartiers de demain » n'aura accouché que de dix souris nullipares. La question qui se pose, à l'heure où le groupement d'intérêt public voit ses budgets radicalement rognés, est celle de la volonté politique.

« Quartiers de demain. L'avenir s'écrit aujourd'hui », Cité de l'architecture et du patrimoine, tous les jours de 11 heures à 19 heures (sauf le mardi) jusqu'au 30 mars 2026.