



**Lectures**  
Les comptes rendus

---

## Dominique Lorrain, *L'urbanisme 1.0. Enquête sur une commune du Grand Paris*

Magda Maaoui

---



### Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/lectures/31411>

ISSN : 2116-5289

### Éditeur

Centre Max Weber

Ce document vous est offert par Columbia University Libraries



### Référence électronique

Magda Maaoui, « Dominique Lorrain, *L'urbanisme 1.0. Enquête sur une commune du Grand Paris* », *Lectures* [En ligne], Les comptes rendus, 2019, mis en ligne le 16 février 2019, consulté le 26 février 2019. URL : <http://journals.openedition.org/lectures/31411>

---

Ce document a été généré automatiquement le 26 février 2019.

© Lectures - Toute reproduction interdite sans autorisation explicite de la rédaction / Any replication is submitted to the authorization of the editors

---

# Dominique Lorrain, *L'urbanisme 1.0*. *Enquête sur une commune du Grand Paris*

Magda Maaoui

---

- 1 Les recherches sur la gouvernance du Grand Paris s'attachent souvent à proposer des macroanalyses de politiques ou de grands chantiers qui impactent tout l'espace métropolitain. Cette approche est nécessaire, mais il est important d'enrichir par d'autres études plus fines la production conceptuelle autour de ce projet territorial. Comme l'écrit Thierry Paquot, c'est un effort qui permet de se représenter le Grand Paris et de « renouer avec un imaginaire parisien », pour lui conférer une plus grande « vraisemblabilité »<sup>1</sup>. Dans cette veine, l'ouvrage de Dominique Lorrain se présente comme une mise en application de ce qu'il appelle l'économie politique du détail (p. 26). Accordant une attention particulière aux acteurs et aux outils tout en tenant à égalité les politiques publiques et les acteurs privés, il privilégie dans ses travaux cette approche pour produire des monographies situées, qui visent à informer la recherche urbaine. Le courant auquel il se rattache accorde ainsi une attention particulière aux élus, aux acteurs de l'immobilier et aux instruments de la gouvernance urbaine<sup>2</sup>.
- 2 Avec *L'urbanisme 1.0 : Enquête sur une commune du Grand Paris*, Villiers-sur-Marne fait l'objet d'une monographie que le lecteur peut aborder selon plusieurs angles. Comme toutes les communes parisiennes sujettes à des projets de rénovation et de construction, cette ville située à l'est de la petite couronne subit l'accélération des cadences de construction caractéristiques du Grand Paris. Au demeurant, analyser les projets de construction du Grand Paris au travers des transformations urbaines qui s'ensuivent dans les quartiers de Villiers-sur-Marne rend le travail de Dominique Lorrain moins panoramique, plus situé. De plus, cette étude porte principalement sur cinq années (2006 à 2011) de la mandature du maire Jacques-Alain Bénisti (Les Républicains). Elle décortique les rapports de pouvoir à l'œuvre dans sa commune voisine de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, le rôle majeur joué par les promoteurs, et le pilotage décisionnel d'experts – en comité réduit et majoritairement à huis clos. Elle décortique aussi le non-respect des objectifs inscrits

dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme), conduisant les opérations immobilières à dépasser les capacités de la commune.

- 3 Dans un premier temps, l'auteur propose une contextualisation historique des phases de rattachement de cette commune à la métropole – dans le cadre de l'extension du réseau de transports et parallèlement à la construction du quartier de grands ensembles des Hautes-Noues. Dans un second temps, l'auteur prône une approche de l'ordre du carnet de terrain. Ses observations campent une série de protagonistes : Jacques-Alain Bénisti en maire ambitieux et favorable aux nouveaux projets immobiliers ; les promoteurs en quête de terrains ; et les résidents plus ou moins conscients de cette fabrique quotidienne. Cette étude de cas prolonge ainsi des recherches menées notamment par Julie Pollard<sup>3</sup> sur la fabrique des politiques de logement du Grand Paris au prisme de logiques mêlant – souvent à l'insu des riverains – les ambitions politiques des élus et l'influence des promoteurs immobiliers.
- 4 Pour reconstruire ce « puzzle » (p. 47), l'auteur dresse l'état des lieux des différentes opérations immobilières, accumulant de riches données factuelles et quantitatives. Il en déduit ensuite le réseau de promoteurs immobiliers qui, de pair avec le maire, refaçonne Villiers-sur-Marne. Selon lui, pour comprendre ces processus de transformation, il faut d'abord remettre en cause la croyance selon laquelle il est nécessaire d'avoir un minimum de maîtrise technique, financière et juridique pour s'intéresser aux règles du zonage<sup>4</sup>. Son économie politique du détail tente alors d'appréhender en termes de cause et de conséquence l'écart entre un engagement à produire 160 logements par an, conformément au schéma régional, et une construction annuelle supérieure à 675 logements. Proposant une analyse critique des implications qui en découlent pour le tissu urbain local, l'auteur parle d'une « crise de la représentation politique » (p. 161) inhérente au décalage entre les promesses politiques des élus locaux et le nombre de logements à l'arrivée.
- 5 Dominique Lorrain souligne ainsi la nécessité d'évaluer et de suivre un projet politique aussi ambitieux, qui entend générer 70 000 logements par an à l'échelle de la métropole parisienne. Par ailleurs, son analyse refonde l'affirmation selon laquelle ces rythmes de construction sont soumis principalement à une logique de marché et de financiarisation. Le Grand Paris serait pour Villiers-sur-Marne plutôt une opportunité de mieux s'équiper et de jouer sur l'opportunité foncière que représentent ses terrains disponibles. En résultent alors des contraintes, d'une part liées à cette surdensification accélérée, d'autre part décisionnelles et de budget. Selon l'auteur, la politique poursuivie par cette commune se résumerait finalement à un « enchevêtrement de facteurs et d'opérations » (p. 173), toujours « à court terme » (p. 107) et « sans pilotage formel, par petites touches, sans projection » (p. 123).
- 6 Présentés comme une série de clés de lecture, les chapitres permettent de décoder progressivement une « boîte noire » (p. 79) relative au langage et aux codes de l'urbanisme. Plusieurs métaphores évocatrices y jouent, comme celle-ci, un rôle précieux non seulement pour convaincre conceptuellement, mais aussi pour clarifier la manière dont l'urbanisme se conçoit à Villiers-sur-Marne. Pour ne pas nuire à leur force, l'ouvrage aurait néanmoins gagné à en réduire le nombre afin d'approfondir sa proposition théorique. Convaincu qu'il est impératif d'œuvrer pour une plus grande transparence et pour un accès simplifié aux bases de données<sup>5</sup>, Dominique Lorrain produit ici un ouvrage dont la portée repose sur son appel à plus de clarté pour les résidents et les acteurs de l'aménagement face au langage – souvent abscons selon lui – de l'urbanisme. D'un côté, le

marché du logement est à ses yeux difficilement déchiffrable dans cette commune, certes petite, mais en pleine transformation ; et son ouvrage montre comment développer des outils permettant d'appréhender la fabrique du logement à une échelle suffisamment fine pour se ressaisir du jeu politique métropolitain. De l'autre, l'auteur note un décalage trompeur entre la volonté d'adopter des pratiques innovantes – qu'il qualifie d'outils et de réseaux d'acteurs de l'urbanisme 3.0 – et la réalité éponyme de l'urbanisme 1.0. En ressort la problématique d'une gouvernance métropolitaine aux prises avec un enchevêtrement local d'anciens codes encore largement ancrés<sup>6</sup>.

- 7 Cet ouvrage fait donc figure à la fois de carnet de terrain et de boîte à outils. Une commune ordinaire y devient le point de départ d'une proposition qui n'intéressera pas seulement l'étudiant en urbanisme friand d'outils méthodologiques ou le praticien en quête de détails sur un précédent. C'est aussi une source de clés de lecture utiles pour tout Villiérais qui cherche à comprendre les opérations d'aménagement susceptibles d'impacter son quotidien.

---

## NOTES

1. Paquot Thierry, « Paris n'est plus un mythe littéraire. Ou comment renouer avec un imaginaire parisien ? », *Esprit*, 2008, n°10, p. 145.

2. Voir Lascoumes Pierre et Le Galès Patrick (dir.), *Gouverner par les instruments*, Paris, Presses de Sciences Po, 2005 et Le Galès Patrick, *Le retour des villes européennes*, Paris, Presses de Sciences Po, 2003.

3. Voir Pollard Julie, *L'état, le promoteur et le maire. La fabrication des politiques du logement*, Paris, Presses de Sciences Po, 2018, compte rendu Margot Delon pour *Lectures* disponible en ligne : <https://journals.openedition.org/lectures/26073>.

4. Division d'un territoire urbain en zones, fixant pour chacune d'entre elles les fonctions et règles d'utilisation du sol.

5. Concernant par exemple les permis de construire et les données commerciales diffusées par les promoteurs.

6. Cf. Enright Theresa, *The Making of Grand Paris: Metropolitan Urbanism in the Twenty-First Century*, Cambridge, The MIT Press, 2016.

---

## AUTEUR

### MAGDA MAAOUI

Magda Maaoui est doctorante en urbanisme à l'université de Columbia, agrégée de géographie et ancienne élève de l'École normale supérieure de Lyon. Son approche est comparative (Amérique du Nord, Europe) et ses outils méthodologiques sont mixtes (à la fois quantitatifs et qualitatifs).

Sa recherche porte sur la circulation de modèles d'urbanisme et de zonage, l'impact des politiques de logement sur la ségrégation socio-spatiale et la gentrification, ainsi que le rôle des acteurs de l'urbanisme, publics et privés, dans la production de grands projets immobiliers.