



**HAL**  
open science

# Le passage Pommeraye : récit des transformations d'un patrimoine habité

Maud Jamgotchian

► **To cite this version:**

Maud Jamgotchian. Le passage Pommeraye : récit des transformations d'un patrimoine habité. Architecture, aménagement de l'espace. 2016. dumas-01624570

**HAL Id: dumas-01624570**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01624570>**

Submitted on 15 Dec 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

Maud Jamgotchian

# Le Passage Pommeraye

Récit des transformations d'un patrimoine habité



Mémoire de master - Sous la direction d'Amélie Nicolas -  
«Mémoire des villes, récits de ville» - ensa nantes - 2016.

Maud Jamgotchian

# **Le Passage Pommeraye**

**Récit des transformations d'un patrimoine habité**

Mémoire de master – Sous la direction d'Amélie Nicolas –  
« Mémoire des villes, récits de ville » - ensa nantes - 2016.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## REMERCIEMENTS

Je voudrais tout d'abord remercier les personnes qui m'ont aidée au long de ce travail de mémoire :

Amélie Nicolas, pour ses conseils avisés et ses encouragements ;

Les habitants et commerçants de Pommeraye, qui m'ont ouvert leurs portes, fait confiance et raconté leur passage ;

Léonie Beutier, sans l'aide de qui mon enquête de terrain serait restée bien sommaire ;

Yves Steff, qui a accepté de répondre une fois encore aux interrogations d'une étudiante à propos de son passage ;

Gilles Bienvenue, qui a réussi à exhumer un précieux enregistrement d'une rencontre du Forum Nantes Patrimoine ;

Noël Lépine, pour son récit du rôle des services d'urbanisme qu'il a dirigés, riche aperçu d'actions et d'un éventail d'acteurs insoupçonnés ;

Elisabeth Pérot, pour le temps qu'elle m'a accordé et l'éclairage qu'elle m'a apporté sur la gestion patrimoniale à Nantes ;

Ainsi que tous ceux qui m'ont apporté leur soutien .

## PRÉFACE

L'origine du sujet de ce mémoire remonte à quelques années, lorsqu'étudiante à Paris je découvrais ses passages couverts au charme si désuet, d'un autre temps. M'interrogeant plus tard sur cette typologie d'espace et son rôle dans la ville, je me suis demandée si je ne pouvais pas en faire mon objet d'étude. Mais comment l'aborder : en m'attaquant au si connu Passage Pommeraye, fleuron du patrimoine nantais, ou en diversifiant mon étude à d'autres typologies de passage ?

Après un temps d'interrogations, et suite aux actualités concernant Pommeraye, je me suis finalement recentrée vers celui-ci. J'avais en effet appris, au détour d'un article vantant les travaux « de rénovation et d'extension » dont il était l'objet, que ce monument historique était en réalité privé et que s'y cachait une copropriété composée d'habitants (et oui ! on habite le passage Pommeraye) et de commerçants. Intriguée par ce que pouvait être la réalité de la vie dans un tel espace, et par le rôle que ses propriétaires pouvaient jouer dans sa gestion, j'ai alors entrepris d'essayer de rencontrer habitants et commerçants. Tâche qui n'a pas été aisée au début, car comment rencontrer des habitants si bien cachés ?

Au fur et à mesure de mon enquête, je me suis rendue compte qu'au delà de l'aspect du rapport quotidien au patrimoine, le passage se révélait être au centre d'autres enjeux, représentatifs du centre ville qui l'entoure, ce qui m'a amenée à élargir mon champ de questionnements. Cette enquête, qui a débuté par des rencontres à l'aveugle avec des commerçants du passage, puis des membres du conseil syndical de la copropriété, a véritablement décollé

lorsque j'ai réussi à assister aux fameuses « réunions de concertation » du mardi, réunissant les acteurs privés et publics intervenant dans le projet de rénovation. Afin de la présenter plus précisément, j'ai rassemblé mes notes afin d'en présenter un récit en annexe.

N'ayant pas pu rester insensible aux charmes du passage ni au cœur avec lequel ceux qui se sont attachés à le défendre ou à lui faire retrouver toute sa splendeur ont pu me parler de toute cette aventure, je ne peux pas prétendre à un point de vue totalement objectif – ni exhaustif d'ailleurs. J'espère seulement avoir réussi à rapporter, de mon mieux, ce que j'ai compris d'un petit chapitre de l'histoire de ce lieu emblématique.

*« N'est-ce pas le résumé d'une ville entière qu'un passage ? »*

Amédée Kermel  
*(Paris, ou le Livre des Cent-et-Un, tome dixième, 1833)*

# SOMMAIRE

<b>PRÉFACE</b>	<b>4</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>9</b>
<b>1 – Un passage au cœur de Nantes</b>	<b>11</b>
<i>A – Le Passage Pommeraye, courte biographie</i>	11
<i>B – Nantes et son patrimoine</i>	17
1 – La notion de patrimoine	17
2 – La gestion de son patrimoine par la Ville de Nantes	18
<b>2 – Un passage habité</b>	<b>27</b>
<i>A – le passage : un espace privé ...</i>	33
1 – Premier lieu : habitations	33
2 – Deuxième lieu : commerces	43
3 – Diversité des usagers privés du passage	46
<i>B – ... avec un fonctionnement public ?</i>	51
<i>C – Une identité complexe</i>	54
<b>3 – le passage Pommeraye transformé</b>	<b>57</b>
<i>A – Les origines des deux projets</i>	58
1 – Des travaux de rénovation nécessaires mais coûteux	58
2 – Les origines du projet de percement, et de galerie commerçante	59
<i>B – des projets qui impliquent une multiplicité d'acteurs</i>	63
<i>C – La nouvelle galerie, un projet qui fait polémique ... discrètement</i>	71



<i>D – le temps du chantier</i>	81
1 - Organisation et déroulement des travaux de rénovation	81
2 - Les réunions « du mardi »	83
3 - La communication autour du projet	85
4 - Réponse des acteurs au conflit	88
<b>4 – Un lieu d’expression des enjeux du centre-ville</b>	<b>89</b>
<i>A – Gouvernance et devenir d’un patrimoine emblématique</i>	89
1- Quelle gouvernance pour ce patrimoine historique privé ?	89
2 - Quel devenir pour le nouveau couple Pommeraye / Cœur de Nantes ?	92
<i>B – Politiques et urbanismes en centre ville</i>	95
<b>Conclusion</b>	<b>98</b>
<b>Terrain</b>	<b>100</b>
<b>Bibliographie</b>	<b>122</b>
<b>Médiagraphie</b>	<b>123</b>

VISITEZ  
LE  
PASSAGE  
POMMERAYE



## INTRODUCTION

Au cœur de la ville de Nantes, le Passage Pommeraye incarne un joyau du XIXe siècle, magnifique et insolite, à la fois patrimonial et quotidien pour bon nombre de nantais qui le traversent. Ce passage vient de connaître un important travail de rénovation, tandis que dans le même temps une galerie marchande qui débouchera dans le passage est en cours de construction.

Ces deux projets se déroulant en parallèle mettent en lumière deux problématiques au cœur de la politique de gestion du centre ville de Nantes : la mise en avant de son patrimoine, ainsi que le développement de l'attractivité du centre en termes d'offre commerciale.

Ces questions se complexifient du fait du caractère particulier du passage, qui est une copropriété privée de commerçants et d'habitants. Ceux-ci ont eu leur rôle à jouer lors de la genèse des projets précédemment cités, et ont constitué une part intégrante de la longue liste d'acteurs publics et privés ayant œuvré, de concert ou en opposition, à leursancements et leurs réalisations.

Le passage est ainsi un exemple d'un lieu, hautement patrimonial, et pourtant propriété d'un petit groupe responsable de sa gestion et de son devenir. Comment se pratique, et s'habite, un tel lieu au quotidien ? Comment le définir, et donc concevoir sa place au sein du centre ville, alors qu'il rassemble de nombreux usages et que ses représentations sont multiples ? Via les projets qui le touchent, que révèle-t-il de la ville qui l'entoure ?







# 1 – Un passage au cœur de Nantes

## A – Le Passage Pommeraye, courte biographie

L'histoire du passage Pommeraye remonte au début du XIXe siècle, sous le règne de Louis Philippe. A cette époque, les rues Santeuil, de la Fosse et Jean-Jacques Rousseau encadrent un îlot globalement vétuste et insalubre, traversé seulement par le passage du Commerce et la rue du Puits d'Argent.

L'idée de réaliser un passage couvert dans cet îlot revient d'abord à l'architecte Jean-Baptiste Buron, chargé par le restaurateur Charles Guilloux, d'étudier l'aménagement d'un restaurant rue Santeuil. Guilloux acquiert alors en 1837 un terrain rue de la Fosse, avant de s'associer avec un jeune notaire, Louis Pommeraye. Le projet prend alors de l'ampleur, et pendant que Buron s'associe à un autre architecte, Hippolyte-Louis Durand-Gasselien, afin de s'attaquer au défi technique du projet (la forte déclivité du terrain entre les rues de la Fosse et Santeuil : plus de neuf mètres), Pommeraye se charge de présenter le projet à la municipalité.

De 1838 à 1840, Buron et Pommeraye se portent acquéreurs des immeubles et maisons nécessaires à l'opération, ce qui ne se fait pas sans heurts. De nombreux propriétaires font monter les prix de vente (ce qui a pu déséquilibrer le montage financier de l'opération) ou entraînent les associés dans des procès. Il faut aussi convaincre le maire, une fois les terrains achetés, en 1840, du bien-fondé du projet. Pommeraye avance les arguments d'embellissement de la ville, de la création d'un nouveau lien entre le quartier des affaires (Graslin) et celui de la Bourse, et l'argument

hygiéniste d'assainissement d'un « *quartier ignoré, n'ayant d'issues que par des cours malsaines, mal habitées* » (lettre de Louis Pommeraye au maire de Nantes, 15 juin 1840). Les travaux commencent, eux aussi ponctués de récriminations des riverains et de procès ; incapable de réunir les financements nécessaires, Pommeraye doit créer en 1841 la société en commandite par actions *Pommeraye et Cie*, dont il est le gérant.

L'ouverture au public a lieu le 4 juillet 1843 : le passage est un succès auprès des nantais, mais la réussite architecturale et commerciale ne compense pas la mauvaise gestion financière de l'opération, et en 1848 la crise financière précipite la ruine de Pommeraye, qui a investi tous ses biens et l'héritage de son épouse dans l'affaire. Sa société est liquidée en 1849, et poursuivi par ses créanciers, il meurt en 1850. Son associé Guilloux, ruiné lui aussi, doit abandonner son restaurant du passage pour s'installer rue de Gigant.

Le passage est alors racheté en totalité par son principal créancier, le baron Henri Baillardel de Lareinty, en 1851. Il a de grands projets pour le passage, et obtient en 1852 de l'ouvrir sur la Rue du Puits d'Argent, en créant la galerie Régnier.

Le passage compte à cette époque 66 enseignes, et représente pour la bourgeoisie de la ville un lieu de flâneries à la mode et de représentation sociale. Parmi les établissements notables et commerces qui s'y trouvent, on dénombre l'Hôtel des Colonies, une chocolaterie, un horloger-bijoutier, un cafetier, une chapellerie, une papeterie, une coutellerie, un magasin d'estampes... Le passage, s'il est doté d'un règlement intérieur et de gardiens en uniforme, est bruyant, fourmillant d'activité et rempli d'odeurs : ce n'est « *pas le lieu aseptisé que nous connaissons aujourd'hui* » (8). Son quotidien est également émaillé de

conflits entre commerçants ou habitants ; dans cette grande proximité les relations entre ceux-ci virent parfois au scandale, comme lors du divorce des époux Villeroy, vendeurs de rubans, qui fit grand bruit dans le voisinage et auquel tout le passage participa.

Par la suite, avec l'arrivée en ville des grands magasins, le passage tombe peu à peu en désuétude et perd de sa fréquentation. Les lieux de convivialité que représentaient les cafés et commerces alimentaires disparaissent, et peu à peu le passage perd sa fonction sociale.

A la mort du fils du baron de Lareinty, sa veuve hérite du passage et le vend à la société des « Assurances générales sur la Vie des Hommes », qui le revend elle-même par lots à partir de décembre 1929 – date donc d'origine de la copropriété.

Se dégradant avec les années, perdant en fréquentation, le passage –comme ses semblables parisiens- change d'atmosphère. Sombre et vétuste, il devient une source d'inspiration pour les surréalistes et acquiert une dimension symbolique importante, comme l'atteste une nouvelle d'André Pieyre de Mandiargues. Celui-ci le dépeint comme un « passage-aquarium », et compare son cheminement à une descente glauque vers les abysses de la Rue de la Fosse. Cette description colle au mauvais état général du passage, dont la décoration est détériorée et la verrière est abîmée, d'où son humidité.

Cet état perdure une grande partie du XXe siècle, si bien qu'en 1969, J.F. Geist décrit le passage en ces termes : « *Le Passage Pommeraye a perdu sa fonction sociale. Il est utilisé par les employés, les gens qui travaillent dans le centre et qui veulent arriver plus vite à leur autobus sur la place du*

*Commerce. Les boutiques semblent sommeiller tranquillement.* ». Malgré cet endormissement, l'âme du lieu et son originalité inspirent toujours les artistes, faisant grandir sa renommée à travers de nombreuses représentations : peintres, dessinateurs –comme Tardi et *La véritable histoire du soldat inconnu* – ou réalisateurs - Demy avec *Lola* ou *Une chambre en ville* pour ne citer que lui – en font ainsi un décor privilégié de leurs créations.

Cette évolution dans les usages et mentalités s'est accompagnée d'évolutions plus matérielles. Si la forme architecturale générale du passage n'a pas été modifiée, les travaux qu'il a pu subir, les modifications apportées par les commerçants l'ont sensiblement éloigné de son apparence originelle. Les commerces se sont aussi transformés, agrandis, détruisant souvent les cloisons intérieures. Alors qu'on dénombrait soixante-six enseignes courant XIXe siècle, il en existe actuellement vingt-sept. Adaptation aux surfaces contemporaines de commerce, arrivée d'enseignes nationales et de franchises : ces modifications ont contribué à modifier l'offre commerciale et autant l'ambiance du lieu, qui était auparavant autant original par son architecture que par ses commerces. De nombreuses personnes rencontrées, habitants ou non du passage, se souviennent ainsi des boutiques qu'on y trouvait : Hidalgo (un vendeur de farces et attrapes, dentiste à ses heures perdues), la librairie Beaufreton (qui a fourni en manuels et fournitures scolaires des générations d'écoliers)... De cette originalité commerciale, perdurent tout de même quelques commerces indépendants, un vendeur de timbres, une minuscule boutique de chaussettes.

Durant cette période, le passage a également vu l'arrivée entre ses murs d'une résidence universitaire du CROUS, rue Santeuil, en 1949. Située à l'emplacement de l'ancien Hôtel des Colonies, la résidence représentait une surface



importante de la copropriété, et y a accueilli jusqu'à quarante étudiants, certains disposant même d'une fenêtre sur le passage.

A la fin du XIXe siècle apparaît un acteur important pour le passage. Issu d'une famille présente depuis quatre générations dans ses murs, la famille Brichet, qui y a tenu une armurerie Rue de la Fosse, Yves Steff est nommé en 1973 architecte du passage. A la mort du précédent architecte occupant cette fonction, c'est le syndic de la copropriété qui le contacte, sachant qu'il est un « enfant du passage » et donc très lié à celui-ci, et convainc la copropriété de l'engager. Le rôle du jeune architecte est alors de s'occuper des travaux courants d'entretien de l'édifice (représentant des montants annuels d'environ 30 000/ 35 000 €). Ceux-ci, « *peu enthousiasmants* » de son propre aveu, correspondent souvent à des travaux mineurs sur les toitures, les canalisations. Réguliers dans les années 1960/70, sous l'égide des syndics Gauducheau père et fils, ils ont un temps permis la remise à l'eau du passage (même si le manque de crédits a induit un certain nombre de modifications et simplifications), mais avec les années, ces travaux de petite ampleur ne suffisent pas à contenir le vieillissement du lieu.

Dès 1976, Yves Steff propose le classement aux monuments historiques du passage, à l'époque où le patrimoine XIXe est redécouvert et protégé par le Ministère de la Culture. Les deux premiers monuments XIXe à être alors protégés à Nantes sont le Passage Pommeraye et l'église Saint Nicolas. Pour le passage, le classement concerne uniquement les façades intérieures et extérieures de la galerie, et pas l'intérieur des boutiques ; mais suite à cette mesure, de nombreuses boutiques reviendront à une écriture plus proche de l'originale concernant leur décoration intérieures

et leurs vitrines (avec par exemple le retour aux boiseries intérieures).

Cependant le passage vieillit toujours, et dans les années 2000 il devient impératif d'envisager une rénovation d'importance. Si la municipalité a tenté plusieurs fois de s'impliquer dans des travaux de rénovation plus importants que ceux « de routine » qui pouvaient être financés par la copropriété, les perches tendues aux copropriétaires n'ont pas été saisies, ceux-ci craignant une ingérence de la ville si celle-ci finançait les travaux. Se manifestait ainsi la difficulté d'accorder une population d'habitants et commerçants, aux intérêts parfois divergents.

A l'heure actuelle, la copropriété de 76 copropriétaires détient l'intégralité du passage qui est donc bien un espace totalement privé. Régi par un règlement intérieur, ouvert de huit heures du matin à huit heures du soir tous les jours de la semaine et presque toute l'année, ses grilles sont ouvertes et fermées par un gardien, et ses gestionnaires n'ont de comptes à rendre à la ville qu'au sujet de la réglementation incendie ; seule participation de la municipalité à son fonctionnement quotidien : elle finance l'éclairage des parties communes.

## B – Nantes et son patrimoine

### 1 – La notion de patrimoine

D'après une définition du Larousse, la notion de patrimoine peut être définie comme « l'ensemble des éléments inaliénables et transmissibles qui sont la propriété, à un moment donné, d'une personne, d'une famille, d'une entreprise ou d'une collectivité publique », pouvant avoir une valeur matérielle ou non, commerciale, culturelle, et ayant dans la plupart des cas vocation à être transmis à un héritier.

De cette définition on peut tirer les enjeux inhérents à la transmission d'un objet patrimonial : comment, la fois, transmettre sans altérer, et faire durer tout en gardant vivant ? Car comme l'analyse Maria Gravari-Barbas en introduction de son ouvrage *Habiter le patrimoine*, si pour préserver un objet il faut parvenir à placer sa trajectoire de vie et d'usage éloignée de celle des objets quotidiens, qui eux sont voués à l'altération voire à la disparition, pour autant isoler l'objet patrimonial peut aussi bien provoquer sa perte d'intérêt, ce qui le mènera à son oubli et sa disparition. Il s'agit donc de l'intégrer à la société pour le préserver, de lui trouver une place et une raison de perdurer : « Le meilleur moyen pour protéger le patrimoine c'est de l'occuper, de lui attribuer une fonction, de lui accorder un rôle dans la société actuelle, bref, de l'habiter ». Arrive alors l'enjeu de parvenir à combiner l'attribution de cette fonction avec le respect de son identité, puisque conserver la fonction d'origine n'est pas toujours possible ni souhaitable ; et si la nécessité de conserver et d'habiter peut être reconnue de tous, c'est la question du comment qui divise.

Ces questions s'appliquent parfaitement à la fois au Passage Pommeraye, comme au centre ville nantais qui l'entoure dans son ensemble, la complexité de la question du patrimoine étant d'ailleurs augmentée du fait que le regard porté sur le patrimoine évolue, ce qui est (ou fait) patrimoine aujourd'hui n'étant pas nécessairement ce qui l'était hier ou le sera demain.

## 2 - La gestion de son patrimoine par La Ville de Nantes

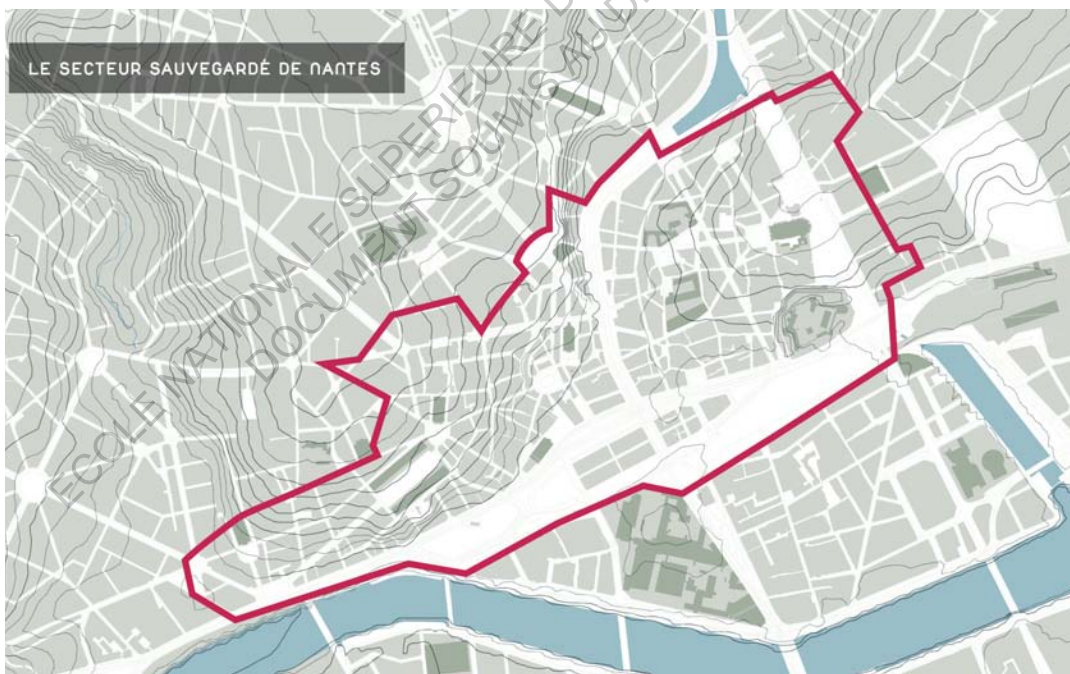
Les outils et actions de la ville (et de l'Etat) pour la gestion de son patrimoine ont évolué depuis l'apparition de, et avec, la notion de patrimoine.

Le premier organisme français à être dédié à celle-ci est ainsi, en 1837, la Commission Supérieure des Monuments Historiques, qui apparaît avec la première législation sur la protection. Celle-ci s'applique à l'origine surtout aux Monuments Historiques, donc à des objets isolés dans les villes. Plusieurs lois se succèdent alors au long du XXe siècle, élargissant peu à peu la possibilité de protection des bâtiments seuls à leurs abords (1913, 1930), et en 1943 une loi promulgue l'instauration d'un périmètre de protection systématique autour d'un monument historique (le but étant alors de ne pas altérer la perception du monument par la modification de son environnement). Cet élargissement de la notion de patrimoine atteint enfin l'échelle des centres historiques, qui apparaissent alors comme des entités cohérentes à protéger : c'est la création des secteurs sauvegardés.

## Le secteur sauvegardé de Nantes

Apparue en 1962 sous l'impulsion du Ministre des Affaires Culturelles André Malraux, la notion de secteur sauvegardé s'est matérialisée pour la ville de Nantes en 1972 par l'arrêté ministériel définissant son secteur sauvegardé. Celui-ci, de 126 hectares, recouvre une large portion du secteur historique de la ville, zone allant du château des Ducs à la Place du Sanitat, en passant par l'île Feydeau.

Les projets d'aménagement y sont encadrés par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, document d'urbanisme remplaçant le PLU sur ces secteurs sauvegardés. C'est le dernier document d'urbanisme de maîtrise d'ouvrage l'Etat, tous les autres ayant été décentralisés.



La première version du PSMV du centre-ville de Nantes fut donc élaborée à partir de 1972, sous la municipalité Morice (en place de 1971 à 1977), par l'équipe de Robert Joly (dont Yves Steff prendra ensuite la succession). Achievé en 1975, le plan est alors présenté et soumis à une enquête publique et aux habitants (on se trouve alors sous la municipalité Chénard). Cette enquête entérine des projets mis en œuvre bien plus tard –comme celui qui nous occupe ici, touchant au passage Pommeraye. Le document est ensuite soumis en 1980, et approuvé en 1983.

Le plan devait définir dans quelles conditions le patrimoine nantais pouvait évoluer, quelle trace le XXe et le XXIe siècles pouvaient laisser dans la ville, dans une hypothèse de dynamique (et pas de muséification généralisée). Dans cette première version du PSMV était déjà contenue l'idée de retravailler le parcellaire de l'îlot contenant le passage Pommeraye, en rendant accessibles ses espaces intérieurs : rétablir le passage du Commerce et potentiellement percer le passage Pommeraye étaient donc déjà des projets esquissés à l'époque. Ces projets allaient de pair avec le classement au sein de ce PSMV du tissu industriel correspondant aux locaux de Presse Océan : tissu non protégé et qui pouvait donc tout à fait évoluer dans le futur.

Cette première version du PSMV, qui protégeait en priorité le bâti ancien au détriment du bâti XIXe, sera révisée en 1993, et modifiée en juin 2009. Il fait aujourd'hui encore l'objet d'un vaste travail de remise à jour. Ce travail est réalisé par l'agence AUP, en lien avec les services de Nantes Métropole liés à l'urbanisme du centre-ville (la Mission Nantes Centre Ville).

Ce PSMV représente un premier outil, un guide pour la gestion du patrimoine nantais, de plus en plus détaillé à

mesure que prenait de l'importance la question patrimoniale ; prise d'importance qui a également mené à un important changement dans la gestion municipale du patrimoine nantais ces dernières années.

## La création de la Dparc

En effet, la municipalité s'est dotée en 2008 d'un adjoint au patrimoine et à l'archéologie ainsi que d'un nouveau service : la Direction du Patrimoine et de l'Archéologie (Dparc), répondant ainsi à un manque d'outils permettant de prendre en compte les questions patrimoniales sur l'ensemble de son territoire – ce qui a pu être à l'origine de fortes tensions sur certains dossiers. Parmi ceux-ci, la crise des Cordeliers (qui avait vu l'importante dégradation de chapelles espagnoles du XVI<sup>e</sup> siècle) a particulièrement marqué les esprits, et démontré la complexité du traitement des ensembles patrimoniaux, de par l'importance de la subjectivité des différents acteurs dans l'interprétation de la qualité patrimoniale du lieu.

La nouvelle direction ainsi créée réintérait dans le giron de la municipalité des éléments présents précédemment dans l'association Nantes Renaissance, formant ainsi une direction d'expertise dotée de différentes missions (architecture, architecture du patrimoine, archéologie), visant à éclairer les élus sur les grandes orientations à prendre concernant l'évolution de la ville.

Cette formation traduit une prise en compte grandissante par la ville de son patrimoine, tendance généralisée pour un grand nombre de villes en France, où le patrimoine occupe dans le discours et l'action publique urbaine une place de plus en plus importante.





# PROJET URBAIN DU CENTRE-VILLE DE NANTES





## Patrimoine et politique publique

Mais la ville de Nantes n'a pas seulement cherché à protéger et mettre en valeur son patrimoine existant. En effet, au cours des dernières années, à travers les manifestations d'Estuaire puis du Voyage à Nantes, elle a aussi réalisé des actions visant à créer du patrimoine, ou à faire rentrer dans l'acception du terme des éléments qui n'étaient pas mis en avant auparavant. Cette nouvelle dynamique dénote d'une autre vision du patrimoine, plus générale, et se faisant sur une autre échelle de temps et de moyens (tout en étant, dans sa gestion, de manière complexe liée structurellement à la précédente : la structure du VAN dépend en partie de la Dparc, leur lien consistant en une délégation de service public).

Plus généralement, ces dynamiques traduisent un phénomène que l'on peut qualifier d'« *inflation patrimoniale* » (Gravari-Barbas) faisant rentrer dans le domaine du patrimoine de nombreux éléments qui en étaient auparavant détachés, ne relevant pas du « monument » mais plutôt du quotidien. On retrouve cette volonté dans le discours de la maire Johanna Rolland, lors de l'inauguration des travaux de rénovation du passage : louant le « *petit patrimoine, moins connu et moins emblématique mais qui fait aussi le charme des quartiers* », elle rappelle des chantiers mis en place lors de son mandat allant dans le sens de la protection de ce nouveau patrimoine, dont les « Plans Paysage et Patrimoine » par quartier. A l'opposé donc d'une considération plus ancienne de Nantes, comme ville peu patrimoniale, se développe ainsi un nouveau discours :

« À Nantes, ville d'Art et d'Histoire, la vision du patrimoine se veut large : elle couvre le patrimoine archéologique, architectural, industriel, fluvial ou maritime, paysager,

*immatériel et de proximité* ».

(Site internet de la ville de Nantes, section patrimoine)

Les projets touchant actuellement le passage Pommeraye, le premier de restauration et le second de création d'une nouvelle galerie, apportent un éclairage particulier à cette question de la gestion du patrimoine par la ville.

En effet, le passage fait partie intégrante du discours politique entourant le centre-ville nantais et des actions mises en œuvre par les différentes municipalités pour sa métamorphose, que l'on peut résumer ainsi :

*« Notre centre ville nous le voulons ouvert, nous le voulons attractif, nous le voulons apaisé, nous le voulons accessible »*  
(extrait du discours de Johanna Rolland, 18 juin 2015)

Maître mot des communications municipales, la recherche d'attractivité relie tous les champs d'action de la ville. Accessibilité, offre commerciale, gestion de son patrimoine et tourisme : tous ces éléments sont au cœur de ses politiques publiques visant à mettre en avant les qualités du centre ville, à dessiner un projet pour la ville et à faire évoluer son image, tant pour ses habitants qu'à plus grande échelle. Dans ce contexte de discours et d'actions, le passage Pommeraye fait office de figure de proue pour la ville : site patrimonial unique en son genre, il est aussi lieu de commerce et combine ainsi deux des ambitions contemporaines de la municipalité.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANCY  
DOCUMENT SOURCE DROIT D'AUTEUR

## 2 – Un passage habité

Passage habité : surprenante association puisqu'un passage, qui est par essence un lieu parcouru, génère un usage qui se fait sur un temps court et non pas sur le temps long supposé nécessaire pour que la notion d'habiter prenne sens. Mais l'existence au sein de ce passage de commerces et d'habitations lui lie une population sur le long terme, qui justifie que l'on puisse le qualifier d'habité.

Cette partie aborde donc la question de comment s'habite cet espace patrimonial si particulier, à la fois espace public et espace privé ; on touche ici à différentes notions, celle d'habiter, celle d'espace public et celle d'élément patrimonial. Elle s'appuie sur la lecture de l'ouvrage *Habiter le patrimoine – Enjeux, approches, vécu*, dirigé par Maria Gravari-Barbas (2005, Presses universitaires de Rennes).

### Le passage Pommeraye, élément patrimonial

On a vu précédemment les enjeux inhérents à la conservation d'un élément patrimonial, dont la pérennité dépend de son intégration à la société actuelle, puisqu'avoir un rôle lui garantit d'attirer l'intérêt de la société, et ainsi de mobiliser les personnes et actions permettant sa pérennité. Dans cette optique, faire vivre et survivre un patrimoine passe donc par son assimilation dans la société, en lui accordant un rôle, en l'habitant.

Lorsque l'on applique ces considérations à l'objet de cette étude, si l'on imagine difficilement disparaître matériellement le passage Pommeraye – de par sa renommée et son importance dans le paysage patrimonial

nantais – il est néanmoins pertinent de se poser la question de la pérennité de son identité propre, de son image. Cette question se retrouvera dans cette partie consacrée au temps long, et sera aussi abordée dans les parties consacrées aux nouveaux projets liés au passage, projets touchant à cette identité puisqu'ils posent la question de l'adaptation du lieu à la société actuelle et ses enjeux.

### La notion d'habiter

Cette notion est ici prise dans un sens large : vivre, travailler, se distraire, se cultiver, et comprend de nombreuses activités pouvant se dérouler dans ce passage. Il s'agit donc de comprendre quelle est la vie qui l'habite, comment elle s'organise, et quels phénomènes d'appropriation ou d'investissement on peut y retrouver au cours du temps. De la même manière que les lieux vont influencer sur les manières d'habiter, les personnes vont adapter leur cadre à leurs besoins, on va donc chercher à trouver les traces de cette double transformation.

On retrouve différentes populations au sein du passage, chacune le considérant et l'occupant à sa manière. En effet, celui-ci est d'une part un lieu de résidence, où l'on retrouve des habitants propriétaires et locataires, et d'autre part un lieu de commerce et donc de travail, avec la même distinction entre commerçants indépendants, propriétaires et locataires. Les propriétaires des murs, commerces ou logements, forment ainsi une copropriété à qui appartiennent tous les espaces communs dans lequel s'inclut le passage tel que le connaissent les badauds. A ce titre, le passage Pommeraye est donc totalement privé.

## Passage public, passage privé ?

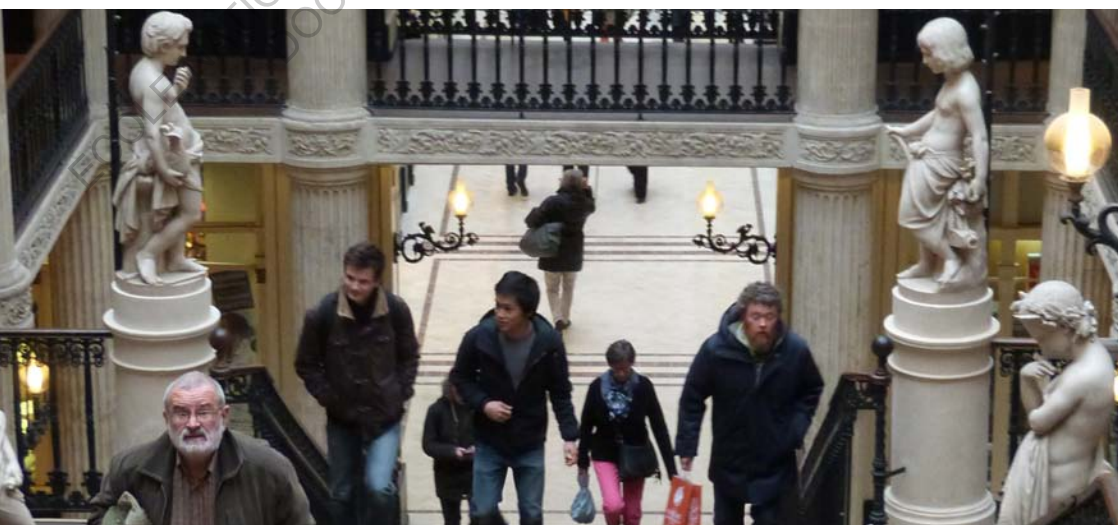
Cependant, cette réalité légale se marie à celle de l'utilisation du passage, qui peut être considéré dans les faits comme un espace public de par son usage : il fait partie intégrante des axes de cheminements piétons du centre ville, et accueille presque toute l'année le public (nantais ou non), venu profiter de son offre commerciale ou tout simplement de ses qualités architecturales. A cet égard, il occupe donc une situation complexe, autant du point de vue de son fonctionnement que du point de vue de la légitimité du public à avoir un avis sur sa gestion, à pouvoir le donner, enfin à influencer sur son devenir.

Au début de cette étude, j'avais dans la tête un certain nombre d'hypothèses, parfois naïves, sur son fonctionnement et l'organisation de la vie qui s'y déroulait. J'ai pu confronter ces questions à la réalité en rencontrant différents commerçants et habitants (qui parfois remplissaient ces deux fonctions), me permettant de répondre à certaines et de m'en poser de nouvelles.

Je vais donc chercher à répondre maintenant à ces interrogations, parmi lesquelles :

Comment s'organisent les relations entre habitants et commerçants ? La forte identité du lieu dans lequel ils vivent ou travaillent est-elle la raison de leur présence ici, de leur installation ? Est-elle à l'origine d'un attachement particulier (s'exprimant par exemple par une connaissance approfondie de l'histoire du lieu, ou des actions de mobilisation) ? Enfin, a-t-elle amené à la formation d'une certaine communauté autour de ce lieu de vie si particulier ? Afin d'essayer d'y répondre, tout en analysant le caractère public/privé du lieu, je voudrais introduire ici les notions de premier, second et troisième lieu, développées par Ray







Oldenburg, qui me paraissent pertinentes dans le cas du fonctionnement du passage.

Premier, second, troisième lieu : définition

La notion de troisième lieu fut formée au début des années 1980, par le sociologue Ray Oldenburg. Le distinguant du premier lieu, qui représente la sphère du foyer, et du deuxième lieu, qui est celle du travail, il définit le troisième lieu comme un espace de sociabilité qui peut par exemple prendre la forme d'un café, d'un club ou d'un parc.

Dans son livre *The Great Good Place* (1989), Oldenburg regroupe sous cette appellation des lieux où « les gens peuvent se réunir et entrer en interaction », et sont pour lui des éléments essentiels de la cohésion sociale et l'engagement citoyen.

On peut maintenant essayer de décliner cette notion au passage Pommeraye. Tout d'abord en regardant comment celui-ci fonctionne en tant que premier lieu – comment il est habité au sens résidentiel ; puis en tant que second lieu – comment on y travaille : deux usages qui font intervenir une population pérenne. Enfin, dans quelle mesure peut-on considérer que le passage dans son usage public est un troisième lieu ? Finalement, c'est la synthèse de ces trois types d'usages qui fait son identité.

Plan de toiture de la copropriété



## A – le passage : un espace privé ...

### 1 – Premier lieu : habitations

Le passage Pommeraye, depuis sa construction, comprend des appartements dans ses étages supérieurs. Si à l'heure actuelle une partie de ces espaces sont dévolus à des réserves de magasins et des bureaux, il en reste une bonne partie encore habitée, par des résidents propriétaires ou locataires –information qui est souvent une surprise pour les personnes ne connaissant pas le passage, d'autant que ces habitants sont rarement mentionnés dans les pourtant nombreux ouvrages traitant du passage. Il regroupe ainsi une population réduite et néanmoins variée, dont l'implantation date de quelques mois à plusieurs générations.

Le plan ci-contre montre comment se fait l'accès aux appartements, ainsi que la limite de la copropriété. On voit que ces appartements, qui sont environ une trentaine, ne correspondent pas tous à l'image qu'on s'en fait d'accès par les grandes grilles forgées de ses entrées : tous n'ont pas leur accès par l'intérieur du passage –ainsi c'est finalement une petite minorité des habitants qui possède la clef de ses grilles, et a accès au passage le soir, lorsque celui-ci est fermé.

Deux accès se font par la rue de la Fosse ; chaque escalier dessert des appartements, s'ouvrant sur la partie basse du passage et sur la rue de la Fosse ; ce sont au total XX appartements qui sont desservis ainsi.

Les appartements dont l'accès se fait par l'intérieur du passage sont accessibles par des portes se trouvant à



différents niveaux de la Galerie Centrale, ouvrant sur des cages d'escalier desservant trois à huit appartements. Ainsi, une quinzaine de personnes habitent « par l'intérieur » (sans d'ailleurs nécessairement donner sur le passage, certains ayant leurs fenêtres ouvrant sur la rue du Puits d'Argent).

Cette première distinction instaure déjà une division entre les habitants : ainsi ceux pour qui le passage constitue une entrée, ou un sas entre leur foyer et la ville, ne développent pas le même rapport à cet espace que ceux pour lesquels il reste un « espace extérieur ». Pour ces premiers, le passage va constituer une extension du chez-eux (légitime puisqu'ils y sont effectivement chez eux), un espace tampon.

La population du passage Pommeraye se compose de groupes sociaux variés. En effet, si celui-ci appartient en partie à des sociétés, en partie à de vieilles familles nantaises, il serait faux de croire que ses habitants (et que tous ses propriétaires) sont des nantis parce que l'on se trouve en plein cœur du centre-ville, et a fortiori dans un lieu renommé. Au contraire, l'ancienneté du bâtiment a permis l'installation de familles devenues propriétaires il y a longtemps et dont la valeur de la propriété a augmenté ; plus largement, il ne faut pas étendre la réalité du passage à ses parties privatives. En effet, celles-ci ont longtemps été en très mauvais état, et les appartements ont pu nécessiter d'importants travaux – qui ont donc fait baisser leur prix d'achat, les rendant accessibles à des personnes à revenus plus modestes.

De la même manière, les habitants y sont présents depuis des durées variables, et il n'y réside au jour d'aujourd'hui qu'une seule représentante des familles qui ont pu s'y établir par le passé : la descendante de la famille Brichet, qui jusqu'il y a quelques années tenait une armurerie dans le bas

du passage, et ce depuis quatre générations. Figure du passage, dont l'un des fils est maintenant l'architecte, elle y est bien connue.

Si dorénavant de nombreux habitants sont des locataires, arrivés parfois par hasard –et alors charmés de voir quelle était la vue depuis leurs fenêtres, les habitants propriétaires sont généralement des « *amoureux du passage* », venus chercher ici un certain esprit qu'ils ne trouvaient pas ailleurs. Celui-ci attire en effet car « *il a une âme* », une identité bien à lui qu'il est rare de trouver dans un logement en centre-ville. Une habitante me confie ainsi que ce qu'elle cherchait en s'installant là, c'était « *un esprit de village* » - que, si elle n'avait pas trouvé là, elle serait allée chercher sur la butte Sainte Anne, qui elle aussi a son caractère, un marché...

Ainsi ce ne sont pas seulement les belles vues et l'architecture qui attirent, mais aussi une identité, l'envie d'habiter un lieu ayant une histoire, et un sens.

Et une fois qu'on y est, qu'est ce donc qu'habiter le passage Pommeraye ? Cela semble être un mélange de fierté, de contraintes et d'avantages, d'arrangements.

Tous s'accordent sur certains points : c'est d'abord le bruit en journée, et les touristes, mais si certains y échappent pour leur plus grand bonheur (« *Passer un samedi sur le passage, je ne prends pas moi* »), cette agitation en émerveille d'autres (une fois refait le double vitrage), observateurs amusés de la valse continuelle des touristes et de leurs flashes, des mariés venus se faire photographier, et des étudiants des beaux-arts venus dessiner assis par terre. Mais une fois passée l'agitation de la journée, et que les grilles sont fermées à vingt heures, le passage est sûrement l'endroit le plus calme du centre-ville, et devient un lieu

magique, où d'après une habitante l'on se sent « *comme une châtelaine* ».

On voit ici comment peut se vivre le patrimoine au quotidien : car si la présence touristique peut être encombrante et dérangement, et la cohabitation obligatoire qui en découle parfois pesante, elle amène avec elle un sentiment de fierté et d'appartenance, puisque la qualité du lieu vécu est sans celle rappelée par cette population en émerveillement. Le regard d'autrui est d'ailleurs parfois un rappel, puisqu'à le vivre au quotidien, certains avouent presque en oublier de le regarder. La magie du lieu est alors redécouverte grâce à un étranger au passage ; et si la cohabitation avec la foule est généralement bien vécue, « on » est tout de même bien content le soir, puisque « *comme on dit toujours, on l'a pour nous, quand il est fermé* ».

On touche ici à la question du rapport au public, et par là à la frontière entre l'espace ressenti comme public (même s'il peut s'assimiler pour certains à une grande et magnifique entrée), et le privé. De par l'organisation du passage, présentant des commerces sur ses trois niveaux, et la présence aux angles des portes d'accès aux parties privatives, la frontière entre le public et le privé – de jour – se résume dans les faits à ces portes, sans gradation ni autre seuil (d'autant plus que de par le faible nombre d'appartements desservis par cage d'escalier, les gens se sentent d'autant plus chez eux dans ledit escalier). Dans les faits, on peut tout de même tempérer cette absence de seuil à certains endroits, car certains commerces s'étant agrandis, on en dénombre moins par étage, ce qui diminue le passage et permet donc une sensation d'éloignement plus importante au flux piéton pour certains accès. De nuit, par contre, l'ensemble du passage agit comme une

immense entrée, qui apporte outre la satisfaction d'en jouir en privilégié, un sentiment de sécurité – autant lorsqu'il s'agit de rentrer chez soi le soir, que de laisser un enfant y faire du roller.

Cette proximité n'empêche pas que l'existence d'habitants au sein du passage reste un secret bien gardé, ce dont ceux-ci sont bien conscients, et pour qui c'est aussi bien comme ça : *« Les gens pensent que ce sont des bureaux, des magasins... il y en a, des réserves de magasins, mais il y a des gens. On est peu, mais c'est ça l'avantage, c'est d'être peu, cachés »*. Cachés au cœur de l'un des monuments les plus visités de Nantes.. Donc si habiter ici est une fierté, ils préfèrent que leur existence reste secrète – à en redouter la communication qui se fera autour d'eux à l'inauguration des travaux ; ils se sont aussi habitués à répondre aux mêmes questions qui reviennent lorsque leurs interlocuteurs apprennent où ils habitent :

*« Oui c'est une question que les gens me posent : tu habites dans le Passage Pommeraye, première question : où mets-tu ta voiture ? Et la nuit, la grille ? Ce sont les deux questions ! »*

Conscients d'appartenir à un petit groupe de privilégiés, cohabitant bien, ils ne sont pas pour autant réunis par des événements de voisinage, et la connaissance de ses voisins dépend de l'envie de chacun, les ressentis par rapport à la vie de voisinage allant de *« On n'est pas les uns chez les autres, mais il y a de la convivialité »* à *« je connais les gens de visu, mais je ne saurais pas mettre de nom sur les visages »*. De fait, la conformation des lieux et le faible nombre d'habitants accédant à leur logement par le même chemin (et partageant donc les mêmes espaces communs au quotidien) ne permettent pas de se croiser régulièrement. On s'est donc éloigné de la grande proximité qui existait entre les habitants aux débuts du passage ; pour autant, au



détour d'une conversation, on peut entendre des bribes de ragots qui ne sont pas sans rappeler les anciennes histoires de voisinage du passage, rapportées des années plus tard dans les ouvrages lui étant consacrés.

Enfin habiter le passage, c'est aussi beaucoup d'arrangements avec l'ancien bâtiment (de la part des habitants comme des commerçants d'ailleurs): il a fallu faire évoluer le bâtiment pour le rendre salubre et y permettre le confort moderne, et ce de manière plus ou moins légale, plus ou moins dans les règles de l'art... Ainsi de nombreux bricolages ont été découverts lors des travaux de rénovation, transformations témoignant de l'investissement des lieux par ceux qui y habitent, allant des antennes posées sur les toits aux installations de réseaux d'eaux usées alternatives. D'autres travaux plus conséquents ont aussi pu être réalisés pour l'agencement des appartements, et ce de tous temps (une habitante m'a ainsi décrit comment son père avait supprimé un escalier intérieur afin de pouvoir louer des étages de l'immeuble, qu'il possédait alors dans son intégralité). En effet, seules les façades du passage étant classées, les propriétaires sont laissés libres d'adapter les espaces privés – ce qui néanmoins vire parfois au danger réel, comme lorsqu'un commerçant pour agrandir son espace avait décidé d'abattre un mur porteur, fragilisant tout un côté de l'édifice.

C'est alors malheureusement lors de ce genre de conflit que le statu quo du voisinage se rompt et que les propriétaires sont amenés à se rencontrer, comme lors de l'apparition de fissures sur la façade de la rue du Puits d'Argent, ayant nécessité l'intervention de l'architecte des monuments historiques et l'arbitrage de la ville: rencontres qui ne vont pas dans le sens d'une bonne entente générale.

Par ailleurs, au sujet de l'état général du passage et comme c'est le cas pour de nombreux monuments classés, un important fossé a longtemps perduré : celui existant entre l'état des parties communes privées comme les escaliers, non classées, et celui du passage vu du public, classé et donc en bien meilleur état. Ainsi raconte une habitante (à propos des travaux de rénovation) :

*« Moi je dis, j'ai la plus belle entrée de Nantes. Avant je disais, j'ai la plus belle entrée de Nantes, et après, quand j'ouvre ma porte, c'est la Cour des Miracles (sa cage d'escalier). Mais maintenant, je peux plus dire ça ».*

Réalité apparemment assez classique pour les objets patrimoniaux comportant une partie privée, qu'il n'est pas toujours facile d'entretenir pour des raisons de financements : *« Pendant vingt ans je réclamaï pour la cage d'escalier.. mais après je ne demandais plus parce qu'il n'y avait pas d'argent ».*

Une autre surprise qui attend celui qui s'intéresse au passage, est celle du flou dans lequel celui-ci reste entouré sur un certain nombre de sujets. En effet, sa copropriété étant très ancienne, des doutes persistent sur son nombre d'habitants, ou sur l'identité des propriétaires de certaines caves ou greniers : *« on ne sait pas quoi est à qui, les gens se sont échangé des trucs », « on a plein de greniers, on ne sait pas à qui ça appartient ! Même les caves, on a recherché ; moi j'ai une demie cave avec mon voisin »...*

Ainsi lors d'une réunion de chantier, la question avait été posée à la cantonade de savoir combien de personnes habitaient « à l'intérieur » du passage, et donc avaient les clefs des grilles –et le doute était général. De même, une habitante m'a raconté avoir mis deux ans à retrouver l'identité du propriétaire du grenier se trouvant au-dessus de chez elle, qu'elle avait finalement obtenue grâce aux

souvenirs d'une habitante âgée du passage qui vivait dans l'aile opposée, à qui le problème était parvenu par bouche-à-oreilles. Cet état de flou a même contrecarré un projet d'établissement d'un hôtel dans les anciens locaux de la Cité U : le projet avait besoin de l'espace de certains greniers, dont l'identité du propriétaire n'a pas pu être retrouvé.

Il n'existe en effet pas de plan du passage où seraient référencés les logements et les numéros des lots (même le syndic ne l'a jamais eu), il est donc très compliqué de retrouver certains biens, donnant lieu à ce genre de situations improbables, et les problèmes se résolvent souvent en faisant appel aux mémoires vivantes du passage, soit ses habitants les plus anciens...

Plus largement, la question de la mémoire du passage se rapproche souvent au rapport affectif que les habitants peuvent entretenir envers lui ; ainsi j'ai pu remarquer que les habitants les plus impliqués dans sa vie et sa gestion, étaient bien souvent très informés sur son histoire. Cela n'est pas très étonnant au vu de l'importance que celui-ci a dans leur vie quotidienne, mais il est intéressant de voir comment ce petit groupe de personnes, même dissolu, devient le dépositaire de l'histoire d'un lieu - avec lequel ils n'ont pas nécessairement de liens autres que ceux qu'ils ont choisis. Ce lien affectif et cette familiarité avec l'histoire du passage, qui découlent à la fois de lectures et d'une pratique personnelle de celui-ci, sont alors souvent à l'origine de discours et jugements quant à son évolution - on regrette souvent la perte de son caractère, lui qui auparavant était autant une curiosité commerciale qu'architecturale, un lieu de surprise et de fantasme. Si ce discours peut également se retrouver chez des nantais et connaisseurs de longue date du passage, la proximité et le lien de propriété au sujet, surtout lorsqu'il existe un rapport particulier à l'espace du

passage (lorsqu'il constitue l'espace d'entrée chez soi, comme on l'a vu) ont tendance à développer un sentiment de responsabilité quant à celui-ci. Ce phénomène, qui s'observe surtout chez les propriétaires, en fait non seulement les dépositaires d'une certaine mémoire du passage, mais aussi dans une certaine mesure les garants de son identité.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## 2 – Deuxième lieu : commerces

Si le passage est pour certains privilégiés un lieu de résidence, il a surtout été conçu à l'origine pour être à la fois un espace de cheminement et de commerce. Cette fonction commerciale, si elle a connu des périodes de vaches maigres, est toujours présente et continue à être un moteur de la vie du lieu, et une facette de son identité. Au cours du temps, son offre commerciale a évolué avec celle du centre-ville ; ainsi la montée en gamme générale du quartier dans lequel il se trouve a eu des conséquences importantes sur les enseignes du passage.

La première conséquence générale de cette montée en gamme a été l'uniformisation du niveau de l'offre entre les différentes galeries du passage, qui auparavant ne jouissaient pas de la même considération de la part de ses usagers : « *Pommeraye avant, il y avait le luxe en haut, du fait de la proximité de la rue Crébillon et le bas ne valait pas un clou ; le bas a retrouvé une place méritée* ».

La seconde, liée à l'augmentation du prix du foncier (et par là des loyers), est le départ progressif des commerces indépendants au profit des enseignes de grandes marques ou de franchises – phénomène que l'on retrouve dans tout le centre. On compte dorénavant les commerces indépendants sur les doigts d'une main : la Bourse aux timbres, Byblos, les Poulettes, Passage 31 (commerces respectivement de timbres, de bijoux, de mode et une parfumerie) – ceux-ci sont généralement propriétaires des murs depuis longtemps. Cette augmentation des loyers est également la cause de la succession de certaines boutiques, qui ne sont pas parvenues à tenir leurs loyers et à perdurer.

La troisième conséquence, liée à la seconde, est une transformation physique du passage, avec l'augmentation de la taille des boutiques et par là la diminution de leur nombre. Si à l'origine le passage comptait soixante-six enseignes, dont les devantures rythment encore les façades, l'arrivée de boutiques nécessitant plus d'espace commercial a réduit ce nombre à vingt-trois ; et sur certaines galeries, une unique enseigne occupe dorénavant l'espace de cinq ou six originelles – ce qui a une incidence importante sur le flux de chalands.

Pour beaucoup, cette évolution a fait disparaître un certain « esprit du passage ». Ce sentiment de perte semble partagé à la fois par ses habitants et les nantais qui le connaissent de longue date, aux souvenirs marqués par les farces et attrapes d'Hidalgo, les achats de livres scolaires à la librairie Beaufreton, ou la galerie d'art Moyon-Avenard. Ainsi les commerces, qui faisaient partie intégrante des surprises du passage, ayant « *chacun une identité, proposant des produits particuliers* », composaient ainsi une ambiance qui faisait du passage autant une curiosité commerciale qu'architecturale. D'après les personnes interrogées, les nouvelles enseignes, sans dénaturer le passage, ont modifié son identité.

Malgré cette évolution, il semble que travailler dans le passage reste bien différent d'occuper une boutique en plein centre, et certains commerçants louent son ambiance « *famille* », où l'« *on peut compter les uns sur les autres* ». En effet, si les rares habitants du passage ne se croisent que rarement, les commerçants sont plus amenés à se rencontrer et se connaissent mieux – même si l'on s'entend plus ou moins bien, et que quelques conflits sont à répertorier.

Ils semblent d'ailleurs faire plus corps que les habitants : si



aucune structure ne regroupe ces derniers, presque tous les commerçants font partie de l'Association des Commerçants qui paraît s'être largement développée ces dernières années : *« en quinze ans, il y a eu bien des transformations ici (...) il n'y avait guère de communication entre les différents niveaux, aujourd'hui ça a changé »*, grâce à l'énergie de quelques commerçants. De même, jusqu'à il y a peu, ils représentaient la quasi totalité des membres du conseil syndical.

Cet esprit d'ensemble paraît aussi motivé par la nécessité de faire face à la compétition des centres commerciaux de la périphérie nantaise, qui sont largement pointés du doigt.

Les commerces, qui comme on l'a vu font partie intégrante de l'identité du passage, peuvent aussi – au même titre que ses habitants de longue date – renfermer une partie de sa mémoire. Ainsi lors des recherches préliminaires aux travaux de rénovation ont été mises à profit d'anciennes cartes postales, vendues par le marchand de timbres du passage, qui permettaient de retrouver des informations sur les décorations d'origine, la forme des enseignes, certains matériaux mis en œuvre...

Les évolutions explicitées précédemment font apparaître que la population travaillant au passage, bien qu'active, n'entretient plus le même lien avec lui ; la plupart des commerçants, s'ils y sont attachés, le voient souvent plus comme un cadre propice à leur commerce qu'un patrimoine à protéger, ce que certains regrettent : *« Tout ça, on va le payer, et on le paye déjà... On n'a pas de conscience de la trace qu'on laisse, la transmission les gens s'en moquent complètement... C'est le profit immédiat qui intéresse, et après les prolongations et les conséquences c'est totalement occulté »*.

### 3 – Diversité des usagers privés du passage

« C'est intéressant quand même parce qu'il y a soixante copropriétaires là-dedans, et il y a un petit côté balzacien »

Les deux familles d'habitants (au sens large) quotidiens du passage que l'on vient de voir se composent elles-mêmes de locataires et de propriétaires, ce qui forme finalement quatre sous-groupes d'usagers quotidiens du passage (sans compter donc ses visiteurs).

#### La copropriété

L'ensemble du passage est ainsi divisé entre 65 copropriétaires, habitants ou non, présents ou non dans ses murs, formant un ensemble varié, aux intérêts et relations au passage parfois bien différents. Si certains se sentent très liés à leur lieu de résidence ou de travail, d'autres (propriétaires de locaux commerciaux ou de franchises) s'en désintéressent ; et selon les personnes rencontrées les récits peuvent considérablement différer. Ainsi le propriétaire d'une surface commerciale importante (ainsi que de caves) est resté longtemps injoignable, alors que son absence de réponse entravait les travaux de rénovation de ses caves et de d'un pan de mur, témoignant par là d'un désintéressement vis-à-vis de son bien, tandis qu'à l'opposé un autre propriétaire s'exprimait ainsi :

*« On n'est pas copropriétaire pour rien dans le Passage Pommeraye (...) Etre propriétaire dans le passage Pommeraye, c'est quelque part faire un don de soi au passage, ça n'est pas anodin. On n'est pas par hasard propriétaire dans cet endroit »*

Etat d'esprit qui marque un fort sentiment de responsabilité

par rapport au lieu, et une prise de conscience du rôle qui peut être à jouer pour le préserver. Ce n'est donc pas étonnant qu'on la doive au président du conseil syndical de la copropriété, Frédéric Souliman, qui s'est fortement impliqué dans la vie de celui-ci depuis le lancement des travaux. Les membres de ce conseil, au nombre de neuf, présents depuis de longues années à quelques mois, se révèlent également être parmi les propriétaires les plus engagés vis-à-vis du lieu ; représentants de l'ensemble des propriétaires, ils ne sont donc pas représentatifs du degré d'investissement de ceux-ci.

On retrouve ainsi l'analyse développée par Laurent Devisme dans l'article *Pour vivre heureux, vivons serrés ?* (Place Publique, n°23) : la copropriété du passage représente bien une communauté « dont les porte-paroles expriment une sensibilité particulièrement aiguë quant à leur entourage : se préoccuper de son milieu de vie est devenu une véritable activité au degré de citoyenneté variable ». Si l'implication et la motivation de ses représentants sont très importantes, l'implication au jour le jour de la plupart des propriétaires ne se distingue pas de celle de membres d'une copropriété plus classique. M'attendant (naïvement) à trouver un groupes d'habitants sinon soudés, en tout cas rassemblés par une certaine fierté commune et un certain sentiment de responsabilité, il m'a fallu tempérer ce point de vue en réalisant que si effectivement ces sentiments existent, il n'en reste pas moins que le passage représente pour eux avant tout leur lieu de vie ou de travail, ce qui avec la proximité que cela implique instaure un rapport différent à l'édifice.

## Les mondes du Passage Pommeraye

Sur le temps long, la diversité des habitants (au sens large) du passage a pu entraîner certains conflits, liés à leurs intérêts découlant de leur rapport au passage ; ces différences d'opinion seront d'autant plus importantes lorsqu'il s'agira de faire des choix impactant fortement le passage. Il est possible de développer l'analyse des discours des différents acteurs grâce à la typologie développée par Boltanski et Thévenot (De la justification – les économies de la grandeur, 1991). Celle-ci détaille en effet les valeurs correspondant aux discours liés aux six mondes représentant les terrains de partage d'idée et de poursuite d'un même idéal. Ainsi, si l'ensemble des six mondes (ou cités) définis par les auteurs ne se retrouve pas en intégralité, on peut tout de même identifier :

- le monde domestique, correspondant à la sphère privée des habitants « résidents » du passage. Ce n'est pas le plus actif à l'heure actuelle, suite à la diminution du nombre de résidents au cours du XXe siècle. Il a néanmoins laissé ses marques dans les mémoires, d'autant que de longue date les entreprises familiales logées dans le passage étendaient ce monde aux commerces ;
- le monde marchand, correspondant aux acteurs à la fois commerçants du passage, et ceux participant à sa mise en tourisme. La concurrence se fait ici moins entre les individus intérieurs au passage que contre les extérieurs, puisqu'il s'agit de capter un public dans le lieu ;
- on peut aussi voir l'implication pour la préservation du patrimoine comme relevant du monde civique, puisque la valeur du lieu est partagée collectivement : servir la collectivité implique donc de prendre soin de l'édifice ;

- enfin, le monde de l'opinion qui est aussi celui de l'image peut également être identifié : la promotion de l'endroit est ainsi recherchée par à la fois les commerçants et les acteurs publics dans le cadre des politiques de dynamisation du centre ville.

De ces mondes cités, on peut dire que les plus actifs sont les trois derniers. Parmi ceux-ci, le monde marchand et celui de l'opinion semblent s'accorder, puisque les objectifs vont dans la même direction : la création d'une « image de marque ». La confrontation réside donc avant tout entre le monde civique et les deux autres : notamment, ce premier compose difficilement avec le monde marchand : volonté générale contre marché, bien public contre intérêts privés et individualisme. On voit comment cette rencontre peut difficilement aboutir à une résolution aisée du conflit (surtout quand dans leur ouvrage, les auteurs ne trouvent aucun compromis entre ces deux mondes).

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE



## B – ... avec un fonctionnement public ?

*« Nous on ouvre au public de 8h à 20h, le dimanche, tous les jours de l'année. Il n'y a que le premier mai où il est fermé, parce que la personne qui ouvre elle ne travaille pas le premier mai. C'est cette obligation morale nous qu'on se donne, en tant que monument historique (...) mais c'est de la bonne volonté de la copropriété privée. Il n'y a pas d'accord là dessus avec la Mairie »*

Conçu afin de permettre un accès plus aisé entre deux quartiers du centre, le passage reste à l'heure actuelle un chaînon à part entière des axes de cheminements piétons du centre ville. A ce titre, il fonctionne en journée comme un espace public, d'accès libre en journée.

Comme exposé précédemment, il a vu son usage et son sens évoluer au cours des années, et a connu des périodes d'abandon relatif. Depuis quelques années il semble connaître un regain d'intérêt de la part des nantais et accueille surtout de plus en plus de touristes français ou étrangers. Il fonctionne toujours comme un espace public – mais n'est plus l'espace de représentation sociale qu'il a pu être, où l'on venait flâner et croiser ses connaissances autour des étals des boutiques.

Il est intéressant de noter que selon les périodes de l'année, d'influence plus ou moins importante, on repère des cheminements préférentiels, qui délimitent des zones de plus grande intimité. Ainsi, si l'escalier principal et ses abords directs sont des zones de flux très important (virant à l'engorgement les samedis après-midis), certaines parties latérales des galeries (en l'occurrence les portions de la Galerie de la Fosse se trouvant au niveau de l'escalier, ou les portions de galeries se trouvant sous l'horloge dans la Galerie Régnier) sont bien moins empruntées, et servent



alors de lieux de discussion d'habituez. Particulièrement, les passerelles se trouvant sous l'horloge sont souvent lieux de mise à l'écart, où parfois se retrouvent les commerçants pour converser.

Si pour certains le passage a perdu de son originalité commerciale, qu'en est-il de son originalité en tant qu'espace public? La notion de troisième lieu, présentée précédemment, s'y applique-t-elle?

Selon Oldenburg, les éléments qui caractérisent un troisième lieu sont les suivants :

- il est gratuit, ou tout du moins d'accès abordable
- la présence de nourriture et de boissons, si elle n'est pas essentielle, est importante
- il est accessible à pied pour une large population
- il rassemble des habitués, qui se rassemblent là habituellement
- il est accueillant et confortable

Regroupant des espaces comme par exemple un café, un club ou un parc, cette notion est par ailleurs largement questionnée actuellement pour savoir si elle s'applique à certaines bibliothèques, qui sont nombreuses à se développer en se prévalant d'être des troisièmes lieux.

On voit que le passage, par ses caractéristiques, remplit actuellement certains de ces critères : il est d'accès aisé et libre, et représente par son architecture un lieu protégé, et accueillant.

« *Le passage Pommeraye, particulièrement, ne rappelle-t-il pas la maison avec ses couloirs, ses escaliers, ses étages, sa toiture ?* » (André Péron, *Le Passage Pommeraye*, 1996)

Et depuis peu, un café a rouvert dans le passage, y amenant ainsi un lieu de convivialité qui lui manquait

(puisqu'auparavant on a pu y trouver des cafés, un restaurant).

Pour autant, si les conditions nécessaires à son fonctionnement en tant que troisième lieu semblent réunies et que par le passé il a effectivement pu correspondre à la définition qu'en donne Oldenburg, il est évident en le parcourant qu'à l'heure actuelle le passage n'est plus un lieu où l'on va pour se rencontrer, comme cela a pu être le cas. En conséquence, s'il reste un espace d'accès public à part, à la beauté architecturale et l'ambiance uniques, son usage reste éloigné de celui d'un lieu de convivialité.

Pourtant, puisque comme le soutiennent nombre de gens qui y sont attachés, le passage voit son caractère se modifier et son originalité commerciale s'atténuer, peut-être qu'une évolution de son usage en tant qu'espace public permettrait de lui rendre une part de la curiosité et du « nulle part ailleurs » qui ont fait son charme ? Une habitante suggère ainsi son évolution en une forme de musée : il ne représenterait pas alors un lieu de sociabilité, mais deviendrait tout de même une forme originale d'espace public. Cela supposerait cependant une plus grande implication de la mairie, et de rebattre les cartes de la gestion de la copropriété.

## C – Une identité complexe

Le passage est multiple, par les activités et la vie qui l'habitent, les personnes qui y sont rattachées et les visions qu'elles ont de lui : de nombreuses facettes qui ne rendent pas aisé de le définir. Pourtant cette définition est essentielle car elle subordonne son devenir, la façon dont il trouvera sa place dans les modes de gestion de la ville et les usages futurs, dont il s'intégrera à la société.

On a vu qu'il était, dans les faits, ni tout à fait public ni tout à fait privé. L'acte de propriété est formel, et pour autant comme l'a exprimé Lao-Tseu : « la façade d'une maison est à celui qui la regarde » : ses habitants doivent ainsi composer avec une réalité de possession/dépossession vis-à-vis de leur lieu de vie, dont ils sont techniquement les garants bien que soumis à un droit de regard des professionnels du patrimoine et au jugement du public. Comment alors orchestrer la participation de toutes les parties mises en jeu, et doser justement les droits de regard et de juger des extérieurs ? Cette problématique s'est matérialisée tout au long du déroulement des deux projets qui touchent le passage.

La question de la définition de cet objet patrimonial peut également être abordée sous l'angle de la notion de lieu. En effet, il a au départ été conçu, en tant que passage, comme un espace permettant de traverser, cheminer, et si les activités qu'on y trouve et la célébrité qu'il a acquise en ont fait une destination, on peut se demander s'il est vraiment un lieu dans l'acception théorique du terme – il est à la fois moins et plus. Lieu de traversée, de promenade, de contemplation, il est également amené suite à la construction de la nouvelle galerie à devenir un carrefour

(cet élément sera d'ailleurs un argument de certains opposants au projet, arguant que le passage n'a pas été conçu pour supporter les charges correspondant à une telle fonction). Le sens qu'on lui attribue joue en effet un rôle dans la considération qu'on lui porte, la protection qu'on lui assure et les modifications qu'on se permet de lui apporter, et selon les discours il sera tour à tour moyen de continuité commerciale, monument historique ...

Lorsqu'ensuite on étend ce questionnement sur la « forme de lieu » qu'il représente, on peut alors se demander s'il représente une entité finie en soi, ou s'il fait partie d'un tout et n'est alors qu'un élément du centre ville nantais. En effet, envisager une quelconque modification ne prend pas le même sens selon qu'on le considère comme avec l'un ou l'autre de ces éclairages. S'il est une entité « en soi », fini et entier, alors toute forme de geste lui portant atteinte est préjudice. Au contraire, s'il fait partie intégrante d'un tissu en évolution, inclus dans une ville complexe fruit de superpositions et d'interventions successives, il est alors logique et naturel de poursuivre ce processus de fabrication de la ville sur, dans et à travers elle-même.

Les points de vue peuvent être variés et antagonistes. Différents positionnements se retrouvent ainsi chez les acteurs impliqués dans les projets qui touchent le passage, qui vont contribuer à faire évoluer son sens et ses usages : pour autant ces questions continueront de se poser bien après l'aboutissement de ces projets, et tout au long de sa vie future. Car si le lieu évolue, c'est autant par les transformations qui le toucheront en propre que par celles qui modifieront son environnement et la ville.



SOLDES

SOLD

LE NEUR

LE NEUR

ECC

DROIT DE PUTEU NANTES

### 3 – le passage Pommeraye transformé

Le passage est depuis quelques temps largement médiatisé au sujet de deux chantiers qui le touchent : un premier de restauration d'envergure, voué à lui rendre toute sa splendeur, un second de construction d'une nouvelle galerie commerçante débouchant au niveau de la Galerie Régnier.

Ces deux projets correspondent à des propriétés différentes, et à des enjeux différents ; cependant ils engagent des acteurs parfois présents sur les deux tableaux, et la réalisation de chacun a été subordonnée, comme on le verra, à celle de l'autre. C'est pourquoi, m'intéressant initialement au projet de rénovation, j'ai vu qu'il était nécessaire de comprendre les tenants et aboutissants de l'autre projet afin d'essayer de saisir toute l'histoire.

On verra dans cette partie quelles furent les origines de chaque projet, les acteurs qu'ils ont rassemblés, et comment s'est déroulé le projet de rénovation de son lancement à son inauguration.

Ce récit est l'occasion de relever différents points d'intérêt, qui pourront être développés par la suite : les discours des différents acteurs relatifs aux projets, liés à certaines visions de la ville ; l'importance de la notion de sens quand se pose la question du futur du passage ; le rôle central joué par les copropriétaires, et la question du débat public autour du nouveau projet ; les relations entre les différents acteurs ; enfin, l'importance de la communication dans ces deux projets.

## A – Les origines des deux projets

### 1 – Des travaux de rénovation nécessaires mais coûteux

Les travaux de rénovation et d'embellissement entrepris en 2013, et qui se sont achevés en juin 2015, répondaient à deux nécessités.

La première était liée au vieillissement du passage. En effet, depuis sa création, celui-ci a continuellement été l'objet de travaux de rénovation, permettant de résoudre les problèmes les plus urgents. Mais ceux-ci ne pouvaient pas empêcher son vieillissement général et, comme on l'a vu, des travaux d'une plus grande ampleur (qui n'avaient jamais été entrepris) sont devenus indispensables vers le début des années 2000. Cependant, de par leur coût, il était impossible aux propriétaires d'assumer une rénovation suffisamment complète.

D'autre part, après un siècle et demi d'activité commerciale dans le passage et de travaux touchant sa décoration (ainsi que de modifications apportées par les commerçants), celui-ci s'était peu à peu éloigné –par certains détails, matériaux, moulures... de son aspect originel. Ainsi, des travaux d'importance étaient nécessaires afin de s'en rapprocher autant que possible.

Face à cela, la copropriété avait fait établir par l'architecte du passage, Yves Steff, un état des lieux et un programme de rénovation totale et optimale : un « livre blanc », réalisé une première fois dans les années 2000, puis remis à jour quelques années plus tard. Le programme restant alors en



suspens, faute de moyens : la rénovation, bien que relative à un monument historique (bénéficiant donc de subventions de l'Etat), restait en grande partie à la charge de la copropriété qui ne pouvait en aucun cas l'assumer seule. Le problème ne pouvait être résolu que par l'arrivée de financements importants, d'un acteur privé ou de la Mairie, sans lequel le lancement des travaux était impossible.

## 2 - Les origines du projet de percement et de galerie commerçante

Le récit qui suit découle du croisement de ceux de Noël Lépine, chargé de la Mission Centre-Ville à Nantes Métropole, et d'Yves Steff, architecte du passage et ayant participé à la création du premier PSMV de Nantes (et dont l'agence AUP est actuellement en charge de la révision).

Le projet de galerie commerçante remonte loin en arrière, bien avant que soient envisagés des travaux par la copropriété, puisqu'il remonte aux années 70. En effet, à cette époque où la ville engage des travaux importants dans son centre, est aussi en chantier le nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Celui-ci, en déterminant quels espaces sont voués à évoluer ou être protégés, amorçait ainsi la réflexion liée au devenir de l'îlot de la Bourse (où se trouve le passage Pommeraye).

A cette époque le journal Presse Océan qui possède deux centres (un administratif et un de production) dans le centre-ville de Nantes prend la décision de déménager sa presse, auparavant située dans le bâtiment Rue Santeuil, à Saint-Herblain. Ce choix annonce un futur déménagement des locaux résultant en un important foncier disponible en

plein centre, qui est connu de la ville et pris en compte dans le PSMV.

Pour les concepteurs de ce plan, cette opportunité est l'occasion de rétablir le passage du Commerce (obturé après les bombardements et bouché en partie haute par le bâtiment de Presse Océan) dans une logique générale de rendre accessibles les espaces intérieurs en cœur d'îlot. L'équipe propose en effet dans son plan différents passages piétons de principe, des traversées d'îlots par des cours intérieures, permettant de refaire découvrir le tissu nantais à ses habitants comme par exemple dans l'île Feydeau ; mais la municipalité leur demandera par la suite d'effacer ces traversées.

Pour ce qui est de l'îlot de la Bourse, cette réflexion sur les traversées fait germer l'idée d'une nouvelle galerie, inspirée de celle ajoutée en 1852 par le baron de Lareinty.

Pendant les années qui suivent, connaissant cette potentialité, la Ville reste en « état de veille » quant aux ventes de foncier pouvant se faire autour du passage, dans le cadre du travail effectué sur les axes commerciaux en centre ville. Elle s'est ainsi donné les moyens d'acquérir du foncier dans cette zone, en prévision d'une future opération.

Deux histoires se déroulent alors en parallèle : d'une part la préparation du nouveau projet, se faisant entre la ville et les propriétaires successifs des locaux attenants au passage, et d'autre part les tractations de la ville avec la copropriété du passage (qui seront décrites de manière plus détaillée dans la première partie de C – le projet de rénovation).

Les acquisitions de la ville ont d'abord consisté en l'achat d'un local dans le passage : l'ancienne Galerie Moyon-

Avenard, qui était mise en vente, a été préemptée par la Ville en 2003. Cet achat lui garantissait un accès au passage, absolument essentiel car une galerie en cul-de-sac aurait automatiquement été un échec.

D'autre part, la Ville a travaillé avec le CROUS, qui possédait d'importants locaux dans la copropriété (et en conséquence un nombre important de tantièmes), sur la gestion de ses cités U, l'idée étant de développer son offre hors centre-ville afin de pouvoir se porter acquéreur de la résidence du CROUS dans le passage. Cette démarche aboutit en 2008 lorsque le CROUS ferme sa résidence Rue Santeuil, et conclut un accord avec la Ville pour le rachat de ces locaux. De par ces deux opérations, la Ville se retrouve dotée à la fois d'une potentielle ouverture sur le passage, d'un pied dans la copropriété, et d'un nombre important de tantièmes.

Mais l'avancement réel du projet est encore conditionné au déménagement des locaux de Presse Océan. De son côté, le groupe a connu des changements de propriétaires qui ont influé sur le devenir des locaux. On voit ici à quel point la réalisation du projet a été subordonnée aux décisions prises par de grands groupes financiers concernant la gestion de leur patrimoine, décisions donc complètement déconnectées de la réalité du passage, et dont l'enchaînement a pu retarder le projet porté par la ville.

Le groupe Presse Océan a tout d'abord été racheté, dans les années 2000, par le groupe de presse Hersant. La vente des locaux Rue Santeuil est alors mise sur la table, et un dialogue est engagé avec la collectivité concernant le devenir du bien. La discussion aboutit à un système co-établi par rapport au programme.

Une première consultation est réalisée par Presse Océan avec le soutien de la Ville (la Direction de l'Urbanisme et la

Direction des Services Economiques). Des projets proposés, celui d'un petit promoteur est retenu, qui contient des éléments clés de la réfection des locaux de Presse Océan. Il devient l'objet d'une convention signée par le maire de l'époque, Jean-Marc Ayrault, et Hersant.

Mais à son tour le groupe Hersant est racheté, par Ouest France (qui possède à ce jour toute la presse du grand Ouest), qui désigne alors en interne un spécialiste en biens immobiliers qui doit décider du maintien du projet.

En l'occurrence, les bonnes relations existant entre les responsables municipaux du projet et leurs homologues chez Presse Océan perdureront avec ceux d'Ouest France, et en 2004 le groupe confirme la vente de ses locaux. Une nouvelle consultation a lieu avec le soutien de la Ville. Des acteurs immobiliers qui se présentent, ils retrouvent chez le promoteur Mercialys, lié à Isséo (foncière de Casino) des personnes appartenant à la base au premier projet (dont la société a elle-même été rachetée, mais par un groupe qui n'avait pas repris le projet de Nantes, jugé trop petit).

Il s'agit donc pour les services de Nantes de recréer une relation avec cette nouvelle structure agissante, et de construire un projet cohérent et rentable ; l'accord aboutit sur une garantie de vente au groupe.

La collectivité, dont le projet de nouvelle galerie est alors prêt, cherche alors à s'accorder avec la copropriété. Celle-ci doit en effet donner son accord pour que le percement du passage au niveau de la Galerie Moyon-Avenard soit possible : puisqu'il s'agit de porter atteinte à l'intégrité du passage, il est nécessaire d'atteindre une majorité dans ce sens lors d'un vote à une assemblée générale de la copropriété.

## B – des projets qui impliquent une multiplicité d'acteurs

Les deux projets présentés font intervenir de nombreux acteurs : certains, inconnus du public, deviennent ainsi visibles sur le temps des projets. Certains ont déjà été évoqués, car ils participent à la vie quotidienne du passage ou ont contribué à la genèse du nouveau projet. Certains sont privés, d'autres publics, relevant de la ville, de l'Etat... Cette partie se focalise sur les acteurs du projet de restauration (mais présente également certains acteurs présents sur le projet de galerie).

Acteurs lié à la rénovation du passage

### **Ministère de la Culture et de la Communication**

Via la **DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles)**

Représentation de l'Etat (Ministère de la Culture et de la Communication) au niveau régional, sous l'autorité du préfet ; relaie toutes les missions ministérielles, touchant au patrimoine, à l'archéologie, aux musées, à l'architecture, aux arts plastiques, au cinéma... Au sein de celle-ci, deux services interviennent dans les projets touchant le passage :

### **- CRMH - Service de Conservation Régionale des Monuments Historiques**

Dans ce service à Nantes, deux personnes ont été chargées de l'étude et du suivi du projet de rénovation : la conservatrice du patrimoine Julie Guttierrez, et l'ingénieure des monuments historiques Anne-Marie Chepeau.

La CRMH a mené différentes missions successives pour le projet de rénovation : il faut tout d'abord choisir le type de rénovation, en validant un parti de rénovation (cristallisation de l'état actuel, remise en état d'origine...),

processus qui implique également un Inspecteur des Monuments Historiques sollicité au niveau national et dans lequel Julie Guttierrez a apporté son approche dans la démarche générale de projet. C'est également lors cette période que la DRAC travaille avec l'architecte en charge de la rénovation, le cas échéant en lui demandant des compléments d'études ou d'informations.

Une seconde mission consiste en le CST: contrôle scientifique et technique des travaux, mission de conseil et d'accompagnement qui peut amener la conservatrice ou l'ingénieure à se rendre aux réunions de chantier.

Enfin, la CRMH a aussi été associée à la réception des travaux, lorsqu'il a s'agi de vérifier que la réalisation était bien conforme au projet prévu et aux remarques émises par la DRAC au long du projet.

Malgré l'étendue de ces missions, du propre avis de la conservatrice (source), son rôle sur le projet a été bien moins important que sur d'autres communes plus petites, du fait de la forte implication personnelle de l'architecte.

### **- STAP - Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine**

Constitue l'échelon départemental de la DRAC. Anciennement Services Départementaux de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP), ils sont constitués (hors service administratif) d'architectes des bâtiments de France, ainsi que d'ingénieurs et de techniciens des bâtiments de France.

Des études aux phases chantiers des deux projets touchant le passage, deux ABF se sont succédés : Alain Tournaire, puis Dominique Bernard.

Le rôle de l'ABF sur un tel projet est d'émettre des avis sur la qualité architecturale : des avis conformes (qui décident de la réalisation ou du blocage du projet) et des avis simples (dont la prise en compte n'est pas obligatoire).

Dominique Bernard a lui porté deux casquettes : il a été amené à travailler à la fois sur le nouveau projet et sur celui de rénovation.

Dans le cadre du projet de restauration il est intervenu en tant qu'expert pour la Conservation des Monuments Historiques, et a adressé ses expertises et recommandations à l'agence AUP. Il s'est parfois déplacé sur le chantier pour certaines prises de décisions.

Dans le cadre du projet de nouvelle galerie il intervient en tant qu'ABF, et adresse ses avis à l'agence Reichen et Robert & Associés responsable de l'extension : le passage Pommeraye dans lequel débouche la nouvelle galerie étant classé aux Monuments Historiques, il nécessite un avis conforme de l'ABF pour être validé.

Lors de leurs missions, les différents ABF ont pu rencontrer différents interlocuteurs : la ville, l'adjoint à l'urbanisme, le conseil syndical de la copropriété, l'architecte...

### **Municipalité de Nantes**

Alain Robert, Adjoint à l'urbanisme, Elu en charge du projet

Au sein de la Ville de Nantes, un service a été impliqué sur le projet de rénovation :

**Dparc** (Direction du Patrimoine et de l'Archéologie, service municipal depuis 2008)

Au sein de la Dparc, c'est Elisabeth Pérot : architecte du patrimoine, occupant le poste d'Architecte conseil en Patrimoine Ancien, qui a participé au projet. Habituellement, son poste l'amène à se rendre sur les chantiers et à être proche des maîtres d'ouvrage qu'elle conseille. Sur le projet de rénovation du passage, elle a eu un rôle plus limité de médiation : si elle ne participait pas aux réunions de chantier, elle était présente à une grande partie des réunions avec le conseil syndical de la copropriété



qui leur faisait suite. Elle a aussi réalisé un livret sur le passage : *Passage Pommeraye, une œuvre architecturale unique* édité au moment de l'inauguration, à destination du public des événements organisés, et formé les guides du patrimoine qui ont réalisé les visites du passage tout au long de la rénovation.

Croisée lors des réunions avec la copropriété, puis rencontrée dans les locaux de la Dparc, Mme Pérot m'a fourni en plus d'informations sur le projet lui-même, une vision « de l'intérieur » édifiante des mécanismes liant les différentes instances à l'œuvre dans ce type de projet.

### **Communauté Urbaine de Nantes Métropole**

Au sein de la Direction générale déléguée à la cohérence territoriale, c'est Noël Lépine, chef de Projet de la Mission Nantes Centre Ville (créée en 2010), qui a porté le projet de nouvelle galerie ces dernières années.

Architecte de formation, Noël Lépine, au cours d'un parcours varié au sein d'organismes de l'Etat et de services municipaux à Saint-Herblain puis à Nantes (où il a occupé la Direction Générale de l'Urbanisme pendant plusieurs mandats, avant d'être rattaché à Nantes Métropole dans le cadre d'une mission plus ciblée : la Mission Nantes Centre Ville), s'est développé une culture de développement urbain et d'urbanisme opérationnel.

Son rôle a été très important dans les deux projets. Il a en effet eu un rôle de développeur et d'animateur touchant même à l'opérationnel sur celui de nouvelle galerie, en lien avec les différents propriétaires du terrain adjacent au passage, effectué les différents achats de foncier nécessaires à l'opération, monté celle-ci durant de longues années, et enfin s'est chargé de soutenir le projet face à la copropriété. Une fois l'accord de celle-ci obtenu et les projets lancés, il a accompagné le processus au niveau de sa communication et avec un rôle de médiateur lors des

réunions avec la copropriété, tandis que son équipe intervenait également sur le domaine public. Il compare lui-même sa mission à celle d'un « *producteur délégué* ».

Il a été assisté durant tous les travaux de restauration par Laetitia Naulleau, présente à toutes les réunions, qui centralisait les informations et faisait le lien avec d'autres services de la ville (comme les services de communication), notamment lors des préparatifs de l'inauguration.

### **Maîtrise d'ouvrage privée**

Copropriété du passage : composée de 76 copropriétaires habitants et commerçants, elle est représentée par son Conseil Syndical, présidé par Frédéric Souliman depuis 2013 (qui a pris ce rôle afin de pouvoir suivre les travaux de restauration) et composé de neuf représentants des propriétaires, habitants ou commerçants. Ces représentants se sont réunis toutes les semaines le mardi après-midi pendant toute la durée des travaux, afin de faire le lien entre ceux-ci et le bon fonctionnement quotidien du passage. Les décisions prises par les maîtres d'œuvre et le conseil syndical étaient alors relayées aux commerçants par deux personnes référentes : Mme Brucker, habitante et commerçante du passage, et M. Souliman.

La copropriété est également représentée par son syndic Citya, dont la charge du passage a été donnée à plusieurs gestionnaires différents au cours de l'histoire du projet. Cependant durant la majeure partie des travaux c'est Léonie Beutier qui a occupé cette fonction. En plus de son rôle de gestion du quotidien de la copropriété, elle a travaillé un an avec l'architecte pour la consultation des entreprises et la détermination du cahier des charges ; pendant les travaux, elle se rendait chaque semaine aux réunions de chantier (qui avaient lieu le mardi matin) ainsi qu'aux réunions avec le

conseil syndical qui y faisaient suite, effectuant donc le lien entre ce qu'il se disait aux différentes réunions, parfois accompagnée de son responsable M. Albouy.

On peut aussi citer l'Association des commerçants du Passage Pommeraye qui, si elle n'est pas intervenue directement, joue un rôle dans le quotidien du passage.

### **Maîtres d'œuvre**

A la suite d'un appel d'offre public, le syndic Citya a missionné au nom de la copropriété l'agence AUP (Architecture, Urbanisme, Patrimoine) et le bureau d'ingénierie SNC Lavalin pour une mission de maîtrise d'œuvre sur un programme de travaux sur les parties communes du passage (grande galerie et cours, cages d'escaliers).

Au sein d'AUP, Yves Steff et Céline Viaud, architectes du patrimoine, étaient tous deux chargés du projet ; Yves Steff était en particulier en charge du chantier.

Yves Steff, « enfant du passage », connaissait extrêmement bien le sujet, ayant travaillé pendant plusieurs années non seulement aux travaux d'entretien du passage, mais aussi à la préparation de travaux de rénovation de plus grande ampleur en réalisant d'importantes recherches iconographiques et documentaires. Chargé du chantier, il se rendait toutes les semaines aux réunions de chantier ; tout au long du projet, il a travaillé avec le syndic, les architectes des monuments historiques, des bâtiments de France, la mairie, les ingénieurs du bureau d'études et tous les artisans présents sur le chantier. Selon lui ses relations avec le service des Monuments Historiques ont été bonnes, sans tensions, ils se sont globalement accordés sur les choix architecturaux. Le seul élément imposé à l'architecte fut

celui de l'aspect de miroirs, piqués au lieu d'être lisses. A posteriori il soutient ce choix, qui contribue à l'aspect qu'il désirait donner au passage rénové, c'est à dire de faire oublier que des travaux viennent de s'y dérouler et de ne pas « faire neuf ». De ce « dialogue ouvert et intéressant », ont donc émergé des compromis comme l'exemple des miroirs, ou le choix de ne pas recouvrir les moulures d'or comme l'aurait souhaité au départ le service des monuments historiques (alors que comme l'a démontré Steff, il n'y avait pas de dorures à l'origine dans le Passage). Ainsi les services des monuments historiques leur « ont fait complètement confiance », les laissant mener les travaux comme il leur semblait bon et en venant peu aux réunions de chantier.

### **Associations de sauvegarde du patrimoine**

#### LUR (Ligue Urbaine et Rurale)

La LUR est « un organisme de conseil, d'intervention et de lutte » qui « entend défendre l'équilibre indispensable entre le respect du patrimoine et les exigences du développement », s'opposant aux atteintes portées aux bâtiments (en allant jusqu'aux recours contentieux le cas échéant). L'association a été contactée par une habitante, désirant alerter l'organisme du futur projet, après que celui-ci ait été présenté aux copropriétaires. Pierre Chantereau a ainsi participé à certaines communications des copropriétaires opposés au projet de galerie.

#### Forum Nantes Patrimoine :

Constituée par onze professionnels du patrimoine et universitaires nantais qui avaient, en 2008, interpellé la municipalité au sujet de sa gestion du patrimoine archéologique de la ville, cette association a lancé un programme de Rencontres du Patrimoine s'adressant aux chercheurs, autorités publiques, professionnels,

associations... et à tous les nantais le désirant. Dans ce cadre, elle a organisé une conférence-débat autour du projet de création de la nouvelle galerie, le 17 juin 2010.

## Acteurs liés au projet Cœur de Ville

Pommerim : Ce groupement de maîtrise d'ouvrage créé pour le projet de nouvelle galerie commerciale, lié à Isséo, est représenté par Pascal Bécaud. Celui-ci est venu présenter et soutenir le nouveau projet face à la copropriété.

Cabinet Piraud-Paland : Cabinet spécialiste de l'immobilier commercial à Nantes, lié à Pommerim, et chargé de la commercialisation des espaces commerciaux de la future galerie attenante au passage.

Reichen et Robert & associés : Architectes mandataires du projet de galerie attenante au passage, co-traitant avec le cabinet Platform architectures. Un contrat de promotion a également été signé avec le bureau d'études BEG qui gère l'ensemble des travaux et remettra l'ensemble construit à date déterminée à son gestionnaire, Isséo.

## C - La nouvelle galerie, un projet qui fait polémique ... discrètement

Le projet, comme on l'a vu, s'ancre dans une dynamique initiée il y a plusieurs décennies, et qui touche autant à l'identité du passage qu'à celle du centre-ville : sujets sensibles qui lui font rassembler partisans et détracteurs.

Pour ou contre ?

Au moment de sa conception, le projet rassemble les intérêts à la fois de la ville et des rédacteurs du PSMV (architectes et urbanistes), puisqu'il permet non seulement de renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville (qui pâtit considérablement de la concurrence des centres commerciaux installés en périphérie) en implantant un projet potentiellement moteur, mais aussi de contrer la dynamique contemporaine de privatisation des cœurs d'îlots et de disparition des venelles historiques en réouvrant le passage du Commerce (participant donc à la requalification du tissu ancien de Nantes). Arguments fédérateurs donc, qui ont justifié le portage du projet par la municipalité et un certain nombre de « professionnels de la ville ».

Pour les défenseurs du projet, ces qualités pour le centre-ville se doublent du bénéfice qu'il apportera sans aucun doute au passage lui-même, en augmentant son flux de chalands. En effet s'il est un point de vue partagé par nombre d'acteurs et usagers du passage rencontrés, c'est que celui-ci voit son activité commerciale décliner, et « qu'on n'y achète plus rien » : l'offre commerciale qu'on y trouve n'a plus l'attrait qu'elle a eu, plus son originalité d'antan, et manque de cohérence (avec pour preuve le

défilement de certaines enseignes qui peinent à y perdurer). Pour les « pro-galerie », en adossant au passage un espace commercial de luxe, les retombées ne pourront être que positives : augmentation du nombre de passants, élévation des loyers...

C'est armée de ces arguments que la ville (le projet est, dans les faits, porté par Noël Lépine) prend contact avec le syndicat de la copropriété, en 2005, sous la forme d'une proposition par écrit. Cette première proposition en assemblée générale se solde par une levée de boucliers des propriétaires, qui rejettent la proposition. Selon M. Lépine, cette réaction s'explique par le fait que la proposition avait été pensée pour passer en conseil syndical et non directement en AG ; en tous cas, cette première démarche marque le point de départ de plusieurs années de tensions et de campagnes politiques intra-copropriété, entre les « pro-galerie » et ses opposants, pendant que la ville doit chercher de nouveaux financements, et qu'Isséo crée pour l'opération la structure Pommerim, qui s'appuie sur le cabinet Piraud-Paland.

Dans le camp des « pro-galeries », on considère que celle-ci représente le futur du passage, de par l'activité et le flux qu'elle va apporter (l'argument de transformation du passage en carrefour est ainsi pris positivement par les uns, négativement par les autres), et qu'elle représente son évolution naturelle (le baron de Lareinty n'avait-il pas fait de même, avec succès, en 1853 ?) : il faut vivre avec son temps. Aubaine commerciale pour de nombreux propriétaires qui sont attirés par la hausse des loyers qui ne manquera pas de se produire. Ces partisans du percement sont emmenés par un propriétaire, spécialisée dans l'immobilier commercial, qui à la tête du cabinet Piraud-Paland est en charge de la commercialisation des futurs espaces de la galerie.



Pour ses opposants, on craint plusieurs choses, et avant tout de porter atteinte à un monument historique, un des tout premiers à avoir été classé à Nantes ; d'autant qu'était envisagé à l'époque un classement au Patrimoine Mondial de l'Unesco (classement qui semblait impossible si le percement avait lieu), dans le cadre d'une demande fédérée de plusieurs passages couverts européens remarquables. On craint également les conséquences de l'augmentation du nombre de passants : la structure du passage n'a pas été prévue pour être un carrefour, ne risque-t-on pas de le détériorer irrémédiablement ? On craint surtout que la confusion se fasse entre l'objet patrimonial et la galerie, que le monument soit galvaudé et pris pour un décor en débouchant de la galerie marchande...

D'autant plus qu'à cette étape, ils ont le sentiment qu'on leur demande de sacrifier le passage pour « une poignée de mains » (puisque aucune compensation financière n'était encore envisagée).

Pot de terre contre pot de fer

Conscients de leur faible pouvoir face au promoteur et à la Mairie, quelques propriétaires opposés au projet décident tout de même de se fédérer pour faire entendre leur voix et tenter de freiner le projet. Si on les critique de vouloir aller contre le progrès, ou d'être contre les gens voulant gagner de l'argent, eux repoussent ces arguments et soutiennent l'importance de réfléchir sur l'enjeu de la décision qui doit être prise. Il s'agit de porter atteinte à l'intégrité d'un monument historique central de la ville, et si à court terme on peut en attendre de grands bénéfices monétaires, quelles en sont les conséquences à long terme ?

Article paru dans Ouest France, 17 juin 2009



Mercredi 17 juin 2009 00:00

## Passage Pommeraye : la fronde des propriétaires



Les opposants au projet de nouveau passage : André Péron, historien ; Catherine Vijoux-Deltombe et Frédéric Souliman, copropriétaires ; Pierre Chantereau, ingénieur général des Ponts et chaussées.

**Les copropriétaires du célèbre passage voteront le 29 juin pour ou contre l'ouverture d'une nouvelle galerie marchande. Certains y voient une atteinte à l'intégrité d'un monument historique. Ils appellent à manifester.**

C'est pour qu'une réflexion de cet ordre ait lieu qu'ils militent avant tout ; et une majorité des copropriétaires, conscients de l'importance de leur vote, se rallient dans un premier temps à leur opinion, tandis que la Mairie « revient à la charge » avec des propositions financières qui augmentent : 300 000 euros, 800 000 euros... L'opération ne pouvant être un succès qu'avec un vote positif des copropriétaires, à la fois la ville et Isséo avaient intérêt à augmenter leur offre. Un copropriétaire conclut ainsi « *Donc on était plutôt du côté des plus forts, encore fallait-il en prendre conscience* »...

La division qui existe alors entre les copropriétaires, et la décision qui se joue alors sont à ce point du projet encore assez secrètes. En effet peu de traces existent dans la presse du futur projet de galerie (et la plupart des articles, édités dans Presse Océan, le sont dans le cadre d'un accord passé entre le journal et la ville, et sont donc tous favorables au projet). Un article dans Ouest France datant de 2001 le présente pour la première fois, mais fait alors état de trois ouvertures, une dans chaque galerie, sans donner plus de précisions. Globalement les publications sur le sujet sont rares : l'opération, comme l'affirme alors l'adjoint à l'urbanisme, « doit se mener dans la confidentialité quid sied à ce type d'opération » (propos rapportés par André Péron lors de la conférence du Forum Nantes Patrimoine). Si tous les détails ne peuvent être rapportés sur la place publique sous peine de faire capoter l'opération, l'absence de tout débat public pose tout de même problème au vu du caractère emblématique du passage pour la ville. La confidentialité est-elle vraiment de mise pour un tel édifice patrimonial ? D'autant que si l'opération est privée, pour autant d'importants financements ont été engagés par la Ville.

Ce n'est en tous cas pas l'avis des copropriétaires

« frondeurs », qui cherchent à étendre le débat en publiant des articles dans la presse, et en faisant appel à André Péron en 2009. Celui-ci accepte, non pas pour refuser d'emblée le projet, mais surtout pour réagir à cette absence de débat, et intervient publiquement à propos de ce projet d'extension (en posant un certain nombre de questions). Une propriétaire a contacté également la LUR (Ligue Urbaine et Rurale), et un de leurs membres rejoint les opposants au projet dans leur bataille de communication.

Les « frondeurs » font ainsi ce qui est en leur pouvoir, puisqu'ils se battent contre la volonté d'un gros opérateur de galerie marchande et la volonté de la Mairie : *« On a essayé de mobiliser par voie de presse, c'est tout ce qu'on pouvait faire. Mais c'est compliqué »*. Ils passent ainsi plusieurs articles dans Ouest France, afin d'expliquer aux nantais leur vision de la situation, et de faire réfléchir sur les conséquences des décisions qui se jouent. Mais malgré la passion qu'ils mettent dans l'affaire, ils n'ont pas de réel pouvoir à empêcher l'inéluctable accord de la copropriété (car les propositions de financements de la Mairie et du promoteur augmentent toujours).

En 2010, la Mairie essuie un nouveau refus en AG. Cette même année a lieu une conférence du Forum Nantes Patrimoine, portant sur le Passage Pommeraye, dans le cadre des rencontres du patrimoine (le 17 juin 2010). Alors que le projet est encore en suspens, les conférenciers présents (André Péron, professeur de philosophie et auteur d'un ouvrage sur le Passage Pommeraye ; Yves Steff ; Jean-Pierre Leconte, architecte du patrimoine ; Sità André, étudiante en archéologie, auteur d'une étude sur le manoir de Bouvet et le passage du Commerce, et Gilles Bienvenue, architecte historien enseignant à l'ensan) s'interrogent sur l'impact d'un tel percement sur l'identité du passage, et sur l'absence de débat public autour de ce projet privé (ni

l'architecte François Éhouarn, de Platform architectures, ni Pascal Bécaud, maître d'ouvrage délégué, qui devaient également être présents ne l'étaient d'ailleurs pas). Lors de cette conférence (dont Gilles Bienvenue a pu me faire parvenir un enregistrement), les différentes interventions montrent bien le peu d'informations auquel les participants avaient accès ; et si leurs remarques ont plus vocation à interroger qu'à critiquer, ils soulèvent tout de même quelques points notables.

Tout d'abord, l'absence de tout débat public (si le promoteur et la ville estiment qu'avant que le projet soit bouclé il ne peut y avoir de débat, une fois qu'il sera bouclé le débat ne pourra plus exister). Cependant s'oppose à cette remarque Yves Steff, qui a participé à la création du premier PSMV (qui prévoyait donc le devenir de l'îlot de la Bourse, et son évolution) : il rappelle que ce débat a eu lieu, mais par le passé, dans les années 80 : « Lorsque le maire de Nantes soutient un projet qui est un projet privé sur une parcelle voisine, il faut savoir qu'il ne fait qu'appliquer le plan d'urbanisme du secteur sauvegardé qui a été conçu sous l'autorité de l'Etat » et en concertation étroite avec la Ville. Mais cela vaut-il pour autant comme débat validant le percement d'un monument historique ?

Mais même si l'on exclut le problème posé par rapport au passage en lui-même, ils déplorent également un aspect de l'évolution du projet de galerie attenante : celui-ci avait au départ été pensé comme partie intégrante d'une dynamique de requalification de l'ancien passage du Commerce, mais a évolué pour devenir uniquement un projet de galerie marchande, écartant totalement cet aspect du projet.

Par ailleurs, des remarques s'élèvent sur la qualité architecturale de la galerie : bien que signée par un grand nom (Reichen & Robert, en partenariat avec Platform architectures), elle ne paraît pas au niveau de son illustre

voisin, si créatif et moderne au moment de sa conception.

Enfin, un dernier point retient leur attention à l'observation des éléments de communication émis par les architectes du nouveau projet : c'est le devenir des vestiges du manoir du Bouvet présents sur la parcelle de Presse Océan (en dessous de l'ancien édifice), patrimoine dont on pouvait attendre la requalification dans le cadre du projet (même si, étant situés sur une parcelle contenant des bâtiments industriels, ils n'étaient pas protégés). Au contraire des espoirs formulés par beaucoup, dans les images présentant le projet, ces vestiges ne sont pas traités comme des objets patrimoniaux d'importance : on retrouve la crainte de l'effet « décor » formulée par les copropriétaires, alors que l'on pouvait espérer voir se succéder des éléments architecturaux qualitatifs des 16<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 21<sup>e</sup> siècles.

Lors de cette conférence sont également présents les « frondeurs », qui font entendre leurs voix, rappelant l'impossibilité du dialogue avec l'architecte « d'en face », seul l'ABF ayant été (nécessairement) en contact avec eux pour valider le traitement du sas de la galerie sur le passage et des façades de la Rue Santeuil.

Fin de la résistance ?

En 2011, la mairie fait voter une subvention exceptionnelle de 1 450 000 €, portant le montant de sa participation à 1 250 000 € ; de son côté, Pommerim avance 1 495 000 €, ces deux financements étant conditionnés à des travaux de rénovation du passage. Le jeu a également été, d'après M. Lépine, de convaincre l'Etat qu'il « fallait y aller » : en effet si celui-ci a débloqué pour le projet (par l'intermédiaire des monuments historiques) 1 100 000 €, le problème résidait dans le manque de financements disponibles, tous les

financements alloués au Grand Ouest étant dévolus à d'importants travaux à Saumur. La proposition en AG de la copropriété fait alors pencher la balance, et le système porté par la ville est adopté ; l'accord fait alors l'objet d'une convention générale, avec affichage.

Pour les « frondeurs », cet aboutissement était prévisible, l'argument financier emportant fatalement gain de cause – d'autant que rénover le passage était devenu une obligation ; mais pour autant ils se sentaient le devoir de le faire. D'autant que leur résistance aura permis de financer les importants travaux de rénovation, et permis de « limiter les dégâts » au niveau de la jonction avec la nouvelle galerie, dont l'entrée a été modifiée afin de mieux correspondre à l'esthétique et les codes du passage.

Par la suite, les deux projets étant lancés, certains copropriétaires continueront à se manifester et à se battre, non contre le projet de galerie, mais dans une certaine bataille sémantique. Ainsi, ils s'opposent fortement à la terminologie « extension du passage Pommeraye », refusant ainsi la parenté entre l'ancien passage et le nouvel espace commercial ; de même ils refusent la formule selon laquelle Pommerim aurait « acheté » son accès au passage par le financement des travaux de réhabilitation : pour eux, il a seulement dédommagé la copropriété de la perte que représentait le percement du monument historique. Bataille sémantique qui a toute son importance lorsque l'essentiel de la communication sur les projets est réalisé par un média qui est juge et partie (Presse Océan, qui aura été l'un des seuls vecteurs d'information pour le grand public, véhiculant donc un point de vue favorable au projet de galerie), même si ceux qui la mènent ne se font pas d'illusion sur l'amalgame qui se fera forcément dans l'esprit des visiteurs du passage.





## D – le temps du chantier

### 1 – Organisation et déroulement des travaux de rénovation

Le parti-pris de la restauration du passage était de restituer, autant que possible, l'état du monument à son inauguration en 1843, et non pas d'effectuer une réfection de ce qu'il en restait au XXI<sup>e</sup> siècle ; ce parti pris nécessitant de longues études préliminaires étant facilité par les études préparatoires menées auparavant par l'architecte du passage.

Lors du lancement du projet à la suite de l'accord passé entre les copropriétaires et la Mairie, la sélection de maîtrise d'œuvre s'est effectuée par le lancement d'un appel d'offres public, lors duquel l'agence AUP a été sélectionnée grâce à son expérience en matière patrimoine. Le syndic Citya a alors travaillé conjointement avec l'architecte pour la consultation des entreprises et la détermination du cahier des charges, travail auquel a été associé le conseil syndical.

Les travaux eux-mêmes sont lancés après leur vote en assemblée générale en 2013, avec une réception prévue le 31 mai 2015 : travaux complets touchant les marbres, ferronneries, l'escalier central, les statues, les décorations, les façades, les toitures... et aussi les espaces privés des cages d'escaliers et des cours intérieures.

Les travaux, organisés en concertation avec la ville et les commerçants du passage, sont programmés de sorte à ne pas trop impacter l'activité commerciale quotidienne du passage, le mot d'ordre étant : le passage Pommeraye reste ouvert durant toute la durée des travaux. Si certains épisodes ont été un peu difficiles, notamment une longue période où toute une partie du passage avait dû être sous bâches suite à la découverte de plomb dans les peintures,

les commerçants et maîtres d'œuvre s'accordent pour dire que le projet s'est très bien passé, tous les acteurs ayant mis du leur pour la bonne réussite des travaux. Travailler sur un site d'exception comme celui-ci étant motivant et de très bonne publicité, on peut en effet qualifier cette opération de : « *projet fort et exemplaire, c'est un chantier qui roule tout seul* » (Julie Guttiérrez).

Durant cette période de travaux, les propriétaires sont peu impliqués dans les travaux, et s'en remettent au conseil syndical, satisfaits de savoir que les travaux avancent bien et que la réception est bien programmée : la confiance règne, et de toute manière l'enjeu est passé. Les commerçants sont alertés des phases des travaux par leurs représentants au conseil syndical ou à l'association des commerçants, qui font le relais des décisions prises lors des réunions de chantier et de concertation, qui ont lieu les mardis, et peuvent faire remonter leurs questions et récriminations.

Le mardi est ainsi une journée dévolue à l'organisation du chantier. Le matin, l'architecte retrouve les représentants du bureau d'études et du syndic pour une réunion de chantier qui précède un tour des différents sites du bâtiment où ont lieu des travaux. L'après-midi, syndic, bureau d'études et membres du conseil syndical se retrouvent pour faire le point sur l'avancée des travaux ; est également présente Laetitia Naulleau, de la Mission Nantes Centre ville, qui tient les comptes rendus des réunions et effectue le lien entre les différents services de la ville concernés. Ils peuvent également être rejoints par l'architecte, ou Noël Lépine.

Si les commerçants ont dû faire preuve de patience face à la durée et des désagréments causés par les travaux, les

habitants et généralement la copropriété aussi y a mis du sien. Ainsi une habitant m'a raconté comment les habitants ont dû prêter leurs caves aux artisans. Elle par exemple « héberge » les peintres dans ses caves, d'autres ont les menuisiers... C'est un travail d'équipe, *« et puis en plus maintenant on connaît tous les gens du chantier, on se connaît depuis deux ans qu'on se voit ! »* Croisée lors de la visite de chantier d'un mardi matin à laquelle j'avais pu assister, elle ouvrait sa porte, nous prenant pour les peintres de sa cage d'escalier auxquels elle s'apprêtait à offrir un café.

Une ambiance bon enfant semble ainsi régner sur le chantier, comme lorsqu'une habitante me confie avoir pu influencer sur un choix de couleur incombant à l'ABF : *« Je me suis battue pour avoir la cage d'escalier : elle était marron, et au sol, elle pouvait être que marron ou gris ». « Il y avait un nouvel architecte des bâtiments de France qui venait d'arriver, et moi j'avais dit je veux être là, je veux argumenter. Et puis le jour où ça s'est fait (...) je suis arrivée là, et le hasard a fait que l'architecte, devant la porte, on était tous serrés, et tout d'un coup discrètement il me dit « vous êtes gris ou marron ? » (...) Alors il se retourne, il dit : bon ce sera gris, et une seule couleur ! Oh moi je ne l'avais jamais vu ! ».*

## 2 – Les réunions « du mardi »

Les réunions de concertation du mardi après-midi, qui ont été maintenues durant toute la durée des travaux de rénovation, rassemblaient copropriété (par son conseil syndical), syndic, maîtrise d'œuvre et le cas échéant, représentants de la municipalité. J'ai pu assister à quatre de ces réunions les 7 avril, 12 mai, 2 et 6 juin, qui correspondaient donc à une phase assez avancée des travaux, les épisodes les plus compliqués étant passés.

Les questions discutées lors de ces réunions portaient assez peu sur les choix architecturaux (qui de toute manière n'étaient pas remis en cause, hormis les miroirs vieillis qui ne faisaient pas l'unanimité, et le sol en marbre qui avait soulevé la crainte de faire « centre commercial »), plutôt sur les questions d'organisation de chantier ou de la semaine d'inauguration (sur laquelle le conseil syndical a beaucoup travaillé), ou encore sur des sujets n'ayant pas directement trait aux travaux (comme lors de la décision d'organiser une soirée pour laquelle le passage serait privatisé).

J'ai vite compris que ces réunions, où régnait généralement une ambiance détendue, avaient longtemps été bien plus houleuses et improductives. En effet début 2015 deux personnalités du conseil syndical, un commerçant du passage et une propriétaire (liée au cabinet Piraud-Paland, et donc à Pommerim) avaient décidé de ne plus venir à ces réunions, au soulagement des autres membres. En leur absence, ces moments de concertation se déroulaient généralement dans la bonne humeur (surtout lorsque les représentants de la ville n'étaient pas là), les points à aborder étant souvent entrecoupés de sujets hors du programme des réunions, ce qui a par exemple donné lieu à de longues élucubrations sur les potentiels commerces de la nouvelle galerie, ou des commentaires sur la participation financière de Pommerim aux événements d'inauguration (qui était vue d'un mauvais œil) ou sur les propos tenus par les représentants de la ville une fois ceux-ci partis.

Grâce au travail effectué en commun pour le bon déroulement des travaux et l'organisation des événements liés à l'inauguration, parfois en opposition avec les décisions des acteurs publics, ces longues réunions hebdomadaires auront en tous cas permis de rapprocher les acteurs quotidiens de la vie du passage qui auront pu y participer, en

leur permettant également de régler de nombreuses questions de gestion. Durant les dernières réunions, il avait ainsi été décidé de les reconduire, pourquoi pas à raison d'une fois par mois, lorsque les travaux seraient terminés.

### 3 – La communication autour du projet

Durant toute la durée des travaux, afin de soutenir l'activité commerciale du passage, un accord a été conclu entre la ville et le journal Presse Océan afin de faire paraître toutes les semaines un article dédié aux travaux, avec l'avancée du chantier et l'entretien d'un acteur (ainsi que la publication régulière d'un hors-série). Cette mesure de soutien de la ville (qui chiffrait tout de même à 300 000 € en mai 2015) comprenait également la communication de proximité (panneaux, affiches) réalisée par l'agence Double-Mixte ; les services de la ville financent aussi les visites organisées par la Dparc le samedi matin (portant sur les aspects architecturaux et techniques des travaux en cours), ainsi que certains événements (comme le cocktail d'inauguration qui a eu lieu le 18 juin).

Cette communication, si elle est bénéfique aux commerçants, est pour autant menée par la ville, qui cherche à promouvoir du même coup le projet de nouvelle galerie qui est également en travaux, et auquel il faut préparer le public. Si on lui reconnaît le droit de chercher à assurer le succès d'une opération pour laquelle elle a engagé d'importants financements, la récupération voire même l'accaparement du sujet par la ville (et le promoteur) agace, par principe. Même Yves Steff, favorable au projet, n'a pas été sans noter la disposition du public lors des discours d'inauguration des travaux de rénovation qui ont eu lieu le 18 juin : le promoteur de Pommerim y tenait une place au premier rang alors que lui-même était relégué plus loin ;



*« Heureusement, ils ont laissé la première place pour le discours au président de la copropriété. »*

Lors de ces communications, là encore, la terminologie employée provoque l'ire des anciens opposants au projet, qui refusent les expressions d'« extension », de « prolongement du passage », et qui le font savoir par voie de presse. Si le projet est lancé, ils ont l'intention de tout de même rester vigilants, bien que leurs moyens d'actions soient limités.

Un commerçant du passage m'a ainsi expliqué les mesures qu'ils avaient prises sur ce point : *« notre combat aujourd'hui, c'est qu'on a une grosse méfiance sur notre futur voisin : on se pose la question du nom, comme par hasard il n'y a pas de nom, mais il utilise comme le terme « d'extension du passage Pommeraye » »* ; et s'il trouve légitime que les nouveaux voisins prennent appui commercialement sur la proximité du passage, il refuse qu'ils portent le même nom. La première pierre du projet voisin ayant été gravée de l'inscription « Pommeraye Cœur de Nantes », le conseil syndical n'a pas tardé à réagir en faisant déposer début 2015 le nom Passage Pommeraye en tant que marque auprès de l'Inpi (l'Institut National de la propriété industrielle), tandis que Frédéric Souliman faisait paraître un article dans Ouest France pour communiquer sur cette décision. Déçu de l'attitude de la Ville qu'il avait interpellée au sujet du nom de leur voisin, sans recevoir aucun retour, il souhaite que pour la suite *« qu'ils (les propriétaires de la galerie) restent respectueux du passage Pommeraye, et qu'ils ne tiennent pas pour acquis le fait qu'ils ont participé à nos travaux pour s'approprier notre nom. Ça serait dommageable pour tout le monde »*.

#### 4 – Réponse des acteurs au conflit

Les copropriétaires, on l'a vu, s'impliquent plus ou moins dans la vie du passage, qu'il s'agisse de la gestion de son quotidien ou d'évènements de plus grand impact sur son devenir. Certains sont restés totalement hors de la chose, d'autres observent, écoutent les arguments des parties et se s'expriment par le vote, d'autres encore décident d'agir pour ce qu'ils estiment être la bonne solution. Les deux projets touchant le passage ont ainsi été déclencheurs et révélateurs de points de tensions, auxquelles les copropriétaires ont réagi différemment.

Différentes réactions peuvent être observées ; on retrouve ainsi les formes de réactions individuelles proposées par Hirschman : *exit* (ou défection), *voice* (ou protestation), *loyalty* (ou fidélité).

Dans le cas de la réaction au projet de percement du passage, si la défection n'était pas réellement envisageable (à moins de réellement vouloir quitter la copropriété), on a bien pu observer des copropriétaires protester, et s'ils ne protestaient pas (ou ne pouvaient plus le faire), participer activement à la relation (tout en restant sur leurs gardes pour certains).

De même, lorsque les relations régulières entre les membres du conseil syndical dans le cadre de la gestion des travaux de rénovation ont mené au développement de conflits trop importants, deux membres ont décidé de quitter ce conseil (ou du moins de ne plus y paraître physiquement). L'un d'eux était pourtant un commerçant de longue date du passage, très présent dans l'activité du conseil avant les travaux, et qui proposait de nombreuses mesures (rarement suivies) dans ce cadre ; mais le moment des travaux ayant cristallisé les tensions préexistantes, et ne se sentant plus entendu, il a choisi de se retirer.



## 4 - Un lieu d'expression des enjeux du centre-ville

Les questions que l'on se pose au sujet du devenir du passage peuvent se généraliser au patrimoine nantais, et même à son centre-ville: qu'est ce qu'un centre ville moderne, comment le faire évoluer ? Quel est le devenir du patrimoine dans une ville en mutation, et quelle est celle du commerce ?

### A - Gouvernance et devenir d'un patrimoine emblématique

*« Lorsque différentes logiques s'affrontent, la difficulté est de trouver l'équilibre acceptable pour satisfaire les besoins des générations futures, sans que le bien devienne un simple objet de consommation, symbolisant uniquement une authenticité de façade, dépourvue de toute vie réelle. »*

Luc Bossué - Habiter le patrimoine au quotidien, selon quelles conceptions et pour quels usages (Habiter le patrimoine)

#### 1 - Quelle gouvernance pour ce patrimoine historique privé ?

Le déroulement de la controverse entourant le devenir du passage (si tant est qu'on puisse la nommer controverse, au vu de la faible ampleur qu'elle a atteinte) permet de mettre en lumière différents enjeux de la gestion d'un élément patrimonial par un ensemble d'acteurs privés et publics.

Au cours de celle-ci, on a pu voir comment la responsabilité du devenir de l'objet patrimonial a reposé entre les mains d'un petit groupe, au fonctionnement interne démocratique. Soumis à l'influence externe d'acteurs privés et publics bien plus puissants, et néanmoins dépendants de sa décision, il était ainsi une sorte de David contre Goliath – un David pourtant plus puissant qu'il ne le croyait, garant d'un patrimoine au rayonnement sans commune mesure avec ses moyens d'action. Mais si les copropriétaires ont joué leur rôle de contestataires et de lanceurs d'alerte, malgré l'importance publique du monument, leurs tentatives de porter le débat sur la sphère publique n'ont pas réussi à créer un mouvement de soutien ou de protestation suffisant.

On peut se demander quelles sont les raisons de cette absence de débat : population concernée trop restreinte ? Pourtant ce sont des centaines de personnes qui s'y rendent et le traversent quotidiennement. Peut-être est-ce alors que les opposants au projet n'ont pas pu s'appuyer sur une association qui aurait pris possession du sujet, comme cela a été le cas pour lorsque le port autonome de Nantes s'apprêtait à démonter la grue grise : la mobilisation d'anciens de la Navale avait alors abouti à la restauration et à l'inscription de l'objet par la ville. Le Forum Nantes Patrimoine, lanceur d'alerte régulier sur la métropole, a bien organisé une rencontre visant à débattre sur les tenants et aboutissants du projet ; mais elle s'est tenue hors de tout dialogue avec ses gestionnaires.

La résolution s'est donc déroulée uniquement en interne, chaque acteur agissant avec ses convictions découlant de visions différentes de la ville et du patrimoine, même si pour certains la décision finale était purement financière et détachée de ces considérations patrimoniales. Au delà donc

des questionnements portant sur la possibilité d'évoluer du monument, sa muséification ou son intégration aux métamorphoses de la ville, on peut regretter que l'amaigrissement des portefeuilles alloués au patrimoine bâti (généralisé à de nombreux ensembles patrimoniaux en danger) ait forcé la copropriété à se tourner vers un financement privé : plus d'indépendance financière, plus de débat public ?

Projet dans les cartons de la ville, validé lors de la création du premier PSMV, pour autant l'impact de la nouvelle galerie sur le passage et ce qu'elle montre de la gestion de son patrimoine par la Ville auraient mérité l'existence d'un débat ; et l'absence de celui-ci interpelle lorsque l'on considère la gestion démocratique de la ville. Les problématiques d'attractivité du centre-ville et de financement nécessaire à la pérennité du patrimoine bâti historique, réelles, ont trouvé une réponse dans le projet de nouvelle galerie : mais en répondant ainsi aux problèmes du présent, on a pour certains escamoté ceux du futur.

Les copropriétaires lanceurs d'alerte partageaient ainsi la crainte de voir galvaudée l'image du passage, et surtout qu'après deux siècles d'identité architecturale et d'ambiance uniques, celui-ci s'achemine vers un mode d'habiter qui relève plus d'un mode de consommation : de résidence ou de travail au cœur d'un patrimoine architectural, sans chercher à lui donner une âme culturelle collective, qui reposait essentiellement jusqu'ici sur la particularité de son offre commerciale.

Une fois le projet lancé, l'enjeu réside maintenant entre l'alchimie qui se fera ou non entre les deux espaces commerciaux, la relation qui se créera entre les deux déterminant l'identité et le futur du nouveau couple.

## 2 - Quel devenir pour le nouveau couple Pommeraye / Cœur de Nantes ?

Les passages couverts, et galeries commerçantes en général ont longtemps représenté un lieu d'interprétation de la modernité. Après les nombreux passages couverts conçus au début du XIXe siècle, se sont développés au XXe siècle leurs « héritiers », les galeries commerçantes et centres commerciaux, qui répondaient aux mêmes objectifs de création d'un espace dévolu au commerce. Au terme des travaux, se côtoieront ainsi le passage « vénérable » et son successeur.

Conséquence des travaux de rénovation et de l'ouverture du nouveau voisin, les habitants et commerçants du passage s'attendent à ce que les prix des loyers augmentent, on s'interroge alors sur le devenir des commerces présents dans le passage : quelle offre pourra s'installer si les loyers augmentent trop ? Quelle place pour les boutiques indépendantes, qu'on craint de voir disparaître tout à fait ? Ces interrogations rejoignent celles entendues lors des réunions de concertation, à propos de l'identité des enseignes de la future galerie. Celles-ci allaient-elles réellement drainer la même catégorie de chalands que le passage : si ce n'était pas le cas, toute la réflexion portée par la ville et reposant sur des continuités commerciales ne fonctionnerait pas. Si on s'accorde sur le fait que le plus souhaitable pour tout le monde serait une réussite commerciale de la galerie voisine, certains s'interrogent sur son succès. L'implantation d'une telle galerie n'est-elle pas à contretemps, au vu de la compétition entre le centre ville et les espaces périphériques ? Redynamiser le centre passe-t-il vraiment par la création d'espaces si comparables à l'offre existant déjà hors de la ville, ne vaudrait-il mieux pas tabler sur une certaine particularité du centre plutôt que d'y

transposer la périphérie ?

Un commerçant compare ainsi la situation du passage à celle de la butte Sainte-Anne, en train de renaître grâce aux efforts fournis par des commerçants, qui tentent de rendre son caractère au quartier (dont la majorité des commerces avaient disparu dans les années 90, suite au déclassement par la ville des petits commerces en habitations). Pour favoriser l'attractivité commerciale du centre, ne pourrait-on pas jouer sur ces particularismes, chose que la ville fait si bien dans le milieu culturel ?

On peut raisonnablement supposer que le passage, de par sa qualité architecturale, les travaux qu'il vient de subir, sa fonction patrimoniale de premier plan pour la Ville..., a encore une longue vie devant lui. La même chose peut elle être dite de la future galerie Cœur de Nantes ? En effet la pérennité de ce type de construction est moins évidente, car leur naissance est plus récente et on ne peut ainsi pas prévoir comment elles vont évoluer.

En tout cas on peut avancer l'hypothèse que sa pérennité dépendra de son chargement patrimonial avec le temps, qui peut être interrogé au vu de la qualité architecturale de la proposition, largement décriée par bon nombre d'opposants ou de sceptiques du projet. N'étant pas chargée d'histoire ou de charme comme le passage, mais plutôt dévolue à un objectif consumériste à court terme, quel peut être son futur ? Si des ensembles au départ éloignés de toute considération patrimoniale (comme les infrastructures industrielles ou les constructions liées au quotidien) acquièrent depuis quelques années un potentiel de patrimoine important qui n'était sans doute pas prévu à leur construction, on peut se questionner sur la vision que les sociétés futures auront sur ces « temples de la consommation ».



## B – Politiques et urbanismes en centre ville

Concentrant de nombreux usages, à la fois lieu patrimonial et commercial, le passage est à la croisée des différentes politiques publiques de la ville : aménagement du centre, question commerciale, mise en tourisme... et constitue ainsi une porte d'entrée pour les appréhender.

« Joyaux nantais » mis en avant dans presque toutes les communications touchant au patrimoine de la ville, il n'est pour autant pas sacralisé par celle-ci. Au contraire, le projet de nouvelle galerie, que ses gestionnaires qualifient d'« extension », démontre bien que si le lieu constitue un patrimoine unique, il doit pour autant évoluer avec le temps, et n'échappe pas aux mesures prises par la ville pour redynamiser son centre. Quitte à laisser sur le carreau la question du débat social entourant le devenir du patrimoine.

L'importante médiatisation du passage, si elle fait partie d'une volonté louable de mise en avant du patrimoine de la ville, est pour autant un argument de critique de certains spécialistes de la ville (architectes, urbanistes) à l'encontre des politiques de celle-ci. En effet, ceux-ci louent le travail qui a été effectué par la municipalité sur la revalorisation des espaces collectifs, particulièrement des façades, rompant ainsi avec l'ancienne image de « Nantes la grise ». Travail conséquent qui a porté ses fruits, puisque la ville affiche maintenant des rues et avenues restaurées, loin de l'image qu'elle pouvait donner dans le passé.

Cependant, ils arguent que ces politiques de valorisation de la ville sont restées uniquement orientées vers un travail sur les axes commerciaux, et ne se sont pas intéressées à ce qui fait pourtant la spécificité du tissu nantais : un complexe



réseau d'arrières cours et de venelles. Prévue au premier PSMV, leur revalorisation a été depuis oubliée, et toute la réflexion sur l'évolution de la ville se fait autour, d'une part, du dessin de continuités commerciales, et d'autre part du lien fait entre les parties historiques et les parties périphériques. La requalification du quartier des Traboules à Lyon, est pourtant un bon exemple d'un travail réussi sur une forme particulière et patrimoniale de tissu urbain.

Au contraire, à Nantes, malgré le discours des politiques attestant d'un intérêt pour le « petit patrimoine », ce travail n'a pas été fait jusqu'ici, et les promeneurs, habitants et touristes, sont encore orientés vers le patrimoine « monumental » que constituent le passage Pommeraye, la cathédrale... On touche ici encore une fois à la vision de la ville et de son patrimoine, qui n'est pas toujours partagée par les différents acteurs qui la font ou l'étudient.

Lorsque j'ai rencontré M. Lépine, qui m'a fait le récit de la gestion par ses équipes à la fois du projet de nouvelle galerie débouchant sur le passage, et des actions d'urbanisme menées dans Nantes, celui-ci m'a ainsi dressé un portrait de l'aménagement du centre intégralement orienté vers l'implantation de grandes enseignes ou la création de faisceaux piétons dans le but d'établir des continuités commerciales. Il m'a également fait part, en abordant le travail effectué sur le cours des Cinquante Otages, de leur déception lorsque suite au coût important du projet, ont pu s'implanter sur l'axe uniquement les institutions ayant eu les moyens de le faire : des banques. Situation qu'on ne peut s'empêcher de comparer à celle du Passage Pommeraye, qui, si ses loyers continuent de s'élever (ils vont d'ailleurs sûrement doubler voire tripler, estime-t-il), risque de ne plus vibrer d'une grande activité commerciale...



Cette réflexion sur la gestion de son patrimoine par la ville peut s'étendre à la manière dont elle se met en tourisme. Récemment les différentes versions du Voyage à Nantes ont invité à découvrir le patrimoine de la ville au long d'une ligne tracée dans la ville, patrimoine aussi bien historique que créé pour l'occasion, promouvant ainsi une expérience unique. Mais encore une fois, le but de la ligne était de guider entre éléments remarquables, et donc de diriger, quand l'injonction pourrait être : « perdez vous ! ».

L'organisation de ces Voyages à Nantes participe de la fabrication par la ville de son image, marketing « ambianciel » (3) reposant sur l'atmosphère de la ville en général et sur des lieux particuliers et originaux, dont l'expérience de la découverte et de l'usage complète l'offre plus classique de lieux de patrimoine avérés. Marketing au sein duquel le passage occuper une place de choix, puisqu'il est présent dans la quasi-totalité des publications sur le sujet.

## Conclusion

Au démarrage de ce mémoire, je ne savais pas trop quelles questions j'allais aborder en m'intéressant au passage : mémoire habitante, gestion d'un lieu patrimonial... ? Au cours de mon travail, de nombreuses questions sont apparues, ayant trait aux acteurs qui font la ville, à leurs conceptions du patrimoine et de l'urbanisme (qui dirigent leurs décisions), à la gestion démocratique de la ville... Aujourd'hui à l'heure de la conclusion, elles sont toujours plus nombreuses. Car si j'ai réussi à soulever un pan du voile, ce que j'ai appris m'a donné envie d'en apprendre beaucoup plus...

Lorsque l'on retrace l'histoire du passage et de ses évolutions, au gré de ceux qui l'ont habité (terme ici compris dans son acception large) et également en lien avec les mutations de la ville, on voit comment à travers le temps son identité et l'image qu'il renvoie ont pu évoluer. Dans la sphère privée, différentes logiques d'usage se dessinent : on y vit, on l'habite, on l'exploite. Comme envers tout patrimoine, la relation tissée entre habitants et lieu peut être utilitariste, d'appropriation, de consommation... Mais hors de la relation « personnelle » qu'ils se créent, se retrouve aussi chez les propriétaires un sentiment de responsabilité à plus grande échelle : celui d'être dépositaire du devenir d'un lieu emblématique.

A l'heure d'une politique publique dédiée à la recherche d'attractivité, et suivie d'actions fortes sur la forme du centre ville, comment alors concilier cet héritage mémoriel d'envergure, sa dimension patrimoniale, avec son usage de tous temps : celui de lieu dédié au commerce ?

Alors qu'est sur le point d'aboutir un projet de nouvelle galerie longuement préparé par la municipalité, ces questions semblent avoir été balayées par une gestion de projet toute en discrétion, imposant son point de vue : le passage Pommeraye a pour vocation d'être un lieu commercial, et de s'étendre ; y rattacher une nouvelle galerie est donc parfaitement naturel. Seuls à pouvoir tenter d'agir, quelques propriétaires du passage ont tenté, sinon d'empêcher le projet, du moins d'initier un débat sur le sujet - sans provoquer pour autant de réaction d'envergure. Il s'agit maintenant de faire avec, et je suis curieuse de voir comment évoluera le passage dans le futur. Retrouvera-t-il son agitation commerciale des premiers temps, ou perdurera-t-il dans un état d'entre deux, empli des souvenirs de son glorieux passé ?

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT DE LA PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

## Terrain

24 mars 2015

*Porte à porte dans la copropriété, rencontre d'un premier habitant*

*Première expédition en porte-à-porte à la rencontre d'habitants du passage. Je me dirige Rue de la Fosse, car une connaissance me permet d'y avoir accès à une cour intérieure donnant accès à une cage d'escalier desservant certains logements du passage (ceux situés au niveau de la partie gauche de la galerie basse). Je sonne donc au hasard, me présentant avec une feuille présentant qui je suis et ma démarche ; je suis rapidement reçue chez ce monsieur, qui prend le temps de répondre à mes questions sur le passage et la copropriété.*

*Propriétaire, il a hérité de son appartement tout en longueur de sa mère il y a quarante ans, et y vit actuellement seul. Peu impliqué dans la vie de la copropriété, il dément l'image que je me faisais des habitants du passage, que j'imaginai forcément très impliqués dans sa gestion et sa conservation. Il semble suivre de loin les actions qui s'y rapportent ; ayant manqué aux dernières réunions de la copropriété, il avoue lui-même être un « mauvais élève », peu présent aux réunions de copropriété et ne lisant pas toujours les comptes rendus envoyés par le syndic. Il fouille néanmoins ses souvenirs pour me faire le récit des circonstances des différents votes, et le déroulement de la résistance de certains copropriétaires au projet de Casino ; mais ses souvenirs sont flous et, comme je le verrai par la suite, parfois légèrement erronés (en effet les arguments dont il se souvient à propos de la résistance des habitants se résument aux questions d'espèces sonnantes et trébuchantes, qui si elles ont eu un rôle décisif, n'ont pas*

*motivé la résistance des propriétaires).*

*Il connaît peu son voisinage, et retient des copropriétaires surtout deux personnages qui font entendre leurs voix lors des réunions : le marchand de timbres et la gestionnaire du cabinet Piraud-Paland ; resté à l'écart lors des différents votes, il ne paraît pas conscient des dissensions qui ont pu avoir lieu au sein de la copropriété. Il semble donc représenter le copropriétaire au niveau d'action classique, participant au financement sans rechigner, donnant son avis lorsqu'il lui est demandé, (en faveur du projet de nouvelle galerie, il estime que celui-ci sera propre à apporter un « souffle nouveau » au passage) mais ne sentant pas investi d'une mission ou responsable outre mesure, du fait du caractère exceptionnel du lieu qu'il habite.*

*Ce premier entretien me laisse perplexe sur la pertinence de mes recherches : il y a-t-il vraiment eu controverse, et résistance habitante ? Il est en tous cas un rappel de la diversité des appropriations de l'espace par les habitants. Si l'accueil chaleureux de cette personne et sa recommandation d'aller m'adresser au fameux marchand de timbres me rassurent, il va néanmoins me falloir trouver une autre porte d'entrée dans la copropriété afin de recueillir d'autres témoignages (et ceci au propre comme au figuré, puisque que je me rendrai compte peu après que très peu d'autres habitations sont accessibles de cette cage d'escalier, qui dessert surtout des bureaux et des réserves).*

*25 mars 2015*

*Rencontre du marchand de timbres*

*Ayant appris hier que le marchand de timbres du passage était une personne très impliquée dans la vie de celui-ci, je décide*

*donc d'aller le rencontrer un après-midi. L'entretien se déroule alors dans la boutique familiale située dans la galerie basse, toute proche de l'escalier, débordante de timbres jusque dans la vitrine.*

*Le marchand de timbres (fils) est effectivement un personnage du passage, connu de tous de par son ancienneté (c'est un des commerçants du passage les plus anciens, car la boutique était auparavant tenue par son père), et son caractère.*

*Il me raconte en détail les origines des travaux, l'organisation de la copropriété, du conseil syndical, tout en ponctuant son récit d' « anecdotes » par lesquelles il exprime son opposition à certaines décisions de la copropriété, du syndic, de l'architecte... Il était jusqu'il y a peu très impliqué dans la vie de la copropriété, membre du conseil syndical, mais suite aux tensions provoquées par et ressorties à l'occasion des travaux, il a renoncé à y aller, trouvant les gens trop bornés et en ayant assez de voir toutes ses propositions rejetées. De son propre aveu, il a une dent contre certains autres copropriétaires et commerçants, ainsi que contre l'architecte, dont il critique certains choix dans ses nombreuses anecdotes (notamment, les choix des miroirs et du sol le font bondir). Il a également bien conscience de sa réputation de « grande gueule », qu'il a longtemps assumée, mais il en a dorénavant assez de se sentir trop peu soutenu, et de voir ses propositions si peu suivies ; il a donc décidé de se retirer de la vie du passage.*

*Suite à cette rencontre, je me demande bien quoi penser de la copropriété : est-elle si divisée, ou le marchand est-il seulement un peu soupe au lait ? Pour me faire une idée, il me faut rencontrer plus de commerçants (qui sont plus aisément accessibles que les habitants, que je me demande alors bien comment atteindre). Je fais ainsi quelques recherches sur l'association des commerçants, ce qui me dirige, après une fausse piste, vers deux boutiques qui se révéleront faire partie*

*des rares commerces indépendants du passage.*

30 mars 2015

*Entretien avec une commerçante indépendante*

*Ayant appris qu'elle était membre de l'association des commerçants, je me dirige vers sa boutique dans la galerie haute du passage. J'ai de la chance, elle est là, et prend un peu de temps pour répondre à mes questions. J'apprends alors qu'elle est à la fois une habitante et une commerçante du passage : elle habite en effet juste au-dessus de sa boutique située dans la galerie haute. Elle occupe ainsi la boutique depuis 29 ans, et est propriétaire depuis 14 ans : elle fait donc partie des rares commerçants indépendants du passage, et est la seule à y habiter également.*

*Très active, elle est à la fois représentante de l'association des commerçants et membre du conseil syndical, et se rend chaque mardi aux réunions de chantier, pour ensuite, le cas échéant, faire suivre aux commerçants du passage les décisions et informations importantes qui doivent être relayées.*

*Très satisfaite des travaux, elle trouve qu'ils se sont très bien passés même s'il y a eu des différents sur certains choix ; elle est assez philosophe sur le fait qu'ils « ne sont pas décisionnaires » et ne sont donc pas toujours totalement entendus (même si sur certaines points le dialogue a été constructif : question du sol). Elle me donne des précisions sur le rôle de référent qu'elle a pu avoir, et sur les remontées des commerçants qui ont permis d'adapter le planning des travaux.*

*Entretien qui me laisse un peu sur ma faim : de par son rôle dans l'association des commerçants, et le conseil syndical, on la sent habituée à répondre aux journalistes, avec certaines*

*formules que je sens qu'elle me répète – c'est qu'à ce moment de mon investigation, je suis encore peu sûre de ce que je cherche... Heureusement, j'aurai par la suite l'occasion de la recroiser.*

30 mars 2015

*Entretien avec le président du conseil syndical*

*Le même après-midi, après avoir pris contact avec lui par téléphone, je retrouve le propriétaire d'un second commerce indépendant, qui se trouve être également le président du conseil syndical de la copropriété : M. Souliman, qui prend le temps de discuter avec moi dans un café proche du passage, malgré son emploi du temps chargé. Propriétaire de murs commerciaux depuis 1996, il est un personnage central de l'organisation de la vie du passage : président du conseil syndical pour la troisième année consécutive, casquette qu'il a prise pour pouvoir suivre les travaux, il est également vice-président de l'Association des Commerçants.*

*Il me fait un récit complet et précis de la chronologie des prises de décisions et affiche clairement sa position par rapport au projet voisin puisqu'à l'origine, il était farouchement opposé au projet de percement.*

*« Alors, la rénovation du Passage Pommeraye, elle n'a jamais eu lieu de fond en comble. On a des problèmes sur la verrière, on fait des travaux sur la verrière. On a un budget, c'est la collecte auprès des copropriétaires. Il y a des choses où on a le couteau sous la gorge, donc la restauration elle est permanente. Il y a beaucoup de choses que le visiteur du passage Pommeraye ne soupçonne pas, ... »*

*« La restauration, on l'a toujours sous le pied, et nous avons*



*fait, ça fait dix ans, un livre blanc par l'architecte, qui est d'ailleurs l'architecte du secteur sauvegardé, M. Yves Steff, qui est aussi l'architecte du Passage Pommeraye, c'est à dire on consulte un architecte en permanence, c'est Yves Steff, qui a cette fonction. Et on lui avait demandé d'établir un livre blanc de la restauration totale du Passage Pommeraye, c'est à dire tout ce qu'il y a à faire. Donc ça allait aussi bien des combles, des sous pentes, de la toiture, jusqu'aux abords, les façades, la totalité. Donc on a eu ce livre blanc, ça fit une dizaine d'années. Forts de ce livre blanc, on lui a demandé d'établir des priorités, et non pas pour aller au terme d'une restauration totale, parce que si on était allés au terme de cette restauration totale, du livre blanc, arrivés au terme on recommencerait par le début, parce que on a pas les moyens de le faire. Donc ça on l'avait payé, en son temps, on lui avait demandé une fois de le réactualiser, parce que en fonction des événements, et puis donc on met ça de côté. Et dans un autre temps, donc on a la Mairie de Nantes qui préempte la Galerie Moyon-Avenard. Elle l'a préemptée, à des fins bien particulières de faire un percement entre le Passage Pommeraye et une future galerie commerciale. Une future galerie commerciale, parce qu'on est sur une friche industrielle que constitue le bâtiment Presse Océan, il n'y a pas d'accès sur le Quai de la Fosse, il y a rien. On peut faire un immeuble, encore que dans le sous-sol il y a un manoir du XVe siècle. Donc ça c'est un peu embêtant. Ils ont trouvé une formule, pour rentabiliser ce terrain, c'est de faire une galerie marchande, qui laisse ouverts ces vestiges d'une part, et une partie habitation. Très bonne idée, mais la galerie elle est en cul-de-sac. Donc une galerie en cul-de-sac, on n'a jamais vu ça.*

*Deuxième idée, c'est bah on va faire un percement dans le Passage Pommeraye. La ville arrive, en chevalier blanc, pour nos amis de Presse Océan, elle dit « bah nous on préempte le terrain, qui est à vendre, et comme ça vous pourrez faire un*

*trou entre vos deux copropriétés privées ». Heu, réunion de l'AG, on vous propose de faire un trou dans votre passage Pommeraye, ça sera très bien vous aurez plus de monde... il en est pas question, il en est pas question, j'étais le premier à le dire, il en est pas question : d'abord il y a l'intégrité d'un monument historique d'une part, et puis non ! »*

*Cette rencontre avec ce commerçant, très engagé dans la vie du passage et qui s'est beaucoup mobilisé, me permet de me faire une vision claire du déroulement de la situation, et de clarifier la séparation entre les deux projets : celui de rénovation, et celui de nouvelle galerie. Mais je ne soupçonne pas encore à ce stade la véritable opposition qui s'est déroulée entre certains copropriétaires d'une part, et la ville et Pommerim d'autre part.*

*Très satisfait du déroulement des travaux, même étonné d'à quel point tout s'est bien déroulé, il loue la compétence de tous les intervenants, malgré certains épisodes un peu compliqués, comme lors de la restauration des colonnes :*

*« Les magasins, il y avait des bâches, on pouvait plus accéder, enfin on y accédait mais par des chemins, il y a des personnes claustrophobes qui partaient en courant parce que elles arrivaient au bout de ces couloirs de bâches et elles pouvaient, elles respiraient plus... Quand vous vivez ça vous vous dites, on en sortira jamais, c'est l'horreur etc... Quand vous découvrez qu'en fin de compte, c'est pas un peu de plomb mais qu'il y a du plomb partout, et que les bâches c'est pas pour 15 jours, il y a des difficultés avec l'inspection du travail, ça va durer 3 semaines, en fin de compte ça va pas durer trois semaines ça va durer deux mois.. C'est des instants qui sont pénibles, mais au bout du compte quand c'est terminé quand vous retracez toutes ces péripéties, on ne peut que dire : ça s'est vraiment bien passé. »*

*Il est plus mitigé sur la gestion de l'affaire par la ville,*

notamment lorsque celle-ci avance des arguments d'attractivité commerciale, tout en laissant vide le local voisin de l'ancienne galerie d'art : « Parce que entre la préemption de la galerie Moyon Avenard,, ça c'était en 2000. Nous sommes en 2015. Le terrain préempté par la Mairie de Nantes est resté vide 15 ans. Vous vous rendez compte, en terme de dynamisme commercial on a connu mieux. »

A l'issue de cet entretien, je commence enfin à y voir plus clair dans le déroulement des projets, et leurs enjeux. Mais si j'ai pu rencontrer quelques commerçants, je ne sais pas encore comment rencontrer d'autres habitants (et je n'ose pas vraiment en demander le contact aux personnes que je viens de rencontrer) ; c'est l'impasse.

03 avril 2015

Entretien avec Léonie Beutier, syndic Citya

Rencontrée dans son bureau du syndic près du centre de Nantes, Mme Beutier m'expose son rôle de syndic dans la vie quotidienne du passage, qu'elle occupe depuis 3 ans (ce qui correspond à la date de tout démarrage du projet de rénovation). Elle a ainsi travaillé avec l'architecte pendant un temps sur la consultation des entreprises et la détermination du cahier des charges, avant que le début des travaux soit voté en assemblée générale.

Elle m'explique en détail le fonctionnement de la copropriété, et me raconte le déroulement et les différents points abordés lors des réunions du mardi, qui rassemblent les membres du conseil syndical, le représentant du bureau d'études, ceux de la ville. C'est véritablement grâce à elle que j'ai trouvé mon entrée sur le terrain : en effet, je vais suite à cet entretien avoir l'occasion d'assister à ces réunions de concertation du mardi, et ainsi de rencontrer les différents acteurs, d'observer leurs

*temps de travail en commun et leurs relations.*

*Mardi 7 avril 2015 – Réunion de chantier, première réunion « de concertation »*

*Suite à ma rencontre avec Mme Beutier, j'ai pu le mardi suivant participer à la visite de chantier du passage du matin, et voir l'architecte Steff gambader entre les échafaudages, puis assister à une réunion du conseil syndical. Au prix alors de quelques quiproquos sur la raison de ma présence à ces réunions (non, je ne suis pas une stagiaire du cabinet Citya), j'ai ainsi pu observer ces moments de travail et de discussion rassemblant copropriétaires et acteurs publics, et rencontrer les membres du conseil syndical que j'aurais difficilement pu approcher sans cela.*

*Le départ de la visite de chantier se fait là où se déroulent les réunions : derrière la Fnac, sur la petite place de la Bourse, où des cabanes de chantier ont été montées pour la durée des travaux. Nous passons ainsi en revue les différents points d'avancement du chantier : une cour intérieure en réfection, où à l'occasion des travaux on a pu découvrir les travaux de canalisations alternatifs réalisés par un propriétaire (fait récurrent apparemment) ; les caves, qui vont devoir être équipées de dispositifs coupe-feu ; les cages d'escalier dont on attaque les peintures, après avoir terminé le sol ; sur l'échafaudage d'une autre cour intérieure, d'où l'on refait les toitures, et où il faut également nettoyer les tags réalisés lorsqu'un échafaudage avait été posé Rue Santeuil. Puis nous ressortons du passage, et escaladons les échafaudages montés devant l'entrée basse, afin d'inspecter le travail réalisé sur les bas-reliefs en tuffeau. Aujourd'hui il fait beau, et la vue sur les toits de la ville est magnifique ; mais les conditions ne sont pas toujours aussi bonnes avec le climat nantais... Arrivés*

*en haut de la façade, nous passons de l'autre côté, où les cheminées sont en réfection, et remontons la verrière jusqu'au niveau de l'horloge (seul endroit où il est possible de traverser).*

*L'après-midi, le rendez-vous est fixé à 14h à la cabane de chantier, pour la réunion du conseil syndical. Sont présents cinq de ses membres, ainsi que la représentante du syndic, le bureau d'étude SNC Lavallin, ainsi qu'une représentante de la Mission Nantes Centre-Ville.*

*Apparemment en ce moment un conflit agite les copropriétaires : une d'eux laisse entendre sur une de ses publicités (elle est agent d'immobilier commercial) qu'elle commercialise en exclusivité le Passage Pommeraye, ce que les personnes présentes jugent inacceptable.*

*Ce point passé, est à l'ordre du jour : de décider si le passage sera ouvert le premier mai, de libérer la devanture d'un magasin cachée par des palissades, de réfléchir à la privatisation du passage pour une soirée par l'intermédiaire du VAN, d'organiser un appel de fonds pour les travaux de rénovation, de prévenir les commerçants d'un futur épisode de marteau piqueur le lundi suivant, et enfin de décider s'il faudra refaire les chapiteaux des boutiques ; après réflexion, ce sera du trompe-l'œil.*

*A l'issue de cette première réunion, j'ai pu voir quels étaient les sujets abordés lors de celles-ci. Si au départ ma présence a soulevé quelques interrogations dans les regards, une fois expliquée la raison, cela n'a plus paru poser problème, même si certains sujets (comme celui du conflit avec l'agent immobilier) ont été surement traités avec moins de détails que si je n'avais pas été là.*

*10 avril 2015*

*Rencontre avec une habitante*

Croisée le mardi précédent, cette habitante accepte de me recevoir chez elle quelques jours après pour me parler de sa vie dans le passage, où elle est arrivée un peu par hasard il y a 30 ans. Elle me raconte comment à l'époque elle a failli ne jamais acheter au vu de l'état catastrophique de l'appartement, et a finalement fait une véritable « opération financière » en le rénovant. D'après elle, la véritable qualité du passage lorsqu'on y habite est d'être un endroit avec une âme, et de la vie ; si elle ne s'était pas installée ici, elle serait allée chercher cette âme à la Butte Sainte Anne.

Membre du conseil syndical depuis qu'elle est en retraite (c'était alors la seule habitante à en être, elle n'a pour ainsi dire pas eu le choix), elle me raconte quel est leur rôle dans le quotidien du passage, ce que représente pour elle d'y habiter, et comment se déroulent les travaux, quels impacts ils ont sur son quotidien...

Lorsque je sors de chez elle, nous voyons que la porte d'en face est ouverte : ce sont les anciens logements du CROUS, il y a quelques peintres qui travaillent – on en profite pour aller faire un tour dans les locaux en travaux, toutes les portes sont ouvertes ; on se faufile ainsi jusqu'à la rue Santeuil, profitant au passage des magnifiques points de vue donnant sur les galeries haute et centrale par les appartements en travaux.

12 mai 2015

Seconde réunion de concertation

Lors de cette réunion presque exceptionnelle, de très nombreuses personnes sont présentes : les membres du conseil syndical (presque au grand complet), le syndic, deux représentants de Nantes Métropole : le responsable de la communication et le responsable du protocole, et Elisabeth

*Pérot, de la Dparc.*

*L'ordre du jour concerne les évènements entourant l'inauguration, et leur communication ; le financement d'une partie des évènements par Pommerim, et la future participation du passage à l'émission « le monument préféré des français ».*

*Suite au départ des représentants de la ville, quelques voix s'élèvent sur le financement de Pommerim (« qui va, on le suppose, encore en profiter pour se faire mousser »), puis la discussion dérive sur les futures enseignes de la nouvelle galerie, dont quelques premiers noms sont supposés, et sur les loyers exorbitants que ces surfaces correspondantes représentent : « Mais quel commerce indépendant peut se permettre de s'installer là » ?*

*Elisabeth Pérot présente la maquette sur laquelle elle travaille du livret de médiation sur le Passage Pommeraye, qui sera distribuée lors des différentes conférences organisées pour l'inauguration (surtout, lui dit-on, pas de préface à la gloire de la ville) : elle enchante tout le monde, et le syndic et l'association des commerçants se proposent de participer à son financement, car celui de la mairie n'est pas assuré.*

*20 mai 2015*

*Entretien avec une habitante « frondeuse »*

*Suite à une seconde réunion de concertation, je rencontre une nouvelle habitante du passage, membre du conseil syndical. C'est lors de cet entretien que je prends la véritable mesure des actions qui ont pu être tentées par certains copropriétaires afin d'alerter sur le projet qui allait se faire, et tenter de s'y opposer. En effet, cette habitante, qui préfère ne pas être enregistrée et garde précieusement des coupures de journaux correspondant aux publications successives des différentes parties, fait partie de ceux que j'appelle « les frondeurs ».*

*Descendante d'un des deux architectes du passage, Hippolyte Durand-Gasselin, elle habite le passage depuis 23 ans, et y a aussi longtemps enseigné le piano. Amoureuse et fervente défenseuse du Passage Pommeraye, elle avoue qu'elle se permet tous les culots car elle n'a rien à perdre, et peut poser les questions qui fâchent puisque cela ne lui retombera pas dessus.*

*Elle déplore l'évolution du caractère du passage, qui a maintenant plus selon elle une vocation touristique que commerciale, et regrette le temps où il était un lieu de surprise, de fantasme : architecturalement et par l'identité des commerces qu'on y trouvait (petites échoppes avec chacune une identité, proposant des produits particuliers), quand il était autant une curiosité commerciale qu'architecturale, à son arrivée dans le passage. Elle soulève le problème des loyers élevés qui empêche les petits propriétaires de commerces indépendants de s'y établir, et entraîne l'arrivée d'enseignes qui sans forcément dénaturer le passage, n'ont pas la même identité. Pour elle, ce problème se retrouve dans tout le centre ville, elle prend pour exemple la rue Crébillon qui perd l'intérêt qu'elle avait avant : pour elle, le luxe en centre-ville, ça ne marche pas.*

*Les travaux vont faire selon elle du Passage Pommeraye le « joyau de la ville », un passage - musée (« et c'est bien comme ça ») public (dans la grande question du devenir du patrimoine, elle est donc plutôt en faveur d'une conservation et d'une mise « hors du temps »).*

*A l'opposé absolu de toute cette beauté, elle s'insurge contre le nouveau projet de galerie réalisé par Reichen et Robert (« enfin ça ne peut pas être lui, il a dû prêter son nom, un architecte de renom comme ça ne peut pas faire quelque chose comme ça ») qui n'a rien à faire à côté du passage. « Et quand il y a eu*



*la réunion pour nous présenter le projet, il était là tout en noir avec des airs de Nouvel, à nous prendre de haut, mais moi je me disais toi tu n'as pas passé cinq minutes assis dans le passage pour nous pondre un projet pareil... » Pour elle, un projet pertinent aurait été très novateur, presque futuriste, afin de rester dans l'idée d'un caractère fort de l'espace et des surprises qu'il apporte.*

*Dès les premières discussions autour du projet de percement et de la nouvelle galerie, et par sa répulsion pour le projet de Reichen, elle a voulu agir. Elle est ainsi allée voir l'ABF afin de poser des questions « qui dérangent », voir ce que lui pensait du nouveau projet. Malheureusement, ce qui a été classé ne lui permet pas d'intervenir (il ne peut agir que sur les secteurs sauvegardés, classés). Elle a également contacté la LUR, la Ligue Urbaine et Rurale, qui a elle même envoyé un courrier à la Ville de Nantes afin d'émettre son avis. Les « frondeurs », ainsi rejoints par André Péron et Pierre Chantereau (de la LUR), ont agi à leur mesure, en faisant paraître des articles allant à l'encontre du projet dans la presse. Même si elle savait qu'ils ne pouvaient que retarder le vote de la copropriété, elle se sentait le devoir d'agir. Elle est également très satisfaite de la décision de protéger le nom Pommeraye prise peu de temps avant, mettant ainsi des bâtons dans les roues de Pommerim et de la ville (elle est d'ailleurs persuadée que celle-ci a racheté le CROUS uniquement pour obtenir les tantièmes nécessaires au basculement du vote des copropriétaires).*

*Elle s'est également impliquée pour la cérémonie d'inauguration, lors de laquelle différents discours seront proférés, avec entre autres un discours des copropriétaires qui remercieront les entreprises, les ouvriers qui ont participé à l'embellissement du passage. Pour sa part, plutôt qu'un discours elle a imaginé faire entendre sa voix par l'intermédiaire de celle d'un chanteur lyrique : au moment des*

*discours, une fois le silence fait, elle ouvrirait sa fenêtre et la voix du chanteur s'élancerait dans la galerie centrale. Cette intervention se devait d'être mystérieuse pour les participants, afin de correspondre à l'atmosphère du lieu : d'où vient cette voix : est-ce celle du passage, des statues... ? Est ce la voix d'un homme, d'une femme ? En effet la voix du chanteur surprendra, puisque c'est celle d'un soprano, ni féminine ni masculine : une voix fantasmagorique en somme, ce qu'elle voulait. Cette idée au départ a fait grincer des dents la ville, mais a finalement fait son chemin (de toute manière elle n'en démordra pas, elle est chez elle dans le passage).*

22 mai 2015

Noël Lépine – Directeur de la Mission Nantes Centre Ville

*Rencontré dans son bureau de Nantes Métropole – je l'avais déjà croisé lors d'une réunion du mardi, M. Lépine prend le temps de me faire le récit, du point de vue de la ville donc, de l'enchaînement de décisions et d'actions municipales depuis les années 70 jusqu'à aujourd'hui, concernant le projet qu'il a porté de la nouvelle galerie : lien avec le PSMV, préemptions de locaux et accords passés avec les différents propriétaires des anciens locaux de Presse Océan, tractations avec la copropriété, ainsi que les actions d'aménagement dans le centre ville auxquelles il a pu participer.*

*Le portrait qu'il me fait ainsi des opérations est très précis, et fourmille de noms d'acteurs, de personnes participant au projet : « eux on en parle jamais », et dénote d'une culture très opérative de l'urbanisme.*

*Mais son récit n'est pas que celui d'un urbaniste ; en tant que nantais qui connaît le passage depuis longtemps, il s'interroge également sur son devenir, puisqu'à son avis « maintenant on n'y achète plus rien » ; lui aussi regrette les boutiques qu'on y trouvait auparavant, qui pour lui avaient une vraie image (il*

*analyse cependant que ces établissements désuets étaient tenables du fait que l'offre commerciale du passage était éloignée des centres de luxe, qui se sont maintenant rapprochés).*

*Cet entretien, on peut le dire, a été emmené presque intégralement par cet acteur de longue date de la ville, habitué à communiquer sur ce sujet qu'il connaît bien ; pour autant, ce fait en soi est riche d'enseignements sur le caractère et la façon de faire du personnage.*

*2 juin 2015*

*Troisième réunion de concertation*

*Cette réunion en petit comité est plus calme que la précédente, et les discussions alternent entre points à traiter et conversations diverses ; les participants discutent des animations prévues lors de la semaine de l'inauguration (qui sont intégralement à l'initiative des commerçants), des intermèdes musicaux prévus par une habitante, pianiste, qui jouera avec un chanteur soprano. A l'occasion d'interviews qui auront lieu dans France Bleu la semaine suivante, ils font le tour des questions typiques : qui possède les clefs des grilles ? – et se rendent alors compte que personne ne sait trop combien il y en a ni qui pourrait en avoir.*

*A la fin de la réunion, qui est une des dernières, les copropriétaires semblent regretter la fin de ces assemblées, qui les ont rapprochés et leur ont permis de régler de nombreux sujets ne concernant pas forcément les travaux – ils se proposent donc de reconduire ce genre de réunions lorsque le chantier sera terminé.*

*8 juin 2015*

*Deuxième entretien avec le président de la copropriété*

*Après avoir un peu plus défriché mon sujet, et compris quel avait pu être son rôle dans la « fronde » des copropriétaires, je suis retournée discuter avec le président de la copropriété afin d'aborder avec lui différents sujets : son implication dans l'opposition faite au projet de Pommerim, la place de la communication dans cette affaire ; plus largement la discussion s'est ensuite étendue aux questions de mutations du centre ville, du commerce moderne... Nous abordons des points dont il m'avait déjà parlé la dernière fois, mais me connaissant un peu mieux, il me livre plus de détails, et est plus critique : sur la gestion de la ville, sur le lien entre Pommerim et Presse Océan.*

*S'il ne souhaite que le succès de ses futurs voisins, il se demande tout de même si l'opération réussira, car elle est légèrement excentrée par rapport aux autres zones de commerce du centre ; il craint surtout que les commerçants de Pommeraye ne s'entendent pas avec ceux d'à côté, ce qui serait dommageable pour tout le monde. Il reste pour autant convaincu que même si l'opération d'à côté n'est pas un grand succès, les gens continueront à venir à Pommeraye.*

9 juin 2015

*Quatrième et dernière réunion de concertation à laquelle j'assiste*

*Réunion en petit comité, qui règle les derniers préparatifs de l'inauguration ; on parle aussi du départ de feu récent qui a eu lieu dans les caves, heureusement rapidement découvert par une commerçante, qui a beaucoup inquiété. Il faudra aussi faire remarquer aux responsables des travaux dans les anciens locaux du CROUS que les ouvriers, qui lancent des matériaux depuis les fenêtres, sont un danger pour les passants et les balcons qui ont déjà été refaits : cette remarque émane*

*d'habitants, qui sont maintenant habitués à faire le tour du passage pour observer les travaux.*

*A la fin de cette réunion, je demande à une habitante du conseil syndicale, qui semble bien connaître tout le monde dans le passage, si elle ne pourrait pas m'introduire auprès de la plus vieille habitante de celui-ci : tout le monde me dit d'aller la voir, mais étant nonagénaire, je ne voudrais pas débarquer chez elle sans prévenir. Nous nous dirigeons donc chez cette doyenne, que je reverrai le lendemain.*

*10 juin 2015*

*Rencontre avec la doyenne du passage*

*Tout le monde la connaît ; c'est la mère de l'architecte du passage, et elle y est même née. En effet sa famille y a tenu une armurerie pendant quatre générations, et était même à l'époque propriétaire d'une grande partie des appartements du 24 rue de la Fosse. Son mari étant brestois, et ayant tout perdu lors de la seconde guerre mondiale, le jeune couple était alors venu s'établir dans l'immeuble familial. Elle me raconte les aménagements faits par sa famille dans l'immeuble au fil du temps, transformations qui marquent par exemple la fin d'une époque où les familles avaient des domestiques.*

*Elle est très attachée à son appartement, dans lequel elle a fondé son foyer, et dont elle apprécie la luminosité, la lumière sur la verrière le soir, et la vue dont elle dispose par le petit œil de bœuf de son boudoir, où elle aime lire après y avoir longtemps travaillé.*

*Elle est au conseil syndical de la copropriété, depuis que celui-ci a été créé ; après avoir longtemps été sa secrétaire, elle y est maintenant moins active et laisse à son fils le soin de la représenter. Elle qui a vu le passage changer d'atmosphère au cours du XXe siècle, et remarqué la perte de caractère des boutiques « ce sont les chaussures qui règnent trop dans le*

*passage à mon avis », elle trouve pourtant qu'il a de l'avenir, grâce à l'ouverture qui va être faite. Elle est en effet, depuis la proposition du projet, tout à fait pour, convaincue qu'il apportera un nécessaire souffle d'air frais au passage.*

*Lorsque je lui explique que je suis en train de travailler sur un mémoire d'architecture, elle me parle de ses mémoires à elle : depuis toujours, elle tient des livres d'heures où elle consigne le quotidien, et a même il y a quelques années fait le récit de sa vie dans un petit livre, afin de transmettre son histoire à sa famille et ses nombreux petits-enfants.*

*Au terme de cette discussion, elle me prête ce livre de « mémoire(s) ». Preuve d'une confiance qui me touche... Plus que des renseignements sur le passage, je pourrai trouver là le récit d'une vie bien remplie (95 ans !), tout au long du XXe siècle : c'est en quelque sorte une fenêtre sur une autre époque, que je suis bien curieuse de découvrir.*

*Mme Steff me fait ensuite visiter quelques pièces de son appartement : sa chambre, sa cuisine (qui donne sur la verrière), son salon - salle à manger (qu'elle a fait ouvrir, puisqu'il consistait à l'origine en deux pièces séparées-, et surtout son « boudoir », sa pièce de prédilection où, en dessous de sa fenêtre ronde, elle se pose pour lire (ce même lieu où elle a de longues années travaillé, après avoir exercé comme éducatrice, à tisser et ressemeler du mobilier), entourée des photos de toute sa famille, parents, enfants et (arrière) petits enfants.*

*Plus tard, en lisant ses mémoires, j'aurai le bonheur de découvrir le récit d'une vie, où les dates apprises en cours d'histoire ont une résonance bien réelle et où petite et grande histoire se mêlent (il va falloir convaincre mes grands-parents de faire la même chose !).*

*Inauguration des travaux de rénovation  
Jeudi 18 juin – 19h*

*Lors de l'inauguration, se succèdent cinq discours. Tout d'abord, le directeur du syndic de la copropriété prend la parole, et adresse ses remerciements aux différents acteurs, louant particulièrement l'activité du conseil syndical. Il laisse ensuite la parole au président du conseil syndical, qui évoque les réunions de concertations qui ont permis l'avancée régulière des travaux, et durant lesquelles « des liens forts ont été tissés » ; il loue aussi le bon déroulement des travaux, d'autant que peu de temps avant s'est déroulé l'accident qui a touché la basilique Saint-Donatien, rappelant « que notre patrimoine est précieux et fragile » ; le passage fêtera bientôt ses 173 ans, « faisons en sorte de le préserver pour le transmettre aux générations futures comme un trésor d'architecture du XIXe, qui trouve enfin aujourd'hui une légitime reconnaissance ». Pascal Bécaud prend ensuite la parole, et tout en admirant le travail qui a été fait sur le passage, invite toutes les personnes présentes à être « aussi nombreux et clients de la nouvelle galerie » (comme on pouvait s'y attendre). « Ca dépend des enseignes qu'on va avoir », entends-je parmi dans la foule.*

*Johanna Rolland, la maire, s'exprime ensuite. Elle rappelle notamment que « cette restauration, c'est un levier pour la ville, et en particulier pour l'attractivité et le dynamisme du centre », avant d'embrayer sur la politique actuelle de la ville en termes de patrimoine, son intention de mettre en avant autant le « petit patrimoine, moins connu et moins emblématique » que le patrimoine historique d'envergure. Enfin, le préfet prend la parole, qui observe : « une restauration ne vaut que parce qu'elle génère de la vie », et cite André Malraux : « un monument qui s'isole est un monument qui se meurt », affirmant qu'ici, c'est tout le contraire : « c'est parce qu'ici, vous savez rendre vivaces vos racines, que vous*

*êtes tournés vers l'avenir avec réussite ».*

*L'intervention musicale piano/soprano clôt ensuite la cérémonie d'inauguration.*

*21 juillet 2015*

*Entretien avec Yves Steff, l'architecte du passage*

*Je réussis finalement à décrocher un entretien avec l'architecte, qui commence par m'avouer être lassé d'être sans cesse interrogé sur le passage par des journalistes et étudiants en architecture, ce qui lui prend énormément de temps et le force à répéter toujours les mêmes éléments. Il prend tout de même la peine de me parler de son travail sur les différentes versions du PSMV, et sur le passage Pommeraye : acteurs avec qui il a pu travailler (ABF, architecte des monuments historiques, Noel Lépine...), les habitants. Ceux-ci, il les connaît depuis quarante ans ; comme partout, « on a ses têtes » ; il connaît apparemment très bien les membres de la copropriété et ses personnages les plus extrêmes. Selon lui, lors des travaux les personnes les plus faciles sont celles qui n'ont pas d'argent ; pour résumer, « c'est Balzac, le Passage Pommeraye ».*

*5 août 2015*

*Entretien avec Elisabeth Pérot, de la Dparc.*

*Au sein des locaux de la Dparc, Mme Pérot commence par me raconter son rôle, assez limité, de médiation, sur le chantier du passage Pommeraye. Elle me raconte ainsi être arrivée sur le projet peu après le début des travaux, à la demande de Noel Lépine, mais avoir ensuite uniquement été conviée à participer aux réunions avec les copropriétaires. La discussion part ensuite sur son ancien rôle à Nantes Renaissance, avant la*



*formation de la Dparc qu'elle rejoint en 2008; elle me fait ainsi un récit de l'intérieur de ce nouvel organe de la ville, et de ses relations avec les autres services liés à la ville.*

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# Bibliographie

## Ouvrages :

1 Maria Gravari-Barbas (dir.), « Habiter le patrimoine : Enjeux, approches, vécu », Nouvelle édition, Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2005

## Articles :

2 Guy Bajoit, « Exit, voice, loyalty... and apathy. Les réactions individuelles au mécontentement », Revue française de sociologie, 1988, 29-2, pp. 325-345.

3 Anne Bossué et Amélie Nicolas, « Tourisme culturel et patrimoine urbain. Opportunisme ou relativisme patrimonial à Nantes ? »

4 Luc Boltanski, Laurent Thévenot - « De la justification - Les économies de la grandeur », fiche de lecture

5 Patrice de La Broise, « La muséologie au défi d'une patrimonialisation post-industrielle. Le cas du bassin minier Nord - Pas de Calais », Hermès, La Revue 2011/3 (n°61), p. 125-130.

6 Laurent Devisme et Amélie Nicolas, « L'invention d'une politique publique : un patrimoine urbaniste à Nantes ? », Revue Géographique de l'Est, vol. 53/3-4, 2013, mis en ligne le 02 juillet 2014, consulté le 26 mars 2015.

7 Claire Moreau, « L'îlot Pommeraye, des origines à nos jours... - Formation et évolution de la structuration de l'îlot du XVe au XXe siècle », Mission Nantes Centre ville, avril 2011

8 André Péron, « Le Passage Pommeraye », Nantes, Editions Coiffard, 1997, 2<sup>e</sup> éd, 126p.

9 Elisabeth Pérot, « Passage Pommeraye - une œuvre architecturale unique », Nantes, Direction du patrimoine et de l'archéologie, 2015, 18 p.

## Sites internet :

10 <http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Pays-de-la-Loire/La-DRAC/Presentation>

11 <http://www.ligueurbaineetrurale.fr>

12 [http://mip-ms.cnam.fr/servelet/com.univ.collaboratif.utils.LectureFichiergw?ID\\_FICHIER=1295877017868](http://mip-ms.cnam.fr/servelet/com.univ.collaboratif.utils.LectureFichiergw?ID_FICHIER=1295877017868)

Luc Boltanski, Laurent Thévenot – « De la justification – Les économies de la grandeur », fiche de lecture

### **Conférence**

Les Rencontres du Patrimoine – jeudi 17 juin 2010 : le Passage Pommeraye, histoire et extension

### **Travaux étudiants :**

13 Julie Lamarins, sous la direction de Gilles Bienvenu, « Dans les coulisses du Secteur Sauvegardé de Nantes... l'histoire du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur nantais, un outil partagé », mémoire de master 1, 2012.

14 M. Beauvais, M. Chapey, J. Muller, AC. Pechard, « Passage Pommeraye 2013 – 2015, Système d'acteurs autour de la restauration du passage », UE93 – Cultures professionnelles du projet urbain, ensa nantes, 2014

### **Documents de communication de la ville de Nantes**

Cœur de Nantes – Le centre-ville demain : Nantes révisé son PSMV

Cœur de Nantes – Projet urbain du centre-ville de Nantes

## **Médiagraphie**

p.10 : Le Passage Pommeraye au début du XXe siècle, collection Stéphane Pajot

p. 19 : le secteur sauvegardé de Nantes ([www.psmv-nantes.fr](http://www.psmv-nantes.fr))

p.22 : Couverture de la plaquette « Cœur de Nantes 2015 – Projet urbain du centre-ville de Nantes »

p. 32 : Plan de toiture de la copropriété, « Passage Pommeraye, une œuvre architecturale unique », Elisabeth Pérot, Nantes, Dparc, 2015

p. 74, Ouest France, article paru le 17 juin 2009

