

Revue « Faire Savoirs »
Rubrique : Thèse

Titre :

La ville mutable
Mutabilité et référentiels urbains : les cas de Bouchayer Viallet, de la Belle de Mai et du Flon

Lauren Andres

Docteur en urbanisme et aménagement

Géographe-urbaniste

Chercheur associé à l'UMR CNRS PACTE (Politiques publiques, Action politique, Territoires) – Laboratoire Territoires

Institut d'urbanisme de Grenoble

14 av. Marie Reynoard

38100 Grenoble

Mail : andres.lauren@gmail.com

1. La mutabilité urbaine et les friches comme champs de recherches

Se pencher sur la mutabilité urbaine, comme objet scientifique, consiste à analyser les dynamiques de mutations foncières, fonctionnelles mais aussi sociales dont les villes font l'objet, dynamiques centrées sur la réutilisation des espaces urbains abandonnés ou sous-utilisés. A l'origine, cette notion émerge dans le langage technique des études foncières puisqu'elle caractérise les démarches de diagnostic et de planification spatiale visant à maximiser la gestion foncière des espaces urbains potentiellement mutables, à court ou moyen terme. Derrière mutabilité, il faut entendre adaptabilité. La mutabilité peut se résumer soit à un simple transfert d'usage et de fonction soit à une transformation plus durable de l'espace ; elle est alors productrice de tènements abandonnés suite à la cessation de leurs fonctions originelles, c'est-à-dire de friches urbaines. Celles-ci sont au cœur des problématiques urbaines actuelles puisqu'il est question de reconstruire la ville sur la ville dans la lignée des ambitions relevant d'une ville souhaitée comme plus durable. En effet, suite à un urbanisme défensif dès les années 1970 en France, appelant à des actions protectionnistes et hésitantes des pouvoirs publics vis-à-vis des systèmes de production en déclin générateurs de friches (Wachter, 1991 ; Datar, 1991), et à un urbanisme de reconquête découlant des différentes politiques de régénération des waterfronts aux Etats Unis, en Grande Bretagne puis en France (Chaline, 1999 ; Rodrigues Malta, 1996 ; 2005), les friches sont désormais plus généralement reliées à un urbanisme d'une ville qui se replie sur elle-même, économe en espace et œuvrant en faveur d'une meilleure gestion foncière de l'urbanisation.

La recherche menée dans cette thèse (Andres, 2008) a consisté à décrypter le contenu des actions publiques et collectives mises en œuvre afin de recomposer et de requalifier les territoires urbains en friche. Interroger les mécanismes actuels de production et de reproduction de la ville, en analysant la trajectoire de mutation des friches, a appelé la construction d'un modèle interprétatif de la mutabilité, à partir de l'identification des principaux référentiels urbains concernés, modèle qui a alors été testé sur trois études de cas : l'ancienne manufacture des tabacs de la Seita à Marseille dans le quartier de la Belle de Mai, le site Bouchayer-Viallet à Grenoble dont l'établissement, actif jusque dans les années soixante, était leader mondial à la fin du 19^{ème} siècle et au début du 20^{ème} siècle dans la production de conduites forcées et autres éléments nécessaires à l'équipement hydroélectrique, et, enfin, la plateforme du Flon à Lausanne, ancien site de stockage au cœur de la ville bien que localisé douze mètres en dessous du centre-ville proprement dit.

2. Les temps des friches urbaines et leurs trajectoires de mutation

Les friches constituent un objet complexe. Afin de décortiquer et de mieux appréhender cette complexité, j'ai proposé d'analyser les friches tout au long de leurs trajectoires de mutation. Cette analyse par la trajectoire permet de mettre l'accent et de saisir les dynamiques de mutation à court, moyen et long terme, mises en œuvre par de multiples acteurs, à différentes échelles. J'ai ainsi identifié trois temps spécifiques à la mutation des friches urbaines.

Le stade de l'avant-friche

Le stade de l'avant-friche correspond au moment où la fonction d'un espace n'est pas encore devenue obsolète. Il constitue le cadre historique de la friche, autour duquel peut se construire une mémoire et un attachement patrimonial. Il peut découler d'une situation de crise et de déclin généralisé touchant l'ensemble de l'espace urbain concerné ou être lié à des inadaptations fonctionnelles et spatiales. Ce stade de l'avant-friche est un temps d'abandon progressif où la pertinence de la fonctionnalité de l'espace commence à être remise en question, d'un point de vue économique, technique ou encore spatial. Cette perte échelonnée d'utilité fonctionnelle et sociale conduit aux premières dégradations et n'est pas sans conséquence sur l'environnement immédiat du tènement. La population locale et/ou les acteurs politiques peuvent tendre à se mobiliser, craignant les impacts sociaux et économiques de la fermeture des dits établissements. La durée de ce temps de l'avant-friche peut être très variable allant de plusieurs mois à plusieurs années. Ce stade de l'avant-friche cède ensuite la place au stade de la friche proprement dit.

Le temps d'attente : entre-deux ou veille

Le stade de friche est un temps d'attente où le terrain en question est abandonné, délabré, sa fonction initiale ayant cessé. Ce temps d'attente, de gestion ou de non-gestion de la friche, plus ou moins long, peut être de deux sortes.

Premier cas de figure, c'est un temps d'entre-deux durant lequel la friche ne fait l'objet d'aucune réappropriation, d'aucun conflit d'intérêts, ou encore d'aucune mobilisation de la part des divers acteurs. Les processus inhérents à la friche, que ce soit ceux d'une reconquête végétale ou de la dégradation naturelle du bâti, apparaissent comme les seules dynamiques visibles, contribuant à marginaliser et à constituer des césures dans le tissu urbain environnant.

Deuxième cas de figure, ce temps d'attente peut être caractérisé par un véritable temps de veille. Derrière temps de veille, il faut entendre surveillance, guet, en d'autres termes, stratégies explicites ou implicites de la part des différents acteurs concernés. La friche y constitue un espace à part, apte à offrir une

certaine permissivité, temporaire voire marginale. Le temps de veille est propice à des réappropriations éphémères ou plus pérennes, matérielles et symboliques, de la friche, par des acteurs non institutionnels, issus de la société civile et exclus des sphères traditionnelles de l'aménagement urbain (politique et techniciste) : autrement dit des acteurs transitoires. De la marginalité spatiale de ces lieux peuvent émerger des phénomènes de reconquête et d'appropriation (Groth, Corijn, 2005). La permissivité de la friche est ainsi vectrice de processus de réappropriations et de réinvestissements induisant une reterritorialisation et une retemporalisation de cet espace, allant de pair avec le développement d'une nouvelle forme d'urbanité. Ces processus de revalorisation d'abord symboliques, puisque centrés sur l'image d'un espace abandonné devenu lieu de créativité, peuvent avoir des impacts bénéfiques d'un point de vue économique et foncier. Ces réinvestissements non-encadrés innervent progressivement les territoires environnants, qu'il s'agisse de petites activités économiques informelles et précaires ou d'activités artistiques et culturelles (Hatzfeld, Hatzfeld, Ringart, 1998 ; Roulleau Berger, 1991 ; Haydn, Temel, 2006). Cette transformation ne s'inscrit pas forcément en adéquation avec l'environnement urbain immédiat et, en particulier, avec la population locale. Pour autant, la friche en veille n'est pas déconnectée de l'action publique. Même si, en apparence, les friches semblent, à un moment donné, ne pas faire l'objet de politiques urbaines particulières, elles découlent, en elles-mêmes, d'un choix politique qui peut relever de fortes contraintes, par exemple foncières. D'ailleurs, ces lieux peuvent bénéficier d'un soutien plus ou moins marqué des acteurs publics.

Le temps de l'après-friche

S'en suit le temps de l'après-friche, celui d'une réinsertion planifiée de la friche dans la ville. Ce stade consiste tout d'abord en un temps de projection et, par delà, de conception d'un projet. Il implique une reprise en main institutionnelle, formalisée et encadrée, de la friche identifiée telle une ressource foncière disponible qui doit être exploitée. Le tènement est englobé dans un projet d'aménagement propice à une projection territoriale à long terme. La projection et la conception du projet se trouvent confrontées au temps de veille et à ses réappropriations et imaginaires multiples, d'autant que l'aspect physique de la friche subsiste même si elle est en sursis. S'en suit le temps de réalisation du projet, durant lequel l'état de friche ne peut persister sauf dans sa dimension symbolique, puis, le temps d'appropriation, plus ou moins aisé, pour la population locale, pratiquante ou non de la friche durant son temps de veille.

3. Construction d'un modèle interprétatif de la mutabilité urbaine

La perspective d'analyse de la genèse des processus de mutation et de leur déroulement opérationnel au sein de l'action publique et collective m'a conduit à proposer un modèle interprétatif de la mutabilité, me permettant d'interroger le monde des idées et celui des actions. J'ai ainsi emprunté aux politistes P. Muller et B. Muller (1987) la théorie des référentiels pour proposer le terme de référentiel urbain, défini comme une construction idéale et mentale amenant la formation d'un ensemble de données cognitives permettant la construction d'une vision de l'espace urbain se traduisant alors en action. J'ai alors justifié l'existence de quatre référentiels urbains de la mutabilité : le référentiel urbain de mutation épargnante, allant de pair avec une mutabilité douce, pacificatrice et concertée, le référentiel urbain de mutation exploitante, appelant une mutabilité incisive, interventionniste et dirigiste, le référentiel urbain de mutation précurseur, soit une mutabilité par le bas, innovatrice et intrinsèque à la friche permissive, et, enfin, le référentiel urbain de mutation chimérique, synonyme de mutabilité trompeuse, contestatrice et marginalisante.

Le référentiel urbain de mutation chimérique

Le référentiel urbain de mutation chimérique est fondé sur la revendication, la dénonciation, il repose sur la construction d'une vision idéalisée d'un espace qui va à l'encontre de tout changement ou de tout bouleversement ; au contraire, il vante les mérites d'un état passé ou présent souhaité comme immuable. Il se traduit par un certain refus du monde extérieur et un repli sur l'espace investi et sur le fonctionnement social qui s'y est créé. Il trouve son fondement dans les mouvements de contestation, de revendication contre l'évolution de la société contemporaine de consommation, l'absence de locaux et de lieux d'expression artistique. Tous ces lieux reposent sur une construction utopique forte. Les acteurs transitoires sont les porteurs de ce référentiel urbain de mutation chimérique et ils refusent de voir cet espace transformé ou détruit. D'où des rapports, souvent conflictuels mais hiérarchisés, selon les intérêts de chacun des acteurs, qu'ils soient politiques, pour les acteurs décisionnaires, économiques, propriétaires des lieux, ou idéologiques, pour les acteurs transitoires.

Le référentiel urbain de mutation précurseur

Le référentiel urbain de mutation précurseur prend directement appui sur le temps de veille de la friche et sur les formes d'appropriations qui peuvent en émerger. Il repose sur une position avant-gardiste et novatrice et implique une dynamique de valorisation et de renouvellement poussée qui fait l'objet d'une démarche expérimentale. La liberté, la flexibilité et l'expérimentation sont au cœur de ce référentiel urbain. Les acteurs transitoires se situent en amont de ces processus de mutabilité ; pour autant, les acteurs décisionnaires et-ou

propriétaires n'en sont pas complètement écartés ; des formes de collaboration et d'échanges d'intérêts immédiats ou progressifs peuvent naître, contribuant d'autant plus à la mutabilité de la friche. Les conflits et les rapports de force sont moindres, voire absents. L'avant-gardisme et le pari, plus ou moins encadrés vis à vis des impacts d'une telle action, appelle un fort renouvellement d'abord symbolique puis social et économique. Cette mutabilité progressive, et par le bas, se retrouve implicitement dans le fait que certains quartiers, investis par des acteurs culturels en quête de locaux bon marché, mutent et se revalorisent progressivement, économiquement et socialement, tendant alors à se gentrifier ; les ateliers transformés en logements (lofts en particulier) deviennent un bien recherché pour les classes moyennes et supérieures, comme par exemple dans le quartier de Soho à New York.

Le référentiel urbain de mutation épargnante

Le référentiel urbain de mutation épargnante est un référentiel du ménagement, du moindre mal et de la rentabilité minimale. Il consiste en une mutation douce et progressive qui part de l'existant pour le faire progressivement évoluer tout en assurant un retour progressif et de plus en plus marqué des enjeux économiques. Le référentiel urbain de mutation épargnante sous-entend une mutation qui, tout en construisant une vision future d'un territoire, use et prend en compte des éléments passés et présents, sur des initiatives individuelles et collectives locales, fondements de l'identité d'un territoire. La question du redéveloppement d'un espace à une échelle locale est positionnée comme au cœur des principes d'action en question. De fait, la population locale, ses besoins et ses attentes, mais aussi les caractéristiques socio-économiques et les ressources du territoire concerné sont positionnés comme des enjeux majeurs du référentiel urbain de mutation épargnante. Les questions du renouvellement de l'image, de la mutation symbolique et du repositionnement de l'espace dans les logiques urbaines concurrentielles ne sont pas affirmées comme des principes fondamentaux. Les acteurs publics sont, le plus souvent, les porteurs de ce référentiel urbain même si les acteurs privés sont plus ou moins rapidement associés aux dispositifs créés en tant que récepteurs.

Le référentiel urbain de mutation exploitante

Le référentiel urbain de mutation exploitante sous-entend une action de renouvellement incitative, interventionniste, dictée par deux objectifs majeurs : d'abord modifier profondément et durablement le territoire en question, certes à l'échelle locale mais surtout à une échelle supra-locale, ensuite s'assurer conjointement des retombées économiques maximales. La question de la redynamisation et de la revitalisation, tant urbaines qu'économiques, visant à contrer les effets pervers de la friche et du contexte de décrépitude qui lui est

associé, constitue la base de ce référentiel urbain tout comme les enjeux d'attractivité, d'innovation et de compétitivité. La projection faite sur ce que devra être le futur espace urbain traduit de multiples ambitions : inciter à la venue de nouvelles activités et de nouvelles entreprises (enseignes et grands groupes si possible), créer de nouveaux emplois, mettre l'accent sur le développement des activités culturelles et de loisirs en positionnant la ville sur le marché du tourisme urbain. Favoriser le développement urbain et économique va de pair avec le fait d'interroger l'image des territoires en question et la mutation symbolique de ces espaces. Cette question ne se pose pas du fait des seules stratégies de marketing territorial. Les acteurs porteurs de ce référentiel urbain sont le plus souvent les acteurs décisionnaires et-ou propriétaires.

4. En un clin d'œil : transposition schématique du modèle interprétatif à la mutation de l'ancienne manufacture des tabacs de la Seita à Marseille.

D'une superficie de 8 hectares, proche de la gare Saint-Charles, peu éloignée du centre-ville proprement dit, l'ancienne manufacture des tabacs de la Seita, plus connue sous le nom de la Friche de la Belle de Mai cesse son activité en 1990. Les trois îlots qui la composent, jointifs au quartier ouvrier de la Belle de Mai, sont, depuis 1995, intégrés dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée (mais pas le quartier). La mutation de l'ancienne usine et la naissance de ce projet d'îlots (et non d'un projet urbain en tant que tel) sont exemplaires en matière de régénération culturelle ; cette expérience a acquis une renommée certaine, à l'échelle nationale et internationale. Le pôle de la Belle de Mai, aujourd'hui, est composé de trois entités, comme souligné sur la figure 1 : le pôle patrimoine – dit îlot 1 (archives de la ville, réserves des musées, Centre Interrégional de Conservation et de Restauration du Patrimoine - CICRP, Institut National de l'Audiovisuel), le pôle média et audiovisuel – dit îlot 2 (bureaux, studios de cinéma, plateaux de télévision) et le pôle spectacle et culture vivante – dit îlot 3, dirigé par l'association Système Friche Théâtre, initiatrice, sous l'impulsion de la Ville de Marseille, de la mutation du site au début des années 1990. La confrontation de cette étude de cas à mon modèle interprétatif s'est faite en deux temps : celui de la friche et de son temps de veille (1), celui de l'après-friche et du projet planifié et négocié¹ (2).

Figure 1 : L'usine de la Seita et ses trois îlots
Source : L. Andres, 2008 (d'après carte de l'AGAM)

¹ Le résumé ici dressé et la mise en parallèle rapide des processus de mutation avec les référentiels urbains de la mutabilité fait bien entendu l'objet d'un décryptage et d'une justification plus détaillée dans la thèse – au travers des différentes composantes et dimensions des référentiels urbains.

Outre les facteurs temporels (un temps de veille très court d'à peine deux ans), et les facteurs humains (un nombre d'acteurs limités et une vision consensuelle du projet) qui tendent à faciliter la mutation de l'ancienne manufacture, celle-ci résulte surtout de la construction d'une vision stratégique et complémentaire de la part des trois acteurs majeurs en présence : la Ville de Marseille, les acteurs culturels (autour de Système Friche Théâtre) et le propriétaire (la Seita). Le dispositif d'action qui en résulte est fortement contextualisé par le contexte de crise, de déclin économique et démographique profond et par les formes d'urbanisme de reconquête qui en découlent. Que ce soit dans les premières actions de reconquête publique (principes de nomadisme de Christian Poitevin), par la réhabilitation des docks par la Sari ou les orientations du rapport Masson menant à la création d'Euroméditerranée, les enjeux d'une régénération et d'un renouvellement d'envergure sont au cœur des réflexions et des actions menées. Le processus de mutation engagé sur l'îlot 3, durant le temps de veille, par l'action conjointe de Christian Poitevin, de Philippe Foulquié et de Fabrice Lextrait peut être aisément relié à une position avant-gardiste et à une démarche expérimentale. Par le développement de cette expérience, il s'agit de saisir dans la permissivité de la friche le moyen d'y développer une nouvelle pratique culturelle, tout en modifiant et en revalorisant un territoire touché par la crise. Le dispositif d'action s'étoffe rapidement puisqu'au système d'acteurs dual : Ville (Christian Poitevin) / acteurs transitoires (autour de Philippe Foulquié et de SFT), s'agrègent d'autres acteurs, à la fois culturels mais aussi publics (DRAC par exemple) ou issus du monde des médias. La Friche bénéficie de diverses subventions de la Ville, du Conseil Général et de la DRAC. Son installation dans l'îlot 3 est régie par une convention d'occupation précaire signée avec la SEITA. Dès lors, la réutilisation de l'îlot peut être rapprochée des fondements du référentiel urbain de mutation précurseur, porté par Philippe Foulquié, Fabrice Lextrait et Christian Poitevin. L'amorce de la réutilisation de l'îlot 1, quant à elle, n'amène pas une adéquation aussi aisée de mon modèle théorique avec le processus de mutation qui y est construit. L'intérêt porté par la Ville (pour y installer les archives municipales) puis par la DRAC (pour y implanter un CICRP) résulte d'abord d'un effet d'opportunité foncière qui se combine aisément avec la mutation amorcée de l'îlot 3. Mais quel est l'objectif de cette implantation d'équipements publics qui ne sont pas des équipements structurants d'un projet urbain car pas (ou peu) générateurs de flux de visiteurs importants ? Est-il véritablement question de repositionner ainsi Marseille au sein du jeu concurrentiel des métropoles européennes et méditerranéennes ou, a contrario, de promouvoir une requalification douce du quartier de la Belle de Mai en prenant appui sur un témoin architectural de son passé industriel ? Avant l'insertion de la manufacture dans le périmètre d'Euroméditerranée, le décryptage des ambitions du projet et, par delà, l'analogie aux référentiels urbains restent très flous. Relier ce processus de mutation à des motivations financières et à des questions de rentabilité et de productivité paraît laborieux.

En projetant l'îlot 1 au sein d'Euroméditerranée et en soulignant l'absence de démarches participatives menées avec la population, il semble plus pertinent d'envisager que la mutation de cet îlot est plus proche du référentiel urbain de mutation exploitante ; néanmoins, ce parallèle mérite un usage précautionneux et ne doit pas remplacer une analyse par l'effet d'opportunité foncière.

Dans la lignée du temps de veille, le processus de mutation des friches de la Belle de Mai, dans la période de l'après-friche, continue à aller de pair avec l'urbanisme de reconquête. Il n'y a pas de rupture mais une perpétuation et une consolidation des actions menées par les acteurs publics et privés. La mutation des friches de la Belle de Mai appelle, comme pour le temps de veille, une analyse segmentée de la mutation des trois îlots.

La réhabilitation de l'îlot 1 en un pôle d'équipement public dédié à la valorisation et à la protection patrimoniale relève d'une opportunité foncière. Du fait de l'insertion des friches dans Euroméditerranée, la création de structures comme le CIRCP, l'INA et, dans une moindre mesure, les archives municipales, peut être vectrice, en liaison avec les deux autres îlots, de processus de revitalisation économique et sociale. La mise en valeur architecturale de l'ancienne manufacture, en bordure de voie ferrée, rappelle les enjeux de city marketing en positionnant l'îlot 1 comme vitrine. En outre, le montage, le portage financier et les investissements résultant de formes partenariales diverses entre les collectivités publiques mobilisant des régimes juridiques variés,² relèvent d'un dispositif multi-acteurs et d'une structuration juridique et administrative complexe. Tout en n'écartant pas l'effet d'opportunité qui est à l'origine de l'intérêt porté à l'îlot 1, l'achèvement de ce processus de mutation peut être, à mon sens, relié au référentiel urbain de mutation exploitante, porté par la Ville et la DRAC. La mutation de l'îlot 2 est moins confuse quant aux stratégies et intérêts qui guident les acteurs privés. A partir du moment où l'EPAEM investit, il doit rentabiliser son achat et en tirer profit. Le développement du secteur des industries culturelles et les objectifs explicites de redéveloppement économique et de régénération urbaine (caractéristiques du projet Euroméditerranée) au travers d'un secteur innovant, grâce à la création d'un pôle de compétences, peuvent être mis en parallèle avec les principes de revitalisation, de régénération économique, d'attractivité, d'innovation ou encore de compétitivité, propres au référentiel urbain de mutation exploitante, porté par l'établissement public. Le projet est ainsi caractérisé par un partenariat multi-acteurs que ce soit en termes de financements du projet (intervention de diverses collectivités publiques) ou de développement du pôle via une

² Groupement d'intérêt public à caractère culturel constitué de l'Etat via le Ministère chargé de la Culture, de la Ville de Marseille, du Conseil Régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du Conseil Général des Bouches-du-Rhône pour le CIRCP et plus largement EPAEM

imbrication étroite entre les acteurs publics et les acteurs privés (locataires de l'îlot 2).

La finalisation de la mutation de l'îlot 3, quant à elle, tarde et ne démarre qu'en 2002. « *L'air de ne pas y toucher* » (TAUP, Bouchain, Système Friche Théâtre, 2002, 2005), témoin de la première forme planifiée d'intervention publique-privée sur cet îlot, ne peut plus être mis en parallèle avec le référentiel urbain de mutation précurseur. L'analogie avec mon modèle théorique est plus difficile. Le fait de réhabiliter les bâtiments composant la Friche et de lui assurer un fonctionnement qui ne soit plus précaire, via la création d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), peut être reliées aux motivations et enjeux financiers jusqu'à maintenant peu présents car supplantés par des valeurs plus alternatives. L'affichage du site en matière de créativité, de régénération culturelle multi-échelle peut être renvoyé au référentiel urbain de mutation exploitante et à ses critères d'attractivité, de revitalisation économique et sociale. Parallèlement, la prise en compte de l'existant, le souci de perpétuation des fondements de la Friche, de l'aspect de friche et de l'essence du projet, en liaison avec la culture économique alternative, rappellent certains fondements du référentiel urbain de mutation épargnante. Comment trancher ? D'abord en soulignant que les composantes d'accompagnement de la population locale et de démarche participative sont absentes du dispositif d'action. SFT adopte une position dirigiste vis à vis des locataires. Le dialogue se résume à une négociation entre la Ville et l'équipe dirigeante d'SFT, le montage juridique de la SCIC, multi-partenaire, permettant une mobilisation des acteurs publics et privés. C'est donc à travers le référentiel urbain de mutation exploitante, dont SFT reste le porteur, la Ville, le récepteur et le passeur (tout comme les autres acteurs publics et privés : DRAC, Ministère de la Culture, acteurs culturels, journalisés, ...) que la mutation de la Friche dans son temps d'après-friche peut, à mon sens, être questionnée.

5. Conclusion : principaux résultats

La réflexion ainsi conduite sur le contenu des actions publiques et collectives guidant la mutabilité de la friche renouvelle les interrogations dont ont fait l'objet ces espaces depuis les années 1970. Décrypter le contenu des processus de mutation par les référentiels urbains constitue une nouvelle manière d'aborder ce champ de recherche. Or, les friches ne sont un phénomène contextualisé mais intrinsèque et pérenne dans les dynamiques urbaines. Les dysfonctionnements entre le contenu et le contenant des formes urbaines sont le propre de la ville d'hier comme de celle de demain. Par contre, progressivement, la nature, les caractéristiques, les enjeux et les systèmes d'acteurs mobilisés se diversifient. La friche s'en trouve banalisée et dédramatisée d'autant que la problématique de son processus de mutation bénéficie d'un retour d'expériences

et de l'acquisition de véritables compétences en matière de requalification de ces sites. L'intérêt d'une analyse par la trajectoire de mutation des friches repose sur une vision transversale et non segmentée des dynamiques multiples qui la ponctuent.

Le temps de la friche, qu'il soit un temps de veille ou d'attente, a une influence notoire dans la mutabilité de l'espace. Il peut être un véritable catalyseur de développement et de redynamisation, ou au contraire une véritable contrainte. La marge créatrice des friches, durant le temps de veille, est vectrice de l'émergence d'acteurs transitoires dont le rôle diffère d'un site à un autre. Ils peuvent bloquer tous les processus de mutation planifiée, acquérir, de manière ponctuelle, un rôle d'enclencheurs de la mutabilité qui tend à pérenniser leur présence sur le site. Face à un temps de veille particulièrement actif, l'enjeu pour les acteurs décideurs est, dès lors, de réguler les appropriations et cette permissivité, à la fois levier et/ou contrainte, qui, petit à petit, s'estompe. Durant le temps de l'après-friche, l'ex-friche, ses fonctions et les acteurs en présence, se normalisent petit à petit. Cette normalisation implique que les acteurs décideurs et propriétaires mettent en œuvre des stratégies régulatrices et/ou communicationnelles qui leur permettent de reprendre en main la mutabilité du site tout en maîtrisant les coalitions d'opposants. L'interventionnisme planificateur des acteurs décideurs et/ou propriétaires, accompagné, ou non, d'un dialogue et d'une négociation plus ou moins poussée, est alors un des facteurs déterminants permettant aux sites d'amorcer leurs mutations.

Or, autant, le temps de veille est sujet à une lisibilité hétérogène des corpus de références transposés en action et à l'inachèvement de certains processus de mutation, autant, dans la phase de projet planifié et encadré, l'explication des processus de mutation aboutis au travers de mon modèle théorique et de certains référentiels urbains de mutation est plus aisée. Même si, bien sûr, cette transposition n'est pas automatique, il apparaît que deux référentiels urbains se distinguent : celui de la mutation épargnante et celui de la mutation exploitante, dans les processus de requalification de ces friches urbaines. Pour autant, tout modèle interprétatif doit être manipulé avec prudence et esprit critique, surtout dans la phase de veille de la friche. Les quatre référentiels urbains de la mutabilité identifiés ne sont pas des outils interprétatifs clés en main. Bien sûr, il n'existe pas de processus de mutabilité-type puisque chaque processus de mutation comme chacun des référentiels urbains identifiés sont soumis au contexte urbain, économique, social et politique dans lequel ils s'insèrent ainsi qu'au territoire sur lequel ils s'appliquent ; par ailleurs, ils sont aussi fonction de l'interprétation, de la construction et de la diffusion stratégique des acteurs porteurs, passeurs ou récepteurs. Le rôle et le statut de ces référentiels urbains est inégal. Alors que le référentiel urbain de mutation chimérique et le référentiel urbain de mutation précurseur sont localisés et ont une emprise limitée à quelques hectares, les référentiels urbains de mutation épargnante et

exploitante ont tendance à s'appliquer, plus facilement, à des territoires de plus grande ampleur. Les référentiels urbains de mutation exploitante et épargnante sont des référentiels forts et pérennes. Ils peuvent guider le contenu des actions publiques et collectives et, ce, tout au long de la trajectoire de mutation des friches. Les référentiels urbains de mutation précurseur et chimérique sont, quant à eux, des référentiels faibles. Ce qualificatif ne signifie pas que les actions qu'ils impliquent aient un rôle mineur, au contraire. Une mutabilité conduite au travers du référentiel urbain de mutation précurseur peut être déterminante voire primordiale dans l'évolution d'un lieu en déshérence. Par contre, ces deux référentiels ne peuvent fonctionner de manière autonome tout au long de la trajectoire de mutation de la friche. Ce sont des référentiels urbains, par essence temporaires, puisqu'ils reposent sur les caractères de permissivité de la friche en veille ; or, cet espace, au bout d'un laps de temps plus ou moins long, n'est pas destiné à rester friche mais doit muter.

Cette faiblesse des référentiels urbains de mutation précurseur et chimérique explique alors que les acteurs transitoires (porteurs le plus souvent de ces deux référentiels urbains), dans une visée de pérennisation de leur présence sur le lieu, élaborent des stratégies plus ou moins poussées de visibilité. Ces stratégies rejoignent celles des acteurs non décisionnaires qui se constituent en coalitions d'opposants. Leur assise et leur rôle dans la mutabilité de la friche dépendent alors de leur solidité (structuration interne du système d'acteurs), de leur force de proposition et de contre-proposition, de leur crédibilité (bagage professionnel leur conférant une reconnaissance sociale dans et à l'extérieur de leur milieu d'appartenance), une visibilité (médiatique et au sein de réseaux territoriaux développés à différentes échelles) et une intelligence sociale (capacité de négociation, d'entente ou de collaboration avec des personnages clés, ...). In fine, le cheminement des acteurs au sein de ces quatre référentiels urbains, les hésitations et projections diversifiées qu'ils appellent, mettent l'accent sur la dissociation entre les discours / visions et les pratiques. C'est tout au long de ce cheminement que se mettent en place les différentes stratégies des acteurs décisionnaires et/ou propriétaires passant par des outils de communication diversifiés et un encadrement plus ou moins autoritaire des coalitions d'opposants. Cela conduit à une continuité / ou non entre le temps de la projection et de la conception, propice au « croire » et au « faire croire », et à celui de l'action.

Nombre de signes avec étude de cas Marseille 32 656

Nombre de signes sans étude de cas Marseille 22 038

Références

- Andres, L. (2008). *La ville mutable. Mutabilité et référentiels urbains : les cas de Bouchayer -Viallet, de la Belle de Mai et du Flon*. Thèse de Doctorat d'urbanisme et d'aménagement (Dir. Martin. Vanier), UMR Pacte-Territoire. Université Pierre Mendès France, Grenoble.
- Chaline, C. (1999). *La régénération urbaine*. Paris : Presses Universitaires de France.
- Datar. (1991). *La réhabilitation des friches industrielles*. Paris : La documentation française.
- Groth, J., & Corijn, E. (2005). Reclaiming urbanity: indeterminate spaces, informal actors and urban agenda setting. *Urban Studies*, Vol. 42, No. 3, 503–526.
- Hatzfeld, H., & Hatzfeld, M., & Ringart, N. (1998). *Quand la marge est créatrice : les interstices urbains initiateurs d'emploi*. Gémenos : L'aube.
- Haydn, F., & Temel, R. (2006). *Temporary urban spaces*. Berlin : Birkhäuser.
- Jobert, B., & Muller, P. (1987). *L'Etat en action : politiques publiques et corporatisme*. Paris : Presses Universitaires de France
- Rodrigues Malta, R. (2005). *Refaire la ville au temps présent*. Habilitation à diriger des recherches (Dir. Rémi Baudouin), Université Pierre Mendès France, Grenoble.
- Rodrigues Malta, R. (1996). *La ville et le port : le réaménagement des espaces portuaires délaissés. Le cas de Gênes, de Naples et de Trieste*. Thèse de doctorat (Dir. Claude Chaline), Institut d'urbanisme de paris. Université Paris 12, Paris.
- Rouilleau Berger, L. (1999). *Le travail en friche : les mondes de la petite production urbaine*. La Tour d'Aigues : l'Aube.
- TAUP, & Bouchain, P., & Système Friche Théâtre (2002). *L'air de ne pas y toucher : assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de la Ville de Marseille*. Marseille.
- TAUP, & Bouchain, P., & Système Friche Théâtre (2005). *L'air 2 de ne pas y toucher : modification architecturale et urbaine de l'ilot 3 de la friche de la Belle de Mai*. Marseille.
- Wachter, S. (dir.) (1991). *Redéveloppement des zones en déclin industriel*. Paris : La documentation française.