



**HAL**  
open science

# Temps longs, temps courts, temps absent. Histoire et temporalités d'une friche centrale promise à la transformation à Tirana

Franck Dorso, Stela Muçi

## ► To cite this version:

Franck Dorso, Stela Muçi. Temps longs, temps courts, temps absent. Histoire et temporalités d'une friche centrale promise à la transformation à Tirana. CIST2020 - Population, temps, territoires, Collège international des sciences territoriales (CIST), Nov 2020, Paris-Aubervilliers, France. pp.382-385. hal-03114148

**HAL Id: hal-03114148**

**<https://hal.science/hal-03114148>**

Submitted on 18 Jan 2021

**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.

# Temps longs, temps courts, temps absent. Histoire et temporalités d'une friche centrale promise à la transformation à Tirana

AUTEUR·E·S  
Franck DORSO,  
Stela MUÇI

## RÉSUMÉ

La communication propose d'articuler les thématiques populations, temps et territoire en explorant les temporalités paradoxales d'une friche urbaine centrale de Tirana, en Albanie. Le quartier Stacioni i Trenit accueille et désigne une friche de vingt-cinq hectares en lisière de l'hyper-centre. La friche est appropriée par la population locale et existe depuis trente ans, en dépit d'une forte pression foncière et de grands projets d'aménagement. À partir d'une recherche de terrain pluridisciplinaire, la communication interroge la question du temps sous deux angles. D'abord en présentant les grandes phases temporelles de ce territoire urbain, ce qui conduit à distinguer des temps longs et des temps courts et met en évidence l'absence d'un temps intermédiaire qui serait celui du conflit (explicite ou institué). Ensuite en explorant ce que cette analyse par les temporalités peut apporter aux modèles et méthodes d'analyse des friches urbaines, en proposant trois figures à la discussion : le temps absent, le récit et l'attente.

## MOTS CLÉS

temporalités, friche, appropriation, attente, Tirana, Albanie

## ABSTRACT

The paper proposes to articulate the themes of populations, time and territory through the exploration of the paradoxical temporalities of an inner city wasteland in Tirana, Albania. The Stacioni i Trenit district designates a twenty-five-hectare wasteland on the edge of the hyper-centre; It has been used freely and appropriated by the local community for thirty years, despite the sharp land pressure and large-scale urbanisation of the capital. By the means of a multidisciplinary research field, this communication explores the subject of time from two angles. First by presenting the main temporal phases of this urban territory, which leads to a distinction between long times and short times, and highlights the absence of an intermediate time which would be that of the explicit or instituted conflict. Then by exploring how this analysis by temporality can enrich the models and methods of analysis of urban wastelands, through three figures for discussion: the absent time, the "storytelling" about a territory and the pending time.

## KEYWORDS

Temporalities, Wasteland, Appropriation, Pending time, Tirana, Albania

La communication propose d'explorer les temporalités spécifiques d'une friche urbaine de Tirana, en Albanie. Le quartier Stacioni i Trenit accueille une vaste friche de 25 ha située en lisière de l'hyper-centre et appropriée par la population locale. Elle existe depuis trente ans, en dépit d'une forte pression foncière et de grands projets d'aménagement. À partir d'une recherche de terrain associant urbanisme, anthropologie et sociologie, la communication interroge la question du temps sous deux angles. D'abord en présentant les grandes phases temporelles de ce territoire urbain, ensuite en montant en généralité pour explorer ce que cette analyse par les temporalités apporte aux modèles et méthodes d'analyse des friches urbaines, ouvrant sur des pistes de réflexion sur le plan opérationnel.

## 1. LES TEMPS LONGS DE STACIONI I TRENIT

Dans cette première partie, nous commençons par situer le quartier dans l'histoire de la ville, du pays et du peuplement local et national (Jarne, 2018).

Trois temps longs sont identifiables :

– *Le terrain agricole*. Ancienne zone périphérique, le quartier conserve sa fonction agricole pendant la période communiste. De part et d'autre de la voie ferrée et de la gare qui donne son nom au quartier s'étendent une

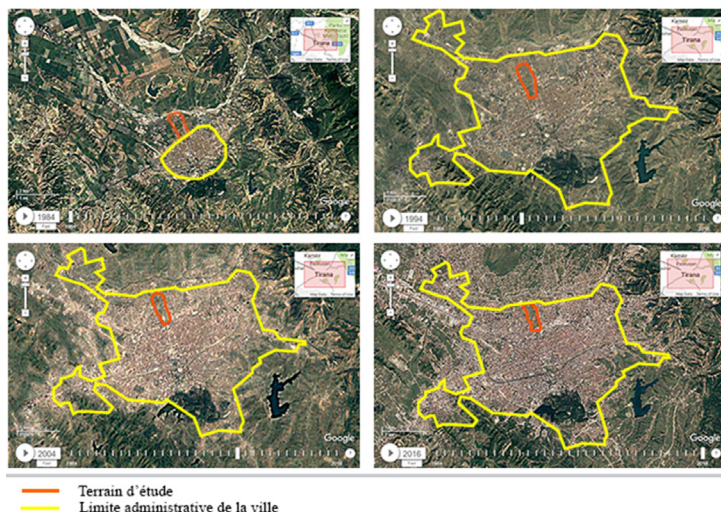


Figure 1. Carte de situation de la friche de Stacioni i Trenit dans l'expansion urbaine de l'agglomération de Tirana en 1984, 1994, 2004 et 2016 (Muçi & Dorso, 2020, d'après Monitor, 2017)



Figure 2. Usages quotidiens de Stacioni i Trenit (photos Muçi & Dorso, 2018-2020)

zone de production maraîchère sous serre et un marché aux bestiaux.

– *La friche urbaine.* Après deux années de bouleversement politique et urbain, en 1991 et 1992, les activités agricoles disparaissent, puis plus tard la gare. Les 25 ha de friches prennent la forme de deux vastes prairies empierrées accueillant une fine bande de constructions spontanées et plusieurs types d'usages : un marché informel, des pâturages, des déambulations, des extensions domestiques, des jeux d'enfants et de personnes âgées, sociabilités mixtes en genre et en âge. Cette phase dure depuis une trentaine d'années.

– *Le projet «Tirana 2030».* À partir des années 2000, le gouvernement national et la municipalité de Tirana engagent des opérations de transformation urbaine dans l'ensemble de l'agglomération (Aliaj, 2009). Plusieurs projets de hautes tours sont réalisés, un nouveau stade au sud de l'axe central et le grand projet «Tirana 2030» qui doit notamment porter sur l'axe nord de la capitale. Le nom renvoie à une temporalité moyenne ou longue. Les pouvoirs publics en confient l'aménagement à une société britannique sur le mode de la mise à disposition de terrains publics, s'inscrivant dans le modèle international de délégation de service à un partenariat public-privé ou à un opérateur privé.

La communication aborde quelques jalons et facteurs explicatifs du maintien paradoxal de cette friche pendant trente ans dans ce contexte : latence organisée associée à un processus complexe de reprivatisation du foncier après la collectivisation (Triantis & Vatavali, 2016), intérêts croisés des parties en présence pour le *statu quo*, processus d'attente.

## 2. LES TEMPS COURTS

Deux temps courts sont identifiables dans la chronologie de Stacioni i Trenit.

– *La naissance de la friche en 1991-1992.* À la chute du régime communiste succèdent deux années de forte instabilité et d'exode rural vers la capitale (Poiani, 2011). Des constructions spontanées créent de vastes quartiers informels (Lubonja, 2015). Sur Stacioni i Trenit, les installations agricoles sont abandonnées et une période de conflit oppose les migrants ruraux aux anciens propriétaires des terrains. Après une phase aiguë, la situation se stabilise autour d'un petit ensemble de constructions tolérées et de compromis pratiques autour des usages informels des lieux, qui se développent (et empêchent ainsi de nouvelles arrivées).

– *Le lancement des chantiers de «Tirana 2030».* Les chantiers démarrent sans information des occupants non régularisés (qui vont être déplacés) ou de ceux dont les terrains vont être préemptés. Le nouveau boulevard, construit sur l'emplacement des anciennes voies ferrées, est aujourd'hui presque achevé. Mais les derniers percements au nord buttent sur les constructions semi-formelles et non régularisées datant des années 1990. La communication rendra compte des expulsions et des brefs affrontements avec les forces de l'ordre. Le

site de la friche longe ce boulevard sur son côté ouest. Dans le projet «Tirana 2030», les 25 ha sont destinés à devenir un parc central entouré de barres et de tours proposant des habitations de standing.

Dans ces temps courts, on observe une disjonction entre les acteurs et, sur certains points, une atomisation. En l'absence d'un échange formalisé entre les acteurs impliqués, chacun, dans sa position et ses ressources, élabore des stratégies disparates. Les aménageurs maintiennent une situation d'attente favorable à leurs objectifs (spéculation foncière, mécanismes de préemption). Les propriétaires et les occupants tentent de maintenir leur situation ou de minimiser leurs pertes dans un contexte de défiance et d'opacité.

Figure 3. Carte et vue du projet de parc affichées sur les palissades du nouveau boulevard (photos Muçi & Dorso, 2018-2019)



### 3. LE TEMPS ABSENT : COMPROMIS TACITES, IMPOSSIBLE NÉGOCIATION ET ABSENCE DE MOBILISATION COLLECTIVE

On constate à Tirana un passage plus net et sans transition que sur d'autres terrains entre un temps long de la tolérance et du *statu quo* et un temps court de la mise en œuvre du projet, qui arrive presque subitement. Certains expulsés disent avoir engagé et attendu jusqu'à la veille de l'expulsion le résultat de démarches de régularisation des titres de propriété (du bâti ou du sol). La situation soulève deux nouveaux paradoxes, outre sa durée : l'absence du temps du conflit ouvert entre résidents et aménageurs et la quasi-absence de mobilisation collective des résidents ou des usagers de la friche. Autrement dit, l'absence de ce temps intermédiaire du conflit explicite est autant à chercher du côté des acteurs en position dominante, que du côté des occupants menacés de déplacement. Peut-être a-t-elle d'autres sources qu'un rapport de force déséquilibré ? La communication présentera des pistes d'explication qui doivent être reliés au temps long, à l'histoire politique et sociale du pays et aux modes d'agir et de penser dans le contexte albanais global.

### 4. MONTÉE EN GÉNÉRALITÉ ET CONCLUSION

L'étude d'une friche urbaine sur un temps long dans un contexte de forte pression foncière permet d'explorer plusieurs figures analytiques.

– *Le temps absent*. Il renvoie aux modes de construction des conflits et des compromis. Considéré sous l'angle du paradigme de la transaction sociale (Gibout *et al.*, 2009), il éclaire deux processus concomitants : la disparition brutale de compromis établis sur le long terme et l'articulation complexe entre l'implicite et l'explicite. Nombre d'acteurs placent en effet des espoirs dans le non-dit, qui peut laisser imaginer plus de gains (présents ou potentiels). Un point sensible sur lequel faire porter l'analyse est alors le moment problématique du passage de l'implicite à l'explicite.

– *Le récit*. Les acteurs évoluent dans un environnement caractérisé par une forte croissance urbaine et des évolutions démographiques rapides (transition d'une population rurale vers une population urbaine, migra-

tions vers l'Union européenne) qui contribuent à produire des images et des représentations différenciées des territoires urbains, notamment d'une friche comme Stacioni i Treniit: figure positive d'un champ du possible au quotidien vs relique négative d'un monde rural opposé au rêve européen. L'analyse peut explorer la façon dont ces images se cristallisent en récits urbains que les différentes catégories d'acteurs manipulent et actualisent en vue de la transformation annoncée de la friche.

– *L'attente*. La communication conclut sur les implications de ces analyses dans le champ de l'action. Elle envisage notamment la figure de l'attente, pour voir en quoi elle pourrait enrichir ou se différencier de la figure de la latence. Dans l'attente, les parties prenantes sont en prise avec les faits et savent qu'une action est envisagée à moyen terme. Durant le temps long de la friche, deux temps de l'attente se succèdent: un premier où les habitants attendent que l'État agisse sur le foncier formel (reprivatisation) et les constructions illégales et informelles (démolition); un second où l'on attend que l'État régularise les situations en achevant le processus de reprivatisation-restitution du sol (achevé ailleurs) et en légalisant les constructions informelles. Dans ce temps d'attente les propriétaires ne peuvent faire usage de leur terrain sur la friche et construisent des accords et compromis informels pour louer ou autoriser l'occupation gratuite de leur terrain. La friche devient un lieu d'habitation, de production économique, de sociabilité et de vie quotidienne. Cette figure de l'attente permet de poser plusieurs questions sur l'usage, l'occupation et le devenir des friches. Par exemple: comment un territoire en attente est-il habité et pratiqué? Comment les aspects physiques et végétaux évoluent-ils en attendant l'action des pouvoirs publics? L'attente oriente-t-elle plus que la latence ou la déprise l'existence de telle ou telle installation?

L'attente peut être source d'incertitude, d'instabilité ou de grandes déceptions (comme pour le percement du boulevard). Mais elle peut aussi favoriser la création d'espaces alternatifs et permettre l'accès temporaire à la ville pour certaines catégories d'acteurs, offrir un support au conflit et un cadre à des formes de résistances (dans des contextes sans dispositifs institués de participation), ou au contraire les apaiser, en offrant des formes et des supports de compromis. Autant de pistes ouvertes vers l'agir: certains éléments peuvent être des supports ou des inspirations pour une démarche opérationnelle différente, ou simplement pour l'action citoyenne ordinaire.

## 5. NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les données présentées sont issues de trois phases de recherches de terrain menées en 2018, 2019 et 2020 sur les périodes de décembre et d'avril-mai. Elles croisent enquêtes *in situ* et auprès des acteurs institutionnels. En 2019 les travaux ont associé autour d'un dispositif expérimental de diagnostic des étudiants de master de l'université polytechnique de Tirana et de l'École d'urbanisme de Paris. Les auteurs sont architecte-urbaniste et socio-anthropologue.

## RÉFÉRENCES

- Aliaj B., 2009, *Hapësira qytetare drejt fundit të tranzicionit?! Këndvështrime filozofike dhe teknike*, Tirana, Botime Afrojdit.
- Gibout C. Blanc M., Foucart J., 2009, «Transactions et sciences de l'homme et de la société», *Pensée plurielle*, n° 20, p. 7-11.
- Jarne A., 2018, «La fragmentation de l'espace urbain postsocialiste en Albanie», *Belgeo*, 4 | 2018 [en ligne: [journals.openedition.org/belgeo/30849](http://journals.openedition.org/belgeo/30849)].
- Lubonja F., 2015, *Libri i deshtuar i arkitekture shqiptare*, Tirana, Perpjekja.
- Monitor, 2017, «Fotot satelitore nga 1984:Tirana, ç'ka qenë, ç'është... dhe kushedi ç'do të bëhet! », 5 septembre 2017 [en ligne: [www.monitor.al/fotot-satelitore-nga-1984-tirana-cka-qene-ceshte-dhe-kushedi-cdo-te-behet/](http://www.monitor.al/fotot-satelitore-nga-1984-tirana-cka-qene-ceshte-dhe-kushedi-cdo-te-behet/)].
- Pojani D., 2011, "Urban and Suburban Retail Development in Albania's Capital After Socialism. Land Use Policy", *Land and Use Policy*, 28(4), p. 836-845.
- Triantis L., Vatavali F., 2016, "Informality and Land Development in Albania: Land Reforms and Socioeconomic Dynamics in a Coastal Settlement", *Geografiska Annaler, Series B. Human Geography*, 98(4), p. 289-303.

## LES AUTEUR·E·S

**Franck Dorso**  
UPEC – Lab'Urba  
[franck.dorso@u-pec.fr](mailto:franck.dorso@u-pec.fr)

**Stela Muçi**  
APPUII – Lab'Urba  
[smuci.appuii@gmail.com](mailto:smuci.appuii@gmail.com)