



**HAL**  
open science

# Tiers-lieux et transition urbaine. Le pari de la co-création de valeur(s) sur les friches industrielles de Saint-Sauveur et Fives-Cail   Lille (France)

Christine Liefoghe

## ► To cite this version:

Christine Liefoghe. Tiers-lieux et transition urbaine. Le pari de la co-création de valeur(s) sur les friches industrielles de Saint-Sauveur et Fives-Cail   Lille (France). CIST2020 - Population, temps, territoires, Collège international des sciences territoriales (CIST), Nov 2020, Paris-Aubervilliers, France. pp.402-405. hal-03115185

**HAL Id: hal-03115185**

**<https://hal.science/hal-03115185v1>**

Submitted on 19 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.

# Tiers-lieux et transition urbaine. Le pari de la co-crédation de valeur(s) sur les friches industrielles de Saint-Sauveur et Fives-Cail à Lille (France)

AUTEUR

Christine LIEFOOGHE

## RÉSUMÉ

Le modèle de la ville durable, dense et mixte, et les objectifs de « zéro artificialisation des sols » font des friches urbaines et industrielles une ressource foncière à forte valeur potentielle pour les acteurs de la fabrique urbaine. La communication interroge la création de valeur(s) dans des espaces économiquement obsolètes et aux coûts de réhabilitation élevés. Au-delà de l'occupation temporaire des friches et d'urbanisme transitoire, les exemples de tiers-lieux créés sur les friches Saint-Sauveur et Fives-Cail à Lille montrent que la co-crédation de valeur avec les usagers n'est pas que l'expression d'acteurs transitoires participant à la revalorisation symbolique d'une friche en attente de projet. Ces acteurs font le pari de tiers-lieux viables fondés sur une économie collaborative, sociale et solidaire tout en revendiquant un rôle à part entière dans la fabrique du projet urbain.

## MOTS CLÉS

tiers-lieux, friches industrielles, co-crédation de valeur, projets urbains, transition

## ABSTRACT

The model of a sustainable, dense and mixed city, and the objective of "zero waterproofing" of new urban surface make brownfields a land resource with high potential value for the urban planning stakeholders. The paper questions the creation of value(s) in economically worthless spaces that have also to support high rehabilitation costs. Beyond the question of temporary or even transitory town planning, the examples of third places created on the brownfields of Saint-Sauveur and Fives-Cail in Lille (France) show that co-creation of value(s) with users is not only the result of transient actors participating in the symbolic revaluation of a wasteland awaiting a project. These actors are betting on viable third-places based on a collaborative and inclusive economy while claiming a full role in the making of the urban project.

## KEYWORDS

Third Places, Industrial brownfields, Value co-creation, Urban projects, Transition

La fabrique d'une ville dense et durable passe par le recyclage des friches, en particulier celles issues de l'obsolescence des modes de production. De nombreux projets urbains ont misé sur l'économie culturelle et créative ou l'économie de la connaissance (Liefoghe, 2015). Plus récemment, le concept de tiers-lieux a attiré l'attention des politiques, dans une quête de modèles alternatifs mobilisant les usagers. La création de valeur(s) est au cœur de la requalification des friches. La communication propose d'analyser la polysémie de la notion de valeur dans la fabrique urbaine, notamment dans le cadre d'une transition écologique et inclusive. Les exemples de deux projets de tiers-lieux dans des friches industrielles polluées de la métropole lilloise nous permettront d'explorer la capacité des initiatives citoyennes à s'immiscer dans le jeu de la fabrique urbaine au-delà de l'urbanisme transitoire. Ces tiers-lieux en émergence font le pari d'une co-crédation de valeur(s) et jouent un rôle d'« objet transitionnel » (Liefoghe, 2018) pour revisiter les modèles technico-juridiques et financiers de la requalification des friches. La gouvernance des projets urbains peut-elle intégrer les porteurs de tiers-lieux comme des acteurs à part entière ?

## 1. DESTIERS-LIEUX POUR REVALORISER LES FRICHES URBAINES: UN PARI ÉCONOMIQUE

La mise en friche d'un espace urbain est le reflet de son obsolescence économique et technologique dans un contexte national ou international en mutation. Le traitement de ces friches passe par leur requalification,

leur régénération, leur revitalisation, leur recyclage : ces mots parlent de valeur mais pas seulement économique. La littérature sur le devenir des friches montre l'ambivalence de la création de valeur(s). L'urbanisme s'en empare comme ressource pour fabriquer la ville de demain reste la question de la valorisation de ces espaces comme porteurs de nouveaux modèles productifs.

### **1.1. Valeur(s) des friches urbaines : de l'obsolescence fonctionnelle aux nouveaux usages**

La friche urbaine est un passif économique et engendre des coûts de maintenance dans l'attente d'un projet de substitution. La perte de valeur économique touche l'immobilier et le foncier sur le site en friche mais affecte aussi l'image et l'attractivité d'un quartier voire d'une ville. L'enjeu de la revalorisation – littéralement création de valeur nouvelle – est une question de gestion sur le long terme des délaissés urbains (Chaline, 1999). La temporalité des mutations, dans l'attente de nouvelles fonctions à implanter, autorise la recherche de valeurs nouvelles (perçue, symbolique, économique, financière) par la « mise en culture des friches » ou par des opérations d'occupation temporaire (Janin & Andres, 2008 ; Ambrosino & Andres, 2008). Mais, à terme, les projets urbains visent une valorisation économique (quartier créatif, quartier numérique, etc.). La densification des espaces urbains, la pression immobilière et foncière rendent ces friches attractives pour des investisseurs, sur le modèle de la ville néo-libérale et entrepreneuriale tandis que des modèles alternatifs plaident pour une création de valeur fondée sur l'environnement et l'inclusion sociale.

### **1.2. Les friches urbaines comme ressources pour la fabrique de la ville dense et mixte**

Les horizons d'attente des acteurs publics évoluent en fonction des modèles économiques et urbanistiques en vogue. Les outils de la planification urbaine intègrent ces modèles et l'évolution des lois (loi relative à la solidarité et renouvellement urbains / SRU, loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové / ALUR, loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique / ELAN) engendre des obligations pour les acteurs locaux. Les friches urbaines sont un enjeu foncier et nécessitent une ingénierie spécifique pour y répondre (dépollution, portage foncier, etc.) pendant le temps long du projet. D'une vision en termes d'effacement des « séquelles » (les friches) aux pratiques de l'occupation temporaire et de l'urbanisme transitoire (Guigou & Cunningham-Sabot, 2018), de nouvelles coalitions d'acteurs de la fabrique urbaine ont des approches différentes de la friche comme ressource (Diguët, 2017).

### **1.3. Tiers-lieux et urbanisme de transition : la friche comme pari socio-économique**

Parmi ces nouveaux acteurs, les futurs usagers ne se contentent plus de la traditionnelle participation. L'occupation temporaire d'initiative citoyenne fait émerger des tiers-lieux, espace pour créer de la valeur économique mais aussi sociale, culturelle, voire environnementale (Andres, 2011). Ces opérations disparaissent souvent quand le « vrai » projet, à vocation économique, passe en phase opérationnelle. La logique de l'urbanisme planificateur et celle des tiers-lieux sont souvent en contradiction (Besson, 2017). Comment alors envisager dans les projets urbains la consolidation de projets de tiers-lieux conçus pour et par leurs futurs usagers ? Ces tiers-lieux, qui proposent des modèles alternatifs de fabrique de la ville en transition, sont des prototypes qui questionnent aussi la gouvernance des projets urbains.

## **2. TIERS-LIEUX ET RECYCLAGE DES FRICHES : REVISITER LE RÔLE DES USAGERS DANS LA FABRIQUE DE LA VILLE**

Les friches lilloises de Saint-Sauveur et Fives-Cail sont représentatives de la complexité de vastes sites industriels pollués à requalifier pour créer des « morceaux de ville » (ADULM, 2019). La temporalité de la mutation, sur une période de plus de dix ans, explique le pilotage par des sociétés d'économie mixte (SEM) ou des sociétés publiques locales (SPL). À partir de documents d'aménageurs, de rapports d'étude, d'articles de presse et d'entretiens avec des porteurs de projets, ce point expose les enjeux de ces deux friches puis le cas particulier des projets de tiers-lieux, qui associent des citoyens à la conception d'espaces dont ils seront les usagers.

### **2.1. Fives-Cail et La Loco : de la friche d'industrie ferroviaire au tiers-lieu d'initiative citoyenne**

Dans le quartier ouvrier de Fives-Lille, l'entreprise Fives-Cail a fabriqué jusqu'en 2001 des locomotives, des charpentes métalliques et des tunneliers. Sur ses 17 ha va naître un éco-quartier qui se veut exemplaire : le patrimoine des halles industrielles va servir de cadre à un programme de logements, un lycée hôtelier international, des « halles gourmandes », de nouveaux espaces publics et La Loco, un tiers-lieu d'initiative

citoyenne. La Loco vise à inventer pour 2021 un lieu unique « pour et par les habitants » autour de l'économie de la fonctionnalité, avec café citoyen, épicerie bio et bureaux partagés à loyer modéré.

## **2.2. Saint-Sauveur et le Saint-So Bazaar: de la gare de marchandise au tiers-lieu d'économie collaborative**

La friche ferroviaire de Saint-Sauveur, un espace de 23 ha, va devenir un quartier créatif et « un morceau de ville intense » à forte mixité fonctionnelle et sociale. Les enjeux fonciers et financiers de cet espace à fort potentiel opposent les aménageurs et promoteurs immobiliers d'une part, les citoyens favorables à une transition écologique, d'autre part. Au cœur de cette friche, la requalification de la « gare Saint-Sauveur » en lieu culturel et festif est un succès populaire. À proximité, une autre partie des halles de marchandise va accueillir en 2020 un tiers-lieu d'économie collaborative, associant des espaces de *coworking*, *fablabs* et autres espaces hybrides.

## **2.3. Quelle place pour les usagers dans la fabrique de la ville en transition ?**

Les friches de Saint-Sauveur et Fives-Cail sont des espaces complexes à transformer pour créer de nouveaux « morceaux de ville ». En 2012, la Métropole européenne de Lille a confié le pilotage de l'aménagement de Fives-Cail à la SEM SORELLI tandis que le projet Saint-Sauveur est porté par la SPL Euralille. Ces acteurs classiques de la fabrique urbaine associent futurs usagers et habitants, soit dans le cadre de « démarches de concertation » (participation, ateliers projet), soit dans le cadre d'un urbanisme transitoire (événementiels, préfiguration d'usages). D'autres coalitions d'acteurs mobilisent des associations d'habitants, des collectifs d'artistes, de designers et d'architectes ou des collectifs de *coworkers* et de *makers* pour proposer des visions alternatives. La gouvernance de la fabrique urbaine, formatée au partenariat public-privé (PPP), doit adapter ses pratiques pour associer les usagers potentiels dans un travail de co-création, selon le concept international du PPPP (*public-private-people partnership* ou partenariat public-privé-citoyens-ONG).

## **3. LA FORCE DES FAIBLES : AU-DELÀ DE L'URBANISME TRANSITOIRE, LA TRANSITION URBAINE**

Ces exemples lillois sont emblématiques de la difficulté d'intégrer les initiatives citoyennes dans la phase aval, opérationnelle, d'un urbanisme de la transition urbaine. Les acteurs « alternatifs » qui ambitionnent d'utiliser les friches industrielles au service de la transition socio-économique et environnementale ne veulent pas seulement être acteurs d'une occupation temporaire dans les phases transitoires de la transformation des friches ; ils veulent aussi devenir des acteurs à part entière de la transition urbaine et de la création d'une valeur économique fondée sur l'économie sociale et solidaire (ESS) et les communs urbains. La fabrique urbaine leur laisse-t-elle cette place ?

### **3.1. Modèle 1 : de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) de la ville de Lille au portage du tiers-lieu par un cluster d'entreprises de l'ESS**

Ce modèle est celui du Saint-So Bazaar voulu par la ville de Lille qui a lancé un appel à manifestations d'intérêt auprès des acteurs du *coworking* et des *makers* de la métropole, particulièrement actifs pour promouvoir un développement autour des principes de l'ESS et de communs. Compte tenu de la complexité technique du site à réhabiliter, la ville a choisi une solution assurantielle en proposant le portage du projet à un cluster d'entreprises qui avait l'envergure financière et les réseaux pour mener à bien le projet. Le pari du Saint-So Bazaar est d'associer *coworking*, *fablab* et espaces d'innovation ouverte (*living labs*) dans un tiers-lieu où serait co-construit un modèle d'économie créative et collaborative fondée sur l'économie sociale et solidaire.

### **3.2. Modèle 2 : La Loco de Fives-Cail ou l'activisme des acteurs associatifs pour un projet alternatif**

Le projet urbain de Fives-Cail est multiforme et les orientations fonctionnelles, architecturales et urbanistiques ont émergé au gré d'expérimentations (événementiels, projet européen de cuisine de quartier, etc.). Le projet de La Loco est un des éléments de la revitalisation de cette friche industrielle en éco-quartier. Il a émergé en mode *bottom-up* (par le bas), avec des habitants d'un quartier populaire et des acteurs de l'ESS, dans le cadre d'une négociation avec les acteurs publics. La Loco se veut un chantier participatif exemplaire pour co-construire un tiers-lieu au service de la transition économique, sociétale et environnementale.

### **3.3. Co-construction de projets urbains avec les usagers-citoyens :**

#### **le casse-tête technico-juridique et financier de la requalification des friches industrielles**

Au-delà des ambitions sociétales et économiques de Saint-So Bazaar et de La Loco, les coalitions d'acteurs « alternatifs » ont été confrontés à de nombreux obstacles pour parvenir à réaliser leur ambition d'un tiers-lieu de la transition urbaine : les outils et les procédures de la fabrique de la ville ne sont pas adaptés à

l'intégration des usagers et des initiatives citoyennes dans la phase opérationnelle de la requalification d'une friche, au-delà de l'occupation temporaire, voire d'un processus d'urbanisme transitoire. Se pose alors la question de l'expertise : expertises professionnelles vs expertise des acteurs-usagers qui doivent se former aux problématiques technico-juridiques et financières au fur et à mesure qu'ils passent de l'utopie à la réalité du projet urbain.

## RÉFÉRENCES

ADULM (Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole), 2019, *Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise* [en ligne : [www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2019/05/etude\\_approche\\_vacance\\_web.pdf](http://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2019/05/etude_approche_vacance_web.pdf)].

Ambrosino C., Andres L., 2008, « Friches en ville : du temps de veille aux politiques de l'espace », *Espaces et sociétés*, n° 134, p. 37-51.

Andres L., 2011, « Les usages temporaires des friches urbaines, enjeux pour l'aménagement », *Métropolitiques* [en ligne : [www.metropolitiques.eu/Les-usages-temporaires-des-friches.html](http://www.metropolitiques.eu/Les-usages-temporaires-des-friches.html)].

Besson R., 2017, « Rôle et limites des tiers-lieux dans la fabrique des villes contemporaines », *Territoire en mouvement*, n° 34 [en ligne : [doi.org/10.4000/tem.4184](https://doi.org/10.4000/tem.4184)].

Chaline C., 1999, *La régénération urbaine*, Paris, PUF, coll. « Que sais-je », n° 3496.

Diguet C., 2017, *L'urbanisme transitoire, optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?*, Paris, IAU ÎdF.

Guigou B., Cunningham-Sabot E., 2018, « Urbanisme transitoire : une nouvelle manière de fabriquer la ville ? », *Actes du séminaire ENS-IAU sur les questions urbaines*, Paris, ENS-PSL-IAU ÎdF.

Janin C., Andres L., 2008, « Les friches : espaces en marge ou marges de manœuvre pour l'aménagement des territoires ? », *Annales de géographie*, n° 663, p. 62-81.

Liefooghe C., 2015, « Des quartiers dédiés à l'économie créative : concepts et enjeux pour les métropoles régionales françaises », in E. Campagnac-Ascher (dir.), *Économie de la connaissance : une dynamique métropolitaine ?*, Paris, Le Moniteur-POPSU, p. 193-235.

Liefooghe C., 2018, « Le tiers-lieu, objet transitionnel pour un monde en transformation », *L'Observatoire. La revue des politiques culturelles*, n° 52, p. 9-11.

## LAUTEURE

**Christine Liefooghe**

Université de Lille – TVES

[christine.liefooghe@univ-lille.fr](mailto:christine.liefooghe@univ-lille.fr)