

Les temps de la fabrique urbaine.

Enjeux temporels de la transformation d'une ville mixte et productive : étude des Ardoines à Vitry-sur-Seine.

À partir de l'étude des Ardoines, zone productive en pleine transformation de Vitry-sur-Seine, nous analysons les moyens déployés par une maîtrise d'ouvrage urbaine pour concilier les horizons temporels divergents des acteurs.

Les projets d'aménagement urbains sont soumis à d'importantes tensions temporelles. En effet, alors même que la durabilité et la mutabilité des réalisations deviennent impératives, les projets tendent à s'inscrire dans l'immédiateté et le présentisme. Réussir un aménagement suppose alors de coordonner, dans le temps du projet, les intérêts à court-terme des promoteurs, les rythmes électoraux des élus et les temporalités multiples et ouvertes des usagers. Cela passe à la fois à la fois par une gestion temporelle ouverte et adaptée à chaque étape et par un phasage rigoureux des chantiers.



Entre la Seine et les voies ferrées, les Ardoines se divisent en trois secteurs opérationnels : la ZAC Seine Gare Vitry ; la zone centrale ; la ZAC Gare des Ardoines ; © EPA-Orsa.

Mots clés : temporalités, ville ouverte, incertitude, partenariats, appels à projet innovant, projets urbains, aménagement, phasage, ville productive.

La ville productive : un enjeu de durabilité et d'intégration

Dans les grandes villes, la pression foncière relègue les activités productives aux marges des espaces urbanisés. Zones d'activité, zones industrielles et zones logistiques caractérisent désormais les espaces servants périurbains. Les usines ne sont plus considérées que comme des verrues dans le paysage, des sources de nuisances, un dangereux voisinage.

Pourtant, ce processus de relégation présente des inconvénients majeurs :

- En termes de développement territorial, se priver d'une base productive limite la diversité des fonctions économiques et accroît la vulnérabilité économique des territoires.
- En Île-de-France, les activités productives sont largement assumées par des PME et le secteur est un grand pourvoyeur d'emplois - il convient de le préserver.
- Réintégrer l'industrie dans l'espace urbain permettrait de lutter contre les phénomènes d'exclusion : d'une part, la ville tertiarisée est trop souvent un espace gentrifié ; d'autre part, l'industrie offre globalement plus d'opportunités d'ascension sociale aux personnes peu qualifiées que le secteur des services.
- L'éloignement des activités productives atteint ses limites, économiquement et écologiquement. À l'inverse, relocaliser les activités productives dans les villes favoriserait les circuits courts, réduirait les distances entre lieu de production ou de stockage et lieu de consommation, limiterait les trafics routiers liés à l'acheminement et à l'évacuation des matériaux.

Maintenir une activité productive en ville est donc un enjeu territorial, économique, social et environnemental. Cependant, malgré une prise de conscience réelle, le défi est loin d'être gagné. En janvier 2018, un rapport de la CCI de Paris-Île-de-France alertait sur les besoins de foncier productif dans la Métropole du Grand Paris et estimait les besoins en immobilier productif entre 1,5 et 1,9 million de m² par an d'ici 2030. De fait, les logiques de métropolisation et la pression foncière menacent d'exclure les activités productives de la petite couronne.

Méthodologie

Ce mémoire croise des apports théoriques d'urbanistes et d'historiens. En particulier, les travaux de Sandra Mallet sur les temporalités de la fabrique urbaine, les recherches de Marcus Zepf sur l'incertitude, les outils développés par Reinhart Kosseleck (espace d'expérience, horizon d'attente) et l'analyse du présentisme par François Hartog ont nourri notre réflexion et nous ont permis de construire notre cadre théorique.

Nous avons appliqué ce référentiel à l'analyse de l'aménagement des Ardoines en nous appuyant sur un large corpus documentaire. Il s'agit notamment de :

- Textes règlementaires et législatifs (Déclaration d'opération d'intérêt national, Contrat de développement territorial des Grandes Ardoines, Plan local d'urbanisme de Vitry-sur-Seine, loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, etc.) ;
- Études menées par les services de l'État, par la région Île-de-France et par l'Atelier parisien d'urbanisme ;
- Documents de travail (communication de l'EPA-Orsa et de la municipalité, diagnostics territoriaux produits par les diverses maîtrises d'œuvre et par les assistants à maîtrise d'ouvrage, publications des promoteurs, etc.) ;
- Production des acteurs culturels et autres usagers ;
- Articles publiés dans la presse généraliste et spécialisée ;
- Corpus photographique réalisé par l'auteure.

L'analyse de ces sources a mis en lumière les temps forts qui scandent le déroulement du chantier et les moments suspendus où le projet se réinvente, les phasages systématiques et précis des travaux et les inévitables changements de rythme (accélération ou ralentissement).

Des projets d'aménagement adéquats contribueraient significativement à développer l'offre de foncier et d'immobilier et à améliorer l'environnement urbain pour les entreprises. Cependant, pour atteindre un résultat répondant aux besoins des entreprises, aux attentes des habitants et aux ambitions des élus, leur conception et leur mise en œuvre s'inscrivent nécessairement dans un temps long - un temps qui n'est pas celui de l'activité économique. Dès lors, comment élaborer et réaliser un projet d'aménagement susceptible de favoriser l'activité productive ? Comment prévoir un avenir possible alors que le présent est lui-même incertain ?

Planifier ou improviser : un nouveau paradigme du projet urbain ?

De par leur durée et leur complexité, les projets urbains se confrontent inévitablement à l'incertitude, mais celle-ci est renforcée dans le cas de la ville productive. D'une part, les entreprises ont des besoins très spécifiques impliquant parfois la réalisation d'infrastructures lourdes et coûteuses. D'autre part, les PME ne peuvent généralement assumer qu'une charge foncière limitée, et elles sont rarement en mesure de garantir leur présence à long terme sur le territoire. Plus sensibles aux aléas économiques et conjoncturels, les projets de ville productive sont par conséquent plus incertains.

Face aux incertitudes, les chercheurs opposent deux approches : l'une « planificatrice », régie par la maîtrise et le contrôle ; l'autre « ouverte » concevant l'aménagement comme un processus permanent et valorisant des pratiques plus informelles. Dans le cas de la transformation des Ardoines cependant, il nous semble que la maîtrise d'ouvrage urbaine n'a d'autre choix que d'hybrider les deux approches. En effet, alors que les entreprises cherchent à minimiser les risques et à assurer l'avenir, elles doivent pouvoir se référer à des projets définis et définitifs (des coûts fonciers prévisibles ou la création du Grand Paris Express, par exemple). On peut aussi émettre l'hypothèse qu'une logique de projet, dans l'acception industrielle du terme, s'intègre plus facilement aux prévisions des entreprises et aux représentations des ingénieurs.

Cependant, parce que le contexte la ville productive est fondamentalement incertain, une approche purement productiviste du projet urbain serait vouée à l'échec. Il est nécessaire de permettre aux différents acteurs de participer à l'élaboration du projet, d'ouvrir des possibilités régulières d'amendement, voire de réserver des temps à l'expérimentation. Dans cette perspective, le *temps* du projet est un élément crucial. En effet, longtemps réduit à un marqueur chronologique, donnée neutre et homogène, le temps doit désormais être appréhendé comme un objet de recherche et comme un outil d'aménagement.

Résultats

La coordination et la gestion temporelle du projet urbain est l'une des clés de sa réussite.

Les évolutions des rythmes et de la chronologie des opérations d'aménagement témoignent d'une nouvelle manière de faire la ville, elles mettent aussi de nouveaux outils à la disposition de la maîtrise d'ouvrage urbaine (partenariats amont, activation de friches, etc.).

En ouvrant les temporalités de l'opération des Ardoines pour intégrer celles des différents acteurs de la fabrique urbaine (promoteurs, industriels, riverains etc.), l'aménageur a été amené à différencier les espaces, les pratiques et les projets. Cependant, cette souplesse et cette capacité d'adaptation ne sont pertinentes que dans la mesure où elles restent au service d'un objectif collectif solidement établi, dans un équilibre délicat entre ouverture et détermination.

Bibliographie

ARAB Nadia, « L'élaboration collective des projets d'urbanisme : organiser l'intégration des acteurs et gérer l'incertitude des processus de conception », *Revue internationale d'urbanisme*, n° 3, 2017.

CRAGUE Gilles (dir.), *Faire la ville avec l'industrie. Métropoles et villes moyennes : 4 retours d'expériences*, Paris : Presses des Ponts, 2019.

DELABARRE Muriel & Benoît DUGUA, *Faire la ville par le projet*, Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes, 2017.

HARTOG François, *Régimes d'historicité. Présentisme et expériences du temps*, Paris : Le Seuil, 2002.

KOSELLECK Reinhart, *Le Futur passé. Contribution à la sémantique des temps historiques* (1979), Paris : École des hautes études en sciences sociales, 2000.

MALLET Sandra (dir.), *Quelle(s) temporalité(s) prendre en compte dans un projet urbain durable ?*, Rapport PUCA, janvier 2014.

MALLET Sandra, *Les dimensions temporelles de la fabrique urbaine*, mémoire d'habilitation à diriger les recherches, 2020.

SCHERRER Frank & Martin VANIER (dir.), *Villes, territoires, réversibilités*. Paris : Hermann, 2013.

TSIOMIS Yannis (dir.), *Échelles et temporalités des projets urbains*, Paris : J. M. Place, 2007.

ZEPF Marcus & Lauren ANDRES (dir.), *Les enjeux de la planification territoriale en Europe*, Lausanne : Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, 2011.

Les temps de la fabrique urbaine. Enjeux temporels de la transformation d'une ville mixte et productive : étude des Ardoines à Vitry-sur-Seine.
Mémoire de Lætitia Corbière, dirigé par Marcus Zepf, master 1 Urbanisme et aménagement, École d'urbanisme de Paris.