Table des matières

INTRODUCTION GENERALE 11

PREMIERE PARTIE VERS UNE GEOGRAPHIE DE LA VALORISATION URBAINE : PENSER LE LIEN ENTRE SUPERSTRUCTURES ET CONFIGURATIONS LOCALISEES 25

Chapitre 1. Le rôle de l'espace dans les mutations des sociétés : de l'aménagement urbain à la production de valeurs 28

1.1. Penser l'urbanisation comme un processus d'organisation sociale de l'espace : les trois dimensions de l'espace social 29

1.2. L'espace comme produit, la ville comme système de production 34

1.3. Néolibéralisme et production de l'espace urbain : un champ de recherche en construction .. 42

1.4. Du produit urbain à la/aux valeur(s) urbaine(s) 51

Synthèse des questionnements théoriques. Quel rôle pour la production de l'espace dans l'émergence d'un système de valeurs néolibéral ? 64

Chapitre 2. Les anciens quartiers industriels en reconversion comme espaces privilégiés de l'observation des mutations du système de production urbain 66

2.1. Le quartier : une interface entre localités et structures 67

2.2. Les anciens quartiers industriels comme cadres exemplaires des processus de dévalorisation/revalorisation en question 75

2.3. Les anciens quartiers industriels en projet : les grandes tendances de la « régénération urbaine » 83

Synthèse et questionnements : entre poids des dynamiques d'accumulation, mondialisation des valeurs urbaines et négociations locales : les anciens quartiers industriels à la croisée des chemins 106

Chapitre 3. Justification du choix des espaces d'études, construction de la comparaison et méthodologie des enquêtes de terrain 108

3.1. Une comparaison des processus de revalorisation urbaine en France et en Allemagne 109

3.2. Présentation des espaces d'études 120

3.3. Méthodes 154

Synthèse méthodologique et objectifs de l'enquête de terrain 165

Conclusion de la première partie 167

SECONDE PARTIE LA REVALORISATION DE L'ESPACE CONÇU : DE LA DEPRISE FONCIERE « SUBIE » A LA REINTENSIFICATION PROGRESSIVE DE L'URBANISATION 169

Chapitre 4. Une dévalorisation matérielle et politique des espaces industriels : déclin et disparition des capitaux 172

4.1. Le déclin industriel aux sources de la perte de la fonction urbaine instituée 173

4.2. Les conséquences du déclin sur les tissus urbains 186

Conclusion. Une dévalorisation multifactorielle de l'espace conçu, fondée sur la disparition des valeurs d'usages et des valeurs économiques 209

Chapitre 5. Les politiques de revalorisation urbaine vers une production de la ville par opportunités 211

5.1. Quoi faire dans/de ces quartiers en déclin ? La genèse des projets, entre ambitions et réalité 213

5.2. La maîtrise foncière : un élément de compréhension des trajectoires historiques et des formes de la réurbanisation 228

5.3. Des dispositifs de planification hérités, renouvellement urbain et construction de nouveaux quartiers : deux modalités complémentaires 238

5.4. Faire la ville avec moins. De la planification à « l'innovation » urbaine : questionnements sur la gouvernance entrepreneuriale 261

Conclusion. De la ville planifiée vers la ville par opportunités 278

Chapitre 6. Formes urbaines et temporalités du redéveloppement des surfaces bâties : une hiérarchisation des usages en vue de l'intensification de la valorisation résidentielle 281

6.1. Quantification du redéveloppement des surfaces bâties 282

6.2. 1990-2000 : années de déclin et premières tentatives de restructuration des quartiers 290

6.3. Les années 2000 : des stratégies progressives de hiérarchisation des usages 295

6.4. Depuis 2010, une intensification de l'aménagement urbain au profit du logement 305

Conclusion. Des processus d'aménagement qui se diffusent depuis les centres-villes, des valeurs d'usages aux services de la valeur foncière et de la croissance démographique. 319

Conclusion de la seconde partie 322

TROISIEME PARTIE LA REVALORISATION, UNE AFFAIRE DE REPRESENTATIONS : MISE EN RECIT ET MISE EN SCENE DE LA PRODUCTION URBAINE 327

Chapitre 7. Changer les représentations locales de l'espace : de l'image du déclin au réinvestissement symbolique interne 330

7.1. Le déclin urbain : une image socialement construite 331

7.2. Une réintégration des quartiers en déclin aux dynamiques symboliques des villes contemporaines 344

7.3. La création de récits identitaires locaux comme ressource pour une inversion d'image 373

Conclusion. Le quartier à l'heure néolibérale : une nouvelle unité symbolique 398

Chapitre 8. Des stratégies tournées vers une valorisation symbolique et marchande externe 400

8.1. Objectif : attractivité urbaine 401

8.2. Marchandiser les singularités urbaines 409

8.3. Intensités et échelles de diffusion de la valorisation symbolique externe : approche par la presse nationale et internationale 432

8.4. Standardisation des représentations urbaines et hiérarchisation symbolique des villes par leurs projets urbains 459

Conclusion. La production des images urbaines comme élément d'un rapport social de domination : le « nouvel ordre symbolique » de l'espace urbain 477

Conclusion de la troisième partie 481

QUATRIEME PARTIE APPROPRIATIONS SOCIALES DES ESPACES, LUTTES POUR LES VALEURS URBAINES ET NOUVEAU COMPROMIS DE CLASSES 487

Chapitre 9. Impulser, négocier et stabiliser la valeur urbaine. Fédérer les investisseurs de capitaux pour assurer l'accumulation du Capital 492

9.1. Fédérer les agents de l'accumulation de capitaux symboliques et sociaux 493

9.2. La classe d'encadrement capitaliste : un acteur majeur de la production et de l'appropriation des anciens quartiers industriels 514

Conclusion : Vers un compromis entrepreneurial de production urbaine 524

Chapitre 10. Hybridation et marchandisation des valeurs d'usages et symboliques : gentrification et contestation des formes de la valeur 529

10.1. Un processus de gentrification généralisé mais aux formes différentes en France et en Allemagne 530

10.2. Les usagers des quartiers face aux transformations urbaines : entre renoncement et contestation 558

Conclusion : l'exclusion des classes populaires et l'accumulation de la valeur économique comme résultats des processus de revalorisation 577

Conclusion de la quatrième partie 580

CONCLUSION GENERALE UN REGIME CYCLIQUE DE RECAPITALISATION DE L'ESPACE : DESTRUCTION, CREATION ET STABILISATION DE LA VALEUR 587

Tables 603

Table des figures 603

Table des tableaux 607

Table des documents 608

Table des photographies 609

Bibliographie 613

Ouvrages 613

Chapitres d'ouvrages 616

Articles scientifiques 617

Thèses et travaux universitaires 629

Articles de presse 630

Autres documents 632

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

Introduction générale

« On dirait - le soir - des navires de guerre
Battus par les vagues - rongés par la mer
Tombés sur le flan - giflés des marées
Vaincus par l'argent - les monstres d'acier

J'voudrais travailler encore - travailler encore
Forger l'acier rouge avec mes mains d'or
Travailler encore - travailler encore
Acier rouge et mains d'or

J'peux plus exister là. J'peux plus habiter là
Je sers plus à rien – moi. Y'a plus rien à faire
Quand je fais plus rien – moi. Je coûte moins cher - moi
Que quand je travaillais – moi. D'après les experts »

Bernard Lavilliers : extrait de *Les mains d'or.* Arrêt sur Image, 2001

À partir des années 1980, de nombreuses villes industrielles européennes ont connu une crise importante qui a durablement modifié les tissus urbains des quartiers productifs. Beaucoup de grandes entreprises industrielles européennes ont déplacé leurs activités de fabrication, ce qui se traduit par l'abandon des espaces industriels et par la constitution de friches urbaines. Ce déplacement de l'activité industrielle, lié aux mutations du capitalisme a conduit à une réorganisation de la division du travail à l'échelle mondiale et a entraîné une massification du chômage dans les villes européennes et à la création « *d'espaces sociaux localisés* » (Laferté, 2014) spécifiques. Ces anciens quartiers industriels ont d'abord été les témoins des drames sociaux vécus par les salariés qui ont perdu leurs emplois. La chanson de B. Lavilliers, dont un extrait est cité en exergue, illustre l'évolution des représentations sociales de l'espace usinier. Durant la période fordiste l'espace usinier était souvent considéré comme le symbole de « l'aliénation » de la classe ouvrière (souligné par la répétition du « travailler encore »). Avec la disparition de l'économie industrielle, l'usine abandonnée devient à la fois le stigmate de la perte d'un gagne-pain, d'un savoir-faire professionnel, du délitement d'un mode de vie et celui d'une perte de sens de l'espace urbain qui en perdant sa fonction productive, perd

Rapport-Gratuit.com

également sa fonction même de ville puisqu'il ne devient plus possible d'y « *habiter* » voire même d'y « *exister* ». Pourtant, au-delà de la perte, cette chanson illustre également un attachement au lieu, dans lequel une valeur affective se maintien malgré la disparition de la valeur économique et de la valeur résidentielle.

Cette citation soulève également une tension sur laquelle nous reviendrons entre une perception naturalisée des phénomènes urbains, illustrée par la première strophe qui suggère que l'usine aurait été emportée par des éléments naturels contre lesquels il serait illusoire de vouloir lutter, et une identification du caractère social et politique de ces phénomènes. Les dernières phrases de la dernière strophe suggèrent en effet que les décisions de fermeture des usines et d'abandon de certains quartiers ouvriers sont le fruit d'une « *expertise* » présidée par une logique de rentabilité et que, loin de résulter d'un phénomène urbain incontrôlable, elles sont bien déterminées par des rapports sociaux et politiques. Ces quelques strophes permettent ainsi de mettre en lumière les différents enjeux qui président la production des anciens espaces industriels contemporains.

Cette citation illustre également un parcours de recherche, commencé en 2014 par un mémoire de master 1 (Girardin, 2014) sur la trajectoire urbaine de l'ancien site sidérurgique de la Société Métallurgique Normande (SMN), à l'origine de ce travail de thèse. Dans ce travail, nous analysions l'évolution des usages de l'espace, des rapports sociaux et économiques qui ont présidé à la fermeture de l'usine, malgré une lutte de plusieurs années, menée par les salariés, puis la reconversion progressive du site en campus technologique renforcé par des logiques de patrimonialisation sélectives et instrumentalisées de quelques rares bâtiments hérités et de représentations peu incarnées de la culture ouvrière. Cette étude, menée à l'échelle locale, a fait apparaître que la reconversion d'un espace local comme celui de la friche de la SMN traduisait l'expression d'enjeux généraux à des échelles plus larges que celle de l'ancien espace productif et n'était qu'un exemple de la transformation d'un ancien espace industriel suite à un processus de désindustrialisation qui a touché l'ensemble des pays européens depuis la fin des années 1980.

Le processus de dévalorisation/revalorisation urbaine comme élément structurant de la production de la ville contemporaine

À la suite de cette crise industrielle et face à l'accumulation de stigmates sociaux et urbains entraînée par la perte de la fonction instituée des anciens quartiers productifs, ces espaces apparaissent, aux yeux des habitants et des acteurs publics, comme des plaies qu'il convient de combler. Abandonnés, vacants, ils deviennent des terrains d'interventions techniques et politiques. Qu'elles apparaissent comme une urgence, ou comme une opportunité de développement dans un moment où le foncier urbain se raréfie, ces interventions partent du principe qu'il faut redonner une fonction à l'espace en friche et au quartier en déclin. Cette nouvelle fonction pourrait être acquise grâce à des outils techniques d'agencement et d'ordonnancement de l'espace. Ainsi, plus que d'urbaniser un espace non bâti, il convient désormais de ré-urbaniser des espaces déjà intégrés au continuum urbain selon la rhétorique du « *refaire la ville sur elle-même* » (Rodriguez-Malta, 2001, p. 321). Si la dimension morphologique de cet enjeu apparaît immédiatement, il est plus difficile d'en identifier les dimensions sociales et politiques. Quels modèles de sociétés sont impliqués par un tel impératif stratégique ? L'extrême variété des termes employés pour désigner ces opérations urbanistiques et leur diversité sémantique témoigne de la difficulté à en cerner et à en unifier les enjeux. On peut en effet distinguer une première approche, largement présente en France autour des notions de « renouvellement urbain » (Bergel, 2002) et de « rénovation urbaine » (Donzelot et al, 2012). Ce vocabulaire, issu de grands programmes d'aménagement français, est largement mobilisé par les acteurs publics et les urbanistes français depuis les années 1980. La sémantique du « renouveau », induite par les thermes « renouvellement » et « rénovation » implique une rupture temporelle avec l'existant. Le nouveau est ici opposé à l'ancien. Le renouvellement urbain ou la rénovation impliquent ainsi que l'espace doit être adapté à des standards temporels. La « requalification urbaine » implique le changement de fonction d'un espace dont les usages et le rôle dans la structure urbaine doivent être modifiés. Si la ville ou le quartier nécessite une requalification, c'est qu'il est devenu impossible de le qualifier ou que sa qualification présente ne convient plus. La rupture introduite par ce processus est ici fonctionnelle. Une dernière logique, enfin, est issue de termes anglo-saxons employés dans de nombreux travaux académiques s'intéressant aux projets de réaménagement d'anciens espaces industriels ou portuaires (Rodriguez-Malta, 2001 ; Chasseriau, 2004 ; Badoriotti, 2006…) autour des termes de « régénération urbaine » ou de « revitalisation urbaine ». Ces termes opèrent une analogie organiciste entre la ville et un corps humain qui manquerait de vitalité, d'activité. Cette analogie

entretient une forme de naturalisation de l'espace urbain (Furbey, 1999), posant pour acquis qu'il existe des espaces urbains en mauvaise santé et donc par opposition des espaces urbains en bonne santé. Mais qu'est-ce qu'un espace urbain en bonne santé ? Qui fixe la norme de « santé urbaine » ?

Dans les trois cas, la désignation sémantique en dit fort peu sur le contenu de l'opération et sur les modalités de cette dernière. L'opération d'aménagement est portée par une rhétorique de perte de fonctions, naturalisée ou historicisée. L'espace est considéré comme en décalage avec ce qu'il devrait être, au point qu'il nécessite une intervention dont l'objet serait d'en changer la nature. Le recours même à ces termes ramène donc à une norme du bon et du mauvais, du moderne et du dépassé, c'est-à-dire à ce qui est « évalué » comme conforme dans une société donnée. Si l'on considère la ville comme un objet social en constante évolution historique, ce qui est conforme, la norme, correspond à une matrice de valeurs partagées dans un moment de l'histoire humaine. Ces valeurs, en tant que « *principe au nom desquelles l'on produit l'évaluation* » (Heinich, 2006) et donc l'intervention urbaine, deviennent alors fondamentales pour comprendre et analyser les formes et les méthodes qui dominent la production urbaine. Revitaliser un espace, ou le rénover, revient ainsi, en réalité, à y réinvestir de la valeur afin de le rendre conforme à ce que la société considère comme normal ou souhaitable, c'est-à-dire à le revaloriser. À l'inverse, si cet espace est à revaloriser, c'est qu'il n'est plus conforme à la norme donc que la norme, c'est-à-dire le rapport de la société avec son espace urbain, a changé et que ce changement a eu pour effet de dévaloriser l'ancien espace industriel. Étudier les processus de dévalorisation/revalorisation d'un espace, c'est donc étudier la manière dont une société norme l'espace.

L'un des objectifs de cette thèse est donc de dénaturaliser les processus de valorisation/dévalorisation urbaine en en analysant les fondements sociaux et politiques. En d'autres termes, plutôt que de postuler l'existence d'espaces intrinsèquement ou « par essence » inadaptés ou adaptés, l'enjeu est ici de comprendre les principes d'aménagement et les formes urbaines évaluées comme inadaptées ou adaptées. En clair, comment rend-t-on un espace urbain conforme ? Conforme pour quoi ? Et en définitive, par qui et pour qui ?

Capitalisme, néolibéralisme et systèmes d'accumulation de la valeur urbaine

Analyser l'aménagement des espaces urbains comme un processus d'investissement et de légitimation de valeurs, suppose donc qu'il est possible de fixer spatialement des valeurs (Keerle, 2010). Si ces valeurs, peuvent être foncières ou immobilières et concrètement attribuées à l'espace morphologique (Lepetit, 1994), elles peuvent aussi être symboliques, esthétiques, politiques, etc. (Tiano, 2010). Les projets de revalorisation urbaine deviennent ainsi des outils destinés à constituer et à fixer ces valeurs dans l'espace social et non simplement physique. De ce fait, la ville devient un élément constitutif dans la chaîne de production et de légitimation des valeurs, que ces dernières soient marchandes, symboliques ou autres. Selon plusieurs chercheurs (anglo-saxon notamment), le rôle des villes comme lieu de constitution de valeurs introduit l'idée que les processus contemporains d'aménagement et d'appropriations des espaces urbains sont au cœur du régime d'accumulation capitaliste contemporain (Theodore et Brenner, 2002 ; Harvey 2011 ; Didier, 2015). À la suite de ce constat, de plus en plus de chercheurs tentent de déterminer la portée heuristique du régime d'accumulation capitaliste actuel, le néolibéralisme. Est-ce un projet de domination politique qui vise l'imposition à l'échelle mondiale de principes économiques et politiques basés sur la généralisation des règles de la concurrence et de la liberté des acteurs de marchés (Dardot et Laval, 2010 ; Harvey, 2014a), qui a pour effet une standardisation de plus en plus forte des méthodes et des projets de revalorisation urbaine (Béal et Rousseau, 2014) ? Ou est-ce plutôt un processus polymorphique, plus diffus, de circulation, au sein de sociétés locales qui gardent une capacité d'hybridation, de négociation et de contestation de ces prescriptions (Théodore et Brenner, 2002 ; Morange et Quentin, 2017) ?

Les sciences humaines, nous apprennent cependant que l'action de fixer des valeurs dans l'espace urbain, n'est pas une action intrinsèquement capitaliste. Elle relève d'un processus qui n'est pas nouveau dans les sociétés urbaines. L'histoire et la littérature nous donnent de nombreux exemples de constitution et de légitimation de valeurs spatialisées, de l'éloge de la démocratie athénienne par Périclès relatée par Thucydide au V^{e} siècle avant J.C. à la représentation du Paris populaire et visionnaire décrit par Victor Hugo dans *Les Misérables*. Toutefois, l'on sait aussi depuis Marx que les conditions sociales de formation de la valeur (d'un objet ou d'un produit) sont fonction du mode de production, c'est-à-dire, de l'organisation économique et sociale structurelle qui définit les conditions de la production (Marx, 1978, Livre 1). Si le mode de production détermine la formation de la valeur d'un produit marchand, en est-

il de même pour la ville ? Comme les entreprises, qui ne peuvent composer sans les contraintes structurelles de l'organisation du marché de la consommation, les structures de l'emprunt ou encore le recrutement et la formation de la force de travail, les espaces urbains en mutations sont inscrits dans des structures multiples, le marché immobilier, l'État, les institutions de labellisation et/ou de subventions à différentes échelles, etc. C'est par l'analyse du rôle de ces structures, de leurs outils d'intervention dans les espaces locaux, de la manière dont elles sont reçues, promues, imposées ou contestées localement qu'il nous sera possible de comprendre le rôle joué par le régime de production néolibéral dans les processus de revalorisation des quartiers étudiés.

Structures de la revalorisation urbaine et configurations localisées : une multiplicité des régimes de valeur ?

Penser les processus de réaménagement urbain comme des processus d'investissement de valeur conduit donc à questionner la portée géographique de ces derniers. Si la valeur est socialement située (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010), l'enjeu de la reconversion d'un ancien quartier industriel est de lui donner un point de fixation géographique (Harvey, 2008) et donc un ancrage local. La dimension géographique de ce processus d'investissement de valeur soulève alors une tension importante pour qui souhaite analyser les modalités des programmes de renouvellement urbain. D'un côté, la généralisation à une grande partie des villes des pays capitalistes avancés d'un processus de dévalorisation urbaine – qui résulte d'une mise en adéquation géographique des anciens quartiers industriels dont la compétitivité ne correspondait plus aux normes et aux valeurs du capitalisme mondialisé – et de la mise à l'agenda, à différentes échelles géographiques (collectivités locales, État, Union Européenne, etc.), de politiques et de méthodes d'urbanisme destinées à revaloriser les espaces urbains traduit une évolution structurelle et globalisée du régime de production urbaine capitaliste (Smith, 1987 ; Harvey, 1989 ; Theodore et Brenner, 2002 ; Scott, 2005 ; etc.). Cette dimension structurelle conduit donc à considérer les projets de revalorisation comme des traductions localisées des rapports économiques et financiers internationaux (Harvey, 2011), donc d'un régime de valeur mondialisé. De l'autre, le recul en France et dans d'autres pays du rôle aménageur et planificateur de l'État au profit d'une autonomisation des acteurs locaux et de la multiplication de la gouvernance et de la rationalité par projet (Boltanski et Chiapello, 1999 ; Pinson, 2008), conduit à une singularisation locale des formes du réaménagement urbain, des acteurs qui interviennent dans les processus de revalorisation et des conséquences sociales de

ces projets de reconversion. La multiplicité des contextes locaux tendrait ainsi à affirmer une autonomie relative des gouvernements locaux dans la production des espaces qu'ils administrent. Loin de faire face à des impositions économiques et politiques spécifiques, traductions d'un référentiel de valeur mondialisé, les projets urbains seraient le produit de rapports sociaux entre acteurs locaux selon un agenda largement déterminé par les luttes politiques et des intérêts économiques endogènes ainsi que par les besoins des populations locales. Une approche de ce type conduit donc à présumer une variabilité importante des valeurs convoquées et investies localement (Tiano, 2010).

Cette tension est particulièrement inhérente à la géographie française qui s'est parfois réduite à une science des particularismes, cherchant à décrire le plus finement possible, à travers de longues monographies les évolutions des espaces étudiés. Dans le même temps, les *Urban Studies* anglo-saxonnes se caractérisent souvent par un excès inverse, qui conduit à se focaliser sur les grandes structures de production de l'espace à l'échelle mondiale, reléguant les analyses empiriques des contextes locaux au rang d'exemples ou d'illustrations mis au service d'une théorie.

Ces deux approches ne nous semblent nullement antinomiques, bien que souvent opposées (Rousseau, 2013). Elles permettent au contraire de mettre en place une théorie et une méthodologie dialectique des relations entre les différentes échelles géographiques. Il apparaît en effet évident que dans un système de prescription économique, politique et sociale de plus en plus mondialisé et concurrentiel, les processus de valorisation, même à l'échelle d'un quartier, ne peuvent pas se réduire à une action endogène des sociétés locales. De même, se limiter à l'analyse du caractère prescriptif des grandes institutions transnationales et des structures de l'économie capitaliste conduit à nier la capacité d'action des sociétés locales dans leur diversité. De plus, une telle analyse limite le rôle joué par les institutions d'échelle intermédiaires (États, régions etc.) dans les processus de prescription, d'évaluation voire de régulation des référentiels de valeur.

Une analyse des processus de revalorisation, c'est-à-dire de mise aux normes des anciens quartiers industriels en Europe suppose donc d'identifier et de déconstruire à l'échelle la plus fine possible, les modalités d'investissement de valeur dans plusieurs anciens quartiers industriels aux contextes divers afin de comprendre les évolutions politiques et sociales induites par ces transformations et d'en analyser les différences autant que les points communs. De

même, nous devons porter une attention particulière aux échelles et aux institutions de prescriptions et de circulations des processus de valorisation qui irriguent les espaces locaux et qui conduisent certains chercheurs à identifier une standardisation progressive des espaces et des pratiques urbaines, voire des comportements sociaux (Dorier-Appril et Jaglin, 2002 ; Devisme et al, 2007 ; Peyroux, 2012 ; Morange et Quentin, 2017) et donc en définitive des systèmes de valeurs (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010) en Europe et au-delà.

Le but de ce travail n'est donc ni d'opérer une juxtaposition de monographies locales, ni de développer une théorisation hors-sol des grandes tendances qui organisent la production de valeur dans les villes contemporaines. L'objectif est d'opérer des croisements entre différents cas d'étude de processus de revalorisation de quartiers industriels en Europe afin d'en interroger les logiques communes. Par logiques communes, nous entendons logiques processuelles analogues : les valeurs mobilisées, la manière dont elles se traduisent dans les aménagements urbains, dont elles sont promues localement et à d'autres échelles (politiques d'images) et, en définitive, leurs signifiés et leurs conséquences sociales. Cette approche permet ainsi de dégager le questionnement général suivant :

Les processus locaux de revalorisation des anciens quartiers industriels permettent-ils de dégager un régime ou, à défaut, une tendance unique de production et d'accumulation de la valeur urbaine dans les villes européennes ? Si oui, comment caractériser ce régime ou cette tendance ?

Le choix des terrains d'étude

Plusieurs impératifs ont présidé aux choix des espaces que nous mobilisons dans ce travail. Nous avons souhaité axer cette recherche sur d'anciens quartiers industriels péricentraux ayant fait l'objet d'importants projets de restructuration urbaine se caractérisant par une communication intense de la part des pouvoirs publics et présentés comme des opérations prioritaires pour le développement des villes concernées. Si les processus de revalorisation sont inégalement avancés dans les différentes villes sélectionnées, il s'agit de projets de long terme en cours de mise en œuvre. L'enjeu est ici d'analyser les processus « à chaud » pour pouvoir mesurer les enjeux soulevés par les différents projets au sein des espaces locaux. Nous n'avons pas jugé pertinent de conduire une étude sur des « villes globales » et des grandes métropoles mondiales dont les processus de dévalorisation/revalorisation urbaine sont

déjà anciens (Chaline, 1993 ; Paddison, 1993) et dont le rôle en tant que prescripteurs de valeurs et de pratiques d'organisation et d'aménagement est déjà largement analysé par les travaux de recherche urbaine et de géographie (Sassen, 1991 ; Dollfus, 2000, pour ne citer que ceux-là).

Nous avons également souhaité inscrire ce travail dans un débat de société saillant en France et en Europe, en opérant une analyse comparée des structures sociales de production de l'espace urbain en France et en Allemagne. Cette comparaison est un exercice politico-médiatique très courant en France où le « modèle allemand » est souvent mis en valeur pour sa réussite économique et pour les réformes structurelles de libéralisation de l'économie et du modèle social, conduites au début des années 2000, ainsi que pour les structures de dialogue social et de participation citoyenne censées irriguer le pays. De l'autre côté, la France est parfois présentée comme un pays « irréformable » dans lequel l'État et les budgets publics joueraient un rôle trop important. En opposition, l'Allemagne est parfois présentée comme l'avatar du néolibéralisme en Europe par ceux qui défendent l'extension du modèle social français issu du Conseil National de la Résistance. Au-delà du caractère médiatique, ce débat est scientifiquement intéressant car il montre que les échelles nationales font toujours l'objet de processus de dévalorisation ou de valorisation particulièrement importants. Pour répondre aux questions qui nous occupent, ce débat doit cependant être posé en d'autres termes. Quelles sont les conséquences des traditions économiques, sociales et juridiques, extrêmement différentes sur les processus de revalorisation urbaine ? D'un côté, la France a longtemps été considérée comme un modèle d'économie mixte, avec un État central plutôt interventionniste (Veltz, 1996). De l'autre, l'Allemagne est un pays de tradition décentralisée qui a été identifié depuis les années 1950 comme un pays plaçant la liberté du marché au cœur des enjeux politiques et sociaux, imbriquant économie et politique au cœur d'une doctrine particulière : l'ordolibéralisme (Foucault, 2004).

Cette comparaison intervient cependant en toile de fond de ce travail. Il s'agit bien de comprendre le rôle et les mutations des systèmes urbains locaux par rapport aux enjeux de revalorisation d'anciens quartiers industriels. Pour ce faire, le choix s'est donc porté sur des villes périphériques aux grandes métropoles européennes dont les paysages urbains, politiques et sociaux contemporains sont très inégalement marqués par le caractère post-industriel. Elles ont cependant pour point commun d'être, au moment de leur désindustrialisation et du début des processus de revalorisation, relativement isolée politiquement du reste du pays et d'avoir mis en œuvre à partir de la fin des années 1990 des projets importants de revalorisation

d'anciens quartiers industriels et/ou portuaires péricentraux, toujours en cours aujourd'hui. Plus que les villes ou les aires urbaines, ce sont ces quartiers en mutations qui feront l'objet de ce travail.

En France, nous avons sélectionné deux villes normandes, une région relativement périphérique aux grands flux de capitaux européens :

- Caen, une ville historiquement faiblement industrialisée, qui mène depuis le début des années, un projet de reconversion de sa Presqu'île portuaire.
- Le Havre, ville portuaire importante du littoral nord de la France, qui revalorise, depuis le milieu des années 1990, les quartiers sud, anciens quartiers des dockers et des activités portuaires, notamment le quartier Saint-Nicolas qui retiendra notre attention.

En Allemagne, nous avons sélectionné deux villes du nouveau Land de Saxe qui ont connu une crise industrielle et urbaine particulièrement brutale, consécutive au bouleversement économique et institutionnel de la réunification allemande.

- Leipzig, qui était une ville industrielle importante jusqu'aux années 1990 et qui a lancé, depuis le début des années 1990 des dynamiques de revalorisation de l'ensemble des anciens quartiers industriels. Le quartier de Plagwitz, à l'ouest de la ville, fait l'objet de la communication la plus intense de la part de divers acteurs.
- Dresde, ville patrimoniale et capitale politique de la Saxe a connu une industrialisation plus tardive et de plus faible intensité. Elle met toutefois en œuvre depuis le milieu des années 2000, un projet de reconversion de l'ancien quartier industriel de Friedrichstadt à l'ouest du centre-ville.

Récapitulatif des questionnements et éléments de problématiques

Cette thèse s'attache à analyser les processus de réaménagement d'anciens quartiers industriels comme des processus d'investissement de valeurs. Soulignons ici la pluralité du terme de « valeur ». Il semble nécessaire de prendre au mot l'homonymie du concept (Lordon, 2018). En effet, autant que la valeur marchande, les processus de revalorisation urbaine sont aussi le moment de l'investissement de valeurs symboliques ou sociales. Pour autant, cela ne signifie pas que ces processus ne marquent pas une hiérarchisation, une complémentarité, voire une mise en concurrence entre ces valeurs. Certaines valeurs peuvent être transformées ou

hybridées au fil du processus. Les questions transversales qui structurent cette réflexion sont donc de trois ordres.

- La légitimation et la hiérarchisation des valeurs : quelles valeurs, sont investies dans les différents projets de réaménagement urbain ? Comment sont-elles légitimées et promues ? Comment interagissent-elles les unes avec les autres ?
- La signification sociale des valeurs : quels rôles jouent les différentes institutions et les différents groupes sociaux dans l'investissement, la promotion, l'appropriation et/ou la contestation des valeurs ?
- La temporalité : actant, qu'il est plus juste de parler de « *processus social de valorisation* » (Gravari Barbas et Ripoll, 2010) que de « valeur objective », l'évolution temporelle des formes de valorisation est fondamentale pour comprendre la manière dont les sociétés norment leurs espaces. Comment les valeurs investies évoluent, apparaissent ou disparaissent au long du processus de revalorisation ?

Les réponses à ces premiers questionnements pour chacun des quatre espaces étudiés permettront de dégager des tendances d'investissement, de légitimation et de promotion des valeurs à l'échelle locale. Ces dernières engagent alors une seconde interrogation : d'où proviennent ces valeurs ? Leur croisement peut-il permettre une théorisation plus générale des régimes de valeur dans l'aménagement des villes contemporaines ? Comment les grandes structures politiques et économiques influencent-elles ces valeurs ? Le croisement des quatre processus de revalorisation urbaine étudiés aboutit-il à un essaimage, voire à une généralisation des valeurs et des objectifs néolibéraux à la fabrique urbaine en France et en Allemagne ?

Alors que les capacités d'actions des régimes urbains tendent à augmenter suite au désinvestissement – progressif en France, brutal dans les nouveaux Länder allemands - des États centraux des politiques de valorisation urbaine conduisant à une volonté de singularisation des espaces urbains à travers l'affirmation de valeurs localisées spécifiques, ces valeurs semblent prendre appui sur des modèles généraux, de la *Smart City* (Picon, 2013 ; Ghorra-Gobin, 2018), de la *ville durable* (Theys et Emelianoff, 2001 ; Béal et al, 2011), ou encore de la *ville créative* (Florida, 2005 ; Vivant, 2009 ; Storper et Scott, 2009), déjà largement analysés par les chercheurs en études urbaines (Reigner et al, 2013). Ces modèles entraînent un mouvement de standardisation des projets de revalorisation des anciens quartiers industriels autour d'un nombre limité de valeurs (mise en scène de la culture, nouvelles technologies, développement durable, augmentation des prix de l'immobilier, etc.) qui semble contradictoire

avec l'autonomisation et la singularisation des espaces locaux. L'ambition de cette recherche sera donc de dénouer ce paradoxe en interrogeant la complémentarité de ces deux mouvements de fond.

Annonce du plan

Le plan de cette thèse suivra le raisonnement tel qu'il a été opéré pour de ce travail de recherche.

Nous commencerons en première partie par détailler les fondements théoriques et méthodologiques qui ont permis de préciser les questionnements et la problématique ainsi que la manière dont ont été conduites les enquêtes de terrain. L'exposition et la construction de cet objet d'étude s'opérera en trois temps. Un temps visera à fixer le statut de l'espace dans les sociétés afin d'interroger le rôle et les enjeux économiques et sociaux de son aménagement. Dans un second temps, nous nous attacherons à démontrer l'intérêt théorique et méthodologique des anciens quartiers industriels en mutations pour observer et analyser les grands mouvements et les évolutions des régimes et des formes de la valorisation urbaine. Enfin, nous aborderons les aspects méthodologiques qui ont conduit à la sélection des terrains d'études, à la construction de la comparaison et à l'élaboration des protocoles d'enquête de terrain.

Les trois parties suivantes présenterons les enquêtes de terrains.

La seconde partie retracera les grandes évolutions matérielles et morphologiques des espaces étudiés. Nous exposerons et analyserons les formes spatiales des processus de dévalorisation et de revalorisation, puis les modalités des politiques publiques, des projets de planification et d'investissement de ces valeurs spatiales.

La troisième partie se focalisera sur le rôle des représentations de l'espace dans la revalorisation des quartiers. Dans un monde où les informations circulent rapidement, les images urbaines jouent un rôle fondamental. Elles participent d'effets d'entraînement, de légitimité, à la fois internes et externes. Nous nous intéresserons aux discours de légitimation et de mise en scène des transformations post-industrielles dans les quartiers étudiés, ainsi qu'à leur rôle performatif sur les mutations sociales et morphologiques des différents espaces.

La quatrième partie s'intéressera quant à elle aux conséquences sociales des processus de revalorisation urbaine. Quels sont les effets de ces processus sur les évolutions sociologiques et démographiques des quartiers étudiés ? Quels groupes sociaux se mobilisent pour ou contre la revalorisation des quartiers ? Selon quelles modalités ? Comment les valeurs et les espaces/lieux qui s'y rattachent sont appropriés ? Cette partie s'attachera donc à identifier la manière dont les processus de revalorisation influencent la manière dont l'espace est approprié, c'est-à-dire les rapports sociaux au sein des espaces urbains.

La finalité de ce travail sera ainsi d'identifier les logiques d'ensemble qui sous-tendent la revalorisation des anciens quartiers industriels étudiés et de proposer une modélisation générale des temporalités et des modalités politiques et sociales des processus de revalorisation de ces derniers. Cette modélisation nous permettra de monter en généralité sur la manière dont les valeurs urbaines sont investies, instrumentalisées et hiérarchisées. Cela devra nous permettre d'aboutir à la conceptualisation d'un régime de valorisation qui irrigue largement la société urbaine contemporaine, nous permettant d'interroger la dimension néolibérale de ce régime et ses conséquences en matière de recompositions des antagonismes sociaux et des rapports de classes dans les villes contemporaines.

Première Partie

Vers une géographie de la valorisation urbaine : penser le lien entre superstructures et configurations localisées

« Chaque société (donc chaque mode de production avec les diversités qu'il englobe) produit un espace, le sien » (Lefebvre, 2002, p. 40).

Cette partie a pour objectif de poser les jalons théoriques et méthodologiques de la recherche. Elle a pour principe directeur de penser la dimension géographique des processus de revalorisation urbaine. C'est-à-dire de comprendre comment les enjeux de valorisation liés à des projets de reconversion urbaine se traduisent dans et par l'espace. Partant de contexte d'anciens quartiers industriels en mutations, nous pourrons ensuite renverser le questionnement pour comprendre en quoi ces contextes géographiques spécifiques sont révélateurs de processus sociaux de valorisation plus généraux.

Le premier chapitre s'attachera à la construction épistémologique et à la proposition d'une définition théorique de la notion d'espace qui soutiendra l'ensemble du travail. Il s'agira de préciser, dans une perspective de géographie sociale postulant « *un renversement de l'ordre des facteurs* » (Rochefort, 1963), le statut de l'espace aujourd'hui en analysant la manière dont il est façonné par les sociétés, à la fois physiquement (aménagé) mais aussi et peut-être surtout en le reconnaissant comme « *l'instrument incontournable et puissant de l'activité symbolique (Chivallon, 2003, p. 655), et donc des enjeux de pouvoir et de domination* » (Séchet et Veschambre, 2004, p. 15) (espace représenté et approprié). Issu de cette triple activité de conception, de représentation et d'appropriation, l'espace n'est alors plus simplement aménagé ou agencé, mais devient un produit issu de configurations sociales spécifiques qui forment des systèmes de production urbaine qui peuvent être analysés comme autant de modalités historiques particulières d'investissement de la valeur urbaine. Ainsi, les modalités de production de la ville, c'est-à-dire de création et de fixation de la valeur, deviennent fonction du système politique et institutionnel dans lequel s'insère l'activité de production. À travers l'analyse des évolutions de l'espace urbain, c'est bien l'évolution des sociétés capitalistes contemporaines, qualifiées de néolibérales, que nous souhaitons interroger, ainsi que le rôle joué par la production urbaine dans le processus d'accumulation du capital (Harvey, 2008) et dans la production et la reproduction de rapports sociaux de domination, c'est-à-dire *d'inégalité de valeurs instituées* à différentes échelles. C'est bien à partir du moment où l'espace apparaît comme un enjeu de lutte, de négociation, d'imposition entre les forces sociales en présence, que des valeurs lui sont investies, contestées, etc. bref, qu'il devient intrinsèquement un objet de processus constants de dévalorisation/revalorisation.

Le deuxième chapitre s'attachera à la définition d'espaces sociaux particuliers que sont les anciens quartiers industriels en mutation et des processus qui les traversent. Nous dresserons un panorama des approches des mutations des espaces urbains dans les études urbaines et la géographie contemporaine. Marquée par une mutation entrepreneuriale (Harvey, 1989) des régimes locaux liée au désinvestissement progressif des États des politiques urbaines et par l'organisation de la production selon une logique de projet (Pinson, 2009), les politiques urbaines contemporaines semblent faire émerger de nouveaux enjeux et rapports de valorisation des espaces locaux, autour de modèles urbanistiques et politiques qui circulent à différentes échelles et qui font l'objet d'appropriations locales différenciées (Devisme et al, 2007 ; Peyroux, 2012). Ces approches, nous permettront de poser les grandes tendances dans la production et la reproduction de nombreux quartiers contemporains et seront utiles pour poser des indices qui serviront à l'élaboration d'une grille de lecture et d'analyse d'un processus de dévalorisation/revalorisation à l'œuvre dans ces quartiers. En outre, cela nous permettra d'interroger la pertinence théorique et empirique de l'objet *quartier* qui s'est imposé, ces dernières années comme un cadre géographique privilégié de l'analyse des liens entre les individus et leurs espaces (Genestier, 1999). Discutant cette approche subjectiviste et individualiste, souvent mise en avant par les géographes post-modernes, nous proposerons une approche empirique du quartier comme moyen de mettre en place une géographie sociale des processus locaux de revalorisation urbaine et de leurs liens dialectiques avec les processus structurels qui encadrent ou déterminent la production des espaces locaux à l'échelle mondiale.

Une fois cette grille de lecture établie, le troisième chapitre détaillera la construction méthodologique de l'enquête de terrain, présentant les espaces d'études en France et en Allemagne, ainsi que les enjeux et l'intérêt de leur comparaison. Nous analyserons l'histoire de la production urbaine des quatre quartiers de Caen, du Havre, de Leipzig et de Dresde en les plaçant dans leurs contextes régionaux et nationaux. Nous reviendrons sur les formes contemporaines des processus de dévalorisation/revalorisation à l'œuvre au sein de ces quartiers. Enfin, nous présenterons la construction méthodologique, directement issues de l'élaboration des questionnements théoriques et de la grille d'analyse des processus de dévalorisation/revalorisation, mobilisée pour les enquêtes de terrain.

Chapitre 1. Le rôle de l'espace dans les mutations des sociétés : de l'aménagement urbain à la production de valeurs

Interroger le statut de l'espace, dans une perspective de géographie sociale, ce n'est pas étudier l'espace pour lui-même mais comme une clé de compréhension de l'organisation des sociétés. Dans cette perspective, l'espace est d'abord analysé comme une projection de l'organisation sociale, un moyen de l'apercevoir empiriquement, par opposition à certaines approches spatialistes qui tendent à le définir comme une entité agissante productrice de processus spécifiques en interaction avec des processus sociaux qui seraient d'un autre ordre. Toute intervention de la société sur l'espace est donc ainsi à considérer comme une projection de la société c'est-à-dire, une traduction spatiale de normes sociales particulières.

Toutefois, on ne peut se contenter d'analyser l'organisation de l'espace comme une simple projection des normes de la société. En tant que condition nécessaire à l'existence d'une société, ce dernier ne peut être complètement subordonné à elle comme s'il n'était que le simple contenant, ou la simple traduction matérielle et physique des processus sociaux. En tant que support d'enjeux sociaux spécifiques, la projection de la société sur l'espace participe à la transformation de l'organisation sociale elle-même. Ainsi, étudier la manière dont une société norme l'espace, c'est étudier la manière dont elle se norme en retour. L'espace est alors aussi un instrument de pouvoir des sociétés sur elles-mêmes.

Le terme technique d'aménagement, souvent employé pour définir les actions de transformations de l'espace par la société, ou celui d'urbanisation, qui suppose pourtant déjà des formes spécifiques d'organisation sociale, n'apparaissent alors pas assez précis pour interroger les modalités et les enjeux des projections de la société sur l'espace, et donc sur elle-même. En effet, que fait-on lorsque l'on aménage un espace ou même qu'on l'urbanise ? Au-delà des formes matérielles spécifiques, sur quoi la société agit-elle précisément ? Ce premier chapitre aura pour objectif d'apporter des réponses à ces questions en analysant les enjeux analytiques du rapport entre les sociétés et leurs espaces et en apportant une définition théorique

de l'espace comme une dimension de la construction et de la légitimation des valeurs qui norment les sociétés.

1.1. Penser l'urbanisation comme un processus d'organisation sociale de l'espace : les trois dimensions de l'espace social

Penser la dimension spatiale des sociétés (Veschambre, 2007), c'est donc interroger la manière dont ces sociétés agissent dans et à travers l'espace. En réinterrogeant la dialectique ancienne entre matériel et idéel (Godelier, 1984) au prisme des théories de l'espace social proposées par Henri Lefebvre dans *La production de l'espace* en 1974, nous proposons de catégoriser ces actions et ces projections selon trois dimensions qui seront au fondement de l'analyse des processus de dévalorisation/revalorisation que nous étudierons tout au long de ce travail.

De la dimension matérielle de l'espace à l'espace conçu

Si l'espace social ne s'y limite pas, il prend la forme d'une réalité matérielle, physique et morphologique. Longtemps, la géographie classique a confondu cet espace physique avec l'espace naturel dont l'objet des interventions humaines serait de s'y adapter ou d'en contrôler les formes. Pourtant, loin de se limiter à cette vision originelle de l'espace naturalisé, l'espace morphologique est la matérialisation de l'histoire de l'intervention humaine et de la production d'objets géographiques (bâtis, réseaux, cultures, bref, des éléments topologiques de toutes sortes, crées ou transformés par l'activité humaine). Le processus d'urbanisation, qui nous intéresse ici prend ainsi nécessairement et presque tautologiquement la forme d'intervention sur l'espace physique dont l'objet va être d'en modifier les formes en projetant des éléments topologiques nouveaux et en en détruisant ainsi des anciens. Les interventions des sociétés sur la dimension matérielle sont ainsi des processus d'aménagement au sens le plus général ou elles visent à disposer, organiser et à distribuer des objets dans l'espace.

Il est donc possible de résumer les interventions des sociétés sur la matérialité spatiale à des actions de conceptions plus ou moins conscientes et organisées. En tant que dimension du

social, l'espace matériel devient alors un *espace conçu* (Lefebvre, 1974), dans la mesure où il révèle une action de projection de formes matérielles par les sociétés. Celui-ci est à la fois hérité, produit de l'histoire et en cours d'aménagement. Loin de l'espace naturalisé, l'analyse des modalités d'intervention sur l'espace conçu dans des contextes de mutations urbaines va donc être portée sur les formes urbaines, leur ordonnancement, l'intensité de leur construction et leur évolution temporelle. Mais au-delà de la matérialité spatiale même, c'est bien ce qu'elle permet de révéler de l'organisation de la société qui réalise et qui s'approprie ces constructions matérielles, qui détermine la portée empirique et analytique de l'étude de l'espace conçu et de son évolution.

De plus, la conception de l'espace est régie par des règles, des coutumes et des modalités d'action spécifiques aux organisations sociales qui le conçoivent en fonction de leurs objectifs et de leur mode de vie. Dans la mesure où la conception de l'espace n'est pas uniquement projection d'objets géométriques, mais bien d'objets géographiques planifiés et destinés à des usages, donc à des usagers, elle est également institutrice de fonction sociale. L'action de planification, comme celle de la réalisation matérielle, traduit donc des relations d'acteurs aux intérêts et aux moyens divers qui conditionnent la matérialité des espaces.

L'espace conçu est ainsi régi par des conditions juridiques et normatives qui correspondent à une organisation institutionnelle et sociale de la production matérielle de l'espace. En ce sens, il est nécessairement teinté d'idéologie (Lefebvre 1974), de principes moraux, bref de valeurs qui s'affirment à la fois matériellement, mais aussi au sein des institutions qui le régissent. Pourtant, dans les sociétés contemporaines, la conception de l'espace tend à être constamment objectivée, naturalisée comme s'il s'agissait d'une science (Ibid.). De ce fait, elle fait l'objet d'une expertise particulière qui révèle des acteurs spécifiques. C'est en effet l'espace des architectes, urbanistes, juristes, ingénieurs, des élus…, qui opèrent des découpages géométriques de l'espace et qui l'aménagent selon des plans spécifiques. En ce sens, l'espace conçu est nécessairement l'expression d'un pouvoir de quelques-uns puisque la modification durable de l'espace matériel n'est pas une décision ou une compétence partagée par le plus grand nombre et que, même objectivé, elle est la traduction de normes et de valeurs qui ont évolué dans l'histoire et qu'il s'agira de révéler puis d'analyser.

Les représentations de l'espace ou la projection idéelle des sociétés

Au-delà de formes matérielles, l'espace est également l'objet de projections symboliques à travers un ensemble de signes de différentes natures : images, discours, récits, etc. Nous parlerons ici, au sens large de représentations de l'espace, c'est-à-dire de visions où se mêlent « imaginaire et symbolisme » (Lefebvre, 1974) de l'espace tel qu'il fut, qu'il est et tel qu'il sera. Par essence, la représentation est subjective et ne peut se réduire à une simple description voire, à un calque d'un espace préexistant. Il convient d'y analyser une action humaine, plus qu'une information objective. En tant qu'intervention idéelle de la société sur l'espace, l'analyse des représentations de l'espace permet de comprendre la manière dont il est décrit, projeté, idéalisé, etc. par les sociétés.

En effet, les représentations ne sont pas seulement discours descriptifs ou explicatifs sur l'espace. En le définissant, en lui donnant une fonction (sociale, familiale, individuelle), les représentations de l'espace deviennent instituantes car elles participent à faire exister l'espace social. Elles guident à la fois sa conception matérielle et ses appropriations sociales. Ces projections, parfois contradictoires, circulent puis influencent les perceptions que l'on a d'un espace donné, la manière dont on se reconnaît en lui ou qu'au contraire on le rejette. Ces représentations peuvent avoir pour objectif d'informer, de convaincre ou d'affirmer, de démontrer voire d'imposer un rapport spécifique à l'espace ou un certain modèle imaginaire. De ce fait, la production et la diffusion de représentations de l'espace, en tant qu'enjeu de définition du réel, peuvent devenir des stratégies d'acteurs. Ces dernières peuvent émaner à la fois du pouvoir (institution d'une fonction spécifique à un espace, marketing territorial, stigmatisation d'un espace et d'une population, etc.) mais aussi de l'ensemble des groupes sociaux et des individus qui produisent des discours plus ou moins audibles sur l'espace et son histoire. Ainsi, tout autant que la conception matérielle de l'espace, sa représentation idéelle est chargée de normes et de culture, donc de valeurs et d'idéologie.

Là encore, il existe des inégalités de pouvoir importantes entre les classes sociales qui ont un accès différencié aux conditions de production et de mise en circulation des représentations et des discours, ainsi qu'à la valeur qui leur sont socialement attribués (Bourdieu, 1982). Ainsi, le signifiant revêt souvent une importance toute aussi forte que le

signifié car il permet d'avoir accès aux producteurs du discours et de la représentation à travers le médium (documents d'urbanisme, publicités immobilières, articles de presse, slogans de manifestation, etc.). Capter l'origine de ces représentations, c'est ainsi affirmer que comme l'espace conçu, les représentations de l'espaces sont socialement situées. Elles sont fonction d'un contexte social et culturel de locution, reposant sur des acteurs aux intérêts souvent contradictoires, qui ne doit pas échapper à l'analyse au risque d'une approche trop idéaliste des images et des discours qui tendrait à les extraire de leurs conditions d'énonciation. Ainsi, dans les processus de développement urbain, nous nous intéresserons aux rôles de ces représentations et de ces récits dans les stratégies d'influence idéologique des acteurs, dominants ou contestataires, qui les mobilisent comme des « *moyens pour imaginer le futur d'un lieu* » (Mace et Volgmann, 2017, p. 806). De même, l'urbanisme, devenu communicationnel (Nicolas et Zanetti, 2013) implique désormais la construction d'une histoire convaincante sur le futur de l'espace qui puisse agir comme « *catalyseur du changement* » (Mace et Volgmann, 2017, p. 806).

Enfin, les mouvements de circulation de ces représentations entre acteurs, à différentes échelles, jouent un rôle important dans les mutations des espaces urbains contemporains. À travers l'analyse de réseaux d'intersubjectivité, ces circulations permettent de comprendre les conditions concrètes de l'intégration locale de certaines images, de certains modèles urbains (Peyroux, 2012). Bref de déterminer la puissance de certaines représentations et imaginaires urbains et d'en qualifier ainsi l'influence concrète sur les acteurs locaux comme sur la production matérielle des espaces urbains.

Les pratiques spatiales ou l'espace approprié

À la croisée des processus matériels et idéels de conception et de représentation de l'espace, les pratiques spatiales sont fondamentales pour comprendre l'organisation des sociétés. Ces pratiques traduisent en effet concrètement les manières dont les individus et les groupes sociaux se comportent et se répartissent, c'est-à-dire la façon dont ils occupent l'espace ainsi que les usages et activités qui découlent de ces occupations. Les pratiques spatiales traduisent donc le vécu des individus et des groupes, leur quotidienneté, leurs réseaux de mobilité, de fréquentations, etc. (Lefebvre, 1974). Ces pratiques de l'espace peuvent être

instituées par des normes sociales, d'autres individus ou groupes sociaux (lieux de travail, de consommation, de passage, etc.), ou autonomes. Elles ne se définissent pas comme un rapport individuel à l'espace, mais bien au regard d'une organisation sociale dans son ensemble. De même, si toute pratique humaine est nécessairement située (Di Méo, 1999) c'est-à-dire fixée au sol, les pratiques spatiales sont à la fois fonctions et enjeux de la définition des modes de vie individuels et collectifs et donc de l'interaction des groupes entre eux.

Les actions d'occupation de l'espace en vue d'y développer des pratiques, qu'elles correspondent à des besoins (reproduction biologique ou sociale) ou à des désirs (activités récréatives, etc.), sont ainsi des processus d'appropriation de l'espace (Ripoll et Veschambre, 2006), dans le sens où ce dernier est adapté de fait à un certain usage (défini soi-même ou déterminé par d'autres), dont la réalisation contribue (même temporairement) à définir l'espace social en lui-même. De ce fait, la pratique spatiale est une appropriation de l'espace également au sens où l'on prend possession, au moins temporairement, d'un espace qui devient consacré à une pratique précise, ouverte à un groupe précis, plus ou moins étendu. En ce sens, c'est donc l'expression d'un pouvoir sur l'espace, même si ce dernier n'est pas nécessairement exclusif et qu'il est borné dans le temps.

L'analyse des processus d'appropriation de l'espace doit donc, peut-être plus encore que les deux autres dimensions, être centrée sur l'étude des acteurs et des groupes sociaux et de leur rapport entre eux par l'intermédiaire de l'espace (Ibid.). En effet, si deux corps ne peuvent se trouver simultanément exactement (strictement) au même endroit et au même moment (Di Méo, 1999), le fait de prendre possession d'un espace traduit une exclusivité dans l'usage qui dévoile en creux des processus d'exclusion, ou en tous cas de hiérarchisation de certaines pratiques et des groupes sociaux qui s'y rattachent. Ces « *inégalités dans l'accès, l'occupation, l'usage et la jouissance des différents lieux de vie, qui par ailleurs ne se valent pas* » (Ripoll et Veschambre, 2006, p. 302) représentent un enjeu fondamental d'une étude sur les processus de valorisation de l'espace urbain, ainsi que pour opérer une synthèse entre l'étude des actions de conception et de représentations de l'espace. C'est en effet dans la mesure où ces actions représentent des facilitations, voire des conditions nécessaires (institution d'une fonction à un espace par le processus de conception, de publicité faite à certaines pratiques par une action de représentation) pour certaines appropriations ou au contraire des contraintes, des barrières, pour

d'autres (propriété privée qui traduit une appropriation juridique, donc des pratiques exclusives, barrière physique interdisant l'entrée d'un espace, contraintes liées au prix du foncier et de l'immobilier, etc.) que les deux autres modalités de projection des sociétés sur l'espace seront principalement étudiées dans ce travail.

L'espace en train de se faire : une interpénétration constante entre ces trois modalités

Nous opérons ici une distinction analytique entre trois modalités de projection des sociétés sur l'espace : la conception, la représentation et l'appropriation. Empiriquement, cette distinction permet, dans un premier temps, de questionner indépendamment les différentes dynamiques à l'œuvre dans le processus concret de dévalorisation/revalorisation de certains espaces urbains et de discerner les différents enjeux sociaux à l'œuvre dans ces contextes. Ces processus ne sont pas pensés comme des outils d'autonomisation des différentes formes d'intervention sur l'espace mais comme des portes d'entrée vers les actions et les acteurs qui entrent en jeu au travers de ces différentes modalités. En effet, ce n'est pas tant l'espace comme objet conçu, représenté ou approprié qui nous intéresses ici, que les actions de conception, de représentation et d'appropriation et la manière dont ces modalités interagissent dans un processus plus large de mutation de certains espaces locaux. Ces trois modalités devront être pensées en constantes interactions les unes avec les autres, chacune agissant comme une condition de l'autre et réciproquement. C'est la synthèse entre l'étude de ces trois formes (Lefebvre, 1974) qui permet de définir l'espace social dans son ensemble et ses évolutions. Enfin, il s'agira également de caractériser les interactions entre ces trois dimensions, en tant que configurations socio-historiques particulières de l'organisation des sociétés.

1.2. L'espace comme produit, la ville comme système de production

Pour saisir les mécanismes particuliers qui président aux évolutions des villes contemporaines, il convient désormais d'interroger les interactions entre ces trois dimensions générales de l'espace (conception, représentation et appropriation), en tant que génératrices de configurations socio-historiques particulières de l'organisation des sociétés. Comme nous l'avons souligné précédemment, les modalités de l'espace social sont déterminées par des normes économiques, juridiques et culturelles, bref des valeurs qui se retrouvent à la fois dans les formes concrètes de l'espace social et dans l'organisation institutionnelle, sociale et

politique qui concourt à leur formation. Plus que l'addition de pratiques individuelles de conception, de représentation, d'appropriation, l'espace social bien construit par une action systémique des sociétés humaines, c'est-à-dire qu'il est « ***un produit social*** **»** (Lefebvre, 1974, p. 35). Selon ce dernier, cette action de production de l'espace a toutefois plusieurs dimensions et implications qu'il convient de discuter car elles entraînent à penser l'espace ainsi produit de plusieurs manières déterminantes dans les questionnements qui animent cette recherche sur portant la formation et la hiérarchisation des valeurs urbaines.

L'espace comme un bien ou une marchandise

Au sens économique, la définition de l'espace comme un produit, c'est-à-dire comme un objet qui pourrait être utilisé et échangé, apparaît immédiatement à l'analyse. En effet, la construction et l'aménagement relèvent d'une activité qui se traduit par la création de biens ou de services propres à satisfaire les besoins individuels ou collectifs. L'espace peut être vendu et consommé, devenant une marchandise qui peut prendre différentes formes (parcelles foncières, objets immobiliers, localisations industrielles, etc.). En tant que produit, l'espace est issu d'un processus de production. L'aménagement constitue une forme de mise en rapport du capital et du travail, dans le sens où les moyens financiers qui servent à la production de l'espace sont confrontés au flux des personnes qui interviennent dans cette construction. La production de l'espace est donc indissociable de savoir-faire professionnels, de techniques de travail, etc. (Adam, 2016) c'est-à-dire d'un procès de travail (Marx, 1978 [1872])[1] et d'un ou plusieurs objectifs fixés par des commanditaires dont le but est de générer une plus-value quantifiable en valeur marchande (promoteurs immobiliers, entrepreneurs du bâtiments, etc.) ou en valeur d'usage (travaux publics notamment), c'est-à-dire un procès de valorisation (Ibid.)[2].

En tant qu'objet géographique aux formes de plus en plus standardisées et répétitives, la ville apparaît exemplaire de cette activité de production. Elle en est un résultat spécifique dans lequel se mêlent acteurs politiques, architectes, maître d'œuvre et maître d'ouvrage, etc., intérêts publics et privés. De plus, l'augmentation de la demande liée à l'augmentation démographique mondiale et à la toujours plus grande concentration des populations et des

[1] Voir *Le Capital*, Livre 1, chapitre VI : *Résultats du procès de* production et chapitre IX : *Le taux de la plus-value.*
[2] Voir *Le Capital*, Livre 1, chapitre VI : *Résultats du procès de* production et chapitre VII : *La production de la plus-value absolue.*

activités dans les aires urbaines, fait de la ville un produit en constante évolution et un marché en constante extension consacrant ainsi la production urbaine comme un domaine primordial de l'accumulation de valeur dans l'économie contemporaine (Harvey, 2011). Comme un système productif à visée économique, la production est régulée par des logiques d'appels d'offre, de contrats, de codes et de lois garantissant une légalité et une légitimité du processus de production de cette matérialité urbaine et une conformité du produit fini à un certain nombre de normes (environnementales, architecturales, sécuritaires, etc.). Les acteurs de la production urbaine arbitrent entre ces différentes logiques institutionnelles et juridiques pour rentabiliser leurs activités d'aménagement en se voyant attribuer des opérations susceptibles de générer de la valeur d'usage ou marchande, grâce à la commande publique ou, grâce à une forte demande privée (Citron, 2017).

Dans cette acception de la production, la conception de l'espace est ainsi fabrication d'objets spatiaux destinés à répondre à des besoins formulés ou non. De même, en créant une offre, l'espace conçu détermine certaines pratiques d'appropriation qui découleront directement de l'usage prévu par les concepteurs de l'objets (routes, espaces d'habitation, bâtiments publics, etc.). Les représentations de l'espace agissent ici comme des outils de communication destinées à promouvoir ou à informer sur les objets ainsi produits, une manière de mettre en avant le produit et de créer « *une plus-value symbolique* » (Fourny, 2008, p. 117) qui agira comme facteur de localisation, c'est-à-dire vecteur d'achat du produit spatial. La production et la diffusion de représentations sur certains espaces stratégiques a ainsi vocation à influencer les comportements des éventuels consommateurs pour les porter vers des produits spécifiques comme certaines villes (Poirot, et Gérardin, 2010), logements (Collet, 2012), lieux de consommation ou de vacances (Gravari-Barbas, 1999), ou encore zones de localisation industrielle (Mérenne-Schoumaker, 2002), etc. Enfin, l'appropriation de l'espace apparaît comme un accès au produit et une jouissance de l'utilisation ou de la consommation de ce dernier. Elle peut prendre la forme d'une accession exclusive et plus ou moins durable à la matérialité de l'espace, à travers un contrat de location ou de propriété (Ripoll et Veschambre, 2006) ou une accession temporaire, payante ou non.

L'espace comme système de production/reproduction

Cependant, parce qu'elle est le support d'un ensemble de pratiques, de représentations, d'enjeux et de rapports sociaux, la production de l'espace ne peut pas être réduite à sa simple

dimension matérielle. Lorsque l'on produit la ville, on est influencé par un ensemble de pratiques et de représentations socialement orientées. Le but d'une opération d'aménagement réside rarement dans sa matérialité elle-même, mais bien dans la production de processus sociaux qui influencent et conditionnent les pratiques et les représentations de cet espace matériel.

Ainsi, lorsque l'homme produit l'espace, plus qu'un simple objet, il produit ses propres conditions d'existence sociale. La production de l'espace est donc *in fine* production de la société. Ainsi, selon Lefebvre, l'espace est plus qu'une simple marchandise. C'est aussi un « *moyen de production […] qui produit comme tel, ne peut ni se séparer des forces productives, des techniques et du savoir, ni de la division du travail social, qui le modèle, ni de la nature, ni de l'État et des superstructures* » (Lefebvre, op cité, p. 102), c'est-à-dire de toute relation sociale. En ce sens, c'est donc aussi un moyen de reproduction.

En effet, comme nous l'avons montré plus haut, l'appropriation, la conception et la représentation de l'espace social participent à le redéfinir en tant que tel, donc à le reproduire. Ces trois modalités de la projection humaine sur l'espace, c'est-à-dire l'espace social, sont donc à la fois produites et productrices (Adam, 2016). De ce fait, la production de l'espace n'est pas uniquement la mise en rapport d'un capital économique et d'un travail (sur le modèle de la relation entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre), mais aussi la matérialisation des relations sociales dans leur diversité, donc pas nécessairement économiques (vie quotidienne, pratiques familiales, amicales, associatives, militantes, etc.). Elle est modelée par d'autres formes de capitaux : symboliques, culturels, sociaux, (Bourdieu, 1979) qui le transforment et le reproduisent. Ainsi, l'espace urbain, n'est pas uniquement l'espace de massification de la mise en rapport de la force de travail et du Capital. Il est aussi une interface des évolutions culturelles qui agissent aussi sur la production de l'espace. Cette production imbrique donc aussi bien l'espace marchandise que la reproduction biologique, celle de la force de travail et celle des rapports sociaux (Plassard, 1999). Plus encore qu'un produit, la ville devient alors *un système de production* dans son ensemble qui contient tous les aspects de la reproduction de la vie économique et sociale et dont le but est de créer ou d'améliorer sans cesse les conditions de la production (Lefebvre, 1968). L'espace social devient alors une porte d'entrée vers l'analyse des rapports de production, c'est-à-dire des antagonismes (rapports de domination) et des compromis (coalitions) entre les groupes sociaux qui se structurent et de se recomposent dans l'espace, le transformant en retour (Hérin, 2015 ; Rousseau, 2015).

Analyser le processus de production de l'espace c'est donc tenter de saisir les logiques qui président à l'organisation de rapports sociaux dans des configurations historiques données. L'espace n'est pas considéré comme une donnée préexistante, et donc objectivé, neutralisé, mais bien comme une base du système de production sociale, c'est-à-dire de l'ensemble des rapports de production qui constituent « *la structure économique de la société, la base concrète sur laquelle s'élève une superstructure juridique et politique et à laquelle correspondent des formes de conscience sociales déterminées* » (Marx, 1869, p. 14)[3]. Ainsi, en tant que système de production et de reproduction de la vie matérielle, la production de l'espace est une porte d'entrée primordiale pour interroger l'évolution des sociétés, des institutions qui les caractérisent et des représentations et idéologies qui les traversent et les constituent.

La production de l'espace : un miroir de l'organisation des sociétés

Pour Lefebvre, définir l'espace comme une production sociale, c'est-à-dire une activité régie par des pratiques, des représentations, des normes, et des institutions spécifiques construites par l'histoire, conduit le chercheur à se poser plusieurs questions qui donnent sa force analytique au concept de production : « *qui produit ? Quoi ? Comment ? Pourquoi et pour qui ?* » (Lefebvre, 1974, p. 84). De même, constater que l'espace est produit en fonction de rapports sociaux de production - par essence en constantes contradictions et reconfigurations (lutte de classe) – et qu'il les influence en retour, conduit l'auteur à énoncer une thèse qui a constitué le point de départ théorique de notre travail : « *chaque société (donc chaque mode de production avec les diversités qu'il englobe) produit un espace, le sien* » (Ibid. p. 40). En effet, en tant que produit, l'espace traduit une certaine configuration historique des forces productives qui se traduit par des formes matérielles, des représentations et des formes d'appropriation spécifiques.

Ainsi, et souvent sans se référer à la dimension productive, de nombreux chercheurs, s'accordent depuis longtemps sur la fécondité analytique de la dialectique entre étude des formes de l'organisation des espaces géographiques et organisation économique et sociale des sociétés. Ces approches permettent notamment d'appréhender l'évolution des pratiques

[3] Voir la préface de *contribution à la critique de l'économie politique :* https://www.marxists.org/francais/marx/works/1859/01/critique.pdf

économique et des modes de vie sur le temps long (Braudel, 1979) ou de mettre en relation les transformations de la mondialisation capitaliste (Dollfus, 2000 ; Carroué, 2015), au travers des processus d'intensification des flux et des réseaux d'informations de biens et de marchandises, de métropolisation, etc. avec des dynamiques de division internationale du travail, de circulation de représentations culturelles collectives et des inégalités sociales (Harvey, 2008). Cet exemple de la mondialisation contemporaine est paradigmatique du rôle joué par les modes de production dans la transformation des espaces.

En France, l'étude des liens entre l'évolution des modes de production et la production d'espaces urbains spécifiques a fait l'objet de nombreuses études, notamment sur l'organisation spatiale de l'économie industrielle fordiste entre la seconde guerre mondiale et la fin des années 1980. Ces études permettent d'identifier plusieurs évolutions du mode de production capitaliste, et donc plusieurs phases de reconfiguration des espaces sociaux. De nombreux travaux se sont ainsi intéressés à la production de l'espace usinier et aux rôles joués par le développement industriel dans l'aménagement des espaces urbains, dans leurs gouvernances et dans la production de modes de vie ouvriers spécifiques aux modes de production paternaliste (Frémont, 1982 ; Edelblutte, 2010) ou monopoliste d'État (Castells et Godard, 1974 ; Lipietz, 1977).

Manuel Castells et Francis Godard faisaient ainsi en 1974 le lien entre les dynamiques économiques de standardisation, de massification et d'interdépendances des réseaux de la production économique et les politiques d'urbanisation menées par l'État dans la ville de Dunkerque. Les auteurs montraient que ces politiques étaient principalement axées sur la production de réseaux de communication, de nouvelles cités ouvrières et d'infrastructures de consommation destinées à externaliser la reproduction de la force de travail au profit de l'industrie métallurgique, stratégique pour l'économie nationale française de l'époque. De manière plus théorique, mais prenant en compte l'ensemble des modalités de production de l'espace social, Henri Lefebvre observe les rapports intimes entre l'industrialisation, l'urbanisation et la transposition des préceptes de la production des lieux de travail sur celle des lieux d'habitation. Il opère une critique de l'espace « *technocapitaliste* » issu d'une conception fonctionnaliste et bureaucratique de la ville qui découle d'un mouvement d'hyper rationalisation commencé dans les années 1920 avec Le Corbusier et ensuite dans l'édification

de villes-usines et de cités ouvrières. L'auteur dénonce ensuite une marchandisation de la ville et un triomphe de l'espace conçu sur l'espace vécu dont témoignerait la faiblesse de la production symbolique dans les villes capitalistes de l'ère industrielle (Lefebvre, 1974).

Ces approches, souvent issues de la sociologie urbaine ou de l'économie spatiale, se caractérisent par une primauté donnée aux facteurs directement tirés des préceptes fonctionnels du capitalisme, ce qui conduit nombre de ces auteurs à peu développer les conséquences de ces modes de production de l'espace sur les représentations et les appropriations concrètes. Sans remettre en cause l'importance des facteurs économiques structurels dans la production des espaces sociaux, la géographie sociale française des années 1980 opère cette jonction en analysant la manière dont les groupes sociaux se représentent et pratiquent ces espaces (Frémont, 1999, [1976]). Ils complexifient ainsi le concept de mode de production de l'espace en y intégrant les rapports sociaux localisés – spécifiques et hérités des modes de production précédents – les mouvements de résistances locaux etc. Ces approches ont toutefois eu tendance à opérer une trop forte autonomisation des contextes locaux au détriment d'une analyse du rôle des superstructures dans la production de l'espace social, au point d'abandonner progressivement le concept de production de l'espace dans les années 1990, au profit de celui de territoire, à la définition mouvante et beaucoup moins définie.

Au prisme de la redécouverte d'Henri Lefebvre, l'approche par la production de l'espace s'est largement développée dans la géographie états-unienne à partir du début des années 1990 (Molotch, 1993 ; Smith, 2008 ; Harvey, 2010, entre autres). Ces approches reprennent la critique de Lefebvre pour analyser les dynamiques d'urbanisation du capitalisme depuis le milieu des années 1980 et le tournant néolibéral (Harvey, 2014a). Ces auteurs se concentrent sur le rôle joué par la production d'espaces géographiques inégaux, entre les différentes régions du monde, entre les villes et au sein des villes, dans le processus d'accumulation du capital transnational (Smith, opus cité ; Harvey, 2008). Cette dynamique a ainsi tendance à faire de l'espace un outil de domination et de contrôle social de plus en plus important au service des intérêts spéculatifs capitalistes (Ibid.). Ces auteurs insistent sur l'éclatement progressif des lieux de pouvoir et le renforcement des ségrégations intra-urbaines entraînant une dépossession des classes populaires des espaces urbains, restreignant leur accès aux services, transformant chez certains auteurs les injustices sociales en injustices spatiales (Soja, 2009). Enfin, cette tendance à l'éclatement des conditions sociales, renforcée par la mondialisation, aurait pour effet de renforcer les antagonismes de classes à l'échelle urbaine entre ceux qui possèdent un pouvoir

sur la production de l'espace et ceux qui en sont exclu (Harvey, 2012), antagonismes qui tendraient à être masqués par l'invention « *du piège du territoire* » (Brenner et Elden, 2009), censé affirmer une unité sociale et spatiale que contredit pourtant une approche en termes de production. Toutefois, si la majorité des auteurs de cette tendance critique états-unienne identifient ces changements dans les modalités de la production de l'espace à la montée en puissance d'un nouveau système d'accumulation, le néolibéralisme, ces approches sont largement centrées sur les ruptures dans la gouvernance des espaces urbains l'isolant ainsi de l'espace social ainsi produit (dans ses trois modalités), ce qui, à notre sens, a tendance à reproduire les limites de la critique française du fonctionnalisme des années 1970 et 1980 en évacuant trop rapidement l'analyse du poids de l'émergence du néolibéralisme sur la production de représentations et de formes d'appropriation de l'espace.

Interroger la production de l'espace urbain contemporain dans ces trois dimensions

Penser l'aménagement urbain comme une production sociale de la ville conduit donc à chercher à identifier les logiques d'instrumentalisation de l'espace comme bien ou marchandise dans l'optique d'en dégager une plus-value que nous chercherons à caractériser. Toutefois, identifier les logiques de production et de reproduction sociale à l'œuvre à travers la production urbaine doit nous entraîner à adopter une approche plus large du rôle de la production des espaces locaux en cherchant à identifier ce que ce processus traduit en termes d'organisation des rapports productifs, c'est-à-dire des modes de vie des individus et des groupes sociaux dans un système d'accumulation spécifique. Pour ce faire, il est nécessaire d'analyser les trois modalités de la production et de la reproduction de l'espace social, c'est-à-dire autant l'organisation institutionnelle de conception de l'espace que les représentations et les logiques d'appropriation, parfois contradictoires, voire antagonistes, que le système d'accumulation génère et qui peuvent le reconfigurer localement. Ainsi, plus qu'un calque monolithique, le système d'accumulation néolibéral dont nous allons discuter sert plutôt de matrice d'analyse des évolutions locales du processus de production urbaine.

1.3. Néolibéralisme et production de l'espace urbain : un champ de recherche en construction

Les années 1980 sont souvent identifiées comme celles de la montée en puissance du néolibéralisme à l'échelle mondiale. Ses principes politiques se sont largement imposés suite à la crise d'accumulation du Capital dans les années 1970 et à la conversion des États-Unis de Ronald Reagan et du Royaume-Uni de Margaret Thatcher (Béal et Rousseau, 2014) à cette doctrine politique de dérégulation, de libéralisation économique et de stabilité monétaire qui a entraîné une réduction des capacités d'action des États et des pouvoirs publics. Si cette notion a pris une importance considérable dans le jeu politique contemporain, le terme de néolibéralisme étant souvent employé par les mouvements de gauche pour dénoncer les dérives du capitalisme contemporain, elle peine toutefois à s'imposer comme un concept incontournable pour la géographie et pour les sciences sociales françaises en général (Didier, 2016). La notion fait pourtant l'objet de nombreuses productions scientifiques, sous l'impulsion de géographes états-uniens à partir du début des années 2000, puis de certains politistes et géographes français depuis le début des années 2010, qui nous apparaissent très utiles pour éclairer les formes de production de l'espace urbain contemporain. Les lignes qui suivent ont pour vocation de résumer les différentes approches du néolibéralisme pour en comprendre les enjeux pour la production des espaces locaux.

Le néolibéralisme comme projet politique : un outil de compréhension incomplet

Le néolibéralisme est souvent considéré comme un système idéologique de régulation économique à l'échelle mondiale. Cette théorie, développée depuis les années 1950 avec la création de la société du Mont-Pèlerin, vise à la fois à combattre la montée des systèmes collectivistes et des systèmes de régulation interventionnistes du capitalisme de la seconde moitié du XX^{e} siècle (Dardot et Laval, 2009). Elle consacre la libération des marchés et des actions économiques individuelles comme garante de la liberté et du bien-être des individus et critique les interventions publiques dans le domaine économique, les considérant comme arbitraires, inefficaces voire liberticides. Depuis les années 1980, cette théorie s'est progressivement imposée dans le monde entier comme un système de dérégulation des marchés du travail, une adoption des politiques de l'offre et de stabilité monétaire et budgétaire à l'échelle mondiale. Ces politiques économiques, visant à recréer les conditions d'accumulation

du Capital, ont partout entraîné un accroissement des inégalités de revenus et de patrimoine entre les classes capitalistes et les catégories populaires ainsi qu'une destruction des structures de régulation issues des périodes précédentes qui garantissaient l'accès à l'emploi, aux services publics et aux solidarités collectives (syndicats) dans les pays les plus développés (Peck et Tickell, 2002). Ce caractère inégalitaire a conduit de nombreux acteurs scientifiques et politiques à dénoncer la brutalité des méthodes néolibérales et à analyser le néolibéralisme comme un projet de classe à l'échelle mondiale destiné à *« restaurer le pouvoir des élites économiques* » (Harvey, 2014a, p. 39).

Plusieurs géographes américains analysent deux moments dans la mise en place de ce projet néolibéral. Le moment de destruction ou « *roll-back néolibéralism* » et le moment de création ou « *roll-out néolibéralism* » (Brenner et Theodore, 2002 ; Peck et Tickell, 2002). À l'échelle globale, la phase de destruction est identifiée, à partir du milieu des années 1980, comme le moment de dérégulation des marchés (financiarisation, abaissement des barrières douanières, des marchés du travail, etc.) et de « réforme » rapide des institutions, des politiques redistributives, de protection sociale et des relations sociales qui caractérisaient le fordisme[4]. Cette phase visait surtout à détruire le système de régulation fordiste précédent, considéré par les élites économiques des années 1980 comme responsable de la crise d'accumulation du Capital. Dans un second temps, et face à l'instabilité économique créée par la phase de destruction, tantôt qualifiée de « *loi de la jungle* » (Peck et Tickell, 2002) ou de « *stratégie du choc* » (Klein, 2008), la phase de création vise à installer de nouvelles politiques de régulation censées accompagner l'accumulation néolibérale. Ces dernières sont basées, entre autres, sur une atomisation des conditions sociales et salariales, d'une relocalisation des échelles de décisions politiques et économiques à des niveaux infranationaux, (Béal et Rousseau, 2008), sur une financiarisation progressive de l'économie et sur une régulation concurrentielle des entreprises et des espaces locaux[5]. Ainsi, loin de consacrer la fin de l'action publique comme l'affirmait le projet idéologique initial, la phase de création a plutôt consisté dans la mise en oeuvre d'un programme de régulation institutionnelle et de formes d'interventionnisme proprement néolibérales dont la conséquence est de donner à l'action publique un rôle d'appui ou d'impulsion aux dynamiques de marché (Peck et Tickell, 2002) « *tournées vers une marchandisation progressive de toutes les sphères sociales* » (Colombo et Porcu, 2014, p. 1).

[4] Voir Brenner et Théodore, 2002, pages 364 à 366
[5] Ibid.

Ces deux grands moments de destruction et de création, « *dialectiquement liés mais analytiquement distincts* » (Brenner et Theodore, 2002, p. 362), seront d'une utilité importante dans l'analyse que nous mènerons sur les processus de dévalorisation/revalorisation des anciens espaces industriels, car ces deux processus semblent agir en miroir, voire se confondre complètement.

Les théoriciens de cette approche analysent également les conséquences locales de ces deux phases. À l'échelle urbaine, la phase de destruction[6] se caractérise notamment par l'application de règles d'austérité budgétaire par les gouvernements locaux, ainsi que par le démantèlement des anciens régimes de régulation locaux, des institutions bureaucratiques d'urbanisme et de gestion des services urbains, ainsi que des politiques de planification des états-centraux au profit d'une privatisation (ou d'une délégation de service public) des services et des réseaux urbains. Enfin, les quartiers ouvriers, vestiges du mode de régulation keynésien, sont progressivement détruits au profit d'un urbanisme spéculatif.

Les grands principes de régulation économique concurrentielle de la phase de création se traduisent à des échelles plus fines[7] par la mise en place d'un environnement macro-local contraignant qui joue « *un rôle décisif dans la construction des règles de la concurrence interlocale en façonnant les paramètres mêmes de mesure de la compétitivité régionale, de la politique publique, de la performance des entreprises ou de la productivité sociale* » (Peck et Tickell, 2002, p. 40). À l'échelle urbaine, le néolibéralisme se traduit ainsi par une recomposition des régimes institutionnels au profit d'une gouvernance entrepreneuriale (Harvey, 1989). Les régimes locaux, agissent sur des ressources propres de plus en plus limitées et multiplient les partenariats public/privé censés servir des objectifs d'attractivité de l'espace urbain pour les capitaux économiques (entreprises, tourisme…). Les régimes urbains deviennent alors directement des acteurs de marché en compétition les uns avec les autres ce qui entraîne une plus forte standardisation des espaces et des politiques de production urbaine, c'est-à-dire des référentiels de revalorisation, notamment autour de grands modèles urbains qui circuleraient de manière relativement indifférenciée (Reigner et al, 2013). La production urbaine néolibérale serait alors avant tout à comprendre comme un outil au service d'une classe relativement désincarnée, composée « *d'investisseurs nationaux et internationaux soucieux de maximiser les profits escomptés* » (Pollard et Halpern, 2013, p. 2). Les espaces ainsi produit

[6] Ibid., pages 369 à 372
[7] Ibid.

deviennent alors tendanciellement élitistes, l'enjeu étant désormais d'afficher une image urbaine rassurante pour les investisseurs et engageante pour les consommateurs potentiels.

Ainsi, à cette échelle d'analyse, le néolibéralisme apparaît comme un système d'accumulation dans lequel la ville joue un double rôle. Premièrement, le mouvement d'urbanisation à l'échelle mondiale crée d'importantes opportunités d'investissement et de rente (immobilière notamment) donnant un nouveau débouché spéculatif au surproduit du Capital (Harvey, 2011). Deuxièmement, et comme le montre David Harvey dans son analyse pionnière de la néolibéralisation du New-York des années 1970/1980[8], cela permet d'imposer les principes de la concurrence et de l'économie de marché dans un secteur jusqu'ici largement dominé par les investissements publics, les instabilités politiques liées aux alternances municipales et par les monopoles de grandes firmes ancrées localement.

Le néolibéralisme, considéré uniquement comme un phénomène macro-économique et géographique, apparaît alors comme un projet politique avancé de reconfiguration du capital économique et financier transnational qui a pour effet de placer l'ensemble des systèmes institutionnels à différentes échelles (États, régions, régimes urbains) dans un grand « *marché des lieux* » (Dollfus, 2000) où l'ensemble des acteurs sont contraints de jouer un jeu concurrentiel qui se traduit par une homogénéisation normative et parfois coercitive des pratiques et des formes urbaines. Cet environnement agit comme une forme de « *régulation par la valeur* » (Peck et Tickell, 2002, p. 40) renforcée par l'importance des images urbaines et l'intensification de la mobilité des capitaux économiques entraînée par les formes contemporaines de la mondialisation capitaliste (Harvey, 2008).

Toutefois, si cette approche macro-géographique du néolibéralisme garde une forte valeur analytique pour comprendre les grandes tendances qui structurent les environnements institutionnels et économiques de la production urbaine contemporaine, notamment le processus de destruction économique et la dérégulation institutionnelle qui fait suite à la destruction des systèmes de régulations antérieurs (phase *roll-back* du néolibéralisme), elle ne permet pas de comprendre les processus concrets de fixation de la valeur dans les espaces locaux et expliquent souvent les différenciations spatiales par la seule nécessité structurelle du capitalisme de produire des espaces géographiques inégaux.

[8] Voir Harvey, 2014a, pages 76 à 80

Cette difficulté à saisir l'hétérogénéité des valeurs mobilisées par les acteurs locaux (Tiano, 2010) est souvent pointée par certains chercheurs comme une limite à la portée analytique du concept de néolibéralisme. En effet, le postulat d'une imposition uniforme d'un néolibéralisme structurel à la grande majorité des contextes locaux a tendance à mener à une homogénéisation *a priori* des régimes de justifications convoqués par les acteurs de la production urbaine. Les modèles urbains à la mode comme la ville créative ou la ville durable ne deviendraient alors que des traductions localisées des intérêts de la classe capitaliste mondiale, destinées à dissimuler le caractère fondamentalement mercantile de la production des espaces urbains contemporains au travers d'images publicitaires désirables pour des parties de la population éliminant au passage la généalogie de ces modèles et l'analyse des processus concrets de leurs implantations locales nécessairement incomplètes (Peyroux, 2012) et des rapports de force qui les sous-tendent. Ainsi, une telle approche conduit tendanciellement à postuler l'omniprésence du néolibéralisme sans être en mesure de le démontrer de manière toujours convaincante, facilitant les critiques de chercheurs qui ne voudraient y voir qu'un programme politique ordinaire (Brennetot, 2013) et non un concept opératoire.

L'analyse opérée par les tenants des approches macro-géographiques du néolibéralisme et, du caractère fondamentalement concurrentiel de la valorisation urbaine néolibérale, sous-entend pourtant une possibilité de distinction, donc une relative liberté d'action des régimes locaux. Mais en ne prenant pas en compte les rapports sociaux localisés, issus des formes institutionnelles économiques et culturelles hérités des systèmes de régulation antérieurs et la manière dont ils contestent, influent, transforment, voire renforcent l'environnement néolibéral (Theodore et Brenner, 2002), ces approches ne permettent pas de saisir les « *spécificités des trajectoires néolibérales localisées* » (Morange et Quentin, 2017, p. 5). Une fois les règles du jeu de la concurrence pour la valeur urbaine établies, ces dernières semblent aujourd'hui se caractériser, en Europe, par une autonomisation politique des acteurs locaux et une multiplication des régimes de valeur, apparemment fixés localement selon une logique de projet (Pinson, 2009) qui laisse la part belle aux négociations et aux coalitions locales au point d'apparaître parfois comme une forme de démocratisation de la production urbaine (Thomassian, 2009) alors que les tenants d'une analyse macro-géographique du néolibéralisme insistent le plus souvent sur son caractère anti démocratique comme conséquence de l'application des politiques néolibérales.

Le « néolibéralisme réellement existant » : un concept opératoire pour la géographie urbaine ?

Sans remettre en cause les analyses du caractère idéologique et de la diffusion internationale des politiques néolibérales, plusieurs chercheurs américains puis français proposent d'analyser les effets du néolibéralisme sur les espaces locaux comme un processus inégalement avancé de « néolibéralisation » des formes institutionnelles de la production de l'espace (Peck et Tickell, 2002). Cette lecture présente l'avantage de ne pas appliquer, aux transformations des espaces locaux une grille de lecture trop homogénéisante qui nierait les spécificités locales. Le résultat de ces processus, comme producteur d'espaces sociaux concrets, c'est-à-dire de configurations localisées du mode de production néolibéral qui offre donc la possibilité d'opérer empiriquement une géographie du néolibéralisme est caractérisé par les géographes américains Neil Brenner et Nik Theodore de « A*ctually existing neoliberalism* » (Brenner et Theodore, 2002). Dans leurs présentations du concept, les auteurs tentent de donner au libéralisme un contenu empirique pour la géographie en s'éloignant de la vision idéologique et macro-économique du néolibéralisme qui prévaut le plus souvent :

> *« In contrast to neoliberal ideology, in which market forces are assumed to operate according to immutable laws no matter where they are "unleashed," we emphasize the contextual embeddedness of neoliberal restructuring projects insofar as they have been produced within national, regional, and local contexts defined by the legacies of inherited institutional frameworks, policy regimes, regulatory practices, and political struggles »* (Ibid., 2002, p. 349).

Ces auteurs décrivent ainsi les moments structurels de destruction et de création comme de multiples processus de destruction/créatrice qui ne sont ni automatiques, ni complètement standardisés selon les espaces locaux, mais se heurtent à des résistances, à des compromis et à des adaptations par rapport aux systèmes hérités. C'est cette triple interaction entre processus de destruction, processus de création et les systèmes hérités qui fonde une géographie différenciée de ce qui est appelé ici « *actually existing neoliberalism* ». En effet, les analyses des processus globalisés, même les plus homogénéisants comme la mondialisation, ont montré que ces processus ne se substituaient pas aux régimes institutionnels locaux qu'ils les travaillaient et les reconfiguraient de l'intérieur. Comme ces autres processus, et loin de raisonnements parfois idéalistes, (au sens philosophique du terme) parce que hors-sols, pourtant contradictoires chez certains penseurs néomarxistes, le néolibéralisme est un processus « *qui*

génère ses contradictions et ses contre-tendances et qui existe sous des formes historiquement et géographiquement déterminées » (Peck et Tickell, 2002, p. 36). Ainsi, cette approche nous encourage à analyser le néolibéralisme comme une tendance qui vient déterminer plus ou moins fortement les systèmes de production de l'espace urbain dans leurs différentes dimensions. C'est-à-dire comme une rationalité ou une forme de « gouvernementalité » (Foucault, 2004) qui agence spécifiquement des comportements sociaux, des fonctionnements institutionnels ou des politiques publiques. Analytiquement, et à la suite de Michel Foucault, cette approche propose donc de considérer le néolibéralisme comme un ensemble de mécanismes imbriqués qui produisent un régime de contraintes impliquant la transformation progressive des institutions en acteurs de marchés, des politiques urbaines en politiques d'image, bref qui régulent la production de l'espace par une rationalité entrepreneuriale plus ou moins forte selon les lieux.

Une telle approche conduit donc à chercher et à analyser localement les systèmes de production urbaine pour en comprendre les formes d'adaptation et de contestation de la structure néolibérale, ainsi que d'analyser la manière dont elle influence, voire détermine, la production des espaces locaux. Et si de telles hybridations/contestations/impositions sont possibles, cela suppose d'identifier les acteurs, les groupes sociaux, les programmes urbains spécifiques, etc. qui participent à la circulation, à l'imposition, à l'hybridation ou à la contestation de la rationalité néolibérale et les effets de ces processus sur la conception, les représentations et les appropriations de l'espace. Dans la lignée de ces approches théoriques anglo-saxonnes de l'« *actually existing neoliberalism* », plusieurs études empiriques ont été menées par des géographes et des politistes français sur certains aspects de la production néolibérale des espaces locaux.

Certaines études identifient les influences néolibérales de certains modèles urbanistiques comme les *City Improvment District* (Peyroux, 2012) ou certaines politiques publiques d'organisation de grands événements internationaux ou d'attraction touristique (Jacquot, 2007) et s'attachent à analyser les circulations de ces modèles et les manières dont ils se transfèrent et sont adaptés à d'autres contextes, souvent au grés d'intérêts politiques locaux pas directement mus par des principes néolibéraux , même si les argumentaires néolibéraux sur la croissance urbaine où le rôle moteur du secteur privé transparaissent souvent localement (Peyroux, opus cité). De même, plusieurs travaux ont analysé les évolutions des politiques publiques de rénovation urbaine dans des villes européennes, faisant le lien entre des contextes

politiques locaux et nationaux et la diffusion du néolibéralisme à l'échelle mondiale (Béal et Rousseau, 2008 ; Béal, 2017). Ces auteurs analysent les évolutions des régimes urbains et des rapports de forces politiques locaux et montrent que les référentiels néolibéraux ont été très similaires dans leurs formes mais ont été inégalement intégrés et mis en œuvre par des régimes locaux tantôt contestataires (Béal et Rousseau, 2008), tantôt mal structurés ou insuffisamment soutenue par l'État et les entreprises privées (Ibid.). Dans l'ensemble de ces études, ces auteurs, principalement des politistes, montrent comment des référentiels et des objectifs néolibéraux comme la gentrification (Rousseau, 2014) ou le développement durable (Béal, 2017), des politiques de « *branding* » ou de marketing urbain (Sechi, 2018) deviennent des projets politiques locaux mobilisés au gré des circonstances électorales et des rapports politiques locaux. Ces auteurs soulignent l'incomplétude des processus de conversion néolibéral des régimes urbains, surtout en France où la pression structurelle est moins forte (Beal, 2017), voire le fait que cette rationalité néolibérale peut être mise ponctuellement de côté, en France et ailleurs, lorsque des intérêts politiques ou économiques locaux le justifient. Ces travaux de sciences politiques ou de géographie urbaine s'attachent aussi, bien souvent, à analyser les effets de ces politiques sur la composition sociale des espaces urbains, montrant des processus d'élévation des profils sociaux, plus marqués dans certains centres-villes, notamment ceux des grandes capitales (Smith, 1987 ; Clerval, 2013), et identifiant souvent l'évolution des agendas locaux de production urbaine au prisme des valeurs affirmées par ces « nouvelles classes moyennes » (Rousseau, 2015, Van Hamme et Van Criekingen, 2015). Ainsi, loin d'aboutir au constat d'une homogénéisation néolibérale des espaces locaux, dominés par une bourgeoisie financière désincarnée, ces travaux mettent en évidence des logiques de luttes locales qui se structurent autour de la rationalité néolibérale, dont les logiques sont analogues mais qui ont des effets différenciés selon les configurations historiques, politiques et économiques locales (Rousseau, 2014 et 2015).

Enfin, plusieurs travaux de géographie, portant bien souvent sur les villes du sud, analysent la manière dont les impositions néolibérales sont contestées localement ainsi que la dimension productrice de ces contestations, que celle-ci soit par la subsistance de pratiques quotidiennes héritées qui s'opposent partiellement aux objectifs de villes pacifiées et mercantiles néolibéraux (Morange et Quentin, 2017) ou des contestations plus radicales qui prennent la forme de mouvements sociaux débouchant sur des productions urbaines de rupture ou de contestation partielle (Uhel, 2013) des politiques néolibérales.

Ainsi, l'approche du néolibéralisme comme processus, différencié et inégalement avancé qui transforme les espaces locaux selon une logique élitiste et mercantile tout en se recomposant au gré des contextes politiques et des systèmes de régulation hérités à différentes échelles, a le mérite de ne pas diluer la diversité des formes des espaces sociaux dans une superstructure homogénéisante. De même, en se proposant d'analyser les raisons et les mouvements de diffusion de cette rationalité, ainsi que les institutions qui y concourent, elle évite également les biais des approches trop localistes qui tendent parfois à autonomiser les espaces locaux des conditions structurelles de leur production.

Pour une géographie sociale du néolibéralisme

Nous avons vu que le néolibéralisme pouvait constituer une porte d'entrée théorique de l'analyse des transformations de la production urbaine contemporaine. Pour être analysé empiriquement, celui-ci doit cependant être considéré plus comme une métalogique (Peck et Tickell, 2002) qui influence les transformations locales que comme un projet idéologique monolithique appliqué tel quel à la diversité des contextes locaux. De ce fait, ce sont davantage les processus de pénétration de la logique néolibérale dans les formes et les principes des régimes de production locaux qui doivent être étudiés ici.

Cependant, malgré leur diversité, les travaux français sur le néolibéralisme et le processus de néolibéralisation, également portés par une profusion de travaux anglo-saxons sur le sujet (Morange et Fol, 2014), sont largement centrés sur l'analyse des évolutions des politiques de production urbaine et sur des logiques de ségrégation sociale ou des processus disciplinaires qui en découlent, et non sur les logiques de production des espaces sociaux dans leur ensemble. Constatons également que la géographie sociale peine à en faire un objet d'étude en soi, alors que la compréhension de l'ampleur des transformations urbaines et sociales contemporaines semble nécessiter une analyse des conséquences de la néolibéralisation sur les trois dimensions de l'espace social.

Cette réticence tient sans-doute à la double ambiguïté qui règne toujours sur le concept. Le néolibéralisme est en effet toujours considéré par une partie des chercheurs comme un programme visant à l'effacement de l'intervention publique (malgré les analyses montrant qu'il s'agit plutôt d'un mouvement de redéfinition des formes de celle-ci). La notion peine donc à s'imposer en France où celle-ci reste prépondérante pour comprendre les évolutions des espaces

et où la notion apparaît trop structuraliste semble manquer de validité empirique. Inversement, une incohérence théorique subsiste pour de nombreux chercheurs qui s'intéressent au processus de néolibéralisation ou au « *actually existing neoliberalism* ». Elle réside dans la volonté de produire un concept englobant pour expliquer une forte diversité de contextes et de formes. En effet, « *si tout n'est que variation et instabilité, quand peut-on commencer à parler de néolibéralisation et quand doit-on cesser de le faire ?* » (Morange et Fol, 2014). Autrement dit, dans une approche purement empiriste, cela peut conduire à voir de la néolibéralisation partout ou choisir de ne la voir nulle part. Or, l'intérêt du concept de néolibéralisation réside justement dans une montée en puissance concomitante de recettes de production de l'espace « *dans un large éventail de contextes nationaux, politiques et institutionnels* » qui appelle à ne pas disqualifier non plus le caractère macro-processuel du néolibéralisme (Peck et Tickell, 2002, p. 48). En effet, cet aller-retour suggère qu'à travers la production de moyens d'évaluation ou de labellisation qui influencent voire déterminent les espaces locaux à promouvoir des innovations urbaines et politiques, la rationalité néolibérale va permettre d'accentuer la différenciation et l'inégalité des espaces locaux afin de renforcer la dynamique de création d'espaces géographiques inégaux aux sources de la dynamique d'accumulation du Capital contemporain.

Ainsi, pour distinguer ce qui est de l'ordre de la rationalité néolibérale ou de transformations endogènes des espaces locaux, il semble nécessaire d'appliquer une grille de lecture comparative des mutations urbaines dans plusieurs contextes afin d'en identifier les permanences et leur provenance. De même, il convient d'opérer une synthèse de ces deux approches, programmatique et processuelle, afin de comparer les conséquences des processus de transformation des espaces locaux avec le projet théorique d'accumulation marchande identifié par les approches structuralistes et néo-marxistes du phénomène. En ne fixant pas l'espace local comme objet d'étude, mais comme une entrée empirique de l'analyse du système de production dans son ensemble, c'est-à-dire, dans la diversité des échelles de production qui le composent, (États, communes, régions, entreprises, groupes sociaux, etc.), l'entrée par le processus concret d'accumulation et de fixation des valeurs dans les espaces locaux semble ainsi pouvoir défaire ces ambiguïtés.

1.4. Du produit urbain à la/aux valeur(s) urbaine(s)

Si la transition conceptuelle de l'espace comme produit à l'espace comme valeur semble relever du truisme, le peu de travaux posant explicitement la création, l'accumulation et la

hiérarchisation de valeurs comme objet fondamental de la production urbaine doit interroger et nous pousse à réaffirmer ce concept comme une porte d'entrée empirique efficace pour comprendre les principes de l'évolution de la production des espaces contemporains dans leurs trois dimensions (conception, représentation et appropriation). En effet, si, comme nous l'avons dit, la ville est bien ou marchandise, c'est-à-dire un produit matériel dont des individus ou des groupes peuvent jouir de différentes façons, alors elle peut être vendue ou échangée et être le support d'usages spécifiques. Elle a donc une certaine valeur liée à cette possibilité d'échange et à la forme et l'intensité des usages qu'elle permet. De même, si elle est aussi un système de reproduction sociale qui traduit une action normative de la société sur elle-même, alors la ville est nécessairement une dimension des affirmations des principes et des valeurs qui régissent les sociétés et donc des modes de production qui les caractérisent.

Toutefois, ce raisonnement logique fait immédiatement apparaître la difficulté conceptuelle qu'il y a à appréhender la valeur comme un concept unifié. En effet, pris dans cette double conception de la production et de la reproduction, la polysémie du concept trouble la lecture. De quelles valeurs parle-t-on ? De valeurs marchandes et d'usages, de valeurs morales ou esthétiques, etc. ? De celles que l'on accumule ou que l'on affirme et défend ?

Les différentes formes de la valeur

Le concept de valeur est largement débattu au sein de nombreuses disciplines scientifiques. C'est par exemple l'un des objets centraux de la philosophie, de l'économie et des mathématiques, où sa définition et sa quantification, comme fin ou comme moyen, sont des enjeux fondamentaux de l'édification scientifique. Toutefois le concept reste relativement peu mobilisé en géographie (Racine 2010). Lorsque c'est le cas, les chercheurs utilisent, souvent sans l'expliciter vraiment, des définitions issues de ces autres sciences. Pourtant, le terme revêt des acceptations très différentes selon ces différentes disciplines et selon les approches au sein même de ces disciplines. L'objectif ici n'est pas de retracer l'histoire de ces différents débats théoriques, l'axiologie étant une science ancienne dont la synthèse n'est pas notre objet, mais de résumer certaines grandes approches qui nous permettrons de donner au terme de valeur une cohérence et une dimension opératoire pour la géographie urbaine.

Une première approche, issue de la philosophie morale, désigne comme valeurs des attributs donnés à des individus ou à des objets pour les évaluer par rapport à ce qui apparaît bien ou mal, juste ou injuste. Ainsi un individu moralement valeureux est quelqu'un qui se comporte de façon vertueuse et qui fait le bien autour de lui. Plus largement, et étendues à la société, les valeurs deviennent donc un ensemble axiologique partagé qui définit ce qui est supérieur et ce qui est inférieur en vertu d'un ensemble de comportements et de représentations appropriés à cette définition. En tant que tel, les valeurs sont donc des principes d'organisation de la vie en société qui déterminent à la fois la manière dont les individus vont évaluer une situation et dont ils vont agir (Heinich, 2006). En ces termes, les valeurs reflètent des qualités attribuées via un jugement moral ou social censément fondé en raison, par rapport à des principes moraux ou sociaux qualitatifs. En ce premier sens, et pour continuer à s'exprimer par un vocable qui nous occupe ici, les valeurs sont des éléments fondamentaux de la reproduction sociale, au point que celle-ci est avant tout reproduction de valeurs et de principes qui définissent les sociétés. Cette conception subjectiviste et affective est aussi mobilisée par certaines traditions économiques comme l'école néoclassique qui définit la valeur comme une expression subjective des désirs individuels, c'est-à-dire qu'est défini comme ayant le plus de valeur des objets ou des choses qui regroupent la plus forte intensité désirante à un moment donné, que cette intensité soit définie par son utilité, c'est-à-dire sa valeur d'usage, ou par sa rareté. Ainsi, sous cette définition, les valeurs, nécessairement plurielles, agissent comme un élément même de la définition du rapport des individus et des sociétés au monde, « *elles sont expression d'une préférence, dans l'ordre ordinal ou cardinal* », c'est-à-dire d'affects et de croyances, mêmes collectives, qui servent « *à orienter l'action des individus dans une société, en fixant des buts et des idéaux* » (Racine, 2010, p. 4). Cette définition permet d'établir un constat important : si toute action est orientée par des valeurs, c'est-à-dire par ce que des individus ou des institutions jugent désirables pour eux ou pour l'ensemble de la société, alors la production de l'espace urbain, en tant qu'action sera révélatrice de ces valeurs.

S'éloignant de ces approches subjectives et affectives, les courants matérialistes cherchent à objectiver ce rapport aux valeurs afin d'en dégager un fondement scientifique. Partant de la même idée que la Valeur est l'expression de ce qui est préférable, c'est-à-dire profitable pour un individu ou une institution, ces approches montrent que la Valeur réelle résulte de l'action plutôt que de l'idée, plus exactement d'une dialectique censément rationnelle et quantifiable du rapport entre coût et profit (au sens large) de la production ou de la

consommation d'un objet par exemple mais de toute action en général. La Valeur n'est ainsi plus naturelle, subjective ou transcendantale, mais le résultat d'un travail humain Ainsi, les valeurs deviennent objectivables et modélisables scientifiquement, car elles sont la résultante des formes des rapports sociaux de production qui régissent les formes de ce travail. Il devient ainsi possible de dégager différentes formes et lois de la Valeur, cette fois-ci singulière et dont la création et l'accumulation deviennent des enjeux plus fondamentaux dans l'évaluation des grandeurs sociales que l'éthique, la morale ou même l'utilité.

Cette approche matérialiste de la Valeur est avant tout issue des sciences économiques et des travaux de l'économie, classique puis marxiste. Ces deux approches ont pour point commun d'affirmer le primat de la valeur d'échange dans l'organisation des sociétés depuis la révolution industrielle. Cette Valeur d'échange est le medium de la relation marchande et est au fondement de la fixation de la valeur d'un bien dans une économie capitaliste. Dans ces deux approches, elle se calcule par l'addition du capital économique investi et de la plus-value dégagée de la vente d'un bien ou d'un service. Ainsi, les rapport sociaux capitalistes se caractérisent par la mise en place d'un système de production dont l'objectif fondamental est l'accumulation de capitaux économiques par opérations de valorisations successives, dont le but est d'augmenter la valeur absolue en générant le taux de plus-value le plus important possible à partir d'un capital d'investissement le plus restreint possible, ou en étendant la relation marchande à de plus en plus de domaines par la génération de nouveaux besoins ou de nouveaux usages. Dans ces théories, la valeur d'usage, c'est-à-dire l'utilité du bien, n'entre pas en compte dans sa valeur absolue mais garde une importance forte puisqu'elle constitue un préalable à toute action de production d'un bien, donc à tout procès de valorisation. Ainsi, la valeur marchande apparaît comme une propriété du produit générée par l'action de production et non comme une projection subjective et affective. Elle est générée par la transformation d'un capital économique investi par le travail humain en capital économique supérieur.

Ainsi, pour les approches matérialistes, le capital est la matière première de la Valeur ou, en tout cas, sert de ressource pour la générer. En effet, le capital économique définit la richesse et donc la hiérarchie sociale entre les individus. En suivant cette logique, nous pouvons étendre cette analyse à d'autres formes que la valeur marchande, ce qui nous sera utile pour comprendre les logiques qui président à la valorisation urbaine contemporaine. Si les approches

marxistes ont tendance à affirmer la primauté, voire l'exclusivité, du capital économique dans les dynamiques de reproduction sociale et donc de valorisation, il semble que celles-ci s'opèrent autour de logiques plus vastes. En effet, en se basant sur les théories de Pierre Bourdieu, le capital économique n'est qu'une ressource sociale parmi d'autres à disposition des individus, qui se caractérisent par quatre formes de capitaux qui expliquent leur hiérarchisation, donc leur valorisation différenciée (Bourdieu, 1986).

- Le capital économique est l'ensemble des ressources monétaires et matérielles possédées par un individu. Dans un système capitaliste, il sert d'outil d'investissement dans la production de biens et de services en vue de générer de la plus-value. De ce fait, il est principalement mesuré par la valeur monétaire de ces actifs (financiers, patrimoniaux, etc.).
- Le capital culturel représente l'ensemble des biens, des aptitudes culturelles et des comportements sociaux d'un individu. Il regroupe à la fois la quantité de biens culturels que possède un individu (capital culturel objectivé), les diplômes et titres scolaires possédé par ce dernier (capital culturel institutionnalisé) et l'ensemble des dispositions culturelles d'un individu, principalement transmis par l'éducation et l'expérience (capital culturel incorporé) (Bourdieu, 1979).
- Le capital social désigne l'ensemble de relation sociales entretenues par un individu, c'est-à-dire le réseau de connaissances qu'il peut mobiliser pour la réalisation d'une action. En d'autres termes, ce capital désigne son appartenance à un ou plusieurs groupes (Bourdieu, 1980) dont il est susceptible de tirer profit en mobilisant des capitaux qu'il ne détient pas directement. Ce capital est objectivable par l'analyse de la taille et de l'intensité des réseaux d'interconnaissance des individus. Là encore, il est indissociable de l'institution d'une certaine valeur car il est « *le produit d'un travail d'instauration et d'entretien qui est nécessaire pour produire et reproduire des liaisons durables et utiles, propres à procurer des profits matériels ou symboliques* » Bourdieu, 1980, p. 2).
- Le capital symbolique représente enfin la configuration des trois autres capitaux et la place que leur mobilisation permet à un individu d'occuper dans la hiérarchie sociale et dans les rapports sociaux de production. Ils lui confèrent un pouvoir sur autrui et un certain prestige, une certaine valeur dans le champ social. Bien

qu'objectivable, ce capital est plus difficile à quantifier mais il se mesure par une forme de prestige et une position de l'individu dans la hiérarchie sociale.

Reprenant cette distinction de la sociologie bourdieusienne, nous pouvons ici étendre notre définition de la valeur objective en la considérant sous différentes formes selon les types de capitaux valorisés. En effet, en reprenant notre catégorisation de l'espace social autour des trois dimensions de conception, représentation et appropriation, il apparaît que la production de ce dernier ne se réalise pas autour de la seule dimension du capital et donc de la valeur économique mais bien autour d'investissements de capitaux plus divers. Ainsi, la valorisation ou la dévalorisation de ce dernier s'opère autour de la disparition ou de la création d'une valeur objectivable plus large, qu'elle soit économique, culturelle, sociale, et donc symbolique et dont les configurations locales seront à déterminer.

Ainsi, deux formes de valeurs semblent ici être historiquement distinguées, l'une quantitative et l'autre qualitative, la première serait scientifiquement fondée et accumulable quand l'autre serait du domaine de l'éthique et de la morale et des comportements subjectifs. Or, on voit bien la limite de cette séparation. En effet, l'affirmation d'une certaine valeur morale ou esthétique d'un objet ou d'une personne peut largement lui permettre d'affirmer une certaine position dans les rapports de production c'est-à-dire une certaine Valeur symbolique supérieure, autant que l'affirmation d'une accumulation marchande directement quantifiable. Le tourisme par exemple est un exemple intéressant de cette transition de valeur. Une valeur esthétique ou culturelle est attribuée à un espace ce qui entraîne l'arrivée de touristes qui viennent jouir de cette valeur tout en participant par leurs actions de consommation à générer de la valeur marchande. De même, cette opposition classique entre valeurs accumulées, avant tout valeur d'échange, mais aussi de distinction symbolique, et valeurs subjectives et affectives reste importante dans la géographie contemporaine où s'opposent les approches individualistes et matérialistes du phénomène de production de l'espace. Cette opposition semble même être l'enjeu d'une contradiction apparente, qui ré-émergera dans de nombreuses controverses conceptuelles (sur la définition du quartier ou sur l'explication des phénomènes de gentrification par exemple), entre phénomènes structurels et phénomènes locaux.

En effet, les valeurs objectivées et quantifiées seraient issues d'une tendance économique dominante visant à l'imposition d'un rapport marchand dans l'espace urbain qui

se traduit par la fixation du « *prix de la ville* » (Tiano, 2010, p. 3), à la fois garanti par le régime de propriété sous forme de valeur foncière ou immobilière, mais aussi dans une relation de publicité, l'objectivation et la quantification de valeurs pratiques ou productives constituant des arguments pour attirer une clientèle afin de consommer l'espace en question. A *contrario,* les valeurs affectives et symboliques agiraient fortement dans la manière dont les habitants se représentent et s'approprient leurs espaces, y développent des sentiments d'appartenances et y projettent des marquages, images, etc. Ces valeurs seraient plus intangibles et subjectives et émaneraient localement comme expression du vécu des habitants, à l'opposé des valorisations quantitatives opérées autour de la Valeur marchande dont l'objectivation dépasse le contexte local. Malgré cette hétérogénéité, cette opposition entre subjectif et objectif, quantifiable et intangible, bref entre valeurs et Valeur nous semble devoir être questionnée. En effet, ces deux approches traditionnelles de la valeur ne nous semblent pas ontologiquement contradictoires. Elles ont pour point commun de les définir comme des principes normatifs qui servent d'outils de hiérarchisation, de justifications et d'évaluation, donc de l'action de production et de reproduction de la société. Elles apparaissent à chaque fois comme des ensembles de « *principes supérieurs communs* » (Boltanski et Thévenot, 1991) qui auraient pour vocation de « *donner sens au réel, de se « l'approprier », de produire tout ou partie de l'ensemble objectal, [que ce soit] comme valeur d'usage, ou « valeur symbolique » ou « valeur d'échange-signe », etc…* » (Bordreuil, 1981, p. 59). De plus, la puissance de valeurs culturelles structurelles comme le sentiment d'appartenance à une nation où une classe sociale par exemple, montre bien que la valeur objectivée et quantifiable n'a nullement l'exclusivité de la normalisation structurelle. Enfin, en tant que produit d'un processus social de valorisation, les valeurs, même prétendument intangibles, sont bien produites socialement, donc issues d'un processus d'investissement de différents capitaux qui ont été au fondement de sa formation et sa circulation. Ainsi, l'évolution des rapports de production du capitalisme contemporain doit se saisir à la fois par l'étude des modalités de l'accumulation de la valeur et par l'analyse des mutations des principes mêmes de la production, c'est-à-dire en termes de valeur produite et de valeurs de production qui forment en réalité deux dimensions inextricables, la même expression d'une élévation dans une hiérarchie que celle-ci soit économique, symbolique ou morale, etc.

Des valeurs à la valorisation : des processus socialement situés

Ainsi, qu'elle soit singulière ou plurielle, la valeur ne préexiste pas à l'action humaine, elle est le produit d'une action de valorisation, donc de légitimation sociale dans le temps. En effet, loin de constituer une réalité naturelle ou intangible, ce qui fait valeur à un moment donné est le résultat d'une action de normalisation de la société sur elle-même par une succession d'actions de pouvoir (au sens large) (Lordon, 2018). Ainsi, les valeurs ne sont pas figées et n'ont pas de fondements objectifs. Elles sont susceptibles d'être modifiées, transformées, voire destituées par des actions de pouvoir. Elles ne valent que parce qu'elles sont instituées, et en ce sens, sont bien le reflet d'intérêts sociaux de groupes qui la font valoir (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010). Les valeurs, fondement de l'organisation et de l'appropriation de l'espace, servent d'éléments de légitimation de pratiques sociales et de groupes sociaux au détriment d'autres, dont les capacités d'évaluations ou d'investissement sont considérées comme plus faibles, voire moins désirables. En tant qu'élément de légitimation, donc d'arbitrage, les valeurs sont donc, par essence, autant inclusives qu'exclusives, même lorsqu'elles semblent largement partagées. Ainsi, pour comprendre ce qui se joue dans la création et l'accumulation des valeurs, il devient nécessaire de « *déplacer l'attention du produit au processus de production : se poser plutôt la question, […] d'un processus de valorisation, corrélatif d'un procès, complémentaire, de dévalorisation…* » (Bordreuil, 1981, p. 60).

En effet, loin d'être l'expression d'un consensus social, la valorisation est un processus socialement situé car expression d'intérêts spécifiques de hiérarchisation de ce qui est bien ou mal, juste ou injuste, beau ou repoussant, etc., et de la capacité à agir par la transformation d'un capital en valeur en vue d'atteindre le résultat souhaité. De même, qui dit action de hiérarchisation dit dévalorisation de l'objet qui est considéré en dessous dans la hiérarchie ainsi que des individus et des groupes sociaux qui se reconnaissent dans cet objet ou qui n'ont pas les ressources socialement nécessaires pour accéder à l'objet nouvellement valorisé. Le processus de valorisation laisse ainsi entrevoir la possibilité d'une double inégalité sociale qui tiendrait à la fois à l'inégal accès des groupes sociaux à la valeur produite mais aussi à une dépossession originelle de la capacité de certains à l'édicter. Ainsi définie, l'étude de la production de l'espace comme processus de valorisation pose autant la question du *pour qui* ? que celle du *pour quoi* ?

En effet, le caractère socialement classant du capital entre ceux qui le possèdent et ceux qui en détiennent peu ou pas, est au fondement de la définition des classes sociales par Marx. Pour lui, ces *classes en soi* se fondent autour du capital économique, d'une opposition fondamentale entre une bourgeoisie industrielle qui possède les moyens de production et un prolétariat qui ne possède que sa force de travail à vendre aux capitalistes, les premiers déterminant ainsi largement la vie des seconds. De même, Pierre Bourdieu montre que les valeurs esthétiques, culturelles, morales exprimées par les individus correspondent à la fois à la quantité et à la configuration des différents capitaux en leur possession dont ils sont mêmes le fondement (Bourdieu, 1979), ce qui lui permet de préciser la catégorisation sociale de Marx en identifiant d'autres classes sociales hiérarchisées de manière plus complexe. Cette conceptualisation de la valeur à travers la forme et la quantité des capitaux permet ainsi de dépasser l'opposition entre valeurs esthétiques et morales, prétendument intangibles, et valeur objective puisque les premières apparaissent directement découler de la seconde.

Ainsi, la fixation des valeurs dominantes – c'est-à-dire celles que la majorité des individus sont entraînés à vouloir atteindre – est le résultat de l'institution des affects et de l'habitus des classes dominantes, les plus dotées en capitaux. Ce sont ces valeurs, historiquement contingentes, qui normalisent et homogénéisent les comportements culturels et sociaux et qui président à la production et à la reproduction des sociétés. Pour en revenir à l'évolution historique des modes de production en général et du capitalisme en particulier, cela signifie que ceux-ci se caractérisent par des modalités différentes de configurations des valeurs dominantes. Marx identifie ainsi plusieurs phases historiques du rapport à la valeur et de l'organisation des rapports sociaux entre une société féodale, régie par la valeur du divin comme fondement de la domination aristocratique, à une société industrielle fonctionnaliste régie par un rapport objectivé au progrès, dont la rationalité économique devient une valeur cardinale. Dans ces évolutions plus récentes – qui seront utiles pour comprendre les transformations urbaines à l'œuvre dans les anciens quartiers industriels – il semblerait que le capitalisme évolue d'un modèle de valorisation fonctionnelle dont la valeur cardinale, hautement homogénéisante, est le consumérisme intensif, aux sources du modèle keynesiano-fordiste, à un modèle de valorisation plus libéral, basé sur la « *distinction et la différenciation des usages d'un même objet* » (Bordreuil, 1981, p. 63). Toutefois, la sociologie bourdieusienne indique que cette valorisation de la distinction est déjà ancienne et au principe même de la hiérarchisation sociale et de la valeur symbolique. En effet, c'est dans la mesure où un individu peut affirmer sa réussite ou son unicité, sa virtuosité, qu'il est considéré comme supérieur dans la hiérarchie sociale,

donc valorisé. Nous nous heurtons ainsi ici à un paradoxe inhérent à un processus de revalorisation : d'un côté, pour donner de la puissance à une valeur et la rendre opérante, celle-ci doit être reconnue comme telle par le plus grand nombre. De l'autre, son caractère socialement situé implique qu'elle distingue nécessairement des individus et des groupes sociaux les uns des autres et est donc ainsi à la fois homogénéisante et singularisante. Notre recherche visera à approfondir ces questionnements et ce paradoxe en se demandant s'il existe des formes de valorisation spécifiques à la période néolibérale contemporaine.

Tableau 1 : L'absence d'objectivité et d'universalité des valeurs et sa conséquence pour le chercheur : position de recherche

Prendre en considérations le terme de valeur dans sa pluralité étymologique permet de se dégager d'une définition objectivante et universalisante du bien et du mal, du désirable et de l'indésirable, etc., en considérant plutôt les valeurs comme ce qui détermine l'action de tout agent (individuels ou collectifs). En ce sens, celles-ci sont nécessairement le produit de nombreux déterminismes, sociaux, culturels, économiques, voire psychologiques, construits par l'environnement, l'époque, dans lequel se situe cet agent. En ce sens, la fixation de ce qui fait valeur est la traduction de processus de fixation de puissances collectives déterminé ici par les formes institutionnelles, politiques et affectives (Lordon, 2010) de la production urbaine contemporaine et définissent un régime des affects de cette production (Ibid.). Cette approche par la valorisation nous permet de considérer tout processus d'affirmation de la valeur comme un acte politique qui traduit l'expression d'intérêt sociaux spécifiques, mêmes inconscients, et non comme une défense d'une vérité essentialisée. À ce titre, la valorisation n'est jamais neutre et la mise en avant d'une valeur correspond de fait nécessairement à une valeur alternative passée sous silence (de Munck, 2011). Un travail qui s'attache à identifier les valeurs investies par les sociétés urbaines est alors nécessairement un travail critique, dans la mesure ou en s'attachant à déconstruire les processus de valorisation urbaine, en identifiant les institutions et les groupes sociaux qui en sont à l'origine, il a à la fois pour objectif et pour conséquence « *de porter au jour les formes cachées de domination et d'exploitation (…) afin d'en faire apparaître, en négatif, les alternatives qu'elles obstruent et excluent* » (Wacquant, 2001 in Gintrac, 2012, p. 2)

L'objectif de ce travail est de remonter aux déterminants les plus puissants de ce régime d'affects, sans ignorer que celui-ci se construit autour de causalités trop nombreuses

pour être complètement appréhendées et que la conscience des actions et des désirs ne s'étend pas à la conscience de ce qui les déterminent (Spinoza, 1993 [1677]). Cette précaution théorique permet d'affirmer qu'il n'est point de valeur objective mais uniquement des processus sociaux de valorisation nécessairement déterminés par des structures affectives et affectantes. Elle doit être le moment d'affirmer que le chercheur est lui-même agit par des déterminismes passionnels tout aussi puissants. De ce fait, il est lui-même agi par un corpus de représentations sociales et politiques qui doivent lui faire renoncer d'emblée à toute prétention de neutralité axiologique en actant et assumant le fait qu'il « *est impossible de donner une explication en sciences sociales qui ne soit herméneutiquement connectée à des jugements de valeur* » (De Munck, 2011, p. 7). Ainsi, l'effort d'analyse des mécanismes sociaux de valorisation qui déterminent la production des villes contemporaines que nous effectuerons tout au long de ce travail, est déterminé par le désir de montrer « *que le monde réel n'est qu'un monde possible parmi d'autres […] qui ont été exclus* » (Ibid. p. 8). À rebours des représentations dominantes, la compréhension des processus de valorisation urbaine, à toutes leurs étapes, doit ainsi permettre de révéler en creux ces processus d'exclusion et de réduction du champ des possibles afin de réarmer une critique à même de corriger radicalement les inégalités et les exclusions générées par le système de production contemporain de la ville.

La valorisation urbaine comme « localisation des capitaux »

Nous avons donc vu que la valeur était le produit d'une action humaine de valorisation de capitaux qui sont considérés comme tel, justement parce qu'ils sont légitimés par des individus et des groupes sociaux, voire par des structures de production comme par des ressources symboliques qui hiérarchisent ce qui est plus ou moins désirable. À ce titre, en tant que bien produit et modalité du système de reproduction sociale, l'espace traduit des enjeux fondamentaux des processus de dévalorisation/valorisation. D'ailleurs, les termes de « valorisation », « revalorisation » ou « dévalorisation » sont très souvent employés pour désigner ou analyser les processus d'aménagement et de transformation de l'espace urbain, par les chercheurs comme par les acteurs de la production urbaine (Duarte, 2000 ; Gravari-Barbas et Ripoll, 2010 ; Peyroux, 2010, Tiano, 2010 ; Nicolas et Zanetti, 2013, etc.). Un projet de transformation urbaine consiste ainsi avant tout à reproduire un espace considéré comme dévalorisé, c'est-à-dire en décalage avec une norme instituée de ce qui est désirable, de ce qui

fait valeur à un moment donné. Cela consiste donc à redonner de la valeur à un espace selon des objectifs normatifs précis. Ces objectifs sont de différente nature selon les espaces revalorisés, économiques esthétiques, sociaux. En clair, il s'agit de réadapter un espace préalablement présenté comme inadapté. Les régimes locaux mettent ainsi en avant des projets urbains dont l'enjeu est de créer des points de fixation locaux de valeurs (Tiano, 2010) dans le but d'entraîner des processus sociaux spécifiques : appropriations résidentielles, attractivité économique, sentiment d'appartenance, etc. donc d'accumuler, dans des périmètres précis, des capitaux et des valeurs de différentes sortes censées servir des intérêts particuliers, collectifs ou généraux.

Dans la période actuelle, « *un quartier se dévalorise quand les prix de l'immobilier baissent ou stagnent, quand le bâti ou les espaces publics se dégradent, quand la population se paupérise, quand la délinquance y augmente, quand son image devient négative. Inversement, un quartier est (re)valorisé lorsque les prix de l'immobilier augmentent, lorsqu'il y a une amélioration de l'esthétique ; de l'ambiance ou de la facilité d'usage du tissu urbain, lorsque la population qui y réside ou le fréquente est plus aisée, lorsqu'il attire de nouveaux habitants, usagers ou investisseurs, enfin, lorsque son image est positive, ou moins négative* » (Tiano, 2010, p. 1). Autrement dit, ce sont bien l'intensité et la forme des capitaux (économique, sociaux, culturelle et symbolique) regroupés dans, et attribués à, un espace qui traduisent sa valorisation. Inversement, plus ces capitaux sont absents et plus l'espace est considéré comme dévalorisé. Or, nous avons vu que les différentes formes de capitaux étaient des attributs sociaux et non spatiaux. L'espace doit ainsi être analysé comme le produit de processus socialement situés d'investissements ou de désinvestissements de capitaux par différents acteurs et institutions, c'est-à-dire de localisation ou de délocalisation des capitaux (pas uniquement économiques).

Les valeurs apparaissent ainsi à la fois comme un objectif des régimes de production urbaine qui tentent de dégager une plus-value du procès de production « (*économiques, foncière, sociale, d'images etc.*) » (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010) mais aussi comme une méthode de fédération des acteurs et des populations selon une logique de projet déjà largement documentée (Pinson, 2009). Toutefois, cette valorisation ne se mesure pas uniquement sous le prisme des politiques institutionnelles de production urbaine. En effet, si comme nous l'avons

suggéré, chaque projection humaine sur l'espace contribue à la production de l'espace social, alors ces actions, de conception, de représentations et d'appropriation, aussi plurielles soient-elles, traduisent un investissement de capitaux dans l'espace (même temporaire ou éphémère). Ainsi, les actions des institutions micro-locales (associations de quartiers, acteurs économiques ou culturelles, etc.) et extra-institutionnelles (groupes militants, artistes de rue, etc.) doivent être prise en compte car, comme expression d'une puissance politique locale, elles peuvent être à l'origine de l'émergence ou du renforcement de certains processus de valorisation ou de conflits de valeurs avec les principes promus dans le processus de projet institutionnel de revalorisation.

De plus, considérer la production urbaine comme un processus de valorisation de capitaux localisés (au sens d'issus d'une action de localisation) permet encore une fois d'articuler les échelles d'action des acteurs de cette localisation et donc d'émergence et de circulation des valeurs promues. En effet, deux facteurs explicatifs fondamentaux (bien que non exclusifs pour la plupart des auteurs) de la localisation des valeurs semblent se confronter dans le champ de la géographie urbaine contemporaine. L'un, plutôt structuraliste, postule que les processus de valorisation urbaine découlent principalement d'une adaptation de l'espace local à un système de valeur qui est prescrit de manière systémique et donc exogène comme le suggère M. Gravari-Barbas et F. Ripoll : « *Les acteurs municipaux et urbains orchestrent souvent des projets de requalification d'espaces en friche, dévalorisés ou accusant un décalage par rapport à « ce qui se fait ailleurs », autrement dit en référence à un système de valeurs prescrit ou induit par un système-Monde synonyme de mise en concurrence généralisée* » (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010, p. 5). L'autre, défendu par C. Tiano, postule plutôt un mouvement inverse d'émergence locale de valeurs qui font ensuite l'objet d'une appropriation puis d'une circulation depuis le local vers l'extérieur : « *S'intéresser aux processus qui placent les valeurs au cœur de la revalorisation urbaine conduit à analyser 3 étapes clés : l'émergence des valeurs aussi conflictuelles qu'elles puissent être, l'appropriation progressive des valeurs grâce à la mise en récit de la revalorisation, enfin la diffusion la plus large de ces valeurs par les grandes figures politiques locales* » (Tiano, 2010, p. 8). Or, pour revenir sur la théorie du « *actually existing neoliberalism* » développée dans le sous-chapitre précédent et sur le fait que les valeurs sont à la fois des éléments d'homogénéisation et de distinction sociale, il convient de laisser ces deux portes ouvertes et de poser plutôt l'hypothèse que la valorisation urbaine est le fruit d'une articulation spécifique entre l'érection de valeurs de distinction, construites localement, et l'intégration de valeurs normatives issues de référentiels structurels d'échelle

plus large. Pour ce faire, l'entrée par la temporalité, l'intensité et les acteurs de l'investissement local de capitaux différenciés (économiques, culturels, sociaux et symboliques) nous permettra de catégoriser leur provenance et leur puissance de transformation de l'espace social, ainsi que les fédérations d'acteurs qui participent à leur circulation dans un sens ou dans l'autre.

Synthèse des questionnements théoriques. Quel rôle pour la production de l'espace dans l'émergence d'un système de valeurs néolibéral ?

Ce chapitre nous a permis de construire une approche théorique de l'espace et de son aménagement afin de commencer à appréhender ce qui se joue dans le processus général que nous appelons ici, à la suite de Lefebvre, *la production de l'espace*. Cette définition théorique pose des enjeux empiriques clairs pour l'analyse des processus locaux d'aménagement de l'espace urbain. En effet, les trois dimensions de l'espace social (conçu, représenté et approprié) doivent nécessairement faire l'objet d'études ciblées à travers des méthodes d'enquête spécifiques. Elles doivent ensuite être mises en interaction pour appréhender les configurations et les évolutions des régimes de production urbain. De même, en rappelant que la production de l'espace, en tant que dimension du système de production économique et de reproduction sociale, ne peut être appréhendée sans comprendre les structures économiques, sociales et culturelles qui la détermine, notre enquête ne pourra se limiter à l'analyse pour elle-même de processus locaux. Elle devra nécessairement s'ancrer dans une réflexion plus large en plaçant les évolutions du mode de production au cœur de l'analyse des processus locaux étudiés. Ainsi, la question de la néolibéralisation contemporaine de la production urbaine sera constitutive de la manière dont nous interrogerons les configurations locales étudiées dans la suite de ce travail.

La proposition d'appréhender le processus de production de l'espace dans ses différentes dimensions comme des processus de valorisation nous apparaît déterminante pour permettre une articulation entre des concepts si larges et la construction empirique de l'objet d'étude. En effet, la production sous-tend nécessairement une valorisation socialement située, donc orientée par rapport à des grands systèmes de production définis grossièrement (féodalisme, capitalisme, etc.) ou plus finement (Capitalisme monopoliste d'État, socialisme d'État, néolibéralisme, etc.). Quelle que soit l'échelle empirique, cela implique aussi d'identifier clairement les valeurs investies ou convoquées – à travers la localisation de capitaux

de différentes formes (économiques, culturels, sociaux et symbolique) – ainsi que les méthodes et les discours employés pour les légitimer. De même, elle implique des acteurs et des agents investisseurs, défenseurs ou contestataires, qui doivent être identifiables en partant de processus concret de production d'espaces locaux. Il nous semble ainsi possible, en partant de processus locaux concrets que nous croiserons entre eux, d'interroger leur lien avec les grandes structures de production que nous analysons brièvement dans ce chapitre, sans tomber dans le travers souvent reproché à certaines études néomarxistes anglo-saxonnes dont le caractère macro tend à surimposer une analyse par la structure au détriment des processus locaux d'investissement et de négociation de la valeur. Toutefois, et à la suite des travaux anglo-saxons sur l'"*actually existing néoliberalism*" et dans la lignée de la géographie sociale des années 1980 et 2010, le souci permanent pour les structures d'investissement et de légitimation des valeurs, analysées comme des structures normatives de domination (Clerval et al, 2014), implique une critique explicite d'une approche territoriale, aujourd'hui dominante en géographie, qui vise à autonomiser les espaces sociaux locaux conduisant à nier ou en tout cas à relativiser le poids des structures normatives.

Chapitre 2. Les anciens quartiers industriels en reconversion comme espaces privilégiés de l'observation des mutations du système de production urbain

Nous avons montré dans le premier chapitre que ce travail s'attache à analyser la production urbaine dans sa dimension processuelle et multifactorielle autour de trois dimensions de la production de l'espace : la conception, la représentation, l'appropriation. De ce fait, et après avoir montré que ces processus concrets de dévalorisation/valorisation urbaine étaient nécessairement socialement et géographiquement situés, l'analyse des grandes tendances de la production urbaine contemporaine doit nous conduire à analyser et à préciser ces situations géographiques et la manière dont elles influencent ou modèlent les processus en question. De même, affirmer que ces processus sont le fruit d'une dialectique, qui reste à définir, entre les configurations locales et les évolutions structurelles des grands modes de production, doit nous conduire à interroger des objets géographiques suffisamment précis pour permettre d'identifier ce qui est de l'ordre de la valorisation/dévalorisation localement déterminée et ce qui émane de prescriptions ou d'impositions extérieures aux espaces étudiés.

Nous proposons ainsi de concentrer notre étude sur les anciens quartiers industriels en cours de reconversion urbaine en les considérant comme des espaces privilégiés de l'observation de l'évolution des référentiels de valeur à l'œuvre dans la production urbaine des villes européennes et nord-américaines depuis la fin des années 1980.

Le présent chapitre a pour enjeu de proposer une définition empirique et théorique de cet objet géographique spécifique, d'abord en construisant théoriquement et empiriquement la notion de quartier pour préciser ses apports et ses limites, tant conceptuels que méthodologiques, puis en analysant les spécificités des quartiers industriels en déprise, montrant qu'ils sont souvent des enjeux de dévalorisation/revalorisation particulièrement saillants en tant qu'exemple du passage d'un mode de production urbaine à un autre. Enfin, nous dresserons un panorama épistémologique de l'évolution des politiques urbaines à cette échelle, qui ont fait l'objet de nombreuses études en géographie, en urbanisme ou en sciences politiques.

2.1. Le quartier : une interface entre localités et structures

Le quartier est un terme qui fait l'objet d'un usage intensif dans le langage courant, mais aussi dans celui des urbanistes sans que, dans les deux cas, la notion n'apparaisse jamais comme clairement définie (Authier et al, 2007b). De même, le quartier fait l'objet de débats nombreux et anciens en géographie et il est au cœur de plusieurs glissements théoriques opérés depuis la géographie classique (Humain-Lamoure, 2007) sans que la nature de cet objet ne parvienne jamais à faire consensus chez les chercheurs. Ainsi, dans ce travail qui place les quartiers comme échelle d'enquête et d'analyse des transformations urbaines, il nous semble utile de définir notre approche de cet objet aux contours mouvants, tantôt défini comme une simple échelle d'observation (Authier et al, 2007a), tantôt comme un concept opératoire (Humain-Lamoure, 2007), parfois même comme un idéal d'organisation des sociétés et donc comme un modèle normatif d'aménagement du territoire et de la vie en société (Lefebvre, 1970 ; Genestier, 1999)[9]. Nous résumerons ces débats théoriques afin de prendre position en définissant la manière dont la notion de quartier a été mobilisée dans la construction de ce travail, ainsi que ses apports et ses limites méthodologiques.

Le quartier en sciences sociales : unité d'objectivation de l'espace urbain ou échelle de définition du rapport des individus aux sociétés urbaines ?

Dans son sens géométrique, le quartier est une portion d'un tout d'échelle supérieure. Pris dans ce sens administratif et géométrique, le quartier semble correspondre à une unité préétablie à l'instar des *districts* nord-américains et des *Stadtteil*[10] allemands. La notion pose directement la question de la limite du quartier, comment le découpe-t-on ? Sur quels critères l'isole-t-on du reste de la ville ? Le découpage administratif des quartiers urbains contemporains illustre bien cette difficulté à en objectiver les limites. En effet, ces constructions historiques sont tantôt issues de politiques de « zoning » (Scherrer, 1997) calquées sur des

[9] Ces deux auteurs analysent de manière critique le caractère idéologique et normatif de certaines conceptions du quartier comme un idéal urbain type qui, sur le modèle du village ou de la paroisse, préserverai la vie urbaine d'une atomisation sociale complète.

[10] Littéralement, « *partie de la ville* », ce terme se traduit par district et ne possède pas la polysémie du terme français de quartier car il ne désigne qu'une limite administrative.

programmes de politique publique comme les quartiers de grands ensembles puis de politique de la ville (Genestier 1999) ou sur des critères fonctionnels, économiques - quartier du port, quartier d'affaire, etc. - (Scherrer, 1997), sociaux - quartier ouvrier -, voire ethno raciaux - quartiers noirs, chinois, etc. - tantôt des subsistances d'anciens découpages paroissiaux ou technocratiques[11] (Saunier, 1994), voire d'anciennes communes intégrées à une ville centre plus importante.

Ainsi, une partie des approches du quartier par les géographes, depuis le milieu des années 1950, tend, dans une perspective holiste et fonctionnelle, à objectiver des découpages de quartier en en définissant, à partir d'indicateurs scientifiques, les grands types et leurs interactions avec le reste du système urbain, ainsi qu'avec les autres quartiers qui composent ce dernier. Ces approches tentent ainsi de délimiter le quartier selon des attributs communs basés d'abord, dans les années 1960, sur une division technique et sociale de l'espace (quartiers d'affaires, quartiers industriels, ou quartiers ouvriers, commerçants, etc.). Rarement étudié pour lui-même, le quartier est homogénéisé et toujours abordé dans son rapport à la ville dans son ensemble. Il est défini par rapport à une morphologie urbaine spécifique (enclavement, forme du bâti, etc.) censée illustrer une certaine unité par rapport à son environnement immédiat (Humain-Lamoure, 2007). Ces approches se renouvellent à partir des années 1980 où le développement des outils statistiques permet de pousser ces tentatives d'objectivation en ajoutant aux facteurs de morphologie urbaine, des indicateurs sociaux (revenus, profession, taux de pauvreté, etc.), de localisation (distance au centre-ville, etc.) qui permettent de produire une typologie de plus en plus précise des différentes formes de quartiers pour mettre en évidence les processus de ségrégation, de répartition des groupes sociaux, bref, la dimension spatiale des inégalités sociales à l'échelle de l'agglomération. Dans ces approches essentiellement typologiques, les quartiers sont considérés comme des « *formes sociales spécifiques* » (Ibid., p. 45) dont l'intérêt est principalement dans l'illustration de phénomènes qui touchent les sociétés urbaines dans leur ensemble. Dans la même tradition, les études urbaines voient également le développement d'approches plus localisées mais qui présentent également le quartier comme une forme sociale dont il est possible de dresser des typologies utiles à l'action publique ou des modèles scientifiques génériques dont l'objectif est de simplifier les réalités sociales à travers

[11] De nombreux quartier administratifs français ont en effet étés découpés selon des critères de proximité avec les services publics (écoles, commissariat de police…), services qui ont progressivement disparu avec les multiples réorganisations territoriales. (Voir Saunier, 1994).

des grandes figures qui permettent d'illustrer le rôle de types spécifiques d'espace dans les structures urbaines dans leurs ensembles. Les travaux les plus représentatifs en études urbaines concernent par exemples les études comparatives sur les permanences identifiables dans les processus et les formes des quartiers gentrifiés (Frisch et Capran, 2007) ou dans la planification, les formes et les appropriations sociales des écoquartiers (Adam, 2016), etc. Ainsi, ces approches holistes du quartier, préservant l'accent sur le poids de structures plus larges, semblent définir un quartier **conçu** et **représenté** de l'extérieur (par des limites administratives, des fonctionnalités économiques, des indicateurs statistiques) plus qu'approprié et construit de l'intérieur par les habitants. De ce fait, il ne prend que très peu en compte le vécu des individus et des groupes qui le fréquentent et y résident, au risque d'agréger des ensembles hétérogènes au prétexte de correspondances statistiques ou de cohérences morphologiques ou fonctionnelles.

Au-delà de ces approches visant à délimiter le quartier comme un ensemble géographique cohérent entretenant des interactions spécifiques avec le reste de la ville, et à en modéliser les effets au travers de typologies transposables de ville en ville, une seconde tradition scientifique, plus phénoménologique et individualiste se focalise sur le quartier comme un objet d'étude spécifique, enjeu de processus d'appropriation sociale qui participent de la définition du rapport des individus et des groupes sociaux à la ville. Loin de la volonté objectivante, ces approches se focalisent au contraire sur les pratiques individuelles et sur la dimension subjective de la construction du quartier. L'objet n'est pas d'en fixer les limites ou les formes morphologiques au travers d'indicateurs quantifiables mais plutôt d'analyser les sociabilités et les pratiques quotidiennes qui s'y jouent et qui font quartier. Ces approches individualistes considèrent ainsi le quartier comme un espace de pratiques, de quotidienneté de sociabilité (Humain-Lamoure, 2007) et donc de représentations identitaires. Ainsi, il apparaît comme un espace largement investi en valeur symbolique par ses habitants (Di Méo, 1994), un « *espace social investi d'affects importants* » (Allen, 2007, p. 144). Ce qui compte pour cerner le quartier, c'est ainsi la manière dont il est **approprié** et **représenté** par les individus qui le fréquentent au quotidien. Selon une approche plus idiographique et qualitative, ces théories cherchent à déconstruire les réseaux de sociabilité, les justifications individuelles qui fondent un sentiment d'appartenance collectif ou au contraire un éclatement social plus important à travers des compilations de récits individuels, des études des rythmes de la quotidienneté et des pratiques collectives qui prennent le quartier comme support. À ce titre, le quartier ne se

confond que rarement avec des limites administratives ou fonctionnelles. De même, ils ne se résume pas à une série d'indicateurs sociaux ou de morphologie urbaine mais se définit par une intensité des pratiques et de réseaux quotidiens. Ces approches vont ainsi se focaliser sur les représentations internes aux quartiers, la manière dont il est vécu fonctionnellement et affectivement par ses habitants, éventuellement dont il est promu vers l'extérieur et, inversement, comment des représentations extérieures, stigmatisantes ou élogieuses, sont assimilées ou contestées par différents groupes habitants. La manière dont certains individus et groupes sociaux mobilisent ces ancrages pour assoir une certaine position sociale en dégageant une rente symbolique du fait d'habiter dans tel ou tel quartier (Bacqué et Vermeersch, 2013) est également largement étudiée. Ainsi, le quartier correspond plus à une unité de sociabilité fondée localement que seule une approche micro-sociologique, presque anthropologique, permet de révéler. Cette logique est aujourd'hui de plus en plus intégrée par les aménageurs urbains à la suite d'un mouvement de *« territorialisation des politiques publiques* » (Authier et al, 2007b, p. 17) entamé à la fin des années 1990 en France et dès la fin des années 1970 en Allemagne (Blanc, 2006). Ainsi, le projet urbain épouse de plus en plus souvent les contours du quartier et inversement. Construire un nouveau quartier ou faire émerger une vie de quartier devient un objectif courant des politiques d'aménagement urbain qui prennent cet échelon comme une ressource pour faire participer les associations locales et créer une mobilisation collective autour des projets urbains (Genestier, 1999 ; Authier et al, 2007b ; Thomassian, 2009). De même, parce qu'il constitue un échelon fortement « territorialisé » (Di Méo, 1994), plusieurs chercheurs analysent le quartier comme une échelle d'émancipation potentielle où les individus ont prise sur leurs espaces quotidiens et peuvent s'organiser pour proposer, voire expérimenter, des formes d'organisation ou des projets urbains alternatifs (Ndiaye et al, 2015), ou contester les impositions extérieures (Lelandais, 2009 ; Talpin, 2015).

Toutefois, cette approche individuelle du quartier conduit souvent à privilégier une approche « micro » qui, trop localiste et centrée sur le sensible, perd de vue les clivages sociaux plus larges et les grandes structures de production de l'espace urbain et d'expression des inégalités sociales en ayant tendance à postuler une « *échelle de sociabilité spontanée sur le modèle du village rural ou de la paroisse* » (Humain-Lamoure, 2007, p. 42), opérant une simplification des réseaux et des luttes qui se jouent à échelle plus large. Renforcé par un tournant individualiste et post-moderne dans les sciences sociales (Genestier, 1999), le quartier, espace d'expression de l'appartenance à un groupe sociale urbain, donc d'intégration, ou de son

avatar négatif : le communautarisme, devient un idéal-type qu'il s'agirait de faire émerger (Lefebvre, 1970) et de façonner de la bonne manière. Il est ainsi considéré comme un référentiel d'action pour les pouvoirs publics, à l'origine d'une rhétorique humaniste de la réactivation du lien social, du sens de l'inscription urbaine des individus (Genestier, 1999), qui aurait été dissous par la métropolisation et par l'atomisation des groupes sociaux liées au développement des mobilités (Humain-Lamoure, 2007). Ainsi réduite à sa dimension subjective, la définition du quartier n'en souffre pas moins de biais d'essentialisation à un ou des collectifs dont les limites sont floues et mouvantes. En effet, si les délimitations administratives et les modélisations statistiques peinent à cerner les réalités du vécu des habitants en essentialisant des représentations issues d'indicateurs nécessairement incomplets, comment délimiter un espace qui se définit par un certain agencement des liens sociaux entre individus ? Est-ce la rue, l'ilot, la place du marché ? etc. Ici encore, la limite est bien difficile à fixer et on ne saurait postuler l'existence même de ces réseaux de sociabilité sans une enquête approfondie sur les processus de représentation et d'appropriation de l'espace par les différents groupes sociaux y résidant. À l'opposé du parti pris holiste des approches modélisantes, les approches subjectivistes du quartier semblent également refléter une idéologie (Lefebvre, 1970), aujourd'hui très puissante, « *qui tend à percevoir le local en tant qu'ordre de réalité privilégié* » (Genestier, 1999, p. 143), ne considérant plus ainsi l'espace comme un produit des structures sociales dans leur complexité.

Une unité d'observation des trois dimensions de l'espace social à l'articulation des enjeux locaux et structurels

À l'articulation de ces questionnements théoriques, et actant le fait que « *partir à la recherche d'un quartier, c'est peut-être inévitablement en simplifier les contours et les fonctions* » (Saunier, 1994, p. 114), nous proposons de fonder ce travail sur une approche empirique des quartiers qui soit suffisamment mouvante pour prendre en compte les différentes dimensions épistémologiques pointées ci-dessus, tout en fixant des indicateurs et des limites suffisamment précises pour assurer leur comparabilité. Pour éviter les biais d'essentialisation des deux traditions théoriques de l'approche des quartiers en sciences sociales, il convient d'en revenir aux trois dimensions de la production de l'espace, dont l'articulation est l'objet de ce travail : la conception, la représentation et l'appropriation. Comme nous l'avons souligné ci-dessus, les approches modélisantes et administratives se basent sur des indicateurs statistiques

et sociaux ainsi que sur des zonages fonctionnels souvent utiles aux opérations de conception matérielle de l'espace mais qui sont aussi basées sur des représentations exogènes des quartiers qui circulant par de nombreux canaux (presse, réseaux professionnels, etc.). Elles nous permettent ainsi un accès empirique à une grande partie des indicateurs qui sous-tendent la conception et la représentation de l'espace qui ne se jouent pas dans les réseaux de proximité locaux. De même, les approches subjectives s'attachent à déconstruire les processus d'appropriation et de représentations endogènes des quartiers à travers les discours et les pratiques des habitants. L'étude concomitante des indicateurs exogènes (projets urbains, stigmatisation, valorisation, etc.), et endogènes (identité, contestation, hybridation, etc.) nous permettra de comprendre comment ces trois dimensions interagissent. Le quartier constitue une échelle pratique idéale pour mener cette étude. Il se situe à l'articulation de processus de projets institutionnels qui supposent l'intervention d'acteurs à différentes échelles et de processus d'appropriation micro-locaux qui transforment durablement les formes de l'espace urbain ainsi que les modalités de conception et de représentations de l'espace local. En ce sens, le quartier est une interface entre les échelles : locale (celle du lieu, du signe, du marquage), urbaine (enjeux politiciens, dimensions de la production et de l'emploi, schéma de développement urbain, etc.), globale (États, Union Européenne, investisseurs transnationaux, etc. – qui agissent sur la production urbaine selon des intérêts et des agendas qui leurs sont propres –, modes de vie, apports de subventions, dispositifs juridiques, attractivité urbaine, etc.). Dans l'ensemble de ces dimensions, les délimitations du quartier restent nécessairement floues, les périmètres des projets urbains, qui nous intéressent particulièrement, ne se confondent que rarement avec les limites administratives des districts et des arrondissements urbains, quand ceux-ci existent[12]. De même, comme nous l'avons exposé, les processus d'appropriation et de représentation qui fondent la dimension sociale du quartier ne se bornent pas aux périmètres des projets urbains. Ils impliquent des dépassements dans les subdivisions administratives ou fonctionnelles alentours ou des subdivisions sociales à l'intérieur même de ces périmètres, qu'il faudra également prendre en compte dans notre étude. Enfin, la création d'un quartier, au sens d'espace de sociabilité et d'intégration, étant parfois l'objectif même des projets institutionnels et de l'intervention de nombreux acteurs, publics ou privés sur la scène locale, le quartier en tant qu'idéologie (Lefebvre, 1970) reflétant la tendance dominante de la production des espaces locaux devra faire partie des processus étudiés.

[12] En Allemagne, toutes les grandes villes sont subdivisées en districts mais en France, seules Paris, Lyon et Marseille possèdent ces subdivisions officielles.

Sur le plan pratique, le quartier est souvent l'échelle la plus fine de production statistique[13], ce qui permet à la fois une contextualisation plus aisée des espaces étudiés et une comparabilité accrue entre ces derniers. De même, notre étude se concentrant sur l'ensemble des trois dimensions de la production de l'espace et impliquant des questionnements larges, le quartier d'échelle restreinte permet d'analyser le plus finement et le plus exhaustivement possible les articulations de ces trois processus, sans accumuler une quantité de données que l'on ne pourrait traiter sur la durée d'une thèse. Se focaliser sur des quartiers permet aussi de collecter et d'analyser des données plus diversifiées qui nous permettront d'agréger un plus grand nombre d'indicateurs qualitatifs et quantitatifs afin de modéliser très finement les processus de production urbaine dans les quartiers étudiés, nous approchant de l'ambition théorique d'effectuer une « géographie sociale systémique » de la production urbaine, à l'articulation des échelles quasi individuelles et des échelles « macro ».

Même si les quartiers étudiés ne seront pas analysés uniquement pour eux-mêmes ni pour ce qu'ils révèlent de situations locales spécifiques, mais avec le projet de monter en généralité quant aux formes contemporaines des processus de valorisation de l'espace urbain, notre approche du quartier comme échelle d'opportunité méthodologique comporte de nombreuses limites qui ne pourront pas toutes être réduites. Pour commencer, cette échelle se révèle insuffisante pour appréhender la complexité des rapports sociaux de production qui se jouent à une échelle plus large. Les quartiers étudiés se caractérisent souvent par l'absence de certaines classes sociales comme la grande bourgeoisie dont une étude fine des pratiques d'investissement financier serait pourtant utile pour comprendre les mutations des espaces urbains contemporains. Dans le même ordre d'idée, la subordination des formes des projets urbains à des pouvoirs d'échelles supérieures (États, Union Européenne, etc.), donc à des décisions prises par des acteurs non accessibles localement, que l'on peut seulement reconstituer seulement par des sources interposées qui nous ne livrerons qu'une version incomplète de leur généalogie et des intérêts qui les ont présidés, constitue une limite importante. De même, et plus localement, la forme des réseaux de sociabilité des individus et des groupes sociaux ne se circonscrit pas au quartier. Elle se développe dans l'ensemble de l'espace urbain et des quartiers alentours. La focalisation sur le quartier prive ce travail d'une

[13] La majorité des statistiques (populations, catégories sociaux professionnelles, constructions immobilières, etc.) sont disponibles à l'échelle de l'IRIS en France et du district en Allemagne.

analyse plus exhaustive des trajectoires sociales de ces derniers. Le quartier constitue donc ici plus « *une entrée, une échelle d'analyse privilégiée, une unité d'observation qu'un concept ou un objet, ce cadre descriptif n'a de sens que confronté à d'autres échelles (la ville, la métropole) et d'autres espaces de la ville (la Rue, la Place)* » (Authier et al, 2007a, p. 8). Enfin, dans le cadre d'une démarche comparative, l'approche par le quartier suppose une autre limite qu'il convient d'assumer. Un ou plusieurs quartiers spécifiques ne sauraient représenter complètement des unités territoriales plus larges comme une ville, une région ni, à plus forte raison, un État. Bien qu'effectuant une comparaison entre des quartiers situés en France et en Allemagne, ce travail ne doit pas être pris comme une comparaison des modalités et des formes de la production urbaine dans ces deux pays. Tout juste permettra-t-il d'en dresser des pistes, valables pour des contextes spécifiques d'anciens quartiers industriels en mutation dans le cadre de ces contextes nationaux.

Le quartier comme cadre méthodologique

Pour résumer, le quartier sera ici avant tout mobilisé comme un cadre méthodologique permettant une récolte de données les plus variées possibles. L'idée est d'analyser à la fois les processus de conception et de représentation, « par le haut », caractéristiques des programmes d'aménagement urbain et des stratégies politiques sur lesquelles ils se fondent, et les processus sociaux d'appropriation et de représentation qui émanent des habitants et qui influent sur les conditions de la reproduction sociale des espaces étudiés à travers des pratiques qui ne sont pas nécessairement complétement conditionnées par les interventions liées aux projets urbains et aux structures sociales plus larges. Ainsi pensée, cette échelle articule l'ensemble des trois dimensions de la production de l'espace et laisse entrevoir les processus de valorisation/dévalorisation que nous souhaitons articuler (processus exogènes au travers d'investissements de valeurs économique, symbolique et d'usages et endogènes par appropriation, investissement de capital social ou symbolique, etc.).

2.2. Les anciens quartiers industriels comme cadres exemplaires des processus de dévalorisation/revalorisation en question

Le quartier est une échelle méthodologique qui permet donc d'avoir accès aux matériaux empiriques qui nous permettront d'analyser la production de l'espace dans ses trois dimensions. Toutefois, ce travail se donne aussi pour but de catégoriser l'évolution des modalités de production et de valorisation des espaces locaux, en lien avec le développement du mode de production néolibéral à l'échelle mondiale. Pour cela, nous devons être en mesure de comparer les modalités de production urbaine observées dans nos espaces d'étude avec les précédentes. Pour ce faire, nous souhaitons baser cette réflexion sur des espaces qui traduisent un processus de production, donc de valorisation intense afin de pouvoir identifier plus clairement les éléments qui relèvent de changements profonds dans les rapports de production, et ceux qui traduisent plutôt des subsistances des formes héritées de modes de production précédents. Ainsi, les anciens quartiers industriels qui connaissent aujourd'hui des processus de « régénération urbaine » (Rodriguez-Malta, 2001 ; Chasseriau, 2004 ; Badariotti, 2006) aux formes et aux intensités variables nous apparaissent être exemplaires de cette interface entre le nouveau et l'ancien, que cela soit dans leurs dimensions morphologiques, fonctionnelles ou sociales. Les processus historiques de transformation de ce type de quartier, comme illustrations des mutations du mode de production de la ville dans son ensemble, fait d'ailleurs l'objet d'une littérature scientifique fournie. Cet enjeu du processus de transition est au demeurant mis en avant par l'appellation déjà ancienne de « ville post-industrielle » ou « quartier post-industriel » (Smith, 1987 ; Hall, 1997 ; Bailoni, 2010 ; Rousseau, 2013 et 2014, etc.), largement présente dans la littérature scientifique depuis les années 1990. Il nous semble donc nécessaire de définir plus précisément ce qui se joue dans les anciens quartiers industriels contemporains afin de contextualiser davantage les objectifs de cette étude.

L'organisation de la ville industrielle autour de la production

Comme nous l'avons souligné précédemment, si chaque mode de production se caractérise par des rapports sociaux de production et une organisation spatiale spécifique, alors il existe ou il a existé une ville industrielle, c'est-à-dire une ville où la conception, les représentations et les appropriations sont largement conditionnées par les objectifs de production manufacturière de l'ère industrielle et des fonctions qui en découlent (importation de matière première, exportation, reproduction sociale de la force de travail, etc.). En Europe,

la subordination progressive de la ville et de la structure sociale dans son ensemble (Castels et Godard, 1974) aux objectifs de production industrielle fait suite à la première puis à la seconde révolution industrielle de la première moitié du XIX^{ème} siècle. Marquées par l'évolution technique, notamment dans le domaine textile, des transports et la généralisation de l'utilisation de la vapeur, et la massification du travail manufacturier, les sociétés européennes s'urbanisent très fortement tout au long du XIX^{ème} et de la première moitié du XX^{ème} siècle. Les usines s'installent souvent en périphéries immédiates des centres anciens, voire sont à l'origines de création quasi *ex nihilo* de villes usines dont l'existence est indissociable du processus d'industrialisation (Del Biondo et Edelblutte, 2016). Dans les deux cas, les usines, extrêmement gourmandes en main d'œuvre, entraînent un exode rural important qui est au fondement d'un processus massif d'extension urbaine.

Dans le cas des anciennes villes préindustrielles qui concentraient déjà des fonctions commerciales ou politiques plus anciennes et qui retiendront notre attention dans cette étude, les centres-villes ne peuvent absorber l'afflux de population et de nouveaux quartiers péricentraux voient le jour à proximité des usines et des ateliers afin de rationaliser l'installation de la main d'œuvre (Ibid.). Dans bien des cas, l'espace d'implantation des usines et celui nécessaire à la reproduction des rapports de production est ainsi considéré comme une donnée de la production et est donc aménagé par les industriels eux-mêmes (Edelblutte, 2010). Cette production de l'espace par et pour l'industrie se traduit donc par l'architecture des usines en brique rouge, caractéristique de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème}, mais aussi par les grands hangars en brique dans le cas des docks portuaires et des infrastructures de fret. De nombreuses entreprises aménagent aussi les infrastructures destinées à contrôler la vie quotidienne des salariés (logements, infrastructures sportives, maison de retraite, etc.) selon un modèle paternaliste largement connu (Ibid.). Ce poids des industriels dans la production de l'espace s'atténuera progressivement à partir des années 1950, la naissance de l'État providence en France et l'avènement du socialisme d'État en République Démocratique d'Allemagne. À partir de cette période, les pouvoirs municipaux et surtout les États jouent un rôle d'appui aux dynamiques industrielles en aménageant les infrastructures extérieures à l'accumulation (Castels et Godard, 1974), les routes, les ports et les services publics (écoles, administrations) nécessaires à la reproduction de la force de travail. En contrepartie de cet appui, les municipalités profitent de recettes fiscales importantes générées par la taxation des localisations

industrielles et opèrent directement un contrôle de la population auparavant dévolu aux industriels[14].

Ce fondement de l'organisation urbaine à partir du XIX^{ème} siècle marque l'émergence de paysages géographiques et sociaux spécifiques. En effet, les quartiers nouvellement industrialisés sont rapidement équipés en infrastructures de transport, maritime, fluvial (construction de canaux, de bassins portuaires, etc.) ou ferroviaires pour faciliter l'importation des matières premières et l'exportation des produits finis (Mangin, 2002). Ces infrastructures urbaines sont dimensionnées et ordonnées pour ces objectifs productifs, ce qui a pour effet un relatif enclavement des quartiers industriels péricentraux par rapport au reste de la ville. Cela renforce le caractère monofonctionnel de ce type d'espace. En plus de ces infrastructures, ces quartiers sont souvent structurés autour d'une ou plusieurs usines d'importance dont la localisation et l'organisation du travail sont au fondement de l'organisation géographique et des rythmes urbains. En effet, les processus d'appropriation des espaces de ces quartiers, cafés, infrastructures sportives ou culturelles sont largement déterminés par les temps « off » de la production (Grésillon, 2011) et les hiérarchisations sociales de classes, produits de la société industrielle, se retrouvent dans les réseaux de sociabilité qui fondent les quartiers. Le quartier industriel et les îlots de logements des travailleurs sont aussi représentés comme étant la continuité, dans la sphère privée, des sociabilités au sein de l'usine, une localité qui puise son fondement dans l'appartenance à des collectifs de travail, reflets de la condition sociales des individus (Frey, 1995). Ainsi, déterminée par la fonction productive, la conception de l'espace urbain devient le reflet des objectifs et de l'organisation sociale du capitalisme industriel[15]. C'est aussi le cas de l'espace approprié et représenté qui est « *produit par et pour des rapports sociaux de production* » (Valognes, 2002).

Le milieu du XIX^{ème} siècle marque donc la naissance de l'espace social industriel, celui des cheminées d'usines, des voies ferrées et bien souvent, celui des docks et de la classe ouvrière. Malgré les nombreuses évolutions de la technique et donc de l'organisation du travail tout au long du XX^{ème} siècle, ce paysage urbain et social marque durablement les espaces urbains péricentraux jusqu'à la désindustrialisation débutée vers la fin des années 1970. De

[14] En RDA, les entreprises sont directement propriété de l'État et sont l'une des premières instances du contrôle social, à travers des récompenses officielles pour les travailleurs productifs…

[15] Notons tout de même qu'à l'est de l'Allemagne et dans les anciennes républiques socialistes et soviétiques, ces paysages se sont maintenus voire renforcé, conformément aux objectifs de productivité fixés par ces États entre 1918 et 1989.

même, au vu de l'emprise foncière importante des infrastructures industrielles, celles-ci marquent le paysage des anciens quartiers industriels contemporains bien après la disparition des structures productives. Ainsi, l'ère industrielle se caractérise par une configuration particulière de la production de l'espace. Ce dernier est en effet largement conçu sur un modèle fonctionnel d'optimisation de la production, de l'exportation et de la reproduction sociale en flux tendu. Ces enjeux de production se trouvent ainsi largement dans les représentations collectives et les appropriations de ces espaces sont également dictées par la production et sa rationalité, même en cas de processus conflictuel. Le mode de valorisation qui domine est donc celui d'une valorisation économique productive, souvent associée à la valorisation technique d'un procès de production, d'un savoir-faire professionnel ou de luttes collectives, marqueurs d'une culture ouvrière fortement ancrée dans ces quartiers jusqu'à la désindustrialisation et qui subsiste parfois à la fermeture des usines (Veschambre, 2008). L'ensemble de ces héritages, architecturaux, fonciers, culturels, etc. sont une dimension importante des mutations contemporaines des espaces urbains car ils peuvent agir à la fois comme support des stratégies de revalorisation contemporaines ou comme éléments de contestation de leur légitimité et, à ce titre, devront faire l'objet d'une attention particulière tout au long de ce travail.

La désindustrialisation au fondement d'un nouvel espace social : le quartier en déclin

À partir des années 1970, les villes européennes ont connu une grande phase de désindustrialisation causée par les mutations du système d'accumulation capitaliste à l'échelle mondiale. Celle-ci fait en effet suite à une phase de stagnation du processus d'accumulation fordiste qui a atteint son point culminant avec le choc pétrolier des années 1970 (Harvey, 2014a). La multiplication des investissements, notamment sociaux, garantie par le système de régulation fordiste, produisant à la fois une stabilité de l'emploi et un niveau de salaire élevé pour les travailleurs est alors jugée trop coûteuse et responsable de la baisse de rentabilité des usines des pays développés. Progressivement, les usines d'industrie lourde (métallurgie, machine outils) ou manufacturières (textile, etc.) disparaissent, victime des délocalisations, entraînant avec elles une bonne partie des activités indirectes (transport, commerces, petites industries) qui dépendaient de l'activité des usines. Les usines situées dans les quartiers péricentraux des espaces urbains sont particulièrement concernées par cette conjoncture. En effet, en plus des délocalisations qui visent à déplacer les structures de production vers des pays émergents où la main d'œuvre est meilleure marché, de nombreuses autres activités urbaines

ne sont plus dimensionnées pour affronter la concurrence et les réorganisations économiques de la phase d'accumulation flexible (Mérènne-Schoumaker, 2002). Les entrepreneurs déplacent alors les usines à la périphérie des espaces urbains, entraînant une réorganisation profonde des tissus sociaux des quartiers péricentraux. C'est particulièrement le cas des activités portuaires péricentrales et fluviales qui sont sous-dimensionnées par rapport à l'intensification du trafic de marchandise et à l'augmentation de la taille des navires. Partout dans le monde, ces activités se déplacent vers les littoraux et vers de nouveaux bassins en eau profonde. Ces déplacements des ports entraînent le déclin des activités annexes (stockage, industrie de construction et de rénovation des bateaux, du matériel portuaire, etc.) (Chevalier, 2004).

La disparition progressive du tissu industriel des quartiers pourtant longtemps organisés autour de la production génère ainsi de nouveaux espaces sociaux qui sont la projection de l'évolution des structures de production capitaliste de la fin du XX^{ème} siècle. La fonction même de ces quartiers est progressivement effacée et leur nature en est donc progressivement transformée. En effet, ces espaces « *ne constituent plus l'espace d'accueil et de reproduction de la force de travail nécessaire au capital industriel* » (Morin, 1988, p. 30) et perdent leur utilité économique, donc sociale. Dans de nombreux quartiers et villes industriels, cette transformation prend la forme d'une crise importante de la production de l'espace au fondement des processus de revalorisation qui les modèlent aujourd'hui. En effet, « *le passage d'un mode de production à un autre présente le plus grand intérêt théorique, en tant qu'effet des contradictions dans les rapports sociaux de production, qui ne peuvent manquer de s'inscrire dans l'espace en le bouleversant. Chaque mode de production ayant, par hypothèse, son espace approprié, un nouvel espace se produit pendant la transition* » (Lefebvre, 1974). Ainsi, ces transformations structurelles génèrent de nouveaux paysages urbains marqués par la déprise industrielle et par le déplacement progressif des populations qui travaillaient dans les usines.

La fin du processus de valorisation industrielle s'allie souvent à l'absence de processus de valorisation immédiat laissant des quartiers, voire des villes, dans une situation de dévalorisation multifactorielle souvent qualifiée indifféremment de déclin (Rousseau, 2010 ; Florentin et Paddeu, 2013), de décroissance urbaine (Cauchi-Duval et al, 2015), voire de « rétrécissement urbain » (Bontje, 2004 ; Fol et Cunningham-Sabot, 2010) dans le champ académique contemporain. La disparition de la fonction industrielle instituée entraîne en effet une très forte baisse du nombre d'emploi ce qui est à l'origine d'un déclin démographique important dans les anciens espaces productifs. Les populations les plus jeunes, les actifs

diplômés (cadres, professions intermédiaires et fraction haute des classes populaires), les plus dotés économiquement et socialement pour entreprendre une mobilité résidentielle ou professionnelle, quittent les villes industrielles (Miot, 2012). Inversement, les populations les plus âgées, modestes et précaires tendent à rester fixées dans des quartiers de plus en plus dégradés où les difficultés sociales sont *de facto* de plus en plus fortes. Les chercheurs insistent sur les formes et les causes multiples de ce phénomène de développement urbain (Fol et Cunningham-Sabot, 2010). Si celui-ci est avant tout lié à la désindustrialisation, il peut être renforcé dans le cadre d'une ancienne ville-usine monofonctionnelle, comme ce fut souvent le cas aux États-Unis (Ibid.), le déclin lié à la faillite des grandes entreprises étant souvent renforcé par des politiques de gestion austéritaires destinées à assainir les finances publiques au détriment des services urbains (Briche, 2016). De même, en ex-Allemagne de l'Est, il apparaît que la crise politique de la réunification a fortement amoindri la capacité des pouvoirs publics à intervenir sur le déclin des années 1990 (Florentin et al, 2009) ce qui a renforcé le phénomène après la désindustrialisation brutale de 1990-1992. En France, il semblerait que le phénomène ait été plus limité (Dormois et Fol, 2017), jusqu'à une période récente (Cauchi Duval et al, 2017) par un solde migratoire et naturel positif et par la subsistance de politiques sociales atténuant le phénomène de déclin (Ibid.).

Si une approche globale du phénomène de déclin urbain est utile pour saisir les enjeux de la revalorisation urbaine dans les villes touchées par la désindustrialisation, elle nous apparaît toutefois insuffisante pour saisir les logiques sélectives de ce déclin à échelle plus fine. En effet, en apposant le qualificatif de déclin à l'ensemble des aires urbaines concernées, ces approches ne posent qu'un contexte général pour qui souhaite approcher ces villes empiriquement. Elles tendent ainsi à unifier le processus de déclin sur l'ensemble de la ville tandis que certains quartiers sont plus touchés que d'autres (Jeannier, 2018) ou que certaines villes ne connaissent pas, à l'échelle urbaine, ce type de processus alors que certains quartiers en regroupent toutes les caractéristiques. Là encore, placer l'observation à l'échelle du quartier pour catégoriser ensuite ce qui relève d'enjeux plus larges permet de contourner ce problème de catégorisation des villes en déclin. Au-delà des facteurs démographiques et politiques, souvent mobilisés à l'échelle de l'aire urbaine, les grandes tendances liées aux déclin industriel et à la perte de population et d'activité dans les anciens quartiers industriels génèrent, là encore, des paysage morphologiques et sociaux ainsi que des représentations sociales spécifiques, facilement observables et catégorisables et qui seront l'une des bases de notre étude :

- La dédensification urbaine et la diminution de la surface appropriée. L'urbanisation industrielle se caractérisait par une densité importante de la construction dans des quartiers et une exploitation intensive de l'espace disponible. Les logements et les activités annexes étaient mêlées aux grandes usines et aux infrastructures dimensionnées pour la production. Avec la crise industrielle une grande partie de ces infrastructures a été rendue caduque, pas ou peu utilisée. Les abandons progressifs d'anciennes surfaces industrielles ou portuaires voire des infrastructures (routières, voies ferrées, quais) qui leurs étaient attachées entraînent la constitution de friches urbaines de différentes formes et de différentes tailles (bâties ou non bâties). Ces friches créent un paysage morcelé (Florentin et Paddeu, 2013) dans lequel la cohérence spatiale de la production est remplacée par des discontinuités morphologiques. À ce titre la friche est un marqueur morphologique exemplaire, parce que très visible localement, des mutations des systèmes de valeur (symbolique, économique, fonctionnelle) (Janin et Andres, 2008) qui régissent la conception, la représentation et l'appropriation de l'espace. En effet, comme trace des utilisations productives antérieures, elle marque la fin du processus spécifique de production de l'espace productif, tandis que son caractère inutilisé marque l'absence de conception et d'appropriation nouvelles, laissant ainsi des espaces temporairement ou durablement « inadaptés » (Andres, 2006) à l'évolution des rapports de production au sortir de la période industrielle. En ce sens, la friche est un indicateur local sensible « *de changement, un indicateur du passage de l'ancien à l'actuel, du passé au futur par un présent de crise* » (Raffestin, 1997, in Janin et Andres, 2006, p. 63).
- La disparition des emplois ouvriers entraîne une diminution de la population. En effet, les ménages les plus solvables quittent les quartiers péricentraux pour se rapprocher des nouvelles zones d'activités péri-urbaines, désormais principales pourvoyeuses d'emplois (Morin, 1988). Ceci a pour effet de renforcer l'étalement urbain au détriment des quartiers anciens (Nuissl et Rink, 2003). Le départ des populations les plus solvables précède souvent celui- des professions libérales et des commerçants, qui voient leur clientèle disparaître (Morin, 1988). Ces exodes successifs génèrent un vieillissement et une paupérisation des populations restées sur place ainsi qu'une baisse du taux d'occupation des logements et un abaissement de la valeur foncière, du fait de l'absence d'usages.

- La raréfaction des ressources économiques des collectivités locales et le manque d'attractivité rend l'intervention des pouvoirs publics trop coûteuse et spéculative sur des espaces où toute intervention de conception est rendue difficile par la pollution industrielle (Dumesnil et Ouiellet, 2002) et les investissements privés peu intéressants. Ceci a pour effet d'instaurer une ségrégation locale de plus en plus forte vis-à-vis des anciens quartiers industriels en déprise.
- L'état de délabrement du bâti, voire d'abandon, la multiplication des difficultés économiques et sociales, ainsi que la faiblesse de l'intervention publique génèrent tendanciellement des représentations sociales négatives de ces anciens quartiers industriels. Endogènement car les populations restées sur place se sentent souvent abandonnées et les sociabilités ouvrières héritées tendent à se diluer. Exogènement, ces quartiers sont progressivement considérés comme peu engageants, sales, voire dangereux.

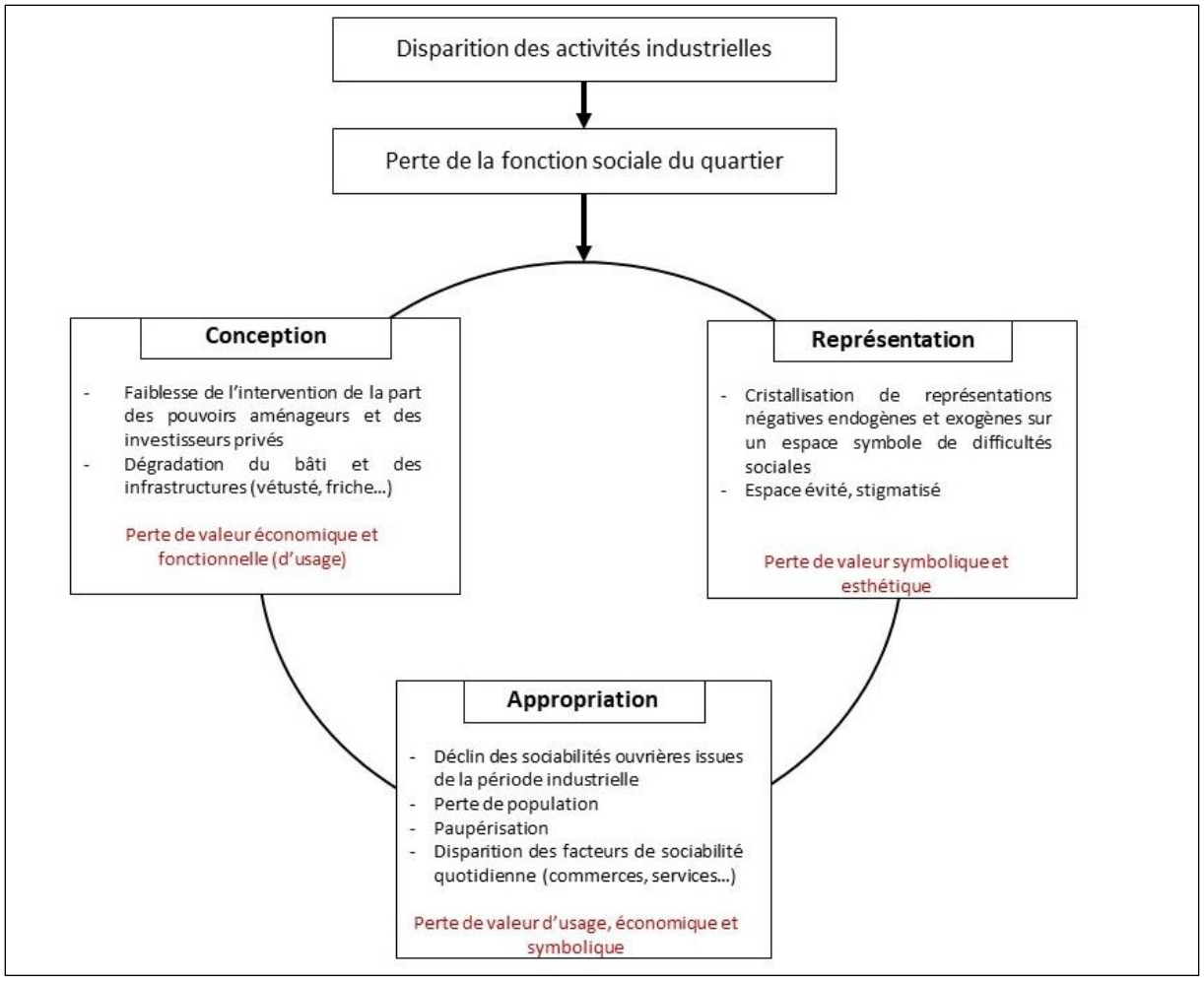
Ainsi, le déclin lié à la désindustrialisation prend, à l'échelle du quartier, la forme d'un **processus de dévalorisation** multifactoriel qui articule les trois dimensions de la production de l'espace dans un cercle vicieux (figure 1)[16]. L'espace n'est plus conçu car il ne présente plus d'intérêts de valorisation économique ou fonctionnelle. Les représentations de l'espace tendent à devenir de plus en plus négatives. La culture ouvrière, basée sur la fierté de la maîtrise du procès de production, disparaît avec l'outil productif au profit de visions stigmatisantes des quartiers désindustrialisés, marquant ainsi une perte de la plus-value symbolique qui pouvait être autrefois attribuée à ces espaces. Enfin, les processus d'appropriation sont freinés par le manque de fonction sociale des quartiers dans le tissu urbain. Ils deviennent ainsi souvent des enclaves évitées par les populations extérieures ce qui renforce une logique d'enfermement géographiques des populations qui y résident encore.

Les espaces ainsi dévalorisés, en tant que dimension transitoire des logiques de valorisation de l'espace, feront l'objet d'un questionnement important tout au long de ce travail. Nous chercherons à en comprendre les enjeux fins dans les contextes étudiés et à en pointer les logiques d'acteurs, ainsi que les récits aux sources d'une construction sociale collective du

[16] Ce schéma est une modélisation à l'échelle de l'ensemble d'un quartier. Il ne prend, par exemple, pas en compte les processus d'appropriation éventuel à échelles plus fines comme les occupations informelles et temporaires des friches industrielles qui peuvent être des indices supplémentaires du déclin (dans le cadre d'activités illicites) ou un marqueur de revalorisation potentielle par l'impulsion de nouveaux usages (Andres, 2006).

quartier dévalorisé. La compréhension de cette phase semble indispensable pour identifier les ressorts politiques et narratifs des processus de valorisation qui seront impulsés plus tard et dont nous allons désormais dresser un panorama épistémologique.

Figure 1 : Modélisation théorique du processus de dévalorisation urbaine lié à la désindustrialisation des quartiers industriels en fonction des 3 dimensions de l'espace social



Réalisation : Antonin Girardin, 2019

2.3. Les anciens quartiers industriels en projet : les grandes tendances de la « régénération urbaine »

La désindustrialisation des quartiers anciens a marqué une rupture importante dans les conceptions et les pratiques de l'urbanisme et du développement urbain des pays capitalistes développés depuis la fin des années 1970. En effet, de nombreuses villes se retrouvent avec un

tissu fonctionnel et morphologique dégradé à proximité des centres-villes. Ce contexte de dévalorisation (subi ou provoqué localement) (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010) marque le début d'une ère de « l'urbanisme par transformation » à l'opposé de « l'urbanisme de création » incarné par l'étalement urbain (Chaline, 1999). En effet, après la phase de déclin des anciens quartiers industriels, la réutilisation du foncier libéré par les activités productives ou portuaires apparaît comme une opportunité à un moment ou le foncier urbain se raréfie. De plus, l'impératif affiché de combattre la marginalisation sociale et économique, génératrice de représentations négatives d'espaces situés à proximité des centres-villes, entraîne des restructurations du tissu urbain visant à sa revalorisation économique, foncière et symbolique (Chevalier, 2004). L'enjeu de ces opérations est de redonner une fonction aux espaces délaissés par l'industrie et de les réintégrer dans les dynamiques urbaines, d'où l'emploi du terme « régénération » qui se développe progressivement, d'abord dans le monde anglo-saxon, puis en France à partir de la fin des années 1990 (Rodriguez-Malta, 2001). D'abord prégnants sur les espaces portuaires et industriels délaissés des villes d'Amérique du Nord et du Royaume-Uni (Morin, 1988 ; Chaline, 1993…), ces enjeux se sont largement diffusés à de nombreuses villes des pays européens à partir de la fin des années 1990 (Bertoncello et Girard, 2001 ; Pinson, 2005 ; Edelblutte, 2006…) et des pays émergents (Jacquot, 2007). Les prochains paragraphes visent à dresser un panorama des différents enjeux et des grandes tendances de la régénération urbaine contemporaine, à la fois sur le plan matériel, économique et social, ainsi que les grandes ruptures dans les politiques de développement urbain de ces trente dernières années. Ce panorama sera utile pour dresser des pistes de travail sur les valeurs tendanciellement promues par les formes de la production urbaine contemporaine. Il nous permettra de construire une matrice de facteurs d'analyse qui servira à conduire nos études de cas et à les croiser.

Redonner une fonction aux espaces urbains délaissés

Les deux enjeux les plus visibles de la disparition du tissu industriel sont la perte de l'emploi et la dégradation du tissu urbain qui résultent de la perte de fonction de l'espace. Ces enjeux immédiats sont souvent à l'origine des premières tentatives de régénération urbaine, caractérisées par une certaine urgence liée à la crise urbaine, sociale et économique qui accompagne souvent l'après-fermeture des usines (Edelblutte, 2014). Afin de favoriser une éventuelle réimplantation, l'ancien site industriel fait souvent l'objet de politiques de

destruction importantes des usines afin de rendre l'espace propice à une réutilisation rapide (Deshaies, 2006). Cette première phase est particulièrement intense dans les villes moyennes mono-industrielles fortement dégradées par la crise. Ainsi, les premiers projets de reconversion ont souvent des objectifs uniquement économiques avec l'aménagement de nouvelles structures industrielles ou commerciales qui viendraient remplacer les emplois disparus. Souvent, ces modèles économiques sont organisés sur le mode « néo-taylorien » (Lipietz, 1988) basés sur la sous-traitance, la logistique et le service aux entreprises (Girardin, 2014) et organisés en « clusters » spécialisés préfigurant le modèle « d'accumulation flexible » (Mérènne Schoumaker, 2002), marqueur de l'économie post-industrielle. Le peu de travaux analysant ces implantations néo-industrielles font souvent état de l'échec relatif de ces nouvelles implantations en termes de création d'emploi, pointant une difficile mise en conformité avec les préceptes d'attractivité imposés par les règles de régulation dites postfordistes (Lipietz, 1988 ; Edelblutte, 2014 ; Girardin, 2014).

Au-delà de ces tentatives « néo-tayloriennes », de nombreux chercheurs analysent l'émergence d'un modèle « post-fordiste » de l'organisation fonctionnelle et économique des villes (Chevalier, 2004, Pinson, 2005…). Ce modèle économique se base sur l'implantation, dans les anciens quartiers industriels, d'entreprises ou de services dits « à haut niveau de valeur ajoutée » (Lipietz, 1988 ; Scott, 2005) censés garantir une « capacité d'innovation » (Léo et al, 2012) aux espaces urbains en question. Pour ce faire, les régimes urbains tentent de favoriser l'implantation d'activités tertiaires dont les modèles dominants sont les nouvelles technologies, le numérique, les entreprises de médias et de communication (Scott, 2005. ; Valognes 2006…), ainsi que des pépinières censées aider des entreprises innovantes à se structurer localement sur le modèle de la start-up (Edelblutte, 2006 ; Andres et Grésillon, 2011). Ainsi, de nombreux chercheurs pointent un tournant dans l'économie urbaine, qui se développe désormais autour de structures de plus petite taille, organisées en réseaux et qui profiteraient des localisations péricentrales et de l'atmosphère des anciens quartiers industriels (Vivant, 2009).

Ces implantations se font ainsi souvent en lien avec le développement d'une « industrie culturelle et créative » (Scott, 2004 ; Vivant, 2009 ; Lusso, 2014), dont l'implantation est censée fournir de l'emploi pour attirer de nouvelles populations et agir comme un catalyseur du développement urbain, aidant à la mise en réseau des petites entreprises (Estienne et Grégoris,

2008). Dans bien des cas, les artistes et les infrastructures culturelles jouent au demeurant un rôle important dans le réinvestissement symbolique et économique des friches industrielles en représentant des premières implantations peu coûteuses pour les pouvoirs publics, participant à impulser un nouvel usage aux quartiers en question (Vivant et Charmes, 2008, Andres et Grésillon, 2011…), parfois même en réutilisant directement les anciens bâtiments industriels délaissés. S'inscrivant dans ce mouvement d'économie de la connaissance et de l'information constitutif de l'économie post-fordiste (Harvey, 1989, Scott, 2004 et 2005), de nombreux régimes locaux impulsent directement la construction de vastes campus culturels sur les anciennes friches industrielles afin de redonner une fonction clairement identifiée à ces anciens espaces productifs et d'impulser de nouvelles dynamiques d'appropriation urbaine dans les quartiers environnants, voire à les ré-identifier à l'échelle de la métropole toute entière (Grésillon, 2011). Souvent accompagné d'images idylliques d'expériences, considérées comme réussies, de redéveloppement d'anciens espaces industriels en déclin – comme la « régénération » des *waterfronts* de Bilbao à la fin des années 1990 (Nicolas, 2014 ; Bailonni, 2014) ou la rénovation plus spontanée, de certains quartiers de Berlin grâce au développement d'un milieu culturel « underground » dans les années 1990 (Vivant et Charmes, 2008 ; Goudain-Steinmann, 2017) – le réaménagement des anciens espaces industriels par la culture est devenu un lieu commun de l'urbanisme contemporain (Scott, 2004 ; Lusso, 2014). Pourtant, de plus en plus d'analyses pointent les limites de ce modèle de développement qui a tendance à revaloriser des îlots urbains situés sur les anciennes friches industrielles sans pour autant intégrer le reste de ces quartiers en déclin dans ce mouvement (Grésillon, 2011, Bailonni, 2014), renforçant une logique de ségrégation spatiale, entamée avec le déclin de l'industrie, et sociale, en ayant tendance à promouvoir des activités et des contenus culturels, qui loin de faciliter l'accès à la culture pour les populations des quartiers environnants sont en inadéquation avec leurs profils sociaux et professionnels (Estienne et Grégoris, 2008).

Pour favoriser cette régénération économique et fonctionnelle, les régimes urbains impulsent souvent des programmes d'aménagements visant à réintégrer ces espaces à l'unité morphologique et architecturale du reste de la ville. En effet, issus de la production industrielle de l'espace, ces quartiers sont considérés comme accusant des déficits morphologiques importants car ils regroupent souvent, en plus des friches, des logements vétustes et dégradés par la pollution, des infrastructures surdimensionnées ainsi qu'un déficit d'espaces et de bâtiments publics – inutiles à la production et à la reproduction industrielle – qui nuisent à leur

attractivité résidentielle. Ainsi, au-delà des nouvelles implantations économiques, sont menées de nombreuses opérations d'amélioration du cadre de vie. Elles consistent majoritairement dans la rénovation des logements anciens, la construction de nouveaux espaces publics et l'implantation d'un mobilier urbain (bancs, arbres, etc.) dont la conception plus esthétisante tranche avec le fonctionnalisme de la ville fordiste (Morin, 1988 ; Adam, 2016). Ces derniers ont pour objectifs de « verdir » un environnement caractérisé par la minéralité de la pierre industrielle. Ainsi, plusieurs chercheurs identifient un « tournant » urbanistique vers un développement durable et une mise en valeur paysagère et environnemental de l'espace urbain (Emelianoff, 2007 ; Béal, 2009). En effet, dès les années 1990, les grandes opérations de régénération des *waterfronts* aux États-Unis et au Royaume-Uni se caractérisent par un fort accent mis sur la végétalisation des espaces fluviaux et de certaines friches industrielles, ainsi que la mise en valeur paysagère des fronts d'eau et des perspectives (Chevalier, 2004), censées marquer une amélioration du cadre de vie. De même, les programmes de logement neufs qui se développent dans les anciens espaces industriels à partir des années 2000 sont souvent construits sur des modèles peu énergivores, affichant « un standing écologique » (Ibid., p. 27) censé garantir un cadre de vie « idyllique » (Béal, 2009) pour les habitants. Ainsi, le développement spectaculaire du vocable « écoquartier » et des labels s'y rattachant depuis la fin des années 1990 en Europe du Nord et au Royaume-Uni, puis à la fin des années 2000 en France, illustre la double volonté de soutenabilité environnementale et de valorisation du cadre de vie comme tendance forte du développement urbain contemporain[17].

En relation avec le rôle de plus en plus important joué par le cadre de vie et le développement de l'économie de la culture, beaucoup de projets de « régénération » des anciens quartiers industriels intègrent une dimension récréative et ludique, souvent matérialisée par l'installation au bord de l'eau d'activités sportives ou de promenades (Chevalier, 2004), par des activités créatives et culturelles. L'organisation de grands événements culturels, sportifs ou festifs, au-delà de leurs caractères ponctuels, est souvent intégrée aux stratégies de redéveloppement des anciens quartiers industriels comme un moyen de créer une émulation susceptible d'inverser les représentations négatives (Gravari-Barbas, 2009). Dans le même

[17] En France, le label « écoquartier » se lance officiellement en 2009 (www.cohesion-territoires.gouv.fr) suivi de nombreux autres, plus exigeant mais moins officiels comme le « quartier durable WWF » (Adam, 2016). En Angleterre et en Allemagne, ces démarches sont plus anciennes avec, par exemple, le lancement en 1997 du programme *Milennium Communities* en Angleterre (Béal et al, 2011). En Allemagne et Scandinavie les démarches « écoquartier » naissent au début des années 2000.

ordre d'idée, la croissance du nombre de projets qui intègrent la réhabilitation ou la mise en scène du patrimoine industriel – soit à travers la reconversion d'anciens bâtiments productifs censés singulariser le cadre de vie, ou à travers l'organisation d'événements pédagogiques ou de musées retraçant l'histoire industrielle du quartier (Bailoni, 2008), etc. - à leurs stratégies de redéveloppement urbain est un autre indice de cette gestion événementielle et du « *mouvement général de glissement [de la production urbaine] vers l'exploitation des ressources symboliques* » (Veschambre, 2008, p. 61).

L'ensemble de ces stratégies de développement, de la re-spécialisation économique des anciens quartiers industriels autour des activités numériques ou culturelles à fort taux de valeur ajoutée à la valorisation du cadre de vie et des héritages patrimoniaux, s'intègre alors souvent à des stratégies plus globales d'attractivité visant les touristes, les entreprises, les nouveaux habitants, brefs, les investisseurs potentiels qui viendront concourir au développement de l'agglomération dans son ensemble (Harvey, 1989 ; Bailoni, 2008, Béal, 2009, Gravari-Barbas, 2009…). Les très nombreuses recherches ayant analysé ces mouvements de « régénération » fonctionnelle des anciens quartiers industriels en déclin montrent que ces processus de conception de l'espace ne peuvent être analysés sans revenir sur les cadres politiques, institutionnels et idéologiques, locaux ou globaux, qui déterminent leur production.

Une transformation entrepreneuriale des politiques de production urbaine

En effet, le mouvement de régénération urbaine à l'œuvre depuis les années 1980 ne se limite pas au renouvellement des formes urbanistiques et économiques de la production de l'espace. Il est aussi un mouvement de renouvellement des pratiques et « *des modes de gouvernement urbain* » (Bertoncello et Girard, 2001, p. 62). Cette recomposition de l'environnement institutionnel de la production urbaine se caractérise par une mutation entrepreneuriale (Harvey, 1989) qui transforme les politiques de production urbaine en politiques d'attractivité, dans un environnement où la concurrence entre villes devient un élément constitutif des modalités locales de la « régénération urbaine » (Ibid. ; Pinson, 2005 ; Rousseau, 2013).

L'un des facteurs qui explique cette évolution est le désengagement, plus ou moins brutal selon les contextes, des états centraux du champ des politiques d'aménagement urbain. Plusieurs facteurs expliquent ce retrait. D'un côté, ces derniers sont confrontés à une baisse de leurs ressources, entraînée par le changement de paradigme économique et le passage d'un capitalisme national à un capitalisme mondialisé (Pinson, 2009). De l'autre, la diffusion progressive du néolibéralisme entraîne une réorientation idéologique du rôle de l'État autour d'actions de prescriptions et de contrôle, au détriment du rôle de planification et de régulation qu'il jouait durant la période fordiste (Béal et Rousseau, 2008 ; Harvey, 2014b), Si cette réorientation est ancienne en Allemagne occidentale (Foucault, 2004) et particulièrement brutale dans les pays anglo-saxons fortement influencés par le néolibéralisme thatchérien et reaganien, elle est plus progressive en France, où l'État garde un poids d'intervention relativement important malgré les premières lois de décentralisation des années 1980. De même, le développement d'institutions internationales comme l'Union Européenne transforme les actions de grande échelle en des actions de prescription, de labellisation et de financement des initiatives locales (Pinson, 2009), plus qu'en actions de planification. Les compétences et missions de développement urbain sont ainsi progressivement dévolues aux collectivités locales dont les modes d'organisation évoluent pour faire face à ces nouvelles compétences. En l'absence du rôle régulateur des États, ces dernières doivent désormais assurer la charge du développement économique et urbain dans un contexte de forte mobilité du Capital. Pour cela, les collectivités locales doivent se doter d'outils qui les rendent plus performantes que leurs voisines dans la capacité à attirer et à fixer des entreprises et des capitaux. Ces outils peuvent être institutionnels avec le développement d'organismes chargés de faciliter l'installation des entreprises, mais aussi fiscaux grâce à des subventions ou des exonérations fiscales notamment. En effet, « *le choix de localisation n'est pas la résultante d'un processus rationnel et logique, mais est encore le résultat de discussions, de marchandages, de compromis avec les institutions, d'autant plus sensibles aujourd'hui, que le nouveau capital est très mobile par rapport au facteur travail et aux mesures que peuvent prendre les collectivités* » (Mérènne-Schoumaker. 2002, p. 203).

Dans un contexte marqué par un impératif de redéveloppement économique des bassins d'emploi sinistrés et idéologiquement dominé par l'idée que seule la croissance économique et démographique est vecteur de progrès social et humain (Béal et Rousseau, 2014), le rôle des

gouvernements locaux devient celui de réunir les conditions de la croissance (Scott, 2005 ; Pinson, 2005). L'importance de cet impératif sur la réorganisation des gouvernements locaux est telle, que certains chercheurs l'identifient comme le rôle fondamental des régimes urbains dans le fonctionnement du mode de production capitaliste contemporain (Molotch, 1976[18] ; Peck et Tickell, 2002). Dans cette optique, une grande partie des politiques de développement urbain s'oriente vers la capacité à attirer et à conserver des entreprises en garantissant à la fois un environnement fiscal et institutionnel favorable à leur installation et en développant l'attractivité urbaine, c'est-à-dire leur « capabilité » (Poirot, 2011) à être considéré comme un choix d'installation idéal pour les entreprises. Ces stratégies entraînent un glissement des contenus discursifs des politiques publiques vers une rhétorique entrepreneuriale de compétitivité, participant à « *la transformation de l'acteur public en acteur de marché* » (Galimberti, 2013, p. 5).

En conséquence, l'impératif d'attractivité influence voire détermine fortement les formes matérielles prises par la production de l'espace urbain. En effet, dans ce contexte de concurrence, la « régénération » urbaine devient un moyen de « *revaloriser matériellement et symboliquement l'espace de la ville* » (Bergel et al, 2008, p. 14) afin de proposer une image urbaine attirante, propice à l'installation d'entreprises à forte valeur ajoutée comme aux populations susceptibles d'y travailler (Ibid. p. 16). Au-delà des conditions matérielles de l'accumulation économique, les politiques de « régénération » urbaine des villes contemporaines semblent viser en premier lieu la production d'une image positive (Rousseau, 2014) susceptible de renforcer les ressources symboliques de la ville dans la compétition pour l'attraction des investisseurs. Accompagnées d'un développement important des activités de communication et de marketing (Lusso, 2014), les politiques urbaines de la ville entrepreneuriale deviennent avant tout des politiques d'image. Réinterprétés sous ce prisme, les projets d'implantation d'activités culturelles et créatives ou d'amélioration du cadre bâti et de valorisation de l'environnement deviennent une dimension de l'image désirable qu'une ville cherche à générer pour attirer de nouvelles élites susceptibles d'y investir des capitaux et donc de valoriser l'espace urbain (Reigner et al, 2013). Plus que sur des impératifs immédiats de

[18] Dans son article de 1976 intitulé « The City as a Growth Machine : Towards a Political Economy of Place » ; Harvey Molotch va plus loin en déclarant que le seul rôle de tout gouvernement urbain quel qu'il soit est de garantir la continuation de la croissance, identifiant toute autre mesure ou discours annexe à des procédés purement électoralistes.

remise à niveau fonctionnelle des espaces en déclin, la « régénération » urbaine des quartiers s'appuie sur une stratégie plus large de génération d'une image positive, qui doit être visible, c'est-à-dire se distinguer à différentes échelles. Pour ce faire, le projet urbain doit également porter « des valeurs » et une « identité » spécifique (Pinson, 2009, p. 12) basées sur une conformité aux fondements structurels de l'économie cognitive postfordiste, et sur la mise en avant de « *spécificités locales en vue d'opérer une distinction conceptualisée* » (Nicolas et Zanetti, 2013, p. 184), c'est-à-dire qui vise à affirmer son unicité dans tel ou tel domaine.

La production de récits et d'images, la mise en avant d'identités locales valorisées semble être devenues des outils largement intégrés au développement urbain contemporain (Fourny, 2008). En plus d'éléments de récit potentiel dont nous avons déjà discuté plus haut (le développement durable, la valorisation paysagère et la création culturelle) – dont le caractère distinctif est depuis longtemps démontré (Bourdieu, 1979 et 1984) et qui semble largement mobilisé pour la génération de récits identitaires et d'images urbaines (Harvey, 2008 ; Vivant et Charmes, 2008 ; Vivant, 2009 ; Keil et Boudreau, 2010) – la valorisation patrimoniale joue un rôle fondamental dans ces logiques locales de « distinctions conceptualisées ». Depuis le début des années 2000, on identifie un mouvement de mise en valeur des héritages industriels, auparavant délaissés voire stigmatisés par rapport au patrimoine ancien (Veschambre, 2008). En effet, la crise industrielle – qui laisse une situation sociale souvent marquée par la pauvreté et le chômage et un espace urbain marqué par les stigmates des friches industrielles et des anciennes usines dégradées – a pour effet de cristalliser des représentations négatives et des stigmates sur les anciens quartiers productifs péricentraux, ce qui nuit à leur « régénération ». La transformation des ruines industrielles en patrimoine constitue souvent une étape importante de la revalorisation du quartier (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010) car elle permet de transformer symboliquement l'histoire industrielle en une ressource utile pour le développement urbain. D'un point de vue communicationnel, l'inscription de l'espace en développement dans une histoire et une culture ancienne permet d'opérer la distinction recherchée mettant en scène l'ancrage de l'espace dans des racines singulières (Bailoni, 2008), affirmant ainsi une forme « d'unité territoriale » (Djament-Tran, 2014) censée identifier l'espace dans la concurrence inter-urbaine pour l'attraction des capitaux (Bailoni, op. cité) mais aussi obtenir une certaine adhésion locale en légitimant les politiques menées par la mise en scène d'une continuité historique (Veschambre, 2008 ; Girardin, à paraître).

L'objectif de changement d'image et de promotion territoriale des politiques entrepreneuriale (Rousseau, 2014) nécessite l'identification et la valorisation (au besoin la création) de ressources symboliques locales, ce qui ne correspond plus aux modalités d'actions des anciennes formes de l'urbanisme planificateur et réglementaire de la régulation fordiste. Dans ce mouvement de relocalisation de l'action publique de production urbaine, les processus de revalorisation des anciens quartiers industriels deviennent un indice fort de la recomposition des régimes urbains. A partir du début des années 2000, ces gouvernements se structurent autour de l'outil du projet urbain (Pinson, 2009). Issu des mutations post-fordistes du management privé (Boltanski et Chiapello, 1999), cet outil est censé affirmer une dimension fédératrice et « inter-active » du développement urbain qui ne viendrait pas s'imposer autoritairement et de manière technocratique mais qui serait plus ouvert aux débats et aux interventions d'acteurs extérieurs aux gouvernements politiques locaux (Pinson, 2009). Ainsi, dans cette étape fondamentale de définition des ressources symboliques en vue de générer les conditions de la croissance (Molotch, 1976), le projet, nécessairement plus **flexible** que la planification, vise la mise en partenariat et l'intégration de l'ensemble des acteurs concernés au processus de décision (gouvernement locaux, architectes, entreprises, associations de riverains, habitants, etc.) (Pinson, 2009, Nicolas et Zanetti, 2013) afin de profiter de leurs éventuelles expertises dans la formulation de solutions pour le développement urbain. De même, et dans une optique plus managériale, l'association de ces différents acteurs au service d'un objectif de développement urbain permet de mettre à profit une certaine « liberté d'entreprendre » (Boltanski et Chiapello, 1999) pour la revalorisation urbaine. Si Gilles Pinson évoque le développement d'un « *urbanisme négocié* » en co-construction avec les acteurs privés et les habitants (Pinson, 2009, p. 187), de nombreuses analyses montrent de fortes inégalités dans la manière dont ces derniers s'intègrent à cette forme de gouvernance. En effet, ce système est basé sur une capacité à pouvoir convaincre de la justesse de son avis. Les populations les moins dotées en capitaux sociaux et culturels ont davantage de difficultés à s'emparer des outils de participation permis par la forme projet (Thomassian, 2009 ; Nicolas et Zanetti, 2013).

Cette forme plus ouverte de gouvernement, construite sur la critique de l'autoritarisme technocratique de la planification (Boltanski et Chiapello, 1999), conduit à la structuration de « coalitions » locales (Dormois, 2008), dominées par des acteurs économiques, culturels et politiques s'associant « *pour la réalisation d'opérations urbaines en vue d'en retirer*

mutuellement des bénéfices » (Pinson, 2009, p. 187) et qui sont souvent l'expression d'une nouvelle élite ou notabilité urbaine, fortement dotée en capitaux économiques ou culturels. Loin de toujours partager des intérêts homogènes, ces coalitions se structurent autour du mode opératoire de projet (Dormois, 2008), ce qui permet un marchandage autour des politiques urbaines dont l'issu sera un reflet des intérêts de chacun des membres (Ibid.) aboutissant souvent à une promotion collective du territoire (Bailoni, 2008). La « régénération urbaine » et son outil opérationnel, le projet urbain, aboutissent ainsi à une réorganisation de l'organigramme des acteurs de la production urbaine. Celle-ci est en effet de plus en plus définie localement et mise en œuvre par des « *coalitions d'acteurs publics et privés* » (Dormois, 2008, p. 48) plus ou moins formelles (Ibid.) et devient un champ de fixation des « *consensus institutionnels* » et de mise en « *synergie des logiques des différents acteurs* » (Rodriguez-Malta, 2001, p. 338). Les travaux pionniers sur la formation et le fonctionnement de ces coalitions aux États-Unis dans les années 1970 et 1980 montrent le caractère fondamentalement mercantile des politiques urbaines issues de ces dernières, autour d'objectifs de croissance économique immédiate et de forte attractivité pour les entreprises (Molotch, 1976, Stone, 1989). Toutefois, de nombreux travaux effectués depuis le début des années 2000 montrent que ces enjeux ont beaucoup évolué avec l'émergence d'une demande environnementale, patrimoniale et culturelle au sein des classes moyennes supérieures urbaines (Morin, 1988 ; Veschambre, 2008), ce qui a largement contribué à redéfinir les agendas de ces coalitions autour de stratégies moins directement mercantiles (Rousseau, 2010) dans lesquelles les images urbaines et la valorisation du cadre de vie ne tiennent plus seulement un rôle de facteurs rationnels de localisation des capitaux, mais sont aussi aux sources d'un « *nouvel ordre symbolique de l'espace social* » (Bourdin, 1979, p. 24) structurant les compromis de classe à l'échelle locale (Ibid. ; Harvey, 2008).

La dimension sociale sélective de la « régénération urbaine »

Les analyses structurelles de l'évolution des pratiques et des formes de la production urbaine depuis le début des années 1980, dans la lignée desquelles nous nous inscrivons ici, montrent que la recomposition des rapports sociaux est une dimension fondamentale de ces évolutions urbaines par rapport à la période fordiste.

Tout d'abord, le désengagement des États de la planification urbaine et le transfert des compétences à des collectivités souvent désargentées après la crise industrielle a entraîné

l'ouverture de plus en plus forte des activités d'aménagement (maîtrise d'œuvre comme d'ouvrage) à la concurrence et aux entreprises privées. Les principales entreprises de promotion immobilière se sont ainsi progressivement transformées en opérateurs immobiliers et sont devenues des acteurs incontournables du « marché de l'aménagement » (Citron, 2017) concourants aux concessions des marchés publics d'aménagement comme les ZAC en France (Ibid.). Cela implique une certaine rentabilisation de l'action d'aménagement, donc l'adaptation des besoins de la collectivité à ces conditions de marché, ce qui n'est pas sans conséquence sur le profil social des aménagements réalisés (Galimberti, 2013). Les impératifs de promotion de l'image locale ont également entraîné la multiplication de cabinets de conseils, d'architecture, de communication et de marketing qui jouent désormais un rôle important dans la définition conceptuelle et opérationnelle des espaces urbains contemporains. L'ensemble de ces acteurs, architectes, promoteurs privés, cabinets de conseils, participent largement aux coalitions plus ou moins formelles des acteurs de la production urbaine (Dormois, 2008), jouant un rôle important dans le « *nouvel ordre symbolique de l'espace social* », tout en œuvrant pour la reproduction de leurs intérêts économiques. Ainsi, la planification urbaine, auparavant fruit d'arbitrage des États avec les grandes firmes nationales devient objet de compromis fixés localement, où la puissance privée pèse souvent beaucoup plus dans le rapport de force (Mérenne-Schoumaker, 2002). De même, la diffusion des principes néolibéraux participe à redéfinir les équilibres entre la puissance publique et les opérateurs privés et se traduit dans le recours de plus en plus systématique à des formes de « privatisation », c'est-à-dire de gestion ou de production privée des missions d'intérêt général (Baraud-Serfaty, 2011). Ces formes de « privatisation » prennent ainsi la forme de délégation de services publics[19] ou de partenariats public/privé (PPP)[20] qui contribuent à introduire des logiques de retour sur investissement, donc de rentabilité d'exploitation qui influencent fortement la forme et les concepts de l'aménagement. Prisonniers de ces logiques financières et des impératifs d'attractivité, les régimes urbains entrepreneuriaux ont une nette tendance à privilégier des aménagements élitistes susceptibles d'apporter à la fois la rentabilité attendue par les acteurs privés et le profit symbolique qui distinguera la ville en la rendant plus attractive que ses voisines (Harvey, 2011 ; Garnier, 2011).

[19] Exploitation d'une mission de service public par une entreprise privée, pour une durée fixée contractuellement, en échange d'un loyer versé à la collectivité.
[20] La puissance publique passe commande d'un ouvrage (construction d'infrastructures, de logements, d'espaces publics, etc.) à des entreprises privées.

Toutefois, analyser les évolutions des rapports sociaux au seul prisme de la rentabilité économique, donc en posant encore le primat d'une valeur sur les autres en se limitant à la seule définition économique de la production au détriment de la dimension reproductive conduit encore à omettre les logiques symboliques et politiques plus complexes qui se jouent dans les mutations contemporaines de la production de l'espace. En effet, au-delà des impératifs de rentabilité induits par une certaine « financiarisation » (Harvey, 2011) de la production urbaine et qui entraîne un renchérissement progressif mais important de l'immobilier urbain, les justifications locales des politiques d'image semblent affirmer un renversement symbolique de plus grande ampleur, désignant « les nouvelles classes moyennes » (Collet, 2011 ; Rousseau, 2014) comme les cibles prioritaires de la production urbaine contemporaine. Au-delà de l'attractivité des entreprises, de nombreux chercheurs analysent, depuis le début des années 2000, les transformations des espaces urbains post-industriels au prisme de l'évolution des pratiques et des représentations des « nouvelles classes moyennes ». Ces dernières, dont la définition semble mouvante et difficile à fixer objectivement (tableau 2), joueraient un rôle primordial dans les choix conceptuels de la conception de l'espace urbain, dans les représentations ainsi que dans les processus d'appropriation et sur la composition sociale des anciens quartiers industriels contemporains dont elles seraient à la fois les actrices et les cibles (Rousseau, 2014). En effet, après le mouvement de périphérisation des classes moyennes identifié à partir des années 1970, les chercheurs identifient une évolution des pratiques résidentielles et des modes de vie de certains groupes émergents de la classe moyenne, caractérisés par un capital culturel important, qui s'inscrivent de nouveaux dans les espaces urbains centraux (Vivant, 2009 ; Collet, 2011), notamment péricentraux, ce qui a pour effet de les transformer symboliquement autour de pratiques « néocommunautaires » et patrimoniales (Bourdin, 1979), reflets des pratiques sociales du groupe.

Tableau 2 : Les « classes moyennes » et la ville, une dénomination qui fait débat

Si de nombreux chercheurs s'accordent sur le rôle décisif joué par certains groupes de la classe dite « moyenne » dans les processus de transformation urbaine contemporain, la diversité des profils et des situations sociales des individus et des groupes qui la composent (Authier el al, 2018) rend difficile toute tentative d'objectivation et d'homogénéisation conceptuelle. Cela se traduit par la diversité des approches conceptuelles qui tentent d'en cerner les limites et de définir leur rôle précis dans la production des espaces urbains.

Une synthèse de la littérature sur le sujet fait pourtant apparaître un certain nombre de traits communs dans les pratiques et les statuts sociaux qui les définissent. Il s'agit généralement de groupes et d'individus relativement

dotés en capitaux économiques et assez fortement en capitaux culturels, occupant des emplois d'encadrement, notamment dans les métiers de la culture (art, architecture, médiation), dans la fonction publique intermédiaire (enseignement, aménagement, etc.) ou dans des entreprises numériques ou de communication qui se sont largement développées depuis la fin de la période fordiste. La présence de ces populations dans les espaces urbains se caractérise souvent par l'émergence de demandes patrimoniales ou environnementales (Bourdin, 1979 ; Morin, 1988 ; Rousseau, 2010), ainsi que par le développement de pratiques de distinction culturelle importantes (Bourdieu, 1979), visibles à la fois dans les pratiques résidentielles (autour d'objet d'aménagement comme le loft par exemple) (Vivant, 2009 ; Collet, 2011) ou dans des pratiques de création et de consommation de contenus culturels, fortement ancrées localement, (Florida, 2004 ; Vivant, 2009). L'ensemble de ces pratiques s'inscriraient dans une idéologie « néo-locale » très proche de l'idéologie individualiste du quartier (Genestier, 1999) caractérisée par un fort ancrage des pratiques d'appropriation dans les quartiers d'habitation (Bacqué et Vermeesch, 2013). Cette inscription locale autour de communautés de pratiques aurait pour effet un renchérissement des prix immobiliers dans les anciens quartiers populaires ainsi appropriés et serait aux sources d'une gentrification comme processus constitutif de la conséquence de l'inscription de ces populations dans les espaces urbains (Clerval, 2013 ; Van Hamme et Van Criekingen, 2014).

Sur le plan conceptuel, certaines approches tentent de définir ces populations par leur statut social, défini en creux par leur dotation en capitaux économiques et culturels. Ainsi, en 1979, Bourdin évoquait déjà une « néobourgeoisie » progressiste (Bourdin, 1979) quand, dans le même ordre d'idée, J-P. Garnier parle plutôt de « petite bourgeoisie intellectuelle » (Garnier, 2010) insistant sur le caractère dominant de cette classe sociale émergente. D'autres approches proposent de les définir au travers de leurs actions et de leurs conséquences sur l'espace urbain. Ainsi, R. Florida identifie la création culturelle au sens large (art, architecture, numérique, etc.) comme une dimension fondamentale des pratiques de ce groupe social qu'il propose alors de dénommer « classe créative », identifiant ainsi un certain nombre de traits communs au niveau professionnel comme au niveau des mœurs (ouverture sur la diversité, avant-gardisme culturel, etc.) (Florida, 2004). Dans un même ordre d'idée, de nombreux travaux mettent en avant le terme générique de « gentrifieurs » pour associer leur profil aux conséquences de leur appropriation de l'espace urbain (Collet, 2008 ; Tissot, 2009 ; Clerval, 2013). Au-delà de leurs profils sociaux et de leurs actions sur l'espace urbain, le sociologue A. Bihr propose également une conceptualisation des classes moyennes à travers l'analyse de leur rôle plus général dans les rapports de production capitalistes. Il pointe ainsi un rôle de sauvegarde et d'appui des dynamiques d'accumulation et des rapports sociaux de domination du Capital et propose la dénomination conceptuelle de « classe d'encadrement capitaliste » (Bihr, 1984, p. 99).

Si elles comportent toutes des avantages, aucune de ces définitions ne nous semblent satisfaisante en l'état. C'est pourquoi nous privilégions pour l'instant la dénomination vague et englobante de « nouvelles classes moyennes » afin de prendre en compte cette diversité d'approche. Toutefois, cette dénomination ne nous apparaît conceptuellement pas suffisante et définir précisément le rôle structurel de ces catégories sociales dans la production urbaine contemporaine constituera un des enjeux du travail de terrain.

Historiquement et conceptuellement, les artistes ont joué un rôle pionnier dans l'appropriation de certains anciens quartiers industriels par les classes moyennes. Dans de nombreux cas (surtout dans les grandes villes étasuniennes et européennes), la présence de friches et de bâtiments industriels désaffectés à proximité de quartiers populaires abordables a permis l'arrivée de pionniers artistiques, souvent jeunes et peu insérés sur le marché de l'art, qui se sont appropriés ces espaces (légalement ou non), comme ateliers ou lieux d'habitation (Vivant et Charmes, 2008) car ils correspondaient à un besoin fonctionnel pour la création artistique et culturelle. D'abord situé à l'avant-garde culturelle et promouvant une culture alternative, souvent critique vis-à-vis des modèles dominants du marché de l'art et des politiques urbaines, ces groupes ont représenté de premières appropriations des friches en temps de veille (Grésillon, 2008 ; Vivant 2009 ; Lusso, 2014) qui ont contribué à générer des dynamiques de revalorisation et de dynamisation des anciens quartiers industriels qui ont été une médiation vers la transformation des quartiers productifs vers des quartiers résidentiels et créatifs (Vivant et Charmes, 2008) au point de connaître parfois des dynamiques capitalistes de valorisation immobilière et financières très fortes. Après la réussite d'expériences pionnières de régénération urbaine médiée par des logiques d'appropriation culturelle spontanée bien connues, Greenwich Village à New-York ou le quartier So-Ho à Berlin (Vivant et Charmes, 2008 ; Vivant, 2009), ce modèle de « régénération urbaine par la culture » (Bailoni, 2010 ; Lusso, 2014 ; Jeannier, 2018) s'est largement répandu comme un élément de politique de régénération urbaine. Ainsi, des thèses comme celle de R. Florida, théorisant un lien mécanique entre la présence de populations créatives et artistiques et le dynamisme de l'économie urbaine dans son ensemble (Florida, 2005)[21] connaissent à partir du début des années 2000, un succès important. Ces théories visant la croissance urbaine défendent l'idée que l'attraction de ces populations créatives est une étape majeure de la revalorisation urbaine car elles représentent un intermédiaire direct entre le déclin et l'attraction de capitaux internationaux (immobiliers, financiers et industriels). Ainsi, les concepts d'aménagement autour de la culture se diffusent largement dès la fin des années 1980, cette fois directement portés par les pouvoirs publics (Bailoni 2010 ; Lusso, 2014 ; Nicolas, 2014) qui espèrent redynamiser les anciens espaces industriels à travers l'installation de grande infrastructures culturelles en vue d'une nouvelle

[21] Dans sa théorie sur la compétitivité urbaine qui a eu un succès important, notamment en Amérique du Nord (Tremblay et Tremblay, 2010), Florida opère le lien mécanique suivant. Les choix résidentiels des « talents » ou « classes créatives » se font en fonction, à la fois des aménités urbaines (cadre de vie, services culturels, etc.) et d'indicateurs plus immatériels comme la « tolérance » (degrés d'ouverture à la nouveauté, aux minorités, à l'avant-gardisme, etc.). À son tour, la concentration de « talents » détermine la création d'entreprises innovantes, donc augmente les possibilités de rentabilité pour le Capital local et international, qui à son tour génère de l'emploi et de la croissance économique (Voir Florida, 2004 et 2005 ; Tremblay et Tremblay, 2010).

spécialisation économique (Scott, 2004 ; Lusso, 2014) et en vue d'attirer les populations des classes moyennes susceptibles d'apporter un nouveau dynamisme au développement de l'économie locale (Bailoni, 2010). Ainsi, les formes de réappropriation des bâtiments industriels, par leurs transformations en lofts ou en galeries d'art, se développent et s'institutionnalisent fortement au point de devenir un mode de vie qui dépasse les milieux bohèmes et alternatifs des groupes avant-gardistes de Berlin et de New-York (Vivant, 2009 ; Collet, 2011).

Toutefois, définie de manière très labile (Tremblay et Tremblay, 2010), ce que Florida appelle « classe créative » ne se limite pas aux artistes mais désigne plus généralement une classe moyenne très diplômées à même de porter des innovations qui transformeront l'espace urbain. La stratégie visant à attirer ces groupes de population dépasse la simple attraction d'activités culturelles mais devient plus généralement une stratégie qui vise à produire des espaces désirables pour ces « nouvelles classes moyennes », « *tant dans les domaines de l'habitat que de l'emploi et des loisirs (culture, consommation)* » (Rousseau, 2014, p. 10). L'objectif d'attirer puis de conserver ces habitants semble structurer l'ensemble des partis-pris de la production urbaine contemporaine et il semble ainsi logique que les politiques d'image, dont nous avons rappelé l'importance leur soient destinées, donc reflètent les valeurs qui sont les leurs (Bourdin, 1979) – ou, en tout cas, celles qu'on leur attribue. Ces populations seraient soucieuses d'un environnement urbain de qualité (sur le plan écologique comme sur celui du cadre de vie et du logement) ainsi que de la présence d'un environnement festif dans lequel on trouve des commerces de niche (bars, cafés et restaurants « branchés », commerce de bouche, infrastructures sportives, marchés de proximité, etc.) (Rousseau, 2014) des infrastructures culturelles (galeries d'art, salles de concerts, théâtres), bref, d'un un environnement urbain correspondant à l'archétype social médiatique du « bobo » ou à la catégorie politique de « bourgeoisie cool » (Bégaudeau, 2019). La production de ces « aménités urbaines » visant à attirer ces nouvelles classes moyennes a ainsi pour effet une « montée en gamme » des anciens quartiers industriels (Rousseau, 2014), dans la mesure où leur (re)production, tendanciellement élitiste ne s'adresse plus aux catégories populaires qui, dans bien des cas peuplent pourtant encore majoritairement ces quartiers.

Les politiques entrepreneuriales, structurées autour des objectifs de compétitivité économique et d'attractivité au profit des « nouvelles classes moyennes » auraient ainsi pour effet un mouvement de renchérissement progressif de l'immobilier des anciens quartiers industriels en mutation achevant leur *« transformation matérielle, sociale et symbolique* » (Bidou-Zachariasen et Poltorak, 2008, p. 109). Ce renchérissement est souvent constitutif d'un mouvement de « gentrification » marqué, c'est-à-dire un changement progressif de la composition sociale consacrant la disparition des catégories populaires au profit de catégories sociales plus aisées. Là encore, les traditions scientifiques sur la gentrification révèlent une tension théorique entre des approches structurelles centrées sur les mécanismes du marché immobilier et des approches plus individualistes qui visent à analyser l'évolution des comportements résidentiels des « nouvelles classes moyennes » et leur inscription dans les quartiers anciens. Les approches structurelles de la gentrification analysent le phénomène comme une politique financière menée principalement par les promoteurs immobiliers qui vise à augmenter la rentabilité de l'immobilier par l'augmentation des loyers et/ou par la production de programmes de logements de standing (sur des terrains libres ou libérés pour l'occasion, au besoin par la destruction d'immeubles vétustes et le déplacement de population) (Garnier, 2010). Ce processus, résultant d'une politique de l'offre, est le fruit d'un calcul entre la rentabilité actuelle de la rente immobilière dans tel ou tel quartier et sa rentabilité théorique maximale en cas de rénovation urbaine ou de construction neuve. Plus ce différentiel, ou « *Rent gap* » (Smith, 1987), est élevé, plus l'intérêt de la mise en œuvre d'une politique de rénovation et de gentrification devient profitable aux promoteurs immobiliers. Dans ces cas, ces auteurs montrent que les politiques de rénovation urbaine conduisent à des déplacements massifs et parfois brutaux des catégories populaires qui ne peuvent affronter la hausse des loyers, et leur relégation dans les périphéries des villes (Smith 1987, Clerval, 2013 ; Recoquillon, 2014). Ces auteurs analysent aussi comment, dans de nombreux cas, l'ensemble des politiques urbaines de rénovation des logements, mais aussi de construction de grands équipements publics (université, équipements culturels ou sportifs) (Grésillon, 2010 ; Fleury et Goutailler, 2014 ; Recoquillon, 2014), voire l'accueil de grands événements sportifs (*Centre of housing right and eviction*, 2008 ; Watt, 2018) sont subordonnés à des intérêts de valorisation immobilière (Rousseau, 2008). Dans certains pays, comme aux États-Unis, en Amérique Latine ou en Asie, les pouvoirs publics s'occupent directement, via des mécanismes juridiques de respect des lois du marché, de l'expulsion des population insolvables (Harvey, 2011 ; Bautès et al, 2011 ; Recoquillon, 2014 ; Ninin, 2014). Ainsi, la gentrification, comme politique planifiée d'exclusion des populations précaires, représentant un « obstacle socio-symbolique » (Harvey,

1989) dans un contexte de compétition urbaine devient l'un des indices les plus criants de la néolibéralisation de l'espace urbain semblant marquer une « restauration brutale du pouvoir de classe » (Smith, 2008 ; Harvey, 2011).

Toutefois, d'autres approches, développées autour du géographe britannique, David Ley, contestent cette vision trop automatique de « l'effet bulldozer » de la valorisation immobilière, d'autant que si ces analyses fonctionnent bien dans les grandes capitales et les villes globales où la demande est garantie, ce qui génère automatiquement un « *Rent gap* » important, ces approches structurelles peinent à expliquer les processus de gentrification qui se produisent plus progressivement dans des villes plus périphériques et moins sujettes à la pression immobilière (Hamnett, 1997). Posant l'axiome « *qu'il n'y a pas de gentrification sans gentrifieurs* » (Ley, 1986), Ley propose d'analyser localement des configurations multiples de gentrifications, en analysant les comportements résidentiels et les valeurs invoquées par les individus « gentrifieurs », souvent des cadres moyens et supérieurs. Dans cette explication, c'est la demande qui crée l'offre, donc le renchérissement et les espaces urbains se gentrifient plus progressivement, par effet d'imitation progressif d'individus sur des pionniers qui constituent l'avant-garde d'une revalorisation plus symbolique qu'économique des anciens quartiers industriels (Ley, 2002). Ce mouvement, de captation de la valeur symbolique d'un quartier, à travers le réinvestissement ou la démolition des anciennes usines ou du patrimoine industriel par exemple, au profit d'un groupe social aisé aurait alors pour effet d'invisibiliser les catégories sociales ouvrières dans ces quartiers plus que d'organiser volontairement leur départ.

Là encore, valeur économique et valeur symbolique sont opposées (Vivant et Charmes, 2008). D'un côté, l'explication par la valeur économique est critiquée par les tenants d'une approche individualiste car elle est considérée comme trop homogénéisante et insuffisante pour expliquer les déterminants locaux de la « montée en gamme » de certains quartiers. De l'autre, la génération de régimes de valeur symbolique multiples et différents selon les espaces, par des groupes pionniers, dont les seuls comportements expliqueraient les dynamiques à l'œuvre ne semble pas satisfaisante pour expliquer un phénomène qui semble pourtant devenu un référentiel généralisé des politiques publiques de la ville entrepreneuriale (Rousseau, 2014) et

qui semble marquer une certaine homogénéisation de la production urbaine au-delà des contextes locaux.

Une homogénéisation malgré la diversité des contextes : quelles modalités ?

L'analyse des évolutions des grandes tendances de la production urbaine contemporaine laisse voir une certaine homogénéisation, voire une standardisation des politiques urbaines et donc des pratiques et des formes de l'aménagement. Après une ville industrielle, structurée autour des impératifs de la production de masse, la ville contemporaine semble dominée par un agenda néolibéral de compétitivité économique et d'attractivité aux effets sociaux élitistes (Peck et Tickell, 2002). Ces politiques semblent converger vers des solutions de réurbanisation intensive des anciens quartiers industriels, d'une volonté de renforcement du tissu économique « de pointe » et vers une valorisation symbolique du cadre de vie destinée à attirer des populations solvables, dont les profils sociaux correspondent aux travailleurs de cette économie dite « post-fordiste » (Pinson, 2009). En posant le questionnement au prisme de la valorisation urbaine, cette situation amène M. Gravari-Barbas et F. Ripoll à poser le constat en des termes peu ambigus, ceux d'une homogénéisation des systèmes de valeur à l'échelle mondiale : *« Les pouvoirs municipaux et urbains orchestrent souvent des projets de requalification d'espaces en friche dévalorisés ou accusant un décalage avec « ce qui se fait ailleurs » autrement dit en référence à un système de valeur prescrit par un système monde synonyme de mise en concurrence généralisée. »* (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010, p. 5). Pourtant, de nombreuses analyses montrent qu'à travers le désinvestissement des États des politiques urbaines et le développement de la forme projet, les politiques urbaines sont de plus en plus définies localement. Dans ce cas, comment identifier un lien entre les structures de régulation et les idéologies qui circulent à grande échelle comme le néolibéralisme et la production locale de la ville ? Quels sont les canaux de transmission et de circulation de ces référentiels et des modèles urbains qui les accompagnent ? Là encore la littérature permet de dresser quelques pistes qui pourront nous guider pour notre travail de terrain.

Nous avons suggéré une première piste lorsque nous évoquions le fait que des exemples réussis de « régénération » urbaine par la culture, à Berlin, New-York ou Bilbao avaient contribué à la généralisation progressive de ce type de solutions, devenues des exemples à

suivre (Béal, 2014). Un certain effet de mimétisme entre les villes conduit en effet les gouvernements locaux à adopter des solutions qui ont fait leurs preuves dans d'autre contextes en vue de les transposer localement. La relation de compétition entre les villes entraîne en effet une comparaison constante de ces dernières les unes avec les autres (Jacquot, 2007). Toutefois, loin de se limiter à cette seule relation de concurrence, de nombreux chercheurs montrent que les acteurs des gouvernements urbains sont organisés en réseau de coopération et que « prendre exemple » sur d'autres villes comme « faire modèle » pour d'autres sont des éléments importants de la production urbaine contemporaine (Ibid.). Ainsi, se crée un champ de circulation des savoirs urbanistiques, fondé sur des réseaux et des relations d'échanges entre les acteurs des gouvernements locaux (Peyroux, 2012). Ces transferts sont souvent structurés par des voyages d'étude et des rencontres entre élus, urbanistes et architectes des différentes villes. À titre d'exemple, Amélie Nicolas montre que le projet de régénération événementiel et culturel de l'Île de Nantes, à partir du début des années 2000, a été influencé par la reconversion une dizaine d'années plus tôt, des *waterfronts* de Bilbao. En analysant l'historique de la coopération institutionnelle prenant la forme de nombreux voyages d'élus et d'urbanistes nantais à Bilbao, elle montre comment l'engagement de ces *« relations politiques ou professionnelles avec les élites urbaines de Bilbao, participe d'une circulation des modèles urbains »* (Nicolas, 2014, p. 1). Ainsi, pour comprendre une partie des transformations urbaines contemporaines, certains chercheurs insistent sur la nécessité d'étudier précisément les trajectoires professionnelles, associatives et politiques des acteurs locaux et les réseaux d'interrelation que ces derniers entretiennent avec des acteurs d'autres villes, des architectes, etc. qui participent à la circulation de manières communes de penser et de produire l'espace urbain (Verdeil, 2005 ; Béal et al, 2015).

Au-delà de ces réseaux interpersonnels, ces analyses montrent que la circulation des modèles urbains et des politiques publiques est devenue un élément incontournable de la production contemporaine (Béal et al, 2015) au point qu'en plus des échanges bilatéraux, des institutions d'échelle supérieures jouent un rôle dans la transmission, voire dans la prescription de ce qui devient institué comme « bonnes pratiques », c'est-à-dire des solutions qu'il convient d'adopter pour la « régénération urbaine » (Devisme et al, 2007). À travers le développement de la labellisation et du subventionnement sous condition de respect d'un cahier des charges fixé à un échelon supérieur, les États, l'Union Européenne et les institutions internationales semblent jouer un rôle important dans ce mouvement en organisant institutionnellement la

circulation de certaines innovations locales dans d'autres espaces, instituant ainsi une certaine hiérarchie urbaine entre des « villes paradigmatiques » (Jacquot, 2007) et des villes qui doivent suivre l'exemple. À titre d'exemple, en 1997, « *les Nations Unies s'emparent de la question et patronnent un programme récompensant tous les deux ans quelques « meilleures » pratiques* » (Devisme et al, 2007, p. 17). Le poids de l'Union Européenne qui se révèle aujourd'hui être l'un des principaux pouvoirs financeurs des projets urbains en Europe, sera ainsi particulièrement examiné dans notre travail, notamment à travers le prisme des critères de financement des projets urbains et de la mise en réseau institutionnelle à laquelle elle concoure notamment par l'organisation des différents programmes URBACT. En France, l'État garde une importance primordiale dans la prescription urbaine. En effet si, comme pour l'Union Européenne, les grands programmes de politiques publiques comme ceux de l'agence nationale du renouvellement urbain (ANRU) ou, plus modestement, les labels comme « Écoquartiers » ne sont plus obligatoires mais obtenus après candidature sur respect d'un cahier des charges, les difficultés financières des collectivités locales les contraignent bien souvent à s'inscrire dans ce type de programme afin d'obtenir les aides nécessaires à leur transformation urbaine. L'ensemble de ces instrument, incitatifs plus que juridiquement contraignants, n'agit pas moins comme « *des mécanismes d'auto contrôle selon une logique néomanageriale* » (Béal et al, 2015).

Ainsi, par transmission mimétique ou par circulations croisées de modèles, via des réseaux d'interactions entre acteurs locaux de la production urbaine ou des incitations d'institutions d'échelon supérieur, les « bonnes pratiques » deviennent des instruments de normalisation, voire de standardisation (Devisme et al, 2007) qui déterminent largement les choix d'aménagement des pouvoirs locaux ainsi que leur organisation et leurs pratiques de gouvernement et, plus largement, une conscience collective des institutions (Stone, 1992)[22], un référentiel[23] commun d'action et de pensée (Lucas, 2010) de l'espace urbain et des politiques qui s'y rattachent. Ces déterminismes semblent prendre la forme de ce que les sociologues néo-

[22] Les sociologues néo-institutionalistes définissent une institution comme un groupe, formel ou non, qui exerce une action consciente sur la société en vue de produire des résultats économiques ou politiques. L'institution se défini ainsi plus par une communauté de pensée et de pratiques, c'est-à-dire plus par la conscience sociale d'un groupe (Stone,1992) que par des formes juridiques. Cette définition nous conduit à considérer comme institution, toute structure formelle ayant pouvoir et légitimité d'intervention dans la production urbaine, à l'échelle globale comme à l'échelle locale.

[23] Défini ici comme un ensemble d'actes et de discours qui structurent une représentation du réel émanant d'une institution ou d'un champ (voir Lucas, 2010)

institutionnalistes américains P. Di Maggio et W. Powell[24], appellent des « isomorphismes » fonctionnant selon trois modalités :

- Un aspect mimétique qui entraîne les régimes urbains à agir en imitation des pratiques de certaines autres villes identifiées comme ayant dû faire face au même problème de déclin des quartiers industriels péricentraux. Selon Di Maggio et Powell, cette tendance serait principalement due au manque d'imagination des institutions placées en situation d'urgence et d'incertitude quant à la manière de régler un problème. Les pratiques mimétiques agissent comme des mécanismes de normalisation des comportements et des formes urbaines. Ils apparaissent surtout dans les espaces locaux comme des moyens de trouver des solutions à moindre coût au problème de la dévalorisation, en s'assurant un fléchage moins risqué des possibilités de financement.
- Un isomorphisme normatif marqué « *par l'importance des réseaux de professionnalisation* » à l'œuvre dans le champ de la production urbaine (Huault, 2012). Comme rappelé précédemment, ces réseaux participent à la diffusion de modèles d'organisation, de projets et de bonnes pratiques qui correspondent in fine à des idéaux types d'organisation des politiques d'aménagement urbain, de modèles urbanistiques, d'usages de l'espace, de codes sociaux liés à un groupe (comme une novlangue spécifique à la revalorisation urbaine). On peut pointer ici l'importance des « *dispositifs formels d'éducation* » (Ibid.) : écoles d'urbanisme, d'architecte, paysagiste, et plus largement des dispositifs éducatifs (grandes écoles, universités, etc.) qui contribuent à la constitution d'une légitimité professionnelle du champ de la production urbaine. De tels mécanismes produisent une très forte homogénéité des pratiques des agents et des institutions du champ de la production urbaine quels que soient les contextes et les situations.
- Enfin, malgré, une tendance plus collaborative liée à l'outil projet, il subsisterait une tendance coercitive qui explique encore l'homogénéisation des pratiques et des politiques de « régénération urbaine ». D'ordre juridique, politique et économique, ce processus serait le résultat de pressions exercées par toute organisation institutionnelle, qui possède un pouvoir de labellisation, d'identification et en

[24] Les sociologues américains Di Maggio et Powell définissent les isomorphismes comme des mécanismes qui fondent une rationalité collective propre à un champ et qui concourent à l'homogénéisation des représentations et des pratiques des institutions et des individus qui le compose. Ces isomorphismes sont de trois types : coercitif, normatif et mimétique. Voir Di Maggio et Powell, 1983. Pour une synthèse en Français, voir Huault, 2012.

définitive de subvention du projet. Dans cette perspective, de nouvelles réglementations politiques et législatives, voire la conjoncture économique, sont susceptibles d'encourager le changement des pratiques de l'intégralité du champ de la production urbaine dans un espace donné. Par exemple, le classement d'un bâtiment aux monuments historiques conditionne de fait un éventuel projet urbain, à la fois dans sa forme et dans son mode de valorisation. Progressivement d'ailleurs, les structures organisationnelles du champ de la production urbaine et de ses modes d'action en viennent à refléter les règles édictées par une idéologie dominante.

En résumé, nous posons ainsi ce concept d'isomorphisme et ses trois modalités (mimétique, normatif, coercitif) comme des concepts de travail. Nous ne chercherons ici nullement à les opposer mais à les identifier localement et à en comprendre leurs provenance (idéologique, économique) car ils nous semblent fondamentaux pour comprendre la hiérarchisation des valeurs promues localement et globalement par la régénération urbaine. De même, au-delà d'un mouvement d'homogénéisation, nous chercherons à identifier la marge de manœuvre des institutions locales qui leur permet une certaine capacité d'innovation et de distinction dans la production et la valorisation des anciens quartiers industriels. Les analyses sur la circulation des modèles urbains et des idéologies qui les caractérisent montrent que malgré leur dimension homogénéisante, ils sont toujours le fruit d'appropriations, de négociations et donc de transformations locales (Dorier-Aprill et Jaglin, 2002 ; Verdeil, 2007 ; Peyroux, 2012) qui en modifient nécessairement la nature. Cette réception locale participe ainsi – elle-même – à hybrider (Douay, 2015) les modèles selon les contextes et à les faire circuler sous différentes formes et généalogies (Verdeil, 2007). Cela tend à relativiser l'homogénisation des espaces locaux autours de grands modèles souvent trop simplifiés (Béal, 2014), comme la ville créative, intelligente, durable ou « rétrécissante », etc., dont il existe finalement de nombreuses modalités susceptibles de permettre aux villes à la fois de se distinguer et de s'ériger en modèle pour les autres villes, affirmant une position stratégique déterminante dans la hiérarchie urbaine contemporaine (Ibid.). Cela permettrait également aux villes de pouvoir transformer voire contester les pratiques dominantes de la production urbaine (Béal et Rousseau, 2014). L'un des enjeux de ce travail sera d'interroger l'importance des capacités d'action locale par rapport aux grandes structures de circulation des modèles et de normalisation néolibérale.

Synthèse et questionnements : entre poids des dynamiques d'accumulation, mondialisation des valeurs urbaines et négociations locales : les anciens quartiers industriels à la croisée des chemins

Ce chapitre nous a permis de dresser le quartier, non comme un objet d'étude ou un concept opératoire, mais comme une échelle d'analyse, un découpage pertinent pour observer les différentes dimensions de l'espace social. En effet, en tant qu'interfaces privilégiées entre les processus globaux de normalisation de la production urbaine et les processus locaux d'appropriation et d'hybridation, voire de contestation locale de cette production, les quartiers sont à la fois les lieux de projets urbains qui marquent une intensité de la conception de l'espace, des enjeux de représentations exogènes fondamentaux dans la compétition que se mènent les villes pour attirer des capitaux et des populations aisées, mais aussi des espaces vécu et fréquentés quotidiennement par des individus et des groupes sociaux dont les évolutions sont caractéristiques de la transformation des représentations et des idéologies, bref des valeurs qui fondent la vie dans les espaces urbains contemporains. À ce titre, ils semblent être une échelle d'opposition entre différentes logiques de valorisation : celles des institutions urbaines, immobilières et transnationales, et celles potentiellement divergentes des différents groupes d'habitants.

De même, les anciens quartiers industriels péricentraux semblent à la croisée des ces logiques économiques et symboliques. En tant qu'héritages d'un espace urbain fonctionnaliste tourné vers la production industrielle caractéristique de la phase précédente du capitalisme, ils ont connu une phase de dévalorisation suite à une perte de fonction, autant sur le plan symbolique qu'économique. Ils sont aujourd'hui des enjeux importants de revalorisation pour les pouvoirs publics et les investisseurs privés, pour lesquelles ils représentent un manque à gagner. De même, il semble qu'ils soient aussi un enjeu fondamental pour l'inscription des valeurs et des modes de vie des nouvelles classes moyennes dans les espaces urbains contemporains.

Si notre synthèse épistémologique permet de dresser des pistes quant aux enjeux et aux pratiques de leur revalorisation, elle marque une tendance à mettre en scène une opposition entre valeur symbolique et valeur économique. D'un côté, la valeur symbolique émergerait

localement grâce aux processus d'appropriation individuels et collectifs et à des politiques concertées autour d'un urbanisme de projet. De l'autre, la valeur économique qui tendrait à s'imposer aux processus de « régénération » serait le produit d'un environnement compétitif global néolibéral et producteur d'injustices sociales. Pourtant, cette revue épistémologique nous montre une forte tendance des projets urbains contemporains à rechercher à la fois la valeur symbolique et la valeur économique, quels que soient les contextes. De même, les formes locales de recherche de ces valeurs semblent largement homogènes dans un grand nombre de contextes.

Tout cela doit nous entraîner à poser l'hypothèse d'articulations plus complexes que de simples oppositions de logiques entre échelle locale et échelle globale, conceptions, représentations et appropriations de l'espace social, innovations urbaines ou valorisation de l'ancien, valeur symbolique et valeur économique… Comment ces logiques s'articulent-elles dans la recherche de compromis locaux pour la revalorisation urbaine ? La configuration de cette articulation entre valeur économique, valeur d'usage et valeur symbolique n'est-elle que le fruit de multiples compromis locaux ou, au contraire, révèle-t-elle un modèle plus global de la revalorisation urbaine néolibérale qui détermine les – et qui se renforce grâce aux - trajectoires urbaines localisées ? L'enquête de terrain, comparative et menée dans des contextes locaux différents, ainsi que la construction d'une méthode de recherche, à travers différents indicateurs, devra ainsi nous permettre d'éclaircir ces questions.

Chapitre 3. Justification du choix des espaces d'études, construction de la comparaison et méthodologie des enquêtes de terrain

Jusqu'ici, nous avons fait la proposition de considérer la production de l'espace urbain comme un processus de valorisation, c'est-à-dire de fixation de valeurs de différentes formes dans l'espace à travers des processus de conception, de représentation et d'appropriation. Nous avons également montré que ces processus étaient particulièrement importants dans les anciens quartiers industriels qui ont connu une phase importante de dévalorisation liée à un déficit fonctionnel et symbolique généré par les mutations du mode de production capitaliste. À ce titre, ces quartiers sont particulièrement illustratifs des évolutions des régimes de valorisation puisqu'ils sont le théâtre d'intenses processus de (re)production urbaine depuis une vingtaine d'années. Nous avons également suggéré que le quartier était une échelle d'interaction entre des logiques de valorisation locale et des déterminismes structurels qui président à leur production. Ces interactions sont aux fondements de trajectoires locales de revalorisation qui ne peuvent être analysées indépendamment des évolutions globales de la production urbaine contemporaine et des régimes de valeurs qui circulent à cette échelle, sans pour autant s'y réduire.

Toutefois, nous nous sommes jusqu'à maintenant contenté d'aborder les aspects théoriques et généraux de cette tension entre les échelles spatio-temporelles tout en suggérant qu'il était nécessaire de se confronter empiriquement à des cas de trajectoires de revalorisation localisées pour définir et catégoriser plus précisément ces régimes d'interaction. Aussi devons-nous désormais nous attacher à détailler les modalités de l'approche empirique et des enquêtes de terrain qui doivent nous permettre de dresser des trajectoires locales de revalorisation dans des contextes différents pour en comparer par la suite les constantes et les différences. Ainsi, avons-nous choisi d'effectuer la comparaison à l'aide de quatre cas d'anciens quartiers industriels français et allemands.

Le district de Plagwitz à Leipzig - situé dans une vieille ville de longue tradition commerçante et industrielle - et le district de Friedrichstadt à Dresde – situé dans une ville de

tradition patrimoniale et classique – ont été retenus principalement pour leur situation en Ex-République Démocratique d'Allemagne (RDA), dans un ancien cœur industriel de l'Europe du début du XX^{ème} siècle. Cela s'est traduit par une forme particulièrement brutale du processus de désindustrialisation et une dévalorisation urbaine de grande ampleur. Toutefois, malgré cette « communauté de destin » régionale, ces deux districts ont connu des trajectoires de revalorisation très différentes depuis une vingtaine d'années. En France, la Presqu'île de Caen est un ancien espace industrialo-portuaire monofonctionnel situé à proximité d'une ville normande périphérique qui ne s'est jamais distinguée par la force de son dynamisme industrielle quand, au contraire, le quartier Saint-Nicolas au Havre est un espace situé dans l'un des plus gros ports français depuis le XIX^{ème} siècle, dans une ville qui n'a longtemps dû sa place dans la hiérarchie urbaine française qu'à l'importance de son port.

Ce chapitre a pour objet d'organiser la comparabilité de ces quatre espaces : d'abord en revenant sur les différentes dimensions et les apports de la démarche comparative en géographie et dans les sciences sociales en général, puis en détaillant la manière dont nous souhaitons organiser la comparaison autour des processus de dévalorisation/revalorisation à l'œuvre dans ces quartiers. Ensuite, nous contextualiserons la comparaison en présentant plus précisément les quatre espaces d'études, les contextes historiques de leurs formations et les grandes tendances de leurs évolutions contemporaines. Enfin nous détaillerons les méthodes mobilisées pour la réalisation de nos enquêtes de terrain afin d'atteindre notre objectif théorique de montée en généralité.

3.1. Une comparaison des processus de revalorisation urbaine en France et en Allemagne

S'il constitue souvent un rapprochement entre deux ou plusieurs entités, le terme de comparaison revêt une forte polysémie qui révèle des approches très différentes au sein des sciences sociales. Or, notre travail pose pour objet d'analyser les modalités contemporaines de la revalorisation urbaine par la comparaison de quatre quartiers situés dans des contextes différents, français et allemands. Si les différences de contextes peuvent servir à dégager des généralités fortes (Fournier et Sabot, 2001), la comparaison peut constituer un exercice

périlleux puisse qu'elle représente de manière aigüe la tension entre dynamiques structurelles et dynamiques locales, qui anime ce travail depuis l'introduction. Elle contient en effet l'écueil d'une montée en généralité trop rapide, qui viendrait surimposer au local des dynamiques globales modélisées *a priori*. À l'inverse, la tentation d'une autonomisation irréductible de l'échelle locale peut être forte. Les prochains paragraphes visent à construire la démarche comparative qui organise ce travail.

Une approche processuelle de la comparaison

Dans le langage courant, effectuer une comparaison suppose une hiérarchisation autour de facteurs d'évaluation, souvent quantitatifs et en lien avec une norme préétablie. Ainsi, comparer les prix d'un produit revient à hiérarchiser le plus ou moins cher quand une course de vitesse, par exemple, constitue une comparaison des performances de différents concurrents. Ainsi, la comparaison conduit à exprimer un résultat en termes de plus ou de moins. Elle s'axe donc prioritairement sur la recherche de différences en s'attachant à mesurer les qualités intrinsèques d'un objet ou d'un individu pour les porter ensuite à un autre. En ces termes, la comparaison est souvent stricte et termes à termes. En géographie, une comparaison de la sorte conduit à la production de monographies confrontées les unes aux autres en venant à comparer des lieux en tant que lieux alors que ces derniers sont par essence différents. La plupart des approches de la comparaison s'accordent ainsi sur le fait, qu'en sciences sociales, une comparaison n'est jamais absolue et qu'elle nécessite d'être construite précisément pour avoir une validité analytique. Elle implique pour cela la « construction de comparables » (Detienne, 2002), c'est-à-dire la sélection de questionnements ou de facteurs transposables d'un espace à un autre : « une catégorie de départ » (Jacquot, 2007). Ces comparables peuvent se baser sur les situations locales et effectuer, par exemple, le rapprochement entre les formes et les pratiques d'un champ (comparaison internationale de politiques publiques, etc.) dans différents contextes, ou analyser la différence du rapport culturel à une pratique ou à « *une catégorie d'action similaire* » dans des pays différents (Barbier, 2015). Dans ce type de cas, cette approche conduit souvent, dans le cadre d'une comparaison internationale, à identifier des points-communs et des différences dans la définition et les pratiques qui se rattachent à ces catégories. Ainsi, en urbanisme ou en droit par exemple, de nombreux travaux s'attachent à effectuer des études approfondies, mais indépendantes les unes des autres, des traditions

disciplinaires des différents pays pour ensuite les mettre en rapport afin d'en distinguer les points de divergence et de convergence, à l'instar des monographies thématiques comparées autrefois pratiquées en géographie. Ce type d'approche conduit à reprendre des thématiques déjà largement balisées (comme le renouvellement urbain, le patrimoine, etc.) afin de comparer de manière peu problématisée le rapport de différents espaces locaux à ces dernières. Cela aboutit souvent à singulariser les contextes locaux *a priori* en se basant sur des notions mal définies ou qui véhiculent des sens différents selon les contextes culturels/nationaux, etc. (Jacquot, 2007).

Dans une optique plus généralisante, certaines comparaisons hypothético-déductives visent à comparer la conformité des configurations particulières à des modèles théoriques fixés en amont (Ibid.). Les espaces étudiés sont alors questionnés au prisme du modèle, le chercheur visant à identifier ce qui est conforme et ce qui s'écarte du modèle sur lequel il se base en vue de le valider, l'invalider ou le modifier. Les espaces étudiés deviennent alors des laboratoires de la mise en œuvre d'un protocole expérimental, qui a pour but de dégager des lois générales du rapport des sociétés à la catégorie de départ. Une telle approche de la comparaison se construit donc par rapport à un système d'appréhension causale, établi en amont, qui vise à construire une certaine manière de percevoir, d'analyser, de coordonner, commune à « [*un groupe, une civilisation...] Quels que soit les choix différenciés de telle ou telle de ses branches* » (Detienne, 2002, p. 70).

Notre travail s'inscrit dans la lignée de ces démarches modélisantes. Il se base en effet sur une hypothèse de travail dont la construction théorique de notre objet et l'analyse épistémologique ont permis de dresser les contours et de poser les questionnements, c'est-à-dire les facteurs d'analyse et de comparaison. Cette hypothèse se base sur un processus (Jacquot, 2007), c'est-à-dire sur une phase spatio-temporelle et conceptuelle identifiée à priori : le réaménagement des anciens quartiers industriels péricentraux prend la forme de doubles processus de disparition/destruction et d'investissements/création de différentes formes de valeurs à différents moments historiques. Ces processus reconfigurent localement les différentes dimensions de l'espace social (conception, représentation et appropriation) et traduisent une évolution des modes de production de l'espace urbain, donc des valeurs qui fondent le rapport des sociétés à la ville. Dans le même temps, l'organisation économique et

politique des sociétés contemporaines se caractérise par une importance toujours plus forte des principes néolibéraux qui ne peuvent manquer de s'inscrire localement et d'influencer ces processus de valorisation.

Défini avec cet angle d'approche, les impératifs géographiques de la construction de notre comparaison se limitent à la présence d'anciens quartiers à forte concentration industrielle qui ont connu ou connaissent des processus de « régénération urbaine ». L'objectif de la comparaison n'est pas d'opérer une hiérarchisation normative d'espaces entre eux. Il s'agit plutôt d'interroger, de manière combinée, les formes et les configurations (Ibid.) de ces processus de dévalorisation/revalorisation pour en identifier les similarités et les particularités dans l'optique d'analyser le degré de pénétration des principes liés au caractère néolibéral des grandes structures de la production et de la reproduction sociale dans les espaces locaux. Les processus analysés localement feront ainsi l'objet de croisements perpétuels afin que chaque cas puisse servir à la compréhension des autres. Ces derniers feront ensuite l'objet d'une comparaison avec les référentiels construits lors de l'état de l'art des deux chapitres précédents

Ces comparables ne peuvent être des localisations ou des catégories socio-spatiales strictes, comme la taille de la ville ou le nombres d'habitants puisque ces variables n'apparaissent nullement déterminantes dans la présence[25] de tels processus visibles aussi bien dans des villes mondes que dans des petites villes, voire des bourgs ruraux. De même, la présence de ce type de processus dans une grande variété de contexte, nationaux et régionaux semble indiquer l'existence de facteurs explicatifs structurels dont il faudra déterminer l'importance. Ainsi, l'approche processuelle n'implique nullement de comparer des espaces aux caractéristiques géographiques similaires (même place dans la hiérarchie urbaine ou nombre d'habitants identique, même contexte culturel ou régional, etc.) mais permet au contraire de dépasser, voire de remettre en cause ces différences (Rebotier, 2010) afin de rechercher des résultats plus généraux en multipliant et en croisant les contextes d'études pour identifier les permanences et les mutations. Cette approche structurée autour des généralités et des particularismes évacue largement, de fait, les raisonnements autour des catégories strictes d'identique ou de différent. En effet, si les analyses des mutations contemporaines de l'espace

[25] Nous insistons sur le fait que les variables quantitatives n'interviennent pas dans l'existence de processus même de dévalorisation/revalorisation, pas qu'elles n'ont aucune incidence sur ses formes et son intensité.

urbain pointent une tendance à la standardisation des pratiques et des objectifs de la production urbaine, aucune, même les plus structuralistes d'entre elles, n'en vient à dégager des lois à ce point générales – sur le modèle des sciences dites dures – qu'elles puissent être productrices d'espaces locaux strictement identiques. De ce fait, les espaces locaux sont intrinsèquement différents. Mais s'arrêter à ces différences n'aurait pas plus de sens que de postuler la possibilité d'espace locaux strictement identiques. Raisonner autour de catégories aussi figées entraîne à invalider la dimension opératoire de toute démarche comparative en sciences sociales (Rebotier, 2010). Ainsi, les espaces locaux ne seront pas considérés dans ce travail comme des objets d'études en soit mais comme des cas d'étude, c'est-à-dire des configurations localisées, des manifestations d'un phénomène spécifique (le processus de dévalorisation/revalorisation), véritable objet de cette étude.

Des contextes français et allemands en question

Cas d'étude des manifestations d'un phénomène plus vaste, nos quatre quartiers n'en sont pas moins placés dans des contextes géographiques, historiques et culturels différents, qui ne sont pas sans influencer les formes spécifiques prisent localement par les processus de dévalorisation/revalorisation. L'interrogation centrale de ce travail portant les différentes formes prises par la néolibéralisation de la production urbaine, il nous a semblé pertinent de sélectionner des espaces d'études dans deux pays européens, la France et l'Allemagne, qui font couramment l'objet de comparaisons sur des critères économiques et qui ont un rapport historique profondément différent au néolibéralisme.

La comparaison franco-allemande est un exercice très à la mode dans le champ politique et médiatique français. Les comparaisons tournent souvent autour de la glorification de la réussite économique d'un « modèle allemand » basé sur le contrôle des déficits publics et la faiblesse de la fonction publique, dont il faudrait s'inspirer en France (Strassel, 2013). Au contraire, certaines comparaisons dénoncent les propensions importantes des politiques budgétaires et économiques allemandes, profondément néolibérales, à creuser les inégalités de richesse, contrairement à un système redistributif français qui garantirait une plus forte justice sociale. Dans ces deux cas, les comparaisons sont des outils politiques qui visent à hiérarchiser un modèle social par rapport à un autre autour de valeurs défendues par celui qui les mobilise

(schématiquement, la croissance à tout prix contre la justice sociale). Toutefois, au-delà de ces modèles nationaux idéalisés (Ibid.), la généralisation de la comparaison basée sur l'organisation respective des modes de production français et allemands traduit des enjeux importants pour qui souhaite analyser les évolutions des dynamiques locales du capitalisme contemporain. En effet, l'analyse économique suggère depuis longtemps que le capitalisme, même mondialisé, prend des formes d'organisation politique différentes selon les contextes nationaux et régionaux. À ce titre, malgré leur proximité géographique et leur inscription dans l'Union Européenne, la France et l'Allemagne se sont construit autour d'un rapport entre État et Marché très différents.

- Le système allemand s'est construit, après la fin de la seconde guerre mondiale, sur une « économie sociale de marché » basée sur l'acceptation par le plus grand nombre du rôle de l'économie privée dans le fonctionnement de la société. Cette doctrine est basée sur les préceptes de l'ordolibéralisme qui considère la concurrence comme l'expression d'un régime de liberté au fondement même de la souveraineté politique allemande (Foucault, 2004)[26]. À ce titre, celle-ci doit être sauvegardée et coordonnée par des règles stables garanties par l'État dans le but d'éviter les distorsions et la création de monopoles en assurant, entre autres, la stabilité monétaire nécessaire à la confiance des agents économiques. Cette forme historique particulière de néolibéralisme (Ibid.) prévoit que la mission de stabilité de l'économie doit être sortie de la délibération démocratique et confiée à des autorités indépendantes pour éviter toute tentation d'intervention de la part de l'État (Strassel, 2013). L'État joue donc un rôle d'appui a certaines dynamiques du capital plus qu'il n'impulse ou régule des politiques économiques et sociales.
- Au contraire, le modèle social Français, construit à partir de la même période, se caractérise par une action étatique forte, y compris économique et monétaire. La constitution de monopoles industriels ou publics est largement favorisée pour augmenter l'efficacité de certains domaines stratégiques comme le transport ou l'aménagement du territoire. De même, l'État agit comme un régulateur des déséquilibres économiques à travers des politiques de redistributions sociales importantes, au moins jusqu'au début des années 1990. Ainsi, en France,

[26] Voir la leçon du 31 Janvier 1979 dans *naissance de la biopolitique* pour une généalogie et une analyse des préceptes de ce que M. Foucault appelle le néolibéralisme allemand.

traditionnellement, l'État joue plutôt un rôle d'impulsion et de régulation des dynamiques du Capital.

Ces différences structurelles dans l'organisation des deux pays posent des questions cruciales pour notre analyse. Dans quelle mesure les configurations localisées des productions urbaines françaises et allemandes reflètent-elles ces modèles d'organisation nationaux ? Malgré les dynamiques de standardisation urbaine contemporaine, quelle est le poids de ces héritages structurels (ou *Path-dependancy*, Théodore et Brenner, 2002) dans la définition des trajectoires urbaines contemporaines et leur néolibéralisation ?

Étonnamment, alors que la comparaison franco-allemande est couramment pratiquée dans le champ médiatique ou économique, ainsi que dans l'analyse des politiques publiques, elle reste relativement rare dans le champ de la géographie et des études urbaines. Les rares travaux posant explicitement le but d'une comparaison nationale autour de thématiques urbaines pointent un faisceau de différences dans l'organisation et la culture institutionnelle de la production urbaine. Ainsi, de manière générale, les acteurs locaux allemands bénéficieraient d'une plus grande souplesse dans la définition, l'élaboration et la mise en œuvre des projets urbains (Blanc, 2006 ; Godillon, 2012) liée à une nature moins interventionniste de l'État qu'en France. En effet, en France, l'État s'est longtemps fortement impliqué dans l'aménagement, considéré comme un outil stratégique au service du développement économique et de l'égalité sociale. Au contraire, en Allemagne, l'aménagement a été rapidement décentralisé après la deuxième guerre mondiale, en réaction à l'importance des théories des géographes et des aménageurs dans la définition de la doctrine nationale-socialiste du *Lebensraum* (Baudelle et Kunzmann, 2004) et semble faire l'objet d'un relatif désintérêt à l'échelle fédérale (Ibid.). De même, ces quelques travaux insistent sur le caractère moins bureaucratique et plus intégré du développement urbain allemand (Godillon, 2012), organisé autour de grandes politiques sectorielles d'échelles clairement définies (le Bund, le Land et la commune) qui intègrent les nombreuses dimensions de l'intervention sur l'espace urbain quand les collectivités françaises sont souvent organisées sur un modèle plus éclaté, avec de multiples niveaux et échelles de compétences qui peuvent parfois mettre en œuvre des actions non concertées (Ibid.). La plus forte liberté des acteurs locaux allemands aurait notamment pour effet de permettre une plus forte capacité d'innovation locale et de prise en compte des problèmes spécifiques posés à cette échelle (Blanc, 2006 et 2013) quand le caractère centralisé de l'urbanisme français aurait plutôt

tendance à développer nationalement des dispositifs applicables ensuite dans une grande variété de contextes (Godillon, 2012). Cela conduirait par exemple le renouvellement français à privilégier avant tout la démolition de l'ancien et la reconstruction alors que l'Allemagne se porterait sur des solutions de réhabilitation négociées localement (Blanc, 2006). Ainsi, devant la réputation allemande d'efficacité dans l'invention de solutions locales, plusieurs travaux s'interrogent sur la possibilité d'importer en France des catégories d'actions ou des systèmes d'organisation mis en place outre-Rhin (Baudelle et Kunzmann, 2004 ; Dubeaux, 2017). Là encore, les comparaisons effectuées à cette échelle tendent à exprimer une certaine fascination des chercheurs et des aménageurs français pour l'urbanisme allemand (Baudelle et Kunzmann, 2004), considéré comme plus innovant et plus démocratique, facilitant l'implication des acteurs locaux et des habitants dans la définition de projets urbains qui consacreraient notamment le quartier comme « *un espace d'autonomie, avec un certain pouvoir* » reflétant une « *culture du consensus* » quand la France se caractériserait plutôt par une « *culture de la confrontation* » (Blanc, 2013, p. 51). En dépit de ces comparaisons nationales explicites, souvent basées sur des traditions ou sur des dispositifs réglementaires et juridiques, les comparaisons entre villes ou quartiers spécifiques sont bien rares.

Au-delà de ces approches de la comparaison, souvent figées sur la dimension nationale et les spécificités qui en découlent, au mépris « *des convergences à l'œuvre et des phénomènes transnationaux (européens et mondiaux) qui affectent, de façon croissante, les politiques publiques et qui les rendent aussi de plus en plus interdépendantes* » (Hassenteufel, 2005, p. 121), le choix de mettre en regard des espaces situés en France, dans une région périphérique aux grandes dynamiques de production, avec d'anciens espaces fortement industrialisés situés en Allemagne, et qui plus est en ex République démocratique d'Allemagne, pose plusieurs questions. L'angle de ce travail interroge les trajectoires localisées, c'est-à-dire des processus qui, en première analyse, sont bien reliées à des particularités nationales ou locales. Pour les résumer, la France, longtemps considérée comme un pays d'économie mixte fortement redistributive, a connu une crise industrielle progressive qui n'a pas touché aussi brutalement les espaces urbains qu'elle ne l'a fait en ancienne Allemagne de l'Est, où la transition d'un état socialiste planificateur, qui possédait les entreprises et les logements, vers un État peu interventionniste et déjà largement néolibéralisé a entraîné une crise industrielle massive dont les effets n'ont pas été prévenus par les pouvoirs publics. De même, si les héritages de la ville socialiste sont très peu prégnants dans les anciens quartiers industriels, dont l'urbanisation est

plus ancienne et traduit une organisation très proche de celles des villes fordistes (contrairement aux quartiers de grands ensembles ou aux anneaux de centre-ville), les régimes urbains est-allemands sont passés d'une logique socialiste de planification et d'organisation étatique de l'ensemble de la vie sociale urbaine à des logiques plus individualistes et néolibérales de partenariats et d'organisation locale. C'est-à-dire une autre forme de tradition de production de l'espace qui ne manquera pas de s'inscrire dans l'espace en le bouleversant et d'introduire des nuances dans les cycles de valeurs et les justifications qui en sont données.

Au-delà des contextes locaux : une diversification des cas de comparaison visant une montée en généralité

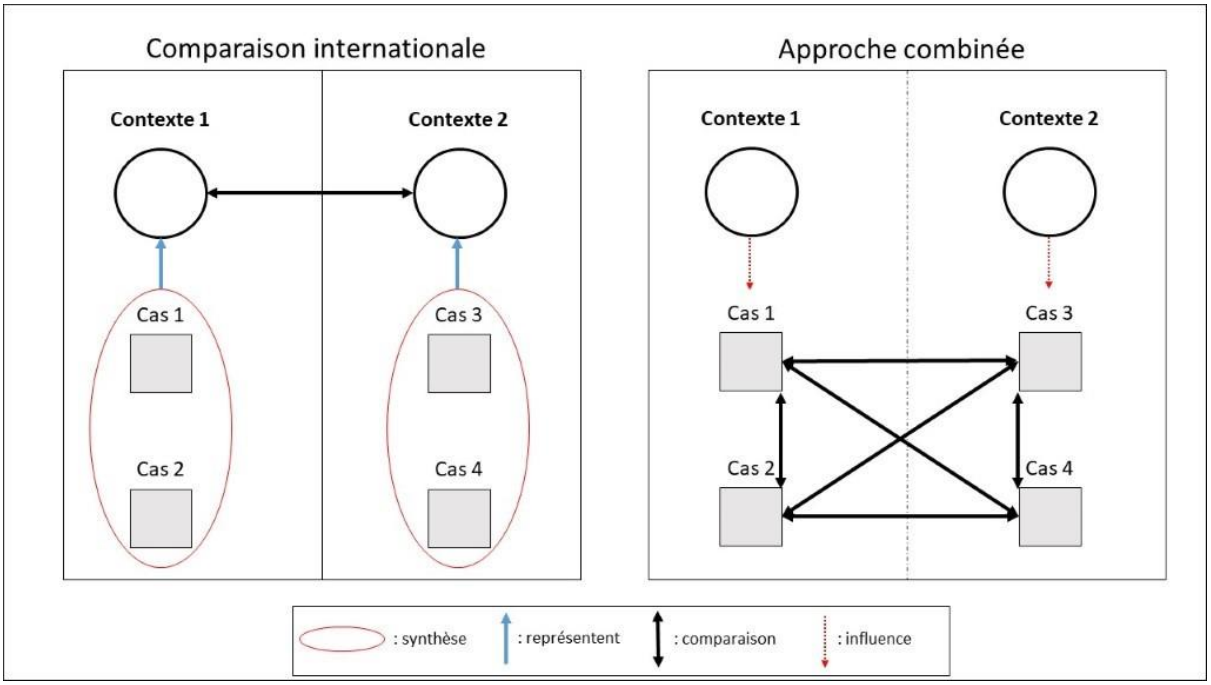
Si les questionnements liés aux différents contextes nationaux de nos espaces d'étude jouent un rôle important dans la compréhension empirique des processus de dévalorisation/revalorisation que nous avons observé sur nos terrains respectifs, ce travail n'a pas pour objet d'effectuer une comparaison nationale franco-allemande des processus de revalorisation urbaine (figure 2). Une telle approche aurait pour corollaire d'isoler deux groupes dans la comparaison en confrontant les processus de revalorisation urbaine en France avec des processus identiques en Allemagne, postulant *a priori* l'intérêt conceptuel d'une comparaison effectuée sur critères de localisation géographique. Une telle démarche implique aussi de postuler une quelconque représentativité régionale, voire nationale des quartiers étudiés, dont nous avons vu qu'elle était nécessairement illusoire. Au contraire, et sans pour autant empêcher l'identification de différences nationales fondamentales dans l'organisation du rapport à la valeur urbaine, le choix d'étudier de manière combinée deux anciens quartiers industriels en revalorisation dans chacun des pays poursuit un double objectif plus large.

Premièrement, il s'agit d'une diversification des cas d'études qui doit permettre d'augmenter la représentativité de notre travail. La compréhension de chacun des cas de dévalorisation/revalorisation étudiés doit permettre d'étendre notre compréhension des trois autres cas mais aussi, et surtout, celle du phénomène global dans l'optique d'aboutir à une modélisation. À ce titre, la comparaison d'espaces aux traditions nationales, économiques, démographiques et historiques différentes constitue un moyen de dépasser les contraintes liées aux contextes afin « *de mettre en lumière des tendances plus globales* » (Margier, 2015, p. 58).

Pour ce faire, plus les cas sont nombreux et différents, plus il est possible d'en tirer des généralités plus fortes (Fournier et Sabot, 2001).

Deuxièmement, le fait d'opérer la comparaison en miroir de manière combinée (figure 2), non pas à l'échelle nationale mais à l'échelle de quatre quartiers pris indépendamment les uns des autres, doit nous permettre, le cas échéant, de nuancer le poids des contextes, régionaux ou nationaux sur les dynamiques locales. En effet, de nombreux auteurs identifient une mondialisation et une relative homogénéisation des pratiques de production urbaine qui tendraient à être le produit de circulations et de transferts de modèles urbains et de politiques publiques « *qui ne signifie[nt] pas une dissolution du local ou une homogénéisation des processus mais [que] le facteur spatial ne joue pas nécessairement de façon zonale* » (Jacquot, 2007, p. 64). Ainsi, en n'opérant pas de groupement dans la comparaison, mettant d'un côté les villes allemandes et de l'autre les villes françaises, mais en comparant systématiquement chaque processus aux trois autres, nous souhaitons identifier des facteurs de rapprochement privilégiés entre une manifestation du processus en France et une autre en Allemagne, quand cette configuration ne se retrouve pas dans les deux autres villes étudiées évacuant de fait le facteur de la proximité dans l'explication des similarités.

Figure 2 : Modélisation des méthodes pour la comparaison internationale et l'approche combinée



Réalisation : Antonin Girardin, 2019

Ainsi, il ne s'agira pas de forcer *a priori* l'explication de l'articulation locale des facteurs d'analyse par l'inscription de l'espace dans tel ou tel contexte géographique, mais de dresser d'abord ces articulations pour ensuite les mettre en miroir avec celles d'autres espaces. Cette mise en miroir constante aura ainsi pour objectif de chercher les facteurs explicatifs des configurations locales de la revalorisation urbaine : des plus généraux (d'échelle mondiale, européenne) aux plus particuliers (contextes nationaux, irréductibilités locales, etc.). Cette démarche nous semble d'autant plus pertinente que nous avons montré que l'environnement urbain contemporain est largement structuré autour de phénomènes de transferts des modèles urbains et d'un haut degré d'isomorphisme. Notre comparaison se fixe pour objectif de dégager des tendances générales des configurations des valeurs investies dans les espaces locaux. Ce souci de généralisation ne conduira pas à une évacuation des particularismes locaux comme il est parfois reproché aux approches structurelles. Elle conduira à analyser ces particularités, non pour elles-mêmes mais en tant qu'obstacles potentiels à l'effort de généralisation, ce qui est justement produit du contexte et non nécessairement rattachable à une structure plus générale. Mais l'argument de la particularité indépassable de l'échelle locale, n'interviendra qu'en

dernière analyse, si la généralisation conceptuelle et le rapprochement avec les autres situations comparées sont impossibles.

3.2. Présentation des espaces d'études

Une fois posées ces précautions méthodologiques sur les modalités de la mise en regard des espaces d'études, il reste désormais à présenter ces derniers pour comprendre les différents contextes des processus de dévalorisation/revalorisation. En guise de préambule, nous dressons rapidement les points communs et les différences fondamentales entre ces espaces avant de les présenter plus spécifiquement dans un second temps.

Les points communs entre les quatre quartiers étudiés à Caen, au Havre, à Leipzig et à Dresde sont structurels et ont été un préalable à leur choix. Ils serviront de cadre strict à la comparaison des processus de dévalorisation/revalorisation :

- Il s'agit de quatre anciens quartiers tournés vers les fonctions de production ou de reproduction typiques de l'économie industrielle. Il s'agit de quartiers autrefois fonctionnellement dédiés à la production manufacturière, la logistique, les fonctions portuaires et à la reproduction, c'est-à-dire à l'organisation de la quotidienneté de la force productive (logement, sociabilités ouvrières, etc.).
- Les quatre quartiers sélectionnés sont situés dans des espaces péricentraux de villes anciennes, constituées bien avant la période d'industrialisation de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle. Ainsi, contrairement aux villes-usines, ces quartiers sont intégrés à des dynamiques plus larges de développement urbain qui déterminent leurs stratégies contemporaines de développement. Les anciens quartiers industriels ne représentent en effet qu'une ressource urbaine parmi d'autres pour ces villes, et pas nécessairement une priorité puisque les problématiques de déclin restent relativement circonscrites à des quartiers précis. Toutefois, dans un contexte de raréfaction du foncier à proximité des centres-villes (ressource fortement prisée pour les stratégies de valorisation immobilière), ils représentent localement des potentialités importantes.
- Ces quartiers sont situés dans des pôles régionaux importants – Leipzig et Dresde sont les deux plus grandes villes de Saxe et Le Havre et Caen, les deuxième et troisième de Normandie après Rouen - mais, relativement périphériques nationalement. Cela nous

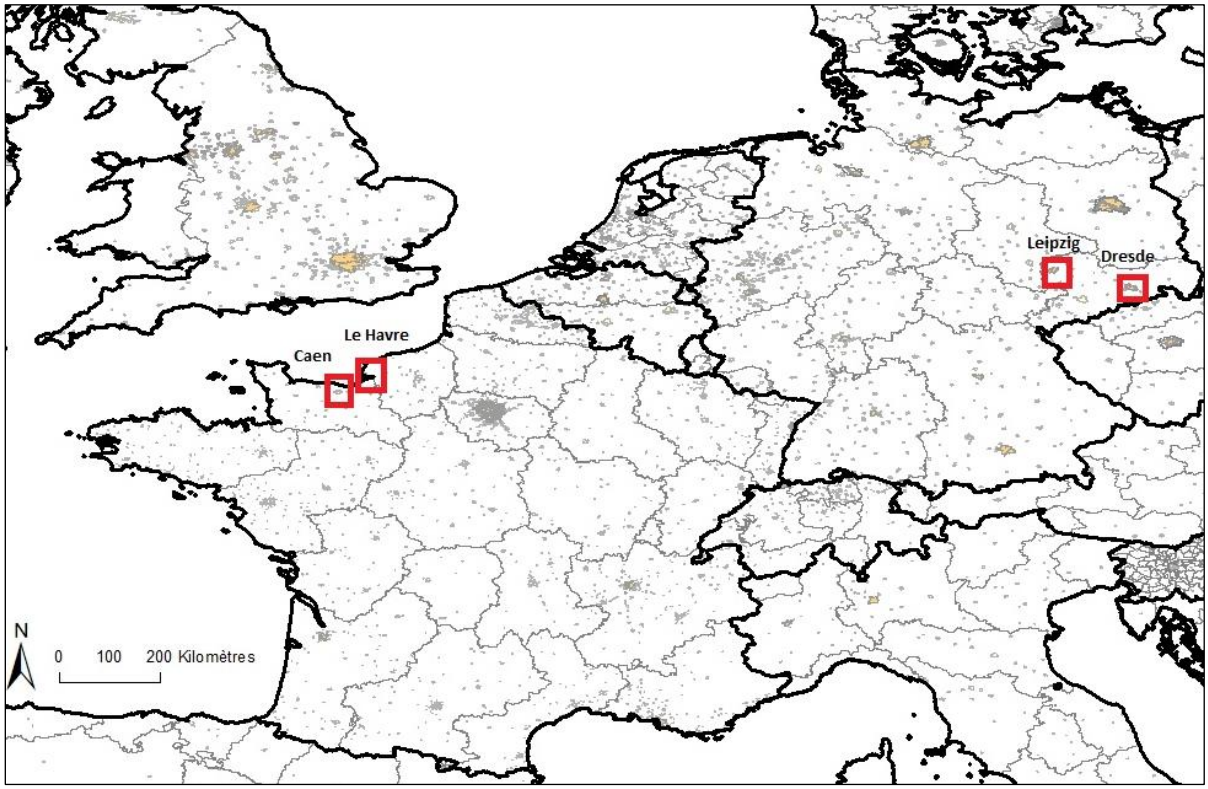
permet d'analyser l'hypothèse de la néolibéralisation des régimes de valeurs urbaines loin des grandes capitales et des villes-mondes, déjà largement étudiées et dont le caractère paradigmatique a été largement analysé en épistémologie. Toutefois avec respectivement 596 000 et 560 000 habitants en 2018, Leipzig et Dresde sont bien plus importantes que les aires urbaines de Caen et du Havre (respectivement 265 000 habitants et 269 000 en 2016).

- Les quatre quartiers ont connu ou connaissent encore un processus de dévalorisation consécutif à la désindustrialisation. Celui-ci se caractérise notamment par une perte de fonction économique et sociale, un déclin important des dynamiques institutionnelles de production de l'espace (délabrement du bâti, friches industrielles non-entretenues, etc.) et des dynamiques sociales d'appropriation (baisse démographique, vieillissement, paupérisation, etc.).
- Enfin, ces quartiers connaissent tous, depuis plusieurs années, une phase de revalorisation qui se traduit par une intense communication de la part des pouvoirs publics des quatre villes, les présentant comme des espaces de développement urbain prioritaire et y développant un nombre important de projets urbains et d'opérations urbanistiques.

Toutefois, ces quartiers montrent des différences importantes, qui tiennent à des particularités locales que nous mettrons à jour plus tard et, à leurs inscriptions dans des contextes géographiques, historiques et culturels différents.

Nous avons rappelé dans le sous-chapitre précédent que les situations nationales de nos quatre quartiers en France et en Allemagne entraînent des questionnements liés aux modèles historiquement différents d'organisation de la société et de régulation de l'économie qui ne manqueront pas de jouer un rôle dans les formes des processus que nous étudierons localement.

Figure 3 : Localisation des quatre terrains d'études



Réalisation, Antonin Girardin, 2016

- De même, les deux contextes régionaux se démarquent fortement l'un de l'autre. La Normandie est une région récemment unifiée qui, si elle est située à proximité de Paris et des dynamiques industrielles de l'Ile-de-France qui ont fait du port du Havre un port important tout au long des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles, reste relativement périphérique par rapport aux grandes conurbations urbaines de la révolution industrielle historique. Au contraire, la Saxe a été une des régions les plus fortement industrialisée d'Europe à partir de la fin du XIX^{ème} siècle et elle est située depuis longtemps à proximité des grands carrefours commerciaux et économiques européens. En plus de ces dynamiques industrielles importantes qui laissent un cadre urbain fortement marqué par la désindustrialisation dans les villes saxonnes, leur situation dans l'ancienne République Démocratique Allemande entre 1949 et 1990 a des conséquences importantes sur les dynamiques urbaines contemporaines. Là où les villes françaises se sont progressivement désindustrialisées à partir des années 1970, les villes saxonnes se sont brutalement désindustrialisées en 1990 et ont connu un processus de transformation profonde des modalités de l'action publique, liée à leurs intégrations immédiates à la

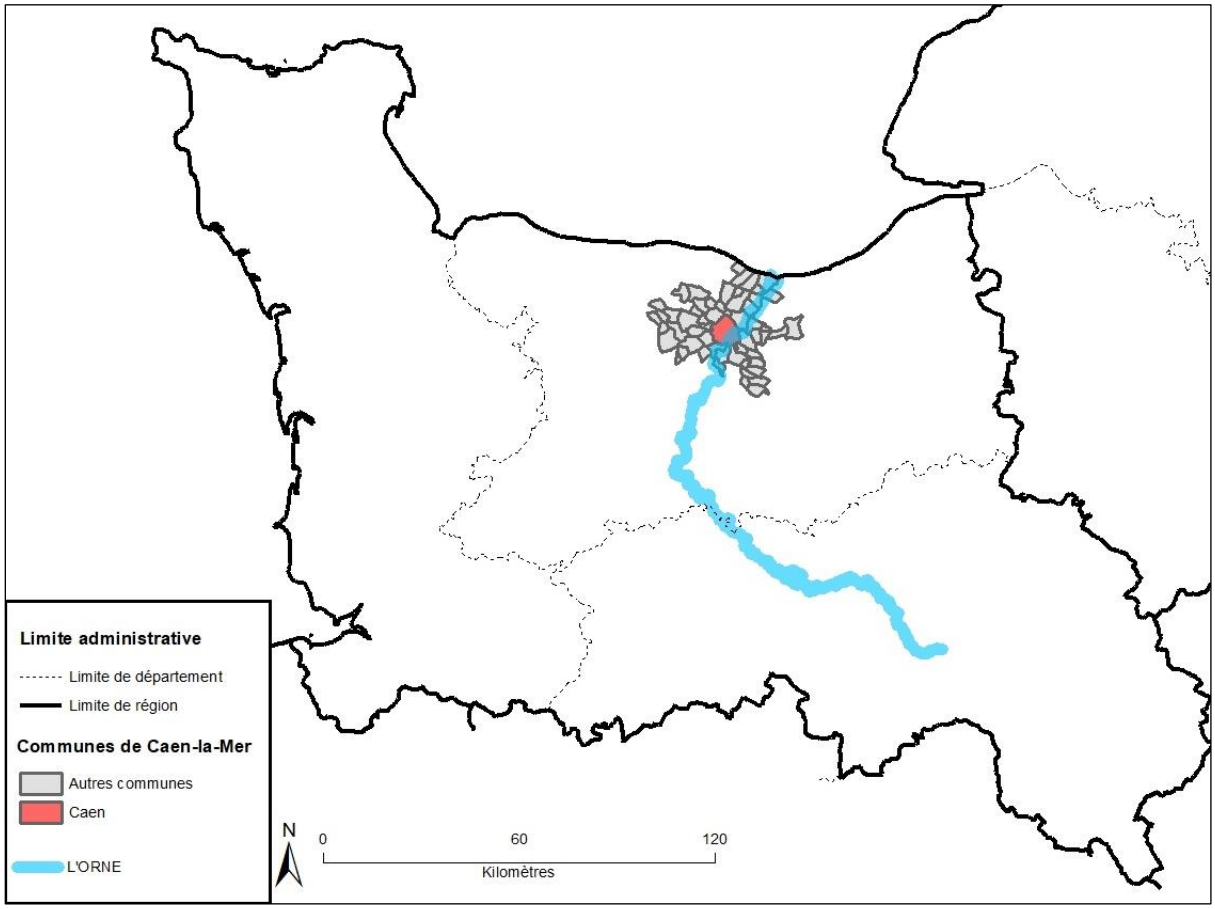
République Fédérale d'Allemagne et au changement brutal des modalités de production et de gouvernement des espaces urbains, d'une production urbaine intégralement centralisée à une gestion urbaine largement dévolue aux collectivité locales calquée sur les pratiques de l'Allemagne de l'ouest (Bafoil, 2006). Cette situation a créé une crise urbaine de grande ampleur qui s'est traduite par une très forte intensité du phénomène de décroissance et d'exode démographique à Leipzig et à Dresde, ainsi que dans les autres villes d'Allemagne de l'Est (Bontje, 2004 ; Bernt, 2009 ; Florentin et al, 2009).

- Enfin, Caen, et le Havre plus encore, sont situées sur une façade maritime importante au bord de la Manche. De ce fait, le transport maritime est un élément structurant de l'urbanisation industrielle des quartiers Saint-Nicolas et de la Presqu'île qui sont avant tout des espaces portuaires, tournés vers la logistique et le transport maritime et fluvial. Ainsi, les dynamiques contemporaines de revalorisation de ces deux quartiers sont largement centrées autour de ces façades maritimes ou fluviales. Au contraire, la situation géographique de Dresde et Leipzig, en Europe continentale, font des districts de Plagwitz et de Friedrichstadt des espaces tournés vers la production manufacturière et dont les structures logistiques étaient organisées autour des infrastructures ferroviaires, dont la présence d'importantes anciennes gares de fret sont aujourd'hui des héritages structurants. La situation au bord de l'Elbe du district Friedrichstadt à Dresde en fait un espace hybride entre ces deux logiques mais dont les fonctions portuaires ont une importance relativement faible comparée aux deux cas français.

La Presqu'île de Caen

La ville de Caen, chef-lieu du département du Calvados est une ville ancienne dont la fondation remonte à l'époque médiévale. Aujourd'hui intégrée à une communauté urbaine, Caen-la-Mer, qui compte 260 000 habitants regroupés dans 47 communes, la ville centre compte 105 000 habitants en 2016. Elle s'étend sur environ 25 km carré à environ 15 km au sud de la Manche. La ville est reliée à la mer par deux cours d'eau structurant la géographie locale, l'un « naturel » - le fleuve Orne - et l'autre artificiel – un canal de Caen à la mer construit au milieu du XIX^{ème} siècle.

Figure 4 : Localisation de Caen



Réalisation : Antonin Girardin, 2018.

Caen est inscrite au cœur d'une région à l'économie essentiellement agricole, plutôt contrôlée par une bourgeoisie de la terre et du patrimoine immobilier (Fixot, 1984). Les dynamiques industrielles y sont plutôt faibles tout au long des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles. Cette dimension patrimoniale prend d'autant plus d'importance que Caen est une ville étudiante dans laquelle le marché immobilier est en tension permanente. De même, si une très petite partie du centre-ville historique est préservée, la ville de Caen a été largement détruite lors des bombardements de 1945 et reconstruite après la guerre. Cette situation particulière a entraîné une production de l'espace tournée autour de deux axes majeurs : la reconstruction et la valorisation du patrimoine ancien. En effet, en plus de la spécialisation agricole et patrimoniale, la ville de Caen s'est structurée autour d'une économie touristique favorisée par la proximité des plages du débarquement (15 km pour les plus proches), du Mont-Saint-Michel (130 km) et la présence en centre-ville d'éléments de patrimoine médiéval comme le château de Guillaume le Conquérant ou les Abbayes aux Hommes et aux Dames construites avant la mort de ce dernier.

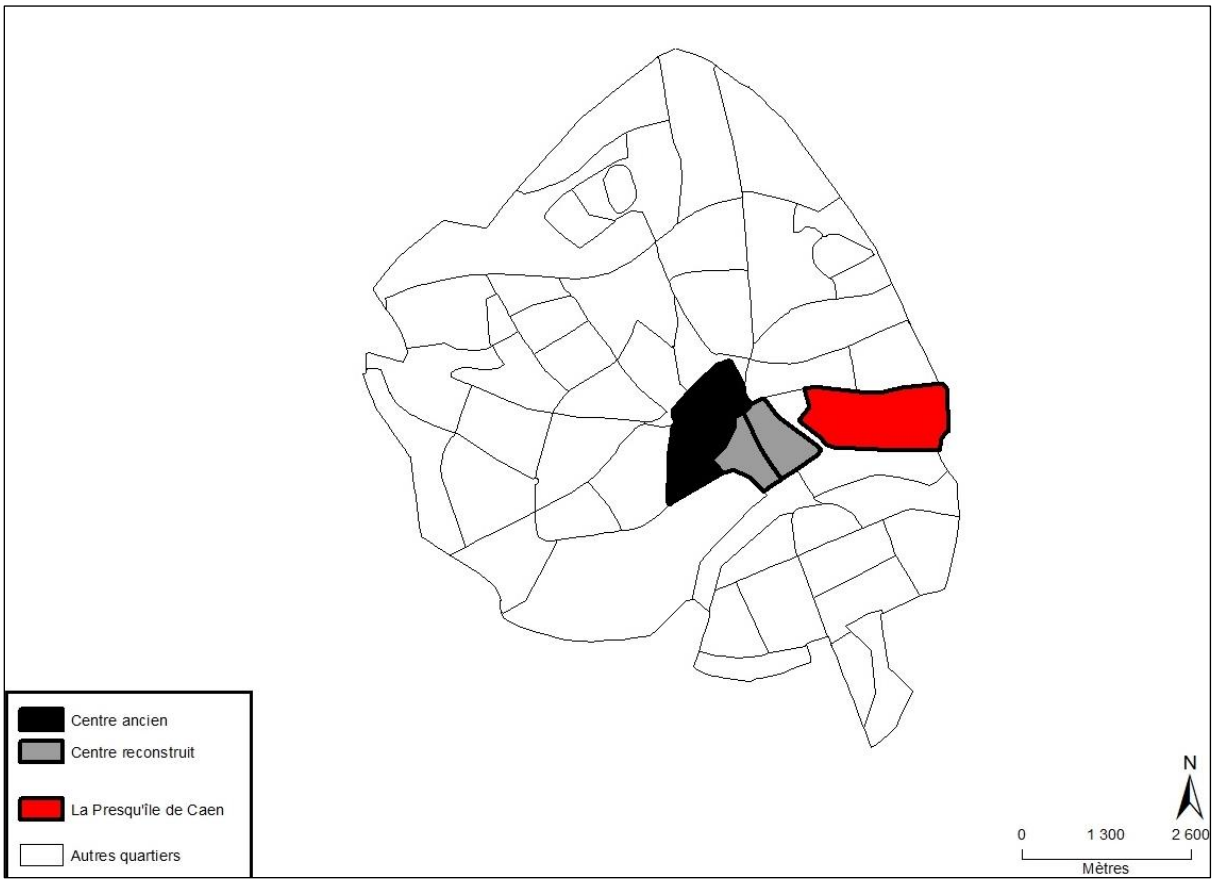
Sur le plan des dynamiques d'urbanisation, la ville de Caen se caractérise par une baisse régulière de sa population depuis le début des années 1980 (perte d'environ 12% des habitants depuis 1975)[27] au profit d'un étalement urbain relativement important et d'une extension de l'aire urbaine au-delà de la communauté d'agglomération. De même, sur le plan des dynamiques de localisation économique, les activités de production de commercialisation et les grands espaces de l'économie tertiaire sont localisés en dehors ou aux principales entrées de la ville centre, sur le modèle des zones industrielles et des parcs d'activités de la phase d'accumulation flexible (Mérènne-Schoumaker, 2002) et des grands centres commerciaux périphériques (Ibid.). Le centre-ville est largement dédié aux activités résidentielles et aux petits commerces dont beaucoup de bars et de restaurants dans une ville où les dynamiques étudiantes sont structurantes pour l'économie locale.

Toutefois, si l'industrialisation de la ville de Caen, est restée relative et souvent générée par des capitaux exogènes (de l'État, de firmes internationales…) (Valognes, 2002), le port de Caen est relativement important depuis l'époque médiévale où il servait à exporter la pierre de Caen vers l'Angleterre alors conquise par Guillaume. Par la suite, le port a été renforcé par la construction d'un canal reliant le centre de Caen à la Mer. Ce dernier a été décidé par un décret de Napoléon I^{er} mais sa construction est seulement achevée en 1857. De même, la présence de ressources minières au nord-est de l'agglomération entraîne l'installation à Colombelles juste au nord-est de Caen et à proximité du canal, en 1917 de la Société Métallurgique de Normandie (SMN) qui reste jusqu'à sa fermeture en 1993 la plus grande usine sidérurgique de l'ouest de la France. Au-delà de représenter la plus forte concentration ouvrière de Basse-Normandie, elle structure profondément le paysage industriel de l'agglomération caennaise, notamment celui de son port.

C'est dans ce double contexte historique de faiblesse des dynamiques industrielles, d'importance de la SMN et de faiblesses contemporaines des dynamiques résidentielles et tertiaires que s'inscrit l'espace industrialo-portuaire de la Presqu'île de Caen, situé entre le fleuve Orne et le Canal, immédiatement à l'est du centre-ville (figure 5).

[27] Source INSEE

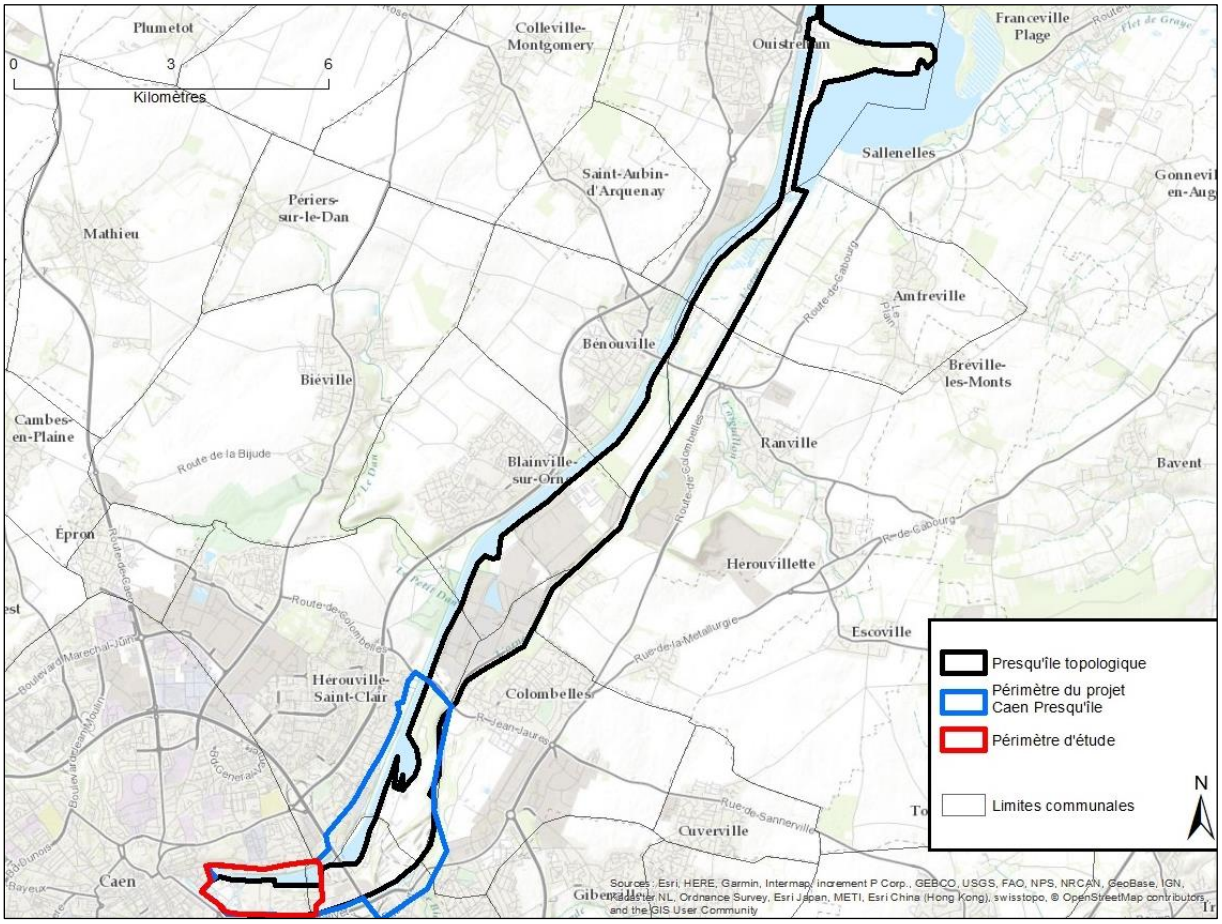
Figure 5 : Localisation de la Presqu'île de Caen à proximité du centre-ville



Réalisation : Antonin Girardin, 2016

Contrairement aux autres exemples que nous mobilisons, cet espace n'est pas défini précisément administrativement. Il ne correspond pas au périmètre d'un IRIS ou d'un quartier. Ce qui est topologiquement désigné comme Presqu'île de Caen est l'ensemble de l'espace entre l'Orne et le Canal qui s'étend sur 7 communes entre Caen et la Mer. Institutionnellement, ce qui est dénommé Presqu'île de Caen correspond en fait au périmètre du projet urbain lancée en 2010 et qui court sur la partie sud de la presqu'île topologique sur trois communes, Caen, Mondeville et Hérouville-Saint-Clair. Enfin, ce qui est généralement et génériquement appelé Presqu'île de Caen par les habitants de l'agglomération constitue en fait la partie caennaise qui se situe entre l'Orne et le Canal. À la croisée de ces différentes logiques, notre étude se focalisera sur la partie caennaise du périmètre du projet Presqu'île, c'est-à-dire l'espace situé entre l'Orne et le Canal ainsi que les rives nord du Canal et sud de l'Orne, intégrées au projet urbain.

Figure 6 : La Presqu'île de Caen, différentes réalités géographiques

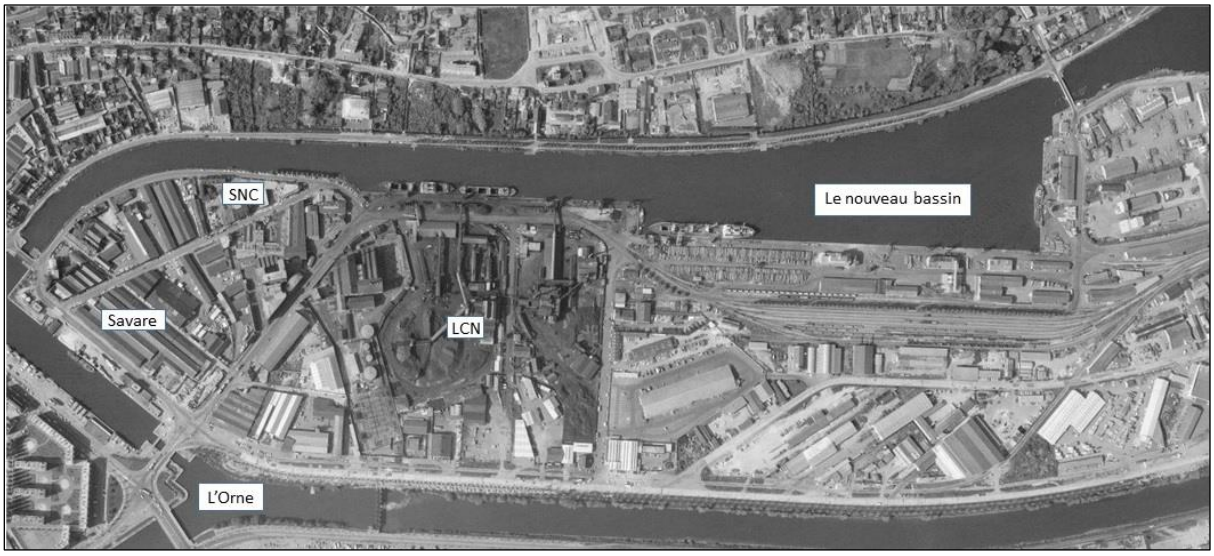


Réalisation : Antonin Girardin, 2016

La Presqu'île de Caen s'est industrialisée à partir du milieu du XIX^{ème} siècle. Le canal est en effet creusé pour améliorer la navigabilité du port de Caen, l'Orne étant trop étroite et ensablée pour être praticable par des navires de grande taille à l'heure de l'intensification croissante du transport maritime et fluvial. Les premières entreprises importantes à s'installer sont des chantiers navals avec l'installation en 1903, sur la partie la plus occidentale de la Presqu'île (à proximité immédiate du centre-ville) de la Société Navale Caenaise (SNC), puis en 1913 des Chantiers navals Français (CNF), ainsi qu'une grande entreprise d'importation de bois : Savare. L'installation de la SMN en 1917 sur la Plateau de Colombelles, qui exporte sa production d'acier via le port de Caen, renforce ce secteur d'activité. Deux nouveaux bassins sont creusés au début du XX^{ème} siècle pour renforcer les capacités d'un port qui est considéré en 1913 comme le 7ème port de France (Beynard et al, 2015). Plusieurs entreprises importantes d'importation de charbon s'installent au bord du nouveau bassin avant de fusionner en 1987 pour former une entreprise dénommée Les combustibles de Normandie (LCN) qui regroupe jusqu'à 200 salariés. Cet espace spécialisé dans l'importation et l'exportation voit également se

développer un certain nombre de petites unités de production annexes dont l'activité dépend directement du port. À quelques exceptions près, il n'y a pas de logements sur la Presqu'île et les salariés y arrivent chaque jour depuis d'autres quartiers. La presqu'île reste ainsi un espace monofonctionnel. Malgré son importance économique relative, l'activité du port de Caen ne génère pas de dynamiques socio-urbaines propres et « *ne joue pas un rôle essentiel dans l'organisation de la ville* » (Raoulx, 1994, p. 239).

Figure 7 : La Presqu'île de Caen en 1972



Source : https://remonterletemps.ign.fr ; Association Démosthène, 2013

Dès les années 1920, la partie caennaise du canal n'est plus apte à recevoir les plus gros navires et l'activité portuaire se déplace vers la mer et les communes du nord de Caen (Mondeville, Hérouville-Saint-Clair et Blainville sur Orne). L'activité du port de Caen décroît alors progressivement jusque dans les années 1990, où les activités portuaires y sont quasiment complètement abandonnées. La société Savare se déplace en 1975, la SNC fait faillite en 1990 suivie par la CNF. La SMN ferme ses portes en 1993, entraînant de nombreuses activités liées au port de Caen. Enfin, la LCN est la dernière à disparaître en 2008. Seul le port de plaisance, installé dans le bassin Saint-Pierre en 1986, témoigne encore au début des années 2010 d'une activité portuaire (Raoulx, 1996). Une minoterie installée en 1880 sur la partie occidentale de la Presqu'ile est le dernier grand témoin industriel encore en activité de cette période. Dès le milieu des années 1990, la Presqu'île se caractérise par une perte d'activité qui se traduit par la formation de plus de vingt hectares de friches industrielles à proximité du centre-ville – dont une bonne partie fortement polluée comme le site de l'ancienne entreprise de charbon – et la

disparition de près de 2000 emplois. Cet espace ne correspond pas aux standards multifonctionnels de la ville contemporaine. Les bâtiments y sont largement abandonnés et insalubres. Il est marqué par des représentations négatives largement partagées par la population de l'agglomération. La presqu'ile est en effet souvent considérée comme un espace sale et dangereux, et est très peu approprié et pratiqué par les riverains.

Si l'espace fait l'objet de plusieurs projets de réurbanisation dès le milieu des années 1990, avec notamment l'idée d'y développer un quartier moderne dominé par les activités tertiaires et l'installation d'un nouveau campus universitaire (Raoulx, 1994), les premiers travaux de « régénération urbaine » commencent au début des années 2000 avec des opérations d'amélioration des espaces publics de l'entrée de la Presqu'île, la construction d'un petit canal pour réguler les crues et la construction de bâtiments publics tournés vers les activités culturelles : une salle de concert appelée le Cargö et une École Supérieure d'Art et Médias (ESAM). Dans un second temps, à partir de 2015, d'autres bâtiments publics voient le jour sur la Pointe de la Presqu'île : un tribunal de grande instance (TGI) et une grande bibliothèque régionale nommée Bibliothèque Alexis de Tocqueville (BAT). À partir de 2010, la Presqu'île fait l'objet d'un projet global de « régénération urbaine » visant à la transformer en un quartier résidentiel et récréatif au bord de l'eau. Le plan présente une trame générale de développement pour les trente prochaines années dont les premières opérations traduisant sa mise en application sont en cours de réalisation. Ce projet allie à la fois une projection opérationnelle de l'urbanisation future, mais aussi une stratégie de communication visant à favoriser ce développement et une réorganisation du champ institutionnel de la production urbaine caennaise autour de cet objectif. Si le projet de régénération de l'ensemble de la Presqu'île caennaise est programmé sur le long terme et que les réalisations concrètes sont aujourd'hui concentrées sur la partie ouest de la Presqu'île, de nombreuses dynamiques sociales de revalorisation sont déjà observables et analysables depuis le milieu des années 1990.

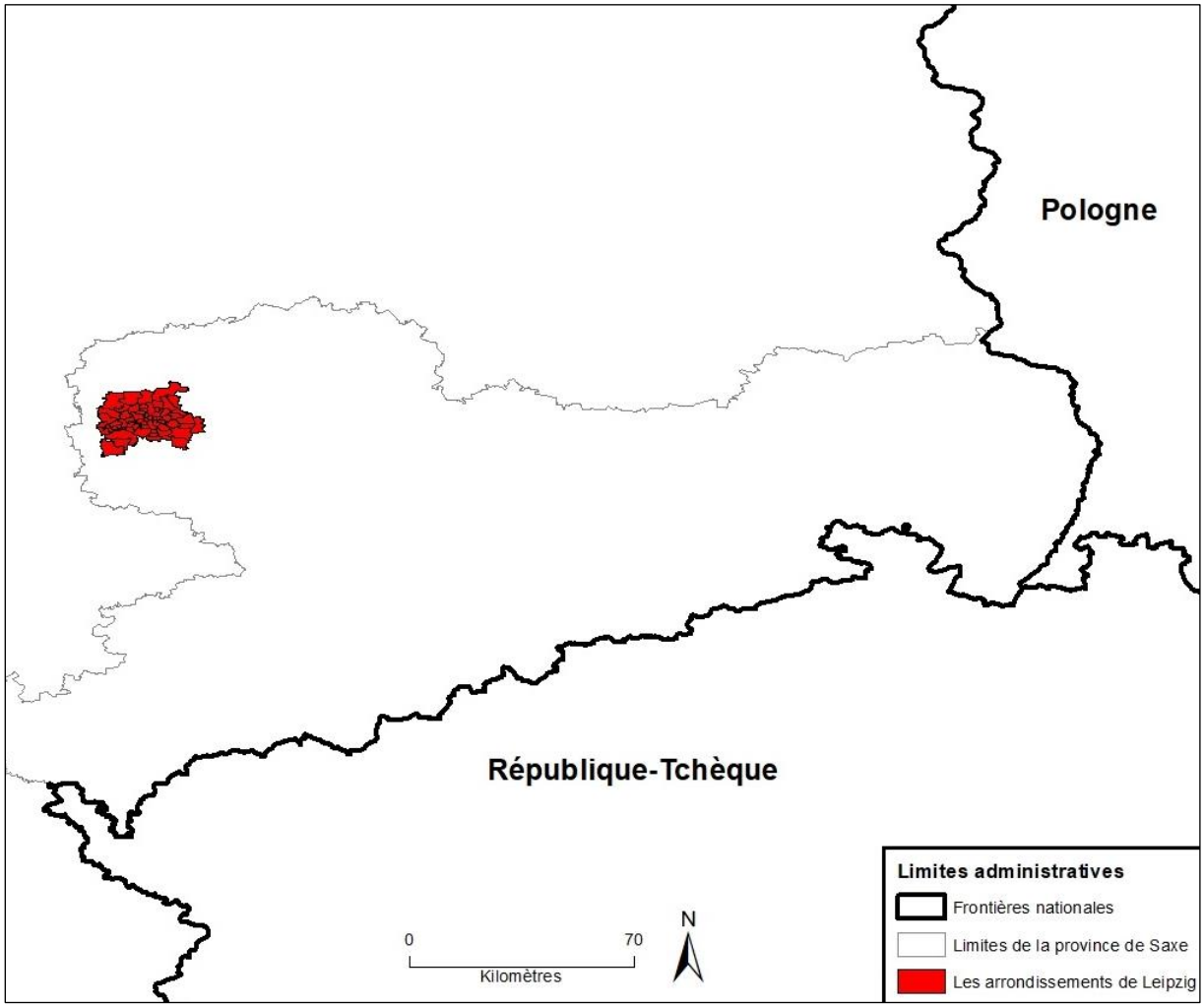
Figure 8 : La Presqu'île de Caen en 2015

Source : https://remonterletemps.ign.fr

Le quartier de Plagwitz à Leipzig

Dans un contexte bien différent, la ville de Leipzig en Saxe est aussi une vieille ville médiévale. Sa situation au cœur de l'Europe à proximité des frontières polonaise et tchèque et à 180 kilomètres au sud de Berlin la situe dès le Moyen-Âge au cœur des principales dynamiques marchandes européennes. Elle est une ville de foire depuis cette période. Cette ancienne fonction d'accumulation de richesses marchandes a joué un grand rôle dans la croissance de la ville à partir du XVIII^{ème} siècle. Dès le début de ce siècle, Leipzig développe des fonctions universitaires et culturelles importantes qui la consacrent comme un centre de la culture classique allemande. De grands noms de la culture allemande comme Leibnitz, Goethe, Mendelssohn, Wagner, Nietzsche, Klinger y sont nés, y ont fait leurs études ou y ont travaillé. Jean Sébastien-Bach y travailla une bonne partie de sa vie comme maître de chapelle à l'Eglise Saint-Thomas qui reste aujourd'hui une des principales attractions touristiques du centre-ville. La ville est aussi connue pour avoir été un centre de l'innovation politique et des mouvements progressistes allemands. Elle est en effet un bastion du mouvement ouvrier tout au long du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle. La ville fût aussi le point de départ de la « révolution pacifique » qui entraîna la chute du mur de Berlin en 1989, des centaines de personnes se rassemblant dès 1988 dans l'Eglise Saint-Nicolas dans le centre de la ville avant de manifester contre le régime est-allemand.

Figure 9 : Localisation de la ville de Leipzig



Réalisation : Antonin Girardin, 2017

La ville connaît une industrialisation précoce dès le début du XIX^{ème} siècle, se spécialisant entre autres dans la production textile et l'imprimerie (Power et Herden, 2016). Elle connaît une forte croissance urbaine et démographique tout au long du XIX^{ème} et du début du XX^{ème}, atteignant le seuil de 750 000 habitants en 1935, s'affirmant ainsi comme la quatrième plus grande ville d'Allemagne (Plöger, 2007). Ainsi, à partir de 1850, de grands districts industriels voient le jour dans les espaces péricentraux : au nord, au sud, à l'est et à l'ouest de la ville.

Toutefois, à partir de la fin de la seconde guerre mondiale, la ville décroît fortement et perd petit à petit son statut de ville à la pointe de l'innovation industrielle, puisque ses fonctions industrielles sont repensées dans le cadre d'une stratégie de planification du nouvel l'État est-

allemand. Lors de la réunification, cette crise s'accentue puisque la grande majorité des industries ferment. Près de 87 000 emplois industriels disparaissent, entraînant une perte d'environ 100 000 habitants entre 1985 et 1998 (18 % de la population) (Plöger,2007) pour atteindre 423 000 habitants en 1999. Cette double hémorragie, qui se matérialise par l'exode des populations les plus jeunes et les plus solvables en Allemagne de l'ouest et un étalement urbain important – les espaces pavillonnaires apparaissant comme plus attractifs que des quartiers urbains dégradés (Nuissl et Rink, 2003) – entraîne un rétrécissement des espaces occupés au sein de la ville centre, ainsi que le quasi-abandon des quartiers ouvriers et industriels (Ibid. ; Bontje, 2004). Leipzig devient alors un modèle de décroissance urbaine pour les chercheurs et les concepteurs de politiques urbaines européens. (Florentin, 2010). De nombreux chercheurs se sont en effet concentrés sur l'analyse du processus de déclin, résultat de la combinaison d'une désindustrialisation brutale et d'une baisse importante du nombre des habitants. Pourtant, la situation actuelle est loin de refléter cette crise. En effet, depuis environ 10 ans, la ville connaît une dynamique de forte croissance démographique – dépassant les 585 000 habitants en 2018, soit une augmentation de près de 38 % depuis 1999 (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wählen, 2018). Après deux décennies consacrées à la rénovation des logements dégradés, la ville connaît désormais un boom du secteur de la construction immobilière – augmentation de près de 6 % du nombre de logements entre 2008 et 2016 (Ibid). Elle se place ainsi parmi les plus dynamiques d'Allemagne (Bourgeois, 2010) dans un pays qui, bientôt trente ans après la réunification, reste marqué par des dynamiques démographiques et économiques inégales entre villes de l'Ouest et de l'Est (Aquatias, 2016).

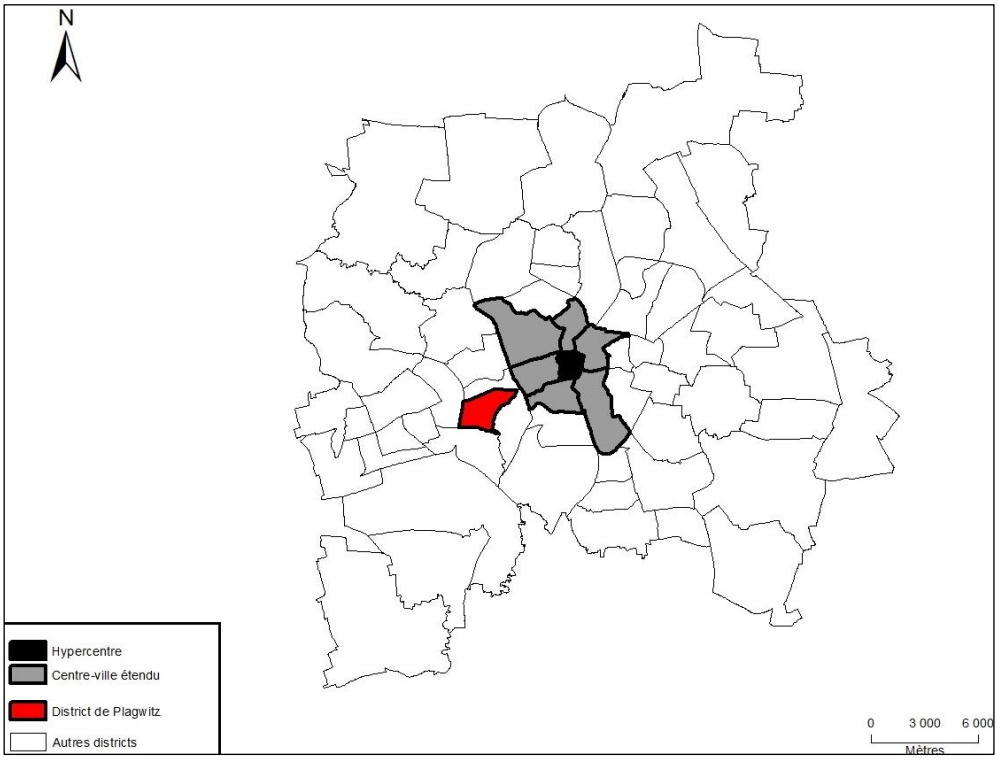
Sur le plan des dynamiques urbaines, cette croissance se caractérise par une reconstruction progressive de la fonction économique. Ce redéveloppement de l'économie lipsienne se structure autour de deux grandes dynamiques de rétablissement de l'emploi. La première est la réinstallation d'une structure d'économie manufacturière et logistique qui recrée, à partir du début des années 2000, une partie des emplois disparus dans les années 1990. Ainsi, des grandes usines automobiles, *Porsche* et *BMW,* s'installent au nord de Leipzig dans la première moitié des années 2000. De même, l'installation durant la même période des entrepôts de multinationales de la logistique telles *Amazon* et *DHL* participent à renouveler le dynamisme économique. Une seconde dynamique pour expliquer le renouveau économique de la ville de Leipzig réside dans une spécialisation dans une économie de la communication et de la culture (Power et Herden, 2016 ; Korzer et al, 2018). Cette dernière concerne tout

particulièrement les espaces de la ville centre puisque ces clusters de l'économie des médias et de la culture s'installent largement dans les anciens quartiers industriels, du sud et de l'ouest de la ville notamment.

Dans ce contexte, le district industriel de Plagwitz à l'ouest du centre-ville apparaît comme très illustratif des deux phases connues par la ville depuis 1989. Cet ancien village rural s'est structuré autour de l'industrialisation à partir des années 1850 avant d'être rattaché à Leipzig en 1891 (Riedel, 2017). Au début du XX^{ème} siècle, il est un des espaces industriels les plus importants de la ville, qui se structure autour de grandes filatures et d'industries de machines-outils de grande importance. La densité industrielle y est très forte, notamment à l'est du quartier autour de la rivière Elster-Blanche, à l'ouest autour de la gare de fret et au centre, sur les rives d'un canal dont le creusement sur décision de l'entrepreneur et ancien maire de Plagwitz, Karl-Heine pour les besoins de l'industrie textile, marque l'âge d'or de l'industrialisation du district. Le reste du quartier se caractérise par une forte concentration d'immeubles *Gründerzeit*[28] et de petites unités industrielles familiales, parfois situées jusque dans les cours des immeubles.

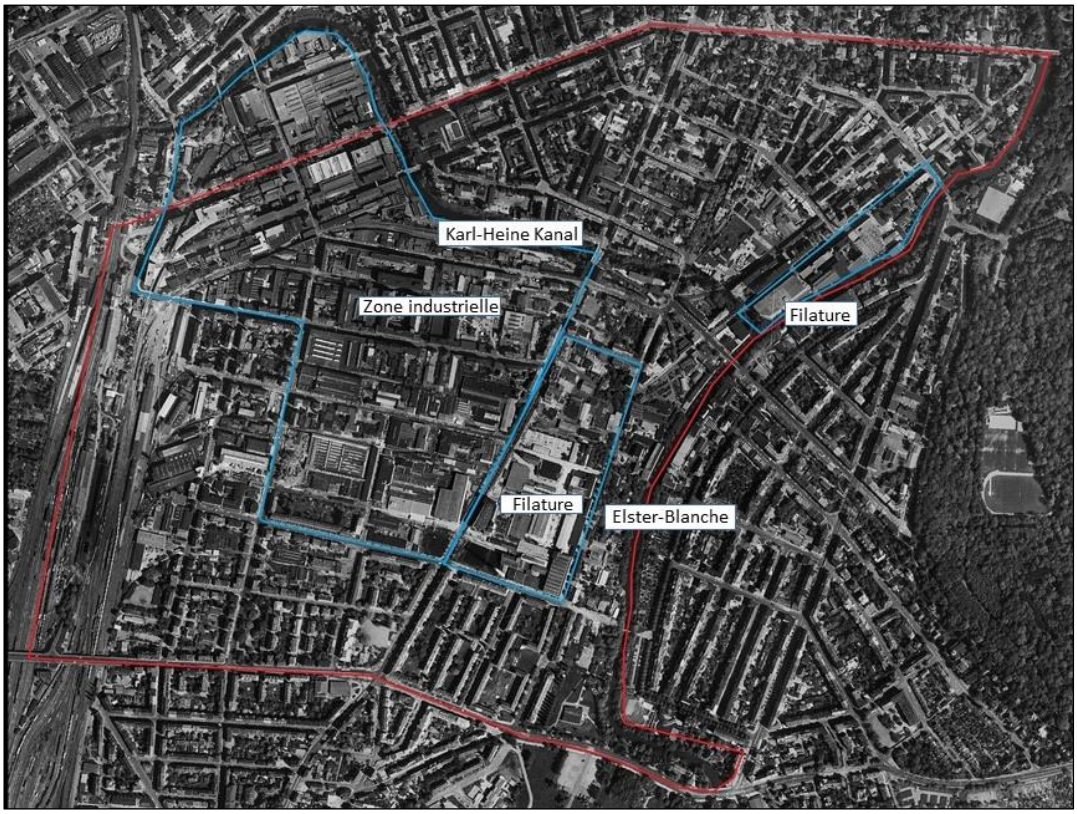
[28] Littéralement : « temps des fondateurs ». Il s'agit d'immeubles de style néobaroque construits entre 1850 et le début du XXe siècle.

Figure 10 : Localisation du district de Plagwitz à Leipzig



Réalisation : Antonin Girardin, 2017

Figure 11 : Plagwitz en 1990



Source : Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung.

Plagwitz est aujourd'hui peuplé de plus de 15 800 habitants, mais le district n'en comptait que 8.031 en 1999 et 13 000 en 1990. Du fait de sa spécialisation industrielle et de sa sociologie ouvrière, il a été l'un des plus touchés de la ville par la phase de déclin et le phénomène de décroissance générés par la désindustrialisation et la réunification allemande. On estime que ce district avait en 1990 la plus forte concentration d'emplois industriels de la ville et que les 20 000 emplois industriels qui s'y trouvaient ont disparu entre 1989 et 1993. Comme pour la Presqu'île de Caen, cette disparition de la fonction urbaine du quartier se matérialise par la dégradation de l'environnement et du cadre urbain. Au phénomène structurel d'insalubrité des logements qui ne sont plus entretenus durant la période socialiste et qui ne possèdent parfois ni toilettes individuelles, ni salle de bain (Wiessner, 2001), s'ajoute une forte pollution liée à l'exploitation industrielle intensive, ce dont témoignent les façades noircies par les dépôts de suie. La pollution touche également le *Karl-Heine Kanal* suite à des décennies de rejets toxiques provenant des filatures et des industries chimiques du quartier (Girardin, 2019). Toutefois, et contrairement à la Presqu'île de Caen, le quartier regroupe également de nombreux logements. La crise industrielle y entraîne une forte paupérisation et une dégradation des conditions de vie pour les habitants restés sur place. Jusqu'au début des années 2000, Plagwitz est considéré comme un des quartiers les plus pauvres d'Allemagne. Le taux de chômage y atteint 17 % en 2000 contre 13 % pour le reste de la ville et 9,5 % pour l'ensemble de l'Allemagne. De même, la crise démographique fragilise fortement le marché immobilier local, caractérisé par une forte vacance et une faible attractivité (Bernt, 2009, Girardin, 2019). Ce dernier frôle la faillite au début des années 2000.

Tableau 3 : Les transformations urbaines de Plagwitz depuis 1990

Année	1990	2000	2010	2017
Nombre d'habitants	13 000	9 134	12 551	15 798
Nombres de bâtiments contenant des logements	870	779	805	1 004
Taux de vacances du logement	33	27	12.5	1.8
Surface en friche ou sans utilisation en hectares	25	12.17	19.31	11.2

Sources: Riedel, 2017. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2017

Symbole du déclin de la ville de Leipzig durant les années 2000 (PUCA, 2006), le quartier de Plagwitz est devenu en moins de vingt-ans un espace fortement valorisé, qui fait l'objet d'une intense communication dans la presse internationale et qui est aujourd'hui largement « régénéré », ce dont semble témoigner la forte hausse du nombre des habitants et le dynamisme de la construction immobilière. Il polarise également des flux touristiques importants, apparaissant désormais comme un lieu « branché » (Burdack et al, 2013). Comme la Presqu'île de Caen, le quartier a connu plusieurs grands projets de ré-urbanisation portés par les pouvoirs locaux et largement soutenus par l'Union Européenne et ses programmes URBACT. Dans un premier temps, à partir du début des années 2000, le développement a été concentré sur la construction d'espaces publics et la gestion de la vacance du logement ainsi que sur la construction ou l'installation dans d'anciennes usines rénovées d'infrastructures économiques comme des pépinières d'entreprises. Dans le même temps, le quartier a connu un mouvement spontané d'appropriation de certaines anciennes usines par des collectifs d'artistes issus de la contre-culture allemande. Depuis le début des années 2010, les programmes de logements neufs se multiplient, surtout à l'est du quartier. Ainsi, comme à Caen, le processus de revalorisation ne semble pas terminé et il se matérialise de manière inégale dans les différents sous-espaces du district. L'ouest du quartier, très industrialisé avant 1990, se caractérise aujourd'hui par une proportion importante de bâti industriel pas toujours rénové, la subsistance de friches importantes, une organisation urbaine autour des activités culturelles et créatives et

des entreprises de taille moyenne, souvent spécialisées dans les industries numériques. L'est du quartier est largement rénové et converti en espace résidentiel, les rares usines qui n'ont pas été détruites ayant été transformées en logements. Les opérations les plus marquantes sont ainsi la reconversion de l'ancienne filature *Buntgartwerke* en lofts de luxe dès 1997, la construction d'une grande promenade autour du canal en 2002 et la reconversion d'une autre filature, la *Baumwollspinerei* à l'ouest du quartier en centre d'art et de culture au cours des années 2000. Ces processus de valorisation semblent également se traduire dans une évolution des formes des représentations et des appropriations qui structurent le quartier depuis les années 1990.

Figure 12 : Plagwitz en 2017

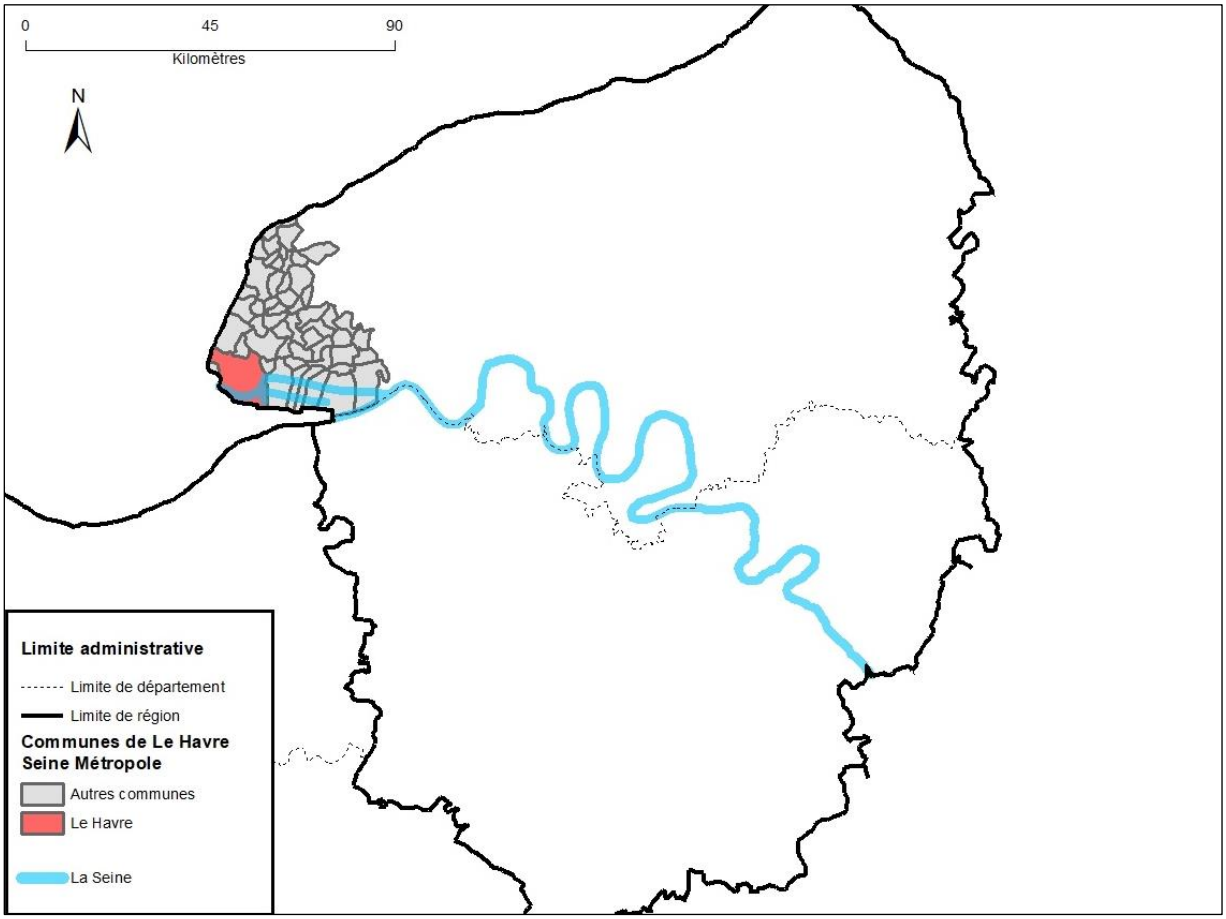
Source : Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung.

Le quartier Saint-Nicolas au Havre

Le Havre est la ville centre d'une communauté urbaine (Le Havre Seine Métropole) regroupant 54 communes et plus de 269 000 habitants. La ville est bien plus récente que Caen et Leipzig et son histoire est intimement déterminée par sa fonction portuaire à l'embouchure de la Seine. Elle est en effet fondée au XVI^{ème} siècle par François I^{er} dans le but de devenir un

port important sur la façade nord de la France et à proximité de Paris. Ainsi, et paradoxalement, l'intensification de la fonction industrielle et portuaire est plus ancienne qu'à Caen ou à Leipzig puisque le port du Havre se spécialise dès le XVII^{ème} siècle dans le commerce triangulaire et de nombreux hangars de stockage de produits agricoles importés d'Amérique du Sud sont installés. Toutefois, c'est à partir de la révolution industrielle que le développement portuaire s'intensifie. Le port est étendu à de nombreuses reprises tout au long du XIX^{ème} siècle et pas moins de neuf bassins sont creusés entre 1810 et 1910 pour faire face à l'intensification du commerce maritime et à l'augmentation de la taille des navires. Le Havre se bâtit ainsi historiquement dans un lien très étroit entre l'État, une bourgeoisie négociante et des armateurs qui fournissent une bonne partie des fonds nécessaires à l'agrandissement du port. Le port se spécialise surtout dans l'importation de produits tropicaux comme le café et le coton. Ce sont ces activités qui façonnent l'organisation économique et urbaine des quartiers portuaires, et plus largement de la ville du Havre dans son ensemble au XIX^{ème} siècle et dans la première moitié du XX^{ème} siècle (Zalio, 2008). Les armateurs construisent de grandes villas sur les hauteurs de la ville. Cette répartition crée une ségrégation sociale fortement repérable dans l'espace entre, d'une part, un littoral ouest très marqué par les sociabilités bourgeoises, illustrées par les iconiques cabanes de la plage du Havre et les villas bourgeoises du nord-ouest havrais et, d'autre part, les quartiers portuaires du sud, caractérisés par les activités de stockage et de transformation, ainsi que par les logements des ouvriers et des dockers. Cette ségrégation héritée est encore manifeste dans l'espace urbain.

Figure 13 : Localisation de la ville du Havre



Réalisation : Antonin Girardin, 2019

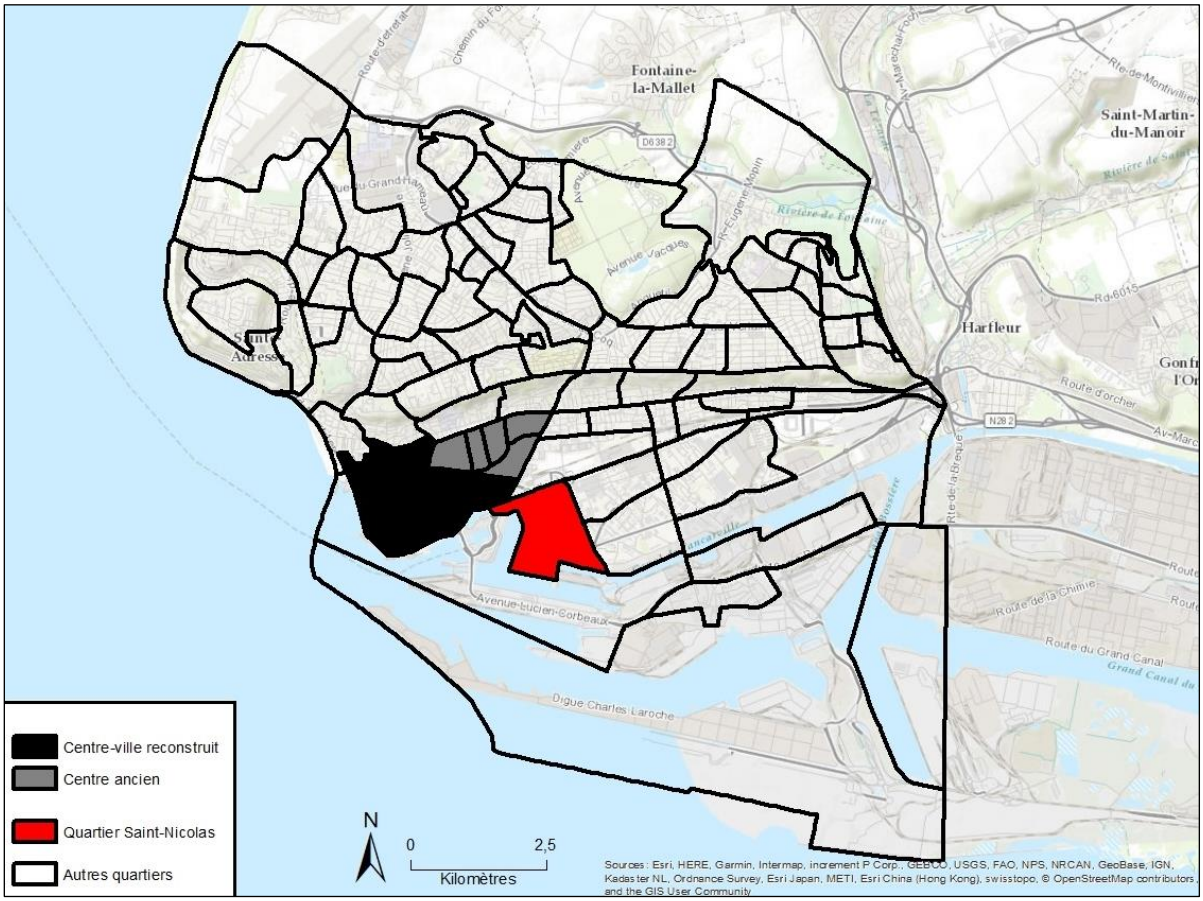
Lors de la seconde guerre mondiale, la ville est occupée par les Allemands dès 1940. Elle sera violemment bombardée par l'aviation britannique. Le centre est presque intégralement détruit en septembre 1944. Après-guerre, la reconstruction du centre-ville déterminere une bonne partie des dynamiques urbaines de la ville jusqu'au début des années 2000. Le centre-ville est en effet intégralement reconstruit entre le début des années 1950 et la fin des années 1960, selon les plans de l'agence d'architecture d'Auguste Perret. Cette reconstruction se veut exemplaire d'un nouveau départ pour la ville. Elle n'est pas organisée selon les plans de l'ancien centre détruit mais selon une vision fonctionnaliste autour d'un quadrillage orthogonal mettant en scène des bâtiments en béton armé bâti dans un style rationaliste. Malgré son caractère de modèle, le centre reconstruit est longtemps rejeté par les habitants qui dénoncent une certaine froideur de cet ensemble urbain (Gravari-Barbas, 2004). Les stratégies politiques de valorisation urbaine se concentreront donc largement durant les années 1990 et 2000 sur le renversement de ces représentations négatives autour du centre urbain, jusqu'au classement au patrimoine mondial de l'Unesco en 2005 (Ibid.).

Après la guerre, l'agglomération havraise poursuit son développement économique autour des activités de l'industrie lourde comme la production automobile et la pétrochimie, avec l'installation de grandes usines et de raffineries à l'entrée est de la ville dans les communes limitrophes de Sandouville et Gonfreville l'Orcher. Dans le même temps, le port continue son développement, largement soutenue par les stratégies de développement de l'État. Toutefois, l'intensification du transport maritime et l'augmentation importante de la taille des navires conduisent classiquement à l'éloignement du port et de la ville, ainsi qu'au creusement d'un port en eau profonde au sud-est de celle-ci (Boquet, 2009). Ce déplacement a pour effet de défaire progressivement la structure économique des quartiers sud du Havre. Parallèlement, la mondialisation croissante des secteurs de l'industrie lourde entraîne une crise de la pétrochimie et de la construction automobile qui affaiblit l'économie de la région havraise. Enfin, la présence à proximité du centre-ville de ces activités polluantes entraîne une dégradation de l'image de la ville durant les années 1990. Cet ensemble de facteurs, allié à un phénomène d'étalement urbain entraîne une perte de population élevée et régulière de la ville du Havre depuis les années 1970. La ville, dont la population avait plus que doublée entre 1946 et 1975[29] a perdu près de 29% de son effectif, passant de 217 880 habitants en 1975 à 170 350 en 2016.

Plus encore que le quartier de Plagwitz à Leipzig, le quartier Saint-Nicolas, ancien espace portuaire historique à l'est du centre-ville, semble illustrer les dynamiques urbaines de la ville sur le temps long.

[29] Le Havre comptait 106 000 habitants à la fin de la seconde guerre mondiale et 217 880 en 1975. Cette forte augmentation est simultanément due à des soldes migratoire et naturel positifs, ainsi qu'au rattachement de plusieurs communes périphériques durant cette période.

Figure 14 : Localisation du quartier Saint-Nicolas



Réalisation : Antonin Girardin, 2017.

Ce quartier, un ancien village de pêcheurs appelé Leure s'est développé à partir du milieu du XIX^{ème} siècle. Il est rattaché au Havre en 1852 et connaît une intensification industrielle et portuaire jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle. Ce quartier est organisé autour de trois bassins (Vauban, Paul Vatine et Bassin de l'Eure), creusés au début du XIX^{ème} siècle, qui regroupent la majeure partie de l'activité du port jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle. Ce quartier est intégralement organisé autour du commerce maritime. Les Docks Vauban sont construits en 1838, au nord du quartier pour servir d'entrepôts aux produits importés du monde entier, principalement le café, le cacao et le coton. Autour de ces activités de transports maritimes, de nombreuses entreprises s'installent dans le quartier. Ces dernières produisent principalement du matériel maritime pour équiper le port et les bateaux (chaudronnerie, mécanique, etc.). C'est par exemple le cas des usines Caillard et Béliard et Cie qui s'installent en 1883 et 1884, qui occupent une surface considérable. Le centre du quartier est composé de logements en brique rouge où résident certains dockers et ouvriers travaillant dans mes usines environnantes, ainsi que de nombreux petits commerces au fondement de sociabilités spécifiques et d'une identité

docker très marquée jusqu'au début des années 1990. Toutefois, à cette époque, les dynamiques sociales de ce quartier sont indissociables de celles des espaces environnants, comme l'actuel quartier Arcole/Brindeau à l'est, où logent la majorité des travailleurs et où se situent la majeure partie des organes de la reproduction sociale (écoles, commerces quotidiens, etc.).

Figure 15 : Le quartier Saint-Nicolas en 1978

Source : https://remonterletemps.ign.fr ; Institut d'histoire sociale de Seine-Maritime, 2015

Toutefois, et comme ce fut le cas pour le port de Caen, le développement du transport par conteneurs et l'augmentation de la taille des navires entraînent un déplacement des activités des quartiers péricentraux vers le port en eau profonde qui se développe à partir des années 1960. Les activités de stockages et les industries qui y sont rattachées, particulièrement exposées à la concurrence des ports asiatiques dont l'émergence est favorisée par la mondialisation, disparaissent progressivement du quartier à partir du milieu du XX^{ème} siècle.

Ainsi, les chantiers Caillard sont déclarés en dépôt de bilan en 1981, après plusieurs années de difficultés et de réduction du nombre des emplois. Principal secteur d'activité, les docks Vauban, qui ne sont pas adaptés au stockage de conteneurs cessent leur activité au début des années 1990. Là encore, la disparition progressive du tissu économique local entraîne une dégradation de l'espace urbain dédié à la fonction portuaire. Durant la décennie 1990, les routes ne sont plus entretenues et les bâtiments industriels se dégradent, faute d'utilisation. Le quartier Saint-Nicolas, comme l'ensemble des quartiers sud du Havre, se paupérise et accuse encore en 2006 un taux de chômage de 26,1 % alors que le taux de chômage moyen de la ville est d'environ 11,2 %[30].

Après une période de veille, durant les années 1990, la municipalité havraise lance au début des années 2000 une stratégie de réhabilitation des quartiers portuaires dans laquelle le quartier Saint-Nicolas représente un espace privilégié de « régénération urbaine ». Celle-ci commence par la construction de bâtiments publics à la fin des années 1990, notamment avec l'installation au nord du quartier d'un IUT et d'un Institut Supérieur d'Etudes Logistiques (ISEL) en 1996 et 1998. Cette dynamique se renforce à partir du milieu des années 2000, avec la construction d'une nouvelle chambre de commerce et de l'industrie à l'extrémité Est du Bassin Vauban (2005), la construction par l'architecte Jean Nouvel d'une piscine nommée *Les Bains des Docks* (2007) et l'installation d'une antenne de Sciences Po Paris à proximité du bassin de l'Eure (2007). Dans le même temps, de nouvelles structures économiques s'installent à la fin des années 2000. Les deux opérations les plus importantes dans ce domaine sont la reconversion des anciens Docks Vauban en un centre commercial (2009) et des docks Dombasle en pépinière d'entreprises et en bureaux (2008). Enfin, cette période voit aussi la construction d'espaces publics comme une promenade au bord des quais nommée le jardin fluvial (2007) et la réfection des routes et de l'entrée du quartier (2008). Dans un second temps, on constate la construction depuis 2010 de nombreux programmes de logements neufs. Le quartier est en effet passé de 1 103 logements en 1999 à 2578 en 2015, soit une augmentation de plus 133 % (AURH, 2018). Ce mouvement de revalorisation se traduit aussi par l'évolution des dynamiques démographiques, la population du quartier de l'Eure ayant augmentée de 52 % entre 1999 et 2015 passant de 2 771 à 4 211 habitants (INSEE, 2019).

[30] Source INSEE

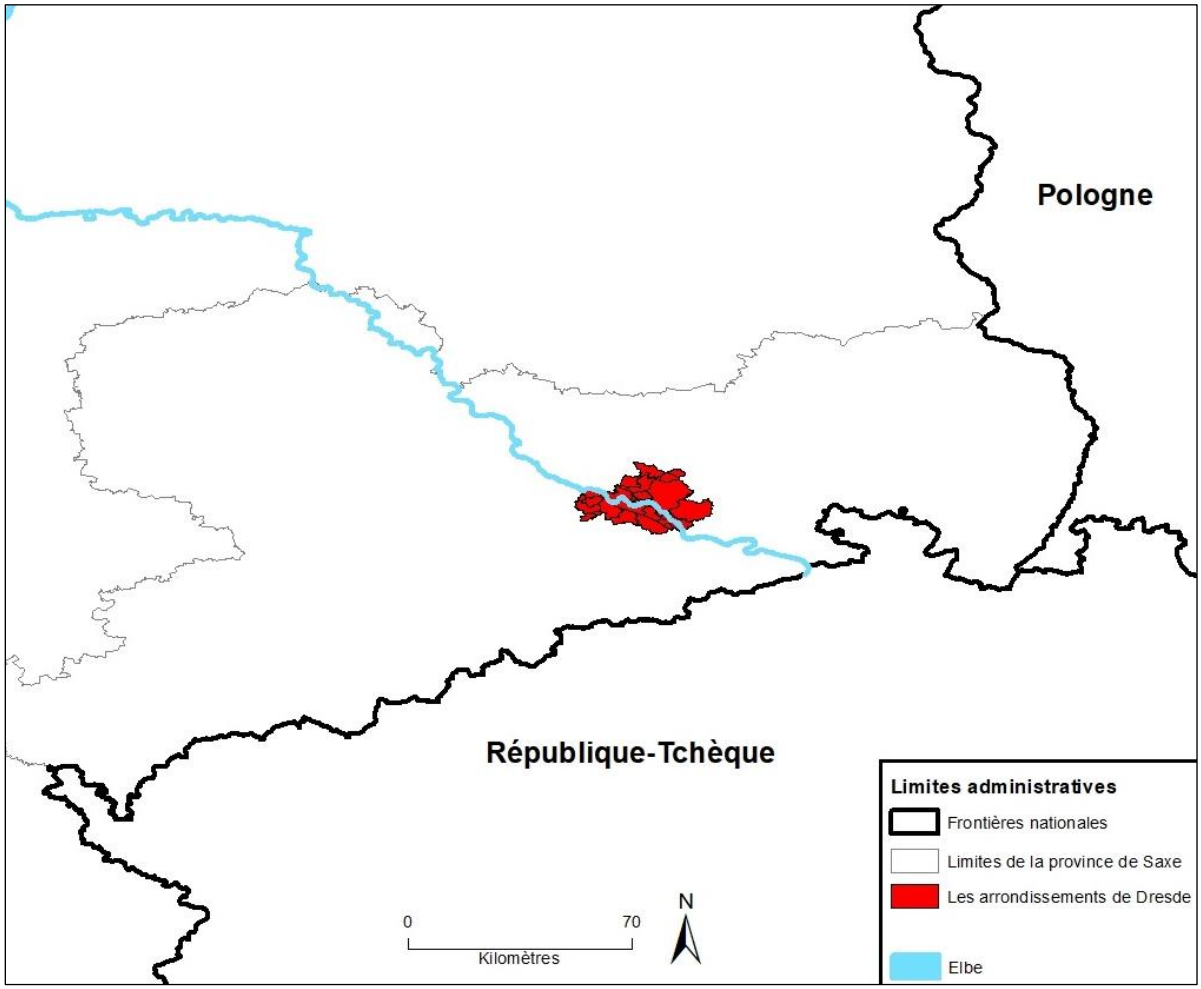
Figure 16 : Le quartier Saint-Nicolas en 2018

Source : https://www.geoportail.gouv.fr/carte

Le district de Friedrichstadt à Dresde

Dresde est une ancienne ville de l'époque classique. Cette capitale politique historique et actuelle du Land de Saxe est située à 200 kilomètres au sud de Berlin, à 100 kilomètres à l'ouest de la frontière polonaise et à 50 kilomètres du nord de la République-Tchèque. La ville est située sur les deux rives de l'Elbe, qui est un fleuve structurant de nombreux flux économiques historiques de l'Allemagne orientale.

Figure 17 : Localisation de la ville de Dresde



Réalisation, Antonin Girardin, 2019

La ville de Dresde s'étend à partir du XVI^{ème} siècle, quand elle devient la résidence des princes électeurs de Saxe et la capitale politique de la Province. Elle est organisée autour d'un centre-ville baroque, pensé pour mettre en scène la puissance culturelle et politique de la province entre le XVII^{ème} et le XVIII^{ème} siècle. De nombreux édifices baroques importants sont construits lors de cette période comme le Palais *Zwinger*, l'Opéra *Semper* et l'Eglise protestante *Frauenkirchen*, qui font l'image de marque de la ville tout au long des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles. Toutefois, et malgré l'image presque exclusivement baroque que la ville renvoie souvent (Bocquet, 2010), la croissance urbaine s'effectue elle aussi à partir du milieu du XIX^{ème} et surtout au début du XX^{ème} avec le processus d'industrialisation. Si les installations industrielles sont interdites à proximité immédiate du centre-ville (Denzer, 2001), les faubourgs voient s'installer des usines de taille moyenne à partir de la fin du XIX^{ème} siècle. L'économie industrielle de Dresde se caractérise notamment par une puissante industrie du matériel optique,

de mécanique de précision, de cigarette et une présence non négligeable d'industries du luxe. En plus de ces unités industrielles moyennes, les quartiers péricentraux qui se développent à cette époque se caractérisent, comme à Leipzig, par la forte densité de petites industries d'artisanat intégrées aux espaces résidentiels *Grunderzeit*, notamment dans les cours des immeubles. C'est dans cette période que Dresde connaît la plus forte croissance démographique de son histoire, atteignant les 649 000 habitants en 1933.

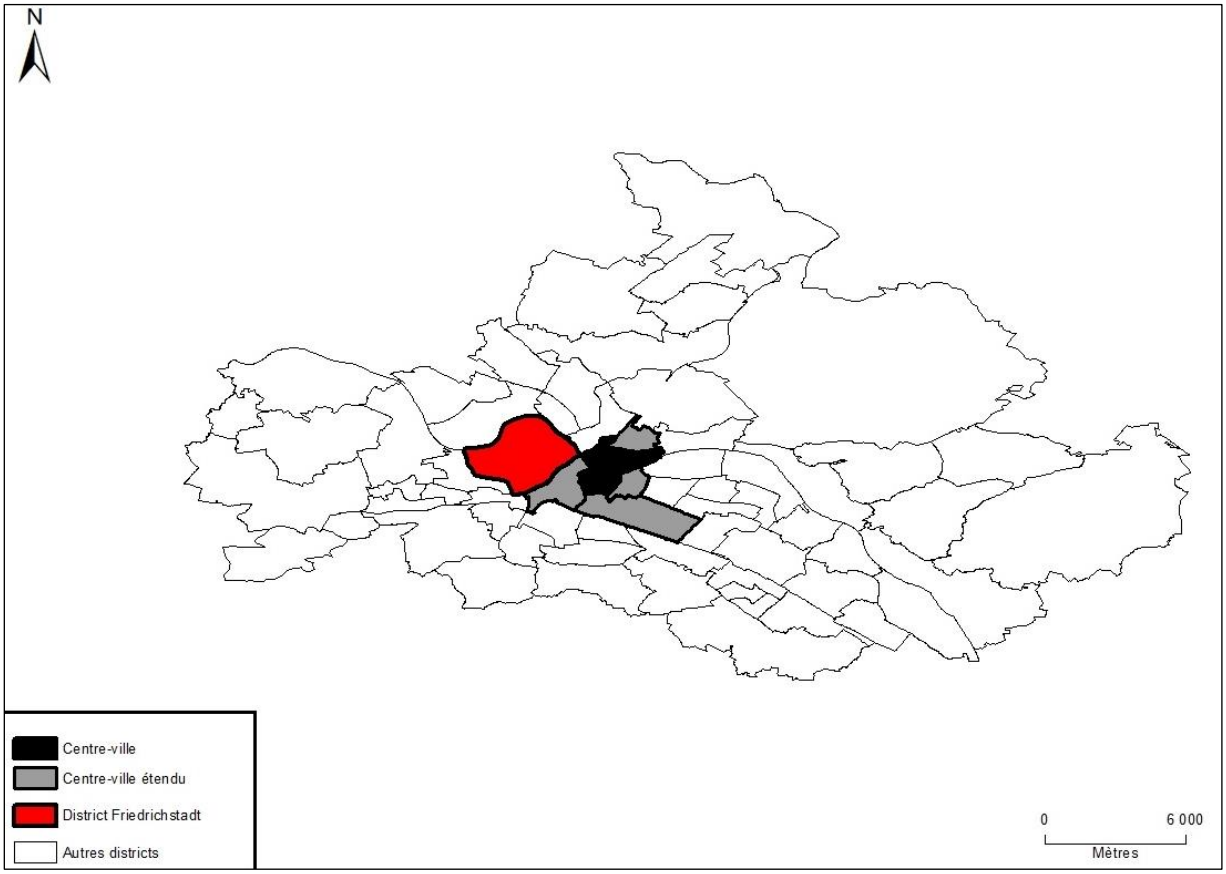
Après avoir été un important foyer de soutien au régime du III^{ème} Reich, la ville est intégralement détruite par les aviations britanniques et américaines en février 1945. Cette destruction est la plus importante d'Europe et elle a des conséquences considérables sur les trajectoires urbaines ultérieures de Dresde, les stratégies urbaines oscillant entre la volonté du pouvoir socialiste d'oublier cette tragédie et les stratégies de mises en valeur de ce patrimoine depuis la réunification allemande (Catiau, 2014). En effet, la ville est sinistrée au lendemain de la seconde guerre mondiale. Les bombardements ont fait entre 25 000 et 40 000 morts, le centre-ville et certains quartiers environnants ont été détruits à cent pour cent et la population est tombée à 450 000 habitants à la fin de l'année 1945. Ainsi, dès le lendemain de la seconde guerre mondiale, la priorité du gouvernement est-allemand est la reconstruction du centre-ville et le rétablissement des capacités en logements. Ces reconstructions prendront, comme dans de nombreuses villes de RDA, la forme de quartiers de *Plattenbau*, grands ensembles fonctionnalistes construits dans les quartiers périphériques, comme les espaces de grands ensembles français. Contrairement à d'autres villes fortement bombardées comme Le Havre, l'une des particularités de Dresde est la reconstruction du centre-ville à l'identique de celui qui faisait sa réputation avant la seconde guerre mondiale. Ainsi, la majeure partie des édifices baroques sont reconstruits à partir des années 1960 et ce processus s'étend jusqu'à la fin des années 1990 avec la reconstruction de la Frauenkirche, dernier édifice qui s'était écroulé suite aux incendies liés aux bombardements, symbole de la tragédie dresdoise. Ainsi, les quartiers industriels péricentraux sont largement délaissés par le régime de la RDA. Si les unités industrielles continuent de fonctionner, elles gardent une faible place dans l'économie d'après-guerre par rapport à la reconstruction du centre et au développement des quartiers de grands ensembles ainsi qu'aux nouvelles industries situées dans les espaces péri-urbains.

Suite à la réunification allemande, la ville connaît, comme Leipzig, un processus de décroissance urbaine important, quoique de plus faible ampleur que celui de sa consœur saxonne (Wiechmann, 2007). La population, qui avait constamment augmenté durant la période de la RDA, jusqu'à atteindre 522 500 habitants en 1983, décroît rapidement à partir du milieu des années 1980 et n'est plus que de 452 000 habitants en 1998 (soit une perte de 13,5%). Ici aussi, une très grosse partie des unités industrielles disparait suite à la réunification, ce qui entraîne une paupérisation des anciens quartiers industriels et des quartiers de grands ensembles, ainsi que la multiplication des friches industrielles et résidentielles, au point que celles-ci représentent près de 14% de la surface totale de la ville au milieu de la décennie 1990 (Ibid.). Durant cette décennie, le développement urbain dresdois se concentre sur un rétablissement des fonctions administratives et économiques, notamment avec l'installation de campus spécialisés dans la micro-électronique et la recherche pharmaceutique au nord de la ville, ainsi qu'un fort développement de l'offre touristique. De même, les fonctions commerciales des quartiers Neustadt (au nord du centre baroque) et Seevorstadt West, au sud, à l'architecture typique du réalisme socialiste allemand, sont renforcées. Toutefois, la politique de développement ne parvient pas directement à freiner la chute démographique, liée là aussi à un double processus de suburbanisation et de départ des populations les plus jeunes vers l'ouest de l'Allemagne. Pourtant, comme pour Leipzig, les dynamiques démographiques s'inversent à partir du début des années 2000 et le nombre d'habitants augmente constamment jusqu'à atteindre 554 800 habitants en 2018 (Landeshauptstadt Dresden, 2019). Les anciens quartiers industriels péricentraux, hérités de la période *Grunderzeit*, font progressivement l'objet de nouvelles politiques de « régénération urbaine » tournées vers la valorisation du cadre de vie des selon une stratégie construite autour de quatre grands axes (Stadt Dresden, 2016) :

- Le développement touristique et culturel, surtout focalisé sur le centre-ville et sur la valorisation de structures culturelles et d'éléments paysagers de plusieurs anciens quartiers industriels.
- Le développement économique et la compétitivité des entreprises. Cet axe se concentre particulièrement sur les extensions du centre-ville, ainsi que sur les espaces périphériques au sein desquels sont installés les nouveaux campus industriels.
- La valorisation du cadre de vie, stratégie dans laquelle la régénération des anciens quartiers industriels dégradés joue un rôle primordial.
- Le développement urbain durable et la réduction de l'empreinte écologique de la ville est un axe transversal de développement.

Situé immédiatement à l'ouest du centre ancien, sur la rive sud de l'Elbe à proximité d'un espace de foire très vulnérable aux risques d'inondation, le district de Friedrichstadt illustre les évolutions historiques de la ville de Dresde.

Figure 18 : Localisation du district de Friedrichstadt à Dresde



Réalisation, Antonin Girardin, 2019.

Friedrichstadt est un ancien village agricole qui sert à l'approvisionnement de la cour de la couronne de Saxe et de la caserne militaire de Dresde. Il se transforme à partir du XVII^{ème} siècle en un lieu de villégiature bourgeoise. Ce lieu de résidence de chasse du Prince électeur de Saxe se structure autour de grandes maisons et de petits palais baroques encore visibles aujourd'hui dans le centre du quartier. Le plus significatif d'entre eux est sans doute le Palais Bruhl-Marcolini construit en 1727 au cœur du quartier. Ce monument occupe environ un tiers de la surface du centre historique du district et il a été reconverti en hôpital au milieu du XIX^{ème} siècle. Le village est intégré à la ville de Dresde en 1835 et, comme de nombreux quartiers péricentraux de cette période, il devient un espace clé dans l'industrialisation de la ville.

À partir du milieu du XIX^{ème} siècle, de nombreuses industries s'y installent, à proximité du centre baroque du quartier et entre celui-ci et le centre-ville. Comme pour Plagwitz, des immeubles *Gründerzeit* sont construits autour des usines pour loger les travailleurs. Toutefois, contrairement à Plagwitz, le district ne se structure pas autour de grosses unités industrielles mais autour d'usines de tailles moyennes spécialisées dans la production de produits alimentaires comme l'alcool (Bramsh Spirituosenfabrik) ou la viande (Ostravorwerk), ainsi que des usines de fabrication de verre pour les bouteilles. De même, par rapport à Plagwitz, l'existence d'un centre historique baroque approprié par la bourgeoisie locale réduit le phénomène d'implantation des petites unités artisanales dans le tissu même du quartier. L'industrialisation modifie toutefois la morphologie du district avec la construction en 1875 d'une immense gare de fret qui occupe près de la moitié de la superficie du quartier et le sépare en deux ensembles résidentiels distincts. Il faut y ajouter le creusement à la fin du XIX^{ème} siècle de L'Alberthafen, un port sur l'Elbe situé au nord du quartier, à l'écart des espaces résidentiels.

Le sud-est du district, où se concentrent les fonctions industrielles et les résidences ouvrières, est intégralement détruit par les bombardements de février 1945 mais le reste du quartier est relativement préservé. Toutefois, après la seconde guerre mondiale, il ne fait l'objet d'aucun développement particulier de la part du pouvoir est-allemand, qui le dédie à la production industrielle en se contentant d'y restaurer les anciennes usines de moyenne importance et de construire des *Plattenbauten* à la place des immeubles détruits par les bombardements (Stadt Dresden, 2009). Si bien que la morphologie du district évolue peu entre le début et la fin du XX^{ème} siècle.

Figure 19 : Friedrichstadt en 1998[31]

Source : https://geoviewer.sachsen.de

Comme ce fut le cas à Plagwitz et dans de nombreux autres quartiers industriels d'Allemagne de l'Est, la réunification entraîne une désindustrialisation brutale et intégrale du district de Friedrichstadt. L'ensemble des usines ferme entre 1989 et 1993 et le quartier connaît alors un certain nombre de stigmates caractéristiques du déclin industriel. Il connaît par exemple un phénomène de paupérisation de la population et de déclin démographique significatif, passant de 6 675 habitants en 1990 à 5 158 en 2000 (baisse de 12,4 %) et. En 2000, le district est en effet l'un des plus dégradés et paupérisés de Dresde, avec un taux de vacance du logement de 31,5 % contre 15,1 pour l'ensemble de la ville (Stadt Dresden, 2002) et un taux de chômage

[31] Cette photo de 1998 montre le quartier lors de la période industrielle de la seconde moitié du XX^{ème} siècle. Toutefois, nous n'avons pas trouvé de photographie aérienne antérieure à 1998. Il semble que le district ait toutefois peu changé entre 1990 et 1998.

de 16,4 % contre 10,9 % pour Dresde. Pourtant, comme c'est le cas à Plagwitz et à Saint-Nicolas, moins de vingt ans après cette situation de déclin, le quartier connaît l'une des plus fortes croissances démographiques de la ville, avec un nombre d'habitants qui atteint 9 156 en 2017 (hausse de 65,9 % depuis 2000) et une croissance de la construction résidentielle avec une augmentation de dix pour cent du nombre de logements entre 2012 et 2016 (Stadt Dresden, 2017). De même, après une faiblesse de l'intervention de production urbaine de la part des pouvoirs publics et un très faible investissement privé dans la décennie 1990, le quartier connaît depuis le milieu des années 2000 une multiplication des projets urbains de différents types, qui visent à requalifier les ensembles de logements *Grunderzeit* et à améliorer le cadre de vie, notamment par la réfection de la voirie et la construction de plusieurs espaces publics comme des parcs et des aires de jeux pour les enfants, ainsi que l'installation d'infrastructures culturelles et sportives au nord du district, dont la structuration se poursuit encore aujourd'hui. De même, la fonction économique du quartier a été renouvelée au début des années 2000 avec une restructuration de la zone d'activité située à l'ouest et la construction par la *Deutsche Bahn* [32] d'une immense plateforme logistique au sud de la gare de fret. Dans la période récente (depuis 2012 environ), on constate également une forte augmentation de la production de programmes de logements neufs sur les anciennes friches industrielles ou à la place d'anciens immeubles trop dégradés pour être réhabilités. Au début des années 2010, ces programmes prennent plutôt la forme de maisons individuelles ou de petits immeubles collectifs installés dans les espaces libérés par la désindustrialisation, comme en témoigne l'opération de construction, en 2012, de 49 maisons en rangées sur la friche de l'ancienne distillerie *Bramsch*. Depuis 2014 ces projets prennent davantage la forme de grands programmes d'immeubles de grande taille sur un mode d'urbanisation plus intensif, comme l'opération immobilière de 90 logements de luxe appelée *Wiesseritz Garten*[33], au bord de la rivière Wiesseritz en 2016, au sud du quartier.

[32] La compagnie nationale ferroviaire allemande
[33] En Français, Jardin de la Wiesseritz.

Figure 20 : Friedrichstadt en 2018

Source : https://geoviewer.sachsen.de

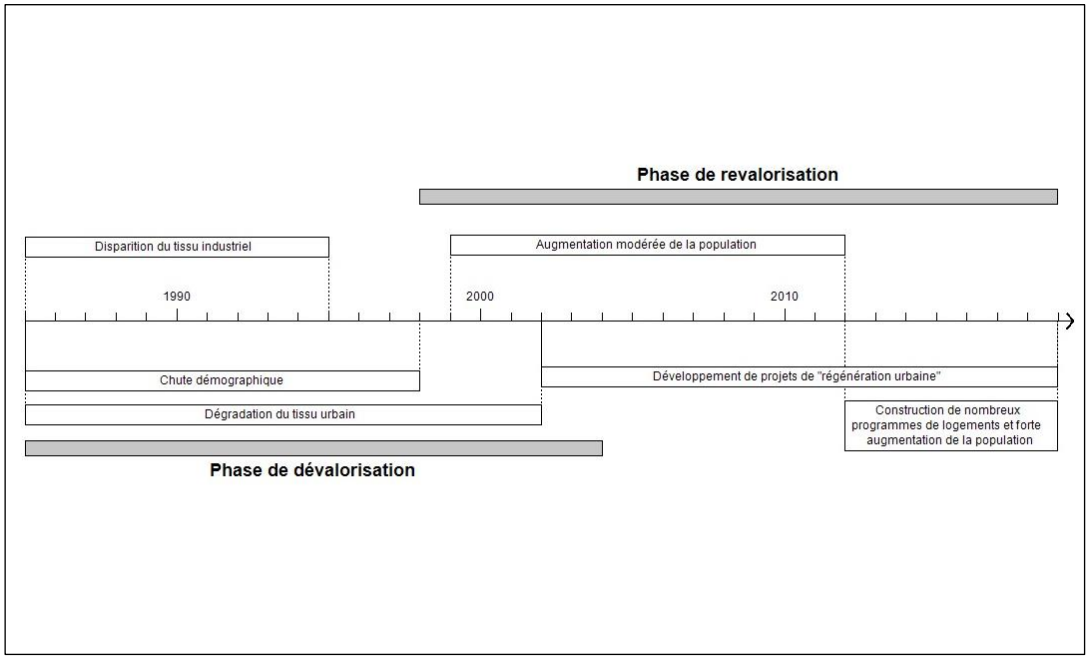
La dévalorisation/revalorisation urbaine comme enjeu saillant de la production urbaine des quatre quartiers depuis trente ans

Cette présentation sommaire des évolutions urbaines sur le long terme de nos quatre quartiers d'étude fait émerger, à gros traits les deux processus indissociables de dévalorisation/revalorisation qui sont au cœur de notre étude. En effet, il s'avère que nos quatre quartiers ont connu, à partir des années 1980 pour la presqu'île de Caen et le quartier Saint-Nicolas et des années 1990 pour les deux cas allemands, un phénomène de désindustrialisation qui a profondément bouleversé leurs structures morphologiques, économiques et sociales selon des logiques analogues de dégradation du tissu bâti, de chutes démographiques et de

paupérisation des populations locales. Dans un même temps, les années 1990 se caractérisent dans les quatre contextes par une faiblesse des interventions de conception de l'espace de la part des pouvoirs publics et des éventuels investisseurs privés, ce qui suggère, au-delà des indices objectifs de la dévalorisation économique et fonctionnelle, que ces anciens quartiers industriels ne revêtaient pas un enjeu majeur pour l'intervention urbaine de cette décennie.

Pourtant, la multiplication des projets de réurbanisation, à partir du début des années 2000, suggère une inversion presque concomitante de l'ordre des valeurs dans les quatre quartiers. Ils sont, certes à des intensités diverses, progressivement réinvestis par l'action publique de production de l'espace comme par les opérateurs privés, institutionnels (promoteurs, entreprises, etc.) ou individuels (nouveaux habitants), selon des modalités et des temporalités qui apparaissent analogues à ce niveau d'analyse. De même, les années 2010 marquent une intensification du processus de production dans les quatre contextes, ce qui suggère qu'un palier a été franchi dans la revalorisation urbaine. Ce premier croisement suggère une première modélisation d'étape dans la description du processus de dévalorisation/revalorisation qui nous servira de base pour la suite du travail (figure 21).

Figure 21 : Schématisation étape des temporalités du processus de dévalorisation/revalorisation dans nos quatre quartiers d'étude



Réalisation : Antonin Girardin, 2018

Toutefois, si cette description à gros traits suggère des pistes d'investigation, notamment autour de l'articulation entre les formes et l'intensité des valeurs investies et les temporalités du processus de revalorisation, elle ne permet pas de caractériser précisément les modalités de la structuration du phénomène (en terme d'organisation des politiques publiques, d'intensité des moyens mis en œuvre, des processus et des acteurs concrets d'appropriation de l'espace, etc.) ni leurs temporalités locales plus précises. Et encore moins le type de valeur sur lesquelles ils se fondent.

3.3. Méthodes

Afin d'affiner cette analyse et d'être en mesure de faire émerger les trajectoires précises des processus de dévalorisation/revalorisation pour nos quatre quartiers d'étude, il est nécessaire de dépasser, au moins un temps, le constat global et descriptif pour s'interroger sur la manière dont se manifestent ces processus dans les trois dimensions de l'espace social. En effet, si l'on considère que l'espace urbain ne se définit que dans l'interaction de ces trois dimensions de conception, de représentation et d'appropriation, qu'elle soit symbolique ou économique, une opération de valorisation ou de dévalorisation se provoque ou se traduit par des configurations spécifiques dans ces trois dimensions ainsi que dans leurs. Ce sont les mutations locales et combinées de ces dimensions de l'espace social qui doivent nous permettre d'identifier les formes, les configurations sociales et les intensités de ces processus de dévalorisation/revalorisation. L'établissement de ces pistes d'évolution précises nous a permis d'aborder la récolte des données de terrain avec une grille d'enquête unifiée pour les phénomènes étudiés dans les quatre quartiers. Les prochains paragraphes auront pour objet de détailler ces facteurs d'enquête, donc de comparaison, pour ensuite exposer la méthode et les sources ayant servi à l'élaboration de ce travail, avant d'en détailler l'objectif méthodologique de modélisation.

Identifier des facteurs de revalorisation : une entrée par les trois dimensions de l'espace social

Si elle se traduit par une mutation des formes urbaines et des structures morphologiques et économiques de nos quartiers, la bibliographie nous a permis de montrer que la valeur prenait différentes formes et que ces formes n'existaient pas indépendamment d'actions sociales et

politiques, sans processus de valorisation, c'est-à-dire d'investissement dans l'espace, de capitaux et d'affects par des individus, des groupes sociaux ou des institutions. Or, elle nous a également permis de montrer que ces projections d'affects et de capitaux, quelques soit leurs formes, ne s'opèrent dans l'espace qu'à travers trois actions de conception, de représentation et d'appropriation de l'espace. Ainsi, pour accéder empiriquement aux capitaux et aux formes de leurs investissements dans nos quatre contextes locaux, il est nécessaire d'en repasser par ces trois dimensions de l'espace social et de les décomposer en facteurs d'analyses. De même, nous avons souligné que les deux processus de dévalorisation et de revalorisation étaient interpénétrés et qu'ils agissaient comme miroir l'un de l'autre. Les facteurs larges de leur comparaison seront ainsi analogues. Toutefois, il sera nécessaire de les séparer analytiquement pour pouvoir les approcher de manière plus rigoureuse empiriquement.

La conception de l'espace révèle au sens large les aspects de sa production et de sa reproduction matérielle. L'analyse des mutations de l'espace doit alors se concentrer sur les formes et les transformations morphologiques, ainsi que sur les actions (ou inactions) qui rendent ces mutations possibles. Le domaine de la conception urbaine est largement dévolu aux acteurs publics et à certaines institutions privées. En plus des évolutions matérielles, ce sont ainsi les pratiques de ces acteurs qui devront être analysées. Pour l'analyse des formes et des intensités des processus de dévalorisation et de revalorisation de l'espace conçu, trois facteurs de comparaison émergent alors. Celui qui semble le plus évident est l'analyse de **l'évolution morphologique de l'espace urbain**. Pour le processus de dévalorisation, il s'agit ainsi de recenser la réduction de la surface bâtie, l'intensité de la formation de friches et d'espaces sans usages, ainsi que le degré de dégradation du bâti et du tissu urbain. En miroir, l'analyse de la dimension morphologique du processus de revalorisation implique de quantifier et de catégoriser l'augmentation de la surface bâtie, le nombre d'opérations de constructions de nouveaux objets matériels et la temporalité de ces opérations. Pour chacun de nos quartiers d'études, il sera alors nécessaire de décrire finement, l'intensité de ces phénomènes et leurs conséquences sur le tissu urbain en termes de superficies concernées et de temporalités. De même, parce que toute forme morphologique est consacrée à un **usage institué** (c'est-à-dire planifié par une puissance institutionnelle pour servir un but spécifique, que celui-ci soit résidentiel, productif, commercial, etc.), la dévalorisation morphologique d'un espace entraîne une rétraction voire une disparition de certains usages, tandis que d'autres peuvent être moins impactés par ce phénomène. Nous devrons donc également identifier et analyser les évolutions

d'usages pour comprendre, dans chacun de nos cas, leurs mutations et donc les formes des capitaux impactés par la dévalorisation de l'espace conçu. À l'inverse, la revalorisation implique l'installation et l'institution de nouveaux usages, donc de nouvelles formes de capitaux et de valeurs qu'il conviendra de quantifier et de qualifier. Enfin, si la dévalorisation matérielle et la perte de fonctions des anciens quartiers industriels signifient bien souvent une faiblesse, relative selon les cas, de l'intervention institutionnelle dans la conception de l'espace (les pouvoirs publics ne prenant pas immédiatement le relais d'une production de l'espace auparavant assurée par les puissances industrielles), cela ne signifie pas pour autant que l'espace est extrait de ces champs et de ces capacités d'actions institutionnels. L'absence d'intervention relève d'une action consciente et souvent justifiée localement de la part des institutions publiques et privées de la production urbaine. En ce sens, la faiblesse des interventions résulte d'un choix conscient qui traduit plus une réorganisation des modalités et des priorités d'actions institutionnelles qu'une disparition de ces dernières. Combattant ainsi une vision naturalisée et fataliste du phénomène de déclin urbain, nous considérons ce manque d'intervention relatif comme une modalité de la conception de l'espace dans le temps et devons ainsi l'analyser comme tel. Cela pose alors plusieurs questions : Pourquoi la phase de dévalorisation se traduit-elle par une faiblesse de l'intervention institutionnelle dans la régulation des dynamiques de déclin morphologique ? Cela traduit-il une recomposition des modalités et des priorités d'actions des pouvoirs publics et privés lors de cette période ? Lorsque ces interventions existent, de quel ordre sont-elles et pourquoi ne parviennent-elles pas à freiner le processus de dévalorisation de l'espace conçu ? Ce facteur de comparaison impliquera une étude précise des **évolutions des champs institutionnels de l'urbanisme** lors de la période de dévalorisation (pouvoirs politiques municipaux et nationaux, dispositifs législatifs, services de l'urbanisme et du développement urbain, opérateurs privés, etc.). La phase de revalorisation se traduit quant à elle par une augmentation des interventions institutionnelles de conception de l'espace sous la forme de programmes de « régénération urbaine » variés, souvent différents dans leurs objectifs et impliquant une grande variété d'acteurs par rapport à la phase précédente. Les objectifs, les temporalités, les formes politiques et juridiques de ces programmes ainsi que leurs effets et leurs intensités sur la matérialité urbaine devront ainsi également être analysés.

Lors de notre exposé épistémologique sur l'évolution contemporaine de la production de l'espace urbain, nous avons insisté sur l'importance des politiques d'image et d'attractivité dans la gouvernance urbaine. Cette dimension des représentations implique, elle aussi des

investissements différenciés en capitaux symboliques qui sont un élément important de notre analyse de la reconfiguration des régimes de valeur contemporains. Toutefois, la représentation de l'espace ne se limite pas à la production d'images urbaines à destination externe. La représentation est aussi au cœur de la formation de principes d'actions et de justifications de l'intervention urbaine. En ce sens, elle est indissociable de la production et de la projection de valeurs. Elle est révélatrice d'idéologies, d'un rapport individuel et social à la ville et à ses enjeux. Elle est donc à la fois affective, dans le sens où elle révèle des dispositions internes aux individus et aux groupes qui la produisent et affectante, car elle vise à produire des effets sur ceux qui la reçoivent. L'analyse de l'évolution des représentations de l'espace doit donc prendre en compte cette double réalité. Ainsi, pour la problématique qui nous occupe, nous prendrons en compte les récits, les justifications, les productions narratives et iconographiques qui accompagnent les processus de dévalorisation et de revalorisation. En effet, au-delà des facteurs objectifs liés à la conception de l'espace, la dévalorisation est aussi un construit social qui fait l'objet d'un certain nombre de représentations qui participent du déclin en justifiant le manque d'intervention publique et en construisant les quartiers désindustrialisés comme des espaces repoussoirs. En effet, **le déclin de nos quatre quartiers s'accompagne de la production d'un cadre iconographique et discursif de stigmatisation particulièrement prégnant, dont il conviendra d'analyser les formes et les modalités**.

La phase de revalorisation se caractérise aussi par des productions intenses de représentations de l'espace de diverses natures. Nous avons rappelé le poids des phénomènes de communications dans l'urbanisme contemporain. D'un point de vue affectif, nous chercherons dans les représentations ce qui est de l'ordre **des systèmes de justification. C'est-à-dire la manière avec laquelle les différents acteurs de la production urbaine justifient et légitiment, donc donnent du sens à leurs actions**. En effet, ces sens apparaissent directement comme un investissement de valeurs de différents ordres correspondant aux intérêts des acteurs qui s'investissent dans la production des espaces urbains. L'action des pouvoirs aménageurs (publics ou privés, à différentes échelles) sera particulièrement questionnée afin de comprendre quels sont les enjeux qui ont présidé aux développements de projets urbains d'ampleur dans nos quatre quartiers et les raisons qui ont conduit ces institutions à y intervenir. Cette phase sera aussi l'occasion de s'interroger sur la vision des acteurs quant aux futurs des quartiers en (re)production. Mais ces questionnements ne se limitent pas aux représentations des acteurs institutionnels. Ils doivent chercher aussi à comprendre le rôle joué localement par certains

groupes sociaux, voire certains individus, dans la diffusion de certaines représentations du quartier et comment celles-ci sont partagées ou hybridées entre ces acteurs et les institutions, aboutissant à rendre certaines représentations plus ou moins dominantes.

Toutefois, au-delà de nous renseigner sur les motivations et les valeurs qui guident l'action des acteurs locaux de la production de l'espace urbain, les représentations de l'espace prennent aussi la forme d'images et de récits dont l'objet est d'affecter autrui, c'est-à-dire avoir un effet sur les comportements d'autrui en rendant un espace désirable, ou indésirable. Comme nous l'avons montré, tout processus de production passe par la valorisation du produit, c'est-à-dire la construction et la diffusion d'une image marketing qui vise à la fois à le légitimer symboliquement mais aussi à le vendre. Les stratégies d'attractivités urbaines semblent en être le parangon. Ainsi, nous analyserons précisément **les stratégies visant à faire émerger et à diffuser, à différentes échelles, des images urbaines dans le but de convaincre d'autres acteurs (entreprises, populations extérieures, touristes, investisseurs institutionnels, mais aussi populations locales) de l'attractivité de nos quartiers d'étude**. Sur quoi ces récits et ces images se fondent-ils ? Quelles sont les valeurs convoquées et investies aux travers de ces stratégies ? Quels sont les cibles de ces récits et quels sont les acteurs de leur diffusion ?

Enfin, à la croisée de ces deux dimensions de la représentation de l'espace, et dans la continuité de notre étude sur les isomorphismes de la production urbaine, nous interrogerons **les rapports de nos quatre quartiers à d'autres modèles de ville, en nous interrogeant sur la manière dont ces comparaisons et inspirations sont invoquées localement et sur le rôle qu'elles jouent dans l'élaboration des projets urbains, ainsi que dans leur légitimation**. Il sera intéressant de comprendre comment les modèles de reconversion, souvent issus de villes plus importantes, sont mis à distance au profit d'une volonté souvent, mais pas toujours comme nous le verrons, incantatoire de s'ériger soit même en modèle de régénération urbaine.

Notre troisième entrée méthodologique sera l'étude de l'appropriation de l'espace. Mise en lien avec les deux autres dimensions, l'enjeu sera ici de catégoriser finement l'évolution des rapports sociaux locaux et des rapports de forces institutionnels dans l'investissement de la valeur urbaine et dans les usages et les capacités d'action dans nos différents quartiers. Ainsi,

il s'agira d'abord d'**identifier et d'expliquer les évolutions structurelles des profils sociaux de la population** pour analyser les conséquences sociologiques de la revalorisation urbaine. Ces évolutions ne doivent pas être appréhendées uniquement de manière quantitative mais aussi de manière « qualitative », c'est-à-dire qu'il s'agit autant d'identifier les évolutions numériques des habitants et des différents groupes sociaux que leur capacité à s'approprier les espaces du quartier et à y investir ou s'y investir, mettant ainsi en scène certaines formes de valeur plutôt que d'autres. En creux, l'identification des groupes sociaux qui jouent un rôle particulièrement important dans les différentes phases du processus de dévalorisation et de revalorisation doit nous conduire à identifier des logiques de coalitions, de domination, donc d'exclusion, qui s'exercent tout au long de ces processus.

Ainsi, au-delà des évolutions des structures de la population, nous mènerons un travail **d'identification des acteurs de la revalorisation urbaine pour essayer d'analyser les articulations qui opèrent entre différentes logiques locales de revalorisation urbaine à différentes temporalités**. Au-delà des appropriations concrètes, cette approche visera à identifier les logiques d'acteurs à l'œuvre dans ces processus et la manière dont ces logiques se traduisent dans les appropriations concrètes de l'espace, ainsi que dans les appropriations discursives et la production de représentations dominantes. Quels sont les groupes sociaux qui s'investissent dans le processus ? À travers quelles stratégies et activités ? Ce processus de revalorisation révèle-t-il des recompositions locales des rapports de classes à travers des phénomènes d'alliances ou de coalitions dans la gestion de la production urbaine locale ? Autour de quels référentiels de valeurs ou de quelle hiérarchisation des valeurs ? etc.

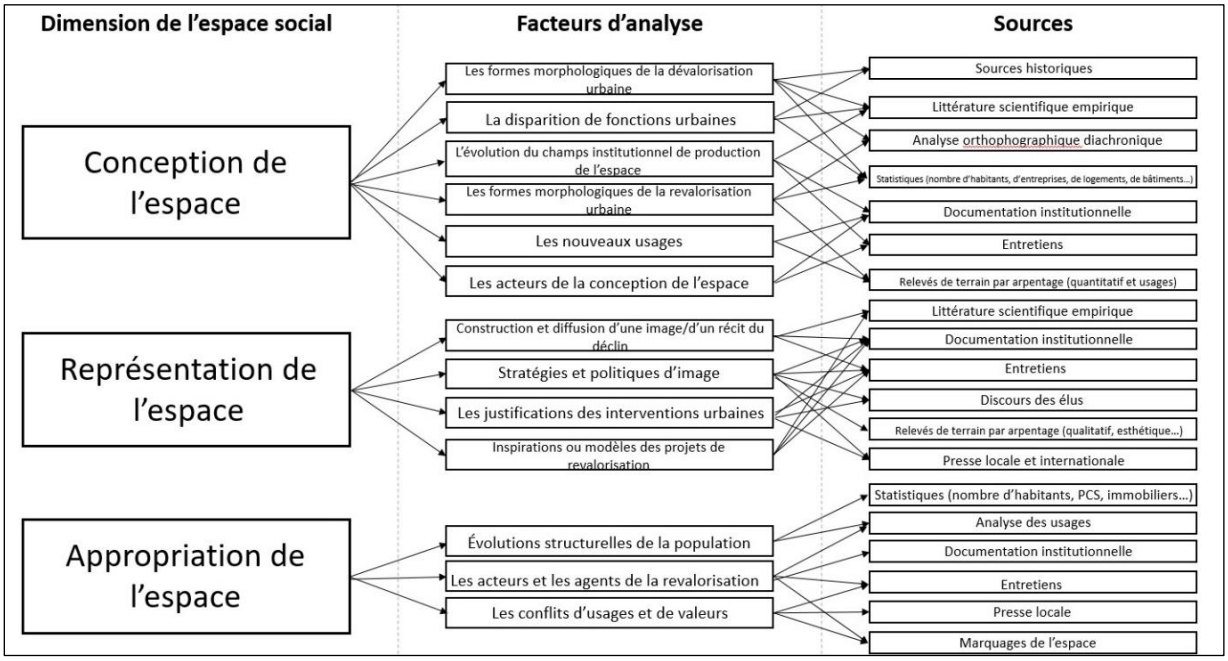
Enfin, les effets des processus de revalorisation sur la recomposition des rapports sociaux locaux ne manquent pas d'entraîner **des conflits d'usages ou des contestations des projets urbains ou des référentiels de valeur qui en découlent**. Plus que les autres dimensions de l'espace social, l'appropriation révèle directement le caractère socialement marqué de la production de l'espace. Les conflits d'usages ou les mouvements de contestation de telle ou telle dynamique de production révèle ainsi une certaine hiérarchisation de valeurs au détriment de certaines autres. Ainsi des conflits peuvent émerger à la marge entre deux acteurs micro-locaux aux logiques ou aux intérêts différents, comme des conflits de voisinages ou des différends quant à la propriété immobilière. Cependant, ils révèlent parfois des

dimensions plus structurelles de conflits d'usages entres des acteurs institutionnels aux logiques économiques ou politiques différentes, ou encore des phénomènes encore plus profonds de contestation de la logique même du développement urbain contemporain. Ces conflits n'interviennent ni avec la même forme, ni avec la même intensité dans les quatre contextes que nous étudions. Nous les aborderons ainsi au prisme de plusieurs questions. Comment ces conflits émergent-ils ? Quelles sont les implications des différents groupes de populations dans ces conflits ? Ces derniers aboutissent-ils à des formes de contestation qui révèlent de fortes inégalités dans l'accès à la production de valeurs dans l'espace urbain ? Ces conflits aboutissent-ils à la production d'autres visions, propositions ou expérimentations de production de l'espace urbain ?

Une méthode mixte et une grande diversité des sources

L'étude de ces différents facteurs des processus de dévalorisation/revalorisation implique des méthodes d'enquête très larges qui s'attachent à identifier les mutations de l'ensemble des dimensions de l'espace social et des valeurs qui les sous-tendent. Nous proposons ici une méthode d'enquête qui croise les analyses quantitatives et qualitatives et qui implique l'exploration de nombreuses sources (figure 22). Cette grande diversité des facteurs d'analyse et donc des sources et des données à récolter, a entraîné une multiplication des méthodes d'enquêtes. Nous en présenterons la philosophie générale avant qu'elles fassant l'objet de développements plus détaillés au long du texte.

Figure 22 : Méthodes des enquêtes de terrain



Réalisation : Antonin Girardin, 2019

Globalement, la méthode réside dans l'identification de tous les facteurs de revalorisation et de leur intensité. Cela implique donc une approche par les temporalités, afin de recomposer les agencements successifs de ces facteurs dans nos quatre quartiers d'étude et une approche par échelle, de la plus micro (rôle de certains acteurs individuels ou d'institutions locales, d'un lieu dans la valorisation d'un espace plus large, etc.) à l'interrogation sur l'inscription de nos quartiers dans des dynamiques de valorisation à une échelle supérieure (programmes européens, nationaux, valorisation touristique ou urbanistique internationale, etc.). Les différentes sources mobilisées reflètent donc la complexité de ces questionnements.

L'objectif fondamental est de cerner les enjeux de la revalorisation urbaine contemporaine sur nos quatre terrains et d'en saisir les thématiques dominantes, considérées comme des enjeux, donc des valeurs qui guident la production urbaine, et de comprendre leur articulation stratégique. Ces enjeux seront approchés par un travail essentiellement qualitatif. Nous avons ainsi effectué une première phase d'enquête de terrain basée uniquement sur une observation sensible des dynamiques urbaines dans les quatre quartiers. Cette étape nous a permis de vérifier que les principaux espaces de la reconversion urbaine que nous avions pu identifier à travers les études bibliographiques et statistiques étaient bien les théâtres privilégiés

de processus de dévalorisation/revalorisation. Au-delà de cette contextualisation, l'arpentage a aussi permis d'identifier les principaux espaces et les principaux lieux de la transformation urbaine au sein de nos quartiers d'études et d'établir des pistes quant aux nouveaux usages qui ne manquent pas de s'inscrire dans la matérialité urbaine au travers de marquages qui traduisent ainsi les enjeux apparents du développement urbain dans les quartiers post-industriels. Pour préciser ces dynamiques et en comprendre les logiques d'aménagement, de représentation et d'appropriation, nous avons conduit un certain nombre d'entretiens semi-directifs (8 pour Caen, 9 pour Leipzig, 4 pour Le Havre et Dresde) avec des acteurs de la production urbaine au sens large (élus locaux, responsables d'aménagement, responsables associatifs ou acteurs économiques locaux, etc.). Si ces entretiens permettent de retracer l'histoire des interventions opérationnelles des acteurs de la production urbaine, ils ont surtout été abordés sous un angle cognitif (Bongrand et Laborier, 2005), c'est-à-dire comme un moyen d'avoir accès aux représentations, aux manières de voir et de régler les problèmes et les enjeux liés à la production urbaine. Cette méthode nous a permis d'avoir accès aux justifications des pratiques des acteurs, tout en évitant le biais d'une éventuelle asymétrie entre les déclarations et les actions concrètes, reconstituées grâce à d'autres sources. Dans le cadre d'enjeux du développement urbain très saillants localement et qui font l'objet de communications publiques et de controverses intenses, de la part des aménageurs comme des collectifs d'habitants, d'usagers, ou de la part des acteurs économiques (entreprises implantées localement, promoteurs immobiliers, etc.), les résultats de ces entretiens ont été renforcés et alimentés par une étude approfondie des prises de paroles de ces acteurs, obtenue en assistant à des réunions publiques ou relayées par la presse locale. Ces institutions impliquées directement ou indirectement dans la production de l'espace urbain se révèlent être productrice d'une documentation extrêmement diverse, allant des documents opérationnels de conception des projets urbains produit par les services d'urbanisme locaux, à la plaquette publicitaire destinée à la commercialisation de programmes de logements par des promoteurs immobiliers, en passant par des reportages vantant l'attractivité touristique d'un quartier dans la presse internationale ou des graffitis réalisés par des artistes ou des groupes militants. Ces sources sont un complément précieux pour la construction de notre corpus d'analyse. Si la composition de celui-ci est extrêmement diverse, il n'en constitue pas moins un ensemble de données cohérentes qui sera analysé au prisme des mêmes questions globales : quels sont les objectifs des stratégies de production urbaine contemporaines ? Quelles valeurs cherchent-elles à investir dans l'espace (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010, p. 9) ? À travers quels objets et groupes sociaux se font ces investissements ? Que révèlent ces mouvements de valorisation quant à la recomposition des rapports sociaux dans chacun de nos espaces d'étude ?

Toutefois, puisque nous étudions un processus, c'est à-dire un phénomène étalé dans le temps et qui prend des configurations différentes selon les temporalités, il est nécessaire d'approcher ces grands enjeux de manière diachronique pour en comprendre les évolutions à la fois qualitatives et quantitatives. Ainsi, plusieurs de nos méthodes visent à comparer de manière stricte la situation de nos espaces à des périodes données dans les trois dimensions de l'espace social. Ainsi, la contextualisation statistique nous permet de dresser ces évolutions dans le temps, à la fois de l'espace conçu, où nous avons mobilisé les statistiques communales en Allemagne et produites par l'INSEE en France sur l'évolution du nombre de bâtiments et de logements, mais également de l'espace approprié, grâce à des séries statistiques retraçant par exemple l'évolution des prix immobiliers, des catégories socio-professionnelles (PCS)[34] ou des salaires moyens. Au-delà des séries statistiques existantes, il est possible de poursuivre la comparaison diachronique stricte grâce à l'orthophotoanalyse diachronique qui nous permet d'observer précisément les grandes phases de la conception de l'espace, par exemple en quantifiant l'évolution de la surface bâtie et certains changements d'usages de parcelles en comparant des photographies aériennes à différentes dates. Dans le même ordre d'idée, mais de manière plus qualitative, l'étude diachronique des représentations de l'espace sera opérée au travers d'une analyse textuelle thématique (Négura, 2006) des documentations institutionnelles locales (documents de planification urbaine, prescriptions des services de l'urbanisme, documents de promotion territoriale…) sur le temps long (des prémices des projets de revalorisation jusqu'à aujourd'hui) afin d'étudier l'évolution des justifications et des objectifs de la production de l'espace, ainsi que les vocabulaires mobilisés et les valeurs affirmées dans ces documents. En posant les mêmes questions à ce corpus diachronique qu'à celui établi pour cerner les enjeux contemporains de la revalorisation urbaine, nous pourrons ainsi établir finement les trajectoires locales de dévalorisation/revalorisation depuis la fin de la désindustrialisation des années 1990, tout en mettant un accent analytique sur les dimensions contemporaines de ces processus. En effet, les thématiques identifiées au préalable par l'étude des enjeux contemporains de la production urbaine pourront ainsi être articulé selon leurs intensités et leurs temporalités, garantissant une comparaison plus aisée entre les quatre espaces et nous permettant de distinguer différents mouvements de valorisation spécifiques qui seraient à l'œuvre dans chacun d'entre-eux.

[34] Cet indicateur statistique n'est pas disponible en Allemagne. Nous ne pourrons donc ici que dresser des pistes liées aux évolutions des prix de l'immobilier et des salaires déclarés quant à la modification des profils sociaux des habitants en Allemagne.

Un travail de modélisation

Comme nous l'avons dit plus haut, l'objectif de notre travail est de monter en généralité en croisant les quatre trajectoires locales de dévalorisation/revalorisation, ceci afin d'identifier les permanences à l'œuvre dans ces processus et les formes dominantes qu'elles dessinent dans la production urbaine contemporaine, ainsi que la manière dont elles révèlent la mise en œuvre d'un référentiel urbain proprement néolibéral, à la croisée des trajectoires locales et de la recomposition structurelle des principes de la production de l'espace. Ainsi, il sera nécessaire de modéliser finement ces trajectoires locales pour les confronter entre-elles et voir s'il est possible d'en établir une synthèse. L'étude de chaque dimension de l'espace social représentera donc autant d'étapes pour établir ces trajectoires selon des indicateurs communs et aboutir pour chacun des quartiers à des schémas étapes, d'abord individuelles puis synthétiques, qui viendront renforcer la modélisation du processus de dévalorisation/revalorisation urbaine établie par la figure 21 (page 153). La production de ces schémas pour la conception, la représentation et l'appropriation de l'espace sera l'objectif synthétique de nos trois parties de terrain. Elle permettra de monter en généralité dans l'étude théorique du processus et de répondre à plusieurs questions, établies depuis l'introduction, sur l'articulation des différentes formes de valeur et sur les acteurs qui les défendent ou les favorisent localement. Elle permettra aussi d'établir une cohérence entre ces processus répondant ainsi à la question de la standardisation des principes économiques et politiques la production urbaine. L'accent mis sur les temporalités nous permettra de répondre à une autre hypothèse de travail : celle de l'inégale pénétration locale d'un processus de néolibéralisation de la production urbaine, qui fera l'objet d'une interrogation particulière. En effet, cette inégale pénétration implique qu'il est possible de distinguer ces quatre processus de revalorisation non tant par leur contenu opérationnel que par un avancement inégal dans un cycle de création de valeur néolibéral dont nous cherchons à faire émerger les modalités concrètes. Ainsi, en plus des efforts de modélisation locale et théorique du processus de revalorisation, nous chercherons à catégoriser les écarts de valorisation entre nos quatre contextes locaux, dont les processus de revalorisation ont pourtant commencé à peu près à la même période.

D'un point de vue théorique, notre travail s'inscrit donc dans une dimension modélisante dans la mesure où il vise à faire le lien entre l'organisation globale d'un système et les processus particuliers qui le maintiennent. Il permettra ainsi de proposer des pistes d'évolution concernant l'avenir de nos espaces, à la fois en s'inspirant des liens de cause à effet observés dans nos autres cas d'étude, mais aussi par rapport aux grandes évolutions analysées en épistémologie. Là encore, selon une approche déterministe et systémique des espaces locaux qui postule un conditionnement du mode de régulation néolibéral sur les pratiques locales, il s'agira de dresser les tendances, c'est-à-dire une direction générale de la production urbaine contemporaine en tant que **produit d'un certain système de contrainte** (Peck et Tickell, 2002). Toutefois, et comme tout effort honnête de modélisation en sciences sociales (Chavalaris, 2016), ce travail ne prétend pas établir des prédictions positives absolues et n'a pas pour vocation de nier la possibilité de l'émergence de voies alternatives locales, voire globales, ou de bifurcations des trajectoires urbaines de nos quatre quartiers, mais cherche à faire émerger « *les conditions qui contraignent l'espace [de ces] possibles* » (Ibid., p. 11).

Synthèse méthodologique et objectifs de l'enquête de terrain

Notre approche méthodologique cherche donc à éviter un double écueil. D'un côté, l'enquête empirique est structurée autour d'études de cas qui doivent être conduites avec la plus grande finesse pour éviter un discours surplombant, qui modélise à priori des processus dont les formes n'apparaissent pas immédiatement à l'analyse. De l'autre, le croisement analytique permanent de ces quatre cas, considérés comme des configurations spatio-temporelles particulières d'un phénomène plus structurel, évite l'écueil de l'autonomisation des dynamiques locales.

Pour ce faire, le contexte franco-allemand revêt à la fois un caractère symbolique et méthodologique important. En effet, le choix de comparer deux espaces localisés à l'est de l'Allemagne, dans une région européenne parmi les plus profondément touchée par la désindustrialisation et une crise politique de grande ampleur, avec deux quartiers français de villes moins importantes et dont la désindustrialisation a été plus progressive, illustre particulièrement la variété de ces configurations. Toutefois, les variétés nationales et régionales

ne sont pas les seuls facteurs explicatifs et, comme nous l'avons montré lors de la présentation de nos quatre cas, leurs structures historiques et contemporaines de formation sont très similaires. Des rapprochements plus fins peuvent ainsi être opérés entre eux, par-delà les contextes. Si sur le plan démographique par exemple, les contextes régionaux semblent se distinguer à l'échelle urbaine avec une phase de décroissance très importante à Leipzig et à Dresde dans les années 1990 et un net regain depuis le début des années 2000, alors que les deux villes normandes perdent progressivement mais durablement de la population depuis le milieu des années 1980, les modalités de leurs dévalorisations/revalorisations locales semblent plus hétérogènes et négociées localement, selon des modalités qui semblent échapper pour une bonne part à des facteurs d'explication zonales.

Plus que sur des espaces, nous nous focaliserons ainsi sur les facteurs constitutifs de la dévalorisation/revalorisation dans ces quatre anciens quartiers industriels. Nous les approcherons grâce à un corpus large qui nous permet d'étudier les transformations des trois dimensions de l'espace social, selon des questions communes et selon un double angle thématique et temporel. Nous opérons ainsi une hiérarchisation de nos questionnements par échelle, des modalités locales de la revalorisation et de l'articulation des valeurs urbaines et des acteurs qui les défendent, à un questionnement sur la provenance de ces valeurs et sur leur articulation globale. Ainsi, il nous sera possible de faire émerger les formes locales concrètes de ce double processus tout en opérant des croisements entre les formes particulières qui nous permettrons de confronter ces trajectoires locales afin de faire émerger une modélisation plus générale des modalités de configuration des valeurs dans la production contemporaine.

Conclusion de la première partie

Notre travail se base donc sur le constat suivant : la « régénération urbaine » contemporaine des anciens quartiers industriels entraîne des mutations profondes du mode de production de la ville et des rapports sociaux qui le constituent. Ces transformations marquent l'inscription, dans des contextes locaux de plus en plus diversifiés, d'un nouveau rapport à l'espace urbain que nous souhaitons analyser au prisme des valeurs qui sont investies, affirmées et accumulées par les acteurs et les actions de revalorisation de l'espace urbain contemporain. Loin de simplement modifier les formes urbaines, ce nouveau rapport à l'espace urbain, dont nous avons souligné l'influence néolibérale, implique de profondes transformations, à la fois des modalités de conception de l'espace, c'est-à-dire de la manière dont celui-ci est aménagé et agencé matériellement et juridiquement – qui traduit l'institution de nouvelles formes urbaines et architecturales, de nouveaux usages économiques, etc. – mais aussi des représentations de l'espace – qui se traduisent notamment par un renouvellement important des images et des récits qui présentent les espaces urbains contemporains – et enfin des appropriations concrètes et des enjeux de domination sociale qui en découlent. L'un des principaux enjeux empiriques de ce travail va ainsi être de cerner, à travers un travail de modélisation, les logiques processuelles des stratégies de revalorisation urbaine en mettant en regard dynamiques de production matérielle de l'espace, valorisation sociale, appropriation des quartiers et des lieux, productions de nouvelles images et représentations, c'est-à-dire des processus empiriques concrets qui touchent aux trois dimensions de l'espace dans quatre quartiers d'étude.

Nous avons également montré que l'analyse de la littérature scientifique de ces transformations mettaient en évidence un ensemble de facteurs d'homogénéisation des rapports à l'espace urbain, autour de politiques entrepreneuriales visant à l'attraction de nouveaux acteurs économiques et sociaux dans les espaces urbains péricentraux, grâce à des politiques d'images ou d'amélioration du cadre de vie, bref, des stratégies qui visent à affirmer des valeurs de différents types, d'usage, symboliques ou économiques et à les associer à un espace urbain donné. De même, nous avons souligné que ces processus de valorisation n'étaient pas neutres socialement et qu'ils traduisaient une recomposition des rapports sociaux dans ces anciens quartiers à dominante ouvrière. L'apparente standardisation des référentiels de valeurs pose ainsi un premier paradoxe. Alors que les politiques urbaines se territorialisent et que les enjeux

de distinction conceptuelle entre les espaces sont de plus en plus prégnants, ce qui laisse entrevoir une capacité accrue des régimes locaux à déterminer eux-mêmes les projets, comment expliquer la standardisation relative des agendas locaux de la transformation urbaine et des formes urbaines et sociales qui en découle ? Ainsi, l'autre aspect fondamental de notre recherche vise à interroger les dynamiques structurelles qui concourent, voire déterminent, la production de la valeur urbaine et les stratégies et intérêts locaux qui sont révélateurs de ces dynamiques

Pour ce faire, l'étude empirique de quatre cas d'anciens quartiers industriels en mutation à Caen, Leipzig, Le Havre et Dresde nous permettra de conduire notre analyse des modalités de destruction, d'investissement et de hiérarchisation des valeurs urbaines dans la conception (Partie II), la représentation (Partie III) et l'appropriation (Partie IV) de l'espace dans quatre contextes différents mais qui ont tous connus un double processus de dévalorisation/revalorisation urbaine sur des séquences temporelles très similaires (entre 1985 et aujourd'hui). Axant notre recherche sur l'étude de différentes configurations d'un même processus en France et en Allemagne, le but est d'opérer une modélisation pour ensuite en analyser les ressorts généraux.

Seconde Partie

La revalorisation de l’espace conçu : de la déprise foncière « subie » à la réintensification progressive de l’urbanisation

« *Le nouvel entreprenariat urbain repose donc généralement sur un partenariat public-privé axé sur l'investissement et le développement économique avec la construction spéculative d'un lieu plutôt que l'amélioration des conditions dans un territoire donné comme objectif politique et économique immédiat (bien que non exclusif)* » (Harvey, 1989, p. 8).

Comme nous l'avons vu, l'espace conçu correspond à la fois à la manière dont l'espace est aménagé, c'est-à-dire dont il se traduit matériellement, mais aussi à l'organisation du champ de cet aménagement. De ce fait, il est un résultat d'une action de production qui en détermine à la fois les formes mais aussi les phénomènes d'apparition ou de disparition de certains usages et matérialités. Ainsi, les évolutions de cette matérialité urbaine constitueront le point de départ de notre analyse des deux moments de dévalorisation et de revalorisation urbaine. Toutefois, elles ne seront pas analysées pour elles-mêmes mais bien parce qu'elles traduisent des actions de production dans nos différents quartiers et des évolutions de ces dernières.

Dans les quatre quartiers, le processus de dévalorisation urbaine est très marqué matériellement. Il a en effet pris la forme d'une disparition de bâtiments, abandonnés ou détruits et de certains des usages qui leurs étaient consacrés, entraînant la constitution d'espaces vacants, en friche ou de bâtiments très dégradés. De même, la dimension matérielle du moment de revalorisation est immédiatement visible. De nouveaux bâtiments sont construits, les rues et les espaces publics sont transformés et de nouveaux usages apparaissent. Ces transformations matérielles traduisent des dynamiques de disparition ou d'investissement de capitaux nécessaires à la conception de l'espace et à l'institution de nouveaux usages. Ces disparitions ou réinvestissements suggèrent alors l'intervention d'acteurs qui participent à la transformation de ces capitaux en planifiant puis impulsant ces constructions ou régénérations matérielles au travers de dispositifs de politiques publiques (projets urbains, documents de planification urbaine, etc.), ou d'actions privées.

En conservant notre approche processuelle et temporelle basée sur l'enchaînement d'une phase de dévalorisation et de revalorisation dans les anciens quartiers industriels, cette partie caractérisera les évolutions des espaces conçus et de la conception de l'espace dans nos quatre quartiers d'études. Nous chercherons à la fois à déterminer les causes, les formes et les intensités de ces évolutions. Le quatrième chapitre analysera ainsi les traductions différenciées de la dévalorisation urbaine sur l'espace conçu et la conception de l'espace sur nos quatre terrains en montrant notamment d'emblée que les quartiers de Plagwitz et de Friedrichstadt, situés en ancienne RDA, ont connu un déclin plus brutal et plus intense à cause du choc de la réunification allemande. Loin d'être définitif, ce processus de dévalorisation est annonciateur d'un processus de renouvellement urbain visant à réinvestir ces quartiers de valeurs nouvelles.

Le cinquième chapitre se focalisera donc sur l'action de conception de l'espace et sur l'analyse des évolutions des dispositifs politiques de production urbaine dans nos quatre quartiers en posant notamment les questions suivantes : Quels ont été les principaux acteurs de la production urbaine dans nos quatre cas, au travers de quels programmes et dispositifs juridiques et politiques, avec quels capitaux et moyens financiers ? Enfin, dans le sixième chapitre, nous analyserons les temporalités, les formes et l'intensité du phénomène de régénération matérielle débuté au début des années 2000. Nous relirons ces formes aux usages entraînés par cette production pour analyser les valeurs que ces derniers traduisent.

Chapitre 4. Une dévalorisation matérielle et politique des espaces industriels : déclin et disparition des capitaux

La Presqu'île de Caen, le quartier Saint-Nicolas au Havre, les districts de Plagwitz à Leipzig et de Friedrichstadt à Dresde ont connu une intense phase de dévalorisation morphologique à la fin du XX^{ème} siècle. Pour les cas de Leipzig et de Dresde (dans une moindre mesure le Havre), ce déclin s'étend à la ville dans son ensemble. Cette dévalorisation est causée par la disparition de capitaux et d'usages des quartiers industriels. Nous chercherons ici à qualifier ces disparitions et à en analyser les temporalités. De même nous montrerons les traductions foncières et matérielles de ces disparitions. Enfin, nous chercherons à comprendre pourquoi ce processus de déclin n'a pas été endigué (au moins jusqu'au début des années 2000) par des programmes de conception de l'espace.

Si les conséquences de la désindustrialisation, très analogues dans nos quatre quartiers, seront le point de départ de notre analyse, l'intensité, les temporalités et les formes de la dévalorisation urbaine des deux cas est-allemands traduisent une configuration régionale spécifique de déclin liée à la réunification allemande de 1990 et aux choix politiques effectués durant cette période. Ces formes différenciées serviront de prisme d'analyse dans ce chapitre. En effet, l'intensité du déclin post-désindustrialisation et réunification des villes de l'est de l'Allemagne a été largement documentée par les travaux scientifiques qui postulent une forme particulièrement forte de « décroissance urbaine » qui marquerait durablement les trajectoires urbaines de ces dernières. Nous réinterrogerons toutefois cette opposition apparente, entre ces deux contextes régionaux, dans l'intensité de la dévalorisation et la réorganisation des politiques de conception de l'espace en identifiant des tendances communes dans la mutation des stratégies de production urbaine pour nos quatre cas d'étude.

4.1. Le déclin industriel aux sources de la perte de la fonction urbaine instituée

La fin du XX^{ème} siècle est marquée par un mouvement de réorganisation du capitalisme et de la production économique à l'échelle mondiale. Celui-ci se caractérise par une globalisation et une interpénétration de plus en plus forte des marchés financiers et industriels et une concurrence de plus en plus forte entre les entreprises qui cherchent à augmenter leur compétitivité en intensifiant la production de marchandises et leur logistique, à bas coût en s'internationalisant et en déplaçant leurs usines de production dans les pays émergents, à la main d'œuvre moins coûteuse. Ce mouvement de délocalisation des capitaux industriels et des activités qui leur sont liés a eu de fortes conséquences sur l'organisation des espaces de nos quatre quartiers d'études. Toutefois, nos quatre espaces se caractérisent par deux modalités particulières d'entrée dans cette économie mondialisée. D'un côté les deux espaces industrialo-portuaires, la Presqu'île de Caen et le quartier Saint-Nicolas au Havre, ont connu une désindustrialisation progressive liée à des phénomènes d'adaptation aux évolutions des configurations de l'économie mondiale. De l'autre, les espaces industriels est-allemands ont connu une désindustrialisation brutale, entre 1989 et 1995, liée à leur immersion immédiate dans l'économie de marché suite à l'intégration de la RDA à la RFA. Les paragraphes suivants analysent les causes et les temporalités de ces processus de désindustrialisation ainsi que leurs conséquences sur les tissus économiques, démographiques et sociaux de nos quatre quartiers d'étude.

La transformation des activités portuaires et industrielles françaises : un long délitement économique de la Presqu'île de Caen et du quartier Saint-Nicolas

L'industrialisation de la Presqu'île de Caen et du quartier Saint-Nicolas au Havre est liée au développement du trafic maritime à partir du XVIII^{ème} siècle. Dans les deux cas, ces espaces sont issus d'un premier mouvement d'intensification portuaire au début du XIX^{ème} siècle et d'une augmentation de la taille des bateaux qui rend obsolètes le port médiéval de Caen (sur l'Orne) et les bassins centraux historiques du Havre. L'extension portuaire dans ces quartiers péricentraux permet un premier mouvement d'intégration des activités portuaires et des activités industrielles s'y rattachant (construction naval, sidérurgie, stockage de vrac, etc.). Toutefois à partir des années 1950, la globalisation progressive de l'économie entraîne une

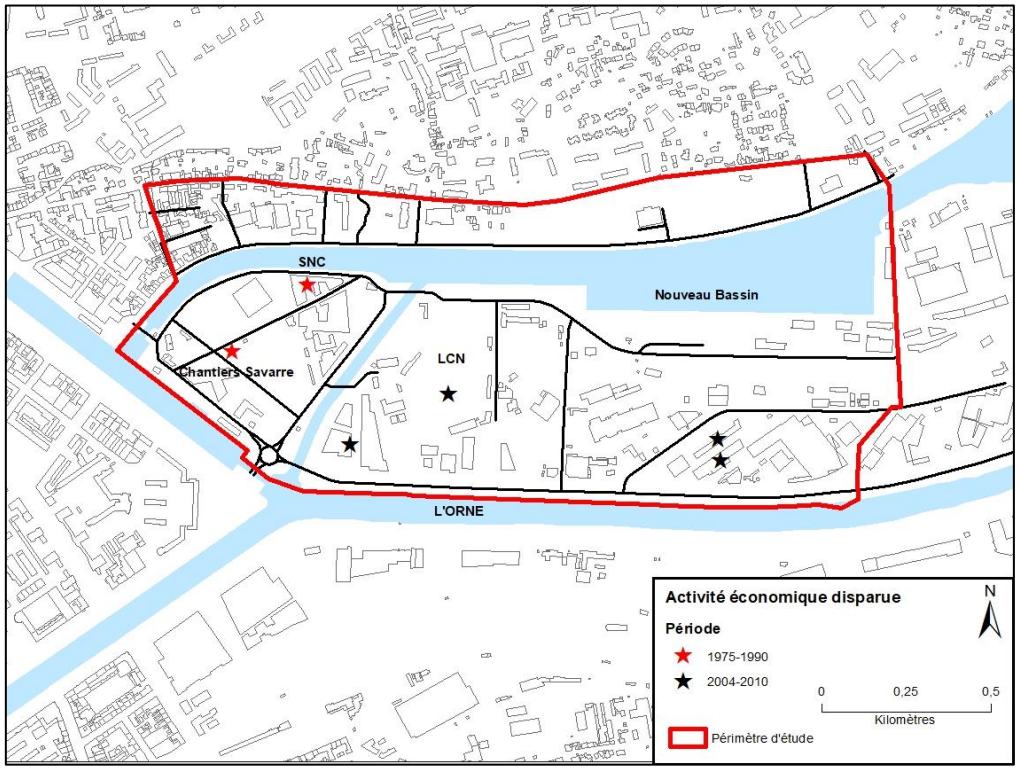
intensification des échanges internationaux et une concurrence de plus en plus forte entre les localisations portuaires. Ce mouvement s'amplifie à partir du choc pétrolier des années 1970 et de la crise économique qui lui succède. Cette crise réduit fortement la compétitivité de nombreux secteurs industriels des pays capitalistes développés par rapport aux pays émergents. Les filières industrialo-portuaires issues du modèle fordiste d'intégration des activités de production à proximité des ports sont particulièrement touchées par cette crise à cause de la disparition progressive des activités de constructions navales, de sidérurgie et de raffinage notamment (Magnan, 2016). Enfin, la pénétration des référentiels économiques néolibéraux de « *l'accumulation flexible* », fondés sur « *la modification rapide des moyens de productions pour répondre rapidement aux changements quantitatifs et qualitatifs de la demande* » (Mérenne-Shoumaker. 2002, p. 77) impliquent une logique de flux tendus et une augmentation de la taille des bateaux afin de réduire au maximum le temps et les coûts de transport. Cette intensification des flux implique une spécialisation logistique des ports et est permise par le développement du conteneur. Cette spécialisation entraîne ainsi le déclin des activités de stockage de produit en vrac, ce qui impacte fortement les ports anciens intégrés aux espaces productifs. L'augmentation de la taille des bateaux entraîne un glissement des activités portuaires vers des ports en eau profonde (Chaline, 1993) ou qui peuvent accueillir des bateaux au tirant d'eau plus important et l'abandon progressif des *waterfronts* péricentraux (Ibid., 1993 ; Chevalier, 2004).

Ces évolutions macro-économiques du système industriel et portuaire auront pour conséquences la désindustrialisation progressive des espaces portuaires anciens de Caen et du Havre, spécialisés dans la production navale et le stockage de produits en vrac (bois pour Caen, épices, coton et café pour le Havre). De plus la taille du canal et des bassins portuaires de la Presqu'île de Caen (Raoulx, 1996) et des bassins historiques du quartier Saint-Nicolas (Lecoquière et al, 2010) est insuffisante pour faire face à l'augmentation de la taille des bateaux et les activités portuaires glissent progressivement vers la mer et l'estuaire de la Seine.

La partie proche du centre-ville du port de Caen est d'une importance historique relativement faible et son déclin est ancien. Dès 1911, les activités portuaires commencent à glisser vers la Mer, au nord de l'agglomération, et les communes de Mondeville, Hérouville-Saint-Clair et Blainville sur Orne, où le tirant d'eau est supérieur. Dès les années 1920, la partie caennaise du canal n'est plus apte à recevoir les plus gros bateaux même si une activité portuaire

relative se maintient grâce aux compagnies de construction navale et de stockage de bois et de charbon. C'est à partir du choc pétrolier des années 1970 que le port de Caen décroît fortement. La concurrence économique liée à la mondialisation ne profite pas aux industries de la Presqu'ile et des environs. La SMN, une grande usine sidérurgique située à proximité de la Presqu'île et dont dépendent une bonne partie des activités portuaires, ferment ces portes en 1993, ce qui entraîne une désertion du bassin d'Hérouville. En 1990 c'est la Société Naval Normande qui ferme. L'usine de Charbon et Combustibles de Normandie (LCN) est la dernière à disparaître en 2008.

Figure 23 : Principales disparitions d'activités économiques sur la Presqu'île de Caen entre 1975 et 2010



Réalisation : Antonin Girardin, 2018. Sources : Démosthène, 2013

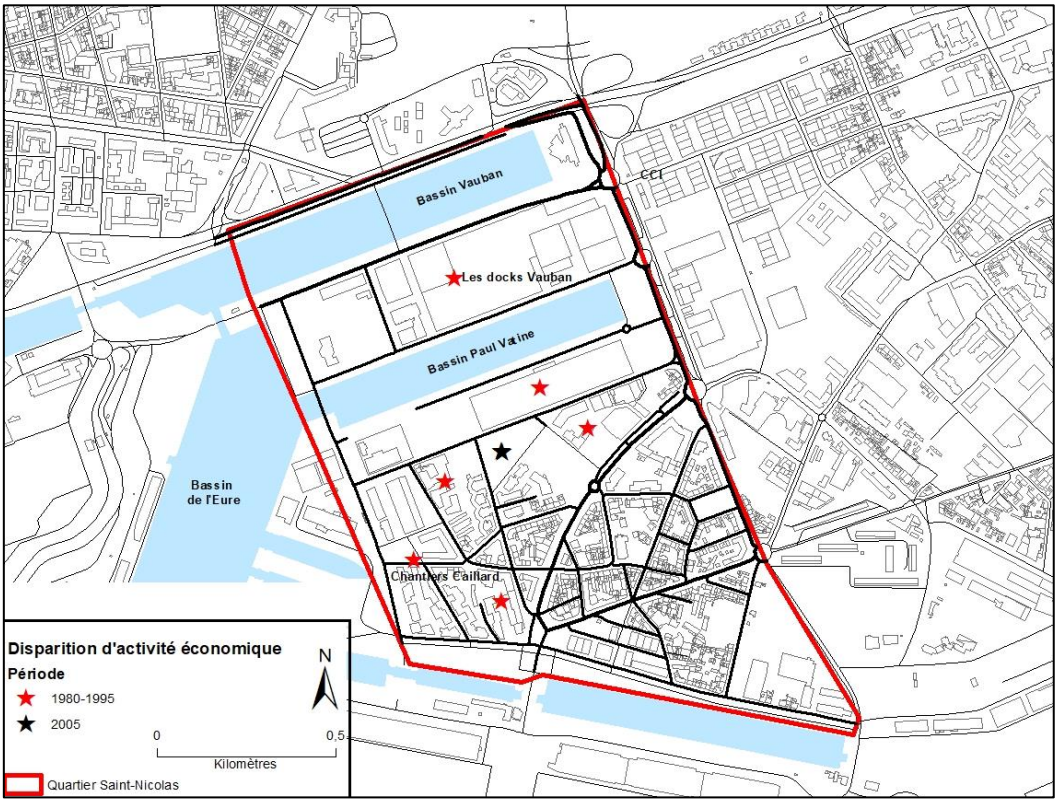
La carte ci-dessus illustre ce déplacement progressif des activités portuaires vers la mer. Les activités situées sur la pointe de la Presqu'île, au plus proche du centre-ville, comme les entreprises d'importation de bois des chantiers Savare et de construction navale et transport de marchandises de la SNC, disparaissent à partir du milieu des années 1970. Malgré une réduction constante de leurs activités, les entreprises logistiques situées au cœur de la Presqu'île, dont la

plus notable est l'entreprise d'importation de Charbon LCN, se maintiennent jusqu'à la fin des années 2000.

Enfin, la Presqu'île est composée dès les années 1980, d'un tissu relativement important d'entreprises de petites tailles qui ne sont pas spécialisées dans l'économie portuaire mais plutôt dans le commerce de détails ou de gros et qui parviennent à se maintenir jusqu'à aujourd'hui (Beynard et al, 2015). La fermeture de ces entreprises intervient souvent à l'issue de plusieurs décennies de réduction de leurs activités si bien qu'il est difficile d'estimer précisément le nombre d'emploi disparus sur la longue période de déclin de l'industrie sur la Presqu'île. À titre d'exemple les entrepôts de charbon des Combustibles de Normandie comptaient environ 350 salariés dans les années 1960 et n'en comptent plus qu'une quinzaine au moment de leur fermeture en 2008 (Chevé et al, 2007). Toutefois, contrairement à nos trois autres espaces d'études, la Presqu'île de Caen ne connaît pas une disparition complète de sa fonction économique et se distingue par le maintien d'une activité industrielle relativement importante jusqu'à aujourd'hui avec la subsistance d'une meunerie sur la pointe de la Presqu'île et d'un tissu d'environ 130 PME et TPE pour environ 1150 emplois, principalement au cœur de la zone (Ancerne et al, 2016).

Le déclin économique du quartier Saint-Nicolas est plus brutal que celui de la Presqu'île, puisque la majeure partie des activités industrielles et portuaires disparaissent entre 1975 et 1995 après le choc pétrolier et le mouvement d'intensification du transport par conteneurs. En effet, le port du Havre se transforme et se déplace vers le Sud et l'estuaire de la Seine. À partir du début des années 1970, le port autonome du Havre construit les premiers terminaux à conteneurs au sud de la ville. De nouveau terminaux seront construits jusqu'au début des années 2000 autours de bassins de plus en plus profonds et de plus en plus éloignés de la ville.

Figure 24 : Principales disparitions des activités économiques entre 1980 et 2005 dans le quartier Saint-Nicolas



Réalisation : Antonin Girardin, 2018. Sources : Bastide, 2006

L'ensemble des activités économiques du quartier Saint-Nicolas, concentrées à proximité des bassins, sont concernées par la transformation portuaire. Au nord du quartier, les docks Vauban et les docks café, spécialisés dans le stockage de vrac cessent leurs activités en 1990 (Zalio, 2008). À l'ouest du quartier, les chantiers Caillard, spécialisés dans la production d'équipements pour les grues et les bateaux, sont placés en liquidation judiciaire en 1981. Environ 4250 emplois disparaissent ainsi du quartier lors de la période 1980-1995, les dockers et le chantier Caillard représentant respectivement environ 2000 et 1250 emplois en 1975 (Bastide, 2006 ; Bastide et al, 2015).

L'effondrement brutal de l'industrie est-allemande différemment marqué à Plagwitz et à Friedrichstadt

La désindustrialisation des quartiers de Plagwitz et de Friedrichstadt a été beaucoup plus brutale que celle des deux exemples normands. Au début du XX^{ème} siècle, la région saxonne était l'une des plus industrialisée d'Europe. Elle était spécialisée entre autres dans l'extraction minière et la production de machines-outils, d'armement et de textile (Schmidt, 2001). Ce tissu productif important, issu de la seconde révolution industrielle qui marque, au milieu du XIXème siècle, l'urbanisation des villes saxonnes, est encore renforcée par le régime socialiste de la RDA qui considère la production manufacturière et le secteur secondaire comme un secteur stratégique de première importance jusqu'à la chute du mur de Berlin en 1989. Ainsi, alors que l'économie de la plupart des pays capitalistes avancés est marquée par une réduction progressive du poids du secteur secondaire depuis le début des années 1970, celui-ci se maintient à un niveau important en Saxe jusqu'en 1990, où 54% de la population active travaille encore dans le secteur industriel (Ibid.). Les villes de Leipzig et de Dresde se situent un peu en dessous de cette moyenne puisqu'entre 40 et 45% de la population active travaille dans le secteur secondaire en 1988 (Deshaies, 2017, p. 7). Le district de Plagwitz, centre majeur de la production manufacturière lipsienne depuis le milieu du XIX^{ème} siècle, illustre parfaitement cette forte représentation de l'industrie dans l'économie est-allemande puisqu'en 1990. Il compte plus de 800 usines, principalement de production textile et de machine outils, dans lesquels travaillent près de 20 000 personnes (Agence nationale de l'habitat, 2008 ; Riedel, 2017) sur les 100 000 salariés du secteur industriel que compte la ville en 1989 (Agence nationale de l'habitat, 2008). Le système industriel est-allemand, à la pointe des échanges internationaux durant la première partie du XX^{ème} siècle, connaît toutefois des mutations liées à son intégration dans le bloc socialiste à partir du début des années 1950. En effet, le modèle économique est maintenu grâce à la consommation intérieure et aux circuits d'exportation des produits finis vers les pays du bloc de l'est ainsi qu'à une fermeture de l'économie nationale aux produits venus du bloc capitaliste.

Photographie 1 : Le paysage industriel du district de Plagwitz en 1920

Source, Riedel, 2017, p. 5

L'année 1990 et le processus rapide de réunification allemande marque un tournant pour l'industrie Est-allemande. En effet, l'intégration de la RDA à la RFA entraîne par la même occasion l'intégration du système économique est-allemand à l'économie de marché et à la concurrence internationale. Or, sur le plan technique (technologie de production, productivité, qualité des produits, etc.) les industries est-allemandes n'ont pas opéré le mouvement de modernisation connu par les entreprises du bloc capitaliste tout au long du XX^{ème} siècle. Elles ne peuvent donc pas rivaliser avec ces dernières en matière de compétitivité, affichant une productivité quatre fois plus faible que leurs concurrentes ouest-allemandes (Deshaies, 2017). De plus, cette intégration ne fait l'objet d'aucune mesure de régulation, même temporaire, et est même au contraire brutalement organisée de l'extérieur dès le mois de juin 1990 (Schmidt, 2001). L'union monétaire est ainsi déclarée par le gouvernement allemand. Cela a pour effet un alignement des salaires et des prix avec ceux de l'Allemagne de l'ouest facilitant l'exportation des produits de l'industrie de l'ouest, plus variés et de meilleure qualité, à l'Est, fermant le marché intérieur aux industries est-allemandes (Zielinski, 2011). Cela entraîne également l'augmentation drastique des coûts de production des marchandises est-allemandes leur fermant ainsi les marchés des pays de l'Europe orientale (Deshaies, 2017). Cette « stratégie du choc »

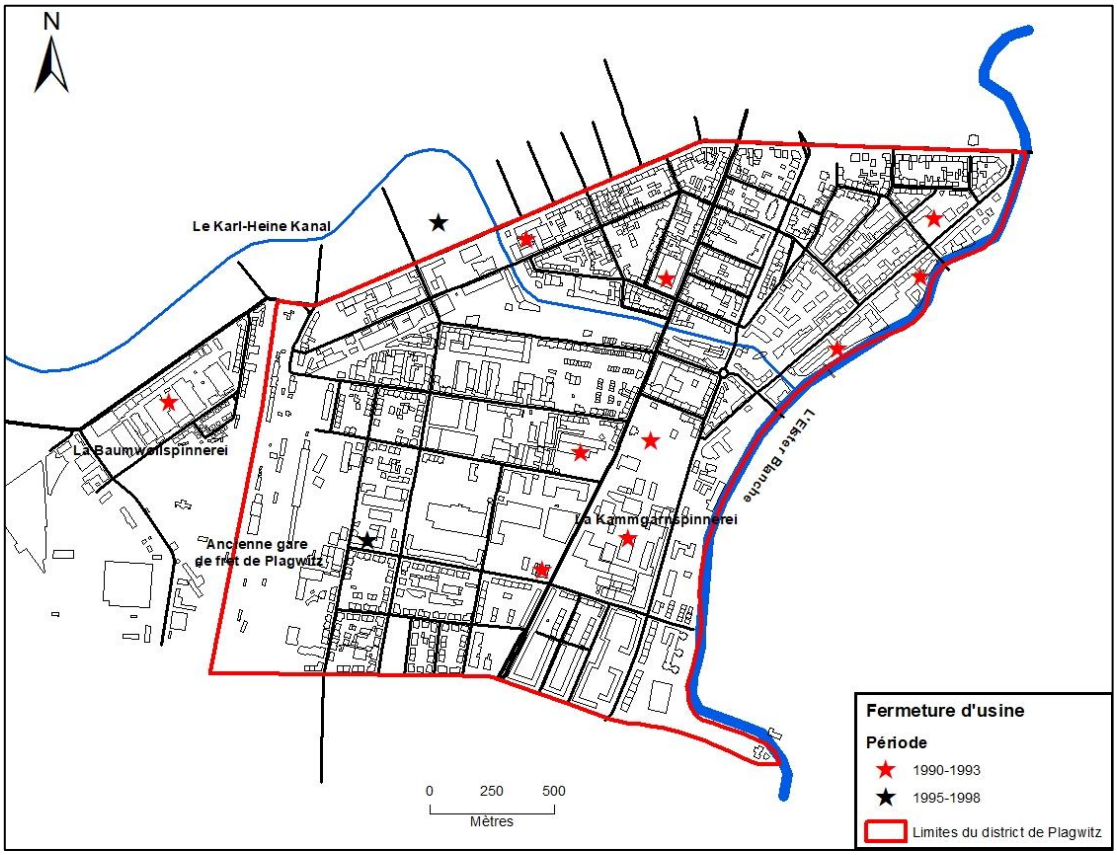
(Zielinski, 2011) est renforcée par la mise en place de la *Treuhanstalt*, un organisme chargé de la privatisation et de la gestion des anciennes propriétés d'État de la période socialiste, c'est-à-dire de l'ensemble du tissu résidentiel, commercial, industriel et agricole. Cet organisme, fondé selon une vision ordolibérale de garantie par l'État des mécanismes de l'économie de marché a pour but d'organiser le plus rapidement possible la libéralisation de l'ancienne RDA. Il possède trois missions principales : « *la première, […] était la privatisation des entreprises est-allemandes, la deuxième l'assainissement d'une partie d'entre elles afin d'améliorer les possibilités de vente, la troisième la fermeture d'entreprises dont la vétusté rendait la vente ou l'assainissement inenvisageables* » (Ibid. p. 106). Cette libéralisation rapide d'une industrie vétuste et non compétitive a entraîné la chute brutale de l'industrie est-allemande. La proportion d'actifs dans le secteur secondaire est tombée brutalement à 24,7% en 1991 et un quart des unités industrielles des nouveaux Lander (souvent les plus importantes) ont fermé en un an, entraînant la disparition d'environ 1.5 millions d'emplois (Schmidt, 2001).

La ville de Leipzig est particulièrement touchée par cette désindustrialisation, puisque près d'un site industriel sur cinq est supprimé entre 1990 et 1997, ce qui entraîne la disparition d'environ 100 000 emplois industriels (Agence nationale de l'habitat, 2008). Plagwitz fait partie des espaces les plus touchés de la ville et de la région puisqu'ici, ce sont près de 80% des entreprises qui disparaissent sur la même période, entraînant la suppression de près de 18 000 emplois (Ibid.).

On estime donc que 640 entreprises ont fermé à Plagwitz au cours des années 1990. Ces fermetures sont brutales et s'opèrent, sauf rares exceptions, entre 1990 et 1993. La carte ci-dessous fait figurer les plus importantes d'entre-elles, dont les fermetures ont eu de fortes conséquences sur l'emploi, ainsi que sur les transformations urbaines connues par le quartier dans les années 1990. Les deux fermetures les plus remarquables concernent les deux filatures, un temps les plus grandes d'Europe (Stadt Leipzig, 2010, p. 14), *Baumwollspinnerei* à l'ouest du quartier et la *Kammgarnspinnerei* à l'est. Chacune d'entre-elles employait plus de 1.600 salariés en 1989. Elles ferment dans les trois années qui suivent la réunification. Les entreprises qui ne ferment pas immédiatement et qui font l'objet de processus de modernisation voient souvent leurs activités et donc leur nombre d'emplois largement réduits. À ces usines importantes, on peut ajouter l'ensemble des petites unités économiques (d'artisanat ou de

commerces de proximité) intégrées aux ilots résidentiels qui disparaissent lors de cette période. Ce déclin brutal touche ainsi l'ensemble du tissu bâti du quartier sauf la zone sud, espace de grands ensembles pas concerné par les emprises industrielles.

Figure 25 : Principales fermetures d'usines à Plagwitz entre 1990 et 1998



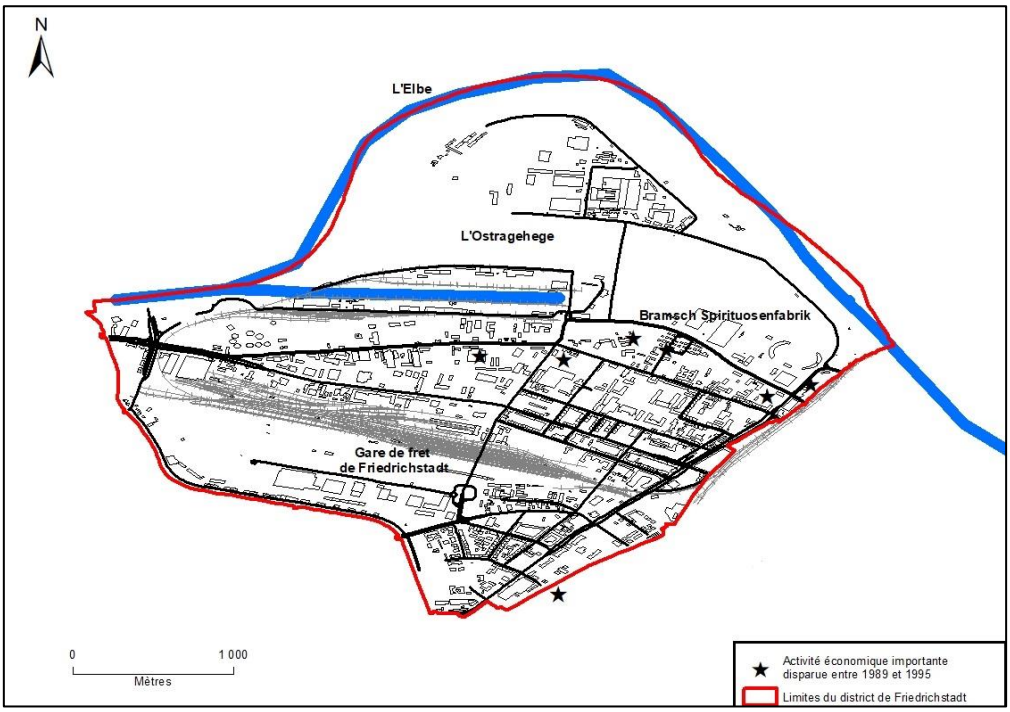
Réalisation : Antonin Girardin, 2018. Sources : Riedel, 2017 ; http://www.spinnerei.de/the-end-of-the-industrial-area-and-a-new-beginning.html

Un peu moins industrialisée que sa consœur Leipzig, Dresde a aussi connu un effondrement industriel d'importance, avec la disparition de près de 75.000 emplois industriels dans les dix ans qui suivent la réunification (Kil, 2003). Une grosse partie des usines les plus importantes est concentrée à l'est et au nord de la ville. Le quartier de Friedrichstadt connaît une industrialisation plus modeste que Plagwitz en concentrant principalement des brasseries, des verreries, des usines de produits chimiques de taille plutôt moyenne qui ne revêtent pas d'importance stratégique majeure pour l'État est-allemand. Toutefois, comme pour Plagwitz,

le quartier est irrigué par de nombreuses petites unités industrielles, intégrées à l'espace bâti, qui ferment leurs portes au début des années 1990.

Contrairement à Leipzig et au district de Plagwitz qui a fait l'objet de nombreuses études au point de devenir quasiment un modèle de l'ancien quartier industriel est-allemand en déclin (Institut für Kulturwissenschaften der Universität Leipzig, 2002 ; Bontje, 2004 ; PUCA et al, 2006 ; Agence nationale de l'habitat, 2008 ; Florentin, 2010 ; Florentin et Paddeu, 2013 ; Burdack et al, 2013 ; Riedel, 2017 ; etc.), les formes et l'intensité du déclin de Friedrichstadt n'ont guère été analysés et les statistiques sur la disparition des emplois industriels ne sont pas disponibles. On peut toutefois relever la fermeture de trois usines relativement importantes au nord du district. L'ancienne brasserie Bramsch qui produisait plus de 5 millions de bouteilles de bière par an en 1989[35], la fabrique de cigarette Yenidze au nord-est du quartier et les anciens entrepôts de construction et de réparation de tramway, au sud-est de l'ancienne brasserie.

Figure 26 : Principales fermetures d'usines à Friedrichstadt entre 1990 et 1995



Réalisation : Antonin Girardin, 2019. Sources : ; http://www.dresdner-stadtteile.de/Zentrum/Friedrichstadt

[35] http://www.dresdner-stadtteile.de/Zentrum/Friedrichstadt/Strassen_Friedrichstadt/Friedrichstrasse/Bramsch-Spirituosenfabrik/bramsch-spirituosenfabrik.html, consulté le 11 janvier 2020.

Des espaces paupérisés et en recul démographique

Si les causes et les intensités structurelles de la désindustrialisation sont différentes dans les cas industrialo-portuaires français et industriels est-allemands, les conséquences économiques et sociales locales, au début des années 2000, sont très similaires. Sur le plan démographique tout d'abord, suite à une forte diminution de l'emploi industriel, les quatre quartiers connaissent une diminution importante et continue du nombre de leurs habitants à partir du milieu des années 1980. Cette baisse démographique n'affecte pas vraiment la Presqu'île de Caen qui ne comptait qu'une quinzaine d'habitants dans les années 1960, la majeure partie d'entre eux ayant quitté le quartier suite au développement de l'industrie charbonnière dans les années 1970. Dans les trois autres quartiers, la diminution de la population est très significative. Le quartier Saint-Nicolas a connu une baisse d'environ 1.000 habitants entre le début des années 1980 et 1999 (Mialet et Jouannais, 2017), soit environ 27%. À Friedrichstadt, cette baisse est similaire et le quartier perd environ 1.507 habitants entre 1990 et 2000, soit environ 22% (Landeshaupstadt Dresden, 2002). À l'image du processus de désindustrialisation, c'est à Plagwitz que la diminution démographique est la plus importante, puisque le quartier perd environ 5.000 habitants entre 1990 et 1998 (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2016), soit plus de 38% de la population. Les deux quartiers allemands connaissent des baisses démographiques bien plus prononcées que celle des villes dans lesquelles ils se situent, malgré la crise démographique structurelle connue par les villes des nouveaux länder après la réunification (Aquatias, 2016), principalement causée par un départ massif des populations vers l'ouest en 1989/1990 (Denzer, 2001), puisque la ville de Leipzig connaît une diminution de 14,5 % de sa population entre 1990 et 1998 et celle de Dresde de 2,3 % sur cette même période.

Parallèlement, les anciens quartiers industriels connaissent des processus de paupérisation importants qui affectent les populations restées sur place et qui tendent à s'accentuer au fur et à mesure des années 2000. Ces espaces, ainsi que les quartiers résidentiels à proximité des anciens espaces productifs, sont marqués par la concentration de populations défavorisées. Ces difficultés socio-économiques se traduisent dans un certain nombre

d'indicateurs statistiques[36]. Le quartier Saint-Nicolas accuse ainsi en 1995 un taux de retard scolaire de 35 % en CM2 (Bourdeau et Rossi-Cottin, 1995, p. 155) contre environ 21 % pour l'ensemble de la France. Les districts de Plagwitz et de Friedrichstadt concentrent en 2002, respectivement 100 et 84 bénéficiaires des aides sociales allemandes pour 1000 habitants contre 55 pour 1000 à Leipzig, 32 pour 1000 à Dresde et 33 pour 1000 dans l'ensemble de L'Allemagne. Ces quatre espaces ont ainsi pour point commun une forte concentration des populations ouvrières jusqu'au milieu des années 2000 ainsi qu'une concentration élevée de chômeurs par rapport au reste des villes et aux pays auxquels ils appartiennent. En 2002, le taux de chômage à Plagwitz, s'élève ainsi à 15,3 % contre 12.9 % pour l'ensemble de la ville et 8,6 % pour l'ensemble de l'Allemagne (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2002). Cette même année le taux de chômage à Friedrichstadt est l'un des plus élevé de la ville de Dresde avec 16,4 % contre 10,9 % pour la ville (Landeshaupstadt Dresden, 2002). En 2006, le quartier Saint-Nicolas compte quant à lui un taux de chômage de 26 % contre 17,3 % pour la ville et 8, 8% pour l'ensemble de la France cette année-là (INSEE).

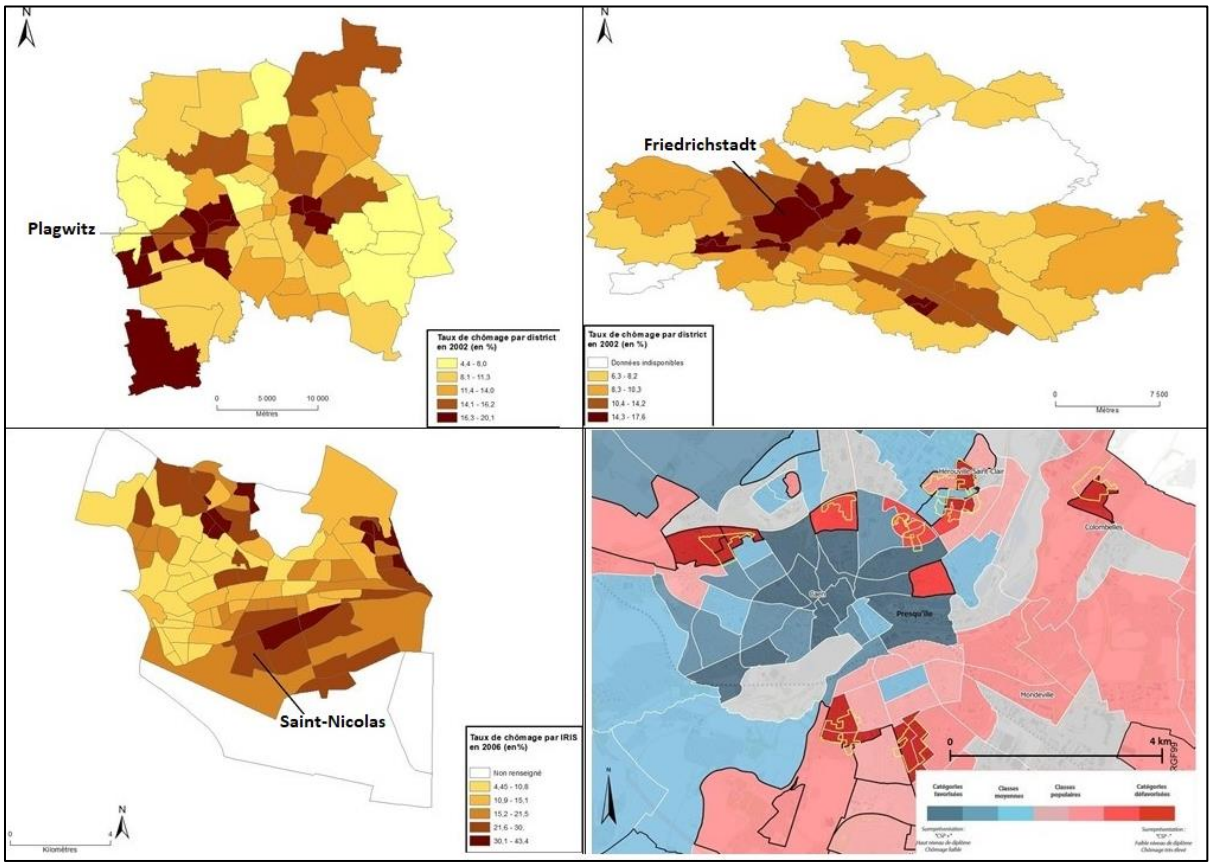
Les cartes regroupées dans la figure ci-dessous illustrent ce processus de paupérisation des anciens quartiers industriels et des espaces alentours. Dans le cas de Plagwitz et de Saint-Nicolas, les quartiers ne connaissent pas directement les taux de chômage les plus élevés de la ville en 2002 et 2006, ce qui peut sans doute s'expliquer par le fait que les programmes de régénération urbaine ont déjà commencé à la fin des années 1990 à Plagwitz et au début des années 2000 à Saint-Nicolas. Toutefois, ces quartiers sont intégrés à un environnement urbain immédiat dont la paupérisation est la conséquence directe de la désindustrialisation de ces deux quartiers. Friedriechstadt qui n'a pas connu d'intervention urbaine dans les années 1990 accuse en 2002 un taux de chômage très élevé, comparable aux districts de grands ensembles, un peu plus au sud, qui concentrent des poches de pauvreté très importante. Enfin, le découpage par IRIS ne permet pas immédiatement de saisir la situation sociale de la Presqu'île et les conséquences de sa désindustrialisation sur la composition sociale de l'agglomération caennaise. Son regroupement avec l'est du centre-ville fait ici apparaître une légère surreprésentation des classes moyennes en 1999. Mais quasiment aucun habitant ne réside sur la Presqu'île à proprement parler. Celle-ci se situe immédiatement autour de quartiers

[36] Pour La Presqu'île de Caen et le quartier Saint-Nicolas au Havre, les données statistiques à l'échelle de l'IRIS n'existent pas pour ces périodes (plus anciennes : 2006) et les statistiques, données à titre indicatif, ont dues être recomposées via des sources annexes.

relativement paupérisés, que cela soit au sud avec l'IRIS de la Gare et le nord de Mondeville, qui font apparaître une surreprésentation des catégories populaires, ou au nord avec le quartier Saint-Gilles, ancien espace ouvrier, qui est en 1999 l'un des plus pauvres de la ville de Caen, avec les espaces de grands ensembles. Ces trois quartiers matérialisent, avec la Presqu'île, la limite sociologique entre les quartiers les plus favorisés de la ville de Caen (à l'ouest) et la périphérie populaire de l'est de Caen.

La mise en relation de ces documents nous permet également de remarquer que ces quatre espaces constituent souvent des interfaces entre les espaces urbains centraux et des anciens espaces industriels fortement paupérisés dans les années 1990 et 2000. Dans les quatre cas, cette proximité avec les centres-villes et ce rôle d'interface sociologique entre ces derniers et des espaces péricentraux socialement plus dégradés servira d'argument important, voire principal, à la mise en œuvre des programmes de régénération urbaine et au fait que ces quatre quartiers aient représenté (et représentent toujours) une priorité dans le développement urbain des quatre villes. En effet, la dévalorisation économique et sociale des anciens quartiers industriels entraîne un phénomène de déprise foncière des anciennes activités économiques, que nous allons analyser maintenant, et qui représente des opportunités de valorisation foncière à proximité des centres-villes.

Figure 27 : des quartiers paupérisés à proximité des centres-villes



Cartes des taux de chômage à Leipzig (en haut à gauche) et à Dresde (en haut à droite) en 2002. En bas à gauche : carte du taux de chômage au Havre en 2006[37]. Réalisation : Antonin Girardin, 2015. En bas à droite : carte des profils sociaux par IRIS à Caen en 1999. Source : AUCAME, 2019, p. 24

4.2. Les conséquences du déclin sur les tissus urbains

Ce processus de désindustrialisation plus ou moins brutal a donc entraîné de fortes conséquences sur les paysages urbains et sociaux des quatre quartiers. Dans une large mesure, ils correspondent à certaines images d'Épinal du quartier en déprise, marqué par les friches industrielles et le bâti dégradé ainsi que par l'accumulation de nombreuses difficultés sociales pour les populations restées sur place (chômage, insécurité, etc.). Toutefois, les formes matérielles et sociales du déclin sont différentes dans nos quatre quartiers car elles sont directement issues de l'organisation urbaine et sociale de la période industrielle et des modalités de régulation de la crise industrielle. Les prochains paragraphes ont pour objectif de retracer le

[37] Statistiques les plus anciennes à cette échelle.

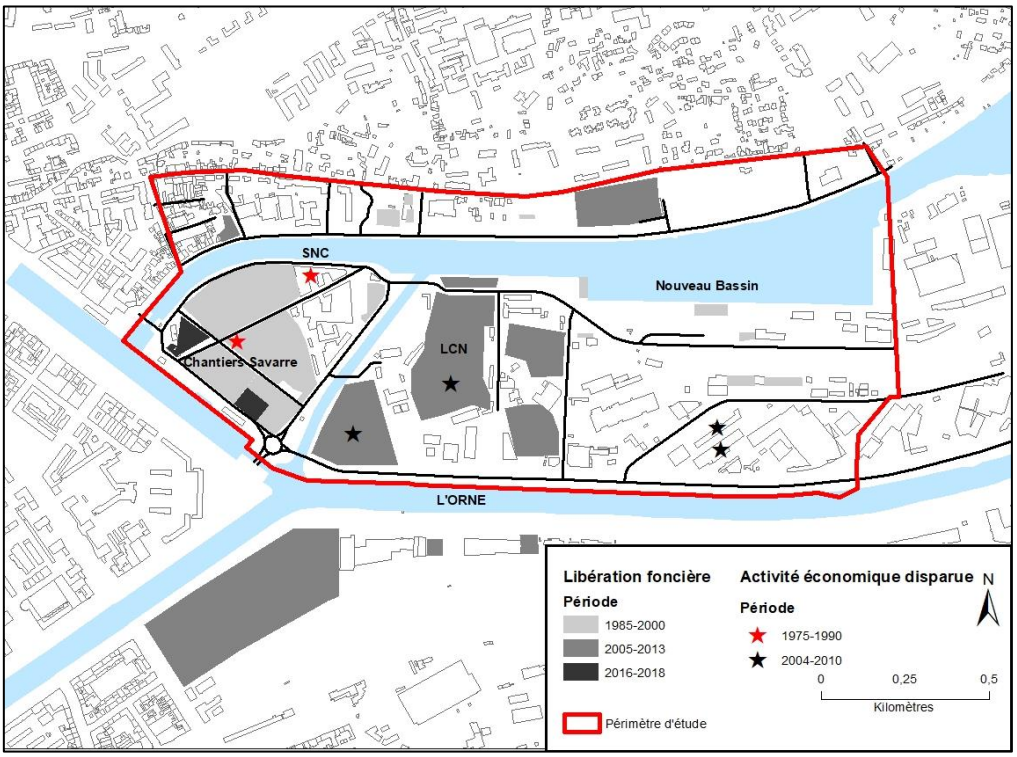
processus de dévalorisation matériel de chacun des quartiers en se concentrant sur les aspects quantitatifs puis qualitatifs (principalement paysagers) de la dégradation de l'espace conçu.

Des quartiers hors d'usages : quantification du déclin matériel

Un indicateur marquant de la dévalorisation des anciens quartiers industriels est la traduction foncière de la disparition des activités économiques qui occupaient une proportion importante de la superficie de ces quartiers. La dévalorisation se traduit par des phénomènes de déprises foncières importantes que nous proposons de quantifier via une méthode d'orthophotoanalyse diachronique de l'urbanisation des quartiers à différentes dates. Pour cela, nous avons comparé des photographies aériennes de chaque quartier sur l'ensemble de notre période d'étude (entre 1980 et aujourd'hui pour le Havre et Caen et entre 1990 et aujourd'hui pour Leipzig et Dresde) et cartographié les bâtiments disparus durant ces intervalles pour arriver à des estimations des superficies ayant connues une déprise. Cette comparaison est effectuée sur le temps long pour permettre d'isoler les périodes où le déclin est le plus important et de préciser plus finement les configurations temporelles du déclin dans les quatre cas car certains bâtiments peuvent subsister quelques années après le moment de forte intensité du déclin et être détruits plus tardivement, préfigurant le plus souvent une pression foncière due aux processus de revalorisation. Cette méthode permet d'identifier les parcelles qui ont connu une libération foncière, c'est-à-dire la destruction de tout ou partie du bâti qu'elles contenaient. Cela ne permet cependant pas d'identifier des phénomènes d'abandon du bâti. Le croisement de cette méthode avec l'identification des activités économiques disparues nous permet toutefois d'alléger ce biais.

La configuration de la déprise foncière de la Presqu'île de Caen illustre parfaitement le caractère progressif et lissé de la dévalorisation industrielle caennaise. Les temporalités, la configuration spatiale et la superficie des friches correspondent aux périodes de disparition des activités économiques, portuaires pour l'ouest du quartier et charbonnières pour le cœur de la Presqu'île.

Figure 28 : Intensité et temporalités de la déprise foncière sur la Presqu'île de Caen



Réalisation : Antonin Girardin, 2019 ; sources : série de photographies aériennes entre 1975 et 2015, https://remonterletemps.ign.fr ; Démosthène, 2013 ; relevés de terrain (2019).

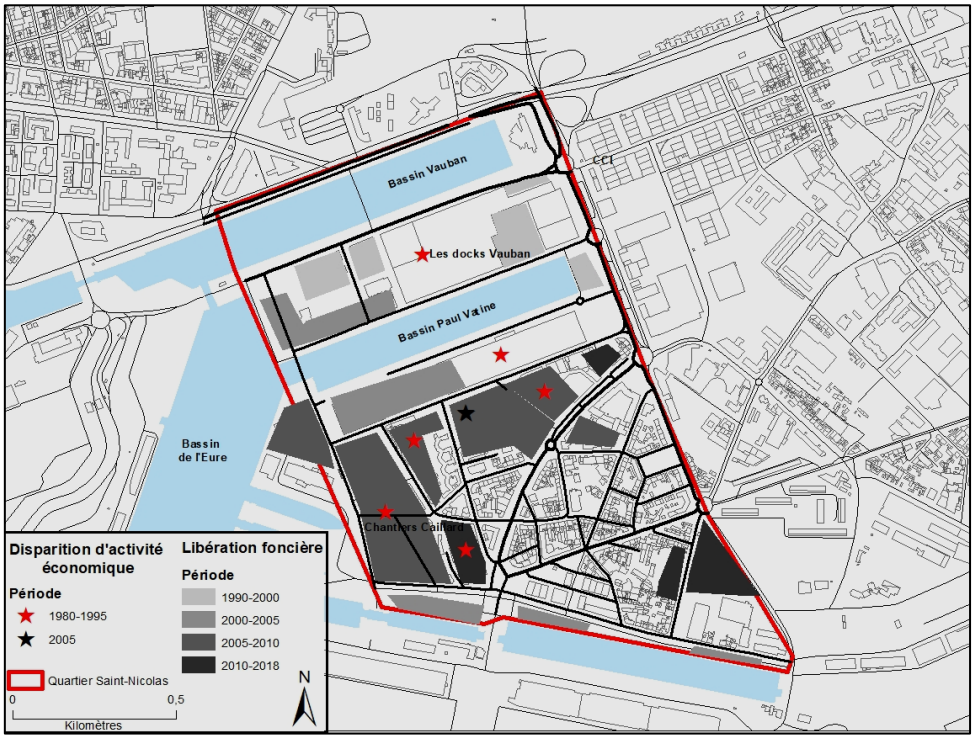
Ainsi, entre 1985 et 2000 (principale période du déclin industriel caennais), environ 6 hectares de friches industrielles se sont constitués par destruction de bâtiments (principalement les hangars et bâtiments de production des chantiers navals et de l'entreprise d'importation de bois Savare sur la pointe de la Presqu'île). On peut également ajouter au moins 0, 51 hectares liés à des abandons d'activités économiques, sans que cela donne lieu à des destructions de bâtiment, comme c'est le cas pour les locaux de la SNC. La déprise industrielle se traduit plus tardivement au cœur de la Presqu'île, puisque près de 7 hectares de friche se constituent entre 2004 et 2010 après la fermeture d'entrepôts au nord de l'Orne et la fermeture en 2008 des entrepôts de charbon LCN. Durant cette période, on constate également la formation de près de 7 hectares de friches aux alentours de la Presqu'île (sud-ouest et rive nord du canal) qui correspondent à la disparition d'activités économiques connexes et à la préparation foncière de projet de « régénération urbaine » qui verront le jour lors de la décennie 2010. Enfin, environ 0,5 hectares ont été libérés depuis 2016 sur la pointe de la Presqu'île qui correspondent à la destruction d'un ancien bâtiment industriel et à l'incendie du dernier bâtiment de l'usine Savare.

Ces deux bâtiments ont rapidement laissé la place à des projets de logements dont la construction a débuté en 2019. Ainsi, sur les 83,3 hectares environ de la partie caenaise de la Presqu'île, c'est au moins 14 hectares de bâti qui ont connu une situation de destruction et/ou d'abandon entre 1975 et 2018. En 2019, au moins 7,3 hectares sont encore en friche et sans usage. Les deux principales superficies de friches correspondent aux parcelles des anciennes entreprises Savare et LCN et ont été durablement délaissées[38]. Cela montre que la dévalorisation ne concerne pas uniquement la valeur d'usage des anciens bâtiments industriels (bien que leur destruction immédiate l'affirme également), mais aussi la valeur économique des parcelles et la valeur foncière du quartier en général. La logique de destruction du capital industriel qui a entraîné les cessations d'activités se traduit ainsi jusque dans la destruction du bâti alors qu'aucun ré-usage concret n'est encore planifié.

Dans le quartier Saint-Nicolas au Havre, le processus de libération foncière est très différent ce qui se traduit par d'autres formes matérielles que la friche industrielle non bâtie regagnée par la végétation comme ce fut le cas à Caen. En effet, la disparition des activités économiques n'entraîne pas immédiatement la destruction des anciens bâtiments sans usages. Ces derniers subsistent, laissés à l'abandon ou ponctuellement réutilisés par des activités économiques logistiques, peu exigeantes en main d'œuvre.

[38] Près de 30 ans pour Savare jusqu'à la construction de la nouvelle bibliothèque municipale et du tribunal de grande instance entre 2012 et 2015. La friche de la SNC, entreprise fermée en 200,8 est toujours sans usages aujourd'hui.

Figure 29 : Intensité et temporalités de la déprise foncière dans le quartier Saint-Nicolas au Havre



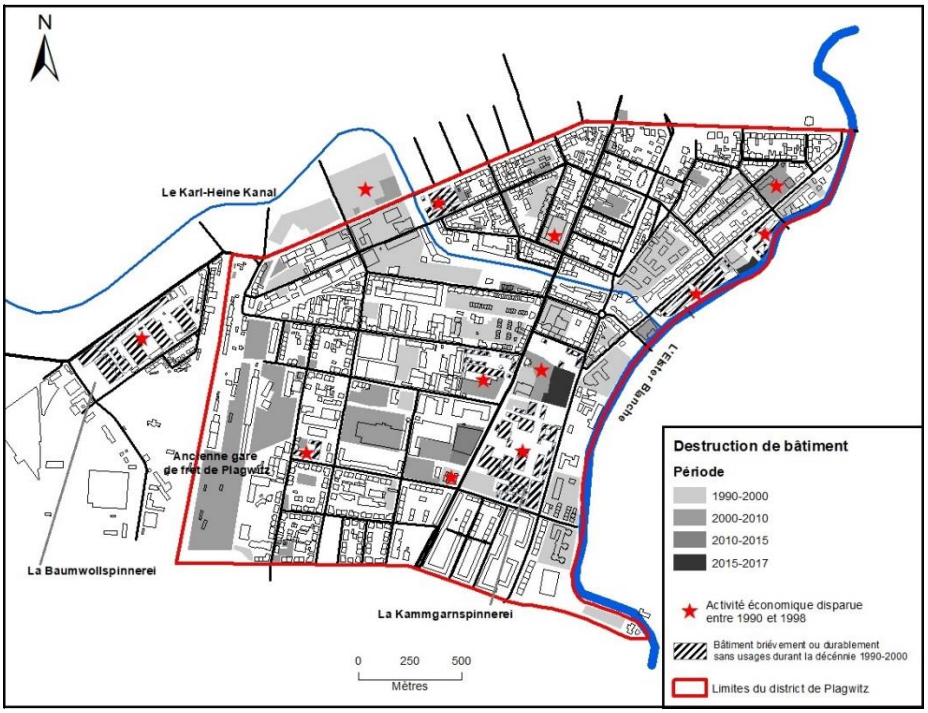
Réalisation : Antonin Girardin, 2019 ; sources : série de photographies aériennes entre 1980 et 2012, https://remonterletemps.ign.fr ; Bastide, 2006 ; relevés de terrain (2018)

Durant les années de déclin économique du quartier portuaire havrais, entre 1980 et 2000, seuls 2,93 hectares d'espaces bâtis sont détruits, principalement autour des docks Vauban au nord du quartier. Toutefois, si l'on ajoute à cette surface celle des activités économiques disparues durant cette même période (principalement la fermeture des docks Vauban en 1990 et des chantiers Caillard sur l'ensemble du tiers sud-ouest du quartier), on obtient alors 13,84 hectares de friches industrielles. Dans le cas havrais, la libération foncière a ainsi été différée et la dévalorisation industrielle s'est traduite par l'abandon des espaces de production plutôt que par leur destruction. Le début des années 2000 (entre 2000 et 2005) s'inscrit dans cette continuité et est marqué par la destruction d'environ 4,36 hectares de bâtiments portuaires autour du bassin Paul Vatine et sur la rive nord du canal au sud du quartier. La période 2005-2010 se traduit par une libération foncière importante avec 8,81 hectares de destruction supplémentaire mais qui concerne surtout des bâtiments dont l'activité avait disparue dans les années 1980 et 1990. Ces destructions ont immédiatement fait place à des projets de logements et de bureaux, dont la construction a commencé à la fin des années 2000. Dans la même logique,

2,5 hectares de bâti supplémentaire ont été détruits entre 2010 et 2018, notamment la dernière parcelle des chantiers Caillard et un ancien gymnase au sud-est du quartier. Là encore, ces destructions concernent principalement des activités disparues dans les décennies précédentes et ont directement laissé place à des projets de logements. Ainsi, le processus de libération foncière résultant de la destruction des anciens bâtiments industriels semble ici plus être un indicateur du début d'un processus de revalorisation foncière que de celui de sa dévalorisation. La longue période entre la fermeture des usines et la libération foncière suggère également une dégradation importante à la fois de la valeur d'usage du bâti et de la valeur foncière. Dans sa superficie, ce déclin industriel est plus intense que celui de la Presqu'île de Caen puisque plus de 29,5 hectares de bâti ont connu une situation de destruction ou d'abandon entre 1980 et 2018 sur les 71,3 hectares que compte le quartier. Toutefois, seuls 1,1 hectares de friche subsistent en 2018 au sud-est du quartier, qui seront bientôt l'objet d'un projet immobilier sous forme de ZAC.

Le déclin matériel du district de Plagwitz à Leipzig présente une autre configuration, qui peut apparaître hybride, car elle se traduit à la fois par la constitution de nombreux hectares de friches vierges de bâti et de nombreux hectares de friches bâties, qui témoignent à la fois d'un processus de déclin industriel plus brutal et d'une dévalorisation du bâti plus étendue dans le temps.

Figure 30 : Intensité et temporalités de la déprise foncière dans le district de Plagwitz à Leipzig



Réalisation : Antonin Girardin, 2019 ; sources : série de photographies aériennes entre 1990 et 2017, Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung ; Riedel, 2017 ; relevés de terrain (2019).

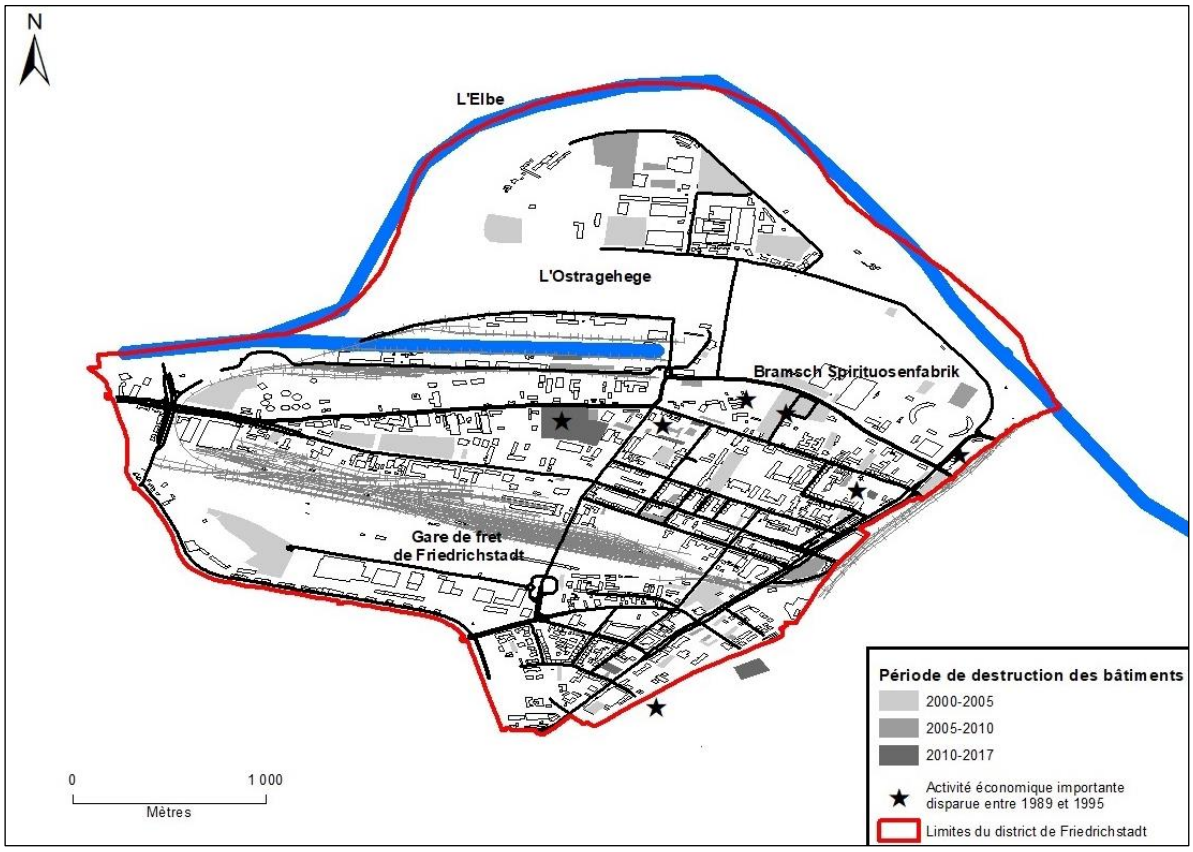
Immédiatement après la réunification, entre 1990 et 2000, le quartier de Plagwitz connaît un déclin économique et démographique très fort qui se traduit par un processus généralisé de destruction et de dégradation du bâti industriel mais aussi des immeubles résidentiels et de certains espaces publics. 25,4 hectares de bâti sont détruits dans l'ensemble du quartier sur cette période. En ajoutant la surface de certains bâtiments abandonnés durant les années 1990 et détruits ultérieurement, ce total atteint 27,8 hectares. Il faut y ajouter au moins 21,5 hectares de bâti ponctuellement ou durablement abandonnés durant cette période sans avoir fait l'objet de destructions ultérieures, ce qui donne au moins 49,3 hectares concernés par une déprise foncière durant la décennie 1990-2000. Le quartier est presque uniformément touché, bien que certaines friches remarquables se situent sur les anciennes filatures *Baumwollspinnerei* et *Kammgarnspinnerei* à l'ouest et l'est du quartier et que l'ancienne zone industrielle, au nord-ouest, est particulièrement touchée par les opérations de destruction. Seul le sud-est, un espace de grands ensembles, conserve sa structure. Entre 2000 et 2010, ce mouvement se poursuit et 17,2 hectares de bâtiments sont détruits dans l'ensemble du quartier. L'est est particulièrement concerné, notamment avec la destruction des infrastructures de

l'ancienne gare de fret. Cette période marque également le début des destructions d'immeubles d'habitations dégradés. Ce programme représente 9 opérations pour 2,3 hectares de friches supplémentaires sur cette période (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2017). Entre 2010 et 2015, le processus de libération foncière se réduit fortement, avec seulement 0,9 hectares de destruction qui concernent un grand hangar, immédiatement remplacé par une grande surface commerciale et deux immeubles dégradés. Enfin, entre 2015 et 2019, deux opérations de destructions d'anciens bâtiments industriels abandonnés, immédiatement remplacés par des projets immobiliers de grande taille (pour une surface d'environ un hectare), sont seulement à signaler. Cette analyse montre ainsi une dévalorisation massive du bâti dans l'ensemble du quartier puisque sur les 160 hectares du quartier, environ 68,4 sont concernés par un processus de destruction ou d'abandon, principalement entre les années 1990 et 2010. En 2018, 13,5 hectares sont toujours en friche, près de 30 ans après la crise industrielle. Cette dévalorisation touche majoritairement le bâti des nombreuses usines du quartier mais aussi le logement dont la dizaine d'opérations de destruction ne reflète pas l'état des immeubles anciens durant les années 1990 et le processus de vacance structurelle durant cette période[39]. L'ensemble de ces indicateurs suggère une dévalorisation de la valeur d'usage du bâti industriel et des logements ainsi que de la valeur foncière encore plus forte que pour les cas de la Presqu'île de Caen et du quartier Saint-Nicolas au Havre.

Les formes héritées de l'industrialisation déterminent fortement celles du déclin. En effet, le processus d'industrialisation des quartiers péricentraux de Dresde n'est pas aussi intense que dans les trois autres exemples et les usines, de plus petites tailles, sont disposées autour du cœur historique du quartier. Des petites unités productives sont par ailleurs insérées dans le tissu résidentiel. De ce fait, la désindustrialisation de Friedrichstadt reflète la désindustrialisation brutale de l'ancienne RDA, mais ne se caractérise pas par la formation de très grandes friches industrielles et plutôt par une perforation du tissu urbain du quartier et une déprise des surfaces industrielles situées autour.

[39] Le taux de vacance du logement est de 33% en 1990 et est encore de 27% en 2000 (Riedel, 2017 ; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2017).

Figure 31 : Intensité et temporalités de la déprise foncière dans le district de Friedrichstatdt à Dresde



Réalisation : Antonin Girardin, 2019 ; sources : série de photographies aériennes entre 2000 et 2017, https://geoviewer.sachsen.de ; http://www.dresdner-stadtteile.de/Zentrum/Friedrichstadt ; Relevés de terrain (2019).

L'absence de photographie aérienne et de séries statistiques pour les années 1990 rend impossible une description précise du processus de déclin matériel qui fait suite à la désindustrialisation. Toutefois, sur les photographies aériennes de l'années 2000, au moins deux grandes fiches industrielles existent dans le quartier pour environ 8 hectares de bâti détruit ou abandonné au nord du centre historique.

- L'ancienne *Bramsch Spirituosenfabrik* située au nord du centre historique est une ancienne usine de fabrication de bière et de spiritueux s'étendant sur deux hectares. Elle a été fermée en 1992 et laissée à l'abandon avant d'être complètement détruite en 2005.
- L'ancienne *Ostravorwerke*, d'une superficie de 5,8 hectares, est située immédiatement à l'ouest de la précédente. La dernière mention d'une activité économique sur ce site date du début des années 1990, où la zone était utilisée comme un espace de stockage.

À ces deux usines, les plus importantes du quartier, On peut également ajouter 3,2 hectares liés à la fermeture d'une usine dans la zone d'activité à l'ouest du quartier, dont le bâti sera détruit ultérieurement ainsi que 0,2 hectares pour l'usine de cigarette *Yenidze* au nord-est, fermée en 1990 et restée sans usage jusqu'au début des années 2000. Nous estimons donc à environ 11,5 hectares, la superficie au sol, des bâtiments détruits, ponctuellement ou durablement sans usage entre 1990 et 2000. Entre 2000 et 2005, environ 26,8 hectares de bâti ont été détruit. Les espaces de foire de *l'Ostragehege*, au nord du quartier sur les Rives de L'Elbe sont particulièrement touchés (7,8 hectares). Toutefois, une majeure partie de ces destructions est liée à une grande crue de l'Elbe survenue en 2002 qui a fortement touché cette partie inondable et très éloignée des dynamiques urbaines et sociales du reste du quartier. Le centre historique du quartier est cependant fortement touché par le processus de déclin matériel avec la destruction de 6,8 hectares de bâti dont 2 hectares suite à la destruction des bâtiments de l'ancienne *Bramsch Spirituosenfabrik*. Les autres surfaces concernent de petites unités industrielles et des immeubles d'habitation dégradés (7 opérations). Le mouvement de constitution de friche et de destruction de bâtiment se réduit ensuite fortement entre 2005 et 2010. 7,7 hectares de friches supplémentaires se constituent sur cette période, pour l'ensemble du district. C'est le centre historique qui est principalement concerné par des opérations de destructions d'immeubles et d'anciens bâtiment industriels (2 hectares pour 7 opérations de destruction d'immeubles). Suite à la restructuration de la foire de Dresde, l'espace des foires de *l'Ostragehege* connaît également des destructions sur 3,8 hectares. Enfin, entre 2010 et 2017 se constituent seulement 0,8 hectares de friches supplémentaires dus principalement à plusieurs petites opérations de destruction d'immeubles et de hangars industriels dans le cœur historique du district. Comme pour les trois autres villes, les parcelles ayant connu des destructions durant cette période sont immédiatement réutilisées pour des projets de logement. Au total, sur les 605 hectares de superficie du district, environ 44,8 hectares sont concernés par un processus de destruction ou d'abandon, entre 1990 et 2017. Le quartier apparaît ainsi relativement moins touché par rapport au reste de la ville. En 2007, on estimait en effet que 14% de la surface bâtie de la ville de Dresde était en friche (Wiechmann, 2007, p. 5). En 2019, environ 8,8 hectares de friches sont encore répartis dans le quartier. En plus des trois grandes usines, la dévalorisation touche principalement les petites unités industrielles insérées dans le cœur du quartier ainsi que les espaces publics fortement dégradés. Ici encore, les immeubles d'habitations sont fortement dégradés et le district connaît encore un taux de vacance de 31% en 2002. Comme pour

Plagwitz, l'ensemble de ces indicateurs suggère une très forte dévalorisation de la valeur d'usage du bâti industriel et des logements ainsi que de la valeur foncière, même si, proportionnellement, elle ne se traduit pas aussi fortement dans la disparition des surfaces bâties que dans les trois autres exemples.

Les effets de la désindustrialisation se traduisent donc par une dégradation structurelle de l'environnement bâti des quatre quartiers étudiés. Celle-ci prend principalement la forme d'un effondrement de la valeur d'usage des anciennes infrastructures économiques qui sont détruites ou abandonnées. Le caractère durable de cette absence d'usage sur les parcelles concernées (souvent entre 20 et 30 ans) marque également un effondrement de la valeur foncière des anciennes parcelles industrielles et, dans le cas de Plagwitz, Friedrichstadt et Saint-Nicolas, du bâti résidentiel. Toutefois, les formes paysagères de ce déclin se traduisent différemment selon les contextes. Dans certains cas, la disparition de la fonction économique entraîne la destruction immédiate du bâti industriel (Caen), alors que dans d'autres configurations comme au Havre, le bâti est maintenu mais laissé à l'abandon. Les cas de Dresde et de Leipzig constituent des hybrides entre ces deux extrêmes puisque la décennie 1990 a été marquée par une forte intensité des destructions de bâtiments industriels mais qu'une large partie de ce tissu a été maintenu (surtout à Leipzig). Enfin, si dans les deux cas normands, ce déclin matériel se traduit sur l'ensemble de la surface du quartier (Presqu'île), ou est circonscrit à de grandes zones sur lesquelles se situaient les anciennes activités économiques (Saint-Nicolas), la mixité fonctionnelle, entre logements et industries, qui structurait le tissu urbain des deux quartiers saxons entraîne une perforation de ces derniers. Ces traductions foncières différenciées joueront un rôle important pour comprendre les structurations paysagères et les dynamiques sociales et urbaines à l'œuvre durant les années de déclin et les processus de revalorisation.

Les paysages du déclin : entre destructions, abandons et dévalorisation fonctionnelle

Le déclin industriel a donc des conséquences durables sur la dévalorisation des quartiers, notamment dans la mesure où le processus de retrait du capital industriel entraîne des crises de valeurs dans des espaces au préalablement modelés par lui et pour lui. Ainsi, une certaine logique de conception de l'espace disparaît sans qu'une autre logique de valorisation ne s'applique immédiatement. L'espace produit par cette transition reflète alors cette absence de

référentiel de valeur. Ces logiques se trouvent particulièrement marquées dans les paysages urbains de nos quatre quartiers et illustrées par cette dualité entre destructions et abandons que nous évoquions plus haut. Ainsi le principal point commun de nos quatre quartiers est d'être marqués par la présence importante et durable de friches industrielles (dont beaucoup subsistent aujourd'hui, particulièrement à Leipzig et à Caen), bâties ou non, qui constituent l'indicateur le plus visible d'une dévalorisation économique et fonctionnelle.

Photographie 2 : Des paysages urbains marqués par la libération foncière

En haut à gauche : friche Vauban au Havre en 2016. En haut à droite : friche industrielle à l'est de Plagwitz en 2016. En bas à gauche : Friche à l'est de Friedrichstadt en 2019. En bas à droite : friche de l'ancienne usine de Charbon sur la Presqu'île de Caen en 2019. Photographies : Antonin Girardin

Photographie 3 : Les anciennes usines dégradées comme marques de la dévalorisation des quartiers

En haut à gauche : bâtiment industriel dégradés à Plagwitz en 2016. En haut à droite : Hangar désaffecté au cœur de la Presqu'île de Caen en 2019. En bas à gauche : hangar portuaire délaissé au Havre en 2008. En bas à droite : anciens bureaux de la gare de fret de Friedrichstadt, au bord de l'effondrement en 2017. Photographies : Antonin Girardin sauf pour le Havre, www.google.com/maps

Ces friches sont les premiers marqueurs d'un paysage et d'un environnement urbain profondément modifié par la disparition de l'industrie. Elles représentent une forte proportion de la superficie des quatre quartiers durant la décennie 1990-2000, souvent plus du tiers de la superficie totale. La partie ouest de la Presqu'île de Caen, à proximité du centre-ville, est même intégralement en friche durant cette période. En plus d'être les témoins de la disparition de la valeur d'usage industrielle instituée et de la valeur économique, ces parcelles en friche sont fortement polluées et ne sont pas directement ré-appropriables. Elles représentent ainsi un coût de gestion important pour les gouvernements urbains des années 1990 dont les capacités financières se réduisent suite à l'érosion des revenus liés à l'industrie. Cette pollution s'étend souvent à l'ensemble de l'environnement urbain notamment à Caen et à Leipzig où la présence d'industries lourdes, pendant plus d'un siècle (stockage de charbon sur la Presqu'île, métallurgie et filatures à Plagwitz) a entraîné de nombreux rejets toxiques qui se traduisent notamment par la pollution des eaux des canaux. Si ces friches sont toujours marqueurs d'une dé-densification de l'espace bâti, les différences entre nos quatre villes dans les phénomènes de destruction ou de maintien du bâti industriel sont aux sources de paysages spécifiques lors de la période de déclin des années 1990 et 2000. À Caen, la destruction généralisée du bâti industriel, l'absence de logements sur la pointe de la Presqu'île et le maintien d'un bâti dégradé de petite taille au cœur de celle-ci laisse un paysage marqué par des grands espaces libérés et la

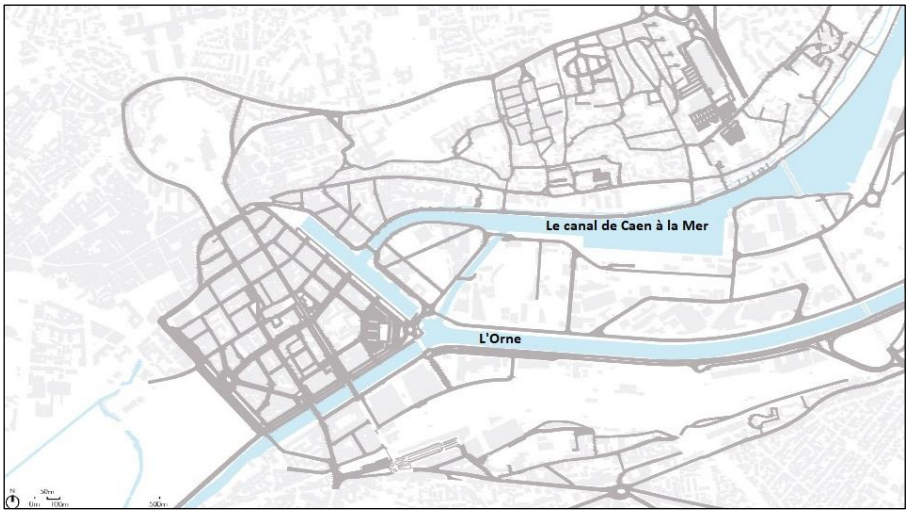
présence quasi nulle du bâti à l'exception de certains îlots industriels qui se maintiennent. Au contraire, à Saint Nicolas, le paysage est marqué par la dé-densification des espaces portuaires ainsi que de la fréquentation des bassins mais conserve, jusqu'au milieu des années 2000, la quasi-intégralité de sa trame bâtie bien que de plus en plus dégradée. À Leipzig et à Dresde, la coexistence d'immeubles résidentiels, de petites unités industrielles détruites, ainsi que de grandes usines, tantôt détruites tantôt maintenues, créée un phénomène de dé-densification du bâti important. Ce phénomène s'accentue après les premières opérations de destruction d'immeubles résidentiels au début des années 2000. Ces phénomènes créent un paysage perforé (Florentin, 2010) dans lequel des espaces bâtis côtoient des friches de tailles variables qui façonnent des interstices ou des « dents creuses » qui interrompent la trame bâtie et ouvrent le paysage. Au-delà des friches des très grandes usines qui occupent une bonne partie de l'ouest du quartier de Plagwitz, cette organisation paysagère touche l'ensemble des quartiers et est souvent visible à échelle fine, de la rue ou de l'îlot.

Les friches ne sont toutefois pas les seuls éléments visibles hérités de la disparition ou de la forte réduction de l'activité industrielle. Ces quatre quartiers ont été organisés et aménagés en fonction d'objectifs de productions industrielle durant près de 150 ans et les infrastructures urbaines héritées sont dimensionnées pour cette production, plus que pour la fonction résidentielle. Les quatre espaces accusent ainsi un déficit d'espaces publics et d'espaces de circulation piétonne. Les infrastructures de transports, routières ferroviaires, maritimes ou fluviales dimensionnées pour la logistique industrielle jouent un rôle fondamental dans l'organisation de l'espace. Les quatre cas ont pour point commun une situation d'enclavement importante par rapport au reste de la ville. Les grandes infrastructures de transport, issues de la logique de production industrielle, ont généré des limites matérielles fortes autour des quartiers et ont marqué des lignes de fractures avec les espaces alentours. Cet enclavement et cette inaccessibilité, liés aux infrastructures industrielles sont un marqueur fort de la dévalorisation fonctionnelle suite à la disparition du capital économique de la période précédente.

La Presqu'île est sans doute l'exemple le plus marquant d'un enclavement résultant de l'organisation industrielle. L'espace est en effet séparé du reste de la ville par le canal au nord et à l'ouest, l'Orne au sud et à l'est. Elle est séparée des communes environnantes par des dépôts pétroliers et un périmètre SEVESO qui génère aujourd'hui encore une grosse contrainte

d'urbanisation. Seules deux artères routières pénètrent la Presqu'ile depuis le centre-ville. Elles ne sont plus entretenues depuis les années 1990 et ne possèdent pas de trottoirs pour la circulation piétonne. Cette situation d'enclavement est identifiée par de nombreux acteurs de la production urbaine locale – architectes (MVRDV, 2013, p. 16), élus locaux (Réunion publique, 2016[40]), ou par les collaborateurs participants au projet URBACT lancé en 2016 par l'Union Européenne[41] pour la reconversion d'anciens bâtiments industriels (URBACT, 2017, p. 13) – comme l'une des difficultés majeures de la « régénération » urbaine (MVRDV, 2013) et joue encore aujourd'hui, un rôle important dans le manque de dynamiques d'appropriations de son cœur.

Figure 32 : La Presqu'île enclavée entre Orne et canal et peu reliée au reste de l'agglomération



Source : MVRDV, 2013, livre 1, pp. 16-17

Le quartier de Friedrichstadt est également marqué par l'enclavement géographique vis-à-vis du reste de la ville. Il est bordé au nord par L'Elbe et l'espace inondable de L'Ostragehege,

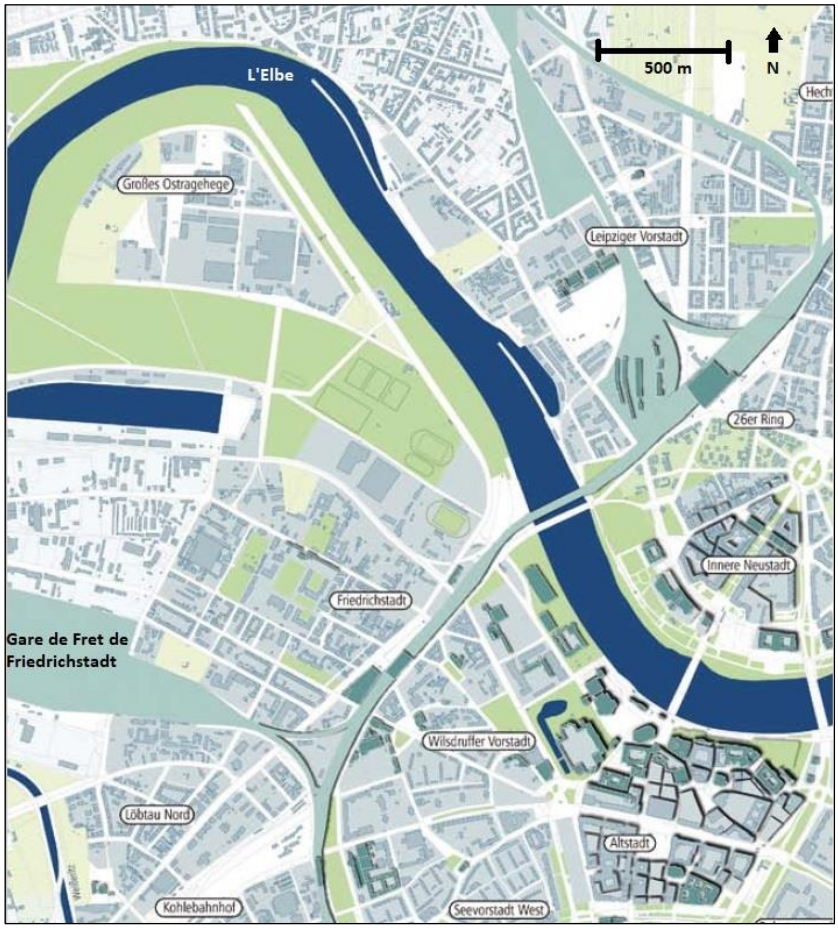
[40] Lors d'une réunion publique concernant l'avancement du projet de reconversion de la Presqu'île en juin 2016, le vice-président, chargé de la culture, à la communauté urbaine de Caen-la-Mer pointait les difficultés d'accès comme des « contraintes majeures ».

[41] Ce programme européens, URBACT, dénommé « Waking-up the sleeping Giants » est un programme de réflexion sur l'avenir des vieux bâtiments abandonnées à proximité des centre-ville européens auquel a participé la ville de Caen entre 2015 et 2018. Nous analyserons les enjeux de ce programme plus tard dans le développement. Il s'organisait autour d'« Urban Local Groups » (ULG). Ces groupes composés d'acteurs associatifs, universitaires et économiques locaux, avaient pour missions de réfléchir au devenir des espaces concernés selon une logique participative. (Voir, Partie IV).

à l'ouest par une importante zone d'activité. Plus important encore, l'immense gare de fret, dont l'activité est de plus en plus réduite, coupe le quartier en deux et y représente une limite importante. Enfin, le quartier est séparé du centre-ville par un grand pont sur lequel passe une ligne de chemin de fer, toujours très active, et un grand boulevard circulant. Là encore, alors que Friedrichstadt est un quartier à l'urbanisation antérieure à l'ère industrielle, la logique de production a transformé profondément les infrastructures du quartier contribuant à l'enclaver, marquant une séparation physique et symbolique avec le reste de l'agglomération et le centre-ville. Cette situation était au demeurant relevée par le chargé de la planification urbaine du quartier de Friedrichstadt lors d'un entretien en 2019 où il nous déclarait que *« c'est peut-être d'ailleurs le principal problème aujourd'hui, cette barrière marquée avec le centre-ville et le sud du quartier »* (entretien, 2019). Les problèmes d'enclavement posés par la proximité de l'Elbe et la rivière Weissseritz au sud-ouest sont devenus encore plus prégnants avec la grande crue de 2002 qui a entraîné l'inondation de l'ensemble du quartier et causé d'importants dégâts matériels[42] (Landeshauptstadt Dresden, 2011) qui ont contribué à renforcer la dynamique de dégradation du bâti.

[42] La ville de Dresde estime que les dégâts matériels de la crue de 2002 se sont élévés à environ 62,5 millions d'euros (Landeshauptstadt Dresden, 2011, p. 4).

Figure 33 : L'enclavement du quartier de Friedrichstadt

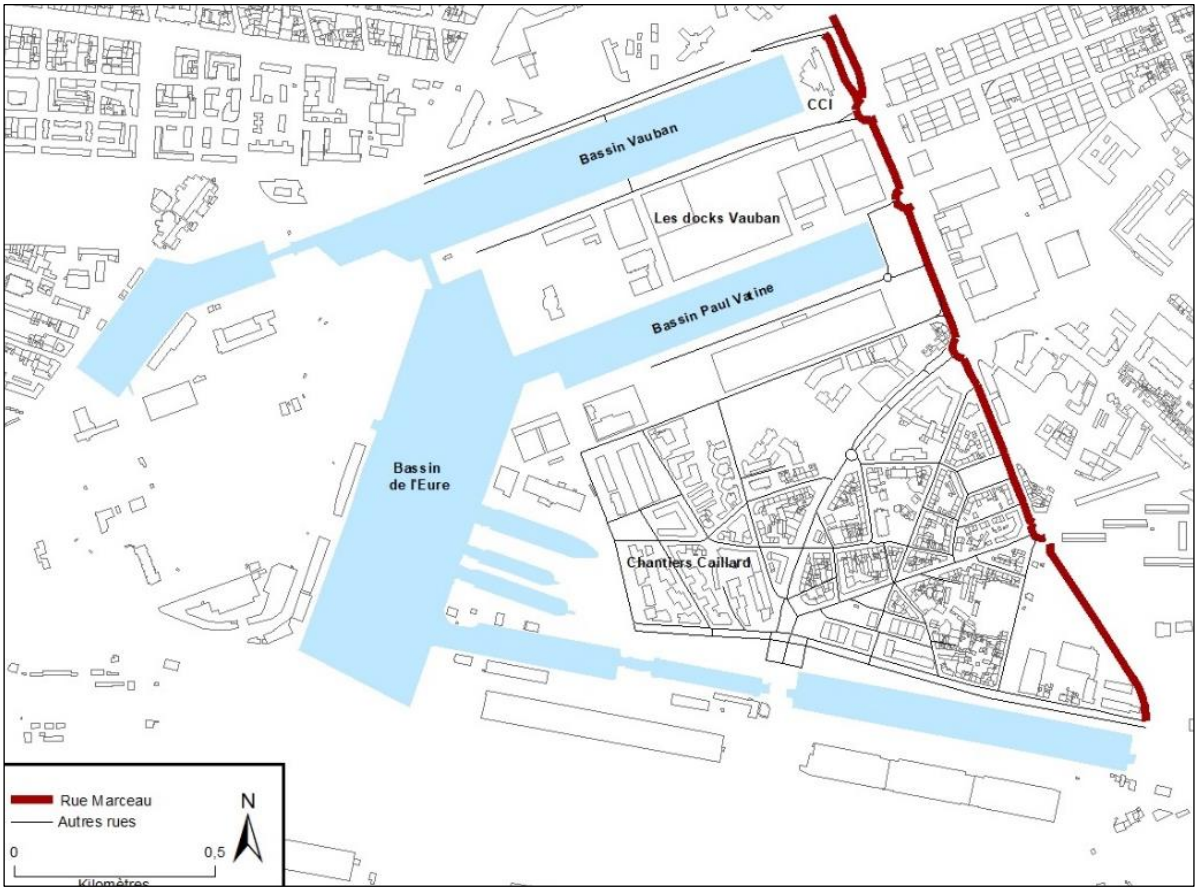


Source : Landehaupstadt Dresden, 2008, p. 16

La situation d'enclavement liée à l'emprise foncière des anciennes infrastructures industrielles et à la disposition des éléments physiques, comme les rivières et les bassins portuaires, est également notable à Saint-Nicolas et à Plagwitz. À Saint Nicolas, les bassins portuaires (bassin Vauban au nord, Bellot au sud et de L'Eure à L'ouest) sont autant de fractures physiques qui contribuent à l'enclavement du quartier et à sa séparation vis-à-vis des dynamiques urbaines du reste de la ville. De même, la trame viaire qui permet l'accès au quartier est limitée dans les années 1990 à la Rue Marceau, à L'est du quartier, qui est dimensionnée pour la circulation des poids lourds et fortement dégradées à cette période. Lors d'un entretien réalisé en 2018, le responsable du service des études urbaines de la ville du Havre nous déclarera qu'au début des processus de revalorisation, le désenclavement du quartier par la construction de nouvelles passerelles sur les bassins et de voies d'accès avait été un préalable,

exigé par les investisseurs institutionnels privés et publics, à tout réinvestissement du quartier (entretien, 2018).

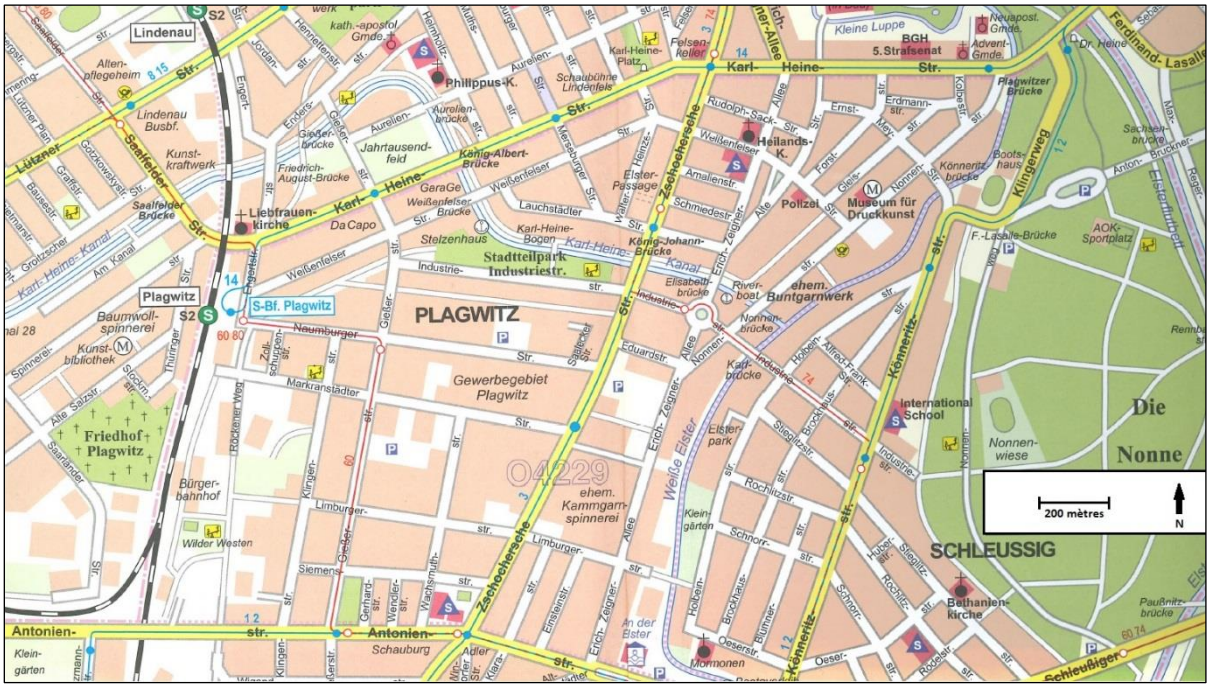
Figure 34 : L'enclavement du quartier Saint-Nicolas dans les années 1990, entre bassins portuaires et manque de voies de communication



Réalisation : Antonin Girardin, 2018

On retrouve cette structuration à Plagwitz quoique de manière moins marquée. Le quartier est séparé du reste de la ville par deux grandes artères circulantes, La Karl Heine Strasse au nord et l'Antonienstrasse au sud, ainsi que par la rivière Elster-Blanche (WeiBe Elster) à L'est et par les immenses friches ferroviaires de l'ancienne gare de fret désaffectée à l'ouest.

Figure 35 : Le quartier de Plagwitz enclavé par les grandes voies de communication héritées de l'organisation industrielle de l'espace


Lindenau
Plagwitz
S-Bf. Plagwitz
PLAGWITZ
Gewerbegebiet Plagwitz
Friedhof Plagwitz
Bürgerbahnhof
Wilder Westen
Antonien-Schauburg
Antonien-Klein-gärten
Lindenau Busbf.
Kunstkraftwerk
Baumwollspinnerei
Kunstbibliothek
Liebfrauenkirche
Da Capo
Stelzenhaus
Stadtteilpark Industriestr.
Philippus-K.
Heilands-K.
Polizei
Museum für Druckkunst
ehem. Buntgarnwerk
ehem. Kammgarnspinnerei
04229
International School
Nonnenwiese
Die Nonne
SCHLEUSSIG
Bethanienkirche
Mormonen
An der Elster
Elsterpark
Kleingärten
Elsterpassage
Felsenkeller
Karl-Heine-Platz
Schaubühne Lindenfels
Plagwitzer Brücke
F.-Lasalle-Brücke
AOK-Sportplatz
Bootshaus
Könneritzbrücke
Nonnenbrücke
Elisabethbrücke
Karlbrücke
Riverboat
Kanal
Weiße Elster
Zschochersche
Karl-Heine-Kanal
Am Kanal
Karl-Heine-Str.
Könneritzstr.
Klingerweg
Ferdinand-Lassalle-Str.
Lützner Str.
Saalfelder Str.
Heine-Str.
Karl-Heine-Allee
Zschochersche Str.
Eduardstr.
Erich-Zeigner-Allee
Industriestr.
Merseburger Str.
Naumburger Str.
Limburger Str.
Schleußiger Weg
Rochlitzer Weg
Siemens-Str.
Weißenfelser Str.
Lauchstädter Str.
Karl-Heine-Bogen
König-Albert-Brücke
König-Johann-Brücke
Jahrtausendfeld
Aurelienbrücke
Gießerbrücke
Friedrich-August-Brücke
Saalfelder Brücke
Paußnitzbrücke
Sachsenbrücke
Eisenbahnstr.
Alfred-Frank-Str.
Brockhausstr.
Rochlitzstr.
Schnorrstr.
Oeserstr.
Rückertstr.
Siegfriedstr.
Nonnenstr.
Ernst-Mey-Str.
Erdmannstr.
Rudolph-Sack-Str.
Amalienstr.
Schmiedestr.
Walter-Heinze-Str.
Gießerstr.
Gerhard-Wendler-Str.
Washingtonstr.
Adlerstr.
Ehrlichstr.
Hohlweg
Alte Salzstr.
Thüringer Str.
Spinnereistr.
Grafikstr.
Bauernstr.
Gorkowskystr.
Grolzscherstr.
Hermann-Heinzel-Str.
Jordanstr.
Engertstr.
Erlenstr.
Gerichtsstr.
Aurelienstr.
Rudolph-Sack-Str.
Ernst-Mey-Str.
Erdmannstr.
Nonnenstr.
Könneritzstr.
Industriestr.
Alfred-Frank-Str.
Brockhausstr.
Rochlitzstr.
Schnorrstr.
Oeserstr.
Rückertstr.
Siegfriedstr.
Nonnen

insalubres (Riedel, 2017) et que plus de 30 immeubles étaient au bord de l'effondrement (Stadt Leipzig, 2015a). À Friedrichstadt, les services de l'urbanisme de la ville de Dresde estimaient en 2002 que 968 logements, soit environ 23 % du parc total, étaient fortement dégradés et nécessitaient une action de réhabilitation (Landhaupstadt Dresden, 2016). Le centre du quartier Saint-Nicolas est également touché par ce phénomène de dégradation des logements si bien que dans le contrat de l'opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) signé entre l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et la ville du Havre en 2006, la proportion de logements estimée comme présentant « *des désordres de structures et nécessitant une intervention lourde* » est de 30 % (OPAH, 2006, p. 5)[43]. Pour ces trois exemples, la priorité de la régénération urbaine de la fin des années 1990 et des années 2000 concerne la réhabilitation du parc de logement grâce à des programmes de rénovation nationaux que nous analyserons ultérieurement. Malgré la grande avancée des programmes de reconversion depuis les années 1990, la dégradation du bâti est encore visible, de manière résiduelle à Saint-Nicolas et à Plagwitz, plus nettement à Friedrichstadt. La Presqu'île de Caen est restée quant à elle strictement industrielle durant tout le XX^{ème} siècle et ne connaît donc pas de dévalorisation résidentielle.

[43] L'OPAH concerne à la fois le cœur ancien du quartier Saint-Nicolas et le quartier Brindeau juste à l'est de ce dernier. 30% est le chiffre estimé pour les deux quartiers. En 2006, le quartier Saint-Nicolas avait déjà connu de nombreux programmes de réinvestissement et de réhabilitation, le chiffre de logement dégradés devait être un peu en dessous.

Photographie 4 : Dégradation des immeubles résidentiels à Leipzig, Dresde et au Havre

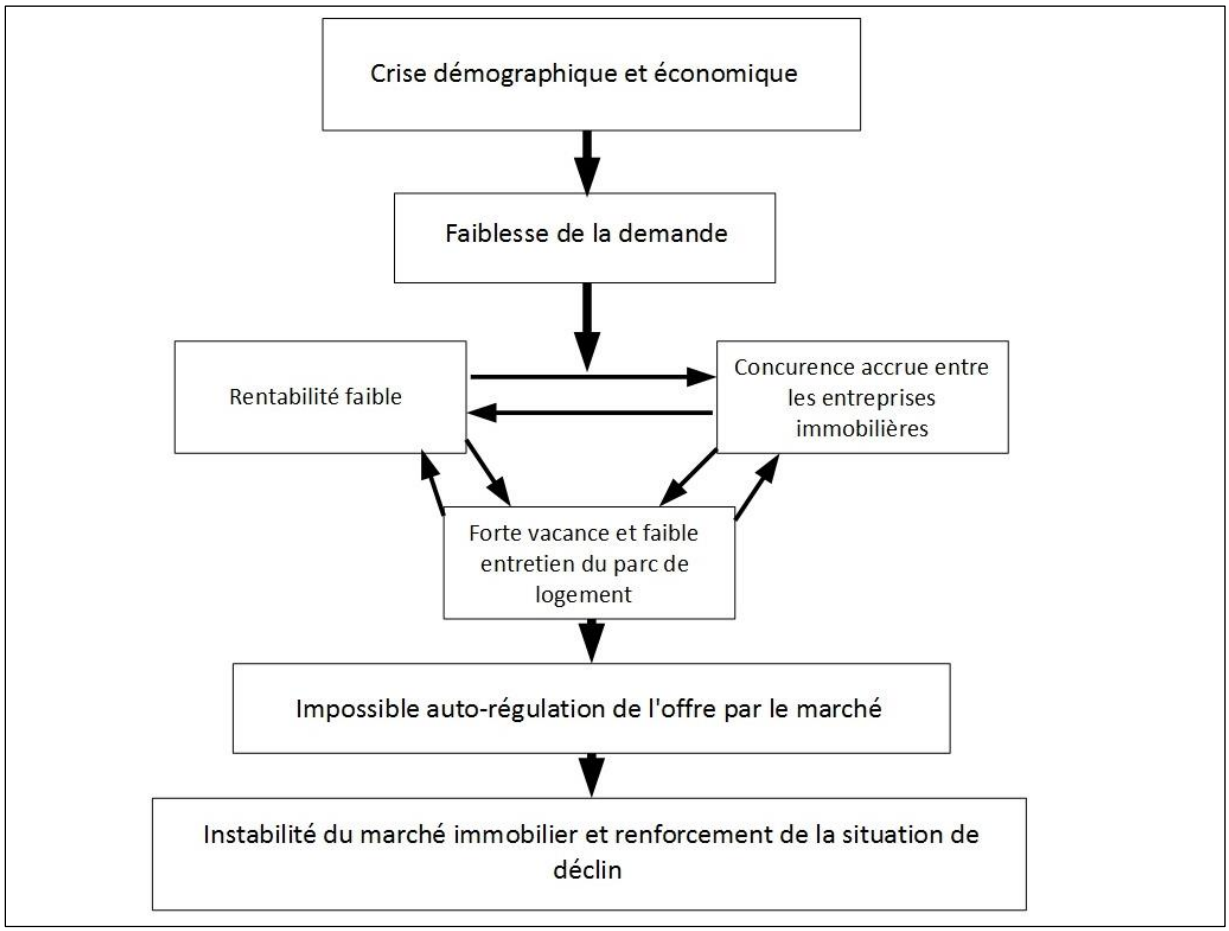
À gauche, un immeuble, typique de la période « *Gründerzeit* », dégradé mais toujours habité dans le quartier Lindenau (nord de Plagwitz) en 2015. En haut à droite, immeubles « *Gründerzeit* », abandonné et en voie d'effondrement en 2017 à Friedrichstadt. En bas à droite, un petit immeuble ouvrier dégradé à Saint-Nicolas en 2016. Photographies, Antonin Girardin.

À la fin des années 1990, Leipzig et de Dresde, comme de nombreuses villes est-allemandes, connaissent une crise importante de leur marché immobilier (Bernt, 2009). Les difficultés tiennent d'abord à l'hémorragie démographique et à la paupérisation d'une partie de la population. La disparition des emplois industriels les plus qualifiés entraîne mécaniquement le départ des populations les plus solvables et donc la baisse des potentialités de commercialisation des logements anciens, mêmes rénovés. De plus, les années 1990 se caractérisent dans les nouveaux Lander, par une augmentation de la demande d'habitat neuf et moderne en périphérie. La planification urbaine du régime socialiste avait limité ce développement en priorisant la construction de grands ensembles péricentraux fonctionnels. Ainsi, après la réunification, la disponibilité foncière dans les communes péri-urbaines est forte rendant la construction pavillonnaire peu coûteuse. Ce phénomène réduit mécaniquement l'attractivité des logements anciens péricentraux là où, en Allemagne de l'Ouest, « *l'amélioration du parc de logements anciens dans le centre urbain a été stimulée par la hausse*

des prix et la rareté des terrains à bâtir pour les nouveaux développements urbains et périurbains » (Wiest et Zischner, 2006, p. 3). Ces difficultés sont renforcées par les difficultés de régulation des dynamiques immobilières de construction de programmes neufs, qui se multiplient dans les années 1990 et par les stratégies de redéveloppement de ces deux aires urbaines dans les années 1990. En effet, dans les deux cas, la priorité de redéveloppement a été mise sur la modernisation des infrastructures de consommation. Dans les centres-villes et en périphérie sont édifiés de grands centres commerciaux, avec des capitaux publics et privés ouest-européens. Ces derniers ont pour effet de polariser les flux de population vers le centre-ville (Lang et Sophianos, 1997) et de renforcer le mouvement d'étalement urbain déjà commencé depuis 1990 (Nuissl et Rink, 2003). Ce double mouvement renforce le déclin des quartiers péricentraux comme Plagwitz et Friedrichstadt qui ne profitent pas de ces nouvelles dynamiques d'accumulation et continuent à se vider de leur population.

La dégradation ancienne des logements « *Grunderzeit* » s'allie donc avec une redéfinition des structures urbaines, la disparition industrielle et la forte baisse démographique. Elles auront pour effet de laisser, à la fin des années 1990, un marché immobilier en crise profonde. En effet, les logements neufs comme anciens, en surabondance, peinent à trouver des acheteurs dans un contexte de forte concentration de la propriété au sein de grandes compagnies immobilières (Massol, 2002) qui cherchent à louer leur stock dans un marché local encore largement composé de locataires dont la situation économique est souvent précaire (Wiest et Ziechner, 2006). Il résulte de cette situation un déséquilibre entre les stocks importants de logements possédés par les sociétés immobilières et la demande résidentielle individuelle très basse (Bernt, 2009). Ce décalage entraîne un mouvement général de baisse des prix de l'immobilier. À Plagwitz, le prix moyen du mètre carré dans le bâti ancien rénové diminue de près de 25 % entre 1998 et 2003 contre 15% pour l'ensemble de la ville Leipzig (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wählen, 2017) et de 60 % dans le bâti ancien non rénové contre 54 % pour l'ensemble de Leipzig (Ibid.). L'articulation de l'ensemble de ces phénomènes aura pour conséquence une « *contraction* [urbaine] *importante, caractérisée par un fort taux de vacance et la faiblesse des investissements privés »* (Stadt Leipzig, 2000, p. 11). Cette crise entraîne un risque de faillite des opérateurs et des coopératives immobilières à Leipzig au début des années 2000 (Stadt Leipzig, 2015a). Elle ralentit de fait les programmes de réhabilitation des logement anciens, basés sur l'investissement (certes subventionné) des propriétaires et pérennise le paysage dégradé des quartiers comme Plagwitz et Friedrichstadt durant cette période.

Figure 36 : La crise immobilière est-allemande, la difficile privatisation du marché immobilier dans un contexte de déclin



Réalisation : Antonin Girardin, 2018. Sources : Bernt, 2009 ; Girardin, 2019, p. 30

Une dévalorisation économique et fonctionnelle aux sources d'une dévalorisation sociale et symbolique

La fin du 20ème siècle se caractérise par un moment de destruction des structures économiques et urbaines des quartiers industriels étudiés. Ce moment résulte principalement de la disparition des activités économiques industrielles causée par la redéfinition des normes de compétitivité économique à une échelle mondiale et européenne. Dans les cas de la Presqu'île de Caen et du quartier Saint-Nicolas, ces disparitions résultent principalement de délocalisations inter-régionales des activités portuaires, et internationales des industries lourdes et manufacturières. Pour Plagwitz et Friedrichstadt, ce mouvement de disparition pure et simple

résulte d'un retard de productivité des usines est-allemandes par rapport à celles de l'Ouest lors de la réunification de 1990 qui n'a pas été accompagnée de mesures de régulation économique visant à sauvegarder l'économie des villes est-allemandes. Dans les deux contextes, la disparition du capital industriel (donc de la valeur économique) des quartiers fondamentalement produit par et pour lui capitaux a entraîné un processus de dévalorisation fonctionnelle de l'espace urbain, qui, devenu hors d'usages, ne fait pas l'objet d'un réinvestissement immédiat de la part des pouvoirs publics d'aménagement ou des acteurs privés. En effet, la disparition des emplois industriels et le manque de perspectives entraînent le départ de nombreux habitants de ces quartiers et la paupérisation de ceux qui restent sur place. Cette dévalorisation fonctionnelle, devenue sociale, est fortement marquée dans le paysage urbain par les friches bâties ou non, et la dégradation du bâti résidentiel. Les images de ces quartiers se dégradent ainsi rapidement car la disparition des acteurs à même de garantir la fixation spatiale des capitaux économiques et sociaux entraîne mécaniquement la réduction du capital symbolique investit dans l'espace produit par la désindustrialisation, réduction encore accentuée par le tournant de la réunification et la modification brutale du système institutionnel dans le cas est-allemand.

Conclusion. Une dévalorisation multifactorielle de l'espace conçu, fondée sur la disparition des valeurs d'usages et des valeurs économiques

Les quatre quartiers étudiés ont donc connu un phénomène de dévalorisation suite à la disparition des industries dans les années 1980 et 1990. Nous insistons ici sur le caractère processuel de ce phénomène, qui se traduit dans les temporalités de disparition des différentes formes de capitaux, donc par extension de valeur, sur lesquelles se fonde notre étude. En effet, et tautologiquement, la disparition des capitaux industriels marque un essoufflement de la valeur économique générée dans ces espaces. Loin d'être le produit d'une dévalorisation endogène de l'activité industrielle, ces mutations sont liées aux évolutions d'un référentiel de valeur global issu de l'internationalisation de l'accumulation capitaliste. Cette dévalorisation industrielle est retardée en ancienne Allemagne de l'Est qui reste en dehors de l'économie de marché jusqu'en 1990. Mais la réunification et les choix économiques et politiques d'imposition d'une intégration immédiate et peu régulée au système économique allemand et à

sa doctrine concurrentielle ordo-libérale la rendirent plus brutale qu'en France où l'économie reste largement mixte jusqu'au milieu des années 2000.

Cette disparition des capitaux industriels a pour effet direct d'entraîner une dévalorisation à la fois sociale, des quartiers et des espaces ouvriers environnants, et fonctionnelle puisque les parcelles et les infrastructures industrielles autour desquelles s'organisaient les quartiers sont désormais sans usages et les espaces résidentiels alentours, en tant que produits du souci de rationalisation fonctionnelle du capital industriel du XIX^{ème} siècle, perdent leur première raison d'être. Cette phase marque ainsi l'abandon d'une certaine rationalité productrice des espaces industriels, sans qu'une rationalité alternative ne soit immédiatement proposée. Tout au long des années 1990, les régimes urbains locaux déstructurés par les dérégulations successives, par les transferts de compétences juridiques et urbanistiques (dans les quatre villes) et par les crises budgétaires et immobilières (Leipzig, Dresde dans une moindre mesure Dresde) ou concentrés sur la valorisation du patrimoine ancien (Dresde, Le Havre, Caen) et la reconstitution d'une structure commerciale et économique centrale et périphérique (les quatre-villes), n'interviennent pas ou peu dans les anciens quartiers industriels. Ces difficultés à (voire dans le cas allemand ces choix de ne pas) atténuer ce processus de dévalorisation économique, social et fonctionnel auront pour effet de le renforcer et de l'inscrire durablement dans les paysages urbains des quatre quartiers par un processus de dégradation et de destruction généralisées du bâti qui dure, avec forte intensité, au moins jusqu'au milieu des années 2000 dans les quatre cas et qui perdure aujourd'hui dans certaines zones (Plagwitz, Friedrichstadt, Presqu'île). Ainsi, après le phénomène marqué de la crise industrielle, suit une seconde phase du processus de dévalorisation symbolique et politique, cette fois endogènement construite, qui vient d'abord acter localement la dévalorisation des espaces en question puis rechercher des solutions politiques à cette dévalorisation, formalisée à la fois comme inévitable et problématique sur le plan social, urbain et économique.

Chapitre 5. Les politiques de revalorisation urbaine vers une production de la ville par opportunités

L'intensité de la libération foncière générée par la désindustrialisation laisse ainsi de larges surfaces libres et sans usages institués à proximité des centres-villes de nos quatre villes d'étude. Toutefois, la dynamique de dévalorisation matérielle et économique se manifeste par un processus de dégradation du bâti et par l'inadéquation de l'environnement urbain à la transformation immédiate des espaces. De plus, la disparition de l'emploi industriel, qui reste peu compensé par d'autres secteurs de l'économie, occasionne l'accumulation de difficultés sociales (pauvreté, baisse démographique importante, etc.) dans et autour de ces espaces. Dès les années 1990 se pose ainsi, dans les quatre quartiers, la question de leur réurbanisation. Elle est motivée, selon les cas, à la fois par la nécessité de résoudre ces difficultés sociales et par les opportunités foncières permettant la planification de grands projets de redéveloppement urbain au moment où émerge l'enjeu de la concentration métropolitaine comme principe fort de l'organisation urbaine contemporaine (Di Méo, 2010). Alors que la phase de déclin se distingue par la faiblesse des interventions publiques d'aménagement et de conception de l'espace, la phase de revalorisation est, au contraire un moment de réinvestissement institutionnel qui se caractérise par la ré-implication des institutions d'aménagement, d'échelles diverses, dans le devenir de l'espace. Dans l'ensemble des cas, la transformation de ces quartiers révèle, voire occasionne, de profondes transformations dans les modalités et les dispositifs d'aménagement en France et en Allemagne depuis le milieu des années 1990.

Si la revalorisation urbaine implique un processus de réinvestissement institutionnel, ces derniers sont en apparence divers, à la fois selon le contexte national et local mais aussi selon les temporalités de planification et les évolutions conceptuelles des pratiques d'aménagements à l'échelle globale. Ainsi, si à Caen, au Havre et à Leipzig, émergent dès le début des années 1990, de premières idées et réflexions sur la transformation des quartiers, de nombreux aménagements sont réalisés immédiatement à Leipzig alors qu'ils sont plus épars au Havre et plus tardif à Caen. De même, les deux exemples français laissent apparaître une re-urbanisation par phases et zones clairement définies, autour d'une autorité publique de planification forte alors que les deux exemples allemands se caractérisent par une réurbanisation moins concentrée dans le temps et l'espace. L'ensemble de ces différences laisse entrevoir un

écart important dans l'organisation politique et juridique de la revalorisation entre nos quatre exemples. Pourtant, ces derniers révèlent aussi une certaine homogénéisation de l'organisation institutionnelle de la production urbaine dans la période récente autour de modalités de production urbaines plus flexibles favorisant l'implication des secteurs privés et associatifs autour d'une gouvernance et d'un urbanisme par projet dont nous analyserons les modalités différenciées.

Le présent chapitre a pour objet d'analyser les mécanismes du réinvestissement institutionnel de nos quatre quartiers. En clair, comment s'organise politiquement et juridiquement la revalorisation de ces derniers ? Quels en sont les temporalités, les modalités et les principaux acteurs ? Enfin que révèlent ces évolutions quant aux principes de conception de l'espace depuis les années 1990 ?

Dans un premier temps, nous reviendrons sur l'histoire et l'émergence des différents projets de revalorisation urbaine, montrant que ces derniers ont largement évolué et se sont souvent construits par étapes, aux grés des circonstances. Ensuite, nous nous interrogerons sur les modalités juridiques de la planification urbaine dans chacun de nos cas. Comment ont été délimités les périmètres opérationnels ? Pour quelles actions ? Selon quelles logiques d'aménagement ? Enfin, à l'échelle opérationnelle, nous analyserons les logiques des nombreux dispositifs de production urbaine[44], en apparence hétérogènes, mis en place dans nos quatre contextes afin d'interroger leur cohérence d'ensemble et leur rôle dans la construction d'une certaine norme (Foucault, 1975) de production de l'espace, à une échelle plus globale.

[44] Il faut ici entendre le terme « dispositif » au sens foucaldien, c'est-à-dire, « *un ensemble résolument hétérogène comportant des discours, des institutions, des aménagements architecturaux, des décisions réglementaires, des lois, des mesures administratives, des énoncés scientifiques, des propositions philosophiques, morales, philanthropiques, bref : du dit aussi bien que du non-dit, voilà les éléments du dispositif. Le dispositif lui-même c'est le réseau qu'on établit entre ces éléments […]. Par dispositif, j'entends une sorte – disons – de formation qui à un moment donné a eu pour fonction majeure de répondre à une urgence. Le dispositif a donc une fonction stratégique dominante…* » (Foucault, 1977, dans Agemben, 2006, p. 25).

5.1. Quoi faire dans/de ces quartiers en déclin ? La genèse des projets, entre ambitions et réalité

Dans nos espaces d'étude, la réurbanisation est envisagée dès le début des années 1990 (début des années 2000 à Dresde), par les pouvoirs publics qui définissent très clairement ces espaces comme des « territoires d'avenir » pour leurs agglomérations respectives (Raoulx, 1994 ; Bourdon et Rossi-Cottin, 1995 ; Landhaupstadt Dresden, 2004, Agence Nationale de l'Habitat, 2008). Dans trois de ces cas (Plagwitz, Saint-Nicolas et la Presqu'île), ces premières étapes du réinvestissement institutionnel prennent la forme de grands projets de moyen ou long terme qui doivent permettre la « reconquête » de ces espaces considérés comme en déclin. Dans les trois cas, ces projets, parfois peu formalisés, ont l'ambition de redéfinir un usage et un rôle clair aux quartiers, qui doivent être réinsérés dans les (voire servir de locomotive aux) dynamiques métropolitaines émergentes. Dans le même ordre d'idée, le projet, bien plus modeste de réurbanisation de Friedrichstadt vise à positionner ce quartier comme un espace résidentiel d'avant-garde et de prestige, en extension du centre-ville. Dans les faits, ces projets souvent trop ambitieux par rapport à la période et aux capacités financières et politiques des quatre communes, n'ont que très imparfaitement, voire pas du tout, été mis en œuvre. Toutefois, il est utile de revenir dessus car ils indiquent les priorités et les volontés qui ont conduit les pouvoirs locaux à réinvestir politiquement ces quartiers. De même, les raisons des échecs relatifs des premières phases de réflexion et de planification urbaine permettent de comprendre les bifurcations stratégiques qui expliquent les formes contemporaines de la revalorisation urbaine. Les premiers projets de développement de nouveaux quartiers d'affaires et de spécialisation tertiaires qui ont émergé dans les années 1990, à Leipzig et à Caen seront particulièrement analysés car ils illustrent les difficultés rencontrées par les pouvoirs publics de cette époque dans la mise en place programmatique puis dans le financement et l'organisation opérationnelle d'un renouvellement urbain optimiste et intégralement basé sur une croissance économique immédiate. Contrairement à ces deux exemples, l'écart entre la planification urbaine, imaginée dans les années 1990, et la reconversion effective du quartier Saint-Nicolas est peu important. Cette réussite est principalement due à l'organisation très en amont de la maîtrise foncière et à une forte capacité à attirer des subventions étatiques et européennes, tout en gardant un contrôle fort sur la maîtrise d'ouvrage.

Plagwitz : D'une stratégie initiale de redéveloppement économique et résidentiel intensif à la reconnaissance de la décroissance urbaine

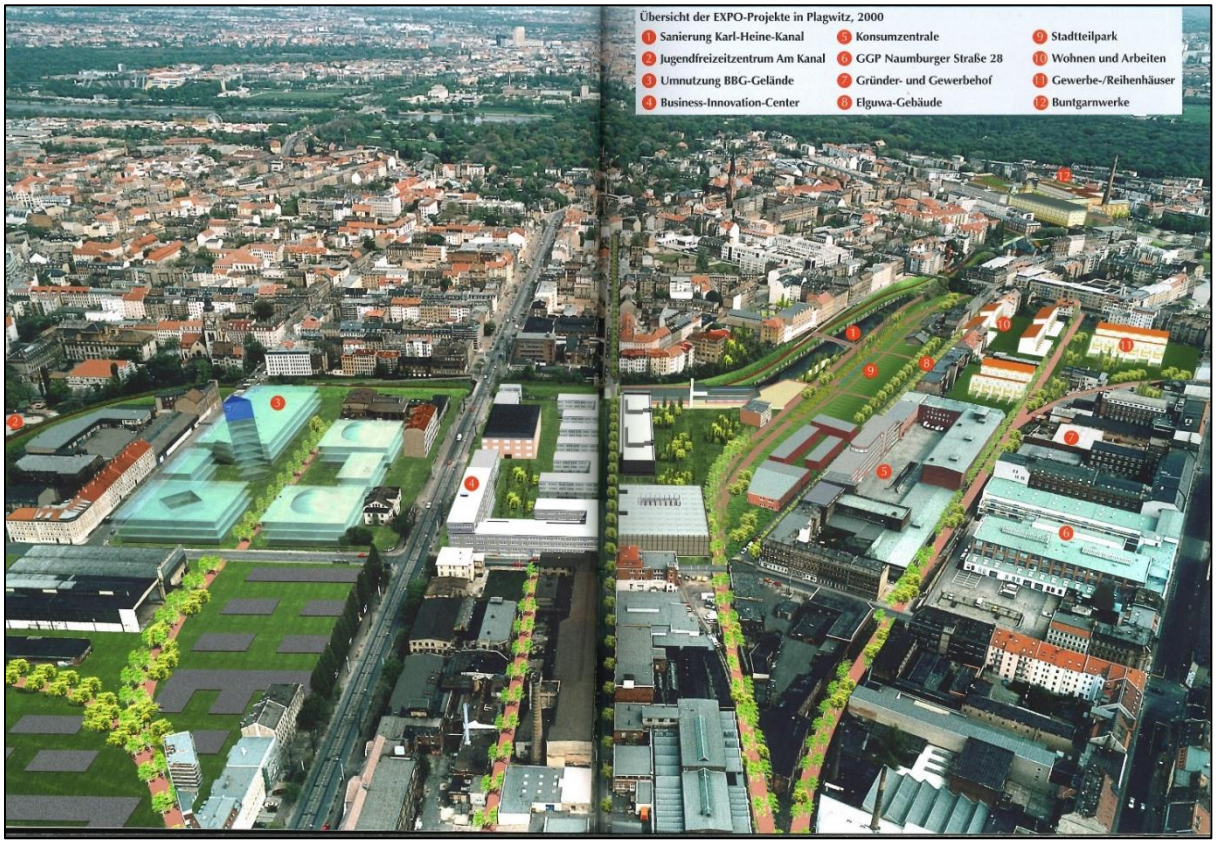
La réunification allemande déclenche une phase de renouvellement urbain intense et ambitieuse, largement irriguée par des subsides de l'état fédéral allemand, de l'Union Européenne et par des capitaux spéculatifs venus de l'Allemagne de l'Ouest (Green et al, 2017). Cette phase s'inscrit dans la lignée de la volonté du chancelier fédéral de l'époque, Helmut Kohl d'un alignement rapide de la société et de l'économie est-allemande sur celle de l'Ouest. Initiée par une volonté fédérale et une capitalisation rapide de l'ancienne RDA, cette stratégie est largement portée par des fonctionnaires, urbanistes et architectes venus d'Allemagne de l'Ouest (Bafoil, 2006). Comme nous l'avons exposé au chapitre précédent, cette stratégie concernait avant tout le renouvellement du centre-ville et des infrastructures de consommation de l'extérieur de Leipzig, mais se traduit à Plagwitz, par l'émergence d'un projet ambitieux visant à faire du quartier « *une vitrine de la mosaïque des changements de Leipzig* » (Riedel, 2017, p. 57). Ce projet, intitulé « *Plagwitz auf dem Weg ins 21. Jahrhundert* »[45], est mis en œuvre en prévision de la participation de Leipzig à l'exposition universelle de 2000 à Hanovre. Cette stratégie, menée jusqu'à la fin des années 1990, met la priorité sur l'amélioration du tissu bâti avec la construction de logements neufs, sur les reconversions « de prestige » du bâti industriel ancien et des immeubles *Gründerzeit* ainsi que sur la spécialisation tertiaire et numérique de l'économie du quartier. Après un moment d'intense destruction du bâti industriel dans les trois premières années de la décennie 1990, la municipalité fait le choix d'une conservation et d'une reconversion quasi intégrale du bâti industriel, en parallèle de la construction de programmes neufs et de l'assainissement des immeubles de logements anciens. Cette stratégie permet notamment la réinstallation de plusieurs pépinières d'entreprises dans des anciens bâtiments industriels au cœur du quartier ainsi que la construction de nombreux lofts luxueux dans des anciennes usines reconverties avec l'aide de larges subventions publiques, délivrées par la municipalité et l'État fédéral allemand. Cette double politique de construction et de reconversion a pour résultats d'améliorer considérablement l'état du bâti en baissant la proportion de logements insalubres de 75 % à 25 % entre 1995 et 2006 (Agence nationale de l'Habitat, 2008). Enfin, cette stratégie d'attractivité, principalement destinée aux entreprises, est complétée par la construction d'une promenade autour du canal, à proximité des premiers

[45] « Plagwitz sur le chemin du XXI^{ème} siècle ».

lofts afin de relier l'ensemble des nouveaux aménagements, résidentiels et économiques, prévus pour le pavillon lipsien de l'exposition universelle de 2000.

Ces politiques de grands projets traduisent un optimisme des élus locaux et des services d'urbanisme qu'illustre parfaitement le slogan mis en avant à la réunification : « *Leipzig kommt !* » - « *Leipzig arrive !* » - (Lang et Sophianos, 1997 ; Bontje, 2004). Le point culminant de cette stratégie des années 1990 sera la candidature, en 2003, à l'organisation des Jeux Olympiques d'été de 2012. Ici encore, la partie Est de Plagwitz, autour des usines reconverties en lofts, est mise en, avant comme une vitrine promotionnelle dans le marketing et le lobbying effectué par la ville en vue de cette candidature. De même, cette candidature donne lieu à des réflexions de programmation urbaine comme la transformation de l'ancien port de Lindenau, à l'ouest du quartier en immeubles résidentiels destinés à servir de village olympique. Si la ville n'a pas été retenue pour l'organisation de cet événement, le CIO pointant un déficit économique et surtout démographique (Blanchard, 2004), cette candidature a constitué un moment de mise en avant des dynamiques de transformations lipsiennes en Allemagne et certains projets, imaginés à ce moment, seront repris dans les nouveaux principes d'attractivité à l'œuvre depuis le milieu de la décennie 2010.

Figure 37 : Le plan de développement « Plagwitz en route pour le XXI^{ème} siècle » : un plan trop ambitieux qui a précipité la crise immobilière



Source : Riedel, 2017, pp. 58-59.

Cette stratégie se caractérise par une forte mobilisation opérationnelle, notamment par la construction de plusieurs grands programmes résidentiels à l'est du quartier. L'opération la plus représentative de cette volonté de faire de Plagwitz une vitrine de la renaissance de Leipzig est la reconversion de l'ancienne *Buntgarnwerk* − une des plus grandes filatures de coton du quartier − en lofts de luxe et en bureaux pour les entreprises entre 1995 et 1999. De même, de plusieurs structures d'économie numérique sont construites au nord du quartier dont un *Business Innovation Center* visant à affirmer cette nouvelle spécialisation économique. Cependant, les plus grands équipements programmés en vue de l'exposition universelle d'Hanovre et de l'éventuelle organisation des Jeux Olympiques ne seront jamais réalisés et la crise immobilière, qui entraîne une baisse considérable des investissements privés, vient mettre un terme à cette stratégie dès le début des années 2000. L'un des espaces les plus représentatifs des limites de cette stratégie est sans doute le *Jahrtausenfeld*, ou « *champ du millénaire* », une grande friche au nord du quartier, renommée ainsi pour illustrer les transformations de Plagwitz

en vue du nouveau millénaire. À la fin des années 1990, cette friche est intégralement semée de blé afin de lui conférer un usage symbolique temporaire durant la phase de planification urbaine, avant sa transformation en un grand complexe d'entreprises tertiaires. Toutefois, la crise immobilière entraînera l'annulation de ce projet d'entreprise et le blé ne germera jamais à cause de la pollution. Aujourd'hui encore, cette friche reste sans usages définis alors qu'elle marquait une priorité des plans d'urbanisation des années 1990.

Photographie 5 : Le Jahrtausenfeld au nord de Plagwitz, un symbole des difficultés structurelles de la revalorisation lipsienne

Photographie : Antonin Girardin, 2016.

Au-delà de la crise immobilière, renforcée par cette stratégie qui met en concurrence les programmes récents avec les immeubles anciens dans un contexte de baisse démographique continue, cette situation se traduit aussi par de forts effets de polarisation urbaine et sociale dans la ville et au sein du quartier. L'est de Plagwitz - au bord de la rivière Elster Blanche - est largement investi par les capitaux privés et les populations des nouvelles classes moyennes lipsiennes alors que l'ouest reste dans un état de délabrement important. Cette polarisation,

encore visible aujourd'hui, renforce l'impression de « perforation urbaine » (Florentin, 2010) caractéristique des villes en décroissance, des espaces de densité relative largement investis par les programmes de rénovations et de constructions neuves côtoyant des espaces sous appropriés, voire abandonnés. Cette typologie est marquée de façon brutale dans l'espace, cette polarisation se traduisant parfois à l'échelle de la rue.

Vers la fin des années 1990, devant l'impossibilité de ce mouvement de croissance et de capitalisation rapide à enrayer le phénomène de déclin, Leipzig est la première grande ville d'Allemagne de l'Est à reconnaître le phénomène de décroissance urbaine et à repenser un projet de développement urbain spécifique pour tenter de s'adapter et de remédier à ce contexte. La première étape est la conception, en 2000, d'un plan intégré de développement urbain, du logement et de rénovation urbaine (STEP W+S 2000) qui affirme une nouvelle stratégie de « *développement urbain orientée vers le développement local et la régénération des structures existantes* » (Stadt Leipzig, 2000, p. 11). Ce plan a pour objectif d'apporter une réponse globale aux stigmates urbains dus au contexte de décroissance, notamment au manque d'attractivité et au délitement matériel des anciens quartiers industriels, mais également à leur enclavement, sans nécessairement prioriser la réurbanisation immédiate des surfaces en friches. Sur le plan du logement, la priorité est donnée à la stabilisation et à la régulation du marché immobilier. Dans les quartiers en déclin, le plan prévoyait plusieurs interventions importantes : le renforcement des centralités de quartier, la mise à niveau des infrastructures de transport pour briser les dynamiques d'enclavement. De même, est affirmée la nécessité d'un traitement plus extensif et sur le long terme des espaces vacants et en friche, en facilitant les initiatives d'appropriations éphémères, non rentables et déconnectées des dynamiques du marché immobilier. Enfin, il affirmait la nécessité de réduction du stock de logements et de combattre la vacance non plus uniquement *via* des politiques d'attractivité mais aussi par des politiques d'adaptation de la morphologie urbaine (réduction du réseau de transport urbain, des réseaux domestiques comme l'eau et le gaz… ainsi que la suppression d'infrastructures publiques comme les écoles, les bureaux de poste, etc.) aux dynamiques démographiques et aux risques d'effondrement du marché immobilier. Cette stratégie appelée *Neue Gründerzeit* – littéralement « *nouveau temps des fondateurs* » - est initialement consacrée par le slogan « *mehr Grün, weniger Dichte* » (« *Plus vert, moins dense* ») (Stadt Leipzig, 2000), auquel est ajoutée dès 2002 la proposition « *mehr Individualität* » (« *Plus de singularité* ») (Stadt Leipzig, 2002) » (Girardin, 2019, p. 34). Contrairement à la stratégie de réurbanisation intensive des années

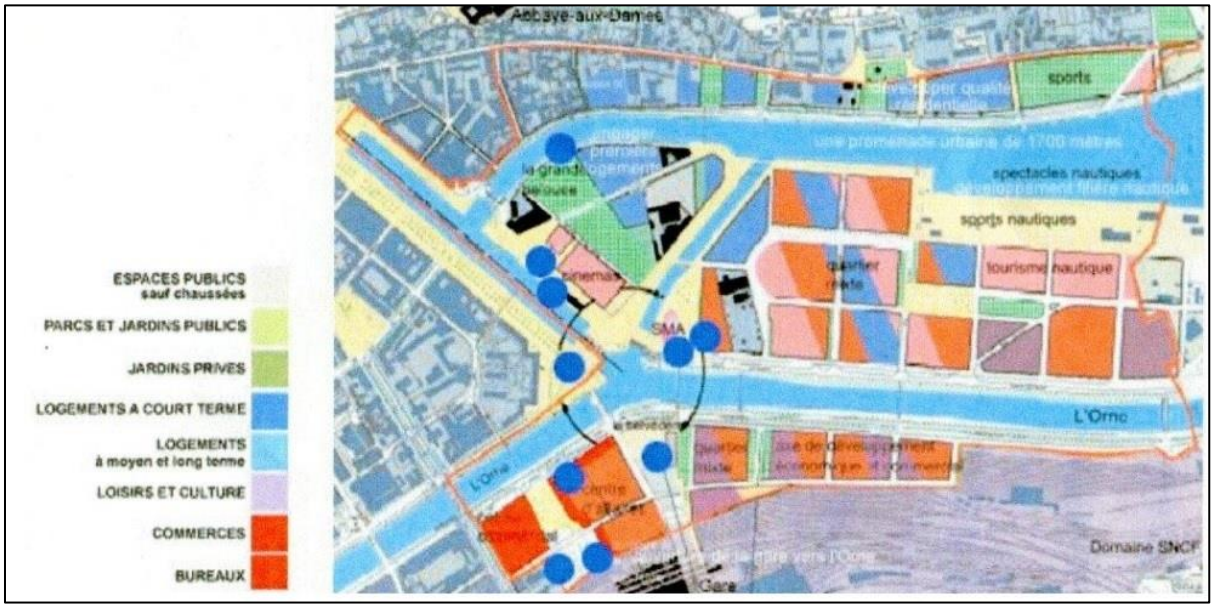
1990, celle-ci ne se base pas sur un plan prescriptif de planification urbaine, mais sur un ensemble de dispositifs très souples et modulables qui serviront de principes directeurs à la revalorisation de Plagwitz jusqu'au milieu des années 2010.

La recherche d'un projet pour la Presqu'île : une ambition métropolitaine déçue

Le déclin industriel de la Presqu'île de Caen est acté dès les années 1980 par les pouvoirs municipaux. Malgré le fait que cet espace soit encore largement approprié par des PME et certaines grandes entreprises de production jusqu'au milieu des années 2000, l'enjeu de la revalorisation et de la transformation des usages de la Presqu'île émerge au début des années 1990 avec des premiers diagnostics et la réalisation d'une série de plans de planification urbaine. Ces plans fixent un certain nombre de principes ambitieux qui seront largement repris dans la programmation urbaine ultérieure. L'enjeu principal est de faire de la Presqu'île une « *vitrine métropolitaine* » (AUCAME, 2010) qui participe à faire de Caen comme capitale régionale importante. Les principes fixés dans un cahier des charges à la fin des années 1990 prévoient déjà le développement d'un quartier en lien avec la présence de l'eau, à la fois sur le plan paysager et sur le plan des usages. L'espace doit ainsi être protégé des inondations par la construction d'un chenal entre l'Orne et le canal afin de réguler le débit de l'Orne. La programmation envisagée doit favoriser les usages en lien avec l'eau comme le développement d'activités récréatives (voile, plaisance…), d'activités touristiques (accueil de bateaux de croisière) et une spécialisation économique autour des activités nautiques. Le cœur de la Presqu'île doit devenir un espace multifonctionnel de logements, de bureaux et d'activités commerciales dans des bâtiments avec vue sur l'eau. Ces principes sont alliés à un projet de développement plus large qui vise à faire de l'espace de la gare (Sur la rive sud de l'Orne) une nouvelle centralité urbaine. En renforçant les connections entre la gare et la Presqu'île, cet ensemble est destiné à devenir un centre d'affaire important – qui regrouperait des fonctions économiques, résidentielles, commerciales et récréatives comme un cinéma multiplex, une médiathèque à vocation régionale, une salle de concert, un campus universitaire fut même un temps évoqué (Raoulx, 1994 ; Filippin, 2000) – dont la vocation est d'attirer les sièges sociaux des entreprises et les emplois métropolitains supérieurs. Cette stratégie s'allie à l'espoir de voir la construction d'une ligne ferroviaire à grande vitesse (LGV) entre Paris et Cherbourg qui ferait de Caen un hub métropolitain important à proximité de Paris (AUCAME, 2010).

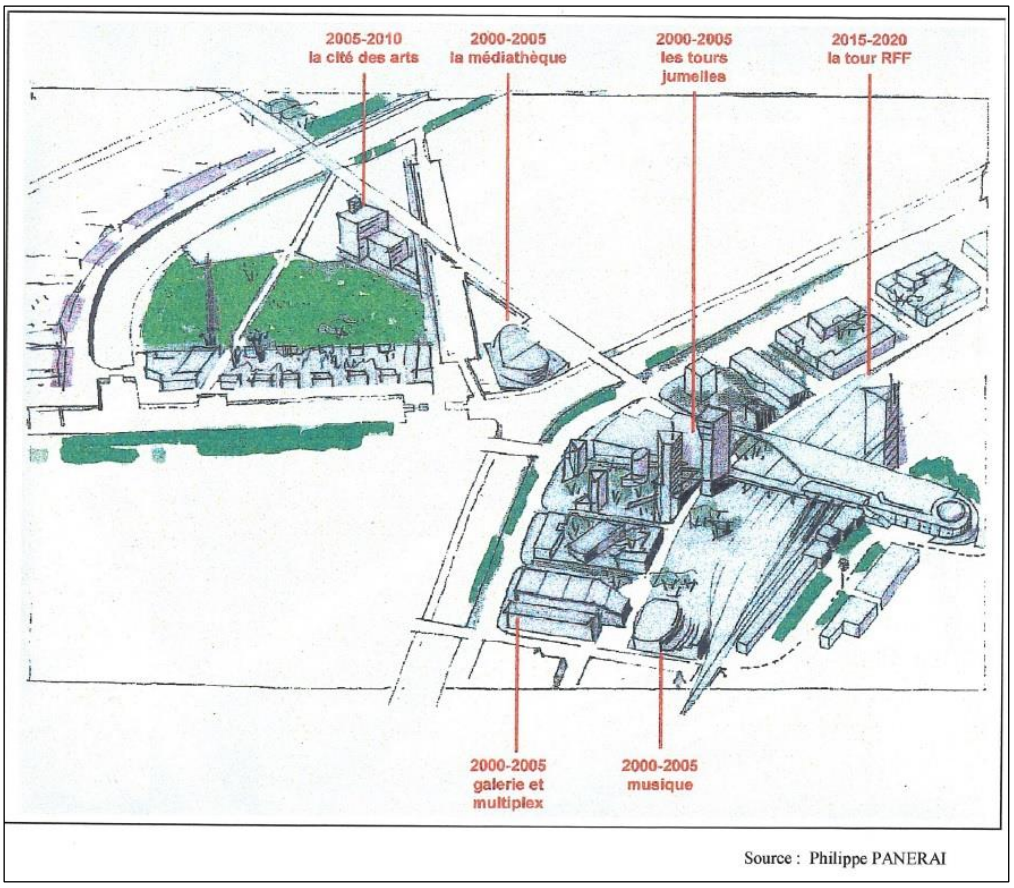
Sur la base de ces principes, un premier appel à projet est lancé en 2000 et aboutit à la formalisation par l'équipe PANERAI d'un plan très ambitieux intitulé « Presqu'île – Gare – Rive gauche de l'Orne ». Celui-ci prévoit l'installation d'une cité d'affaire nommée *Little Manhattan* dans le secteur de la Gare avec des tours de dix étages et des « tours jumelles » de 18 étages. Juste à l'est de la Gare, le secteur des Rives de l'Orne doit accueillir une grande galerie commerciale et un cinéma multiplex ainsi que des immeubles de bureaux. La pointe de la Presqu'île doit accueillir deux équipements publics importants – avec une grande médiathèque, et une citée des arts qui doit regrouper des espaces d'expositions et l'école des beaux-arts de Caen – ainsi que des petits immeubles collectifs avec jardins et une grande pelouse destinée à la fois à servir d'espace public attractif et à prévoir d'éventuelles crues (Filippin, 2000). Enfin, le cœur de la Presqu'île a vocation à accueillir des activités liées au nautisme sur la rive sud du canal et des immeubles semi-collectifs sur la rive nord de l'Orne.

Figure 38 : Le plan du projet Pannerai en 2001 : une grande partie ne sera jamais réalisée



Source : Démosthène, 2013, p. 102.

Document 1 : Le projet « Presqu'île – gare – rive gauche de l'Orne », des influences New-yorkaises dans une agglomération de moins de 300 000 habitants



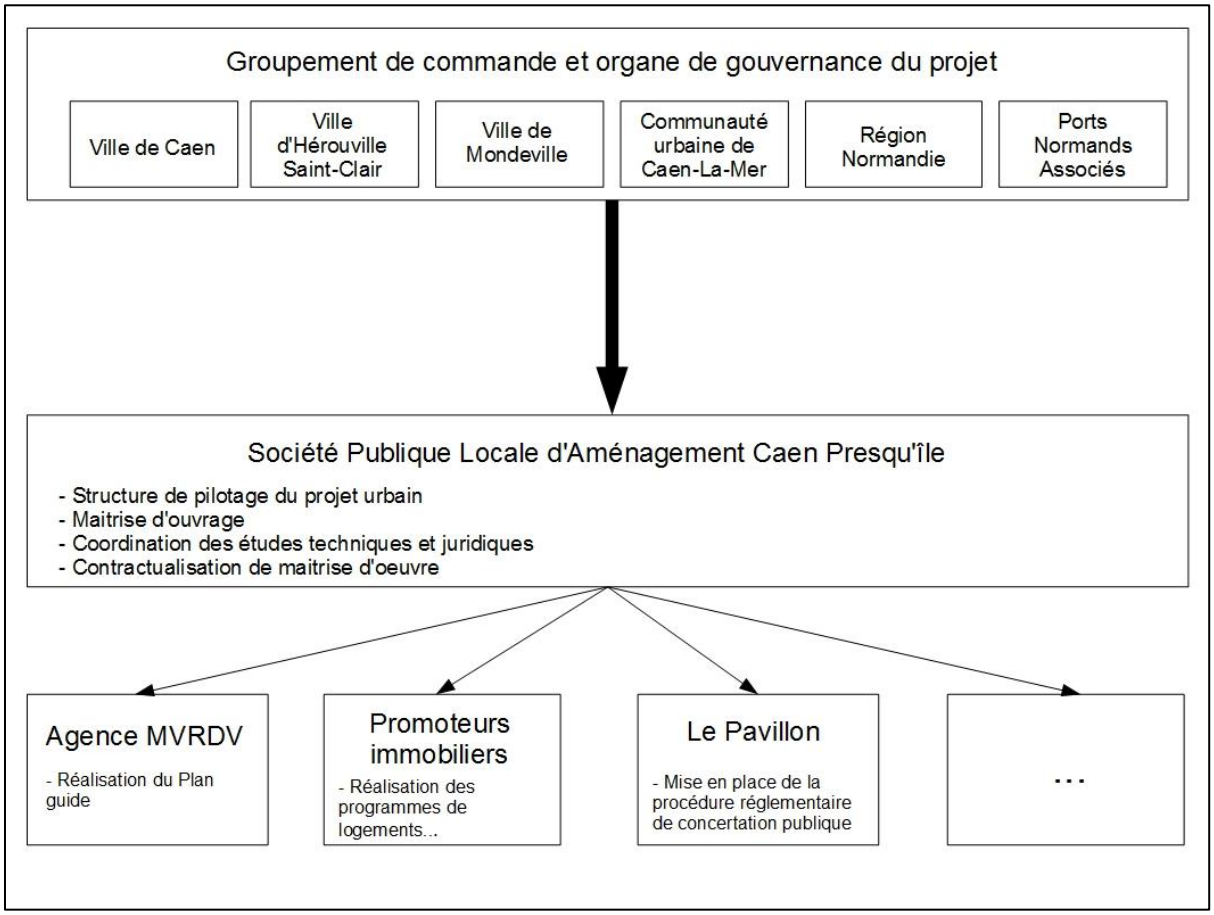
Source : Filippin, 2000, p. 140.

Comme ce fut le cas à Leipzig dans les années 1990, la ville de Caen part, au début des années 2000 sur des principes de développement urbain basés sur des modèles de grandes cités d'affaires métropolitaines qui laissent la part belle aux activités tertiaires supérieures et aux logements de standing. Toutefois, et de manière encore plus prégnante qu'à Plagwitz, ces principes sont trop ambitieux et ne correspondent ni à la taille de Caen, à sa place dans la hiérarchie urbaine, ni au contexte local de dévalorisation importante et multifactorielle de la Presqu'île et du secteur de la Gare. Enfin, comme nous le verrons, la municipalité ne dispose pas, au milieu des années 2000 de la maîtrise foncière sur la Presqu'île, dont les parcelles sont majoritairement privées, et ne peut donc organiser la phase opérationnelle de ce plan sans risquer d'occasionner un mouvement spéculatif de rétention foncière de la part des propriétaires (Démosthène, 2013). Ce plan a permis la réalisation de plusieurs aménagements (souvent

réalisés plus de 10 ans après son adoption en 2001) comme le creusement en 2003 du chenal Victor Hugo ou la réalisation du complexe commercial des Rives de l'Orne en 2013, de la grande pelouse sur la pointe de la Presqu'île, ainsi que la programmation, sur d'autres espaces que ceux prévus initialement de la salle de concert, de l'école d'art et de la médiathèque. Mais là encore, il sera définitivement abandonné à la fin des années 2000 au profit de principes de développement urbain plus souples et plus adaptés à la faiblesse des investissements privés et des moyens financiers publics. Cette ambition métropolitaine est encore affaiblie par la décision du gouvernement français et de la SNCF d'abandonner le projet de construction de la LGV Paris Normandie au début des années 2010.

La ville de Caen change donc de stratégie au début des années 2010. Faisant le diagnostic d'une coordination insuffisante des institutions publiques locales dans la phase précédente, la gouvernance du projet est restructurée afin d'intégrer les principales parties prenantes du développement de la Presqu'île. La communauté d'agglomération de Caen la Mer crée en 2010 la société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Caen Presqu'île. En plus de la communauté d'agglomération et de la ville de Caen, cette société regroupe les communes limitrophes de Mondeville et d'Hérouville Saint-Clair, sur lesquelles se prolongent la Presqu'île ainsi que la Région Basse-Normandie et le syndicat mixte Ports Normands associés (PNA) qui possède la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles classées portuaires du nouveau bassin jusqu'à la mer. Cette Société publique locale d'aménagement a pour mission de coordonner les études et les différentes phases de la maîtrise d'ouvrage du projet. La ville de Caen est majoritaire dans la constitution du capital de la société et possède la majorité des voix au conseil d'administration. Le Maire de Caen est donc le président du groupement de commande et du conseil d'administration. Cette SPLA deviendra ainsi l'organe de gouvernance chargé de la mise en œuvre du projet, à la fois sur le plan opérationnel, programmatique, mais aussi juridique et politique, par la signature des partenariats financiers, la sélection des promoteurs, etc.

Figure 39 : La SPLA Caen Presqu'île, un outil tardif d'organisation de la maîtrise d'ouvrage à Caen



Réalisation : Antonin Girardin, 2017. Sources : Délibérations du conseil communautaire de Caen la Mer (Janvier 2010 – Janvier 2018), Contrats de Mandat. SPLA Caen Presqu'ile.

Dès 2010, la SPLA lance un nouvel appel à projet pour la Presqu'île de Caen dont les principes changent légèrement par rapport au plan précédent. Si l'ambition métropolitaine demeure à un moment où se jouait une lutte pour le statut de future capitale régionale en vue de la fusion de la Basse et de la Haute-Normandie, en se fixant pour objectif d'attirer « les familles » à venir habiter sur la Presqu'île, le nouveau projet s'axe plus sur l'attractivité résidentielle que sur la construction d'un environnement économique tertiaire supérieur. De même, plus que sur la construction de nouveaux édifices remarquables, les principes affirmés par le projet se basent plus sur la création d'une nouvelle ambiance urbaine basée à la fois sur la valorisation, en fait sur l'instrumentalisation, des traces du passé industriel, maritime et portuaire, ainsi que sur la création de formes résidentielles qui concilient proximité avec le centre-ville et « qualités environnementales » comme la présence importante d'espaces

végétalisés et le développement des mobilités douces au bord de l'eau. Ce plan conserve les principes de développement des activités récréatives au bord de l'eau énoncés dans le plan précédent. Ce nouvel appel à projet de plan guide est remporté en 2013 par l'agence néerlandaise MVRDV qui est connu pour avoir réalisé, entre autres, le plan de la reconversion des espaces portuaires de Rotterdam. S'il est prescriptif en termes d'usage, prévoyant l'installation à terme de 4000 logements semi-collectif et organisés autour d'îlots de bocage urbain ainsi que de 40 000 m2 d'activités économiques, principalement liées au nautisme mais aussi des commerces et des services de proximité, ce plan guide, appelé *« la grande mosaïque »* affirme des principes d'urbanisation bien plus souples et modulables que le précédent et, nous le verrons, correspond bien souvent plus à une déclaration d'intention, utilisée à des fins marketing qu'a un document opérationnel. Toutefois, contrairement à la stratégie *Neue Gründerzeit* de Leipzig, il reste sur le présupposé d'une maîtrise d'ouvrage publique forte et d'une planification urbaine prescriptive sur le long terme. Il fixe en effet les principes de revalorisation de la Presqu'île à l'horizon 2030 voire 2050 et joue à court terme le rôle de méthode d'action pour l'organisation des phases opérationnelles.

Document 2 : Le plan guide de MVRDV pour la Presqu'île de Caen: l'urbanisation durable pour succéder au projet de cité d'affaires

Source : MVRDV, 2010, Livre 1, pp. 224-225

Saint-Nicolas : une stratégie qui a peu évoluée depuis la fin des années 1990

Contrairement aux deux autres exemples, la stratégie de redéveloppement du quartier Saint-Nicolas a assez peu évolué depuis les premières réflexions menées à partir des années 1990. Au début des années 1990, la municipalité havraise a porté un premier projet de réhabilitation du quartier des docks à travers un plan Programme d'Aménagement Concerté du Territoire Local. Celui-ci visait à favoriser l'installation d'entreprises tertiaires au bord des bassins pour compenser le déclin des activités de stockage portuaire (Bourdon et Rossi-Cottin, 1995). Toutefois, ce projet, peu prioritaire pour la ville du Havre, fut rapidement abandonné (Ibid.), une grande partie du foncier appartenant au port autonome qui souhaitait intensifier les activités de stockage et voyait d'un mauvais œil l'implantation « *d'activités plus urbaines* »

(entretien, 2016) qui restreindraient de fait ses possibilités et qui impliquaient un transfert de la maîtrise foncière à la municipalité.

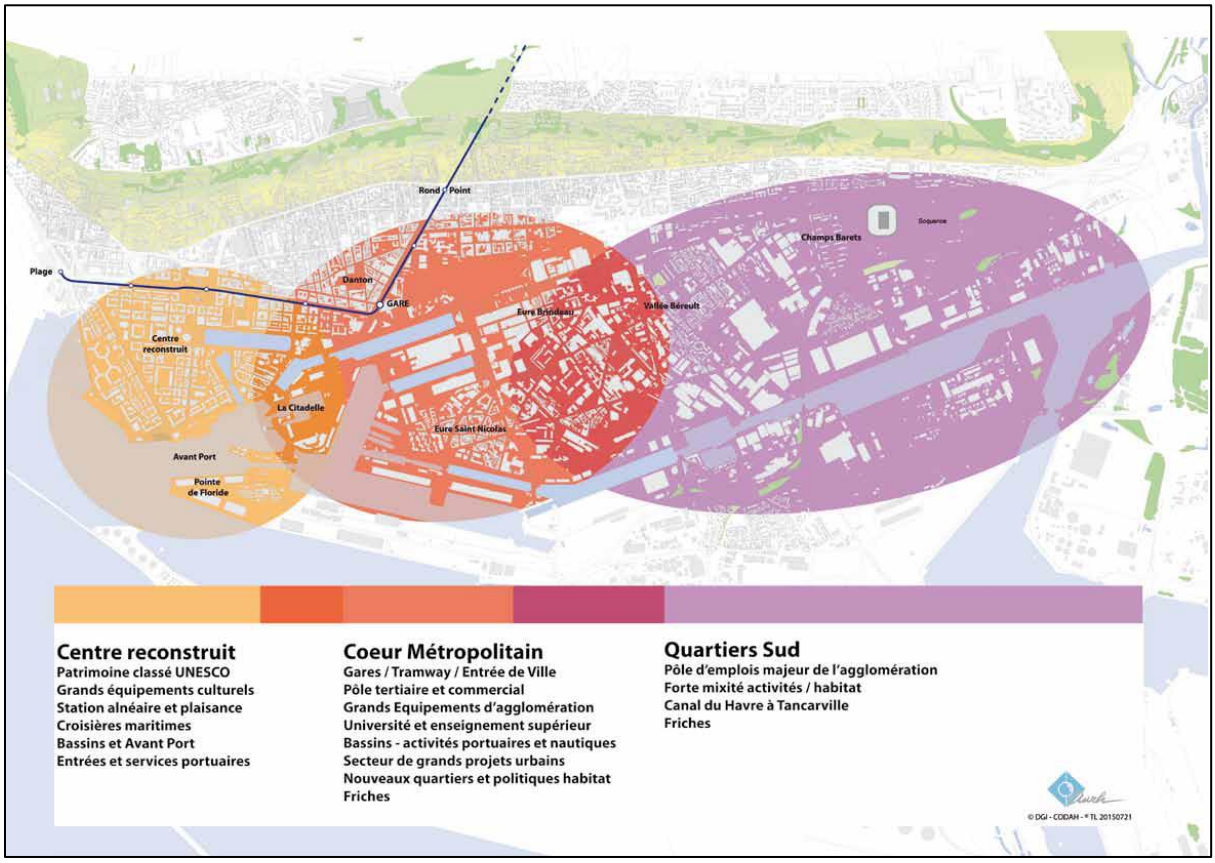
Toutefois, dès le début des années 2000 est lancé un processus de réflexion sur un réaménagement global des quartiers sud du Havre. La réalisation d'un masterplan est confiée à l'Agence d'Urbanisme de la Région du Havre (AURH) et est adopté en 2002. Ce plan prévoit la transformation des quartiers sud par l'installation de « *fonctions urbaines à forte valeur ajoutée* » (Ville du Havre, 2007, p. 108 ; ANRU, 2008, p. 6), principalement des équipements d'agglomération, de l'immobilier d'entreprise et des résidences. Cette réflexion est guidée par le fait que la revalorisation des espaces portuaires en espaces résidentiels et tertiaires est « *une rhétorique porteuse* » (entretien, 2016) à cette époque et par l'idée que la proximité des bassins est un facteur d'attractivité pour l'installation de ces activités. Le phasage et l'organisation de la phase opérationnelle de ce masterplan sont confiés à un comité de pilotage composé de la ville, du Port Autonome, de la communauté d'agglomération et de la CCI. Dans ce masterplan intitulé « *Le Havre, vision 2020* », le quartier Saint-Nicolas est un secteur d'intervention spécifique et prioritaire puisque qu'il doit devenir, à l'horizon 2020 un quartier d'extension du centre-ville grâce au développement de « *fonctions mixtes, logement, tertiaires et tertiaires supérieurs* » (Ville du Havre, 2007, p. 111) et à l'installation « *d'équipements structurants d'intérêt d'agglomération* » (Ibid., p. 112) comme un centre commercial et de loisirs, un complexe aquatique, un Centre de la Mer et du Développement Durable, un grand parc urbain, le nouveau siège de la CCI, etc. Le secteur des docks Vauban et des quais du bassin Paul Vatine sera d'ailleurs requalifié dès 2006 en zone de « *projet d'intérêt régional* » (ANRU, 2008, p. 6). Ce projet affirme déjà le quartier Saint-Nicolas comme un secteur à vocation métropolitaine dont l'enjeu est à la fois de faire l'interface entre la ville et le port, de participer au rayonnement économique et touristique du centre-ville (CODAH, 2015) et d'entraîner une dynamique de réinvestissement de l'ensemble des quartiers sud de la ville, plus éloignés du centre.

Document 3 : Image de synthèse du réaménagement prévisionnel du quartier Saint-Nicolas au début des années 2000

Source : Masterplan, *Le Havre, vision 2020*, dans Ville du Havre, PCP Project, 2007, p. 114.

Comme pour Plagwitz et pour la Presqu'île de Caen, la municipalité du Havre affirme donc d'emblée une politique ambitieuse de grands projets dont le but est de faire du quartier Saint-Nicolas une vitrine des transformations métropolitaines. Si ce caractère métropolitain reste à débattre aujourd'hui, ces grands principes d'aménagement et la stratégie qui les sous-tend n'a que très peu évolué depuis le début des années 2000. L'intégralité des aménagements planifiés par le masterplan ont été réalisés à l'exception de la grande tour du Centre de la Mer et du Développement durable, abandonnée faute de moyens. Comme nous le verrons, les ambitions d'aménagement portées par ce projet ont même été dépassées bien avant 2020, avec de nombreux autres aménagements d'équipements publics et de programmes résidentiels. Ces principes ont même été renforcés tout au long des années 2010 par les projets de ville qui, reprenant les enjeux et la direction générale du masterplan du début des années 2000, ont marqué l'intensification de cette ambition d'attractivité résidentielle et de consolidation des fonctions métropolitaines du quartier.

Document 4 : L'ambition pour le quartier Saint-Nicolas à l'horizon 2030, un quartier au cœur des dynamiques métropolitaines havraises



Source : prospective Le Havre 2030, dans CODAH, 2015, p. 29.

5.2. La maîtrise foncière : un élément de compréhension des trajectoires historiques et des formes de la réurbanisation

Les trois municipalités de Leipzig, de Caen et du Havre ont donc fait le choix stratégique d'intégrer les anciens quartiers industriels dans la construction d'un rayonnement métropolitain, à travers des projets ambitieux de quartiers tertiaires et résidentiels devant représenter une vitrine de l'attractivité des trois villes. Toutefois, nous avons vu que ces trois stratégies présentent des résultats très contrastés. La stratégie initiale caennaise a constitué un échec quasi complet, alors que celle de Leipzig a produit des résultats avec la reconversion d'un certain nombre d'espaces industriels symboliques et l'initiation d'une conversion tertiaire de l'économie du quartier mais a créé une dynamique spéculative qui a creusé le manque d'attractivité du quartier et a entraîné une crise immobilière de grande importance, obligeant à la définition d'une nouvelle stratégie moins ambitieuse et en apparence moins prestigieuse.

Dans le même temps, Dresde n'a pas mis en place de stratégie de programmation urbaine pour Friedrichstadt dans les années 1990 et n'a pas connu de crise immobilière de la même intensité au début des années 2000. De l'autre côté, la stratégie havraise, pourtant très similaire dans sa programmation à celle de Leipzig, a largement été mise en œuvre et a produit les effets escomptés, du moins en termes d'aménagement. Si ces écarts s'expliquent également par des facteurs géographiques – comme la taille des espaces à reconvertir, trop importants pour les finances d'une ville de la taille de Caen – et politiques, la reconversion urbaine étant peu envisageable dans le contexte de dérégulation financière et de transformation radicale des institutions lipsiennes, nous avons identifié un élément de différenciation fondamental dans les stratégies opérationnelles des quatre villes qui explique les capacités à transformer les plans programmatiques en aménagements concrets, et les formes prises par ces processus de réaménagement : celui de la maîtrise foncière.

La maîtrise foncière, un enjeu pour produire la ville : les cas français

Les configurations de la propriété foncière des deux quartiers portuaires de la Presqu'île de Caen et de Saint-Nicolas sont relativement similaires dans les années 1990. En effet, le caractère maritime et industriel de ces espaces se traduit par la prédominance de deux statuts de propriété. Dans les deux cas, les organismes portuaires, le Grand-Port Maritime Autonome du Havre (GMPH) et le Port d'intérêt National de Caen, à partir de 2004 Ports Normands Associés (PNA), sont alors tous deux sous tutelle de l'État et possèdent une grande partie des ressources foncières, principalement les bassins et les quais. D'autre part, les espaces intérieurs sont majoritairement possédés par des propriétaires privés qui exploitent ou exploitaient les parcelles pour des usages industriels. Toutefois, la répartition géographique de ces deux principaux statuts de propriété est très différente dans les deux cas. En effet, les principales parcelles portuaires de Saint Nicolas sont situées au nord et à L'ouest du quartier, autour des Docks Vauban et au plus proche du centre-ville alors que les parcelles privées sont situées plus à l'intérieur du quartier. Au contraire, sur la Presqu'île, les principales surfaces portuaires sont situées au cœur du quartier alors que la pointe de la Presqu'île, plus proche du centre comporte des parcelles presque intégralement privées. Dans les deux cas, les municipalités qui cherchent à maîtriser le développement urbain de ces espaces possèdent donc une maîtrise foncière très faible.

Cette situation crée une double difficulté. Elle génère d'abord des divergences stratégiques importantes entre les organismes de gestion portuaires, qui possèdent des intérêts économiques de développement de l'activité et les municipalités qui souhaitent au contraire transformer l'usage de ces quartiers pour les intégrer aux dynamiques résidentielles et commerciales des espaces péricentraux (Bourdon et Rossi-Cottin, 1995, Filippin, 2000). Dans le même temps, la présence de nombreuses parcelles privées, souvent consacrées à des activités économiques en déclin, crée des effets de spéculation de la part des propriétaires qui anticipent la revalorisation du quartier, ce qui génère potentiellement un surcoût pour la municipalité qui souhaite récupérer la maîtrise foncière (entretien en 2016 avec X. Le Coutour, ancien maire adjoint à l'urbanisme, au logement et au renouvellement urbain de la ville de Caen entre 2008 et 2014 et en 2018 avec Hervé Colette, responsable du service des études urbaines au Havre).

Malgré cette situation similaire, les deux municipalités ont eu deux stratégies très différentes de gestion de cette problématique foncière qui expliquent largement la réussite différenciée des deux plans initiaux de développement urbain depuis les années 1990. Au Havre, le GMPH tente de faire subsister une activité économique sur ses emprises foncières de Saint-Nicolas, principalement centrée sur le transport routier en attendant un contexte plus favorable au redéveloppement d'activités portuaires[46] et est, dans un premier temps, opposé aux velléités de la ville du Havre qui souhaitait récupérer ces dernières, pour y installer « *des fonctions plus urbaines* » (entretien, 2018). Cet état de fait a retardé la mise en œuvre de la reconversion du quartier pourtant imaginée dès les années 1980. Toutefois, dans le même temps, le ministère de l'enseignement supérieur était à la recherche de foncier pour l'installation d'un IUT et d'une école de logistique au Havre. Le maire de l'époque a saisi cette opportunité pour proposer le quai Frissard au nord du quartier Saint-Nicolas, à côté des Docks Vauban. Pour le responsable du service des études urbaines du Havre, cet événement a représenté une étape décisive pour les mutations futures du quartier car la demande de libération foncière venant de son autorité de tutelle, l'État, le GPMH « *ne pouvait pas vraiment refuser* » (entretien, 2018). Moyennant dédommagement du port par la ville, les deux parcelles autour des Docks Vauban ont pu être récupérées par la municipalité. Cette décision revêt aujourd'hui un

[46] Ce récit des prémices de la revalorisation du quartier Saint-Nicolas dans les années 1990 est largement issu d'un entretien réalisé en Février 2018 avec le responsable des études urbaines de la ville du Havre.

caractère pionnier pour la municipalité car elle a représenté une première victoire dans le conflit d'usages opposant la municipalité au GMPH, comme le rappelle le responsable des études urbaines : « *cela a eu pour effet de bloquer les velléités du GPMH de faire autre chose sur cet espace* ». En tant qu'institution de régulation des rapports ville/port, l'État a joué un rôle d'impulsion important dans cette phase du projet, permettant l'installation de nouveaux usages sur cet espace préalablement réservé aux activités économiques. À la suite de cette première opération, les conflits d'usages entre ville et port se sont apaisés et moyennant compensations financières ou foncières plus en amont, vers l'Estuaire de la Seine, la ville du Havre a acquis la maîtrise foncière de la grande majorité des parcelles portuaires de l'ouest et du sud du quartier. Dans un même temps, durant les années 1990, la ville a organisé la maîtrise foncière sur l'ensemble du quartier en rachetant à des entreprises souvent en faillite des grands terrains industriels comme les anciens chantiers Caillard, ou des docks au sud du quartier. Cette réappropriation publique du foncier se fait avec l'aide de l'Etablissement Public Foncier de Normandie qui aide également à la dépollution des terrains. La maîtrise foncière publique totale du quartier est donc organisée dès les années 1990, bien en amont des premiers projets officiels de planification du quartier. Cela permettra d'éviter certains comportements spéculatifs de la part des propriétaires privés et de permettre à la ville du Havre de s'assurer un total contrôle sur la maîtrise d'ouvrage des futures opérations.

La situation caennaise est contraire au cas Havrais. Même si le conflit avec le port était moins prégnant, la localisation des parcelles détenues par ce dernier était moins importante pour la municipalité et l'organisme de gestion portuaire a d'emblée été associé au processus de réflexion sur l'avenir de la Presqu'île. L'organisation de la maîtrise foncière sur les parcelles privées de la Pointe-Presqu'île notamment a été beaucoup plus problématique. En effet, d'un côté, les enjeux concernant l'avenir de la Presqu'ile et les premiers plans avaient étés rendus publics avant que la ville n'ait essayé d'organiser la maîtrise foncière de la Presqu'île. Ces temporalités, ainsi que l'ambition du projet initial de faire de la Presqu'île un quartier d'affaire métropolitain ont entraîné un renchérissement des terrains les plus proches du centre-ville presque tous exploités par l'entreprise Savare et détenus par une société immobilière norvégienne RAVA. Cette situation a rendu très difficile la maîtrise d'ouvrage publique car RAVA n'est pas vendeur et malgré des négociations entamées dès la fin des années 1990 (Filippin, 2000). La récupération d'une partie des terrains ne se fera qu'à la fin des années 2000 suite à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Pour le reste du foncier de la pointe Presqu'île, RAVA en est resté propriétaire jusqu'à la vente récente à des promoteurs

immobiliers. Une autre raison de ces difficultés à organiser la maîtrise foncière est que, contrairement aux trois autres cas d'étude, les fonctions industrielles de la Presqu'île n'ont toujours pas intégralement disparu. Certaines d'entre elle comme la Meunerie Axiane, installée sur la pointe de la Presqu'île ont bénéficié d'accords avec la municipalité pour poursuivre leurs activités de production. Le départ programmé de cette meunerie a au demeurant été repoussé à plusieurs reprises suite à des investissements de modernisation qui rendaient le montant des compensations financières et la perte d'emplois potentielle, trop élevées pour la municipalité. Ainsi, pour des raisons qui tiennent à la fois aux stratégies économiques de certains propriétaires privés et à la réticence de la municipalité à utiliser des moyens juridiques plus coercitifs comme l'expropriation, la programmation foncière des mutations de la Presqu'île de Caen a été fortement ralentie par l'absence de maîtrise foncière publique et les conflits d'usages avec les propriétaires privés, industriels ou financiers quant à l'avenir du site.

Faire la ville sans maîtrise foncière : les cas allemands

La situation initiale des deux villes est-allemandes est très différente des deux exemples français. En effet, si la question foncière joue un rôle prépondérant dans les mutations des quartiers de Plagwitz et de Friedrichstadt, le problème de sa maîtrise se pose d'une manière particulière. En effet, dans les années qui ont suivi la réunification l'enjeu politique est-allemand n'était pas d'organiser la maîtrise foncière publique, mais au contraire d'organiser la restitution de l'intégralité des possessions d'État à leurs anciens propriétaires. L'intégration immédiate de la nation Est-allemande à la RFA, a en effet entraîné un processus de transformations juridiques et politiques brutales et intégrales de l'environnement institutionnel est-allemand. Cela implique le passage, sans transitions, d'un étatisme le plus strict, où les ressources foncières appartiennent intégralement à l'État et où l'aménagement est géré par le Plan à un système d'économie de marché basé sur un régime de propriété privée presque intégrale (Massol, 2002). Cette volonté, profondément idéologique (Ibid. ; Lozac'h, 2006 ; Zielinski, 2011, etc.), de calquer sans transition le fonctionnement institutionnel des nouveaux Länder sur ceux des anciens, et même d'aller plus loin en utilisant l'Est comme un laboratoire des politiques de gestion économique et politique issues du *New public management* visant à introduire dans l'administration municipale « *des modes de coordination concurrentiels calqués sur le fonctionnement du secteur privé* » (Lozac'h, 2006, p. 282), a des conséquences profondes sur la forme des politiques de développement urbain menées à Plagwitz et à Friedrichstadt dans les années 1990 et 2000. En effet, l'un des premiers principes sur lequel se

construit la réunification allemande est la restitution impérative de la propriété immobilière et foncière aux derniers propriétaires connus, souvent plus de 50 ans auparavant, ou à leurs ayants droits. Un organisme parapublic, la Treuhandstalt est créé en 1990 pour assurer cette mission. Cet impératif juridique crée un double effet de paralysie de l'action locale. De nombreuses parcelles restent en effet gelées pendant plus de dix ans durant la recherche des anciens propriétaires (Lang et Sophianos, 1997). De même, la reconfiguration brutale des institutions locales a pour effet d'affaiblir la puissance publique (Bafoil, 2006). Mécaniquement, cela a pour effet, surtout au début des années 1990, de transférer le renouvellement urbain à une multitude d'investisseurs privés ce qui rend difficile l'édification d'une logique d'ensemble de réaménagement urbain, et encore plus sa mise en œuvre opérationnelle.

Ainsi, à Plagwitz comme à Friedrichstadt, les projets de transformation ont été mis en place avec une maîtrise foncière quasi-nulle selon un modèle dans lequel les pouvoirs municipaux jouent un rôle de prescripteur plus que de décideur et de planificateur. Dans une telle situation, la définition de concepts de développement urbains ne peut se faire sans négociations préalables avec les investisseurs privés, ni même, nous le verrons, sans subventionner ou encourager fiscalement ces propriétaires à participer à leur mise en œuvre. Ce mouvement de déconcentration de la propriété foncière et la contrainte juridique à la privatisation et à la limitation de la propriété foncière publique vient largement expliquer le manque de maîtrise d'ouvrage municipale par rapport aux deux cas français et le caractère éclaté du réaménagement des quartiers de Plagwitz et de Friedrichstadt (voir chap 6.1). Outre la généralisation de la logique de partenariat public-privé, y compris dans les grands programmes de subvention d'échelle nationale ou européenne, sur lesquels nous reviendrons dans les prochains sous-chapitres, plusieurs exemples viennent illustrer cet état de fait, du début des années 1990. À Leipzig, le mouvement de privatisation du foncier résidentiel et industriel a entraîné la restitution de la ressource foncière à des propriétaires très nombreux qui avaient souvent quitté la ville depuis de longues années et qui, n'habitant pas sur place, n'avaient pas d'intérêts spécifiques au redéveloppement du quartier. Cette situation a conduit nombre d'entre eux à revendre rapidement les parcelles ou les logements à des fonds d'investissement ouest-allemands voire internationaux qui ont constitué des stocks de fonciers dans l'ensemble des nouveaux Lander et dont les logiques financières de long terme ont empêché la réutilisation

rapide de nombreuses surfaces[47], principalement des surfaces en friche, accentuant les temps de veille de ces dernières, tout en rendant difficile, voire impossible, la reprise en main de leur développement par la puissance publique ou en contraignant leur développement à des logiques élitaires de rentabilité à court terme comme ce fut par exemple le cas pour la *Buntgarwerke*, reconvertie en lofts par un grand consortium immobilier de Hambourg. Sur le plan du logement, ce mouvement de revente a entraîné une concentration de la propriété immobilière au sein d'un nombre restreint de sociétés qui ont acquis une influence locale très forte jusqu'au début des années 2000, et dont les logiques de rentabilité ont accentué la crise immobilière de la fin de la décennie 1990. De même, après la redéfinition stratégique du début des années 2000, la majeure partie des mesures prises pour accompagner le processus de décroissance urbaine comme la transformation temporaire d'espaces en friche en espaces publics ou en espaces appropriés par des structures associatives ou artistiques (voir chap. 6.2), sont également basées sur le volontariat de la part des propriétaires privés qui sont encouragés par la municipalité à signer ce type de contrat.

Un autre exemple plus récent mais qui illustre encore plus fortement les difficultés à concrétiser les concepts d'aménagement trop planifiés est l'impossibilité de la mise en œuvre du *Bebauugsplan* de la Schäferstrasse à Friedrichstadt. Le *Bebauugsplan* est un instrument juridique prescriptif, à visée opérationnelle, qui fixe des règles concernant l'urbanisation d'un espace restreint (souvent à l'échelle d'un ilot ou d'une rue) en vue de la réalisation d'un projet urbain (Rossi, 2009). En principe, celui-ci contraint toute intervention privée à respecter l'esprit du projet municipal. Toutefois, cette contrainte ne s'applique que pour trois ans après la promulgation du document et doit ensuite être prolongée en cas de nécessité. Le *Bebauugsplan* de la Schäferstrasse est promulgué dès 2004 par la municipalité de Dresde. Il prévoit notamment la transformation de plusieurs parcelles en friche, au bord de la rue Schäfer, en allée piétonne bordée d'arbre, dans le but de valoriser des futurs programmes résidentiels. Toutefois, la mairie n'est pas propriétaire de ces parcelles qui appartiennent à une dizaine de propriétaire différents, ce qui pose une difficulté dans la mise en place de projet. Cette dernière est soulignée à de

[47] Les exemples sont nombreux, principalement à Plagwitz. Citons par exemple ici le cas de la Westwerk, une ancienne usine au nord du quartier, rachetée en 2007 par un consortium immobilier munichois sans qu'aucun concept d'utilisation ne soit défini (Leipzig Internet Zeitung, 22/01/2017). Une grande friche à l'ouest du quartier, aujourd'hui appelée le *Wagenburgen* (« Village des voitures ») car elle est occupée illégalement depuis plus de dix ans par un village de caravane, aurait également été achetée, au milieu des années 1990 par un grand fond de pension américain (entretien avec l'architecte des lofts de l'ancienne gare de fret, juste en face de la friche, en 2016), information que nous n'avons pas pu vérifier.

nombreuses reprises lors de notre entretien en 2019 avec le chargé de la planification urbaine du quartier de Friedrichstadt qui confirme que ce dossier est au point mort depuis 2004 : *« Nous devons discuter et négocier avec les propriétaires privés, sans eux on ne peut rien faire »*. Or, plusieurs d'entre eux ne souhaitent pas libérer leurs parcelles ou essayent de vendre à des prix trop importants. Au vu de dispositifs juridiques en défaveur de la puissance publique, qui ne permettent pas l'expropriation et qui prévoient un droit de préemption très limité (Rossi, 2009), ce type de situation est largement favorable aux acteurs privés dont la liberté de propriété ne peut être atteinte par la puissance publique contrainte par la doctrine ordolibérale (Foucault, 2004). Cette situation du projet de la Schäferstrasse, présentée par notre enquêté comme *« une mesure très importante pour le futur du quartier qui a de moins en moins de chance de se faire »*, illustre parfaitement les conséquences du caractère anti-planificateur et très libéral de l'environnement politique allemand, poussé ici à son paroxysme par le caractère soudain et brutal de la concentration foncière après la réunification.

Une opposition à nuancer par l'analyse des dispositifs concrets de production urbaine

Au-delà des contenus programmatiques, dont nous avons vu qu'ils se structuraient sur des bases mercantiles similaires, dans la lignée du mouvement de transformation tertiaire de l'économie et de promotion de l'économie de marché consécutif à la première phase du néolibéralisme des années 1980/1990, l'organisation politique du réinvestissement de nos quatre espaces laisse donc ici apparaître d'emblée une forte différence dans l'organisation juridique des politiques d'aménagement en France et en Allemagne. En effet, nous remarquons que le réaménagement des quartiers Saint-Nicolas et, dans une moindre mesure, de la Presqu'île de Caen se fonde sur une maîtrise foncière puis d'ouvrage publique très forte qui conditionne à la fois la réussite des projets et une partie des logiques spatiales et temporelles de leur réalisation (voir chap. 6.1). Au contraire, la réunification allemande organise, d'abord idéologiquement puis juridiquement, la privatisation de la grande majorité de la propriété publique. Cela crée une déconcentration de la propriété foncière au début des années 1990 puis sa reconcentration relative au profit de consortiums privés, ce qui entraîne une multiplication des acteurs du développement urbain à Dresde et à Leipzig. Conformément au projet politique néolibéral, cela a également pour effet de réduire les capacités d'intervention directe de la puissance publique qui est plutôt placée dans un rôle de prescripteur et d'organisateur de l'action privée dont

l'influence politique locale se trouve de fait valorisée. En tant que référentiel juridique et politique national, cette situation échappe à la volonté des acteurs locaux et crée des conflits d'usages tendanciellement plus nombreux que dans les exemples français. Cette situation place aussi les processus de revalorisation urbaine allemand d'emblée sous forte dépendance, des initiatives et du bon vouloir des propriétaires privés que l'action publique tente d'encourager à travers des subventions ou des exemptions fiscales… La ville de Dresde intègre au demeurant largement cet état de fait en résumant dès les premières lignes du décret municipal fixant le concept de développement de Friedrichstadt : « *La planification urbaine moderne ne signifie pas la création de structures résidentielles et économiques, mais « l'habilitation » du développement urbain, c'est-à-dire la création, par le secteur public, de conditions favorables qui permettent et impliquent des investissements dans le secteur privé* » (Landhaupstadt Dresden, 2004, p. 4 : traduction de l'auteur).

De ce fait, l'ensemble des dispositifs de production opérationnelle des espaces urbains des deux quartiers allemands, que nous analyserons dans le sous-chapitre suivant sont des dispositifs incitatifs et prescripteurs, destinés à diriger la puissance privée dans une certaine direction. La puissance publique allemande prend ainsi un rôle de proposition et de labellisation des initiatives privées, qui sans les contraindre directement tente de les pousser dans une certaine direction, selon une logique incitative conforme à une définition plus libérale du rôle de la puissance publique (Beal et al, 2015). Dans le même temps, la puissance publique allemande est privée des outils juridiques qui pourraient lui permettre de contrevenir aux « règle du jeux » (Peck et Tickell, 2002) de la liberté des marchés.

Toutefois, nous verrons que le caractère d'emblée contraint et néolibéralisé de l'environnement politique allemand n'aboutit pas à une standardisation des dispositifs et des initiatives politiques mises en œuvre à Plagwitz et à Friedrichstadt. Au contraire, la forte liberté laissée aux pouvoirs locaux dans l'invention de ces dispositifs joue un rôle fondamental dans l'environnement néolibéral allemand car elle fournit une latitude importante pour négocier avec les propriétaires privés, ce qui est un principe de la mise en compétition des villes pour l'attraction de l'investissement privé. De même, si elles révèlent une inégale pénétration des principes politiques et économiques du néolibéralisme en France et en Allemagne, ces différences juridiques ne suffisent pas à expliquer les modalités du réaménagement urbain dans

nos quatre quartiers. Elles permettent cependant de qualifier une production urbaine allemande comme plus néolibéralisée (surtout dans les années 1990) qu'en France. Toutefois, reprenant l'idée que le néolibéralisme est un processus qui se diffuse à travers des pratiques et des dispositifs politiques spécifiques, dans une multiplicité de contextes, ce contrepoint ne permet pas d'écarter le poids structurel du néolibéralisme sur la production urbaine française, mais fournit au contraire, un élément de comparaison utile pour en comprendre les mutations.

En effet, si ces deux formes juridiques, opposées en bien des points, déterminent largement les formes de valorisation, notamment en contraignant un système allemand à se conformer aux impératifs de la liberté du marché, donc à une logique de rentabilité économique affirmée d'emblée là où le système juridique français permet encore aux collectivités locales de s'endetter pour la production urbaine, elles ne représentent ici qu'un cadre et en dit en réalité fort peu des contenus programmatiques et des arrangements locaux ainsi que des modalités de financement de la production urbaine dans nos quatre quartiers. En effet, ces cadres apparaissent bien comme des mécanismes de contrôle marquant des oppositions politiques nationales mais ne suffisent pas à appréhender les arrangements et les négociations locales qui sont aux sources d'une production différenciée des espaces urbains dans un moment de territorialisation de l'action publique qui est constitutive de l'organisation des pouvoirs en Allemagne (Lozac'h, 2006) et qui s'est fortement renforcée en France depuis la décentralisation (Pinson, 2009). Or, c'est justement dans ces marges de manœuvre et dans la manière dont elles s'articulent avec les cadres élaborés à plusieurs échelles du gouvernement (États, l'Union Européenne…) que se créé la différenciation, donc les différentiels de valeur entre les espaces locaux. À cadres juridiques égaux, les différences stratégiques des processus de revalorisation à Plagwitz et à Friedrichstadt, ou à Saint-Nicolas et sur la Presqu'île, l'illustrent bien.

De ce fait, les formes du processus social de valorisation sont à chercher dans les dispositifs de l'action publique, c'est-à-dire dans la logique d'ensemble des possibilités juridiques et économiques ainsi que des arrangements locaux hétérogènes auxquels ont recours les régimes urbains afin de réaménager les anciens quartiers industriels. Ces dispositifs sont à appréhender comme des outils stratégiques qui visent justement à atteindre les objectifs de valorisation à l'intérieur d'un cadre défini. En tant que tel, ce sont bien autour de ceux-ci plus qu'autour de cadres juridiques formels que s'organisent les projets (Boltanski et Chiapello,

1999). Les prochains paragraphes auront ainsi pour objet d'analyser ces dispositifs et leurs évolutions afin de questionner leur rôle dans la construction d'une norme néolibérale (Foucault, 2004) de production des espaces urbains dans nos quatre quartiers. Quels sont leurs objectifs ? Selon quelles modalités opérationnelles se traduisent-ils : contraintes, incitations, mimétisme… ? Comment sont-ils évalués et articulés entre eux ? Selon quelles temporalités ? Au profit de quelle cohérence d'ensemble ?

5.3. Des dispositifs de planification hérités, renouvellement urbain et construction de nouveaux quartiers : deux modalités complémentaires

L'action publique de réaménagement dans nos quatre exemples peut se décomposer en deux catégories ou deux formes d'action de planification.

La première catégorie d'action publique vise, au-delà des projets programmatiques de long terme, à endiguer les dynamiques de déclin économique et morphologique à travers la mise en place de dispositifs de sauvegarde et d'amélioration de l'habitat et de refondation économique. Ces dispositifs qui visent principalement à agir sur la structure urbaine héritée plus qu'en créer de nouvelles (rénovation du bâti, des infrastructures routières ou économiques…) nécessitent des financements importants. Or, nous avons vu que ces quartiers en déclin se caractérisaient justement par une faiblesse des investissements privés. Quels que soient les cadres juridiques, ces opérations nécessitent donc un pilotage et un financement public. Ainsi, dans les quatre cas, les municipalités ont recours à des programmes de financement et de planification urbaine hérités des droits nationaux et relativement similaires entre eux. Cependant, l'intensité du déclin urbain est-allemand conduit l'État fédéral à imaginer un outil de politique de la ville spécifique à ces contextes de décroissance.

Une seconde catégorie de l'action publique planifiée va être celle de la construction neuve de nouveaux équipements et de nouveaux logements qui font l'objet de dispositifs juridiques spécifiques dans lesquels, nous l'avons dit, la maîtrise foncière et la maîtrise d'ouvrage, en tant que fondement d'analyse des relations et des rapports de force entre pouvoirs publics et promoteurs privés, revêtent un caractère cardinal. En effet, ces opérations bien

qu'elles ne soient pas nécessairement financées par de l'argent privé, sont souvent issues d'un partenariat entre public et privés et nécessitent à la fois une planification juridique minimale et une stratégie qui visent à garantir que la production urbaine aille dans le sens souhaité par les pouvoirs municipaux et les plans de programmation réalisés par ces derniers. Dans ce cas précis, nous avions souligné une différence de puissance et de compétences entre l'action publique d'aménagement française et allemande qui subsiste largement dans les dispositifs mobilisés pour la réalisation d'opérations neuves.

Ces deux catégories d'action, renouvellement et constructions neuves semblent en parties distincts temporellement et permettent de comprendre l'évolution des rapports entre pouvoirs municipaux et promoteurs. Nous les analyserons successivement afin de voir comment elles ont été articulées localement pour créer des formes de valorisation spécifiques.

Combattre les dynamiques de déclin : des programmes structurels de rénovation des environnements bâtis

Dans trois de nos exemples, le premier enjeu de la revalorisation urbaine est de contrer les effets du processus de dévalorisation qui se caractérisait par une dégradation de l'ensemble des surfaces bâties et une grande faiblesse des investissements privés pourtant activement recherchés au Havre et impératifs à presque tout projet à visée opérationnel en Allemagne. Pour impulser ce processus, les municipalités ont eu recours à des instruments publics de planification destinées à prioriser le réaménagement de certains espaces considérés comme « problématiques » ou « particulièrement dégradés », notamment par la stabilisation de l'emploi et la rénovation des logements indignes et des espaces publics. Ces dispositifs s'inscrivent dans le cadre classique de la Politique de la ville en France et dans des cadres juridiques relativement similaires en Allemagne qui visent, via des dispositifs d'équilibrage d'État, à définir les quartiers en déclin comme des espaces prioritaires de rénovation urbaine. Contrairement aux trois autres exemples, la Presqu'île de Caen n'a connu aucun dispositif de cette sorte. En effet, malgré les discours patrimoniaux déjà anciens (Raoulx, 1994), la Presqu'île de Caen est largement considérée dans la pratique comme un espace vierge sur lequel il faudrait faire émerger un nouveau quartier grâce à des constructions neuves. Cette absence de réflexion sur la structure morphologique et architecturale héritée du quartier est renforcée par le fait que,

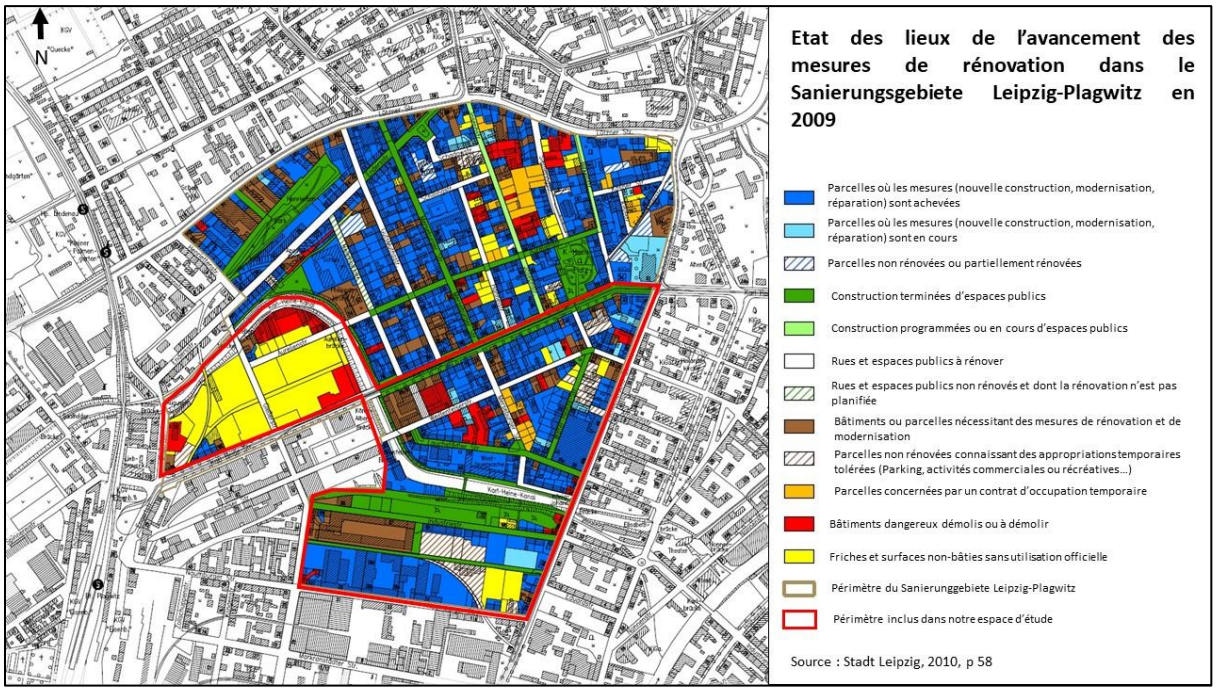
contrairement à nos trois autres cas d'étude, la Presqu'île n'était pas un espace résidentiel et que de fait, l'endiguement du processus de déclin ne peut passer ni par l'amélioration de la qualité de l'habitat, ni par la création d'espaces publics, dans un espace peu fréquenté par les habitants de l'agglomération.

Historiquement, le quartier de Plagwitz est le premier espace à faire l'objet d'une mobilisation massive pour endiguer le phénomène structurel de dégradation du bâti ancien. Le quartier fait partie des premiers périmètres prioritaires de renouvellement urbain à Leipzig. Un *Sanierungsgebiete*, c'est-à-dire un périmètre juridique de reconversion d'une zone qui « *concentre des nuisances urbanistiques* » dont la résolution « *nécessite une préparation et une exécution unitaires* » (Rossi, 2009, p. 819), est fixé par décret municipal en 1994. Celui-ci concerne une large partie de 86 hectares au nord du quartier. Dans ce cas précis, il implique principalement la rénovation et l'assainissement de l'environnement bâti et du cadre de vie. Il se traduit par la mise en œuvre d'un large programme de rénovation des immeubles anciens de la période « *Gründerzeit* », des opérations de destruction de bâtiments industriels abandonnés et dangereux, la dépollution du Karl-Heine-Kanal, ainsi que la création d'espaces publics au cœur du quartier. Enfin, il permet également le subventionnement d'installations d'entreprises au travers d'abattement fiscaux et d'aide à la libération foncière et à la dépollution. L'ensemble de ces mesures ont pour objectif « *de mettre à niveau ces quartiers* » (Stadt Leipzig, 2011, p. 5) par rapport au reste de la ville afin « *de permettre le développement de l'investissement privé* » (Ibid.).

La stratégie principale, facilitée par ce dispositif est la conservation et la rénovation de l'intégralité des immeubles anciens, considérés très rapidement comme « *un atout pour l'attractivité du quartier* » et protégés dès 1991 par la fixation d'un *Erhaltungssatzung* (« règlement de préservation »). Ce dispositif assure la préservation de la structure bâtie à l'intérieur du périmètre du futur S*anierungsgebiete*. En effet, dans un tel périmètre « *la démolition, la modification ou le changement d'utilisation des constructions requièrent une autorisation* » (Rossi, 2009, p. 822) de la part de la municipalité ce qui permet à celle-ci de s'assurer un certain contrôle sur le développement urbain malgré le manque de maîtrise foncière. Le règlement du *Sanierungsgebiete* de Plagwitz organise principalement le subventionnement de la réhabilitation des logements anciens par leurs propriétaires. Ces

subventions passent intégralement par la mobilisation de programmes de l'État fédéral et du Land de Saxe et ont permis l'investissement de 19,16 millions d'euros entre 1994 et 2009 dont 42% pour la rénovation des façades et 39% pour des constructions neuves de surfaces économiques et commerciales (Stadt Leipzig, 2010, p. 53). Le cadre législatif prévoit que ces subventions soient distribuées aux propriétaires fonciers qui en font la demande afin qu'ils conduisent eux-mêmes les travaux. En échange, ces derniers doivent rembourser à la ville, au moment de l'abrogation du *Sanierunggebiete*, soit 2017 pour Plagwitz, des indemnités correspondants à la différence entre la valeur immobilière de la parcelle affectée par la rénovation et celle qu'elle aurait eu si ces opérations n'avaient pas été menées. Ce processus n'a pas permis une rénovation uniforme du quartier car il reste conditionné au mouvement de restitution foncière et surtout à la participation des propriétaires mais il a connu un grand succès, principalement au moment de sa promulgation en 1994, puis à la fin des années 1990 lorsque les propriétaires ont compris l'intérêt de la valorisation du logement ancien au vu de la faillite des initiatives de construction neuves. Ainsi, en 2008, plus de 75% des immeubles anciens ont fait l'objet d'une réhabilitation, principalement des assainissements de façades et des rénovations et mises à niveau des appartements. En 2017, au moment de l'abrogation de la mesure, la ville considérait que le quartier avait été intégralement réhabilité (Stadt Leipzig, 2016).

Figure 40 : Le Sanierungsgebiete de Plagwitz, une planification urbaine sur le long terme qui a permis la réhabilitation de la grande majorité du centre et du nord du quartier



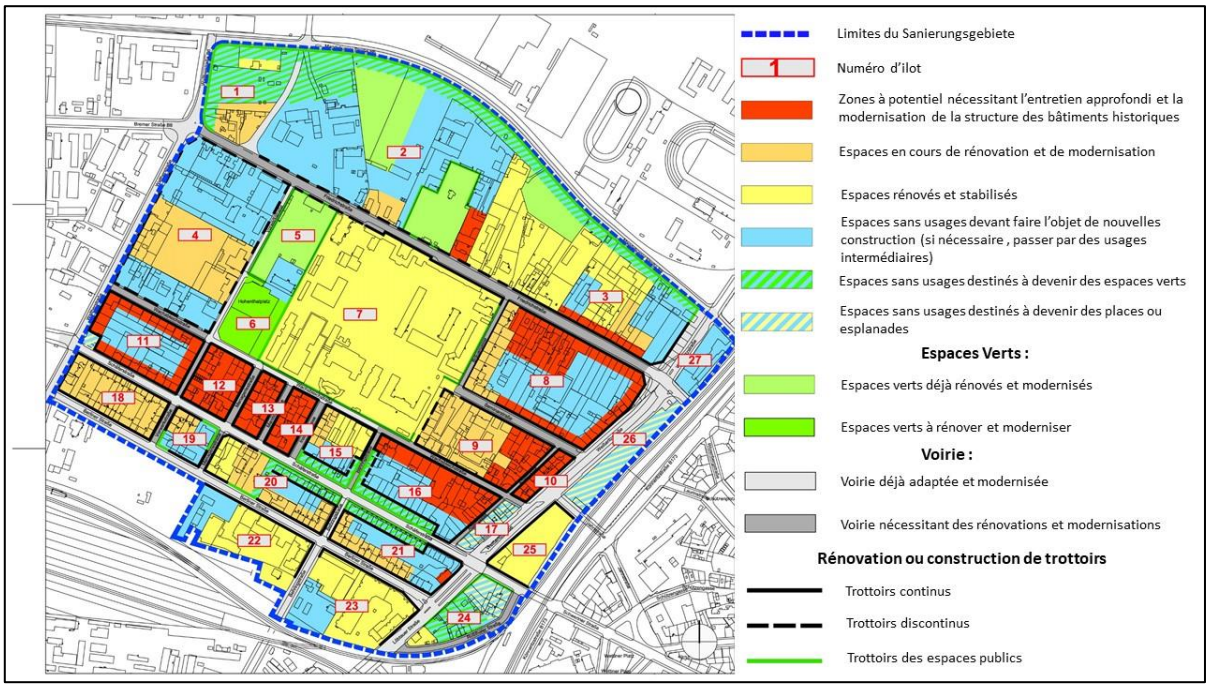
Source : Stadt Leipzig, 2010. Modifications et légende : Antonin Girardin, 2018

Les instruments de planification mobilisés dans le quartier de Friedrichstadt sont sensiblement les mêmes. Le centre historique du quartier est déclaré *Sanierungsgebiete* et *Erhaltungssatzung* en 2004, dix ans après Plagwitz. Les raisons de ce décalage temporel[48] tiennent à l'analyse erronée faite par les services d'urbanisme de la ville de Dresde dans les années 1990 qui considéraient ce quartier comme « inutile » (entretien en 2019 avec le chargé de la planification urbaine du quartier de Friedrichstadt) et qui pensait qu'au vu de sa proximité avec le centre-ville, sa mise à niveau[49] s'effectuerait spontanément par les mécanismes de marchés, sans que cela ne nécessite une intervention publique majeure (Ibid.). Cette zone de 78 hectares est également décrite comme « *accumulant les lacunes urbanistiques et nécessitant des améliorations considérables pour permettre la mise à niveau afin de permettre des investissements privés* » (Landhaupstadt Dresden, 2004, Anlage 1). Tout en ne permettant pas plus la maîtrise foncière et en se fondant sur la participation des propriétaires privés, ce

[48] La ville s'est concentrée, dans les années 1990 sur des anciens quartiers industriels plus éloignés du centre-ville en fixant 10 *Sanierungsgebiete* entre 1993 et 1998.
[49] La mise en conformité infrastructurelles, résidentielles, etc. avec les standards esthétiques et fonctionnelles des quartiers résidentiels du reste de la ville.

document se veut plus directif que celui de Leipzig puisqu'il détermine également un concept d'usage qui déclare entre autre la transformation d'une majeure partie des friches industrielles du nord du quartier en surfaces dédiées au logement – modifications que la ville de Leipzig n'opérait qu'en cas de projets explicites de la part d'un promoteur immobilier ou d'un projet de construction individuel – ou en espaces verts. Cet instrument a donc pour effet de contraindre le développement futur de la zone autour de l'hôpital à des usages presque exclusivement résidentiels ou mixtes (activités de bureaux, commerces de proximité, etc.). C'est ainsi plus de 60% de la surface du *Sanierungsgebiete* qui est affectée par des changements d'usages. Dans ce cas, ce document se substitue au *Flächennutzungplan* (plan d'occupation des sols) mais avec une valeur juridique plus contraignante. Contrairement au cas lipsien, le concept du *Sanierunggsgebiete* de Friedrichstadt se concentre sur le traitement des friches et des surfaces vacantes autant que sur la rénovation des logements anciens. Si les mêmes subventions de l'État fédéral et du Land de Saxe sont mobilisées, donnant lieu à une compensation de la part des propriétaires calculée de la même manière, la ville effectue un travail de pression auprès des propriétaires privés bien moins important qu'à Leipzig. Le développement d'un environnement attractif (espaces verts, redimensionnement des infrastructures routières…) est pensé comme une stratégie qui doit permettre, en deux temps, d'encourager les propriétaires à la rénovation des logements anciens puis dans un second temps les investisseurs à construire des programmes de logements neufs dans le quartier. Ce plan aura pour conséquences un processus de rénovation des immeubles Gründerzeit beaucoup plus long que celui de Plagwitz mais aussi une augmentation plus lente des prix de l'immobilier ancien ce qui permettra aux quartiers de retarder un processus de gentrification qui ne s'opère que par le développement de constructions neuves (voir Partie IV). Dans le cas de Friedrichstadt, cette mesure est complétée par la fixation de cinq *Bebauungspläne* qui concernent des périmètres et des îlots considérés comme particulièrement problématiques, tous sur des anciennes friches industrielles qui doivent être transformée en espaces résidentiels ou espaces verts. Ces derniers permettent d'assurer à la municipalité la maîtrise d'ouvrage de toute opération d'urbanisme qui pourrait être conduite sur ces parcelles mais doit en échange réaliser la dépollution des sites à la place des propriétaires. Ces dispositifs, également fixés dès 2004, permettent le rétablissement d'un semblant de maîtrise publique stricte du développement urbain. Toutefois, nous verrons qu'ils font souvent l'objet de contestation de la part des propriétaires privés ou des habitants des quartiers et qu'à deux exceptions près, réalisées depuis 2015, aucune de ces opérations n'a encore vu le jour.

Figure 41 : Le Sanierungsgebiete de Friedrichstadt se concentre sur l'attractivité de la zone patrimoniale du quartier



Source : Landhaupstadt Dresden, 2004. Modifications et légende : Antonin Girardin, 2019

Si les *Sanierungsgebieten* ont permis de contenir une grande partie du déclin structurel des quartiers de Plagwitz et de Friedrichstadt, ces dispositifs ciblent des zones précises et ne s'étendent pas à l'ensemble des quartiers. De même, ils sont basés sur des contractualisations individualisées entre les propriétaires immobiliers et la municipalité et permettent la réhabilitation des immeubles anciens dans des espaces où l'environnement urbain et donc l'attractivité résidentielle est rapidement améliorée par des mesures structurelles visant un rétablissement de l'emploi et de la qualité de vie. Mais ce dispositif se révèle insuffisant à améliorer uniformément l'état du bâti ancien dans des contextes de perte démographique continue. Ainsi, le déclin subsiste autour de certains îlots particulièrement dégradés dans lesquels les propriétaires, principalement des promoteurs, n'ont pas d'intérêts à la réhabilitation car la mise sur le marché n'est pas garantie. Ainsi, la seule réhabilitation ne permet pas de contenir la crise immobilière qui touche les deux quartiers au début des années 2000. Plus que la réhabilitation, la lutte contre la vacance du logement devient la priorité. Devant ces problèmes structurels, impossibles à contenir localement et connus par la quasi-totalité des villes est-

allemandes, l'État fédéral met en place à partir de 2002 un vaste programme de restructuration urbaine à l'échelle de l'ensemble des nouveaux Lander. Ce programme de subvention, nommé *Stadttumbau Ost* est issu d'un lobbying intense de la part de grandes compagnies immobilières nationales et des pouvoirs publics de certaines villes au premier rang desquelles figure Leipzig (Bernt, 2009). Plus que des mesures opérationnelles, ce programme vise à fixer des méthodes partenariales de traitement de la décroissance, entre État fédéral, municipalités et promoteurs immobiliers. Ainsi, les subventions sont conditionnées à la réalisation d'un plan de développement urbain intégré et co-construit par les acteurs publics et privés, ce que la ville de Leipzig avait déjà fait avec le STEP W+S[50] deux ans plus tôt et que la ville de Dresde réalise en 2003. Ici, les deux quartiers illustrent deux stratégies d'utilisation de ces subventions très différentes à Dresde et à Leipzig, basées sur des diagnostics opposés.

Dès 2000 le plan intégré de développement urbain lipsien opère le diagnostic du caractère structurel du processus de déclin et de l'échec de la stratégie visant à attirer des investissements privés et de nouveaux habitants. Ainsi la stratégie lipsienne va viser à « *contrôler la construction résidentielle* » (Stadt Leipzig, 2015a, p. 15) mais aussi à réduire le stock de logements existant par « *autant de destructions d'immeuble que nécessaire* » (Ibid). *Stadtumbau Ost* va donc être utilisé pour subventionner des opérations de destruction d'immeubles, en accord avec un comité de pilotage formé par la ville et les principaux promoteurs privés. À Leipzig, comme dans de nombreuses autres villes d'Allemagne de l'Est, les *Plattenbauten* − immeubles collectifs de la RDA − situés dans des quartiers plus périphériques, sont les principaux visés par le programme *Stadtumbau Ost*. Mais le programme est aussi mis en œuvre, dans une moindre mesure, dans les anciens quartiers industriels comme Plagwitz. Dans ce quartier, le programme a pour effet de libérer des emprises foncières et de stabiliser le marché immobilier. Entre 2002 et 2016, 78 immeubles ont été détruits à Plagwitz, dont 50 issus de la période *Gründerzeit* (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2017). La grande majorité de ces destructions a lieu à des endroits où la vacance est très forte, sur des routes ou des carrefours importants considérés comme des « *artères de développement intégré prioritaire* » dans les documents de planification urbaine des années 2000 (Stadt Leipzig, 2000 et 2009a). Ce programme couplé à une légère augmentation de la population du quartier tout au long des années 2000 et à des opérations d'agrandissement par fusion des appartements, a

[50] Plan intégré de développement urbain, du logement et de rénovation urbaine

permis de réduire de plus de moitié le taux de vacance entre 2000 et 2010 (Girardin, 2019) et a eu des effets visibles sur la morphologie urbaine : en particulier la dédensification, la libération des cœurs d'îlot et l'élimination de dizaines d'immeubles dégradés (Ibid).

À Dresde, les subventions de *Stadtumbau Ost* seront utilisées de manière bien différente. En effet, au contraire de Leipzig, les pouvoirs publics dresdois ne reconnaissent pas la décroissance urbaine comme un élément structurel mais plutôt comme un élément conjoncturel lié à une insuffisante attractivité résidentielle et économique du quartier. Cependant, le concept de développement du quartier de Friedrichstadt part du diagnostic que la demande résidentielle dans les quartiers péricentraux est vouée à augmenter et que Friedrichstadt doit se positionner sur ce marché émergent comme un quartier attractif. Cet état d'esprit très mercantile des pouvoirs publics dresdois des années 2000, à l'inverse de ceux de Leipzig, est résumée ainsi dans le plan de développement du quartier en 2004 : « *Dresde n'est pas une ville en déclin et Friedrichstadt n'est pas une forme d'art urbain mono structural sans identité intérieure mais Dresde est une ville européenne attrayante avec un niveau de confort urbain élevé et Friedrichstadt est une zone urbaine très intéressante et animée avec une grande histoire et un grand potentiel* » (Landhaupstadt Dresden, 2004, p. 10). De ce fait, l'utilisation de *Stadtumbau Ost* se fait principalement en appui d'une stratégie de « *renouvellement du stock de logement et des espaces patrimoniaux* » (Idid.). Friedrichstadt n'ayant pas connu une crise immobilière de la même intensité que celle de Leipzig au début des années 2000, la même stratégie d'attractivité est employée et prévoit entre autres « *la conservation de l'intégralité des immeubles anciens* » (entretien, 2019). Les subventions ne sont donc cette fois pas utilisées pour la destruction d'immeubles mais pour de plus grosses et moins nombreuses opérations d'amélioration du patrimoine existant et des espaces publics. Ainsi, 800 000 euros sont utilisés pour la modernisation des bâtiments baroques de l'hôpital, 1.2 millions pour la rénovation complète de la Fontaine Neptune, une œuvre d'art baroque à l'entrée de l'hôpital, 760 000 euros sont utilisés pour la construction d'un parc de jeu pour enfant et adolescents sur une ancienne friche industrielle au sud du quartier et 595 000 euros pour la construction d'une esplanade minérale de la gare à la limite Est du quartier. Enfin, 730 000 euros sont provisionnés pour la dépollution, la réalisation de l'allée d'arbre et des espaces verts prévus par le *Bebauungsplan* de la Schäferstrasse (Landhaupstadt Dresden, 2018) dont la réalisation est hautement improbable aujourd'hui.

Photographie 6 : La rénovation de la Fontaine Neptune est le plus gros poste de dépense du programme Stadtumbau Ost à Friedrichstadt et illustre la stratégie patrimoniale de la ville de Dresde

Photographie : Antonin Girardin, 2019.

Ainsi, malgré la réalisation d'un plan de développement urbain négocié entre public et privé, la stratégie dresdoise se concentre majoritairement sur la génération de valeurs symboliques à destination de l'extérieur comme la rénovation du patrimoine baroque et la création d'espaces publics « attractifs » (Landhaupstadt Dresden, 2004) dont le but est de positionner le quartier sur un marché résidentiel tout en évitant de générer davantage de surfaces sans usages. Au contraire, l'utilisation des subventions de *Stadtumbau Ost* à Plagwitz a pour effet de favoriser des usages alternatifs et temporaires, endogènes, sur des surfaces libres générées par les destructions d'immeubles. Cette stratégie qui affirme un modèle particulier de dédensification urbaine et d'expérimentation locale sera ainsi progressivement érigée en modèle de gestion politique du phénomène de décroissance structurelle (Bontje, 2004 ; Bernt, 2009 ; Dubeaux, 2017) et servira d'élément de distinction politique nécessaire à la captation de subventions extérieures et à la légitimation politique des pouvoirs publics lipsiens tout au long des années 2000 (Mace et Volgman, 2018 ; Girardin, 2019).

Dans une logique similaire aux deux quartiers saxons, le quartier Saint-Nicolas est inscrit dans un périmètre d'urbanisme prioritaire à partir de 2006 car il est identifié à la fois comme un espace relevant « *d'une problématique particulière, celle d'un parc ancien dégradé et spéculatif constitué d'immeubles insalubres et non décents* » (ANAH, 2006, p. 4) mais aussi comme un secteur où *« la réhabilitation du parc ancien, constitué d'un patrimoine remarquable, notamment son architecture de briques, est un élément fondamental pour la ville et sa population* (Ibid., p. 5). Le périmètre de réhabilitation du parc de logements anciens est fixé sur une large partie des quartiers sud du Havre et s'étend majoritairement sur les quartiers voisins de l'Eure et de Brindeau mais englobe également l'ensemble du centre historique du quartier Saint-Nicolas. La première étape est la signature en 2006 d'une Opération Programmée Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) qui vise à restructurer le parc privé. Cette opération est pilotée par la Ville du Havre et implique la participation financière, principalement sous formes de subventions accordés aux propriétaires, la ville, la communauté d'agglomération, l'Agence Nationale de l'Habitat, l'État, le département de la Seine Maritime et la CAF. Ce programme prévoit la réhabilitation de l'ensemble du parc de logements privés anciens avec pour principaux objectifs de lutter contre l'habitat indigne, contre la vacance du logement et de mettre en valeur le patrimoine ancien. Contrairement aux *Sanierungsgebieten* allemands, elle contient à la fois un volet incitatif et un volet coercitif. En effet, elle encourage les bailleurs et les propriétaires occupants à la réhabilitation des immeubles et des logements à travers des subventions importantes. En échange, ces derniers ne doivent pas rembourser les subventions à la ville comme dans les cas allemands mais s'engagent à pratiquer un loyer modéré pour une durée de neuf ans après la fin de l'opération de l'amélioration du bâti. En outre ce programme subventionne des opérations obligatoires de ravalement de façades des immeubles dégradés. Ainsi, ce programme pose des servitudes urbanistiques très fortes et contraignantes sur une bonne partie des immeubles du quartier. Ces dernières peuvent aller jusqu'à l'expropriation dans le cadre des immeubles indignes. Ainsi, trois immeubles feront l'objet de ce type de procédure dans le quartier Saint-Nicolas entre 2006 et 2011 (ANAH, 2012). Prolongé pour trois ans de plus en 2012, cette OPAH-RU aura pour effet la rénovation de l'ensemble du parc ancien privé dans le quartier Saint-Nicolas et d'éradiquer la quasi-totalité des logements indignes. Au demeurant, remarquons que ce programme a connu sa plus forte efficacité dans ce quartier puisque plus de 95% des logements privés de Saint Nicolas sont concernés par la rénovation alors que ce taux n'est que de 80% sur l'ensemble des quartiers concernés par ce programme.

L'inscription de l'est du quartier Saint-Nicolas dans les quartiers d'urbanisme prioritaire permet également la mise en œuvre d'un Programme National pour la Rénovation urbaine (PNRU) à partir de 2008. Contrairement aux cas allemands qui définissent d'abord le déclin de Plagwitz et de Friedrichstadt comme un problème de structure urbaine, la rénovation du quartier Saint-Nicolas prend un caractère social affirmé identifiant d'emblée que « *la population des quartiers sud présente des indicateurs de fragilité socio-économique très préoccupants dépassant les moyennes départementales et a fortiori nationales* » (ANRU, 2008, p. 5). Ce programme de subvention est porté par la municipalité du Havre en partenariat avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, le département, la Région Haute-Normandie, la communauté d'agglomération, la caisse des dépôts et consignations ainsi que l'ensemble des bailleurs sociaux des quartiers Sud du Havre. Il fixe deux objectifs opérationnels : la requalification de l'ensemble du parc de logement social des quartiers concernés par des opérations de démolition, de réhabilitation et de résidentialisation ainsi que l'adaptation de la trame viaire et des espaces publics aux dynamiques de renouvellement du quartier. De ce fait, l'inscription de ces programmes dans les impératifs plus structurels des grands projets de développement des anciens quartiers portuaires est clairement affirmée par une programmation d'espaces publiques fonctionnels et devant revêtir une valeur symbolique importante : « *la transformation de la trame industrielle en voies urbaines qualifiées et pacifiées* [doit la mettre] *en adéquation avec les nouvelles fonctions et vocations du territoire et en favorisant les modes de déplacement doux* » (ANRU, 2008, p. 8). En effet, les quartiers sud du Havre sont constitués en 2008 de plus de 50 % de logements sociaux dont le parc est ancien et nécessite une intervention structurelle, en complément des interventions sur le parc privé. Là encore, une grande différence s'affirme entre le quartier Saint-Nicolas et le reste des quartiers sud. En effet, les 332 logements démolis par ce programme se trouvent majoritairement dans des tours d'immeubles des années cinquante (comme c'est le cas en Allemagne avec *Stadtumbau Ost*) des quartiers Brindeau et Eure et aucun ne se trouve dans le quartier Saint-Nicolas. En revanche, sur les 332 logements reconstruits pour équilibrer ces opérations de destructions, une centaine le sont dans le quartier. Un seul programme de logement social, d'une centaine d'unités, fait l'objet d'une opération de résidentialisation. Par contre, le quartier Saint Nicolas fait l'objet de la majeure partie des opérations de transformation de la trame viaire et des constructions de nouveaux équipements et espaces publics avec la construction, grâce à des subventions de l'ANRU, d'une place centrale pour le quartier et d'un grand pôle scolaire Molière. Ces opérations représentent plus de 50% des subventions mobilisées pour la réfection des espaces publics pour l'ensemble des quartiers sud (AURH, 2012). Cette différence de traitement entre

le quartier Saint-Nicolas et les reste des quartiers sud du Havre semble déjà indiquer un début de stratégie de montée en gamme de ce quartier plus proche du centre-ville que les autres quartiers sud et connaissant une structure de petits immeubles collectifs en briques dont la propriété est largement privée contrairement au reste des quartiers sud regroupant une plus grande proportion de logement sociaux.

Ainsi, les stratégies de revalorisation des quartiers de Plagwitz, Friedrichstadt et Saint-Nicolas comportent un important volet de réhabilitation du bâti ancien. Dans les trois cas, cette revalorisation ne peut être menée qu'à l'aide d'outils juridiques relativement contraignants et de subventions des États centraux qui donne la possibilité aux propriétaires privés de conduire ces opérations à peu de frais (Les *Sanierungsgebieten* et l'OPAH) dans des contextes où le déclin rend difficile les prévisions de rentabilité. Toutefois, si Leipzig et le Havre se sont focalisés avant tout sur la revalorisation fonctionnelle de ces logements anciens, et de l'environnement urbain afin de contrer les dynamiques de dégradation structurelle des conditions de vie, Dresde s'est focalisé avant tout sur l'attractivité du quartier en vue de générer des dynamiques de construction et a moins subventionné ces opérations tout en privilégiant la réhabilitation des bâtiments patrimoniaux dit « remarquables ». Cependant, dans les trois cas, ces opérations revêtent une dimension symbolique très forte car le logement ancien comme les espaces publics, produits ou réhabilités par l'action publique, sont considérés comme des atouts esthétiques et patrimoniaux dont la conservation est importante pour assurer la réussite des projets de développement résidentiels à court terme (Le Havre et Dresde).

Encadrer les programmes de constructions neuves : le difficile passage de la planification à la réalité

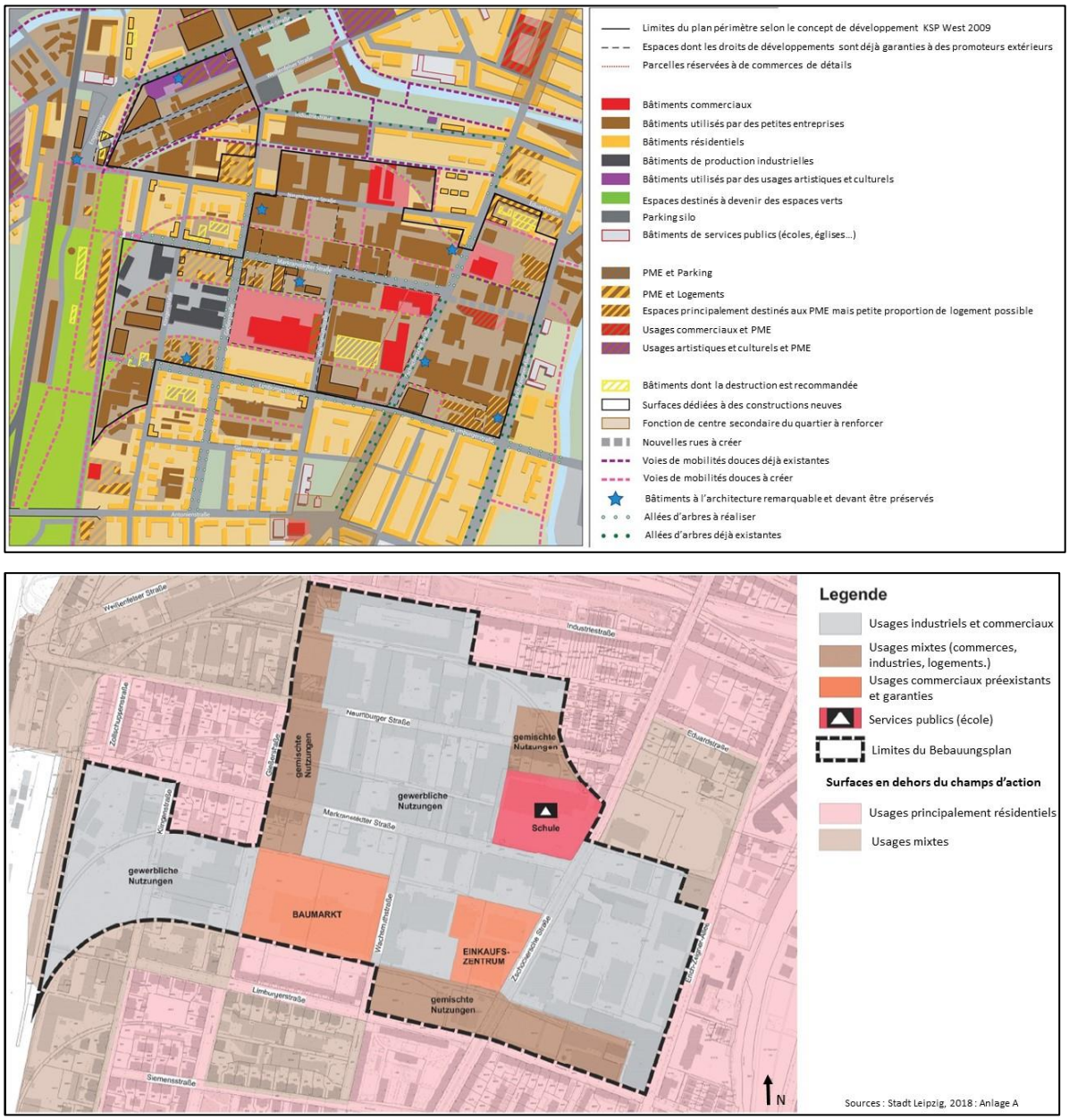
En plus de ces dispositifs de planification urbaine qui visent principalement à contenir et à gommer les effets du processus de déclin sur la structure urbaine et qui concernent des zones spécifiques, les quatre villes ont recours à des dispositifs juridiques de planification urbaine qui visent la construction de nouveaux bâtiments et au développement de nouveaux usages qui sont souvent considérés comme les objectifs finaux, assumés et pris en charge par les puissances publiques, des processus de reproduction de l'espace conçu (Dresde, Le Havre et Caen, puis Leipzig à partir de 2010).

Dans les deux cas allemands, ces opérations publiques sont souvent réalisées à travers la fixation de *Bebauungspläne*, là encore sur des espaces considérés comme particulièrement complexes à rénover et à redynamiser. Ces derniers sont plutôt utilisés pour assurer une maîtrise d'ouvrage publique ou à un propriétaire spécifique pour la réalisation d'un projet ponctuel. Contrairement au *Sanierunggebiete* qui vise un contrôle de long terme des formes du développement urbain, ce dispositif, qui permet à la commune d'interdire toute modification du bâti sans autorisation publique préalable ou d'exercer un droit de préemption, est toujours étalé sur la plus courte période possible. Comme pour le *Sanierungsgebiete,* ces dispositifs permettent de fixer des règles d'urbanismes très strictes sur les usages des parcelles et sur les constructions (nombres d'étages, taille des jardins…). Ainsi, à Plagwitz, neufs *Bebauungspläne* ont été fixés entre 1999 et 2018. La plupart d'entre eux (6) visent plus à garantir les conditions architecturales de projets annoncés par des propriétaires ou promoteurs privés qu'à fournir une base programmatique à ces projets. Il s'agit ici de *Bebauungspläne* dits « qualifiés » c'est-à-dire qui édictent des règles d'équipement et de densité urbaine ou d'aspect esthétique (Rossi, 2009) sans fixer de contraintes sur les usages fixés par le promoteur. Le premier du genre fut fixé en 1999 sur le périmètre de l'ancienne Baumwollspinerei désaffectée afin de contraindre règlementairement le propriétaire qui souhaitait mettre en place des lofts, des galeries et des ateliers d'artistes à ne pas modifier la structure et l'architecture extérieure de l'usine. Trois d'entre eux, fixés en 2006, 2008 et 2010 encadrent la réalisation de maisons en rangées sur des anciennes friches industrielles, en fixant les limites de leurs dimensions et de la dimension des jardins. Dans le même ordre idée, en 2013 et 2015, deux autres périmètres sont promulgués afin de garantir réglementairement que les promoteurs de deux grands projets de série d'immeubles collectifs respectent bien les garanties architecturales et la qualité des espaces verts affirmés dans le projet accepté par la municipalité. Les trois autres *Bebauungspläne*, agissent plus comme des instruments de planification urbaine directement portés par la municipalité. Ces derniers sont des plans dits « de projets » (Ibid.) et concernent des périmètres plus importants qui doivent faire l'objet d'une démarche d'aménagement intégrée qui nécessite à la fois une certaine maîtrise d'ouvrage publique et une participation des propriétaires de la zone. Ces plans concernent donc des projets précis et ont cette fois ci un contenu programmatique important. Ainsi, trois de ces dispositifs ont été mis en place depuis la fin des années 1990. Le premier du genre est fixé en 2011 sur un vaste périmètre de la zone industrielle de Plagwitz au sud du *Sanierungsgebiete*. Sans prendre de mesure très précise, le dispositif vise à l'extension

fonctionnelle du centre du quartier en permettant la création d'un grand magasin de bricolage et d'un supermarché tout en contraignant tous autres projets commerciaux futurs à ne pas faire concurrence aux deux nouveaux magasins afin de diversifier l'offre commerciale. Ce *Bebaungsplan,* encore peu programmatique posera toutefois les jalons opérationnels d'un projet de longue date de « revitalisation » de la zone industrielle. Ce projet est considéré comme prioritaire dans le concept de développement urbain de 2009, et se base sur des dynamiques existantes en prévoyant d'accélérer le mouvement de réappropriation de la zone, commencé à partir de 2007 afin de favoriser un développement commercial, industriel et l'établissement « *de modes d'habiter innovants* » (Stadt Leipzig, 2009b), principalement des lofts dans des anciennes usines. L'ensemble doit être impulsé par la création d'espaces verts et de voies de mobilité douce ainsi que par la modernisation des infrastructures routières existantes. Là encore, ce plan de développement peine à trouver une issue opérationnelle autre que des initiatives privées éparses et reste largement projectif. Toutefois, il sera renforcé par la fixation en 2018 d'un second *Bebauungsplan* sur la zone qui fixe précisément ces principes d'urbanisation. Les marges du périmètre devront faire l'objet d'usages mixtes de petites industries, principalement culturelles et numériques et de logements, dans des anciens bâtiments industriels dont la structure sera strictement protégée. Le cœur du périmètre sera quant à lui consacré aux usages industriels et commerciaux selon un règlement beaucoup plus souple qui autorise la destruction du bâti ancien et ne fixe pas de règlement précis à propos des constructions neuves. En outre, le plan prévoit un droit de préemption municipale pour la construction d'une école sur le lieu d'une des plus grandes friches bâties encore présente dans le quartier. Toutefois, si le terrain a été acquis dès 2018, à grands frais pour la municipalité, la construction de l'école n'est pas encore programmée au vu des coûts de destruction. Enfin, le dernier *Bebauungsplan* prévoit la transformation des emprises ferroviaires de l'ancienne gare de fret, à la limite ouest du quartier, en un parc urbain de plus de 21 hectares. Ce plan, établi en 2012 fut l'un des plus facile à réaliser et illustre en creux les difficultés d'urbanisation connus pour les autres exemples de programmation urbaine allemands. En effet, l'intégralité du foncier appartenait à la *Deutsche Bahn*, l'organisme de gestion ferroviaire allemand. Comme dans le cas des emprises portuaires havraises, la ville de Leipzig a pu obtenir la cession du foncier suite à une négociation bipartite en l'échange de subventions pour la réhabilitation de la gare du quartier. La ville assure donc la maîtrise foncière et la maîtrise d'ouvrage sur ce périmètre et organise la création du grand parc, en lien avec une commission de participation « citoyenne » dès 2013 pour des débuts de construction en 2015. Ainsi, dans les deux exemples allemands, contrairement aux processus de réhabilitation du bâti ancien, la maîtrise publique des opérations de création de nouveaux

bâtiments et de nouveaux usages représente une grande minorité des opérations d'aménagement. L'initiative privée reste la norme même si dans certains cas elle est encadrée ou régulée par des dispositifs publics qui posent des règles qui tiennent principalement à la préservation des structures architecturales plus que des usages. Contrairement à ce que nous allons voir pour les exemples français, les dispositifs restent plus prescriptifs que contraignants. Par exemple, les caractéristiques sociales des constructions ne sont pas discutées avec les municipalités (prix des nouveaux logements, taille des opérations…) qui se contentent souvent de garantir la production, par la puissance privée d'espaces publics en surface suffisante. De même, si les plans d'occupation des sols comportent bien un classement des usages destinés aux parcelles, ceux-ci restent généraux et sauf pour les services publics comme les écoles ou les espaces verts, ces instruments ne préfigurent pas la nature précise des activités qui s'installent.

Figure 42 : La zone industrielle de Plagwitz, le difficile passage du plan à la réalité



En haut, le plan de développement de la zone industrielle de Plagwitz énoncé dans le concept de développement urbain de l'ouest de Leipzig en 2009. En Bas le *Bebauungsplan* de 2018 qui fixe des règles juridiques nécessaires à la réalisation opérationnelle d'un plan dont les principes ont fortement changé en 10 ans. Sources : Stadt Leipzig, 2009b et 2018. Légendes : Antonin Girardin, 2020.

Dans les deux cas français, une planification publique forte est privilégiée, y compris et même principalement pour les opérations de constructions neuves. À Saint-Nicolas comme sur la Presqu'île de Caen, les premiers aménagements réalisés (Les docks Vauban et les grandes opérations de logements de l'ouest du quartier Saint-Nicolas, et les grands équipements publics

de la pointe de la Presqu'île) le sont en régie publique directe sur des terrains possédés par la mairie. Dans le cas où la maîtrise foncière n'a pas été organisée en amont comme c'est le cas sur le terrain de la bibliothèque à Caen, ou du Lycée Dumont d'Urville au Havre, ces dernières ont procédé à des expropriations pour cause d'utilité publique. Au Havre, dès le début des années 2000, la ville du Havre, propriétaire foncier de l'ensemble des terrains délaissés du quartier est maître d'ouvrage des opérations immobilières dont la construction et l'exploitation seront assurées par des opérateurs privés. Ainsi, la ville opère un complet contrôle sur les fonctions (à travers le PLU) mais aussi sur les formes et la qualité des constructions. En revanche, la réalisation de ces programmes (logements ou commerce) est issue d'une négociation en amont de la construction avec les opérateurs privés qui rachèteront les parcelles afin de s'assurer la mise sur le marché des programmes réalisés. Bien souvent, ces derniers demandent des garanties de solvabilité pour ces programmes à travers la construction d'équipements métropolitains et d'espaces publics de haut niveau. La situation est très similaire pour les programmes de logements aujourd'hui en construction sur la Pointe ouest de la Presqu'île. La SPLA, mandaté par la ville de Caen est chargée, en concertation avec les propriétaires fonciers des sites, de lancer un appel d'offre pour la réalisation de trois grands programmes de logements dont le cahier des charges est spécifié par la puissance publique. Ainsi, les promoteurs s'engagent sur le nombre de logements à produire et le nombre de logements sociaux ainsi que sur la qualité architecturale des bâtiments et des espaces publics. Dans le cadre de l'un des trois lots, ces derniers s'engagent aussi à la production d'une auberge de jeunesse. Ainsi, dès la fin des années 1990 au Havre et à partir de la fin des années 2010 à Caen, l'aménagement urbain s'est largement opéré suivant une méthode de planification plutôt stricte basées sur la maîtrise foncière et la réalisation en régie directe des grands équipements (les deux villes) et même des programmes de logements (au Havre). Dans le cadre des processus de déclin, ces transformations ont pu s'opérer sans que la maîtrise foncière ne soit rendue impossible par des mouvements spéculatifs de grande importance. Or, dans la période récente, ces espaces ont acquis une valeur de plus en plus importante pour les propriétaires fonciers. Cela a obligé les maîtres d'ouvrage publics à avoir recours à des dispositifs de planification plus contraignants. Les programmes d'urbanisation plus récents se traduisent par la création de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). Celles-ci sont juridiquement plus contraignantes que les *Bebauungspläne* allemands et ont des effets structurels bien plus importants. En effet, plus que de fixer des règlements ponctuels et limités dans le temps, elles assurent une véritable maîtrise d'ouvrage aux municipalités en leur permettant d'être commanditaire de nouveaux quartiers entiers. En effet, contrairement au *Bebauungspläne*, les ZAC sont fixées par le conseil

municipal et ne peuvent être abrogées que par délibération de ce dernier. Ces dernières permettent d'organiser la maîtrise foncière, en vue d'une commercialisation de parcelles viabilisées à des opérateurs privés, par l'extension des capacités de préemption ou du droit de délaissement par les propriétaires. De même, en tant que maîtres d'ouvrage de la réalisation des ZAC, les villes de Caen et du Havre, possèdent une maîtrise programmatique totale afin d'impulser des processus d'aménagement qui correspondent au masterplan et au plan guide de réaménagement des quartiers en question. Enfin, les ZAC contiennent des dispositifs d'exonération de taxe (comme les *Bebauungspläne*) qui permettent d'assurer une rentabilité des constructions pour les investisseurs privés qui s'associeraient à la construction de la ZAC.

Pour la Presqu'île de Caen, le recourt à la ZAC apparaît comme le principal dispositif de réaménagement. En effet, le plan guide défini déjà plusieurs secteurs d'urbanisation prioritaire et préconise la création de trois ZAC sur le périmètre de la Presqu'île : une à Hérouville-Saint-Clair, une à Mondeville et une à Caen, au bord du nouveau Bassin. En prévision de la création de ces ZAC, ces espaces sont classés jusqu'en Septembre 2016 comme d'intérêt communautaire, ce qui correspond à la volonté de l'ancienne majorité municipale (PS) d'une maîtrise d'ouvrage communautaire pour un projet initialement conçu comme d'intérêt métropolitain. Toutefois dans la perspective de la réalisation des trois ZAC et devant les difficultés de l'ensemble des communes de la communauté urbaine à s'investir dans ce projet, chaque commune a souhaité retrouver la maîtrise d'ouvrage sur les zones de la Presqu'île les concernant. Le conseil communautaire de Caen La Mer a donc voté en Septembre 2016 la suppression de l'intérêt sur l'espace du nouveau bassin, malgré l'opposition de l'ancienne majorité municipale. (entretien avec l'ancien adjoint chargé de l'urbanisme à la communauté d'agglomération, 2016). Ainsi, à partir de 2016, la ville de Caen lance le protocole de concertation réglementaire en vue de la création de la ZAC du Nouveau Bassin dont le but affiché est de :

> « - *Reconquérir un espace en friche en plein cœur de ville et lutter contre l'étalement urbain qui s'opère en périphérie,*

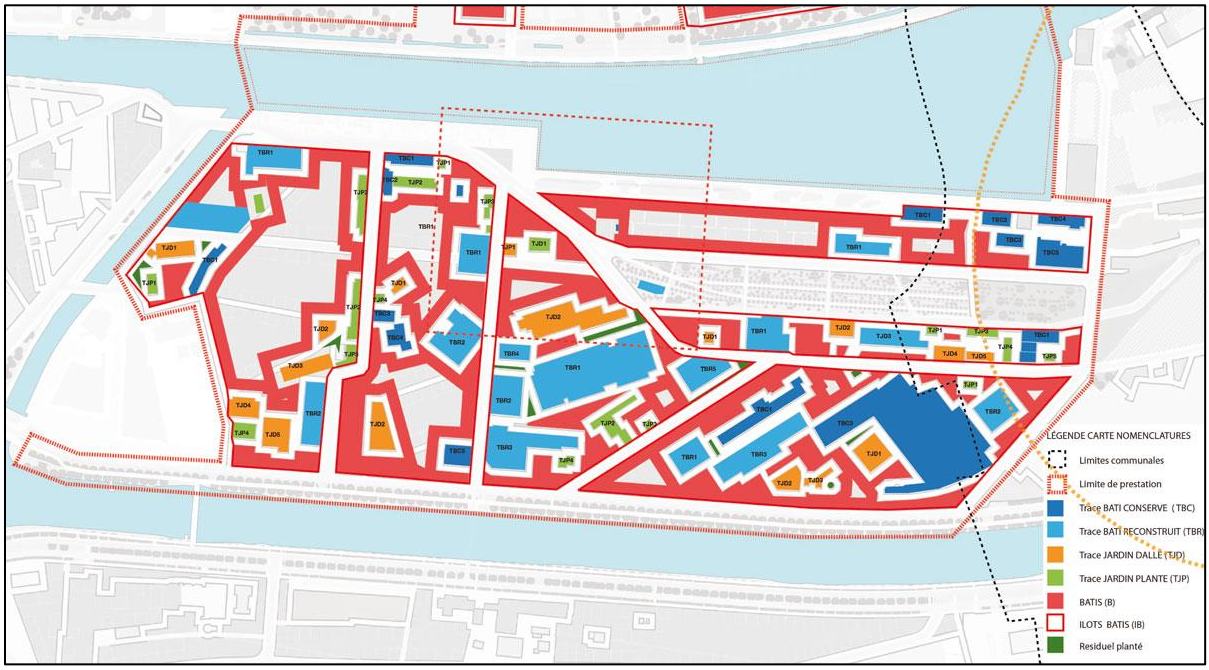
- Faire venir des habitants et notamment des familles sur le centre de l'agglomération et sur la ville de Caen, notamment par la création de logements et la mise en place d'équipements publics.

- Permettre d'accueillir des activités, notamment en lien avec la présence du canal.

- Valoriser le patrimoine industriel, architectural, naturel, paysager, maritime et fluvial de la presqu'île » (SPLA Caen Presqu'île, 2017, p. 2).

La création officielle de la ZAC a lieu en 2018. La réalisation d'un plan qui traduise de manière opérationnelle les propositions du plan guide est confiée au groupement MVRDV qui avait déjà réalisé ce dernier. Cette ZAC s'étend sur un large périmètre de 42 hectares au cœur de la Presqu'île et fixe les principes concrets des premiers redéveloppements de cet espace. Sur le plan programmatique, la ZAC prévoit la construction de près de 2500 logements dont près de 500 d'ici 2024. De même la ZAC prévoit le renforcement du terminal de croisière sur le nouveau bassin ainsi que l'installation de près de 16 000 m2 d'activités économiques liées au nautisme ainsi qu'aux activités culturelles. Enfin en termes de règlement d'urbanisme, sont fixées les réglementations affairant aux densités urbaines de chaque bloc, les règles concernant la conservation d'anciens bâtiments industriels ou de traces bâties, de l'organisation de chaque espace public, des parkings, etc. Les premiers travaux n'ont pas encore commencé mais devrais être réalisés autour d'un « îlot test », au cœur du quartier, à partir de la fin de l'année 2020.

Document 5 : La ZAC du Nouveau Bassin, une transcription opérationnelle des principes du plan guide

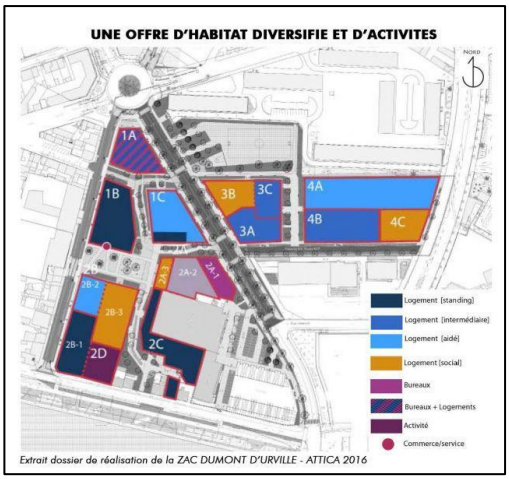


Sources : http://www.diagramarchitectes.fr/pages/fiche-projet.php?id=43

Au Havre, la création d'une ZAC est récente et apparaît plutôt comme un dispositif de complément plus qu'une méthode principale de réaménagement du quartier. À partir de 2014 se lance un processus de réflexion sur le réaménagement du Secteur Dumont d'Urville, la dernière grande friche du quartier Saint-Nicolas, située au sud-est. Comme pour le reste des friches, la municipalité havraise avait acquis la maîtrise foncière de ce terrain de plus de 6 hectares et n'a donc pas recours à la ZAC pour des raisons de propriété mais parce que les leviers financiers municipaux, qui avaient permis les opérations en régie directe, ne sont plus disponibles après le mouvement d'assèchement des finances publiques commencé à la fin des années 2000 (Carassus et al, 2017). Ainsi, l'outil de la ZAC permet de garder une certaine maîtrise d'ouvrage sur les opérations bien que celles-ci soient intégralement réalisées par des investisseurs privés. La ZAC Dumont d'Urville est créée en 2016 et prévoit la création de 500 logements dans des immeubles collectifs de taille moyenne ainsi que des espaces de bureaux et des espaces publics, notamment des parcs. Enfin, la municipalité, maître d'ouvrage, propose la création d'un bâtiment signal, une grande tour à R+12 censée signaler la présence du nouveau quartier. Si d'un point de vue programmatique le règlement de la ZAC est strict, contrairement à la ZAC du Nouveau Bassin, celle-ci ne prévoit pas de règlement de construction très strict

mis à part la densité des bâtiments et l'obligation faite à l'opérateur de produire 20% de logements sociaux et de réaliser près de deux hectares d'espaces publics. Ainsi, loin d'être figé à l'avance, le lot du bâtiment signal a été confié en 2018 aux lauréats d'un concours national de promotion de la filière bois qui réaliseront une tour en bois de douze étages qui contiendra des bureaux. De même, la très grande majorité des logements sociaux intégrés par les promoteurs privés le sont dans les espaces les plus éloignés des bassins portuaires et à la périphérie du quartier et les logements de standings sont construits dans les espaces les plus attractifs à proximité des espaces déjà revalorisés. De même, la qualité architecturale est considérée comme plus faible par certains aménageurs à cause de l'obligation de partenariats avec les investisseurs privés, moins à l'avantage de la municipalité que dans les périodes précédentes : « *La période a changé, il n'y a plus de vue directe sur la mer et la qualité architecturale est moins bonne* » (entretien avec le responsable du service des études urbaines au Havre, 2018).

Document 6 : La ZAC Dumont d'Urville au Havre, les derniers espaces urbanisables du quartier Saint-Nicolas ?



Sources : ATTICA, 2016 ; Anthoine, 2018.

Réhabilitation du bâti ancien et constructions neuves : une pluralité des rapports public/privé

Les dispositifs de planification publique, c'est-à-dire qui permettent la traduction opérationnelle des plans et concepts de développement urbain, poursuivent donc deux objectifs similaires dans les quatre cas. Une partie d'entre eux vise explicitement à organiser le renouvellement du bâti ancien, notamment du logement dans le cadre de quartiers dévalorisés.

Ces dispositifs, les *Sanierungsgebieten* et le programme *StadUmbau Ost* à Leipzig et à Dresde ou les OPAH et PNRU au Havre, fonctionnent de manière très similaire. Ils sont utilisés comme des moyens de contenir, voire d'inverser les dynamiques de déclin morphologique à travers la maîtrise publique en partie contraignante de la réhabilitation des immeubles anciens et la production d'espaces publics en régie publique directe. Ces dispositifs ont permis d'inverser ces dynamiques de dévalorisation du bâti ancien en près de 15 ans et sont venus pallier le manque d'investissements privés. Au Havre le cadre juridique des OPAH est contraignant pour les propriétaires alors qu'ils fonctionnent plutôt sur des logiques incitatives en Allemagne. En effet, les *Sanierungsgebiete* et les *Bebauungspläne* sont des rares dispositifs de planification allemands qui permettent une certaine maîtrise publique du développement urbain. Ces dispositifs structurels ou ponctuels sont systématiquement basés sur une logique de contractualisation entre les propriétaires fonciers et la municipalité ainsi que les promoteurs privés. Ils amènent souvent les municipalités de Dresde et de Leipzig à négocier au cas par cas avec les propriétaires privés ce qui ne permet pas de régler l'ensemble des situations quand les intérêts de ces derniers ne sont pas satisfaits, ce qui est le cas pour les immeubles les plus dégradés. Outil spécifique à ces situations de villes décroissantes est-allemandes, le programme fédéral *Stadtumbau Ost* a été inventé pour répondre à ce problème en invitant l'ensemble des propriétaires immobiliers et les municipalités à signer des accords de démolition de certains bâtiments sans prendre le risque d'une distorsion de concurrence. Là encore cette logique est basée sur la liberté des villes et des promoteurs de participer et de mobiliser les subventions fédérales. Ainsi ce programme a eu des résultats positifs à Leipzig, où les promoteurs et les pouvoirs municipaux se sont associés dans une logique d'endiguement des dynamiques de déclin et de rentabilité à moyen terme alors que la ville de Dresde a principalement mobilisé ces subventions dans une optique de renforcement immédiat de l'attractivité résidentielle et économique du quartier. La grande similarité dans les dispositifs et les formes du renouvellement urbain havrais et lipsien illustre le fait que, malgré un cadre juridique visant avant tout à garantir la liberté des marchés et la faible intervention de l'État dans l'économie, y compris la production urbaine, les dispositifs allemands permettent la recréation d'une certaine forme d'économie mixte dans laquelle des leviers juridiques existent, permettant aux municipalités de jouer un rôle de prescription et d'accompagnement financier et juridique des investissements privés selon une logique contractuelle de partenariats permanents.

Toutefois, notre analyse montre que cette logique atteint ses limites dans le cadre des projets de constructions neuves. En effet, à l'image des *Bebauungspläne* dont le caractère coercitif et juridique est limité dans le temps, ce cadre urbanistique laisse une grande puissance aux logiques spéculatives des propriétaires privés, surtout dans le cadre de surfaces en friche qui accusent un fort différentiel de valeur entre l'état de déclin et sa revalorisation potentielle. Le peu de marge laissée aux dispositifs de planification allemands permet difficilement, à Friedrichstadt comme à Plagwitz, de réguler les logiques spéculatives de valorisation marchande intensive des investisseurs privés, encouragés par le rapport intrinsèquement déséquilibré entre public et privé et qui est encore renforcé dans le cadre des quartiers en déclin dans lesquels une intervention rapide est souvent considérée comme un impératif symbolique et politique fort. La maîtrise foncière directe a permis aux pouvoirs locaux caennais et havrais d'éviter ce rapport de force. De même, le recours à des dispositifs juridiquement contraignants comme les ZAC permet d'organiser avec plus de certitude le passage des plans de développement à la phase opérationnelle. Toutefois, l'exemple du Havre indique que la séparation claire entre maîtrise d'ouvrage privée et publique, constitutive de la pratique historique de l'urbanisme français tend à se recomposer aux profits des investisseurs privés depuis le début des années 2010.

5.4. Faire la ville avec moins. De la planification à « l'innovation » urbaine : questionnements sur la gouvernance entrepreneuriale

Nous avons donc vu que dans le cas allemand, la production urbaine est déterminée par une double problématique. La première est que le cadre juridique contraint, d'influence ordo-libéral, ne permet pas aux collectivités locales d'organiser une maîtrise d'ouvrage suffisante pour piloter elle-même le développement urbain. De toute façon, contrairement aux villes françaises, celles-ci ne peuvent s'endetter. Or la production urbaine, surtout dans un contexte de déclin est nécessairement coûteuse. Les villes allemandes sont donc largement dépendantes des logiques d'investissement privées. Cependant, la situation de déclin connue par les quartiers de Plagwitz et de Friedriechstadt jusqu'à la fin des années 2000, se caractérise justement par une faiblesse des investissements privés, faute de rentabilité suffisante. Si la situation est différente dans les deux cas français, elle tend à s'homogénéiser avec la raréfaction des aides

de l'État et la diminution des finances publiques. Ces contraintes conduisent les gouvernements locaux :

- Soit à devoir produire la ville au plus bas coût en mobilisant des approches politiques plus « innovantes » basées sur la mobilisation des ressources endogènes. Cette situation conduit au demeurant plusieurs chercheurs à considérer les villes en décroissance comme des terreaux fertiles pour la mise en œuvre de politiques alternatives aux pratiques standardisées de la planification urbaine classique et spéculatives de la production menée par la recherche privée de rentabilité (Florentin *et al*., 2009 ; Béal et Rousseau, 2014 ; PUCA, 2018).
- Soit à chercher des capitaux disponibles pour mener à bien leurs projets. Ils sollicitent ainsi des programmes de subvention ou de labellisation d'institutions publiques (régions, États, Union-Européenne) ou privées (promoteurs immobiliers, grandes entreprises, banques…) se positionnant ainsi sur un *marché extérieur des capitaux urbains* qui se traduit par la mise en œuvre de dispositifs qui déterminent en partie les formes des projets développés. Ces dispositifs sont bien souvent basés sur des logiques de projet, donc d'appels d'offres concurrentiels.

Ces contraintes participent à une indistinction progressive entre action publique et privée et à la transformation des collectivités locales en « acteurs de marchés » dont les activités visent simplement la création de valeurs symboliques ou économiques nécessaires à la croissance selon un principe entrepreneurial. Elles conduisent donc les gouvernements locaux à faire valoir, donc à organiser les conditions d'une certaine exceptionnalité, c'est-à-dire d'un moyen de distinction, soit en faisant émerger endogènement des pratiques urbanistiques et politiques nouvelles, soit en se mettant en avant en vue de l'obtention de capitaux nécessaires à la production urbaine contemporaine. Les mutations entrepreneuriales de la ville contemporaine semblent donc largement se diffuser à travers ce type de contraintes exogènes, notamment par l'explosion des dispositifs de labellisation, de subventions et d'innovations, auxquels nos quatre villes d'étude ont recours, dans des mesures différentes.

Les dispositifs de gestion de la décroissance à Leipzig : un cas d'école de gouvernance entrepreneuriale[51]

Dans la lignée de la stratégie de reconnaissance de la décroissance urbaine de la fin des années 1990 et de l'utilisation de *Stadtumbau Ost* à partir du début des années 2000, l'organisation des politiques publiques lipsiennes des années 2000 est exemplaire de ce rapport d'innovation dans lesquelles le manque de fonds propres et les instances de subvention plongent les régimes urbains contemporains. En effet, en relative autonomie par rapport à la faiblesse des aides et surtout des programmes d'État et pour faire face à cette situation de faiblesse des investissements privés et à la contrition des budgets municipaux, la ville a mis en place un grand nombre de dispositifs spécifiques destinés à restaurer l'attractivité de Plagwitz, à peu de frais pour la municipalité. Ces dispositifs seront autant pensés comme des moyens d'action extensifs dans une période de pénurie et des moyens d'encourager une implication des habitants et des propriétaires fonciers locaux dans la revalorisation urbaine que comme des outils destinés à distinguer la stratégie de la ville auprès des organismes financeurs (principalement l'Union Européenne) et des éventuels nouveaux habitants. Ils sont avant tout organisés autour de deux impératifs : la restructuration du marché immobilier et le traitement des espaces vacants.

[51] Une bonne partie de cette analyse est tirée d'un travail déjà publié en 2019 : Girardin, Antonin. « Le quartier de Plagwitz à Leipzig : vingt ans de revalorisation entre gestion de la décroissance urbaine et politiques entrepreneuriales d'attractivité ». *Géographie, économie, société* 21, nº 1-2 (2019) : 23-44. https://doi.org/10.3166/ges.

Tableau 4 : Le deuxième temps de la revalorisation de Plagwitz « l'innovation » de dispositifs endogènes

	Date	Portage institutionnel	Description	À Plagwitz
Les Gestattungs-vertrag[52]	1999	Ville de Leipzig	Utilisation temporaire (10ans) de parcelles privées comme espaces publics en échange d'exonération de taxe	Création de 5 espaces publics temporaires entre 1999 et 2013
Stadtumbau Ost	2001	État fédéral, Land de Saxe et Ville de Leipzig	Programme de subvention pour la restructuration du marché du logement (destruction ciblée)	Destruction de 85 immeubles *Grunderzeit* à Plagwitz entre 2001 et 2016
Les programmes *Selbstnutzer* et *Stadthäuser*	2001 et 2007	Ville de Leipzig et association *Selbstnutzer.E.v*	Aide à l'accession à la propriété de maisons de ville et d'immeubles d'habitation, puis aide à la maîtrise d'ouvrage pour les propriétaires souhaitant réaliser ces constructions	Environ 40 maisons et 50 immeubles (environ 1/4 des programmes à l'échelle de la ville)
Les *Wächterhäuser*	2004	Association *Haushalten.E.V*	Mise à disposition temporaire (5 ans) d'immeubles dégradés à des collectifs d'habitants. Le loyer est exonéré en échange de travaux de rénovation	4 immeubles, sur les 16 de la ville concernés par ce programme

Sources : Plöger, 2007 ; Stadt Leipzig, 2002, 2009a, 2009b, 2011 et 2015a ; http://www.haushalten.org/de ; Girardin, 2019

En complément des politiques structurelles de réhabilitation des logements anciens à travers le *Sanierungsgebiete* et de la réduction des stocks de logement opérée grâce au programme fédéral *Stadtumbau Ost*, une partie des dispositifs de la stratégie *Neue Grunderzeit* de Leipzig visent à contenir la dégradation des immeubles anciens, à lutter contre la vacance tout en préservant au maximum la structure du bâti ancien et à recomposer les statuts d'occupation des logements, notamment en promouvant l'accès à la propriété pour opérer une déconcentration des avoirs immobiliers, concentrés par des acteurs financiers en difficulté, et assainir le marché résidentiel en crise.

[52] Contrat d'occupation temporaire.

Ainsi, parallèlement à cette sauvegarde du parc ancien, principalement opérée dans le cadre de *Stadtumbau Ost*, Les programmes *Stadthäuser* et *Selbstnutzer* voient le jour afin de « *développer l'accession à la propriété* » (Stadt Leipzig, 2011, p. 7) pour « *des propriétaires occupants* » (Stadt Leipzig, 2011, p. 1). Ces derniers permettent la mise en réseau de citadins désirant accéder à la propriété pour des projets collectifs ou individuels d'achat d'immeubles ou de construction de maisons de ville en rangée. Pour *Selbstnutzer*, l'objectif est de proposer à une partie de la population « *un moyen rentable de devenir propriétaire* » (Stadt Leipzig, 2012, p. 34) garanti par la faiblesse des prix immobiliers des immeubles vacants tout en représentant une opportunité pour leur reconversion sur « *une base en grande partie auto-organisatrice et auto-financée* » (Ibid.). Dans la même logique, le programme d'auto-construction *Stadthäuser* permet de promouvoir, « *sur des sites intercalaires vacants ou des sites de centre-ville négligés* » (Ibid.), la propriété privée de logements individuels qui ont aussi pour principal objectif de « *concurrencer le développement pavillonnaire périphérique* » (Stadt Leipzig, 2009a, p. 8), responsable d'une partie de la perte des habitants de la ville (Wiessner, 2001). De même, face au constat de la perforation urbaine liée à l'importance des superficies laissées vacantes par l'effondrement du système industriel et par les dents creuses liées à la destruction de certains immeubles, ces dispositifs municipaux tentent de saisir l'opportunité de la présence d'importantes ressources foncières pour attirer de nouvelles populations dans les quartiers péricentraux. Ce programme permet à des citadins qui cherchent à construire un logement, individuellement ou collectivement, d'avoir recourt à l'expertise de la mairie. Celle-ci agit le plus souvent comme intermédiaire entre ces acteurs individuels, les propriétaires fonciers et les promoteurs, en prospectant et en identifiant les espaces et les parcelles présentant un intérêt pour les futurs occupants et situées à des endroits stratégiques pour la revitalisation. Ces facilitations ont permis de réintroduire une certaine mixité sociale au sein des anciens quartiers industriels, par l'installation de ménages propriétaires souvent plus aisés que la moyenne lipsienne. Elles entraînent également une diversification et une dédensification du cadre bâti. La plupart des maisons ont en effet des jardins individuels, cadre difficile à concevoir dans la plupart des villes densifiées contemporaines. Ainsi, entre 2001 et 2011, près de 200 maisons et autant d'immeubles ont étés construits dans l'ensemble de la ville (Stadt Leipzig, 2011). Le quartier de Plagwitz, comme l'ensemble des anciens districts industriels de l'ouest et du sud de la ville, est particulièrement concerné puisqu'environ un quart des bâtiments construits par l'intermédiaire de ces programmes se situent dans le quartier. Ces programmes, censés « *ouvrir un nouveau segment de marché* » (Stadt Leipzig, 2011, p. 34) alliés à une réduction du stock total de logement, permettent une déconcentration progressive de la

propriété, rendant le marché moins dépendant des mouvements spéculatifs des grandes compagnies immobilières qui avaient accentué la crise dans les années 1990.

Le dispositif *Stadthäuser* s'insère donc également dans une stratégie extensive de comblement des espaces vacants générés à la fois par la crise industrielle du début des années 1990 et les opérations de destruction menées dans le cadre du programme *Stadtumbau Ost* au long des années 2000. En l'absence de programmes structurels de subvention et de reconversion, la ville de Leipzig a mis en place des programmes originaux de traitement des espaces vacants largement basés sur des utilisations temporaires et pour lesquelles Plagwitz et les autres quartiers de l'ouest de la ville font figure de terrain d'expérimentation privilégié. Les *Gestattungs-vertrag*, initiés en 1999, prévoient par exemple la possibilité pour un propriétaire d'espace vacant sur lequel il ne prévoit pas d'aménagement immédiat, de passer avec la ville un contrat d'utilisation temporaire (Pour une durée de 10 ans) à des fins publiques en échange d'une réduction ou d'une suppression de l'impôt foncier (Stadt Leipzig, 2015a, p. 19). Pour les pouvoirs publics, cet outil permet de mettre en œuvre des projets temporaires et modulables censés « *améliorer le cadre de vie comme, par exemple, des espaces verts ou des projets artistiques* » (Ibid.). Ces parcelles sont majoritairement utilisées pour des usages intermédiaires qui ont pour but de contrer la dévalorisation foncière et le manque d'attractivité de certains quartiers. Les usages, comme espaces publics, doivent être modulables et facilement défaits. Ce type de contrat a l'avantage pour les propriétaires fonciers de prévenir la spirale de la non-rentabilité foncière liée au processus de décroissance urbaine et au contexte démographique. Pour les pouvoirs publics, cela permet de créer des espaces publics sans assumer un coût d'aménagement trop important. Sur le plan urbain, cela permet également de combler les dents creuses laissées par les friches industrielles et les destructions d'immeubles par des usages publics, communautaires ou culturels en attendant une situation économique plus propice à des investissements de long terme. Entre 1999 et 2006, 106 contrats de ce type sont signés à Leipzig (Plöger, 2007). L'ouest de Leipzig autour de Plagwitz et Lindenau est pionnier dans ces démarches avec la signature des premiers contrats au début des années 2000. Une quinzaine d'espaces publics voient ainsi le jour dans l'ouest de la ville. Ces derniers sont bien souvent des espaces créatifs ou des espaces végétalisés (jardins partagés, parcs autogérés, etc.) censés augmenter l'attractivité du quartier et changer son image, faisant ainsi augmenter la valeur des parcelles rendant les perspectives d'investissement plus réalistes pour les propriétaires.

Les *Wächterhäuser,* initiées en 2004, suivent la même logique d'intervention pour la réhabilitation d'espaces vacants. Il s'agit de contrats d'une durée de cinq ans, passés entre des propriétaires d'immeubles et l'association *Haushalten E.V*[53], soutenue par la mairie, pour la mise à disposition d'immeubles ou de magasins privés. Les occupants peuvent utiliser l'immeuble sans payer de loyer, en échange de la réalisation de travaux d'entretien et de rénovation. Ici encore, à travers des usages temporaires peu coûteux, l'objectif affiché est de prévenir « *le vandalisme et toute dégradation supplémentaire* » (Stadt Leipzig, 2012, p. 11). Il s'agit souvent de grands bâtiments datant de l'époque *Gründerzeit* et ayant atteint « *un état critique* » situés sur les « a*rtères de développement intégré prioritaire* » (Stadt Leipzig, 2000 et 2009a). Ces contrats sont censés favoriser la transition entre la vacance immobilière et la mise sur le marché des immeubles dévalorisés. Dans un même temps, ces bâtiments sont censés participer à « *l'activation d'une vie de quartier* » (Stadt Leipzig, 2009a, p. 20) en permettant de mettre en avant des initiatives collectives, souvent portées par des jeunes artistes ou des commerçants à la recherche d'espaces peu onéreux pour travailler ou exposer. Malgré une dimension symbolique importante (voir troisième partie), ce programme a toutefois une dimension opérationnelle très faible (16 immeubles depuis 2004 pour l'ensemble de Leipzig). Mais ce sont là encore les quartiers de Plagwitz et de Lindenau qui font figure de principaux terrains d'expérimentation. 11 des 16 *Wächterhäuser*, et les plus anciennes, sont situées au sein ou à proximité de ces quartiers. Le point commun de ces projets est d'avoir, dès l'origine été investis par des groupes d'artistes et de jeunes actifs issus d'un milieu culturel alternatif. Ces lieux sont devenus des marquages identitaires forts pour des populations jeunes qui se revendiquent du milieu de la création culturelle « alternative ». En effet, les premiers collectifs aménagent souvent, aux rez-de-chaussée ou dans les cours de ces immeubles, des lieux de débats ou des salles de concerts éphémères, ainsi que des lieux de fête. Ces espaces alimentent la dimension symbolique de ces dispositifs du moins dans sa première phase, entre 2004 et 2010. Ils concourent ainsi à la structuration de la spécialisation culturelle à l'œuvre à Plagwitz depuis le début des années 2000. De même, ces dispositifs permettent d'impliquer à la fois les propriétaires privés et certains habitants du quartier (travailleurs créatifs, architectes, etc.) dans les processus de développement urbain afin de donner une dimension collective à la revalorisation de Plagwitz et structurer des coalitions qui permettront d'attirer l'attention des

[53] *Haushalten.EV* « Sauver les immeubles » est une association créée en 2004 dans l'ouest de Leipzig par des architectes et des travailleurs sociaux et qui visent à préserver et à rénover les immeubles *Gründerzeit*.

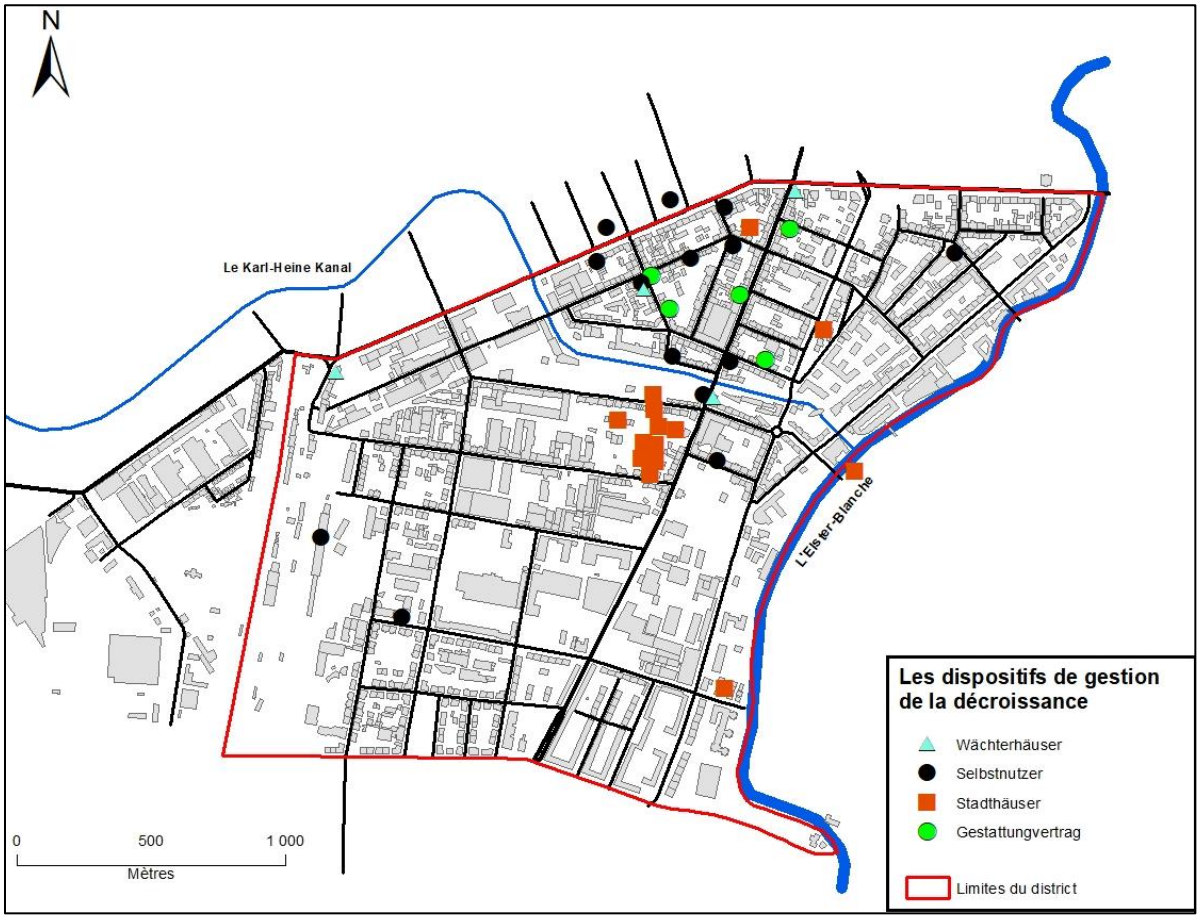
institutions de subventions, principalement l'État qui apportera son soutien avec *Stadtumbau Ost* et l'Union Européenne.

Ainsi, les programmes de réappropriation des espaces vacants, sont soutenus par un programme de subventions européennes, URBAN II, lancé à partir de 2001 dans un large périmètre regroupant l'ensemble des quartiers ouest de Leipzig. Ce programme vise notamment au renforcement des « *qualités de l'environnement urbain* » (Stadt Leipzig, 2009b, p. 9) à travers le financement de plusieurs programmes *Stadthäuser* et *Selbstnutzer* et de la transformation d'espaces vacants et de friches industrielles en espaces publics. Ainsi, à Plagwitz, entre 2001 et 2008, ce sont près de 1,15 hectares d'espaces publics temporaires ou permanents qui ont été aménagés pour un investissement de près de 1 250 000 euros, dont 900 000 euros de subventions européennes (Ibid.). Dans la lignée du *Sanierungsgebiete*, le programme met également l'accent sur l'attractivité du quartier pour les entreprises, particulièrement sur le renforcement des petites industries dites « créatives » ainsi que sur « *la promotion de la propriété privée et le développement de l'implication citoyenne dans l'aménagement urbain* » (Ibid.), ce qui correspond aux stratégies impulsées par les dispositifs Stadthauser notamment. 20 Millions d'euros sont alors investi à Plagwitz par l'Union européenne et la ville de Leipzig dont 5 pour la promotion et la consolidation des structures culturelles.

À l'orée des années 2000, les pouvoirs publics lipsiens, en collaboration avec les grandes compagnies immobilières et certaines associations de l'ouest de la ville comme *Haushalten. EV* ont mis en œuvre une série de dispositifs techniques complémentaires qui ont pour point commun une intervention sur la structure morphologique des quartiers. Ces outils ont pour objectifs d'effacer les stigmates immédiats de la décroissance (espaces et logements vacants, immeubles en ruines, friches industrielles et marchés immobiliers en crise). Certains comme *Stadtumbau Ost* et les *Gestatungvertrag* ont des effets structurels importants, permettant une dé-densification de la surface bâtie et le développement de dizaines d'hectares d'espaces publics dans le quartier de Plagwitz. D'autres ont des effets beaucoup plus ponctuels comme les *Wächterhäuser* et le programme *Selbstnutzer*. Toutefois, ces derniers ont tous pour point commun de reconnecter ces espaces aux dynamiques urbaines, en les rendant appropriables par certains habitants et en opérant la transformation d'une partie des friches

industrielles et des dents creuses en espaces publics dont l'un des objectifs affirmés est l'augmentation de la qualité de vie pour les habitants. De même, ces dispositifs créent des opportunités d'implication privées, pour certains groupes d'artistes, des commerçants, etc. Cela permet aussi à des propriétaires occupants, de s'approprier des espaces à proximité du centre-ville. À Leipzig, cette redéfinition de la structure urbaine est largement passée par le recours à des usages intermédiaires et temporaires – « *Zwischennutzung* » − (Dubeaux, 2017) qui étaient un moyen à bas coût de réinvestir (bien qu'avec peu d'intensité) les espaces vacants et leur conférer une nouvelle valeur urbaine. Dans les quartiers ouest et à Plagwitz en particulier, ces usages intermédiaires ont un caractère artistique et créatif fortement affirmé (Stadt Leipzig, 2009a ; 2009b ; 2012 ; 2015a) en lien avec une spécialisation culturelle émergente depuis le milieu des années 1990.

Figure 43 : Les dispositifs de gestion de la décroissance à Plagwitz entre 1999 et 2019 : des aménagements symboliques mais ponctuels



Réalisation : Antonin Girardin, 2019. Sources : Stadt Leipzig, 2012 et 2019 ; Rink et Görbing, 2019 ; http://www.haushalten.org/de

Toutefois, au-delà de ces effets très localisés, ces dispositifs restent largement ponctuels et peinent à trouver des effets structurels important en termes de réaménagement. Nous verrons que leurs principaux effets sont cependant largement exploités par les communications officielles lipsiennes afin de mettre en avant des retombées positives en termes d'image urbaine. Ils seront convoqués comme des facteurs d'originalité des espaces publics et des espaces verts mais également des projets de reconversion des anciennes friches industrielles en espaces créatifs ou en pépinières d'entreprises. À partir du milieu des années 2000, la ville en décroissance est érigée comme étant propice à l'expérimentation sociale et culturelle, à même de fournir un cadre de vie attractif. Le bilan du programme *URBAN II Leipziger Westen* établit au demeurant comme réussite principale, le succès de l'objectif de structuration de coalitions d'acteurs locaux (associations, entreprises, collectifs de citoyens…) fédérés tout au long des projets. Cette mise en réseau est considérée comme l'un des éléments « *les plus positif pour le développement futur des quartiers ouest de Leipzig* » (Stadt Leipzig, 2009, p. 79). En tant que tel, ces dispositifs fournissent un exemple net d'une stratégie urbaine entrepreneuriale dans un quartier en déclin. En effet, en reprenant les critères fixés par David Harvey, en 1989, les politiques entrepreneuriales se caractérisent par la recherche de partenariats ou de fédération entre acteurs publics et acteurs privés dans la recherche, spéculative parce que concurrentielle et jamais assurée, de l'attractivité urbaine pour de nouveaux habitants ou structures économiques (Harvey, 1989). La forte implication des propriétaires immobiliers et de certains groupes sociaux (propriétaires occupants, artistes…) dans le renouvellement urbain lipsien joue exactement de ce rôle. De même les politiques urbaines entrepreneuriales ont tendances à rechercher l'impulsion d'un processus d'accumulation de capitaux économiques ou symboliques qui passent par la mise en avant d'un lieu ou d'une matrice de lieux spécifiques qui garantissent une image positive plutôt que d'un redéveloppement uniforme de l'ensemble du quartier (Ibid.). C'est exactement le résultat obtenu par ces dispositifs qui aboutissent à la valorisation de l'image des espaces concernés par des usages intermédiaires, artistiques ou commerciaux ou par des constructions de maisons en rangée, mises en avant comme des nouvelles pratiques résidentielles innovantes alors que le reste du quartier reste largement marqué par le déclin. Enfin, et plus concrètement, ces politiques se basent sur une stratégie de distinction politique et urbaine par rapport aux autres contextes de ville en déclin qui ont pour effet de singulariser la gestion lipsienne de la décroissance urbaine et donc le quartier dans son ensemble. Cette singularisation se traduit par une forte capacité de la ville à attirer les

subventions étatiques et européennes depuis le début des années 2000 et qui constitue une dimension primordiale de la production urbaine entrepreneuriale (Ibid., p. 9). Nous le verrons, la cohérence de ces dispositifs de traitement de la décroissance fera l'objet de la construction d'un récit « d'exceptionnalité » (Harvey, 2015) de la renaissance lipsienne qui deviendra l'un des principaux éléments de communication des acteurs du régime urbain dans la phase d'intensification de la valorisation urbaine.

Les exemples des appels à projets innovants « réinventer la Seine » au Havre et du programme URBACT « Waking up the sleeping giants » à Caen

À Caen et au Havre, la mise en avant de dispositifs ponctuels dits « d'innovation urbaine » est bien plus limitée et bien plus récente. Toutefois, elle tend à s'imposer comme une manière de plus en plus incontournable de financer la production urbaine dans un contexte de contrition des finances publiques de plus en plus marquée. Dans les deux cas, le développement de ces dispositifs est présenté comme une diversification des modalités de financement du développement urbain avec la nécessité d'aller chercher des financements privés ou des financements européens plus importants. Toutefois, si dans les deux cas ces dispositifs apparaissent encore marginaux, ils ne sont pas mobilisés de la même manière ou pour les mêmes objectifs dans les deux contextes.

À Saint-Nicolas, la généralisation de l'implication privée dans le développement urbain est présentée comme inéluctable, sans pour autant qu'elle traduise nécessairement une conversion idéologique des acteurs municipaux de la production urbaine aux politiques entrepreneuriales de gouvernance urbaine dans une ville ou la tradition managériale de planification et de maîtrise publique reste forte. Ces évolutions des contextes de gouvernance sont même critiquées par certains acteurs de la production urbaine comme le responsable du service des études urbaines au Havre qui nous confie regretter « q*u'aujourd'hui, ce soit la logique financière qui prennent le pas. Avant, toutes les opérations étés très déficitaires mais on s'en moquait, aujourd'hui on essaye de limiter les déficits* » (entretien, 2018). Cette situation oblige à modifier complètement les pratiques urbanistiques pour la suite de la reconversion du quartier en ayant recours à la maîtrise d'ouvrage privée et en perdant le contrôle du développement urbain : « *Maintenant, pour le reste, il faudra privilégiés les PPP faute de*

moyens publics, c'est l'enjeu : passer d'une régie directe où l'on faisait tout nous même à un régime de PPP et pour cela, il faut réussir une opération pour s'en convaincre et en convaincre tout le monde » (Ibid.). Plusieurs des acteurs rencontrés reviennent au demeurant sur l'importance d'avoir organisé la maîtrise foncière et la maîtrise d'ouvrage de la majeure partie des opérations de réaménagement du quartier Saint-Nicolas dans les années 1990 et 2000, avant la crise financière de 2008 et le mouvement de diminution des finances publiques. En effet, le fait que la revalorisation du quartier Saint-Nicolas soit aujourd'hui largement effectuée, marque une différence fondamentale avec l'exemple lipsien qui se caractérisait par une dépendance forte vis-à-vis de la puissance privée dans un contexte de déclin encore important. Ainsi, et contrairement aux trois autres cas, le recours à des projets « innovants » laissant la part belle aux implications, y compris programmatiques, d'investisseurs privés n'apparaît pas comme un impératif immédiat lié à un rapport de force déséquilibré. Cela permet à la ville du Havre de sélectionner avec « *un haut niveau d'exigence* » (entretien AURH, 2018) les projets qu'elle souhaite voir mis en œuvre. C'est dans cette optique que la ville du Havre participe, à partir de 2016, à l'Appel à Projet Innovants, Réinventer la Seine (API) lancé en partenariat avec les villes de Paris et de Rouen. Ce projet identifie de nombreux sites tout au long de la Seine qui sont appelés à être transformés ou aménagés et propose un appel d'offre peu contraignant, sous la forme d'un concours ouvert à tous les acteurs du monde de l'urbanisme (promoteurs, associations, architectes, paysagistes…). Au Havre, ce dispositif de sélection des sites puis de désignation des lauréats a été porté de manière tripartite entre la ville, la communauté d'agglomération et le Port du Havre et coordonné par l'Agence d'Urbanisme de la Région Havraise (AURH).

Les équipes, nécessairement pluridisciplinaires, qui participent aux concours doivent ensuite proposer un projet clé en main, de la définition des usages aux financements et à la mise en opérationnalité. Si le projet met en avant l'opportunité de faire participer de nouveaux acteurs au développement urbain (universitaires, start-ups…), la délégation des financements du renouvellement urbain aux investisseurs privés constitue le principal argument des collectivités pilotes qui inscrivent au cahier des charges la nécessité de présenter des projets financés et ficelés sans investissements publics (entretien AURH, 2018). Contrairement aux phases précédentes, la ville du Havre devient donc évaluateur plus qu'aménageur. Pour encourager l'implication privée, la collectivité perd sa compétence programmatique en invitant « *les groupements privés à être force de proposition sur le contenu même des projets candidats,*

de la destination des bâtiments à leurs usages finaux » (Greco et al, 2018, p. 2). Dans l'agglomération havraise, neufs sites sont proposés au concours dont cinq se situent dans le quartier Saint-Nicolas. La proéminence de ce quartier dans le choix des sites est justifiée par la nécessité de proposer des sites attractifs qui permettent « *une solvabilité immédiate* » (entretien AURH, 2018) pour les investisseurs privés tout en augmentant les chances que ces derniers privilégient une haute qualité architecturale dans leurs propositions. Les lauréats sont annoncés en 2017. Si le résultat se veut innovant en termes de pratiques de l'urbanisme, les contenus programmatiques tendent à reproduire des stratégies de valorisation résidentielle et touristique déjà largement expérimentées dans de nombreux quartiers portuaires mondiaux. En effet, les trois projets situés à L'ouest du quartier, à proximité du centre-ville et des centres commerciaux des Docks Vauban, privilégient une approche commerciale élitiste basée sur l'hôtellerie et les commerces de bouches « socialement marqués » comme des épiceries fines, des grands restaurants et un salon de thé. Ces projets affirment également une qualité environnementale importante, étant largement basés sur la valorisation des bassins portuaires (deux projets étant d'ailleurs construits sur l'eau) et la végétalisation urbaine (présence d'une ferme aquaponique et de toitures végétalisées, etc.). Plus à la périphérie du quartier, dans un ancien hangar industriel, la ville a privilégié l'installation d'un espace de co-working associatif et d'une ferme urbaine dont la dimension marchande est moins nette mais dont le développement doit servir d'impulsion pour l'attractivité de la ZAC Dumont d'Urville, juste au nord du hangar. L'AURH annonçait fin 2018 que l'ensemble de ces projets seront réalisés entre 2020 et 2025.

Tableau 5 : Les lauréats des API dans le quartier Saint-Nicolas au Havre, une valorisation des bassins au profit de projet de « prestige »

Nom du projet	Localisation	Projet	Porteur du projet
Les quais en Seine	Presqu'île Frissard	Programme de logements avec vue sur les bassins (privés, étudiants et hôtelier) avec une ferme aquaponique et commerces de bouche au rez-de chaussée (épicerie fine, salon de thé), terrasses et toitures végétalisées	Promoteur immobilier : financière Pichet
Rêver	Bassin Vauban, Vatine et Eure	Implantation de deux barges contenant un hôtel et un restaurant sur les bassins	Société les Apaches, mandataire, concepteur et exploitant hôtelier
Barges et Berges sur Seine	Bassin Vauban, Vatine et Eure	Quatre barges mobiles : Une auberge de jeunesse, un hôtel, une salle de sport, un espace de co-working	Société de construction de bâtiments sur l'eau : Barges et Berges SAS
Hangar zéro	Hangar 0 : quai de la Saône	« Tiers lieu » dédié aux activités associatives et artistiques ainsi qu'à l'agriculture urbaine (marché bio, ferme urbaine…)	Association LH-0
Le quai des jumeaux	Abords du canal menant du Havre à Tancarville, rue des Chargeurs Réunis	Espace de bureaux dédiés à la logistique portuaire, boutiques et restaurant	Cabinet d'architecte de Hong-Kong Tetra architects bvba

Réalisation : Antonin Girardin, 2018. Sources : Mairie de Paris et al, 2017 ; entretien AURH, 2018

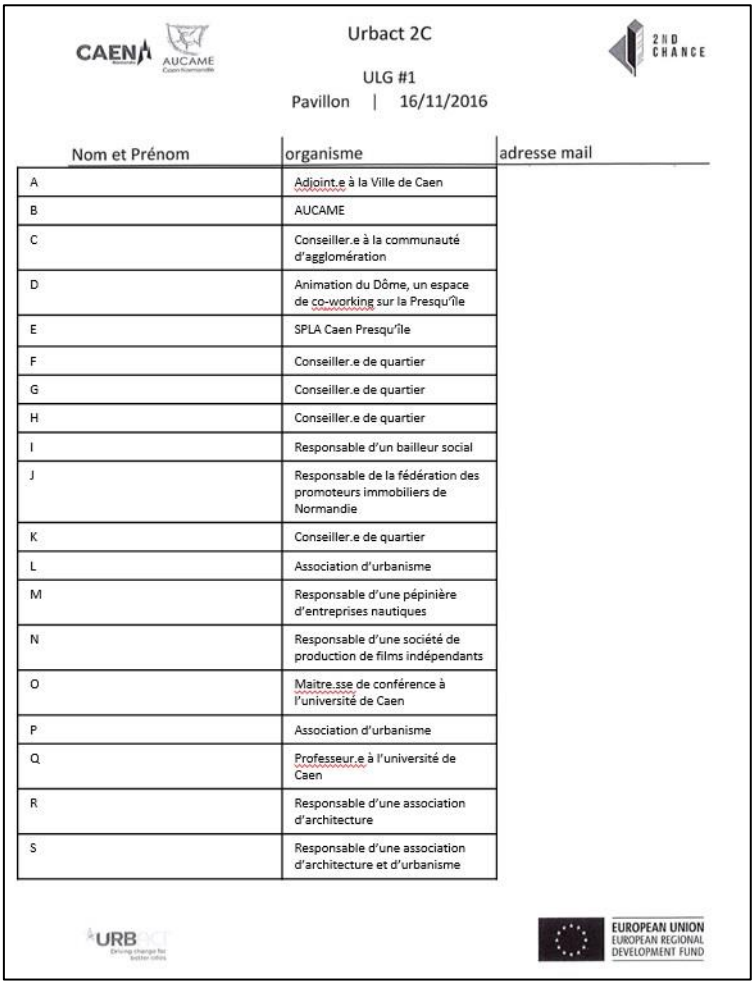
Ainsi l'ensemble des choix programmatiques déterminés par ce type de dispositifs dits « innovants » témoignent clairement d'une transformation entrepreneuriale de la revalorisation du quartier Saint-Nicolas durant la dernière phase. En effet, ce dispositif regroupe les mêmes critères de définition que ceux pointés pour la ville de Leipzig (partenariats publics-privés, attractivité urbaine, valorisation de lieux spécifiques plutôt que les conditions sociales de l'ensemble de l'espace du quartier). Celle-ci est par ailleurs explicitement assumée par le directeur de l'AURH qui déclare que « *ce quartier a vocation à rayonner, à attirer étudiants et*

touristes d'affaires, ce n'est pas un tabou, le service doit donc être payant » (entretien AURH, 2018). En plaçant ainsi le rayonnement du quartier comme objectif principal et en « *faisant primer l'offre sur la demande* » (Greco et al, 2018, p. 3), l'API cherche explicitement à singulariser les aménagements réalisés et le quartier à travers eux, c'est-à-dire à créer les conditions de son « exceptionnalité » (Harvey, 2015). Toutefois, contrairement à l'exemple de Plagwitz, où le recours à des dispositifs entrepreneuriaux se fait d'emblée dans une situation de déclin qui impose des réponses extensives dans un contexte de manque d'attractivité du quartier, la mutation de la gouvernance urbaine est plus tardive dans le cas havrais et intervient alors qu'une majeure partie du quartier est déjà réaménagé. Ainsi, plus que d'impulser un développement, au travers d'aménagements privés coûteux et intensifs mais ponctuels, ce dispositif d'innovation vient plutôt sanctionner une revalorisation déjà largement effectuée.

Pour le réaménagement de la Presqu'île de Caen, le recours à ces dispositifs entrepreneuriaux est aussi une logique récente et ponctuelle. En effet, comme pour le Havre, la majorité des aménagements déjà opérés ou en cours de réalisation, principalement à l'ouest de la Presqu'île, ont été pilotés directement par la puissance publique, d'abord la municipalité puis la SPLA. Le recours récent à ce type de dispositif vise davantage à favoriser l'impulsion et le financement de projets dans des espaces en déprises, aux marges des plans de développement portés par la SPLA qu'à organiser la montée en gamme de certains lieux ciblés comme au Havre. En 2016, la ville de Caen est retenue pour participer au programme Européen URBACT « *2nd Chance : Waking up the sleeping giants* ». Ce programme vise à mettre en place une réflexion commune avec cinq autres villes européennes sur les possibilités de « réactivation » d'anciens bâtiments importants et désormais sans usages à proximité des centres-villes. Le périmètre de réflexion caennais est ainsi le cœur de la Presqu'île. Bien que le programme n'ait pas de visée opérationnelle, les promoteurs caennais de ce programme, dont la mise en place est pilotée par l'Agence d'Urbanisme de Caen Normandie Métropole (AUCAME), mettent en avant une double opportunité pour l'avenir de la Presqu'île de Caen. La première, principalement politique, est d'insérer la ville de Caen dans des réseaux de villes européennes et de la signaler auprès de la commission européenne en charge des fonds structurels FEDER au vu du financement de projets futurs (voir Partie III). La seconde est l'opportunité d'organiser « *un réseau local d'acteurs et de les mobiliser autour du projet de reconversion de bâtiments sur la Presqu'ile de Caen* » (Site internet de la Mairie de Caen consulté en novembre 2016). En effet, plus que la réflexion en elle-même, le programme URBACT vise à encourager les villes

à adopter des méthodes plus partenariales dans la production urbaine. Ainsi, il prévoit que la réflexion doit être animée localement autour d'un *Urban Local Group* (ULG) qui doit regrouper des acteurs qui sont intéressés par le développement urbain et par le devenir du site. L'AUCAME a donc pris en charge la composition de L'ULG en partant de l'idée de regrouper des expertises diverses pour alimenter la réflexion et que « *chaque acteur soit une porte d'entrée vers son milieu* » (entretien AUCAME, 2018). Ce groupe, composé d'une vingtaine de personnes s'est donc réuni régulièrement jusqu'à la clôture de la réflexion en 2018. Il était principalement composé de membres d'associations de quartier ou d'urbanisme, d'acteurs institutionnels impliqués dans l'aménagement de la Presqu'île (SPLA, Ville de Caen…), d'universitaires, d'acteurs culturels (artistes…) et de promoteurs immobiliers. Ce programme URBACT est la première traduction concrète d'une stratégie de fédération d'acteurs énoncée depuis longtemps par la SPLA mais qui peine à dépasser le stade de la communication.

Document 7 : La composition de l'ULG Caennais du programme URBACT « 2nd chance : waking up the sleeping giants »[54]



Urbact 2C

ULG #1

Pavillon | 16/11/2016

Nom et Prénom	organisme	adresse mail
A	Adjoint.e à la Ville de Caen	
B	AUCAME	
C	Conseiller.e à la communauté d'agglomération	
D	Animation du Dôme, un espace de co-working sur la Presqu'île	
E	SPLA Caen Presqu'île	
F	Conseiller.e de quartier	
G	Conseiller.e de quartier	
H	Conseiller.e de quartier	
I	Responsable d'un bailleur social	
J	Responsable de la fédération des promoteurs immobiliers de Normandie	
K	Conseiller.e de quartier	
L	Association d'urbanisme	
M	Responsable d'une pépinière d'entreprises nautiques	
N	Responsable d'une société de production de films indépendants	
O	Maitre.sse de conférence à l'université de Caen	
P	Association d'urbanisme	
Q	Professeur.e à l'université de Caen	
R	Responsable d'une association d'architecture	
S	Responsable d'une association d'architecture et d'urbanisme	

Source : un.e membre de l'ULG, 2016

La première mission du groupe local fut d'identifier deux bâtiments sur la Presqu'île qui pourraient faire l'objet d'une « réactivation » et de proposer des pistes de reconversions devant aboutir à un plan d'action intégré. Le choix s'est porté sur « Le tunnel », une ancienne usine de parois en béton située rue Gaston Lamy, au cœur de la Presqu'île. Les pistes de reconversion proposées sont l'installation de studios de post-production, d'une salle dédiée au hip-hop et à l'art urbain, ainsi qu'un lieu dédié aux arts plastiques. Le second bâtiment appelé « les tonneaux » est un ancien entrepôt destiné aux activités portuaires. Il est situé juste à côté du premier bâtiment. Les pistes proposées pour sa reconversion sont l'installation d'une ferme urbaine contenant des jardins communautaires, un lieu de production et de vente directe de produits maraichers, un lieu de restauration avec des produits locaux et des activités éducatives

[54] Ce document nominatif a été anonymisé pour des raisons liées aux lois sur la protection des données

pour les enfants. Le choix de ces bâtiments, au cœur de la Presqu'île et éloignés des espaces déjà en cours de réaménagement est justifié par les membres de l'UGL, en réalité par l'AUCAME, comme répondant à la nécessité « *d'ouvrir un front pionniers dans le futur quartier d'habitat pour encourager les gens à venir plus loin dans la Presqu'île* » (entretien, 2018) tout en ne contredisant pas les principaux aménagements programmés par le plan guide. La dimension marginale de ces espaces justifie également le caractère normé des propositions, qui tournent autour des modèles déjà largement diffusés de la ville créative et durable mais « *qui s'accommodent des lieux en transition* » selon le responsable de l'animation du projet (Ibid.). Une autre piste, que nous examinerons en quatrième partie est, que ces propositions correspondent à des référentiels culturels fortement partagés par les acteurs de l'UGL et qui résultent quasi-systématiquement des dispositifs partenariaux de production urbaine. L'enquêté en question témoigne à ce propos de difficultés politiques avec les élus locaux lors de la présentation des projets qui ne correspondaient pas à leur vision du développement urbain. Toutefois, « le tunnel » a depuis été racheté par la mairie qui prévoit de suivre une partie des recommandations de l'ULG en le reconvertissant en espace dédié à la création artistique et à la résidence de compagnies théâtrales. De même, « les tonneaux » qui appartenaient à l'organisme portuaire ont également été rachetés par la mairie et font désormais partie d'un nouveau programme URBACT lancé début 2019, à visée opérationnelle cette fois-ci, sur l'agriculture urbaine. Mais la réalisation de cette ferme peine à se concrétiser faute de porteur de projet solide.

Conclusion. De la ville planifiée vers la ville par opportunités

L'analyse des politiques de réaménagement dans les quatre contextes laisse ainsi apparaître une différenciation structurelle importante entre les pratiques d'aménagement françaises et allemandes. Celle-ci réside principalement dans les dimensions juridiques de l'action publique dans les deux contextes.

Dans les cas de Saint-Nicolas et de la Presqu'île, le réaménagement s'opère principalement selon un modèle planifié dans lequel la puissance publique s'occupe, soit en régie municipale directe (Le Havre), soit par délégation à des structures d'économie mixte (Caen), d'une large majorité des tâches de programmation urbaine et de maîtrise d'ouvrage. Dans les deux cas, les acteurs publics adoptent des stratégies de planification sur le long terme

qui allient mobilisation des subventions existantes (nationales et européennes), notamment pour la rénovation du bâti ancien, et contrôle rigoureux des formes et des usages des constructions neuves. Dans le cas de Saint-Nicolas, cette stratégie a peu varié depuis le milieu des années 1990 grâce à une maîtrise foncière publique qui a permis d'organiser le réaménagement du quartier en régie directe. À Caen, les programmes de reconversion des années 1990, visant à faire de la Presqu'île une cité d'affaire sur le modèle New-yorkais ont échoués, faute d'une mobilisation politique locale suffisante et se sont heurtées à des comportements spéculatifs de la part des propriétaires fonciers de la Presqu'île. Ces échecs ont amené les pouvoirs locaux caennais à adopter un plan guide moins rigide, basée sur une plus forte flexibilité des usages. Cette méthode apparaît comme une première étape d'un processus de transformations des politiques urbaines françaises autour de principes plus modulables, qui nécessitent une plus forte participation des capitaux privés dans un moment de réduction des capacités budgétaires des collectivités locales. Le caractère entrepreneurial des dispositifs récents comme les appels à projets innovants ou les programme *Waking-up the sleeping giants* illustre ce tournant vers une pratique de l'urbanisme de plus en plus tournée vers la saisie des opportunités fournies par une implication privée que l'on cherche à faciliter par la levée des contraintes programmatiques, facilitant un urbanisme « au coup par coup », concentré autour de lieux particuliers.

Au contraire, les deux cas allemands se caractérisent par une méthode beaucoup plus souple. La puissance publique joue un rôle important dans la contractualisation de programmes de subventions nationaux et européens, notamment pour la rénovation du bâti ancien. Cependant, les programmes de construction neuves et la définition précise des usages de ces derniers échappent largement à la puissance publique qui ne dispose pas des mêmes outils juridiques et de, la latitude économique des collectivités françaises. L'urbanisme allemands apparaît ainsi dicté par un principe d'opportunité qui conduit les pouvoirs municipaux à jouer un rôle de facilitateur pour les initiatives privées, plus qu'un rôle de planificateur. Dans un contexte de déclin, cela se traduit par une recherche active de subventions qui puissent représenter une valeur d'entraînement pour ces initiatives privées. En la matière, les villes de Leipzig et de Dresde ont mis en place deux stratégies très différentes. Les pouvoirs publics dresdois ont concentrés la majeure partie des subventions obtenues durant la période de déclin (2002-2012) sur la réhabilitation du patrimoine ancien et la construction d'espaces publiques, limités en nombre mais coûteux économiquement afin de générer d'emblée les conditions de l'attractivité du quartier pour les capitaux immobiliers. À Leipzig, l'action publique de la

période de décroissance (2002-2010) s'est concentrée sur la rénovation du logement ancien et la facilitation d'initiatives temporaires et peu coûteuses, émanant de fractions impliquées des classes intermédiaires locales. Ces initiatives ont principalement permis d'effacer progressivement les stigmates symboliques du déclin, constituant une valeur d'entraînement aux sources d'un récit d'exceptionnalité politique lipsienne qui jouera un rôle fondamental dans l'attractivité du quartier pour les promoteurs depuis 2010.

Comme nous allons le voir dans le prochain chapitre, cette différenciation politique très forte en les contextes français et allemands se répercute sur les temporalités et sur l'intensité foncière du réaménagement puisque la planification française privilégie une urbanisation intensive par zones clairement définie alors que l'urbanisme allemand, tributaire des initiatives privées, apparaît plus éclaté géographiquement. De même, nous verrons dans la quatrième partie, que cette organisation politique et juridique différenciée joue un rôle fondamental dans les formes des processus sociaux de mobilisation des acteurs et de définition des coalitions et des compromis de classes dans les différents quartiers.

Chapitre 6. Formes urbaines et temporalités du redéveloppement des surfaces bâties : une hiérarchisation des usages en vue de l'intensification de la valorisation résidentielle

Après une à deux décennies de déclin, l'existence d'opportunités foncières proches des centres-villes, laissées par le processus de disparition industrielle et le déficit structurel de quartiers qui accumulent les difficultés sociales et symboliques, entraîne des processus de réaménagement progressifs. Nous les définirons ici comme des processus de réinstitution de formes urbaines et d'usages qui se traduisent par différentes modalités d'intervention sur l'espace conçu et sur les matérialités urbaines. Ceux-ci supposent des phénomènes de hiérarchisation de la surface bâtie qui se dévoilent à la fois par les choix opérés dans les aménagements (esthétique des nouvelles opérations, choix des bâtiments détruits ou conservés, voire reconvertis…) et dans les usages (économiques, résidentiels, espaces publics…) qui sont institués par ces opérations. La diversité et les temporalités de ces formes d'aménagement et de ces usages sont ainsi marqueurs de processus de valorisation sélectifs car ils traduisent ce que les pouvoirs aménageurs (publics et privés) veulent faire des quartiers, dans quelles dynamiques ces derniers souhaitent les inscrire et la manière dont ces dynamiques sont hiérarchisées. Nous partirons dans ce chapitre des évolutions de la morphologie urbaine des quartiers depuis la période de déclin. Nous exposerons dans ce chapitre, d'abord sur un plan descriptif, puis analytique, les modalités de la réurbanisation des quatre quartiers d'étude. Sur quelles emprises foncières portent ces aménagements, quand construit-on et sur quelles surfaces ? Dans un même temps, nous analyserons les formes et les différenciations géographiques internes aux quartiers que ces processus tendent à générer (quels espaces sont réaménagés, de quelle manière et selon quelles temporalités ?). Nous étudierons également les usages institués par ces aménagements et leurs articulations (pour quoi aménage t'on et selon quelles temporalités/hiérarchies des usages ?). L'objet de ce chapitre sera d'identifier les formes et les intensités de valorisation (valeurs d'usage, valeurs esthétiques, valeurs symboliques, valeurs économiques) que tendent à traduire les transformations de l'espace conçu par les actions d'aménagements et les hiérarchisation opérées entre ces différentes valeurs, visibles notamment dans l'emprise foncière des aménagement réalisés mais aussi et surtout dans les périodes temporelles de leurs inscriptions dans un processus de réaménagement, qui a connu différentes phases depuis le milieu des années 1990.

Pour servir de base à ce travail d'identification et d'analyse des évolutions de l'espace conçu, l'ensemble de ce chapitre se base sur des relevés *in situ* effectués par adresse en 2016 à Caen, au Havre et à Leipzig, puis en 2017 à Dresde, et mis à jour lors des autres visites de terrain, et dont nous présentons ci-dessous un extrait pour le quartier Saint-Nicolas. Cet arpentage avait pour objet d'identifier chaque changement dans la morphologie urbaine entre la période de déclin des années 1990 et aujourd'hui puis d'en déterminer la date et la nature.

Tableau 6 : Résultats des relevés par arpentage pour le quartier Saint-Nicolas

Numéro	Nom	localisation	Type d'espace	Fonction	Architecture	Date de construction ou de reconversion
1	CCI	Rue Marceau	Bâtiment public	Administration / Economie	Contemporaine	2005
2	Les Docks Vauban	Quai Frissard	Bâtiments privés	Comerciale	Industrielle reconvertie	2009
3	Bouée Vauban	Quai Frissard	mobilier urbain	Publicitaire	Industrielle reconvertie	2009
4	ISEL (école d'ingénieur)	Quai Frissard	Bâtiment public	universitaire	Contemporaine	1994
5	Campus logistique	Quai Frissard	Bâtiment public	universitaire	Contemporaine	2015
6	ENSM	Quai de Guinée	Bâtiment public	universitaire	Contemporaine	2015
7	SciencesPo	Rue Belliot	Bâtiment public	universitaire	Contemporaine	2007
8	Bains des docks	Quai de la Réunion	Bâtiment public	Récréative	Contemporaine	2008
10	Bureaux en construction	Quai de la Réunion	Chantier	Economique	Contemporaine	2016
11	Parc des expositions en construction	Quai de la Réunion	Chantier	Economique	Contemporaine	2016
12	Discothèque le Privé	Rue aviateur Guérin	Bâtiment privé	Récréative	Industrielle reconvertie	
13	Adagio appart hôtel	Rue aviateur Guérin	Bâtiment privé	Economique	Contemporaine	2009
14	Bureaux en construction	Rue aviateur Guérin	Bâtiment privé	Economique	Contemporaine	2016
15	Pôle Molière	Rue amiral Courbet	Bâtiment public	Educative/culturelle	Contemporaine	2014
16	Résidence Evidence	Rue Robert Fulton	Bâtiments privés	Résidentielle	Contemporaine	2013
17	Résidence Horizon	Rue aviateur Guérin	Bâtiments privés	Résidentielle	Contemporaine	2016
19	Villa Saint Nicolas	Rue Pierre Guinard	Bâtiment privé	Résidentielle	Contemporaine	2008
20	Espace Caillard	Rue amiral Courbet	Bâtiment privé	Economique	Contemporaine	2013
23	Résidence le marin	Boulevard Amiral Mouchez	Bâtiment privé	Résidentielle	industrielle reconvertie	
24	Les Docks Dombasle	Rue Dombalse	Bâtiments publics/privés	Economique	Industrielle reconvertie	2008
25	Le Jardin fluvial	Quai de la Saône	Espaces public	Récréative	espace vert contemporain	2007
26	Résidence étudiante ADOCKS	Quai de la Saône	Bâtiment public	Résidentielle	Post-industrielle	2010
27	Chantier ZAC Dumont d'Urville	Rue des chargeurs réunis	Bâtiment privé	Résidentielle	Contemporaine	2016
28	Résidence sénior La Girandière	Rue Dumont d'Urville	Bâtiment privé	Résidentielle	Contemporaine	2015
29	Lycée pro Saint Vincent de Paul	Rue Dumont d'Urville	Bâtiment public	Educative	Contemporaine	2015
30	Résidences square Prony	rue de Prony	Bâtiments privés	Résidentielle	Industrielle reconvertie	2010
31	Monument aux dockers	Quai de la Meuse	mobilier urbain	mémorielle		2012
33	Décathlon et Docks café	Quai de la Réunion	Bâiment privé	Comerciale	Industrielle reconvertie	2009
34	Résidence Cap Marine	Rue Belliot	Bâiment privé	Résidentielle	Post-industrielle	2009

Source : relevées de terrain au Havre, février 2016.

6.1. Quantification du redéveloppement des surfaces bâties

L'indice le plus visible des processus de revalorisation urbaine dans nos quatre quartiers est un mouvement d'augmentation des surfaces bâties qui commence dès les années 1990 à Plagwitz et à Saint-Nicolas et les années 2000 sur la Presqu'île et à Friedrichstadt. Nous analyserons ici les temporalités et intensités de ce mouvement avec la même méthode d'orthophotoanalyse que pour l'analyse des déprises foncières effectuée au chapitre 4. Nous permettant d'identifier finement les espaces ayant fait l'objet de constructions de bâtiments ou

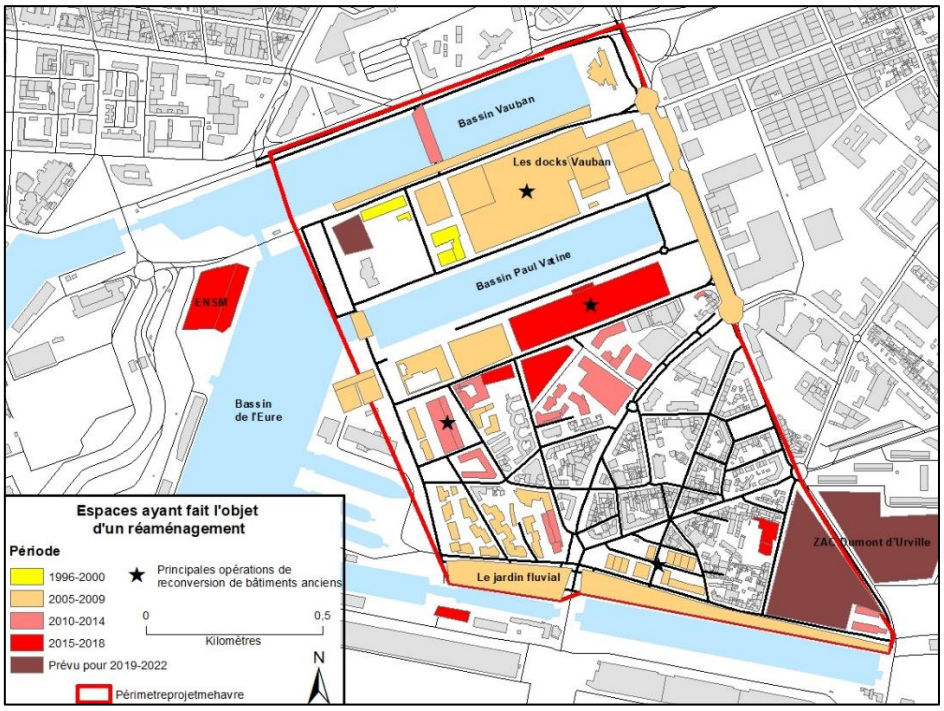
d'espaces publics, cette méthode nous permettra de quantifier les surfaces bâties qui se sont développées et leur période de construction. Lorsque le changement d'usage où la reconversion d'un espace n'est pas lisible par l'interprétation des photographies aériennes, cette méthode a été précisée grâce aux tableaux de relevés présentés ci-dessus. Ces analyses nous ont permis de spatialiser les tableaux d'observation, ce qui nous permettra d'identifier les formes précises et les effets de système dans ces stratégies de redéveloppement des espaces bâtis. Les quatre quartiers connaissent ainsi un mouvement d'intensification de la construction qui prend principalement la forme d'un comblement des espaces laissés vacants par les activités industrielles ainsi que d'un redimensionnement et d'une modernisation des infrastructures de transport et des espaces publics.

Saint-Nicolas : un comblement de l'ensemble des friches industrielles depuis les bassins vers le cœur du quartier

La carte des opérations urbaines connues par le quartier Saint-Nicolas depuis le début des années 1990 est la plus représentative de l'intensification du phénomène de ré urbanisation connu par les anciens quartiers industriels durant cette période. Elle illustre le comblement de la quasi-totalité des anciennes emprises industrielles laissées en friche entre les années 1980 et 1990. De plus, l'analyse diachronique permet de montrer que les opérations d'aménagements se concentrent d'abord sur le front d'eau, dans les parties ouest et nord du quartier, à proximité du centre-ville pour se diffuser ensuite, à partir de 2010, vers le centre historique du quartier. Cette organisation spatiale des projets de réaménagement traduit des zonages relativement clairs dans la stratégie d'aménagement havraise puisqu'elle fait apparaître au moins quatre ensembles temporels et fonctionnels distincts. D'abord le nord du quartier, autour des bassins Vauban et Paul Vatine, aménagé dans la seconde moitié des années 2000, principalement autour d'activités commerciales et d'infrastructures d'enseignement supérieur. Une seconde zone au sud-ouest est aménagée durant la même période autour de programmes résidentiels à proximité du bassin de L'Eure. Une troisième est aménagée autour de programmes résidentiels au début des années 2010, plus vers le centre du quartier. Enfin une dernière polarisation des activités d'aménagement est en cours depuis le milieu des années 2010 au sud-est, autour de la ZAC Dumont d'Urville et comporte majoritairement des logements, mais aussi des activités de services comme un lycée et une résidence universitaire.

On dénombre ainsi, entre 1994 et 2017, un total de 39 opérations d'aménagement urbain[55] pour 25,4 hectares concernés. Celles-ci concernent presque intégralement les anciennes emprises industrielles du nord et de l'ouest du quartier. À l'image de la reconversion des Docks Vauban et des Docks Café ou de la construction de la ZAC Dumont d'Urville au sud-est, ces opérations sont majoritairement d'une taille importante car quasiment équivalentes aux surfaces industrielles disparues lors de la période précédente. Toutefois, l'on dénombre une proportion importante (11) d'opérations immobilières, principalement résidentielles, de plus petite taille au sud. Comme l'on pouvait déjà le suggérer à l'analyse des formes du déclin, les anciens bâtiments industriels ont étés largement détruits dans les années 2000 pour laisser place à des programmes de constructions neuves. Le quartier a ainsi connu peu d'opérations de rénovation de bâti industriel ancien (seulement 3).

Figure 44 : Temporalités des opérations urbaines à Saint-Nicolas : de la proximité des bassins vers le cœur du quartier



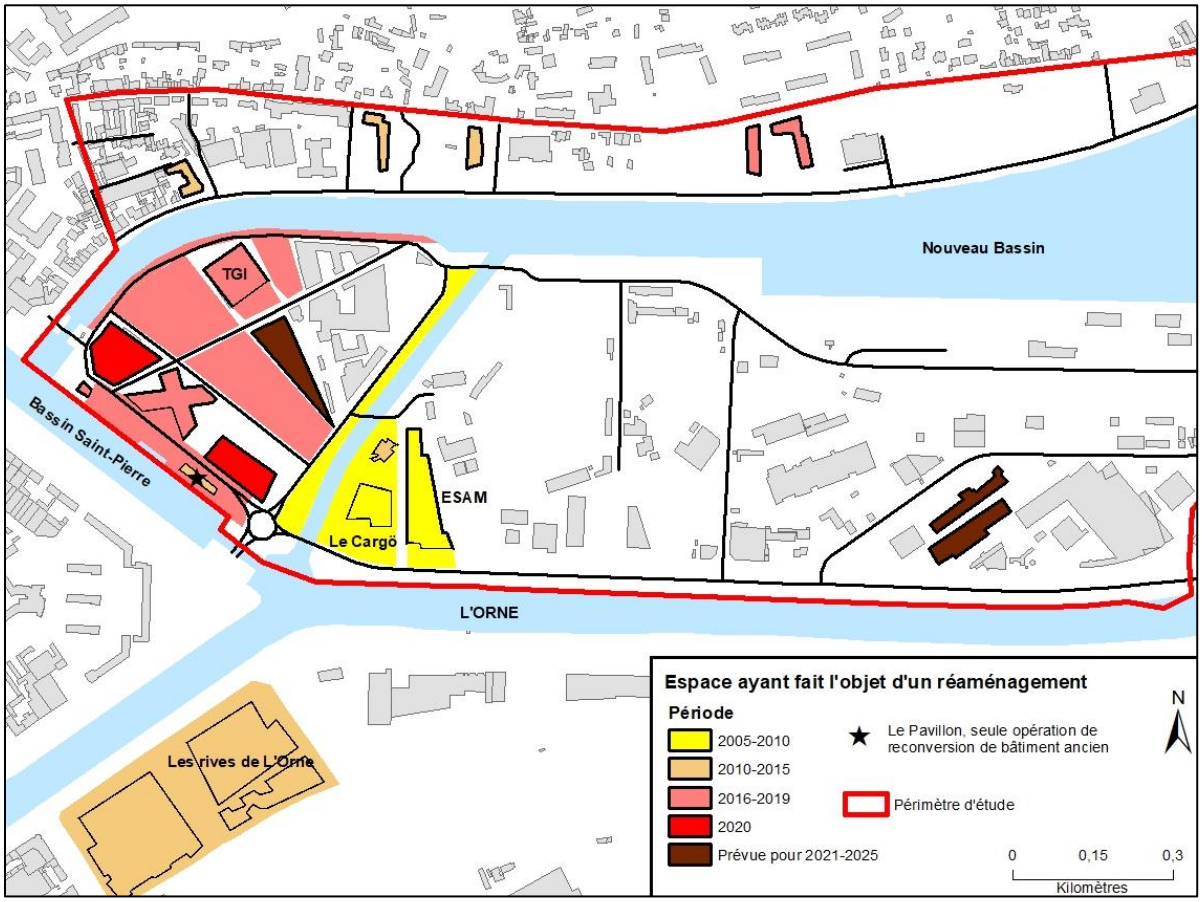
Réalisation : Antonin Girardin, 2017 ; sources : série de photographies aériennes entre 1980 et 2012, https://remonterletemps.ign.fr ; relevés de terrain (2018)

[55] Ce chiffre ne prend pas en compte les opérations de rénovation de l'habitat ancien, difficilement perceptibles par orthophotoanalyse et par arpentage.

La Presqu'île de Caen : un réaménagement de long terme par zones opérationnelles

Le processus de réaménagement de la Presqu'île de Caen apparaît bien moins avancé puisque seulement 19 opérations d'aménagement y ont vu le jour depuis 2005 pour environ 9,2 hectares concernés sur les 83 hectares que compte la partie caennaise de l'espace de projet. On distingue clairement deux phases de réaménagement. La première, entre 2005 et 2010, concerne des opérations importantes de production d'espaces publics et de bâtiments culturels comme la salle de musique actuelle Le Cargö ou l'École Supérieure d'Art et Média (ESAM) à l'entrée sud-ouest de la Presqu'île. C'est lors de cette période que fut creusé le petit chenal Victor Hugo entre l'Orne au sud et le canal au nord. La seconde phase, à partir de 2016, concerne ce qui est aujourd'hui appelé la Pointe Presqu'île à l'Ouest de la carte. Là aussi, les opérations, de taille importante, concernent principalement la construction d'espaces et de bâtiments publics comme une bibliothèque régionale (BMVR) et un tribunal de grande instance (TGI). Depuis 2019, cette zone comporte également les premiers programmes de logements installés sur la Presqu'île de Caen. Entre ces deux phases du projet urbain, les espaces construits sur la période 2010-2015 le sont principalement à l'extérieur de la Presqu'île, sur les rives nord du canal et sud de l'Orne. Les opérations de la rive nord du canal sont de plus petites tailles et sont là encore des programmes résidentiels. La polarisation des constructions sur les parcelles les plus proches du centre-ville se retrouve ici nettement, toutefois, la diffusion vers l'intérieur n'est pas encore opérée comme c'est le cas à Saint-Nicolas. De plus, le fait que les premières opérations se soient concentrées au sud-ouest, dans un espace plus éloigné du centre semble venir nuancer ce modèle. Ici, encore plus qu'à Saint-Nicolas, la destruction immédiate des bâtiments industriels de l'ouest de la Presqu'île, au moment de la fermeture des entreprises, fait que le réaménagement se base exclusivement sur la construction de nouveaux bâtiments. Le Pavillon, un ancien terminal maritime sur la rive nord du Bassin Saint-Pierre reconverti en bâtiment dédié à l'architecture, est la seule opération de reconversion de bâti ancien à ce jour.

Figure 45 : Les temporalités du réaménagement de la Presqu'île de Caen : des grandes zones opérationnelles et des initiatives éparses



Réalisation : Antonin Girardin, 2019 ; sources : série de photographies aériennes entre 1975 et 2015, https://remonterletemps.ign.fr ; relevés de terrain (2019).

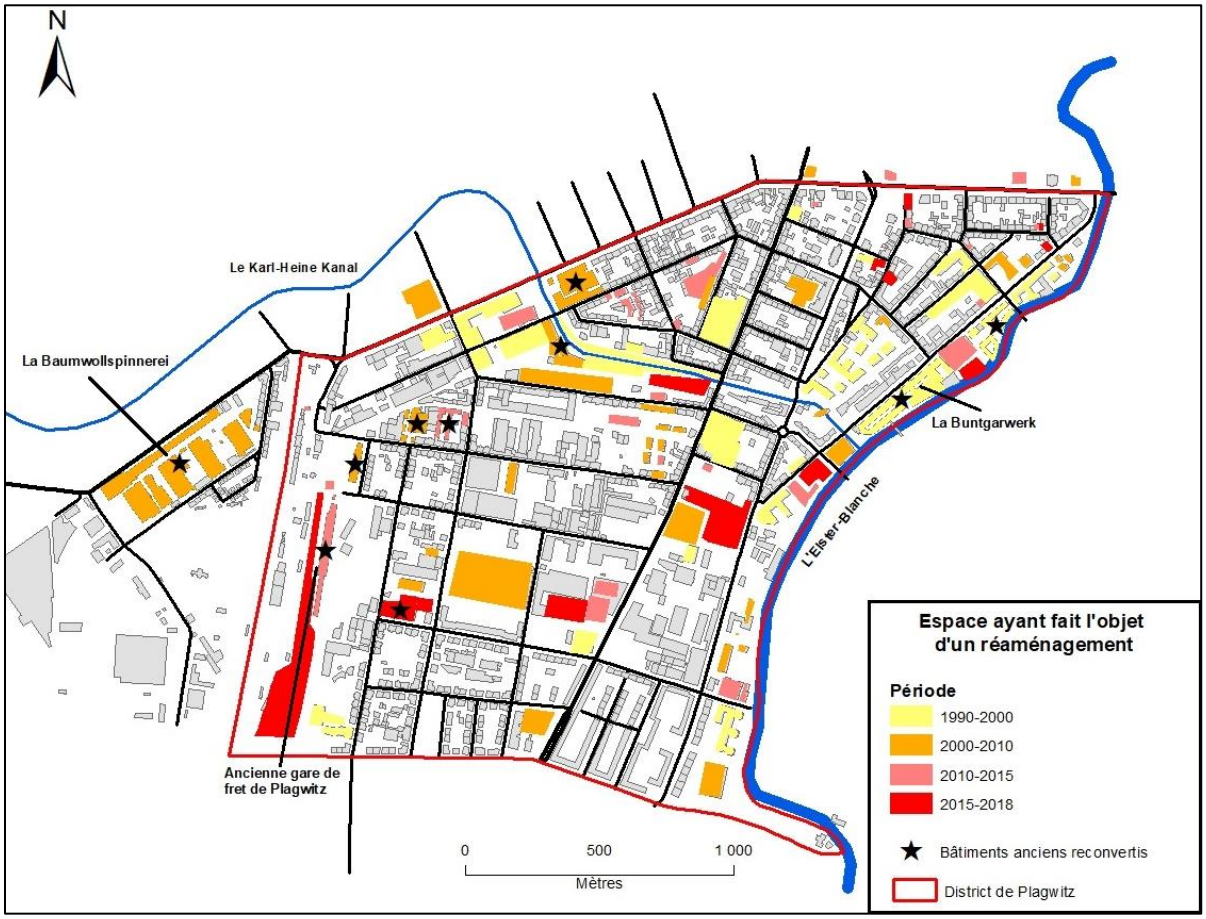
Plagwitz : un processus de réaménagement géographiquement et temporellement éclaté, entre reconversion du bâti industriel et construction neuve

À l'image de la structuration industrielle héritée, le réaménagement du quartier de Plagwitz apparaît plus éclaté et touche intensément l'ensemble de l'espace. Entre 1995 et 2018, plus de 120 opérations de réaménagement urbain se sont déroulées à Plagwitz pour plus de 38 hectares concernés par ces projets. Malgré cette intensité, la surface réaménagée est loin de combler les près de 700 hectares de friches générés durant la période de déclin. Comme pour les projets de Saint-Nicolas et de la Presqu'île de Caen, l'on peut ici observer une concentration plus importante des opérations à L'est du quartier, autour de la rivière Elster-Blanche, dans les espaces les plus proches du centre-ville. Toutefois, ces opérations s'étendent dès les années

1990 au-delà de cette zone. Comme pour les deux autres exemples, les premières phases de réaménagement, entre 1995 et 2010, représentent des opérations importantes de comblement des grandes friches industrielles, avec notamment la reconversion de deux des anciennes grandes filatures : la Buntgarnwerk à l'est du quartier, reconvertie dès 1997 en complexe de lofts luxueux et la Baumwollspinnerei, à l'ouest, reconvertie durant les années 2000 en complexe artistique. Toutefois, on observe que ces grandes opérations sont plus ponctuelles que dans les deux autres quartiers et représentent une moindre proportion de l'ensemble des opérations. En effet, surtout à partir de la fin des années 2000, le réaménagement de Plagwitz tend à prendre une forme plus éclatée et concerne les dents creuses laissées par la destruction d'immeubles insalubres ou la disparition de petites activités industrielles. De même, les friches continuent d'être comblées mais plus ponctuellement, petit à petit. Seules quelques grandes opérations de création d'espaces publics et de logement subsistent, comme la construction d'un grand parc urbain sur les parcelles de l'ancienne gare de fret au sud-est du quartier. La majorité des opérations de plus petite taille concernent la construction de programmes de logement neufs, majoritairement dans la moitié est du quartier, ou la reconversion en logements d'anciens bâtiments industriels de moindre importance dans la moitié ouest.

Contrairement aux deux autres exemples, la reconversion et l'assainissement de bâtiments industriels anciens est une dimension importante du réaménagement du quartier. On dénombre au moins 10 opérations majeures pour environ 15,5 hectares de surface reconvertie. Si l'est du quartier regroupe deux opérations notables de reconversion de bâti industriel, la majorité de ces opérations se concentre à l'ouest du quartier, zone la plus dégradée suite au déclin industriel du début des années 1990.

Figure 46 : Le district de Plagwitz : un réaménagement plus éclaté et une importance notable de la reconversion du bâti ancien



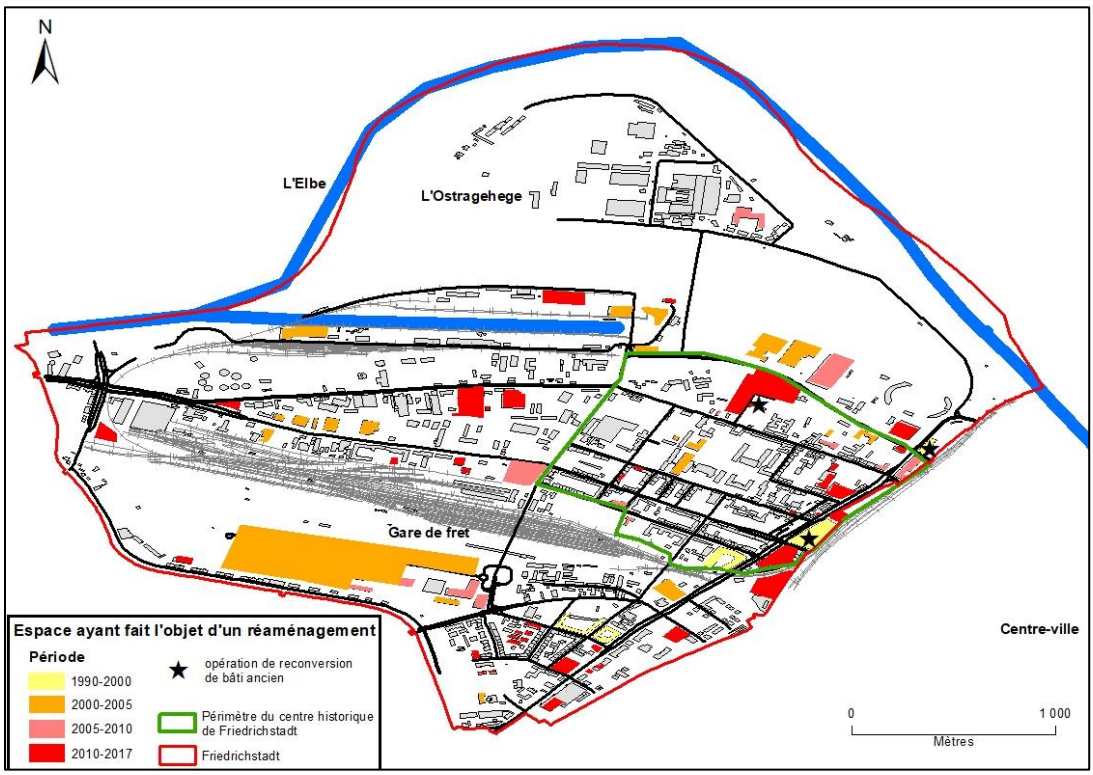
Réalisation : Antonin Girardin, 2019 ; sources : série de photographies aériennes entre 1990 et 2017, Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung ; relevés de terrain (2019).

Le district de Friedrichstadt : une logique de réaménagement difficile à appréhender

Le processus de réaménagement du district de Friedrichstadt apparaît de moindre intensité. Pourtant, le quartier a connu plus d'une soixantaine d'opérations urbaines depuis les années 1990 pour 36,9 hectares concernés. Toutefois, proportionnellement à sa taille, ces opérations apparaissent moins importantes, d'autant que plus d'un tiers (environ 15 hectares) de la surface totale réaménagée concerne la plateforme logistique de la Deutsche Bahn construite entre 2004 et 2008 au sud de la gare de fret. De même seulement une des trois grandes friches du quartier (toutes les trois situées au nord-ouest du centre historique) a été comblée par la construction d'un programme de maisons individuelles. Comme le réaménagement de Leipzig, celui de Friedrichstadt apparaît plutôt éclaté. On distingue toutefois trois zones qui

polarisent les opérations d'aménagement. La première à L'ouest concerne la zone industrielle de Friedrichsadt, au nord et au sud de la gare de fret. Cette zone d'activité s'est largement restructurée depuis le début des années 2000, notamment avec la plateforme logistique. Une seconde zone importante concerne l'est du centre historique qui polarise la majorité des opérations d'aménagement effectuées depuis 2010. Elle illustre la reproduction, dans ce quatrième cas, de la polarisation des stratégies de réaménagement vers les espaces les plus proches des centres-villes, que nous avons déjà observé dans les trois autres cas. Enfin, une troisième zone dans laquelle le réaménagement est relativement intense est la zone résidentielle du sud du quartier qui polarise de nombreuses opérations récentes de constructions de programmes résidentiels. Comme à Caen, la construction de bâtiments neufs a prédominé sur les opérations de reconversion de bâtiments anciens. Seules trois opérations de reconversion ont été réalisées (1,6 hectares), dont une transformation anecdotique d'anciens bureaux industriels en appartements (0,1 hectares), la transformation de l'ancien marché de gros à l'est du centre historique en magasin d'ameublement et la réhabilitation d'une ancienne usine de cigarette à l'architecture « néo-mauresque » au nord-est du quartier.

Figure 47 : Le réaménagement de Friedrichstadt polarisé vers le centre-ville



Réalisation : Antonin Girardin, 2019 ; sources : série de photographies aériennes entre 2000 et 2017, https://geoviewer.sachsen.de ; Relevés de terrain (2019).

Une tendance à la densification des espaces les plus proches des centres-villes

La dimension matérielle des processus de revalorisation urbaine apparaît donc ici clairement comme étant avant tout un processus de réaménagement de la structure urbaine, c'est-à-dire la création d'un nouvel espace physique, soit par la construction de nouveaux bâtiments ou espaces publics, soit par la transformation d'anciens bâtiments afin de leur donner une nouvelle forme, et surtout de nouvelles fonctions. De ce fait, il traduit donc l'investissement de capitaux économiques de production et la création de valeurs d'usages pour certaines catégories de la population.

L'analyse morphologique de ces processus de réaménagement permet ainsi de faire apparaître certaines logiques structurelles dans les opérations de conception de l'espace et donc dans l'investissement de ces capitaux et le processus de valorisation dans les anciens quartiers industriels péricentraux. La plus visible d'entre-elles est la polarisation des aménagements dans les lisières situées à proximité des centres-villes et une tendance graduelle à s'en éloigner au fur et à mesure du processus. Toutefois, si les stratégies d'aménagement des deux exemples français tendent à illustrer ce processus en opérant selon un zonage clair qui correspond à ces temporalités différenciées dans l'aménagement des espaces, ces phases se retranscrivent moins clairement dans les exemples allemands qui connaissent des réaménagements plus éclatés, « au coup par coup ». Cette différence de méthode, ou plutôt comme nous le verrons plus tard de modalités, d'intervention urbaine tend toutefois à brouiller une logique de hiérarchisation des aménagements relativement similaire qui se traduit avant tout par les temporalités des opérations, des plus extensives vers les plus intensives (au sens foncier du terme) et dans les usages.

6.2. 1990-2000 : années de déclin et premières tentatives de restructuration des quartiers

Les années 1990 correspondent à la période où la dévalorisation est la plus intense dans les quatre quartiers étudiés. Comme nous l'avons montré, elle tend même à s'intensifier sur

cette période à cause des difficultés sociales des populations y résidant et de la dégradation de la structure bâtie. Dans le cas de la Presqu'île, cette période correspond à une large veille due au temps de définition de la programmation urbaine. Elle ne connait donc aucune opération d'aménagement sur cette période. Toutefois, à des degrés divers et selon des modalités différentes, les premières opérations urbaines dans les trois autres quartiers voient le jour à partir du milieu des années 1990.

Saint-Nicolas, des aménagements publics pionniers sur fond de conflits d'usage entre la ville et le port

Au Havre, le diagnostic du déclin du quartier Saint-Nicolas est posé dès le milieu des années 1980 par les services d'aménagement municipaux qui engagent alors une réflexion sur l'avenir du quartier. Comme nous l'avons vu, (chapitre 5.2) la majeure partie du foncier industriel et portuaire touché par le phénomène appartient alors au Grand Port Maritime du Havre (GMPH). Les années 1990 sont donc un moment de recherche de la maîtrise foncière et de réflexion programmatique. Toutefois, en lien avec l'État, le quartier connaît ses deux premières opérations avec la construction, sur la presqu'île Fressard, d'un IUT en 1994 et d'une École supérieure de logistique en 1998 pour environ un demi hectare de construction. Si l'emprise de ces deux opérations est faible, elles revêtent aujourd'hui un caractère pionnier pour la municipalité car elles ont représenté un premier pas pour la mutation des usages du quartier et une première victoire dans le conflit d'usages opposant la municipalité au GMPH. Elles ont joué un rôle d'impulsion important, permettant l'installation de nouveaux usages sur cet espace préalablement réservé aux activités économiques.

Plagwitz : une première phase de revalorisation urbaine marquée par la dérégulation de l'aménagement et la spéculation immobilière

Contrairement aux deux exemples français, les années 1990 ont été un moment intense d'aménagement du quartier de Plagwitz. En effet, cette période regroupe plus de 33 opérations pour environ 11 hectares de surfaces réinvesties, soit près du tiers de la surface réaménagée entre 1990 et aujourd'hui. Ce moment correspond à la tentative de mise en place de la stratégie ambitieuse post réunification en vue de l'organisation de l'exposition universelle de 2000

(chapitre. 5.1). Cette phase du réaménagement opère principalement selon deux logiques : une stratégie d'amélioration du cadre de vie et de reconstitution d'infrastructures économiques menée principalement par les collectivités territoriales (Ville de Leipzig, Land de Saxe et Union Européenne) et une logique spéculative privée de construction de programmes de logement.

Conformément à la répartition réglementaire des taches d'urbanisme en Allemagne, les pouvoirs municipaux lipsiens ne prennent pas en charge le redéveloppement des surfaces bâties et laissent la majeure partie de la maîtrise d'ouvrage à des investisseurs privés, promoteurs ou entreprises. Selon une modalité conforme à la doctrine néolibérale de « l'économie sociale de marché » dans laquelle les pouvoirs publics sont censés garantir l'exercice de la liberté du marché et favoriser la rentabilité de celui-ci, les pouvoirs publics lipsiens mettent, dans les années 1990, majoritairement en œuvre des grandes opérations d'amélioration du cadre de vie du quartier, principalement dans le périmètre du *Sanierungsgebiete* (voir chapitre. 5.3). Ces interventions se traduisent peu par l'extension de la surface bâtie. Seule la construction, en 1995, d'un parc urbain qui longe, sur plus d'un hectare, le canal d'est en ouest permet de témoigner de cette logique sur la figure 46. Dans ce même périmètre, en partenariat avec L'Union Européenne, les pouvoirs municipaux subventionnent ponctuellement des initiatives de restructurations de l'activité économique autour de pépinières locales, d'abord installées à l'ouest du périmètre (3 pépinières d'entreprises installées en 1995, 1996 et 2000, dont la pépinière de start-up Business Innovation Center, et Le GaRaGe, un espace public destiné à la promotion de l'entrepreneuriat pour les jeunes adultes).

Dans le reste du quartier, principalement à l'est dans les espaces les plus proches du centre-ville, les actions d'aménagement sont menées de manière beaucoup plus autonome par des promoteurs privés. De nombreuses grandes opérations résidentielles (5,5 hectares) sont ainsi conduites sur d'anciennes parcelles industrielles. Au total, ce sont plus de 900 logements qui sont construits entre 1996 et 2000, alors que le quartier continue de perdre des habitants. L'opération la plus caractéristique de cette vague d'investissements privés lors de cette période est la reconversion de l'ancienne *Buntgarnwerk* − une des grandes filatures de coton du quartier − en lofts de luxe et en bureaux pour entreprises entre 1995 et 1999. L'intensité des investissements privés dans le logement durant cette période s'explique par la libération et la privatisation d'espaces fonciers appropriables à bas coût (la majeure partie des opérations de

dépollution ayant été prises en charge par la *Treuhandstalt*). Cette situation entraîne un mouvement spéculatif important de la part de sociétés financières ouest-allemandes qui anticipent sur le renchérissement du quartier et produisent des opérations de logements neufs alors que la population continue de baisser. Comme nous l'énoncions précédemment, ce mouvement a pour double effet la génération d'une bulle spéculative et de réduire encore l'attractivité des immeubles anciens malgré l'avancée des travaux de réhabilitation de façades et de mise à niveau fonctionnelle tout au long des années 1990 (Bernt, 2009).

Photographie 7 : Le parc au bord du Karl-Heine Kanal et la Buntgarnwerk, deux illustrations du réaménagement du quartier de Plagwitz dans les années 1990

À gauche, le parc du Karl-Heine Kanal aménagé en 1995 par la municipalité et des subventions européennes. À droite, la Buntgarwerk au bord de L'Elster-Blanche, ancienne filature reconvertie en lofts de luxe et en bureaux en 1999. Photographies : Antonin Girardin, 2016 et 2015.

Friedrichstadt : des opérations résiduelles conduites par des promoteurs immobiliers

Bien que la situation du quartier de Friedrichstadt soit très similaire à celle de Plagwitz, celui-ci a connu très peu d'interventions dans les années 1990. Durant cette période, les interventions d'amélioration du cadre de vie à Dresde, se concentrent majoritairement sur la reconstruction du centre-ville et sur d'anciens quartiers industriels plus éloignés du centre et dont la structure est dégradée (Landhaupstadt Dresden, 2016). Contrairement aux trois autres espaces, le district de Friedrichstadt ne fait pas l'objet de la moindre planification publique sur cette période et du propre aveu du chargé de la planification urbaine du quartier, lors d'un entretien en 2019, l'espace est laissé largement à l'abandon : *« Dans les années 1990, on n'avait*

pas besoin de ce quartier ». Toutefois, la ville connaît le même processus d'irruption des investissements privés dans l'aménagement (Wiechmann, 2007). La zone étant très peu investie par des actions d'amélioration du cadre de vie et restant très enclavée, ce processus n'est visible que d'une manière résiduelle. Toutefois, ces quelques interventions sont similaires à ce que l'on observe à Plagwitz et illustrent la tentative de reprise en main de l'aménagement urbain par le secteur privé. En l'absence de photographie aériennes et de statistiques immobilières précises, nous ne pouvons les quantifier précisément. Toutefois la méthode d'arpentage, effectuée finement pour chaque bâtiment du quartier, a permis d'identifier cinq opérations pour 3 hectares de réaménagement. Deux de ces opérations (1,6 hectares) concernent la reconversion d'anciens bâtiments industriels avec la transformation de l'ancienne usine de cigarette Yenidze (au nord-est du quartier) en complexe de bureau en 1996 et de l'ancien hangar du marché de gros (à proximité du centre-ville) en magasin d'ameublement. Au sud du quartier, comme à Plagwitz, alors que le quartier connaît une diminution importante du nombre d'habitants, trois grandes programmes résidentiels (1,4 hectares) sont construits sur d'anciennes parcelles industrielles pour environ 300 logements. Mentionnons enfin la rénovation intégrale et la réfection des espaces verts de l'hôpital (plus de 11 hectares), situé au cœur du quartier et qui devient, dès les années 1990, un élément économique et patrimonial structurant de Friedrichstadt.

Photographie 8 : Le Yenidze à Friedrichstadt : une ancienne manufacture de tabac d'architecture « néo-mauresque » reconvertie en 1996 en complexe de bureaux

Source : https://www.yenidze.eu/en/yenidze/architecture/

6.3. Les années 2000 : des stratégies progressives de hiérarchisation des usages

Les années 2000 ont marqué un tournant dans le réaménagement des quatre quartiers étudiés. Pour Friedrichstadt, La Presqu'île de Caen et Saint-Nicolas, elles ont étés les années de la formalisation concrète de stratégies d'aménagement et de leurs débuts opérationnels réels. Pour Plagwitz, elles ont constitué un changement notable dans le paradigme de réaménagement après la dérégulation sauvage post-réunification. Comme nous allons le voir, ces stratégies sont encore marquées par une opposition dans les modèles d'organisation des politiques d'aménagement français et allemand – ce qui se traduit par la prégnance du pouvoir municipal dans la maîtrise d'ouvrage à Caen et au Havre, là où celui-ci se fait plus effacé à Leipzig et à Dresde, jouant plutôt un rôle d'accompagnement d'autres initiatives comme celles de l'Union Européenne et des acteurs privés – et entre les villes, principalement par la distinction progressive d'une stratégie lipsienne basée sur l'acceptation temporaire du déclin. Toutefois, les processus tendent à s'homogénéiser. Cette homogénéisation se traduit par l'augmentation de la surface réaménagée par rapport à la période précédente, mais surtout dans la hiérarchisation et l'articulation de l'aménagement de différents types d'usages, qui traduisent des temporalités très nettes dans les investissements de différentes formes de valeurs et donc des formes urbaines ainsi produites et de leurs emprises foncières.

Décroissance urbaine et priorisation des appropriations économiques, récréatives et de la rénovation du cadre de vie à Plagwitz

Pour Plagwitz, c'est ainsi au moins 16,3 hectares de nouveaux bâtiments et espaces publics construits ou reconvertis entre 2000 et 2010. Toutefois, si la période précédente était dominée par la production de grands complexes de logements, ces opérations ne représentent plus que 1,1 hectares de nouvelles constructions pour une dizaine d'opérations entre 2000 et 2010. En effet, suite au constat de l'échec de la stratégie de croissance résidentielle pour faire face au déclin démographique, les pouvoirs municipaux et les acteurs immobiliers lipsiens changent de stratégie à partir du début des années 2000 (Bontje, 2004 ; Bernt, 2009) et choisissent de mettre l'accent sur la valorisation du parc ancien au détriment des nouvelles constructions qui ont précipité la crise immobilière du début des années 2000. Cette stratégie de réaménagement est souvent considérée comme la marque d'une acceptation de la

décroissance urbaine (Bontje, 2004 ; Bernt, 2009 ; Florentin, 2010 ; Dubeaux, 2017 ; Mace et Volgman, 2018) et la redirection des moyens de l'aménagement vers une valorisation urbaine à destination interne structurée autour de deux piliers : la restructuration du marché du logement et le traitement des espaces vacants (Girardin, 2019). Ainsi, seuls 211 logements sont construits sur cette période, dont 164 entre 2001 et 2002 avant le changement de stratégie opéré en 2000 (Stadt Leipzig, 2002). La période suivante entre 2002 et 2010 se caractérise par la faiblesse de la production de logements et même la destruction de 9 immeubles *Gründerzeit*, soit 44 logements. Les quelques opérations de logement produites lors de cette période concernent des maisons individuelles en rangées, construites sur d'anciennes friches industrielles au sud du canal et au sud-ouest du quartier, sur les bords de l'Elster-Blanche. Le traitement des espaces laissés vacants par la disparition industrielle se traduit par de nombreux aménagements durant les années 2000 qui traduisent la priorisation de trois types d'usages. Comme dans la période précédente, la reconstitution d'un tissu économique et commercial se poursuit avec 13 opérations de construction de surfaces commerciales, de bureaux et locaux pour les entreprises, pour 4,9 hectares de constructions neuves ou de reconversion, principalement dans l'ancienne zone industrielle au centre du quartier (4,1 hectares). De même, la constitution d'espaces publics importants, conçus comme des moyens « *de renforcer l'attractivité des bâtiments anciens du centre-ville par rapport à ses environs et de stimuler le développement de logements environnants* » (Stadt Leipzig, 2009, p. 36), se poursuit à un rythme soutenu avec la production de plus de 2 hectares d'espaces publics permanents sur cette période. Dans le même temps, de nombreux espaces vacants de moindre importance font l'objet de création d'espaces publics temporaires (une quinzaine de petites opérations entre 1999 et 2010 à Plagwitz) qui visent à « *minimiser les déficits paysagers liés à la démolition de vielles structures et bâtiments* » (Stadt Leipzig, 2002, p. 2). En parallèle, de nombreuses opérations visant à l'établissement d'usages événementiels et culturels, principalement tournés vers la création et l'exposition artistique, voient le jour pour au moins 8,2 hectares réaménagés. Ces structures s'implantent principalement dans des anciennes usines réhabilitées, parfois à minima. L'exemple le plus marquant est la reconversion en 2003 de la Baumwollspinnerei, une ancienne filature de 6,5 hectares à l'ouest du quartier, en grand complexe artistique regroupant ateliers d'artistes, d'artisanats, de mode et galeries d'exposition.

Le processus d'aménagement de Plagwitz, dans les années 2000 se structure donc autour de la génération d'infrastructures principalement destinées à générer de la valeur d'usage pour

les appropriations sociales et résidentielles du quartier plus qu'une croissance résidentielle immédiate. L'accent est mis sur l'amélioration de la situation de l'emploi et de la qualité de vie grâce à la production d'espaces publics censés redonner une certaine valeur esthétique et fonctionnelle aux espaces résidentiels mais aussi par la favorisation d'implantation de structures culturelles, événementielles et récréatives, à même de structurer à la fois les usages économiques mais surtout fonctionnels du quartier. Si les nouvelles structures économiques voient principalement le jour dans la première moitié des années 2000, la construction d'espaces publics et la spécialisation culturelle progressive du quartier s'étendent sur l'ensemble de la période. Elles se renforcent toutefois à partir de 2005-2006 traduisant ainsi, à Leipzig, une mutation de la conception de l'espace vers la valorisation du cadre de vie plus que sur la rentabilité économique.

Photographie 9 : La Baumwollspinnerei, une ancienne filature de coton reconvertie en complexe de création artistique en 2003

Photographie : Antonin Girardin, 2015

Les prémices du réaménagement de Friedrichstadt : entre recherche des investissements extérieurs et tentatives d'amélioration du cadre de vie

Le réaménagement de Friedrichstadt débute réellement à partir du début des années 2000. Devant la dégradation continue du tissu urbain et des immeubles *Gründerzeit*, et la

faiblesse des initiatives privées, la municipalité de Dresde décrète (comme à Plagwitz une dizaine d'années plus tôt) un *Sanierungsgebiete* dans le cœur historique du quartier. Comme pour Plagwitz, le but de celui-ci est l'amélioration du cadre de vie par le comblement des espaces vacants et la réhabilitation du bâti résidentiel ainsi que du réseau routier dégradé. De ce fait – et bien que les objectifs de croissance démographique et d'attractivité économique, affirmés par les pouvoirs publics (Landehaupstadt Dresden, 2004) soient différents de la stratégies lipsienne d'accompagnement de la décroissance – le réaménagement urbain de Friedrichstadt met en premier lieux l'accent sur la valeur d'usage et fonctionnelle du cadre de vie et des infrastructures de services. Vue que la première phase de cette stratégie se focalise principalement sur la réfection de la trame viaire et sur la réhabilitation des immeubles, elle ne se traduit que très peu sur l'analyse par orthophotoanalyse du redéveloppement des surfaces bâties. Dans le périmètre du *Sanierungsgebiete* seule l'extension de l'hôpital marque cette stratégie. Cependant, juste au nord du périmètre prioritaire, les années 2000 marquent le développement d'infrastructures sportives (stades, gymnases, etc.) qui ont pour objectif l'amélioration du niveau de service. Cela représente 4 opérations pour environ 4,5 hectares de surface aménagée.

Dans la même idée que la stratégie lipsienne du début des années 2000, la quasi-totalité des opérations de construction de cette décennie (21 sur 34) sont portées vers la création de nouvelles surfaces industrielles et commerciales, principalement situées dans la zone d'activité à l'ouest du quartier. Ainsi trois grandes surfaces commerciales sont installées pour environ 2 hectares de nouvelles constructions et 18 opérations de constructions de bâtiments industriels et économiques voient le jour dans la zone industrielle pour près de 18 hectares de surface aménagée. Cette surface peut sembler importante mais doit être nuancée par le fait que la seule construction d'un centre logistique de la Deutsche Bahn couvre 15 hectares de ces opérations et que ces surfaces se situent largement à l'écart des espaces habités. Enfin, comme c'est le cas à Plagwitz, la fragilité du marché immobilier et la présence d'un stock important de logements vacants expliquent la faiblesse des dynamiques de construction de nouveaux logements. Seules quelques petites opérations (seulement 3) de construction de maisons individuelles ou de petits immeubles collectifs sur un demi hectare d'anciennes surfaces industrielles. Cette période est au contraire marquée par la destruction de 11 immeubles anciens insalubres, ce qui entraîne une réduction de 91 logements à Friedrichstadt entre 2002 et 2010 (Stadt Dresden, 2016).

Comme pour Plagwitz où les objectifs de croissance démographique peinent à être atteint, les interventions urbaines à Friedrichstadt se concentrent sur des objectifs de « mise à niveau » infrastructurelles et économiques, c'est-à-dire sur la génération de valeurs fonctionnelles dans le but d'améliorer le cadre de vie et la situation économique du quartier. Toutefois, contrairement à Leipzig où cette stratégie est présentée dès 2002 comme un moyen de freiner la dynamique de déclin démographique en facilitant les appropriations endogènes de l'espace, la stratégie de redéveloppement du quartier de Friedrichstadt est directement construite autour de valeurs entrepreneuriales pour lesquelles l'amélioration du cadre de vie a un objectif externe d'attraction des investisseurs pleinement assumé et affirmé dès les premières lignes du décret fixant le *Sanierungsgebiete* en 2004.

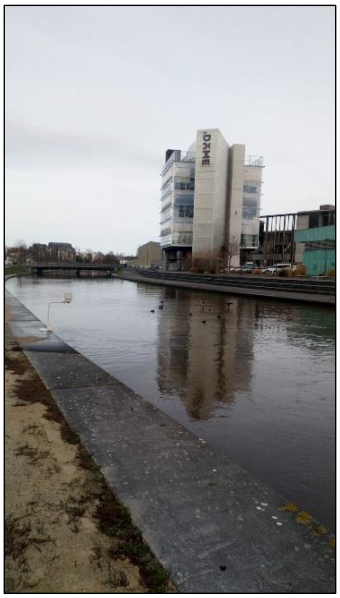
Photographie 10 : Le centre logistique de la Deutsche Bahn, 15 hectares de nouvelles activités économiques à proximité de Friedrichstadt

Source : Google Earth, 2019

Le réaménagement de l'entrée de la Presqu'île de Caen : des bâtiments et espaces publics sur fond de recherche de la maîtrise foncière

La deuxième moitié des années 2000 marque la première phase du réaménagement de la Presqu'île de Caen. Alors que le déclin économique est de plus en plus marqué, la municipalité peine à organiser la maîtrise foncière des anciennes parcelles industrielles, notamment sur la pointe ouest du périmètre. Comme ce fut le cas à Saint-Nicolas dans les années 1990, les premières opérations de réaménagement, à partir de 2005 sont davantage le fruit d'opportunités foncières et stratégiques d'installation de bâtiments publics qui auront pour objectifs d'amener des populations à fréquenter la Presqu'île tout en améliorant l'offre de service pour l'ensemble de l'agglomération et de marquer un changement d'usage qui agirait comme préfiguration d'une reconversion ultérieure. Ainsi, la première phase du réaménagement du futur quartier est réalisée sur d'anciennes parcelles d'entreprises logistiques acquises par la ville de Caen, la communauté d'agglomération et l'établissement foncier de Normandie (EPFN) entre 2003 et 2009 avec le percement d'un chenal de plus d'un hectare entre le canal et l'Orne puis l'installation de deux bâtiments publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la mairie : Le Cargö, une salle de concert, en 2007 et L'École Supérieure d'Arts et Média en 2009 qui sert de nouveaux locaux à l'ancienne école des beaux-arts de Caen dont les locaux sont désormais trop exigus. Autour de ce nouvel ensemble est aménagé une grande esplanade minérale qui sert à la fois d'espace de circulation piétonne et routière pour se rendre sur ces deux nouveaux lieux et d'espace de promenade piétonne au bord du nouveau chenal. Au total, ce sont ainsi près de 0,7 hectares de bâtiments publics et 1,7 hectares d'espaces publics aménagés entre 2005 et 2009 en plus du creusement du canal en 2003.

Photographie 11 : L'entrée de la Presqu'île de Caen réaménagée entre 2005 et 2009 autour du chenal Victor Hugo



Photographies : Antonin Girardin, 2015

Encore une fois, la construction de bâtiments de services et d'espaces publics résulte d'une opportunité de lancer un projet de reconversion qui se veut d'emblée plus global mais dont les conditions politiques et foncières ne sont pas réunies. La construction de bâtiments ouverts au public permet ainsi de préparer une transition vers de nouveaux usages en l'absence de réelle attractivité du lieu pour les promoteurs et les acteurs économiques. De même, comme à Leipzig et, nous le verrons, au Havre, les espaces publics produits durant cette période sont largement polarisés autours des voies d'eaux et sont considérés comme des facteurs d'amélioration du cadre de vie, affirmant des valeurs tournées autour d'une certaine esthétisation de la présence de l'eau dans ces espaces urbains.

Le quartier Saint-Nicolas : le cadre de vie, les infrastructures commerciales et récréatives au service de la production de logements

La deuxième moitié des années 2000 marque le véritable départ du processus de réaménagement du quartier Saint-Nicolas ainsi que son moment le plus intense avec la production de 24 opérations de construction ou de reconversion de bâtiments et d'espaces publics pour environ 13 hectares de réaménagement entre 2005 et 2009. Ici, contrairement à

Plagwitz – dont les années 1990 sont marquées par une action d'aménagement complètement dérégulée soutenue par la croyance dans la génération d'une plus-value économique rapide puis un ajustement progressif, au cours des années 2000, de la conception de l'espace vers la génération de valeurs tournée vers la qualité de vie – le processus de réaménagement urbain se structure d'emblée sur des objectifs d'amélioration du cadre de vie et la génération de valeurs d'usage qui doivent conduire des populations à s'approprier le quartier tout en bénéficiant à l'ensemble de l'agglomération. Ainsi les premiers aménagements programmés et réalisés à partir de 2005 sont-ils des bâtiments publics destinés à avoir un rayonnement régional et à marquer une réappropriation de l'espace au détriment des activités du GMPH, dans la continuité des deux écoles supérieures réalisées dans les années 1990. Ce sont ainsi trois bâtiments publics qui voient le jour sur cette période : une antenne havraise de Sciences Po Paris, la piscine municipale « les bains des Docks » réalisée par Jean Nouvel et la nouvelle chambre de commerce et d'industrie du Havre. Dans le même temps, l'accent est mis sur la constitution d'un tissu de petites entreprises, autour de la création d'une pépinière à la place des anciens Docks Dombasle au sud du quartier, et d'une infrastructure commerciale structurante avec la reconversion des anciens Docks Vauban en un grand complexe commercial et récréatif de plus de 5 hectares. Au total, ce sont donc plus de 7 hectares de bâtiments de services et de commerces aménagés lors de cette période, principalement autour des anciens bassins portuaires.

Photographie 12 : Le complexe commercial des Docks Vauban et la nouvelle CCI du Havre aménagés au bord du bassin Vauban

Photographies, Antonin Girardin, 2016

En parallèle de ces aménagements, conçus pour bonne partie par des promoteurs privés en concertation avec la municipalité et en réponse aux exigences de ces premiers quant à l'attractivité du site, l'action d'aménagement de la municipalité se concentre sur la production d'espaces publics importants qui doivent garantir à la fois l'accessibilité et la valorisation du cadre de vie, notamment autour des bassins. Ainsi, des opérations de désenclavement sont menées sur au moins 1,5 hectares au milieu des années 2000 comme la réfection du nord de la rue Marceau qui marque l'entrée vers le quartier et le complexe commercial puis la construction d'un pont dans le prolongement des Docks Vauban et de la Piscine Municipale. Dans le même temps les anciens quais désaffectés sont transformés en espaces publics fonctionnels pour les nouvelles activités (transformation du quai sud du bassin Vauban en parking) ou esthétiques (transformation du quai de la Marne au sud du quartier en un espace de promenade de 2,6 hectares appelé le Jardin Fluvial). Ces aménagements d'espaces publics et d'équipements métropolitains découlent directement d'une négociation avec les investisseurs et exploitants des Docks Vauban qui « *demandaient des garanties concernant l'avenir du site* » notamment « *une passerelle sur le Bassin Vauban*[56]*, l'assurance de la fin des activités logistiques sur la presqu'île (à cause des camions) et la prévision de construction d'un nouvel équipement métropolitain*[57] *pour renforcer encore l'attractivité du site* » (entretien, 2018).

Toutefois, cette attention donnée à la production d'un cadre de vie ouvert sur les bassins et la constitution d'une offre commerciale et récréative coïncide directement avec des projets de valorisation résidentielle du quartier Saint-Nicolas qui voient le jour à partir de la fin des années 2000, au sud du quartier, sur les friches Caillard acquises par la mairie au cours des années 1990. Ainsi, entre 2007 et 2009, ce sont 11 opérations de logements qui sont construits au sud-ouest du quartier, à proximité du bassin de l'Eure, sur une surface d'environ 1,3 hectares. Au total, ce sont plus de 763 nouveaux logements qui sont réalisés entre 2007 et 2010 (AURH, 2018), soit une augmentation de 69 % du nombre de logement dans le quartier Saint-Nicolas. Ici encore, les promoteurs de ces projets demandaient à la municipalité de garantir une part de la viabilité de ces programmes par « *la réfection des rues (déjà entamée depuis plusieurs années), la construction d'une nouvelle passerelle au-dessus de bassin Paul Vatine*[58] *[…] et la*

[56] Cette passerelle sera réalisée en 2012.
[57] Cet équipement métropolitain devait être un grand centre de la Mer et du développement durable mais n'a jamais été réalisé.
[58] Réalisée dès 2005.

constitution d'espaces publics de qualité ainsi que le dégagement d'une vue sur les bassins pour les nouveaux appartements. » (Ibid.)

Ainsi, à Saint-Nicolas, contrairement à Plagwitz et à Caen, le processus de réaménagement à partir du milieu des années 2000 est directement tourné vers la croissance démographique et la production de nouveaux logements. Toutefois, cette stratégie est subordonnée à la production préalable de valeurs d'usages et de valeurs esthétiques, au travers de la production d'infrastructures de service et de commerce, ainsi que la production d'espaces publics ouverts sur les bassins, qui doivent conduire à un investissement du quartier par les investisseurs privés et par les futurs habitants. L'articulation de ces stratégies, dans des temporalités très courtes (valeurs d'usages entre 2005 et 2008 et production de logements à partir de 2007), semble permise par une maîtrise d'ouvrage publique très forte et une négociation en amont avec des investisseurs privés (exploitants pour les Docks Vauban et promoteurs immobiliers) sur un projet d'ensemble dans lequel, nous le verrons, les pouvoirs municipaux prennent en charge une bonne partie des investissements non rentables afin de créer des marges de rentabilité pour les promoteurs.

Une phase de mise à niveau du cadre de vie, des infrastructures publiques, économiques et récréatives en vue d'attirer promoteurs et nouveaux habitants ?

Ainsi, si les processus de réaménagement de nos quatre quartiers restent marqués dans les années 2000 par une différenciation franco-allemande dans la maîtrise d'ouvrage, les trajectoires de revalorisation de l'espace conçu tendent à s'harmoniser dans l'articulation des usages institués par les réaménagements. En effet, les années 2000 marquent un net moment de production de bâtiments et d'espaces publics, de nouvelles fonctions économiques, commerciales ou récréatives dont le but est à la fois l'amélioration du cadre de vie matériel et la création de dynamiques d'appropriations du quartier. Balbutiantes et fruits d'opportunités foncières sur la Presqu'île de Caen, ces dynamiques sont directement considérées comme des préalables à l'attraction d'investisseurs privés et de nouvelles populations dans le cadre d'une stratégie de croissance dans les cas de Saint Nicolas et de Friedrichstadt. Dans le cadre de Plagwitz la production de ces valeurs d'usages est présentée comme un moyen de freiner le déclin du quartier plus que comme une politique d'attractivité. Cela se traduit par une faiblesse

de la production de logements dans les années 2000. Toutefois, cette singularité de Plagwitz apparaît survalorisée par les découpages temporels retenus ici[59], car comme nous allons le voir maintenant, le début des années 2010 a marquées une explosion de la production résidentielle à Plagwitz, ce qui traduit en fait une homogénéisation, à quelques années près de l'articulation stratégique des usages et des valeurs affirmées par les trois projets.

6.4. Depuis 2010, une intensification de l'aménagement urbain au profit du logement

Depuis 2010, on peut en effet, noter une nette prééminence du logement dans l'aménagement de nos quatre quartiers. Celle-ci s'observe très nettement à Plagwitz et à Saint-Nicolas, quartiers dans lesquels les surfaces à réaménager se font de plus en plus rares et éloignées du centre-ville, ainsi qu'à Friedrichstadt. Elle est embryonnaire sur la Presqu'île de Caen. Analysée au prisme des surfaces et surtout des usages aménagés lors des périodes précédentes, cette période laisse apparaître un cycle, une direction générale, relativement indifférenciée, dans le réaménagement de nos quatre espaces d'études mais qui révèle un inégale avancement des processus de réaménagement entre ces derniers.

Saint-Nicolas : de l'intensification de la production de logements à la mise à niveau des services

Le quartier Saint-Nicolas semble aujourd'hui le plus avancé dans ce processus. En effet, sur la période 2010-2018, on constate un quasi comblement de l'ensemble des espaces vacants du cœur du quartier et une intensification foncière des aménagements. On peut également isoler deux périodes claires dans la production matérielle de la décennie 2010.

La première d'entre-elle que l'on situera entre 2010 et 2014 est un prolongement direct de la phase précédente (2006-2009) et se caractérise par le développement de nombreuses

[59] Pour rappel, ces découpages temporels sont contraints par les intervalles entre les photos satellites que nous avons pu nous procurer pour quantifier le réaménagement urbain dans les quatre quartiers. Pour Leipzig, 1990, 2000, 2010, 2015 et 2018.

opérations de logements neufs sur les anciennes friches du quartier. Si dans la période précédente, ces programmes se situaient au plus près des bassins, cette seconde phase de construction se concentre désormais sur une seconde rangée de programmes immobiliers, vers le centre du quartier. Ainsi, entre 2010 et 2016, 9 grandes opérations de logements sont construites pour environ 1,8 hectares et au moins 900 nouveaux logements, dont 810 entre 2010 et 2014. La construction de logement représente ainsi la large majorité des constructions effectuées sur cette période puisque seule la construction d'une résidence universitaire dans des conteneurs au sud du quartier, d'une passerelle piétonne sur le bassin Vauban au nord et du pôle scolaire Molière qui est inauguré à la rentrée 2015-2016 sont à noter. Cette phase marque ainsi un net ralentissement dans la surface réaménagée par rapport aux cinq années précédentes, puisque seuls 2,33 hectares sont concernés par ces opérations contre 13 hectares entre 2005 et 2009.

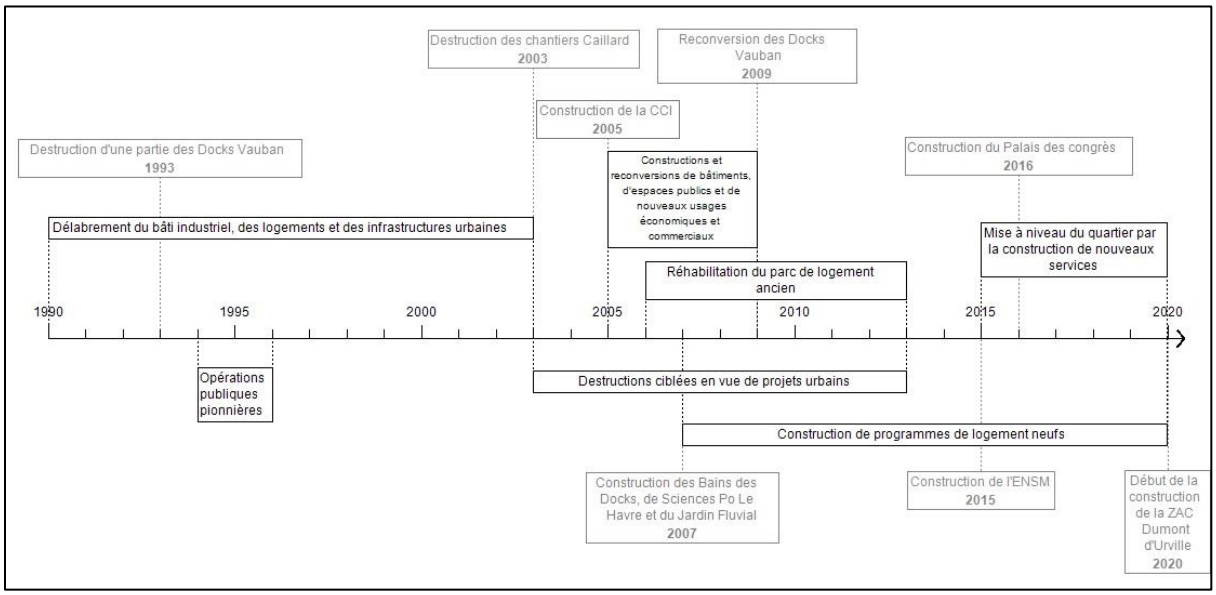
La seconde moitié de la décennie 2010, marque une rupture avec le développement résidentiel et le réaménagement massif des dix années précédentes. En effet, seules 6 opérations sont menées sur ces cinq années et une seule concerne la production de 90 nouveaux logements. Les cinq autres concernent la production de nouveaux services publics avec la réalisation de trois nouvelles écoles, un pôle maternel et primaire, un nouveau lycée professionnel et l'École Supérieure de la Marine Marchande (ENSM), juste à l'ouest du quartier. Cette offre sera complétée par une antenne de l'Ecole de Management de Normandie (EMN) d'environ 0,3 hectares, dont la construction débute fin 2018. Dans le même temps les anciens Docks Café, au sud du Bassin Paul Vatine, sont reconvertis, en 2017 en un grand palais des congrès de près de 2 hectares.

Photographie 13 : 2010-2018 à Saint-Nicolas, production de logements et de nouveaux services publics pour faire face à l'augmentation de la population

À gauche, un programme résidentiel récent rue Robert Fulton et à droite, le pôle Molière, école maternelle et primaire rue Amiral Courbet. Photographies : Antonin Girardin, 2016.

Ainsi, le réaménagement havrais semble s'être opéré selon un cycle très clair. Après deux opérations de bâtiments publics de rayonnement régional dans les années 1990, la seconde moitié des années 2000 a constitué un moment de priorisation du cadre de vie, à la fois par le désenclavement du quartier et la production d'espaces publics et de logements à proximité des bassins, puis par la reconstitution d'une offre commerciale et économique de grande ampleur, susceptible d'attirer des populations à fréquenter le quartier. Cette valorisation de nouveaux usages fut immédiatement succédée par une phase de production de nouveaux logements (entre 2006 et 2014) qui a conduit à une intensification de la production urbaine et à une augmentation importante de la population. Pour faire face à cette augmentation et à la réduction de la surface exploitable pour de nouvelles constructions, la ville a ensuite relancé une phase d'amélioration de la qualité des services publics avec la construction d'écoles et d'infrastructures de « prestige » avec l'École de Management et le nouveau palais des congrès. Toutefois, cette phase ne semble représenter qu'une pause temporaire dans l'intensification de la production de logements puisque début 2020 commencera la construction de la ZAC Dumont d'Urville, un complexe de plus de 500 logements à l'est du quartier dont une tour de 14 étages qui souligne encore une fois la pression foncière aujourd'hui à l'œuvre dans le quartier.

Figure 48 : Schématisation du processus de réaménagement du quartier Saint-Nicolas



Réalisation : Antonin Girardin, 2018

Un processus d'intensification résidentielle limité à l'est du district de Plagwitz

La décennie 2010 marque une très forte croissance du processus de réaménagement du quartier de Plagwitz avec plus de 50 opérations de réaménagement soit près de la moitié du total des opérations depuis 1990. Cette croissance s'allie à une réduction importante de la surface des opérations (une dizaine d'hectares pour l'ensemble) car la disponibilité foncière est de plus en plus restreinte. La grande majorité de ces petites opérations correspond à des programmes de construction de logements (38 opérations pour 4,5 hectares). Contrairement à Saint-Nicolas, où la production de logement commence de manière très intense dès le milieu des années 2000, mais ralenti sur la période la plus récente, Plagwitz connaît une augmentation intense du nombre de logement sur l'ensemble des années 2010 avec la construction d'au moins 1962 unités entre 2010 et 2018, soit une augmentation de 26 % du nombre de logements. La faible emprise foncière de ces opérations – sauf pour une opération de construction d'un programme de 182 logements sur une friche de 1,1 hectare au cœur du quartier – indique une nette augmentation de la pression foncière, marqueur d'une intensification de la production immobilière. Contrairement à Saint-Nicolas, la diffusion de ces dynamiques de constructions vers le cœur puis l'ouest du semble s'observer beaucoup plus graduellement. La majorité de ces opérations se situe en effet dans la moitié est du quartier, à proximité du centre-ville, là où

les disponibilités foncières sont pourtant les plus restreintes. Les opérations les plus importantes, en termes d'emprise foncière, de production de logements neufs se situent même directement sur les rives de l'Elster-Blanche comme lors de la phase de construction privée dérégulée des années 1990 mais elles ne représentent toutefois que 140 logements ce qui marque aussi clairement une montée en gamme de cette partie du quartier. Les quelques opérations observables à l'ouest (seulement 3), à proximité de la zone industrielle, sont des opérations de maisons individuelles en rangées ou de reconversion de l'ancienne gare de fret et d'une ancienne papeterie en lofts et ne représentent qu'un faible nombre de logements. Toutefois, comme dans les périodes précédentes, ces quelques opérations sont conduites à proximité de nouveaux espaces publics comme le grand parc de la gare de fret aménagé sur environ 2,5 hectares en 2017, ainsi que de nouvelles structures commerciales et récréatives à l'ouest. Alors que les opportunités foncières à l'est se raréfient, un nouveau cycle de valorisation foncière par l'articulation d'espaces publics et récréatifs en vue d'une intensification de la production immobilière semble ici s'amorcer à l'ouest.

Comme pour Saint-Nicolas cette phase de construction de logement s'accompagne d'une mise à niveau des infrastructures de services afin de faire face à l'augmentation de la population. Ainsi, trois nouvelles écoles sont construites entre 2014 et 2018 pour environ 0,7 hectares de bâtiments publics et une école et un collège sont encore prévus dans les années à venir (Stadt Leipzig, 2017). De même, la décennie 2010 voit la continuation de l'extension de l'offre commerciale à Plagwitz avec la construction de cinq nouveaux magasins sur une surface d'environ deux hectares entre 2012 et 2016.

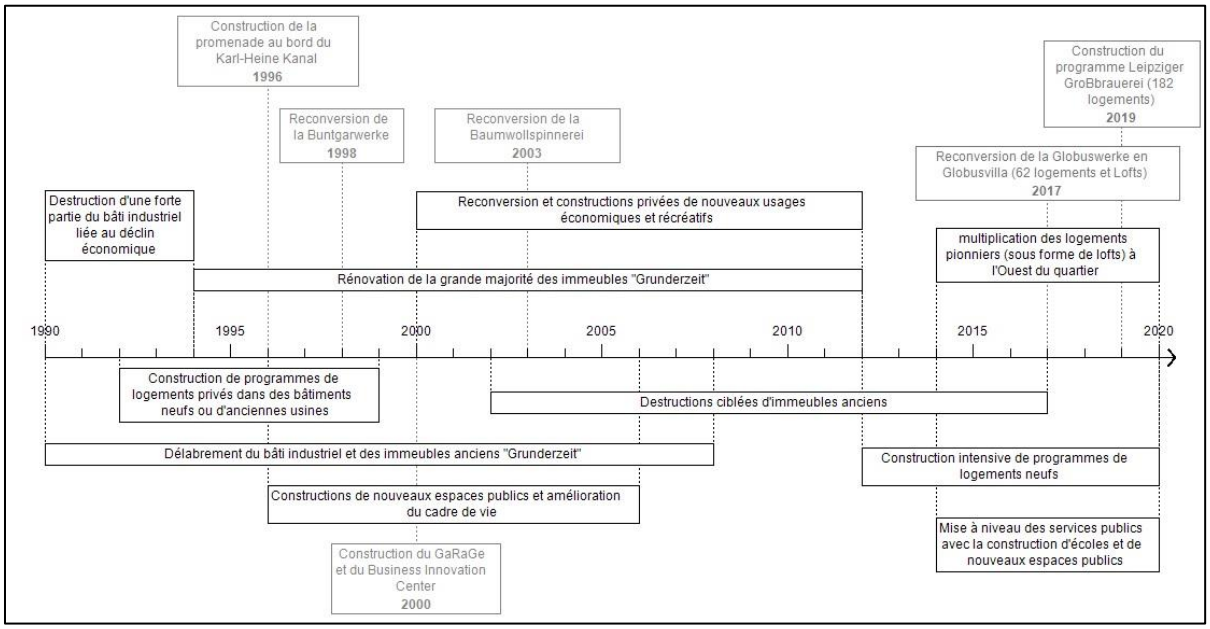
Photographie 14 : La production de logements à Plagwitz : une différenciation Est-Ouest

À gauche, deux exemples d'immeubles récents au bord de l'Elster-Blanche à l'est de Plagwitz et à droite, l'ancienne gare de fret à l'ouest du quartier, reconvertie en lofts avec jardin en 2014. Photographies : Antonin Girardin, 2019 et 2016.

Si dans les années 1990, la stratégie de croissance dérégulée qui caractérise les villes est-allemandes post-réunification est très éloignée du contexte français, dans sa période récente, le processus de réaménagement urbain de Plagwitz est très similaire à celui observé à Saint-Nicolas. La production d'usages commerciaux et récréatifs ainsi que l'amélioration du cadre de vie tout au long des années 2000 semblent servir de valeur d'entraînement à l'intensification de la production de logements depuis 2010 marquant une hiérarchie des usages et des valeurs. De même, pour faire face à cette intensification, le quartier connaît aujourd'hui (depuis 2014 environ) une phase de mise à niveau des services, notamment par la construction d'écoles et de nouveaux espaces publics. Toutefois, contrairement à Saint-Nicolas, le quartier ne connaît pas de processus de construction de grands services publics d'agglomération comme les écoles supérieures. Les infrastructures de rayonnement régional sont ici dévolues aux initiatives privées et prennent la forme de grandes structures commerciales et culturelles. Enfin, là où l'intensification du réaménagement touche l'ensemble du quartier au Havre, elle semble ici concentrée à l'ost et ne se diffuse que de façon graduelle à l'ouest où les friches sont encore nombreuses. Le moment d'amélioration du cadre de vie n'étant pas le fruit d'une négociation directe entre promoteurs et pouvoirs municipaux dans le cadre d'une stratégie de croissance démographique à court-terme, mais plutôt une stratégie visant à contenir et atténuer les effets de la décroissance sur le tissu social et urbain du quartier, l'effet d'entraînement de ce cadre de

vie et de la définition de nouveaux usages sur la production de logements s'observe sur des temporalités plus longues qu'à Saint-Nicolas. De même, la disponibilité d'un très grand nombre de logements anciens assainis retarde également ce moment.

Figure 49 : Schématisation du processus de réaménagement du quartier de Plagwitz



Réalisation : Antonin Girardin, 2019

Friedrichstadt : un processus accéléré mais de plus faible ampleur

Avec la réalisation de 43 opérations, soit plus du double du nombre total d'opérations réalisées depuis 1990, sur environ 11 hectares, ces dix dernières années ont été marquées par une forte accélération du processus de réaménagement urbain à Friedrichstadt. La multiplication des opérations sur des surfaces de plus en plus petites marque également, comme dans les autres quartiers, une densification de celui-ci. Si la zone d'activité continue de se développer avec 6 nouvelles installations d'entreprises sur la décennie, la majorité de ces opérations (32) est polarisée à l'est et au sud de Friedrichstadt. Ici encore, les opérations de production de logement constituent la plus grande partie des aménagements contemporains. Ainsi, entre 2010 et 2018, c'est plus de 20 nouveaux programmes de logement qui sont produits pour environ 5 hectares et près de 800 logements supplémentaires, tous situés dans les deux

périmètres résidentiels, celui du *Sanierungsgebiete* à l'est, et au sud du quartier. Cette périodisation invisibilise des variations plus fines dans les temporalités du réinvestissement du quartier par le marché du logement. En effet, en se fiant aux statistiques de construction, la majorité des logements récents ont étés produits entre 2014 et 2018 (720) alors que seulement 80 ont étés produits entre 2010 et 2014. Parmi ces logements de la première moitié des années 2010, on trouve deux opérations de petites tailles, réalisées par des propriétaires occupant sur des parcelles libérées par la destruction d'immeubles anciens vétustes et une opération de reconversion de l'ancien compteur électrique de l'usine Bramsch en lofts. La majeure partie de ces logements sont cependant des maisons individuelles en rangées (49) construites en 2012 sur la friche de 2,5 hectares de l'ancienne brasserie, là aussi par des propriétaires occupant mais selon un plan négocié avec la mairie. Comme l'on peut l'observer à Plagwitz, ces projets moins intensifs s'installent dans des parties du quartier plus éloignées du centre-ville et encore peu soumises à la pression foncière et agissent comme des indicateurs d'un processus d'intensification dans les zones les plus valorisées du quartier. En effet, l'ensemble des logements produits depuis 2014 est intégré à des grands programmes intensifs, portés par des promoteurs immobiliers dans les espaces les plus proche du centre-ville. Cette intensification semble se renforcer puisque près de 200 logements sont en construction à la fin 2019.

Cette opposition entre une logique plutôt extensive, de valorisation du cadre de vie, visible au début des années 2010 et une logique plus intensive de croissance immobilière et démographique se retrouve également dans la production des espaces et des bâtiments publics. En effet, le début des années 2010 marque un moment de production d'espaces publics de proximité à l'est du quartier avec la réalisation de 2 parcs de jeux pour enfants et adolescents et du parvis de la gare de Dresden Mitte pour un total de 1,9 hectares. De même, c'est à cette période que se termine, au sud-est, la construction d'un vaste corridor appelé le *Weisseritzgrünzug,* littéralement « corridor vert de la Weisseritz », en référence à la rivière qui longe le quartier depuis le centre-ville jusqu'à sa limite sud. Toutefois, comme pour Saint-Nicolas dans la période précédente, ces mesures de production d'espaces publics sont le fruit d'un processus d'activation du quartier, conscient et négocié avec les investisseurs privés. Le responsable de la planification urbaine nous déclarait à ce propos que *« la production d'espaces publics attractifs doit entraîner une augmentation de la qualité de vie et donc doit servir de valeur d'entraînement convaincante pour les propriétaires et les investisseurs »* (entretien, 2019). Par opposition, la période plus récente traduit de nouveau une mise à niveau des services

afin de faire face à l'augmentation de la population. En effet, les deux seules opérations, en dehors de la construction de logements, effectuées dans les espaces résidentiels de Friedrichstadt depuis 2014 sont la construction d'une école au sud du quartier et d'une nouvelle salle omnisport, à vocation métropolitaine au nord-est. Ces nouveaux investissements publics sont justifiés par les pouvoirs municipaux comme une « *nécessité pour remettre les investissements publics à niveau des investissements privés et de la croissance démographique* » (Ibid.).

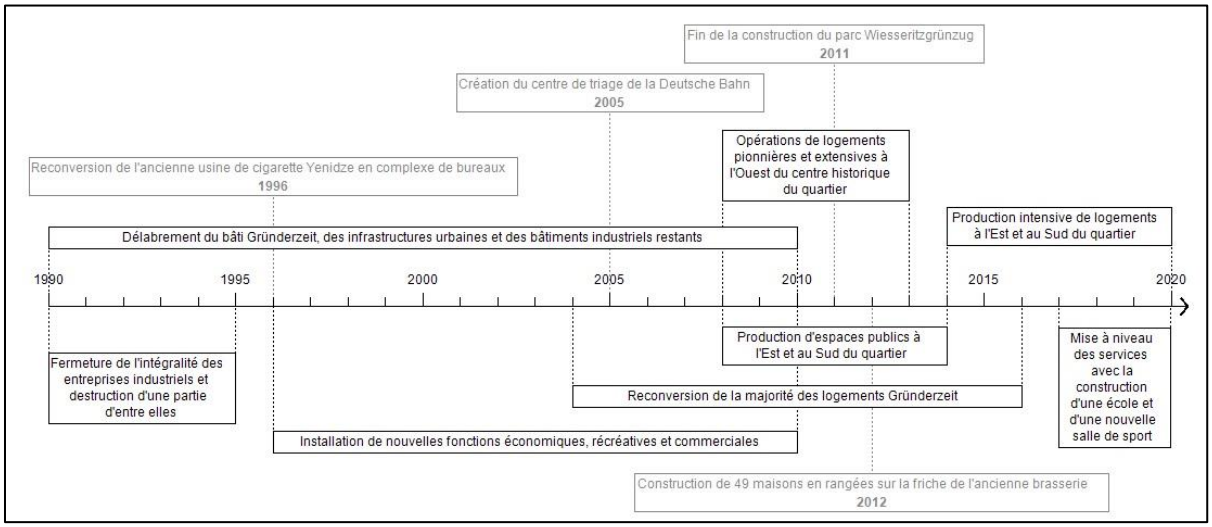
Photographie 15 : Une intensification de la production de logement à Friedrichstadt

À gauche, les maisons individuelles en rangées construites en 2012 sur une ancienne friche du nord-ouest du quartier. À droite, un grand immeuble en construction au sud-est (2019). Photographies : Antonin Girardin, 2019.

Le processus de réaménagement du quartier de Friedrichstadt apparaît très similaire à celui de Plagwitz, dans la période récente. Il est en effet marqué par une dichotomie entre le sud et l'est, à proximité du centre-ville, où la production matérielle s'intensifie, principalement à travers la construction de logements par des grands investisseurs privés, et l'ouest du centre historique qui connaît des opérations moins nombreuses et très éparses de construction de logements par des propriétaires occupants. Toutefois, par rapport à Plagwitz, ce processus d'intensification de la valorisation immobilière est de bien moindre ampleur semble moins avancé au vu de la plus faible proportion d'espaces comblés et de la plus faible emprise des espaces publics, polarisés à la limite est du quartier. De même, on ne retrouve pas ici la même intensité dans l'amélioration du cadre de vie et la valorisation d'usages récréatifs, culturels et de l'économie numérique opérée dans les années 2000 à Plagwitz. En effet, ces années ont plutôt été marquées par la restructuration d'une activité économique plus classique (logistique,

agroalimentaire etc.) dans la zone d'activité à l'extérieur du quartier, et d'une nouvelle offre commerciale. Nous le verrons, cette phase a représenté un moment de génération de valeur symbolique à Plagwitz, là où ces éléments sont largement absents à Friedrichstadt.

Figure 50 : Schématisation du processus de réaménagement du quartier de Friedrichstadt



Réalisation : Antonin Girardin, 2019

L'aménagement de la pointe de la Presqu'île de Caen : un exemple de l'articulation cadre de vie, services, logements à l'échelle micro ?

Après un point d'arrêt opérationnel dans la première moitié des années 2010, lié à la réflexion autour de l'élaboration d'un nouveau projet de reconversion global de dimension intercommunale et à la construction de nouveaux espaces commerciaux et résidentiels à proximité, le réaménagement de la Presqu'île reprend à partir du milieu des années 2010 avec la réalisation de nouveaux équipements publics à vocation métropolitaine sur la pointe est, entre le chenal et le centre-ville, comme prévu depuis le début des années 2000. La première réalisation est la reconversion, en 2014, de l'ancien terminal maritime, au nord du bassin Saint-Pierre qui servait autrefois pour les liaisons Caen/le Havre. Celui-ci sera investi par une association, le Pavillon, et servira d'espace d'exposition architecturale et de lieu d'organisation des phases réglementaires de participation habitante. De même, les équipements déjà présents à l'entrée de la Presqu'île, aménagée 10 ans plus tôt, sont complétés par la construction d'un

espace de co-working, nommé le Dôme, également ouvert au public. Mais c'est à partir de 2016 que l'aménagement de la Pointe Presqu'île s'intensifie avec la construction d'une grande bibliothèque, nommée Alexis de Tocqueville, dont le but est de regrouper l'ensemble des antennes de l'agglomération, et d'un tribunal de grande instance. Ces grands bâtiments sont complétés par l'aménagement d'équipements récréatifs au bord de l'eau avec l'installation du club de canoé-kayak. Au total, c'est donc cinq opérations de constructions d'équipements publics ou associatifs entre 2014 et 2016 pour au moins un hectare. Dans le même temps, une grande attention est portée aux espaces publics avec la construction d'une esplanade fonctionnelle, sur les quais aux abords du bassin Saint-Pierre, par la piétonisation du quai François Mitterrand et la suppression d'une rue traversante juste à l'ouest de la nouvelle Bibliothèque. Au nord de la Pointe Presqu'île est également aménagée une promenade au bord du canal. Enfin, au cœur de cet espace, est aménagée une grande pelouse de près de 2,2 hectares sur laquelle seront organisés des événements tels des cirques ambulants, des projections de films, etc. Enfin, entre la bibliothèque et le chenal, est ouvert en 2019 un terminus de tramway pour la desserte de la Presqu'île. Ainsi, ce sont près de cinq hectares d'espaces publics installés sur la Pointe de la Presqu'île entre 2015 et 2019. Là encore, ces espaces publics très végétalisés, avec vue sur les bassins ou le canal, ainsi que des bâtiments publics de rayonnement important et d'architecture moderne sont considérés par les maîtres d'ouvrage publics comme des valeurs d'usages et des valeurs esthétiques d'entraînement dans le but de lancer un cercle vertueux d'investissement dans le quartier. Toutefois, la communication effectuée par les élus locaux à ce sujet montre le caractère structurel de cette manière de recréer de la valeur dans des espaces en déclin en pensant les investissements publics, dans les espaces publics et les nouveaux usages, comme des moyens de servir les dynamiques privées de production de logements. Ainsi, Lors d'une réunion publique de concertation en 2016, l'adjointe chargée de l'urbanisme à la communauté urbaine caennaise et présidente de la Société Publique Locale d'Aménagement Caen Presqu'île, expliquait la vertu de ce principe exogène d'aménagement en déclarant : « *ici comme partout on a commencé par les espaces publics et les objets architecturaux et structuraux en termes d'usage, comme la bibliothèque, la MRI, le Pavillon* » (réunion publique enregistrée par l'auteur en 2016). Toutefois, un.e responsable du projet nous confiait, également en 2016, que cette stratégie était largement adoptée par défaut en l'absence d'investissements privés suffisants sur le site et d'imagination pour construire autre chose sur la Presqu'île : « *on*

met des équipements publics parce que l'on sait pas quoi mettre » (entretien avec un.e responsable du projet en 2016)[60].

Comme à Saint-Nicolas à la fin des années 2000, la fin des années 2010 marque le développement d'une offre de logement sur la pointe de la Presqu'île de Caen, aux plus près du centre-ville et des nouveaux équipements publics. En effet, trois grands programmes résidentiels, pour 320 logements ainsi qu'une résidence universitaire privée sont en cours de réalisation début 2020. Une auberge de jeunesse doit également voir le jour d'ici 2022. Ici aussi, ces grands programmes de logements sont portés par des promoteurs immobiliers locaux en étroite collaboration avec la municipalité qui conserve la maîtrise d'ouvrage à travers la SPLA. Il est aussi intéressant de noter que cette phase de création de programmes de logements a commencé, au début des années 2010, aux abords de la Presqu'île sur la rive nord du canal, qui est intégrée au périmètre du projet mais est déjà inséré dans des dynamiques urbaines du quartier Saint-Gilles au nord de la Presqu'île. Ces opérations, regroupant près de 380 logements (Normandie Avenue, 2016) réalisés par des grands promoteurs comme Bouygues et Vinci, ne semblent pas indiquer une valorisation pionnière extensive par des propriétaires occupants comme à Plagwitz ou Friedrichstadt, mais au contraire une anticipation de l'éventuel renchérissement de l'espace Presqu'île par des investissements à la marge – dans les espaces moins enclavés – moins risqués en cas d'échec du projet.

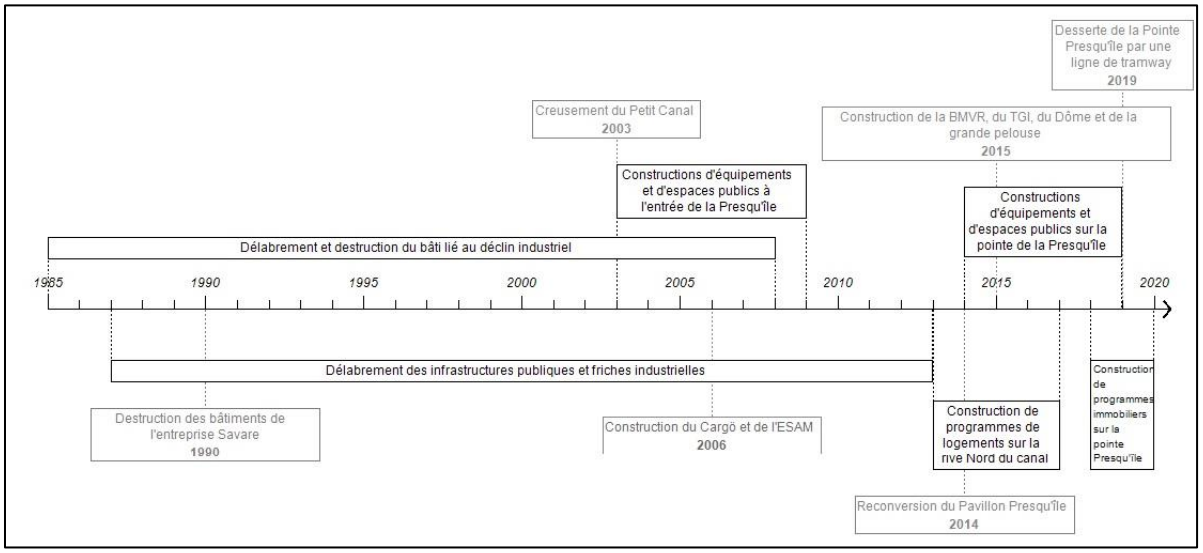
[60] Au vu du contenu « polémique » de cet entretien, en accord avec l'enquêté, nous utiliserons systématiquement la désignation « un.e responsable du projet » lorsque nous convoquerons celui-ci.

Photographie 16 : L'articulation des programmes de logements et des équipements publics structurants sur la pointe de la Presqu'île

À gauche, Le Tribunal de Grande Instance séparé de la nouvelle Bibliothèque et des programmes de logements en construction (à droite) par une grande pelouse. Photographies : Antonin Girardin, 2019.

Ainsi, l'aménagement de la pointe de la Presqu'île, débuté en 2015 illustre parfaitement l'articulation des usages dans l'accumulation de la valeur. La présence de grands équipements métropolitains comme la bibliothèque Alexis de Tocqueville et le tribunal de grande instance semble ici jouer le rôle des Docks Vauban et des écoles supérieures à Saint-Nicolas. Ils sont considérés comme un moyen de génération de valeurs d'usages qui doivent entraîner le projet vers un cycle d'investissement privé avec pour objectif la croissance du nombre de logements. Le caractère zonal du développement urbain caennais permet d'identifier cette articulation encore plus clairement que dans les trois autres cas car elle se réalise ici autour d'une même unité spatio-temporelle : La pointe de la Presqu'île entre 2014 et 2020. La faible intensité de la production de logements indique également que la Presqu'île de Caen est moins avancée que les trois autres exemples dans ce cycle de valorisation immobilière. L'objectif de développement, à moyen terme, sur le cœur de la Presqu'île d'un ensemble de près de 4000 logements, structuré autour de 16 000m2 d'activités récréatives et culturelles, ainsi que de nouveaux espaces publics structurants, le long du canal semble renforcer cette analyse. Toutefois, contrairement aux deux exemples allemands, cette zone toujours dévalorisée ne connaît pour l'instant que très peu d'opérations pionnières de valorisation mis à part des processus de réflexion autour de la reconversion de deux anciens bâtiments industriels en jardins urbains et pépinière culturelle. De même, la surface et la forme topologique de la Presqu'île ne facilite pas le désenclavement et ne semble pas permettre une diffusion aussi rapide des aménagements qu'à Saint-Nicolas.

Figure 51: Schématisation du processus de réaménagement de la Presqu'île de Caen



Réalisation : Antonin Girardin, 2019.

<u>Un développement des anciens quartiers industriels tourné vers la croissance de l'offre de logement</u>

La dernière décennie témoigne d'une homogénéisation progressive des processus de réaménagement urbain dans nos quatre quartiers d'étude. Alors que les années 2000 représentaient plutôt un moment de recherche de nouveaux usages à travers la construction d'équipements économiques et récréatifs, les années 2010 marquent une intensification progressive de la production de logements. Les programmes immobiliers représentent en effet, dans la plupart des cas, la majeure partie des opérations d'aménagement urbain conduites sur cette période. Seul l'exemple caennais ne reflète pas pleinement cette réalité puisque la phase de production immobilière ne débute que fin 2019. Dans les trois autres cas, cette phase s'accompagne d'un mouvement de mise à niveau de l'investissement et des infrastructures publiques à la nouvelle situation de croissance démographique, principalement par la création d'écoles, d'équipements sportifs et de nouveaux espaces publics. Ces processus sont ainsi marqueurs de stratégies de croissance démographique très nettes.

Dans le cas de Saint-Nicolas, cette décennie marque la fin du comblement des surfaces foncières libérées par l'activité industrielle et préfigurent des opérations plus ponctuelles ainsi qu'un glissement du processus de réaménagement vers les quartiers plus à l'est et éloignés du centre-ville. Dans les deux cas allemands et dans le cas caennais, la taille des quartiers et l'importance de la libération foncière industrielle font que d'importantes réserves foncières sont toujours disponibles, ce qui préfigure une poursuite du processus dans les années à venir. En effet, les zones les plus proches du centre-ville sont marquées par une intensification de l'aménagement. À Dresde et à Caen, les espaces les plus éloignés font l'objet de très peu d'interventions. Le cas de Plagwitz apparaît intermédiaire car la zone d'intensification des aménagements est déjà avancée vers le cœur du quartier et les opérations pionnières d'installation de lofts à l'ouest au sein des espaces les plus éloignés du centre-ville, se multiplient depuis le début des années 2010. Mais dans ces trois cas, les projets d'aménagements futurs préfigurent largement l'extension du processus vers la périphérie des quartiers.

Conclusion. Des processus d'aménagement qui se diffusent depuis les centres-villes, des valeurs d'usages aux services de la valeur foncière et de la croissance démographique.

Sur fond d'une différenciation importante dans la maîtrise d'ouvrage et la répartition des tâches entre capitaux publics et privés entre les cas français et allemands, la majeure partie des opérations étant dévolues aux investisseurs privés à Dresde et à Leipzig, alors que les politiques d'aménagement au Havre et à Caen restent largement planifiées par les pouvoirs municipaux en suivant un zonage très net, l'étude des processus d'aménagement dans nos quatre quartiers laissent entrevoir un cycle homogène d'investissement des capitaux de production de l'espace conçu et l'articulation des valeurs qui en découle dont on peut identifier au moins trois phases distinctes.

Les premières phases du réaménagement (entre 1996 et 2015 environ dans les deux cas allemands, entre 2004 et 2009 au Havre et entre 2007 et 2015 à Caen), s'attachent à ré instituer des usages dans le quartier afin de créer des raisons qui amènent à leur fréquentation par des populations extérieures. Elles regroupent deux objectifs : la redéfinition d'une fonction urbaine

et l'amélioration du cadre de vie. Les stratégies de redéfinition de la fonction urbaine entraînent la création ou le réinvestissement de bâtiments à des fins économiques, récréatives ou commerciales ainsi que la création d'équipements publics à vocation métropolitaine. On remarque que ces derniers sont privilégiés dans les deux cas français (encore plus à Caen), par rapport aux cas allemands où ces nouveaux usages sont majoritairement le fruit de projets privés, donc bien plus souvent des infrastructures à vocation commerciales ou productives. De plus, dans les cas français ces aménagements sont intégrés à la logique générale d'aménagement centrifuge des quartiers là où leur localisation semble au contraire plus diffuse dans les deux exemples allemands. Dans cette même logique, le mouvement d'amélioration du cadre de vie qui, bien que complémentaire et souvent concomitant au premier, se distingue par la production importante de nouveaux espaces publics. Ces derniers sont considérés comme un moyen de génération d'une valeur d'entraînement, c'est-à-dire un facteur d'attractivité pour les investissements privés et les éventuels nouveaux habitants. De plus ils représentent souvent un moyen peu coûteux de valoriser symboliquement un espace en friche. Cette méthode est, au demeurant, largement utilisée à Leipzig, Dresde et Caen pour traiter les friches (parfois de manière temporaire à Leipzig et Dresde) et effacer les stigmates du déclin. Au Havre et à Caen, les nouveaux espaces publics sont construits en même temps que les nouveaux usages économiques et les premiers équipements d'agglomération. Dans le premier cas, ils sont même le fruit d'une négociation directe entre la municipalité et les promoteurs des surfaces commerciales et des premières opérations de logements. Au contraire, à Leipzig et à Dresde, leur développement apparaît plus indépendant et s'étend sur l'ensemble de la décennie 2000.

La seconde phase apparaît beaucoup plus homogène, à la fois spatialement et temporellement, que la première. Elle est marquée par un mouvement d'intensification de la production de logements et de la valorisation foncière. Celle-ci se caractérise à la fois par une diffusion centrifuge très nette et une intensification immobilière à mesure que les disponibilités foncières diminuent. Cette phase semble caractériser les dynamiques urbaines aujourd'hui à l'œuvre dans nos quatre quartiers. Si elle est légèrement plus précoce et intense au Havre (2008-2020) qu'à Plagwitz (2012-2020) – ce qui est principalement dû à la taille du quartier et à l'important stock de logements anciens sur le marché lipsien au milieu des années 2000 – et à Dresde (2014-2020) – qui accuse un retard dans ce cycle de réaménagement urbain – cette phase s'observe fortement depuis 2015 dans ces trois quartiers. La Presqu'île de Caen semble

décrochée dans cette course à la croissance démographique et à l'attractivité résidentielle puisque la construction des deux premiers programmes de logements a débuté en 2019.

Enfin, une dernière phase, aujourd'hui entamée à Saint-Nicolas (depuis 2015) et à Plagwitz (depuis 2014), et dont les prémices peuvent être observés à Friedrichstadt (depuis 2017), est marquée par la mise des investissements publics au niveau de la croissance résidentielle avec la construction de nouvelles écoles (à Saint-Nicolas, Plagwitz et Friedrichstadt) et de nouveaux équipements sportifs (Friedrichstadt) et la sécurisation de la présence des entreprises et des commerces qui ont investis dans le quartier (Plagwitz). Ces nouveaux investissements viennent ainsi sanctionner la réussite du processus de croissance. Cette phase est aussi marquée par le glissement du processus de réaménagement vers d'autres espaces. Dans le cas Havrais, la planification urbaine se focalise désormais sur les quartiers plus à l'est. Dans les deux cas allemands, des opérations de logements plus extensives et singulières indiquent un glissement progressif du processus vers des parties du quartier plus éloignées du centre-ville. L'exemple de Plagwitz peut être analysé encore plus finement. En effet, si l'ouest reste encore peu concerné par la phase d'intensification de la production immobilière, la première phase de redéfinition des usages et d'amélioration du cadre de vie est largement avancée et les dynamiques immobilières commencent à se structurer. Ainsi, les investissements publics d'amélioration du cadre de vie lipsien, se redirigent aujourd'hui en bonne partie vers les anciens quartiers industriels de l'est de la ville, encore largement dégradés (entretien avec l'ingénieur des projets de rénovation de Leipzig-ouest en 2017).

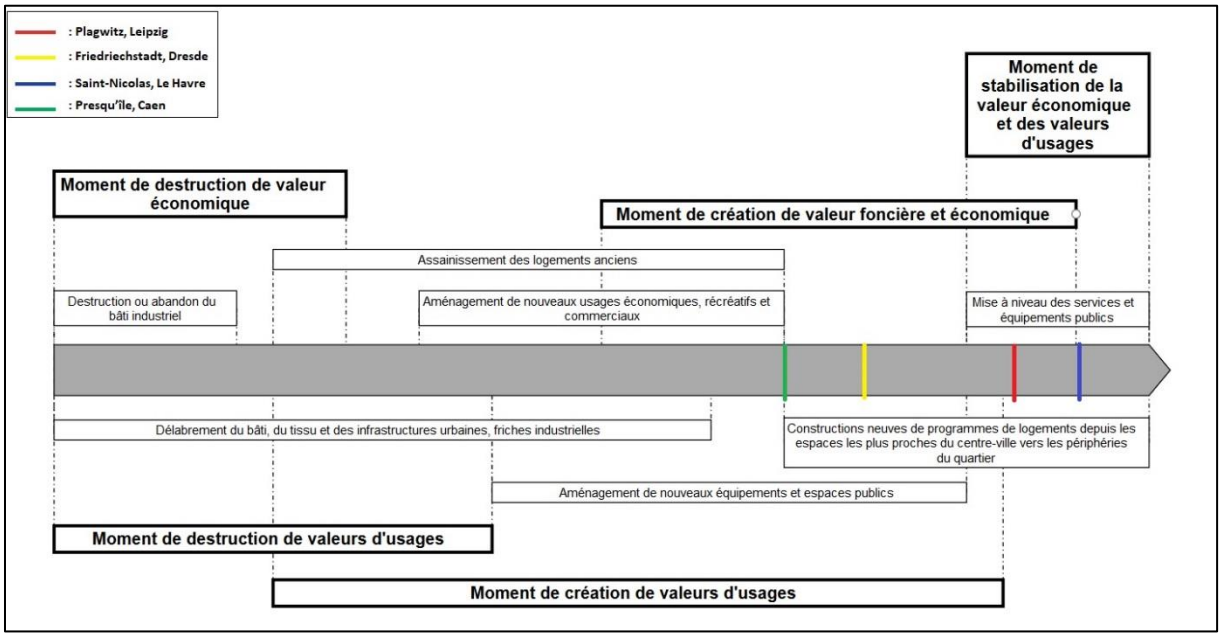
Conclusion de la seconde partie

Nos quatre quartiers ont donc connu plusieurs décennies de déclin marquées par une disparition des capitaux économiques industriels et des valeurs d'usages leur étant attachées (organisation urbaine autour de la production, lieux de travail…) et par une dévalorisation fonctionnelle des anciens quartiers industriels illustrée par la dégradation du tissu urbain hérité, notamment car ils ne correspondaient plus aux évolutions macro-économiques des villes contemporaines. Ce déclin est encore renforcé par les transformations politiques rapides des villes de l'ex Allemagne de l'Est qui entraînent un développement des logiques spéculatives privées dans un contexte de privatisation, en moins de 5 ans de l'ensemble de l'économie et des ressources foncières ainsi que de diminution démographique importante.

Malgré ces différences structurelles importantes, le processus de déclin de nos quatre cas d'étude peut être résumé comme un moment de perte de valeurs à la fois économiques et fonctionnelles. De ce fait, ce diagnostic étant opéré dès les années 1990 et 2000 par les pouvoirs publics de nos quatre villes, l'analyse du réaménagement matériel de l'espace urbain nous permet d'identifier trois phases clés dans les processus de revalorisation urbaine des anciens quartiers industriels contemporains. La première phase, de redéfinition des fonctions urbaines et d'amélioration du cadre de vie correspond, en fait, à un moment de création de valeurs d'usages. Cette génération ne marque cependant aucunement la fin du processus de revalorisation. En effet, le but de ces valeurs d'usages va être d'identifier l'espace et d'attirer les investisseurs et les nouveaux habitants, c'est-à-dire de servir de valeur d'entraînement pour une seconde phase du réaménagement marquée par la création et l'accumulation d'une valeur foncière et immobilière, donc essentiellement économique, à travers la production et la commercialisation d'une importante offre de logement. Dans les quatre cas, cette subordination des valeurs d'usages aux logiques marchandes est directement assumée par les aménageurs et les municipalités. La croissance démographique est un objectif directement recherché, c'est-à-dire valorisé. La troisième phase s'attache à stabiliser cette articulation entre valeurs d'usages/valeurs marchandes par le maintien d'un niveau adéquat d'équipements publics et de loisirs par rapport à la croissance démographique. Cette subordination de la valeur d'usage, souvent directement financée par des capitaux publics à la valorisation marchande, souvent assumée par les investisseurs privés est observée dès les années 1990 en Allemagne avec les

tentatives échouées de revalorisation rapide des quartiers de Plagwitz et Friedrichstadt. Elle est aujourd'hui pleinement assumée, y compris dans les deux exemples français et semble être un marqueur fort de la néolibéralisation de la conception de l'espace (Theodore et Brenner, 2002).

Figure 52 : Modélisation du processus de réaménagement urbain



Réalisation : Antonin Girardin, 2019.

En effet, après des politiques structurelles de remise à niveau des immeubles et des environnements bâtis (à Dresde, Leipzig et au Havre), du marché de l'emploi (les quatre villes) et d'installations opportunes d'équipements publics (Caen et le Havre) entre les années 1995 et 2010, les stratégies de revalorisation urbaine ont emprunté un virage entrepreneurial dont la valeur cardinale est l'attractivité résidentielle. Au-delà de l'intensification de la production résidentielle, ces politiques se caractérisent par une volonté de singularisation qui vise deux cibles différentes : de nouveaux habitants susceptibles de venir s'installer dans les quartiers et les investisseurs potentiels, privés ou institutionnels qui permettent la continuation des processus de production urbaine dans un contexte de raréfaction des finances publiques. En ce sens, l'opposition entre le Havre et Leipzig est intéressante car dans le cas Havrais, la grande majorité du développement s'est opérée dans les années 2000 en régie directe et est l'aboutissement d'un processus de planification important avec une organisation très en amont

de la maîtrise foncière et au prix de coûts financiers considérables pour la puissance publique. De l'autre côté, le cadre juridique allemand ne laissant pas cette latitude, la ville de Leipzig s'est largement réurbanisée dans une dépendance aux investissements privés et européens ce qui a conduit les décideurs locaux à développer d'emblée des stratégies d'attractivité et de singularisation politique autour des opportunités de la décroissance urbaine. Ce mouvement de revalorisation s'est construit dans un cadre politique d'emblée néolibéralisé à marche forcée à Dresde et à Leipzig, ce qui explique en grande partie les difficultés de la programmation urbaine, notamment pour la construction neuve dans les deux quartiers alors qu'il s'est impulsé dans une tradition beaucoup plus managériale dans nos deux villes françaises. Cependant, le durcissement des règles budgétaires françaises depuis la fin des années 2000 marque une transformation et une pénétration de dispositifs de contractualisation néolibéraux. Ces mutations expliquent, en partie, les difficultés de réalisation du plan de réurbanisation de la Presqu'île. En effet, l'attractivité résidentielle n'étant pas préalablement générée, l'intensification de la construction de logement apparaît très spéculative et ne garantit pas de rentabilité pour les promoteurs obligeant les pouvoirs publics à avoir recours à d'autres formes de financement ou de valorisation symbolique à travers des labellisations.

Les anciens quartiers industriels des villes en déclin fournissent ainsi une clef intéressante dans l'analyse des formations de la valeur urbaine et de diffusion des principes néolibéraux dans la production des espaces urbains. En effet, contrairement aux villes plus importantes qui réalisent bien souvent dès les années 1990 des projets ambitieux de quartiers d'affaires, largement financés par des investisseurs privés, l'échec relatif dans nos cas d'étude de ce type de projet et la subsistance des friches urbaines sur le long terme pourrait laisser penser, à première vue, qu'en l'absence d'investissements privés dynamiques, les processus de valorisation capitalistiques sont moins déterminants dans leur production. En réalité, ce manque d'investissements privés et ce manque de moyen publics les places dans une situation de dépendance plus forte par rapport au Capital car, surtout dans le cas allemand, les villes ne peuvent se produire sans lui. Ce rapport de force déséquilibré conduit les pouvoirs locaux à valoriser de plus en plus les innovations urbaines susceptibles de les singulariser et d'attirer les nouvelles populations et les investisseurs. Dans un contexte où les outils de planification se réduisent, la revalorisation urbaine apparaît de plus en plus comme une politique de génération des conditions de l'accumulation privée selon une logique spéculative de production de la ville par opportunités, c'est-à-dire par un ensemble de dispositifs basés sur des négociations locales

et un positionnement sur un marché des capitaux urbains, que ces derniers soient économiques (subventions, investissements…) ou sociaux (réseaux, partenariats public/privé…). Ainsi, plus qu'une simple valeur d'usage, la construction d'espaces publics et de nouveaux usages (culturels, créatifs, économiques, etc.) a également pour vocation de plus en plus marquée, de générer une valeur symbolique, c'est-à-dire une valeur fondamentalement singularisante mettant en avant un caractère ou une authenticité du développement urbain malgré le caractère extrêmement similaire de ce derniers dans les quatre villes analysées. Plus qu'une simple opération de construction de surfaces bâties, la production urbaine s'inscrit alors dans une dimension plus large de production de justifications et de discours qui servent pour une grande partie à vendre la ville produite. Cette dimension propagandaire est fondamentale pour comprendre le rôle des politiques d'aménagement successives dans la revalorisation urbaine de nos quatre quartiers.

Troisième Partie

La revalorisation, une affaire de représentations : mise en récit et mise en scène de la production urbaine

« Les acteurs municipaux et urbains orchestrent souvent des projets de requalification d'espaces en friche, dévalorisés ou accusant un décalage par rapport à « ce qui se fait ailleurs », autrement dit en référence à un système de valeurs prescrit ou induit par un système-Monde synonyme de mise en concurrence généralisée » (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010, p. 5).

Nous avons donc vu que le réaménagement des quatre quartiers d'étude est organisé autour de stratégies d'intensification foncière, principalement dédiées à renforcer les usages résidentiels. Ces stratégies d'aménagements sont renforcées par des politiques publiques qui subordonnent leurs actions de génération de valeurs d'usages, économiques ou fonctionnelles à des objectifs d'attractivité urbaine visant à attirer de nouvelles populations. De ce fait, ces quartiers deviennent des localisations qu'il convient de vendre aux éventuels futurs habitants, mais aussi aux financeurs, par un ensemble d'images et de discours visant à mettre en scène une singularité, c'est-à-dire une valeur symbolique qui positionne certains aménagements, le quartier, voire la ville dans son ensemble sur un marché des lieux. En ce sens marketing, les représentations de l'espace agissent donc comme des moyens d'objectiver une valeur symbolique dans le but de générer un rapport transactionnel clairement établi.

De même, bien que les problèmes sociaux liés au déclin soient évidents, l'impératif du traitement des problématiques de pauvreté ou de déficit éducatif des populations restées sur place n'apparaît pas être un objectif du renouvellement urbain qui semble prendre, dans les quatre cas, la forme d'une politique de l'offre dans des contextes où les villes perdaient (voire continuent à perdre) de la population. Si de telles stratégies ne paraissent pas aller de soi, comment sont-elles justifiées localement par les acteurs de l'aménagement ? Quels bénéfices, c'est-à-dire quelles valeurs ces stratégies sont-elles censées apporter à ces villes et à leurs habitants ? Les discours et les représentations ne servent pas uniquement à vendre la ville, mais aussi à la légitimer. Ils renseignent sur les partis-pris et sur les visions que les acteurs de la production urbaine ont de leurs villes, mais aussi de la ville en général. En ce sens large, les représentations invoquées par les acteurs de la production urbaine fondent des régimes de justification qui permettent d'appréhender les rapports idéologiques et affectifs (Lordon, 2016) autour desquels s'organise la production et la reproduction de la ville.

De ce fait, l'étude des représentations de la ville permet d'analyser une double dimension du processus de valorisation. La première, objectivable, consiste à la fixation de capitaux symboliques dans l'espace urbain dans l'optique de le positionner dans un marché concurrentiel dont les règles semblent établies. La seconde dimension tient justement de ces règles et des croyances qui les sous-tendent. En effet, analysées cette fois-ci en tant que principes qui guident l'action, plus que l'évaluation, les représentations sont à la fois issues des

trajectoires individuelles et collectives des acteurs de la production urbaine et des normes sociales et politiques qui contraignent la production urbaine dans les deux pays. En ce sens, la ville est reproduite car sa production est la traduction de représentations normées qui correspondent aux modes architecturales et programmatiques du moment, à l'organisation économique des systèmes urbains, etc., c'est-à-dire à la fois à des rapports idéels intégrés localement, mais aussi à des prescriptions extérieures. En ce sens, et pour reprendre notre controverse épistémologique sur le terme de valeur, ce sont ici les valeurs, plurielles, comme normes de désignation du bon et du mauvais qui jouent un rôle fondamental.

En se basant sur une analyse des récits et des images qui accompagnent les différentes phases du réaménagement des quatre quartiers d'étude, cette partie se focalise sur l'insertion différenciée de nos quatre cas d'étude dans une économie symbolique globale des espaces urbains contemporains. Nous tenterons ainsi de préciser les contours du « *nouvel ordre symbolique de l'espace social* » (Bourdin, 1979) qui sous-tend le processus de valorisation, identifié dans notre première partie. Le septième chapitre reviendra sur les stratégies de transformations des représentations dominantes des anciens quartiers en déclin entre leur désindustrialisation et les différentes phases du réaménagement urbain. Nous montrerons notamment, que dans une optique de légitimation d'un processus de renouvellement, les acteurs de la production urbaine construisent un récit de l'évolution du quartier destiné à illustrer cette transition urbaine et les améliorations qu'elle a produit. Dans le chapitre suivant, nous reviendrons sur les récits spécifiques à chaque cas qui servent à mettre en scène ces processus. Sur quels éléments de valorisation s'orientent-ils ? Comment, à quels publics et à quelles échelles sont-ils diffusés ? etc. Ce chapitre reviendra enfin sur les dimensions normatives de la production urbaine en montrant que les modalités de cette dernière ne s'établissent pas localement sans être influencées, voire déterminées, par des prescriptions extérieures qui servent à la fois de modèles desquels il faudrait se rapprocher mais également se distinguer. Nous réaliserons ainsi une généalogie des influences et des rapports aux modèles extérieurs dans les quatre cas d'étude en montrant que nos régimes urbains convoquent souvent un nombre relativement restreint de références, ce qui conduit à une relative standardisation programmatique de la production urbaine dans les quatre exemples. Toutefois, nous montrerons également que les stratégies qui visent à instituer une certaine exceptionnalité ont inégalement fonctionné selon les cas, certains de nos cas ayant accéder au statut de modèle à suivre alors que d'autres restent relégués au rang de suiveurs.

Chapitre 7. Changer les représentations locales de l'espace : de l'image du déclin au réinvestissement symbolique interne

Nous avions suggéré dès l'introduction que la revalorisation était une transformation des images et des perceptions d'un lieu. Ainsi, en plus des interventions de conception de l'espace, la production de nouvelles manières de percevoir l'espace – en suscitant le désir de se l'approprier ou de participer à ses transformations – joue un rôle fondamental dans les évolutions des régimes de production contemporains. Or, puisqu'il n'est pas de perception qui ne soit socialement produite, la mise en scène d'une revalorisation se base nécessairement sur une image socialement construite de quartier dévalorisé qui fait office de point de comparaison appréhendable par le plus grand nombre. De ce fait, dans nos quatre cas, la dynamique de déclin industriel, démographique et morphologique est relayée par des discours et des représentations négatives qui sont progressivement transformées. Ces transformations, souvent purement rhétoriques, ne sont pas uniquement descriptives. Elles charrient un certain nombre de normes et de jugements sur les dynamiques des quartiers étudiés. De même, loin de se confondre avec le mouvement de transformation de l'espace conçu, la génération d'une image positive et engageante des espaces semble suivre un agenda précis visant à faciliter le processus d'aménagement. Ce chapitre aura pour objet de déconstruire les évolutions des représentations et des discours portés sur chaque quartier par les acteurs de leur production. Nous identifierons un mouvement commun de définition du déclin comme une raison d'agir et une opportunité qui doit profiter aux villes dans leur ensemble. Nous interrogerons également la traduction concrète de ces discours sur la définition des projets urbains, montrant que ces derniers servent des objectifs de réintégration de ces espaces dans des dynamiques d'extension symbolique et fonctionnelle des centres villes.

Tableau 7 : Méthodologie et détail du corpus d'analyse

Dans ce chapitre, l'analyse de l'évolution des stratégies de représentation est construite autour d'une analyse thématique (Négura, 2006), d'un corpus de textes de présentations institutionnelles des différentes stratégies et dispositifs de politiques publiques qui ont structuré le développement urbain des quatre quartiers depuis le début des années 2000, des réunions publiques, ainsi que des entretiens réalisés avec des acteurs de l'aménagement actuels et anciens dans les quatre villes. Pour l'ensemble des villes, ce corpus regroupe 62 publications publiques dont 14 pour Dresde, Leipzig et le Havre et 19 pour Caen, 11 entretiens dont 2 pour Dresde et Leipzig, 3 pour le Havre et 4 pour Caen ainsi que 5 observations de réunions publiques, 3 à Caen, et 1 à Leipzig et au Havre. Nous avons analysé ce corpus au prisme des questionnements suivants : comment les pouvoirs publics ont-ils organisé les transformations des images des quartiers en déclin ? Comment ces évolutions s'articulent-elles aux réaménagements des quartiers ? La seconde partie du présent chapitre sera renforcée par l'analyse quantitative des représentations véhiculées dans ces corpus. À travers une recherche par champs lexicaux, nous avons catégorisés les principaux qualificatifs utilisés dans ces corpus pour désigner les quartiers ou les différents lieux qui les composent. Cela nous permet d'identifier les grandes structures rhétoriques des stratégies de communication des acteurs publics, traduisant à la fois la manière dont les quartiers sont considérés à court et à long terme. Le même exercice sera effectué à partir de corpus d'articles de la presse locale que nous présenterons au début de la seconde partie du présent chapitre (voir p. 346).

7.1. Le déclin urbain : une image socialement construite

Loin de se limiter à des constats statistiques concernant les dimensions démographiques ou économiques du déclin, la dévalorisation des quatre quartiers d'étude a aussi largement fait l'objet d'une construction idéelle d'espaces en déprise. Ainsi, en lien avec des facteurs objectifs, ces espaces ont fait l'objet de processus de marginalisation collectivement construits. Loin de résulter uniquement de volontés figées de mise à distance, voire de ségrégation des espaces ouvriers en déprise, ces constructions, à travers des diagnostics répétés, y compris plusieurs années après l'endiguement effectif du phénomène, semblent s'inscrire plus largement dans des

stratégies de légitimation de l'action d'aménagement. En effet, la manière dont les régimes urbains ont appréhendé le processus de déclin et formulé les problèmes qui en résultent nous renseigne autant sur ce qu'ils considèrent en creux comme ayant plus de valeur et apparaît aussi comme une manière d'interroger les normes de la ville idéale. Nous analyserons ici les constructions discursives qui ont marqué la dévalorisation symbolique de nos quatre espaces avant de développer plus profondément la manière dont les pouvoirs publics lipsiens ont utilisé et mis en scène les formes urbaines du déclin est-allemand afin de se légitimer sur la scène des politiques urbaines allemandes et européennes. Les prochains paragraphes n'ont pas pour objectif de nier la réalité des problèmes urbanistiques provoqués par le déclin industriel, mais de décrire l'évolution des rapports entretenus avec le phénomène de déclin au sein de nos corpus institutionnels. Nous souhaitons ici montrer que la construction sociale de l'image du phénomène ne marque pas uniquement une acceptation de la disparition des activités productive mais une mise à distance idéologique de cette dernière sur laquelle se construit un nouveau corpus de représentation de la ville contemporaine, dont les documents institutionnels analysé ici sont les principaux relais locaux.

Les formulations politiques du déclin : une dévalorisation orientée

Dans la partie précédente, nous avions analysé le déclin des anciens quartiers industriels comme une conjonction de la perte des capitaux économiques et fonctionnels qui avait entraîné une fuite démographique et une paupérisation des populations restées sur place. Nous avons souligné que bien qu'elle soit multifactorielle et systémique la dévalorisation de ces quartiers était déclenchée par les mutations mondiales de l'économie qui ont entraîné un affaiblissement de la compétitivité des industries européennes dans un contexte d'intensification des échanges, mutations accentuées à Leipzig et à Dresde par le choc de la réunification et de l'organisation politique de la destruction du parc industriel. Ainsi, les causes premières de ce processus de déclin sont macro-économiques. Or, dans nos quatre espaces, ces causes ne sont jamais mises en avant dans les présentations du phénomène de déclin. Ce processus est largement naturalisé et invisibilisé au profit d'une présentation des conséquences de cette désindustrialisation sur le tissu bâti.

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

Dans plusieurs cas, la désindustrialisation est uniquement présentée dans les corpus de documents publics comme un processus exogène qui s'est abattu sur les villes sans que celles-ci n'aient pu la contenir. Ainsi, ce phénomène est systématiquement amputé de son caractère socio-politique et est présenté comme une évolution donnée des fonctions historiques des espaces urbains péricentraux sur laquelle il aurait été vain de vouloir agir. La désindustrialisation est ainsi systématiquement présentée en des termes descriptifs et neutres comme un événement qui aurait eu pour effet de générer des friches dans les quartiers sans revenir sur les pertes d'emplois indues et les problèmes sociaux générés par ce processus. C'est le cas pour la Presqu'île de Caen : « *la zone ciblée a perdu son ancienne fonction de zone portuaire et industrielle et le site se présente comme une large friche* » (Union Européenne, 2017, p. 20) ou encore « *la Presqu'île a progressivement perdu la plupart de ses usines industrielles et commerciales et est devenue de plus en plus abandonnée* » (Ville de Caen, 2017, p. 21). Le même type de présentation neutralisante est utilisée au Havre à propos d'un glissement des activités portuaires et une disparition de la fonction productive du quartier Saint-Nicolas qui seraient inéluctables : « *Les innovations techniques ont métamorphosé les métiers du port. La course au gigantisme des bateaux a éloigné peu à peu le port de la ville. Tout en s'éloignant, les activités portuaires et maritimes ont laissé place à de nombreuses friches industrielles et portuaires autour des bassins et des anciens docks* » (AURH, 2018, p. 4). Dans les deux exemples allemands cette neutralisation du processus de désindustrialisation est couplée à celui de la réunification allemande qui en est un corollaire et qui est systématiquement convoquée pour évoquer et reconstruire les problèmes auxquelles ces villes ont dû faire face. Ainsi les pouvoirs publics lipsiens insistent souvent sur l'état de dégradation avancé connu par la ville dans les années 1990 sur le plan urbain, économique et démographique principalement : « *Les années 1990 ont été marquées par de profonds changements structurels de l'économie et des processus dynamiques de suburbanisation. L'industrie, qui était autrefois le principal employeur, a perdu 90% de ses emplois en seulement quatre ans. Dans le même temps, près de 100 000 habitants ont quitté les limites de la ville jusqu'en 1998* » (Stadt Leipzig, 2012, p. 11). Cependant, ici encore, ce problème est principalement abordé sous l'angle de la dégradation de la structure urbaine par la création de friches « *qui ont un impact négatif sur leur environnement* » (Stadt Leipzig, 2009b, p. 15). À Dresde, ce phénomène de désindustrialisation est présenté comme acceptée par la puissance publique des années 1990 qui, selon certains interrogés du service des études urbaines, « *a pris la décision de ne plus chercher à implanter des industries sur le périmètre du Sanierunggebiete et de laisser les anciens espaces industriels vacants* » (entretien, 2019). Toutefois, là encore, les conséquences de cette désindustrialisation

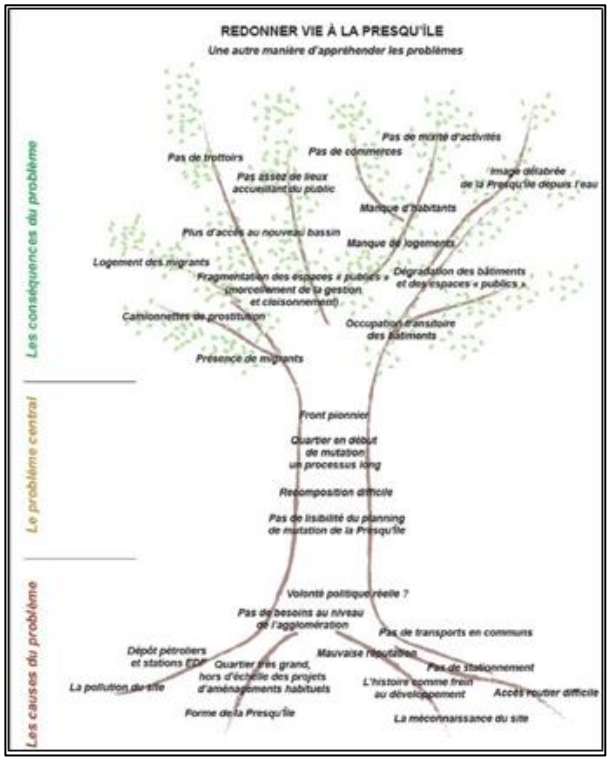
sur le tissu urbain sont présentées comme le principal problème avec une stigmatisation des friches qui commence dès la désindustrialisation, processus que nous retrouvons dans l'ensemble de nos espaces d'étude.

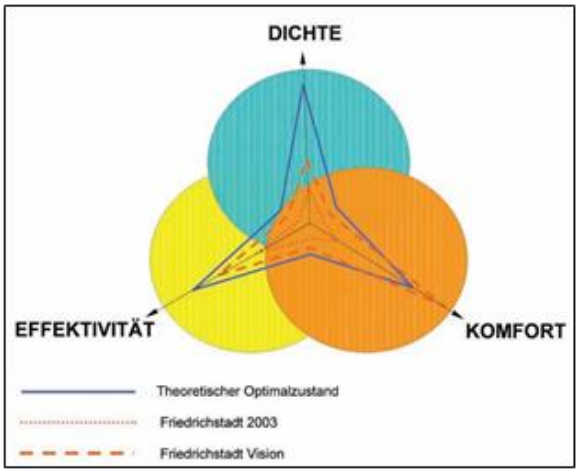
Cette naturalisation du phénomène de désindustrialisation pose toutefois problème dans le cas des deux villes françaises. En effet, dans les deux cas, et contrairement aux cas allemands, l'activité économique n'a pas complètement et brutalement disparu à partir des années 1980. L'intensification des activités industrielles et portuaires a certes diminué mais l'activité s'est maintenue. À Saint-Nicolas, nous avons vu dans la partie précédente que les anciens chantiers navals avaient été réappropriés au début des années 1990 par des activités de logistique impulsées par le port. De même, la Presqu'île de Caen reste encore aujourd'hui une zone d'activité industrielle et logistique avec la présence, notamment d'une meunerie, d'un marché de gros et de dépôts pétroliers. Ainsi, présenter immédiatement ces deux espaces comme de grandes friches constitue une exagération et une invisibilisation des activités et des usages encore présents. Or, lorsque la présence de ces activités n'est pas niée, ces dernières sont systématiquement présentées comme des contraintes qui accentuent la dévalorisation du quartier contribuant à déplacer les causes du déclin de la disparition industrielle à sa présence actuelle ou passée, ce qui constitue un premier déplacement sémantique de taille. En effet, au-delà de naturaliser un processus de déclin des activités industrielles, les pouvoirs publics caennais, havrais et dresdois l'ont en réalité accompagné voire précipité, dans les discours en le présentant comme inexorable, et dans les actes en organisant la disparition où le déplacement de certaines activités considérées comme nuisibles au développement urbain. Ainsi, les pouvoirs municipaux justifient leur pression pour récupérer la maîtrise foncière des espaces industriels et portuaires du quartier Saint-Nicolas dans les années 1990, comme une nécessité de *« ne pas consacrer l'espace à des activités en déclin* » (entretien, 2018). La même stratégie de stigmatisation progressive de l'industrie est mobilisée par les pouvoirs publics caennais : « *Certaines usines sont restées dans la région, comme le moulin à farine toujours en activité et d'autres se sont même installées, comme le marché de gros, mais elles n'ont pas pu empêcher de plus en plus l'abandon de la Presqu'île* » (Ville de Caen, 2017, p. 21). Comme au Havre, les promoteurs du projet urbain affirment une volonté de débarrasser la Presqu'île des principales activités industrielles restantes. Ainsi, l'ancien maire adjoint chargé de l'urbanisme a déclaré à plusieurs reprises que la minoterie et les dépôts pétroliers devaient quitter la Presqu'île pour s'installer ailleurs (Beynard et al, 2015, p. 14 ; entretien Xavier le Coutour, 2016). De même,

dans ces deux cas le départ nécessaire de ces activités de production est justifié par la nécessité de libérer le foncier de ces quartiers pour le dédier à des « *activités plus urbaines* » (entretien Xavier le Coutour, 2016 ; un responsable du projet Presqu'île, 2016 et le responsables de études urbaines de la ville du Havre, 2018), dénomination un peu floue mais qui souligne que ce qui est vraiment dévalorisé localement, ce n'est pas uniquement la ville désindustrialisée mais bien la ville industrielle elle-même. Cette dévalorisation annonce en creux, que pour l'ensemble de ces acteurs, les quartiers péricentraux contemporains ne sont plus destinés à accueillir des activités de production et de logistique mais bien à devenir autre chose à la fois dans leurs structures et dans leurs usages. Cela explique notamment pourquoi les problèmes du déclin ne sont jamais posés en termes sociaux mais systématiquement en termes de structure urbaine. Le mouvement macro-économique de désindustrialisation des espaces urbains des pays européens cache une évolution des normes et des valeurs de production urbaine affirmées par les aménageurs qui entraîne une mise à distance des activités industrielles. La dévalorisation des empreintes de l'industrie sur l'espace urbain est encore plus claire à Friedrichstadt où les concepteurs des politiques publiques affirment le passé industriel du quartier comme un stigmate responsable « *d'une aliénation urbaine qui doit être guérie* » (Landhaupstadt Dresden, 2004, p. 18).

Ce qui est présenté comme un « abandon » des anciens quartiers industriels suite à leur désindustrialisation cache en fait l'abandon idéologique de la fonction industrielle de ces espaces. Celle-ci est décrite dans les quatre cas comme responsable d'une dégradation de la structure urbaine à travers un certain nombre de stigmates (friches, pollution, pertes démographiques, enclavement…) qui sont présentés comme les vrais problèmes sur lesquelles il faut intervenir parce qu'ils ne sont pas conformes à ce que devrait être la ville selon les acteurs qui la produisent. Cette réalité est particulièrement prégnante dans la manière dont sont posés les diagnostics des déficits des quartiers en question dans la phase qui précède leur revalorisation.

Document 8 : Représenter localement la dévalorisation de la Presqu'île de Caen et de Friedrichstadt : un décalage avec un nouvel idéal de la ville





Représentations des principaux déficits urbains de la Presqu'île de Caen (à gauche) et de Friedrichstadt (à droite). Sources : Diagnostic de l'ULG du programme URBACT, Ville de Caen, 2017, p. 25 ; Landhaupstadt Dresden, 2004, p. 11)

Ainsi, les problèmes du déclin des quartiers sont systématiquement formulés sous le prisme de la dégradation des structures urbaines et de la déconnexion des espaces en friche avec le reste de la ville, y compris en termes d'usages (insécurité, prostitution, squats pour Caen et Leipzig). Les friches et les bâtiments industriels dégradés ou abandonnés sont présentés comme vecteur d'une image « *extrêmement négative* » (Stadt Leipzig, 2009a, p. 49 ; Ville de Caen, 2017, p. 25) voire « *désolée et sordide* » (Landhaupstadt Dresden, 2004, p. 19) ou « glauque » (entretien AUCAME, 2018). Ces images négatives et l'enclavement industriels de ces quartiers sont considérés comme des contraintes empêchant l'identification de ces espaces comme une partie de la ville par les habitants et les pouvoirs publics (Union Européenne, 2017, p. 20 ; Ville de Caen, 2017, p. 21 ; entretien, Responsable du service des études urbaines du Havre, 2018 ; entretien, chargé du développement urbain du quartier de Friedrichstadt, 2019). Bref, ces espaces sont ainsi représentés comme accusant un grand nombre de décalages avec une norme de ce que devrait être la ville. Plus que le déclin économique, ce sont donc ces décalages fonctionnels et symboliques qui expliqueraient l'abandon de ces quartiers au point de parfois suggérer leur destruction pure et simple comme ce fut le cas à Dresde et à Leipzig.

Les deux documents ci-dessus illustrent cette manière normée de formuler les problèmes et d'évaluer ces décalages à la norme. Dans le document de promulgation du *Sanierungsgebiete* de Friedrichstadt en 2004, la ville de Dresde définit ainsi directement le déclin du quartier au travers du décalage de sa structure urbaine avec une « *structure optimale théorique* » qui n'est d'ailleurs justifiée à aucun moment. Celle-ci pointe un déficit de l'état du quartier autour de trois indicateurs censés définir « *l'urbanité contemporaine* » : la densité, le confort et l'effectivité (valeur fonctionnelle). Ici, les friches industrielles illustrent un déficit de densité quand le caractère dégradé du bâti, le déficit d'espaces publics et l'enclavement illustrent un manque de confort et d'effectivité. Pour la Presqu'île, l'arbre des problèmes a ici été réalisé collectivement par les membres de l'*Urban Local Group* ce qui explique sa logique floue et parfois contradictoire. Toutefois, moins directement, en pointant un certain nombre de déficits structurels (manque d'accès routiers, de trottoirs, de commerces, de mixité fonctionnelle, etc.) ou sociaux (présence de populations stigmatisées comme les migrants ou les prostituées), elle pose un diagnostic similaire d'un espace en décalage avec ce que devrait être un quartier péricentral, sous-entendu un quartier bien intégré au reste de la ville en termes de mobilités qui connaît une certaine mixité fonctionnelle grâce à la présence de commerces… et dans lequel les groupes sociaux stigmatisés ne sont pas relégués. Encore une fois, ces deux diagnostics ne font aucunement référence à la perte d'emploi et à la relégation sociale pour une partie de la population entraînée par la disparition des activités industrielles qui est intégrée dans les valeurs philosophiques et morales des acteurs, qui se réfèrent ou s'orientent par rapport à un autre système de valeur qui est implicitement issu de références extérieures.

Représentés et, dans une large mesure, mis en scène ainsi, il apparaît alors non seulement légitime, mais impératif d'intervenir sur ces espaces afin de corriger voire « éliminer » (Landhaupstadt Dresden, 2004, p. 19) ces problèmes et à « reconquérir » ces espaces. « *La dévalorisation préalable des espaces (qu'elle soit objectivée, orchestrée, instrumentalisée ou fantasmée) permet, et légitime, l'entrée en scène de divers acteurs qui promeuvent leur (re)valorisation. Qu'elle soit présentée comme une urgence, une nécessité ou une opportunité, les actions et les discours qui la justifient se nourrissent de, s'appuient sur, se mesurent et s'évaluent par rapport à ce constat d'une dévalorisation forcément déplorable* » (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010, p. 4). De fait, au moins dans leur première période, les partis pris urbanistiques programmatiques et politiques de la reconversion de nos quartiers ont d'autant moins étés contestés, que leur stigmatisation était largement partagée par la grande

majorité des acteurs locaux, y compris les anciens salariés des usines et manufactures dont les activités et parfois les difficultés économiques ont été passées par pertes et profits. De même, comme nous le soulignerons tout au long de cette partie, la survalorisation, souvent après coup, des problèmes de déclin connu par ces villes dans la période post-désindustrialisation représente un moyen de souligner les différences avec l'état actuel des quartiers, orchestrant ainsi la réussite symbolique des projets de revalorisation.

Inverser et pacifier les représentations du déclin : des stigmates aux « opportunités »

Le large partage d'un ensemble de représentations négatives d'espaces largement considérés comme inadaptés à des évolutions urbaines intégrées et rarement questionnées assure donc une légitimité aux projets de réaménagement et agit donc ici comme un préalable au processus de revalorisation. Toutefois, nous avons vu que cette stigmatisation par la construction d'une image du déclin entraînait aussi une perte de valeur symbolique dans ces espaces, en plus de leur manque d'attractivité économique et fonctionnelle. Ainsi, le processus de revalorisation urbaine va s'impulser autour d'une inversion progressive de ces représentations négatives afin d'amener les acteurs institutionnels et les populations à percevoir ces espaces autrement, à s'y projeter. Nous avons vu dans la partie précédente que sur le plan des politiques de conception de l'espace, cette phase de valorisation symbolique consistait dans les quatre cas à la génération de nouveaux usages et d'un cadre de vie rénové qui amène les habitants à venir fréquenter les quartiers. Mais cette phase est également impulsée et accompagnée par la production intense de représentations et de discours qui participent et illustrent cette volonté de revalorisation symbolique. Dans nos quatre cas, la dévalorisation, liée à la désindustrialisation va donc être présentée comme une opportunité, voire une chance, de développer des espaces plus conformes aux besoins des agglomérations et des habitants et aux évolutions globales des villes contemporaines illustrant encore une fois la figure de *la ville par opportunités* que nous théorisions dans la partie précédente.

La figure de la friche fait souvent office de point de départ à ce renversement. En effet, d'abord stigmatisée comme paradigmatique de la dégradation de la structure urbaine, elle est rapidement présentée par les pouvoirs publics comme une potentialité de développement de nouveaux usages. Ainsi, à partir du début des années 2000, la présentation des friches comme

une « *chance* » (Stadt Leipzig, 2000, p. 8 ; Landehaupstadt Dresden, 2013, p. 101) ou une « *opportunité* » (Responsable de MVRDV France lors d'une réunion publique de présentation du projet Presqu'île, 2017) pour le développement urbain devient un élément communicationnel fondamental dans cette stratégie de changement d'image dans les quatre quartiers. Cette opération discursive se veut largement performative et conduit progressivement les pouvoirs publics des quatre villes à considérer les friches comme des ressources à la fois esthétiques, symboliques et foncières pour impulser de nouvelles dynamiques urbaines alors que les espaces urbanisables à proximité des centres-villes sont de plus en plus rares. La popularisation du slogan urbanistique allemand « *Brachen als Chance für Stadtentwicklung* »[61], très employé à Leipzig et Dresde à partir du début des années 2000 (Stadt Leipzig, 2000, ps 8 ; Landehaupstadt Dresden, 2004) illustre ce phénomène. Cette opération de transfert de valeur joue un double rôle. Il joue d'abord, celui d'inverser progressivement les perceptions négatives d'objets préalablement stigmatisés. Mais une telle inversion doit contribuer à la mobilisation des acteurs publics et privés dans un processus de revalorisation. D'abord opéré à l'échelle de la friche, dans le but de convaincre des possibilités foncières qu'elle représente, dans une optique de valorisation immobilière mais avant tout pour convaincre de la possibilité de développer de nouveaux usages, ce récit est ensuite étendu à l'ensemble des quartiers en déclin, qui sont progressivement présentés comme les opportunités de développement urbains de demain pour l'ensemble des villes, des ressources brutes à exploiter. À titre d'exemple, la forte concentration de friche et de bâtiments anciens dégradés à Friedrichstadt est progressivement présentée, dans les discours publics, comme une opportunité « *d'offrir des types de bâtiments qui mettent en œuvre le désir abstrait de vie confortable et d'accession à la propriété dans des endroits spécifiques* » (Landehaupstadt Dresden, 2004, p. 11), et la Presqu'île de Caen « *l'occasion idéale de développer un nouveau quartier animé […] pour lutter contre l'étalement urbain et fournir d'autres fonctions qui sont nécessaires pour un développement durable de Caen* » (Ville de Caen, 2017, p. 23). Ainsi, alors les représentations déclinistes de ces quartiers sont dominantes durant les années 1990, les années 2000 à Leipzig, Dresde et au Havre et 2010 à Caen marquent une évolution du rapport à la friche et au déclin qui sont progressivement présentés comme une réouverture des champs des possibles, offert par le renouvellement urbain, dans des contextes où le foncier urbain devient rare et où s'opère la prise de conscience des problèmes liés à l'étalement urbain. De plus, ces espaces sont largement présentés comme des ressources symboliques qui attendent d'être conquises, dans lesquelles chacun est censé se

[61] « Les friches comme une chance pour le développement urbain ».

projeter (voir chapitre 7.2), et qui représentent des opportunités de distinction pour la ville, mais aussi pour les acteurs qui participeraient à cette reconquête.

L'exemple de la gestion de la décroissance urbaine à Leipzig[62]

La ville de Leipzig apparaît justement exemplaire et pionnière de l'intégration de ces représentations du déclin à un récit stratégique de singularisation de la ville et de ses politiques urbaines. En effet, au-delà de Plagwitz, la ville dans son ensemble présentait dans les années 1990 des problèmes structurels relativement sérieux après la perte de 100 000 habitants en quinze ans et la dégradation continue du parc de logements anciens, rendant une partie des infrastructures bâties, ainsi que les réseaux d'eaux, de chauffage, de transports publics antérieurs surdimensionnés par rapport à la baisse et au vieillissement de la population. Nous avons montré dans la seconde partie que la mixité fonctionnelle qui structurait le quartier de Plagwitz se traduisait par un déclin éclaté qui s'étendait à l'ensemble des espaces du quartier et ne prenait ainsi pas la forme de grandes friches séparées du reste de la ville. De même, Plagwitz était un quartier parmi d'autres à subir ce type de difficultés qui s'étaient tendanciellement généralisées à la ville de Leipzig dans son ensemble et ont entraîné une crise immobilière massive malgré l'avancement des travaux de reconversion et les politiques de grands projets des années 1990. Le caractère durable et généralisé de ce déclin a entraîné le développement et la circulation, y compris dans la sphère municipale, de discours alarmistes illustrés par la transformation en slogan de la question posée par le titre d'un documentaire diffusé en 1989 peu avant la réunification : « *Peut-on encore sauver Leipzig ?* » (Lang et Sophianos, 1997, p. 256 ; Stadt Leipzig, 2009b, p. 4 et 2015, p. 62) ou par la désignation de Leipzig dans l'ensemble de l'Allemagne comme la « *capitale de la vacance* » (Stadt Leipzig, 2015b, p. 6). Localement et au-delà, la figure de Leipzig est associée à celle des friches industrielles, des bâtiments anciens dégradés et plus conceptuellement, de la décroissance urbaine (Rink et al, 2004 ; Bontje, 2004 ; Bernt, 2009 ; PUCA, 2008 ; Florentin, 2010 ; Dubeaux, 2017 ; Mace et Volgmann, 2018…). À l'image du très grand nombre de publications scientifiques européennes, ce qualificatif de décroissante ou de « perforée » collera longtemps à l'image de

[62] Cette analyse fait suite à la présentation des politiques urbaines de gestion de la décroissance à Leipzig effectuée au chapitre 5.4. Elle est également présentée dans un article publié en 2019 : Girardin, Antonin. « Le quartier de Plagwitz à Leipzig : vingt ans de revalorisation entre gestion de la décroissance urbaine et politiques entrepreneuriales d'attractivité ». *Géographie, économie, société* 21, nº 1-2 (2019) : 23-44. https://doi.org/10.3166/ges

la ville. Contrairement à Dresde, et devant l'échec des politiques de grands projets dans les quartiers comme Plagwitz, la ville de Leipzig apparaît toujours comme la première ville à avoir reconnu et accepté le déclin structurel de certains de ces quartiers afin de mettre en œuvre des dispositifs politiques spécifiques pour gérer le phénomène (Bontje, 2004 ; Florentin, 2010). Ils se sont distingués dès le début des années 2000 par la mise en place de stratégies visant à composer avec la décroissance et à la faire reconnaître comme un problème urbain spécifique aux échelles du gouvernement fédéral et de l'Union Européenne (Bernt, 2009). Au-delà du caractère opérationnel de ces dispositifs constitutifs de la stratégie *Neue Grunderzeit* que nous analysions dans la partie précédente comme des moyens extensifs de combler une partie des espaces vacants et de restructurer le marché immobilier, cette acceptation relève avant tout d'une stratégie communicationnelle de transformations des stigmates de la décroissance en éléments positifs représentant une chance pour les habitants (Dubeaux, 2017, Mace et Volgmann, 2018) tout en faisant reconnaître institutionnellement une forme singulière d'organisation urbaine en Allemagne et en Europe, la « ville perforée ».

En effet, nous avons vu dans la partie précédente qu'à partir du début des années 2000, les pouvoirs publics lipsiens avaient mis en œuvre des dispositifs spécifiques visant à corriger les effets de la décroissance en se focalisant sur une logique de développement interne et extensive, basée sur les initiatives associatives et individuelles. Nous avons également pointé le caractère souvent temporaire et la portée opérationnelle relativement faible de ces dispositifs durant les années 2000. Pourtant, ces outils sont aujourd'hui encore systématiquement valorisés dans les communications officielles des services du développement urbain lipsien. Pour comprendre ce paradoxe, il convient d'analyser leur portée symbolique et politique. Dès la fin des années 1990, ils sont accompagnés de discours qui mettent en scène un projet de développement urbain soutenu par une stratégie de communication de grande ampleur. Ces discours ont pour effet une singularisation et une réaffirmation politique de la ville de Leipzig tout au long des années 2000 (Girardin, 2019) et visent en réalité principalement à inverser les représentations du phénomène de déclin afin d'en faire des outils d'un récit de renaissance ou de reconquête urbaine et d'amélioration de l'image du quartier.

Cette stratégie d'image est affirmée dès les premières lignes du plan de développement urbain STEP W+S publié en 2000 et souvent considéré comme l'élément fondateur de la

reconnaissance du processus de déclin à Leipzig (Bontje, 2004, Plöger, 2007) et de rupture avec les politiques d'équilibrage et de redéveloppement rapides et intensives des années 1990.

> « *Pour des raisons économiques, de nombreux terrains vacants et friches industrielles ne pourront pas être comblés. De nouvelles friches vont même survenir. C'est à la fois une chance pour une meilleure qualité de vie (par exemple plus d'espaces verts) et une chance pour développer de nouvelles formes de propriété et d'habitat dans la ville* » (Stadt Leipzig, 2000, p. 8).

Ici encore associée au vocable de la « chance », c'est la figure de la friche qui marque cette transformation d'image. Si le caractère durable du phénomène de décroissance est reconnu, l'enjeu fondamental des discours des pouvoirs publics est d'en inverser les perceptions et les représentations en présentant ce phénomène comme une « *opportunité* » (Stadt Leipzig, 2002, p. 1). Cette approche vise à combattre les représentations négatives du phénomène illustrées par le slogan des années 1990 « *Peut-on encore sauver Leipzig ?* » en mettant en avant « *des données positives de la décroissance* » (Mace et Volgmann, 2018, p. 805). À chaque stigmate visible est alors opposée une opportunité de restaurer l'attractivité des anciens quartiers industriels. Les difficultés structurelles du marché immobilier deviennent à travers les programmes comme *Selbstnutzer* et *Stadthauser*, des opportunités de devenir propriétaire à bas coût, dans un environnement urbain rendu moins dense et plus vert par la multiplication des reconversions d'espaces vacants en espaces publics temporaires, rendues possibles par les *Gestattungsvertrag*. De même, les usages intermédiaires censés assurer la transition entre la friche et le réinvestissement plus durable de l'espace deviennent des moyens de provoquer « *les initiatives habitantes* » (Stadt Leipzig, 2015b, p. 64), les propriétaires étant appelés à *« contribuer à l'amélioration du cadre de vie en mettant à disposition des terres pour un usage temporaire »* (Stadt Leipzig, 2002, p. 1). De même, ces dispositifs permettent aux nombreux artistes présents dans le quartier depuis le milieu des années 1990 de s'approprier les espaces temporaires comme les *Wächterhäuser* et plusieurs anciennes usines. Ces lieux deviennent des marquages identitaires forts pour des populations jeunes qui se revendiquent d'un milieu de la création culturelle « alternative ». En effet, les premiers collectifs aménagent souvent, au rez-de-chaussée ou dans les cours de ces immeubles, des lieux de débats ou des salles de concerts éphémères ainsi que des lieux de fête. Ces espaces alimentent la dimension symbolique de ces dispositifs, dans sa première phase, entre 2004 et 2010. Les programmes *Gestattungs-vertrag*

et *Wächterhäuser* affirment aussi une forme de soustraction aux rapports de marché qui dominent les villes contemporaines. Ils mettent en scène une esthétique du squat et de la ville des possibles à bas prix, co-construite avec les citadins. L'un des objectifs de la stratégie de gestion de la décroissance a donc été la construction d'un récit fédérateur qui désarme progressivement les représentations négatives de la décroissance, voire les transforme en éléments positifs selon une dialectique illustrée par la transformation de la dénomination *Brachflächen* (friche) en *Freiraüme* (espace libre) tout au long des années 2000. Ce récit associe à la fois les propriétaires immobiliers, des groupes sociaux créatifs et certains habitants des anciens quartiers industriels. Il vise à instaurer un climat « *d'attractivité résidentielle* » (Stadt Leipzig, 2011, p. 7). Ces groupes sociaux sont considérés comme « *les pionniers qui ont fait le premier pas vers l'amélioration des quartiers* » (Stadt Leipzig, 2011, p. 34) opérant ainsi un « *transfert de valeur* » (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010, p. 9). L'affirmation de ce transfert est au demeurant de plus en plus marquée depuis la fin des années 2000. Les *Stadthauser* ont ainsi changé de nature : moyens de reconvertir des espaces vacants à bas coût au début des années 2000, elles deviennent en 2011 un indice de la compétitivité résidentielle de la ville : « *La construction des Stadthauser sur des espaces en friche à proximité des parcs et d'espaces récréatifs a clairement démontré à la population locale que les anciens quartiers dévalorisés sont attrayants et que leur stigmatisation et images négatives appartiennent au passé.* » (Stadt Leipzig, 2011, p. 16). Les quartiers ouest de Leipzig, et le quartier de Plagwitz en particulier, jouent un rôle fondamental dans l'émergence du récit de valorisation de l'image urbaine de Leipzig. Le bilan du programme URBAN II Leipziger Westen 2001-2006 met en avant les retombées positives en termes d'image urbaine des quartiers ouest de Leipzig, notamment vis-à-vis de l'originalité et de la densité des espaces publics et des espaces verts, mais également les projets innovants de reconversion des anciennes friches industrielles en espaces créatifs ou en pépinières d'entreprises. Là encore, le récit présente la ville en décroissance comme un lieu propice à l'expérimentation sociale et culturelle, à même de fournir un cadre de vie attractif. Ce bilan prend également en compte la structuration de coalitions d'acteurs locaux (associations, entreprises, collectifs de citoyens…) fédérés tout au long du projet. Cette mise en réseau est présentée comme l'un des éléments « *les plus positifs pour le développement futur des quartiers ouest de Leipzig* » (Stadt Leipzig, 2009b, p. 79). La stratégie d'attractivité se base ainsi sur un récit polymorphe, centré sur la qualité urbaine. Le mouvement de réappropriation des friches par des populations issues d'un milieu culturel alternatif est mis en scène comme la source « d'une liberté lipsienne » (Dubeaux, 2017) et d'un mode de vie spécifique qui modifie progressivement le quartier, effaçant les principaux stigmates symboliques du déclin industriel

au profit d'un récit de reconquête censé donner envie aux acteurs locaux, habitants et propriétaires, de s'investir dans le quartier.

7.2. Une réintégration des quartiers en déclin aux dynamiques symboliques des villes contemporaines

La mise en avant d'une image sélective du déclin, vidée de ses causes et conséquences sociales permet donc de légitimer les futurs interventions et projets urbains prévus dans les quartiers, tout en créant une image repoussoir censée encourager les institutions, voire les habitants, à l'action. De même le rappel constant de cette image durant les périodes d'aménagement permet de mettre en scène à peu de frais, une réussite des projets puisqu'ils répondent aux partis pris des diagnostics initiaux. Toutefois, comme pour le déclin, les quatre projets de reconversion sont également issus de représentations spécifiques de ce que doivent devenir les quartiers péricentraux dans l'organisation urbaine contemporaine, de la manière dont ces derniers doivent être réintégrés à la ville puisque leur isolement industriel les en aurait éloignés. De ce fait, comme c'est le cas dans les processus de réaménagement où une éventuelle ouverture vers les processus d'accumulation de ressources exogènes (attractivité) est conditionnée à l'impulsion d'une valeur d'entraînement à usage interne avec la construction de nouveaux usages économiques et commerciaux ainsi que l'amélioration du cadre de vie, le renversement des images négatives de nos quartiers se base avant tout sur une réidentification de l'espace pour les acteurs locaux en convaincant de sa réinscription dans les dynamiques quotidiennes des habitants et acteurs institutionnels des agglomérations. En bref la revalorisation urbaine apparaît également comme un *processus de réinvestissement symbolique interne*, c'est-à-dire de réinstitution locale du quartier considéré comme en déclin en tant qu'objet politique et urbanistique légitime en créant des intérêts fonctionnels et affectifs, donc des valeurs là où elles auraient disparu. Contrairement à la planification urbaine, la génération de ce potentiel, aux travers de la mise en avant d'images positives du quartier en transition, apparaît être une étape fondamentale de l'urbanisme par projet. Les prochains paragraphes s'intéresseront donc aux contenus des représentations promues au cours du réaménagement de nos quatre quartiers ainsi qu'aux principaux acteurs de ces promotions. Nous mènerons cette analyse à partir des intentions affirmées par les pouvoirs publics dans les documents de planification urbaine et les entretiens, ainsi que des représentations dominantes des quartiers

dans la presse locale et régionale. À partir de corpus d'articles, nous analyserons comment la presse locale a accompagnés ou traduit ces processus de réinvestissement symbolique. Cette analyse sera conduite en trois temps, d'abord en analysant les représentations dominantes des différents quartiers et des projets qui les concernent, puis en s'intéressant aux usages et aux lieux promus dans ces corpus pour incarner les évolutions urbaines et qui semblent dans plusieurs cas agir comme des catalyseurs de valeur symbolique. Ces mises en valeur apparaissent comme autant de préludes à la mise en récit d'une « reconquête » d'anciens espaces délaissés à laquelle participeraient certains acteurs plus que d'autres et qui sont aux sources de singularisation des récits sur fond d'une forte différenciation entre les deux villes allemandes et françaises. Nous étudierons à la fois les convergences et les décalages dans la mise en scène institutionnelle des quartiers en transformations entre les pouvoirs publics qui conduisent des projets urbains et le récit qui en est fait dans la presse.

Tableau 8 : Méthodologie de l'analyse textuelle thématique de la presse locale et régionale et présentation des corpus mobilisés

Afin de caractériser les représentations dominantes qui accompagnent le réaménagement des quartiers étudiés, nous avons effectués, en plus de l'analyse des corpus de documents institutionnels, une analyse thématique de corpus de titres de presse locale et régionale. Comme nous l'avons effectué pour les corpus de documentation institutionnelle nous avons quantifiés le nombre d'article véhiculant certains types de représentations, en fonction de Verbatims et d'expressions qui reviennent pour qualifier le quartier ou les lieux qui le composent afin de caractériser les représentations dominantes de ces quartiers en transformation. Nous avons également relevé les lieux cités dans ces articles afin de comprendre les aménagements ou les espaces qui jouent un rôle important dans la mise en scène médiatique des quartiers vers l'extérieur. Enfin, nous avons utilisé la même méthode pour quantifier les acteurs et les institutions les plus citées dans les articles et qui apparaissent donc dominer symboliquement la production urbaine dans les quatre contextes. Le corpus analysé se compose de la façon suivante :

Tableau 9 : Composition des quatre corpus d'articles de la presse locale et régionale

Quartier	Corpus et dates	Titres de presse (nombres d'art
Presqu'île de Caen	50 articles entre le 01/11/2012 et le 26/09/2018	*Le progrès de Fécamp* (1) *Liberté Le Bonhomme libre* (7) *Normandie Actu* (1) *Normandy Avenue* (1) *Ouest-France* (30) *Paris Normandie* (4) *Tendance-Ouest* (7)
Saint-Nicolas	47 articles entre le 23/03/2006 et le 19/06/2019	*Le Havre Libre* (1) *Le Havre Presse* (8) *Normandie Actu* (4) *Normandy Avenue* (1) *Ouest-France* (2) *Paris Normandie* (31)
Plagwitz	41 articles entre le 06/06/2010 et le 16/11/2018	*DW* (1) *Kreuzer Online* (1) *Leipziger Internetzeitung* (22) *Leipziger Volkzeitung* (10) *MDR.de* (1) *Mephisto 97.6* (1) *MitteldeutscheZeitung* (1) *Sachsen Fernsehen* (1) *Tag 24* (2) *Zeitpunkt* (1)
Friedrichstadt	68 articles entre le 09/04/2013 et le 22/10/2018	*Dresdner neueste Nachrichten* (4) *Sachsen Fernsehen* (4) *Sächsiche Satzung* (60)

Pour les deux cas Français, le corpus a été composé grâce à Europresse, à partir de tous les articles de la presse locale et régionale normande qui mentionnent dans leur titre où introduction « Presqu'île de Caen » ou « Caen Presqu'île » ainsi que « Quartier Saint-Nicolas » où « Quartier de l'Eure », desquels nous avons ensuite exclu les articles traitant de faits divers. Cette ressource n'existant pas pour les cas allemands, nous avons constitués un corpus sur les mêmes critères à partir du moteur de recherche Google et dans les archives disponibles en lignes des sites des principaux journaux locaux lipsiens et dresdois.

Les projets urbains : des mises en scènes du devenir des quartiers

Le fait que les projets de revalorisation des anciens quartiers industriels soient systématiquement accompagnés, voire précédés de slogans mis en avant par les promoteurs de la production urbaine suggère que ces projets, plus qu'un objectif opérationnel planifié ou quantifié, agissent avant tout comme des producteurs de représentations de l'espace. Ils affirment des contenus programmatiques plutôt flous mais dont le but est de marquer symboliquement les quartiers comme espaces de transformations sans fixer des objectifs trop clairs afin que l'ensemble des acteurs puissent se projeter, au moins symboliquement, dans le projet. Cette dimension d'abord symbolique transparaît particulièrement bien dans le slogan lipsien « *plus vert, moins dense, plus singulier* » affirmé dès de début des années 2000. Puis celui de Friedrichstadt « *Moins dense, plus efficace, plus confortable* » (Landhaupstadt Dresden, 2004, p. 11) et dans ceux de la Presqu'île « La grande mosaïque » (MVRDV, 2013), « *Des traces industriels, un paysage pour les révéler* » (Ibid.) ou « *entre terre et mer* » (SPLA Caen Presqu'île, 2014, p. 2). Issu d'un discours moins directement marketing, le slogan de reconversion du quartier Saint-Nicolas *« Réinventer l'interface ville-port* » (entretien AURH, 2016, service d'urbanisme de la ville du Havre, 2018, AURH, 2018) n'en met pas moins en avant une représentation dominante peu prescriptive de ce que doit devenir le quartier. Dans l'ensemble de ces cas, ces représentations agissent, avant même le début opérationnel des projets, comme des catalyseurs symboliques et normatifs des transformations qu'il est possible d'envisager dans les quartiers, mais aussi des usages, des ambiances et au bout du compte des formes d'appropriation que ces transformations devront favoriser. Aussi vagues soient-t-ils, ces slogans sont ensuite déclinés dans un ensemble de représentations plus concrètes de l'espace qu'il s'agit de « reconquérir ». L'analyse des corpus institutionnels et journalistiques suggère un mouvement général de structuration des représentations très similaire entre les quatre villes.

Dans le corpus institutionnel, on retrouve la structuration d'un récit largement fondé sur une opposition entre passé récent (l'époque industrielle et la désindustrialisation) - présenté négativement - présent (le moment du projet et du changement) - moment positif d'opportunités et d'entrée dans la modernité - et avenir (lorsque le renouvellement urbain sera terminé) - présenté comme idyllique. Dans les quatre corpus, les représentations des quartiers sont largement dominées par des séries de verbatim positifs qui valorisent le cadre de vie promu par

les projets urbains. Ces représentations traduisant un cadre de vie désirable représentent la majorité relative des qualificatifs employés pour définir les quartiers dans le cas de Saint-Nicolas (26,3% du total des qualificatifs employés), de Friedrichstadt (25,8%) et de la Presqu'île (24,9%). Dans le cas de Plagwitz, cette proportion est inférieure avec (19,1%) mais est rattrapée par une plus forte proportion de qualificatifs mettant en avant l'ambiance festive et créative du quartier (21,3%). Au total, en additionnant les représentations renvoyant à la valorisation du cadre de vie et celles renvoyant aux ambiances urbaines, les qualificatifs présentant les quartiers (présents ou futurs) comme des espaces de vie agréables et idylliques, forment systématiquement la majorité des représentations véhiculées par les discours institutionnels : 40,4% à Plagwitz, 39,4 pour la Presqu'île, 26,3 pour Saint-Nicolas et 25,8 pour Friedrichstadt. Dans les quatre corpus, ces projections de quartiers résidentiels désirables sont systématiquement accompagnées voire complétées d'un autre type de représentations positives tournant autour du champ lexical de l'attractivité, du rayonnement ou de la compétitivité résidentielle et économique, que celle-ci soit présentée comme un état de fait ou un objectif. Ces représentations apparaissent particulièrement dans les quartiers de Saint-Nicolas (28,9%) et de Plagwitz (22%) où le processus de réaménagement est le plus avancé, contre 15,5% à Friedrichstadt et seulement 7,5% pour la Presqu'île de Caen.

Cette matrice de représentations positives est systématiquement opposée à une présentation négative de la structure urbaine et sociale héritée de la période industrielle qui compose une large part des qualificatifs invoqués pour présenter l'état passé ou hérité des quartiers. Ces représentations, tournées autour du champ lexical du déclin, de la friche ou des difficultés sociales apparaissent plus importantes dans les deux cas allemands avec 31,7% du total des qualificatifs pour Friedrichstadt et 19,7 pour Plagwitz contre 12,6 pour Saint-Nicolas et 8 pour la Presqu'île.

Dans les quatre cas, les projets de « régénération » urbaine sont présentés comme des moyens de corriger, voire d'inverser, ce caractère négatif de la structure urbaine héritée de l'ère industrielle. Ce rôle des projets est présenté autour de trois éléments stratégiques présents dans chacun des cas, bien que revêtant une importance inégale. Dans les quatre cas, le territoire en déclin est présenté comme une ressource de développement, qui devient « une chance » (Dresde et Leipzig) ou « un territoire d'opportunités » (les quatre villes) destiné à être reconquit (les

quatre villes). Ce récit se construit sur un imaginaire pionnier, autour du champ lexical de la conquête, du défi et de la capacité à profiter du potentiel offert par un espace vierge, qu'il faudrait dompter pour en retirer des ressources. Ce type de représentations représente 15,1% du total des représentations havraises, 9,4 pour la Presqu'île, 8,1 pour Plagwitz et 4,8 pour Friedrichstadt. Dans bien des cas, ce récit de reconquête est complété par la mise en avant d'un intérêt collectif, voire général, à une telle réappropriation de l'espace, dont l'avenir devrait être écrit en « partenariat » ou en « collaboration » entre les pouvoirs publics, les investisseurs privés et surtout les habitants ou les « citoyens ». Cette dimension collective vient compléter ce récit de reconquête dans le cas de Plagwitz (9,8% des représentations) et de Caen (7,5%) ainsi que de Friedrichstadt (5,3). Cette reconquête collective se fonde aussi sur des ressources symboliques qui sont construites progressivement dans les corpus de communication institutionnelle. En effet dans le cas de la Presqu'île (15%), de Saint-Nicolas (11,7%) et de Friedrichstadt (10,7%), cette reconquête est présentée comme un moyen de réactiver, et de faire rayonner une histoire et une identité perdue au moyen d'une redécouverte d'éléments patrimoniaux, qu'ils soient industriels et portuaires (Caen, Le Havre) ou architecturaux de la renaissance et du XIX^{ème} siècle (Dresde). La valorisation du patrimoine, industriel ou plus ancien, apparaît plus sporadiquement dans les discours des pouvoirs publics lipsiens (3%). Enfin, dans les cas de Plagwitz (12,1%), de la Presqu'île (8,9%) et de Friedrichstadt (5,3%), cette reconquête se présente comme un impératif de « mise à niveau » des quartiers, un moyen de les propulser dans « une modernité » vertueuse et dont le projet urbain serait l'activateur nécessaire.

La structure globale des représentations véhiculées par les discours des institutions publiques sur les quartiers d'études, appréhendés par l'analyse textuelle des documents d'urbanisme et des entretiens conduit avec certains acteurs de la production urbaine entre 2015 et 2018, se résume donc de la façon suivante.

Tableau 10 : Structure par catégorie lexicale des représentations urbaines des quatre corpus institutionnels

Type, orientations des représentations. Pourcentage (nombre d'occurrence)	**Principaux verbatim reliés (nombre d'occurrence)**
Représentations positives du présent : cadre de vie et ambiance urbaine agréable. 29,6%[63] (241)	« Cadre de vie privilégié » (14) « Qualité de vie » (12) « Créatif » (6) « ... »
Représentations positives du présent du quartier ou des projets urbains : Attractivité, compétitivité, dynamisme. 18,2% (148)	« Quartier attractif » ou « attrayant » (18) « En pleine croissance » (12) « Enjeu métropolitain » (7) « ... »
Représentations négatives de la structure urbaine et sociale héritée de l'ère industrielle. 16,7% (136)	« Quartier en friche » (22) « Quartier en déclin » (7) « Quartier défavorisé » (7) « ... »
Représentations positives d'un passé à réactiver : espace identitaire, mémorielle, patrimonial. 11,4% (93)	« Espace identitaire » (11) « Espace de mémoire » (10) « Patrimoine baroque et *Gründerzeit* » (8) « ... »
Représentations positives de l'espace comme une ressource à valoriser : territoire de mobilisation et d'opportunités. 9,6% (78)	« Reconquête » (16) « Territoire d'opportunités » (15) « Un grand potentiel » (10) « ... »
Représentations positives du quartier ou du projet : innovation, quartier qui évolue avec son temps. 6% (49)	« Nouveaux modes d'habiter » (12) « Innovant » (11) « Singulier » (4) « ... »
Représentations positives du présent : espace, partenarial et citoyens co-construit avec les investisseurs et les habitants. 5,2% (42)	« Participatif » (8) « Coopératif » (6) « Espace de rencontre » (4) « ... »

Réalisation : Antonin Girardin, 2020. Sources : Corpus des documents d'urbanisme des villes de Leipzig, Dresde, Le Havre et Caen : 2002-2018 et entretiens

L'articulation similaire de ces différents types de représentations dans les quatre espaces nous permet ainsi d'aller plus loin dans la compréhension de la manière dont se légitiment et s'articulent la/les valeurs urbaines. En effet, Ces représentations agissent comme un cadre normatif qui définit en creux ce que doit devenir la ville, et la place des anciens quartiers

[63] Cette catégorie est issue du rassemblement de trois catégories de travail : « Valorisation du cadre de vie et présentation d'un quartier résidentiel désirable », « Mise en avant de la présence de l'eau » et « ambiance créative » qui seront reprises par la suite.

industriels dans l'organisation socio-symbolique et économique des sociétés. En effet, plus que comme un ensemble hétérogène, ces représentations apparaissent comme un tout cohérent, constitué d'objectifs politiques et économiques et de justifications symboliques articulés dans le temps. Comme nous l'avons vu dans le sous-chapitre précédent, la stigmatisation de la structure urbaine et sociale héritée de l'ère industrielle permet de justifier les futures interventions sur l'espace tout en rendant son changement d'usage incontestable. Les projets urbains sont ensuite décrits comme étant au service de l'attractivité et de la compétitivité du territoire, éléments primordiaux et jamais questionnés de l'organisation des villes contemporaines. D'abord résidentielle, cette attractivité doit être générée, selon les discours portés dans nos corpus, par une valorisation d'un cadre et d'une qualité de vie agréables basés sur la modernisation du logement et la création d'un environnement urbain verdi, pacifié dans lequel les ambiances urbaines, tantôt créatives, tantôt naturalisées, jouent le rôle de ressources symboliques premières. Ces transformations sont de plus présentées comme nécessaires pour une ville qui évolue avec son temps et qui s'inscrirait dans un cercle vertueux de l'innovation ou d'une modernité nécessairement positive. Les projets urbains deviennent alors les instruments qui doivent combler cet écart symbolique (*Rent Gap* symbolique si l'on adapte le concept de Smith) entre l'état dévalorisé (ancien) de la structure urbaine héritée et le quartier résidentiel ou mixte idéalisé (nouveau). Or, pour organiser cette réappropriation symbolique et lui donner une concrétisation opérationnelle, l'ensemble des 4 villes étudiées lancent, à des degrés divers, des opérations de communication qui visent à revaloriser symboliquement ces espaces afin de convaincre divers acteurs de s'y investir, de s'y projeter. Ces opérations visent à convaincre du potentiel de l'espace en sélectionnant des éléments de valorisation patrimoniaux, garantie de singularité et d'authenticité, ou en mettant au jour des effets d'opportunités, foncières, organisation de nouveaux modes de vie, d'usages alternatifs et innovants, facilitation de l'implication citoyenne, etc. bref en construisant un récit de reconquête collective dont l'objet est de servir de « *catalyseur de changement* » (Mace et Volgman, 2018) et de moyen de réinvestissement du quartier par les acteurs locaux, investisseurs et habitants.

Cette stratégie de réinvestissement symbolique interne explique dans une large mesure la survalorisation des dispositifs de gestion de la décroissance lipsienne dont la portée opérationnelle est pourtant faible. De même, il est possible d'identifier pour chacun des quatre quartiers des équivalents fonctionnels à ces dispositifs peu coûteux. Pour Saint-Nicolas comme

pour la Presqu'île de Caen, cette étape se traduit par l'organisation ponctuelle d'événements dont le but est de faire connaître l'espace en transition à la population locale en le présentant systématiquement sous un angle patrimonial ou ludique positif. Ainsi, de nombreux événements peu coûteux ont été organisés à Saint-Nicolas, sur la Presqu'île et à Plagwitz afin d'encourager les habitants à se rendre dans les quartiers. Ces derniers sont largement relayés par la presse locale. Ainsi pour la Presqu'île de Caen, entre 2012 et 2018, ce sont au moins 13 escapades en bateaux, à vélo ou promenades artistiques et ludiques (raid de la Presqu'île, promenades croquées, etc.) qui ont étés organisées. Une partie des grands événements culturels caennais, comme le festival de musique *Nordik Impact,* sont désormais en partie organisés sur la Presqu'île. Enfin, le Pavillon, association d'architecture et d'urbanisme, largement subventionnée par la SPLA Caen Presqu'île, organise de nombreux événements (expositions, ateliers, conférences, etc.) dont le but explicite est « *d'inciter les gens à s'habituer à utiliser la presqu'île, de considérer cet endroit comme un espace de la ville, pour aujourd'hui et pour demain, un endroit où ils imaginent vivre dans un futur proche* » (Ville de Caen, 2017, p. 23). À l'été 2017, en lien avec la SPLA, le Pavillon a fait distribuer, dans l'ensemble des écoles de l'agglomération caennaise, un livret de jeu intitulé « *Pars à la découverte de l'ile aux projets* » vantant les transformations de la Presqu'île. Enfin, l'un des objectifs affichés par les acteurs du programme *URBACT Waking up the sleeping giants* était « *d'ouvrir un front pionniers dans le futur quartier d'habitat pour encourager les gens à venir plus loin dans la Presqu'île* » (entretien AUCAME, 2018).

Document 9 : La couverture du livret qui promeut les transformations de la Presqu'île de Caen auprès des enfants de l'agglomération

Source : SPLA Caen Presqu'île, 2017.

On retrouve cette même stratégie à Saint-Nicolas avec l'organisation par la ville et la communauté d'agglomération d'au moins six visites du quartier à vélo ou en mini-bus entre 2006 et 2016, ainsi que de nombreuses fêtes de quartier et d'événements artistiques ou mémoriels visant à faire connaître le quartier aux habitants de l'agglomération. Comme pour Caen, ces manifestations s'inscrivent dans une stratégie globale de réinvestissement symbolique du quartier en mutation par la population. Lors d'un entretien en 2018, le responsable du service des études urbaines du Havre soulignait l'importance de cette phase d'identification interne : « *Durant plusieurs années, au début des années 2000, on a organisé beaucoup de manifestations éphémères (des spectacles, des jardins éphémères, on donnait quartier libre à de jeunes paysagistes pour aménager certains espaces à leur guise durant un temps donné), cela faisait venir les gens, je pense que c'était une phase très importante. […] En amont de la commercialisation, il faut amener un certain nombre d'habitants à identifier les lieux* » (entretien, 2018).

La production urbaine est ainsi restreinte par une matrice limitée de représentations qui sont mises en avant par les discours des aménageurs. Celle-ci permet difficilement de distinguer les villes entre elles. Ces dernières ne se distinguent en effet que par quelques variations

quantitatives dans l'intensité de certains types de représentations, principalement dues à un inégal avancement des processus de valorisation, et qualitatives, certaines représentations minoritaires émanant de la valorisation d'éléments géographiques spécifiques comme la présence de l'eau à Caen et au Havre ou sociaux comme la présence des industries culturelles et créatives à Plagwitz. De même, on constate une plus forte mise en avant des dimensions de la croissance métropolitaine et du rayonnement économique dans les justifications de la régénération de Saint-Nicolas. Cependant, ces éléments ne marquent pas un éloignement conceptuel fort de la doctrine de production qui apparaît être la norme ici, ces éléments de valorisation étant une déclinaison typologique de la valorisation du cadre de vie et des ambiances urbaines ou de l'impératif d'attractivité. La revalorisation symbolique des quatre anciens quartiers industriels semble donc elle aussi s'inscrire dans un processus fortement normé et standardisé qui poursuit les mêmes objectifs et emprunte les mêmes voies stratégiques justifiés par des discours très proches les uns des autres. Cette matrice de représentations traduit une vision largement homogène de la production urbaine contemporaine et des valeurs symboliques qui la sous-tendent dans les différents contextes. Elle procède en fait d'une opération d'objectivation de valeurs symboliques subjectives qui forme un cadre contraignant la production urbaine contemporaine.

Tableau 11 : Tableau comparatif de la structure des représentations des corpus institutionnels

Type de représentation	Pourcentage dans le total des représentations	Pour Friedrichstadt (%)	Pour Saint-Nicolas (%)	Pour Plagwitz (%)	Pour la Presqu'île (%)
Valorisation du cadre de vie et présentation d'un quartier résidentiel désirable	16,7%	18,5%	16,7%	19,1%	15%
Représentations négatives de la structure urbaine et sociale héritée de l'ère industrielle.	16,7%	32,7%	12,6%	19,7%	8%
Attractivité dynamisme, croissance	14,9%	15,5%	17,2%	22%	7,5%
Espace identitaire, mémorielle, patrimonial.	11,4%	10,7%	11,7%	3%	15%
L'espace comme une ressource à valoriser : territoire de mobilisation et d'opportunités.	9,6%	4,8%	15,1%	8,1%	9,4%
Innovation, quartier qui évolue avec son temps	6%	5,3%	-	12,1%	8,9%
Espace, partenarial et citoyens co-construit avec les investisseurs et les habitants	5,2%	5,3%	-	9,8%	7,5%
Mise en avant de la présence de l'eau	5,2%	-	9,6%	-	8,9%
Enjeux métropolitains, positionnement dans la concurrence interurbaine	3,3%	-	11,3%	-	-
Espace naturel, de haute qualité écologique	3,2%	7,1%	-	-	6,6%
Ambiance culturelle et créative	2%	-	-	9,2%	-

Réalisation : Antonin Girardin, 2020. Sources : Corpus des documents d'urbanisme des villes de Leipzig, Dresde, Le Havre et Caen : 2002-2018 et entretiens

À l'intérieur de ce cadre : des récits de singularisation qui apparaissent plus fortement dans la presse locale que dans les discours des acteurs publics

À la marge des représentations dominantes, apparaissent des effets de singularisation dans les stratégies d'accumulation de valeurs symboliques des quatre quartiers. En effet, si le fond du discours est très proche dans les quatre contextes, la forme n'en est pas tout à fait la même et chaque corpus fait ressortir des points de discours spécifiques qui les distinguent plus clairement des trois autres.

Ainsi, le discours havrais est très mercantiliste et entrepreneuriale dans sa forme. En effet, en plus de présenter un taux de verbatim se rattachant à l'attractivité et à la croissance supérieur à la moyenne du corpus, le discours de la reconquête et des opportunités de valorisation y est aussi surreprésenté. Enfin, le processus de réaménagement du quartier Saint-Nicolas est systématiquement présenté comme un enjeu économique et politique majeur pour le rayonnement de la métropole havraise, affirmant à de nombreuses reprises que ce quartier doit être la « vitrine » ou la « locomotive de la croissance » de l'agglomération.

De même, le discours lipsien apparaît clairement valoriser la dimension sociale et culturelle du réaménagement avec une surreprésentation des représentations tournant autour du caractère avant-gardiste et innovant du quartier, ainsi que de la dimension partenariale et citoyenne du réaménagement. De même, le corpus lipsien contient à lui seul, presque toute les références aux activités de la culture et de la création[64]. En dépassant les catégories ici fixées, le mots « créatif » apparaît au demeurant aussi souvent que les mots « attractif » ou « attrayant » (9 fois) lorsqu'il est question du quartier de Plagwitz.

Enfin, l'analyse des corpus institutionnels suggère une légère surreprésentation de la dimension identitaire et mémorielle dans les deux cas français (11,7% pour Saint-Nicolas et 15% pour la Presqu'île contre une moyenne de 11,4% pour l'ensemble des corpus). Cette légère surreprésentation est même accentuée par le fait que la valorisation patrimoniale de ces deux quartiers s'effectue largement (surtout dans le cas caennais) autour de la mémoire et de la valorisation des activités maritimes et industrialo-portuaires, ce qui entraîne une confusion avec la catégorie de la valorisation de la présence de l'eau qui occupe une proportion non négligeable dans les deux cas. Cette dimension apparaît plus clairement si l'on regarde les mots ou les qualificatifs les plus employés pour désigner ces deux espaces ou pour présenter les projets dont ils font l'objet.

[64] Les corpus de Caen et de Dresde y font référence respectivement à 3 et 2 reprises, ce qui n'est pas assez représentatif pour figurer dans le tableau ci-dessus.

Tableau 12 : Les « verbatims » les plus utilisés dans les corpus institutionnels pour désigner la Presqu'île de Caen et le quartier Saint-Nicolas

Quartier	**Les 5 qualificatifs ou expressions les plus employées pour désigner le quartier ou les projets dont il est l'objet (nombre d'occurrence)**
Saint-Nicolas	« Interface ville/port » (9) « Reconquête » (8) « Qualité de vie » (6) « Identité maritime et portuaire » (4) « Vitrine principale de la commune » (4)
Presqu'île	« Espace de mémoire » (10) « Espace maritime et fluvial » (9) « Espace identitaire » (8) « Cadre de vie agréable » (8) « Espace industrialo-portuaire » (7)

Réalisation Antonin Girardin, 2020.

Ces éléments de singularisation, marginaux dans les discours des acteurs publics, apparaissent plus clairement dans les corpus de la presse locale. En effet, si les articles répertoriés reprennent une partie des éléments de langage des promoteurs des projets urbains, notamment à travers la stigmatisation de la structure urbaine héritée (qui reste forte pour les deux exemples allemands) et la mise en scène des récits de reconquête porté par les acteurs municipaux, la presse diffuse un nombre plus limité de représentations qui s'inscrivent dans un registre plus descriptif que prospectif. Si les représentations marketings, majoritaires dans les corpus des acteurs publics, se retrouvent dans la presse locale, cette dernière s'inscrit dans un registre informatif moins entrepreneurial où la mise en scène du déroulement opérationnel du réaménagement urbain n'est pas déconnectée des dynamiques sociales réelles, s'éloignant ainsi de l'impression de table rase qui transparaît souvent dans les discours des aménageurs. Cette mise en lien de l'aménagement urbain avec des phénomènes sociaux concrets la conduit à mettre en avant d'autres discours que ceux des aménageurs publics, laissant ainsi s'exprimer une plus grande pluralité d'acteurs donc de valeurs et de représentations.

Tableau 13 : Structure par catégorie lexicale des représentations urbaines des quatre corpus de presse locale

Type de représentation	Pourcentage dans le total des représentations	Pour Friedrichstadt (%)	Pour Saint-Nicolas (%)	Pour Plagwitz (%)	Pour la Presqu'île (%)
Représentations positives d'un passé à réactiver : espace identitaire, mémorielle, patrimonial.	19,7%	6,8%	42,1%	14,6%	-
Attractivité, compétitivité, dynamisme.	19%	21,2%	14,7%	10,6%	14,3%
Représentations négatives de la structure urbaine et sociale héritée de l'ère industrielle.	18,2%	21,2%	6,3%	17,1%	10%
Cadre de vie et ambiance urbaine agréable.	14,4%	19,7%	6,3%	8,9%	21,7%
Naturalisation des processus d'aménagement (champ lexical du changement).	12,4%	-	18,9%	9,8%	17,1%
Identité créative, culturelle et alternative.	12,1%	3,8%	-	29,3%	-
Innovation, quartier qui évolue avec son temps.	5,6%	-	11,6%	-	11,4%
Critique des projets urbains : manques, effets négatifs...	5,6%	3,8%	-	9,8%	-

Réalisation : Antonin Girardin. Sources : corpus de presse locale.

Ainsi, contrairement aux corpus des discours publics, les corpus de presse apparaissent beaucoup plus hétérogènes et ne peuvent pas être analysés comme un tout diffusant une vision unifiée des transformations urbaines, quelques soient les contextes. Pour l'ensemble des catégories de discours que nous avons construits ici, les écarts à la moyenne de l'ensemble des corpus sont importants et la presse intervient plutôt comme un acteur de la singularisation des quartiers.

Cette dimension est particulièrement visible dans le cas de Saint-Nicolas et de Plagwitz, là où les processus de réaménagement sont les plus avancés. Quand, dans les deux cas, les discours publics mettent plutôt en avant la création d'un cadre de vie désirable, facteur d'une attractivité résidentielle et économique qu'il faudrait renforcer, les articles de presse traduisent un intérêt bien plus prononcé pour le patrimoine historique et culturel. Ainsi, quand la valorisation du patrimoine industriel et portuaire de Saint-Nicolas ne compte que pour 11,7% des représentations relevées dans le corpus des documents publics havrais, elle représente plus de 42% du corpus de presse. Ainsi, nombre d'articles font le lien entre les transformations urbaines présentes et les utilisations passées d'un quartier systématiquement présenté comme « portuaire » et « industriel ». De même, ces représentations ne sont pas uniquement

neutralisées et confinées à un passé révolu. Plusieurs articles font référence à une « identité ouvrière » et « docker » qui se maintient aujourd'hui mais qui serait menacée par les transformations urbaines, affirmant qu'avant d'être un espace en déclin puis de transformations urbaines (deux processus par ailleurs toujours largement naturalisés), le quartier, loin d'être uniquement une friche ou un espace vide, était approprié par des populations ouvrières et dockers pour lesquels il revêt encore une valeur symbolique importante que le processus de réaménagement tendrait à gommer. De ce fait, nous verrons que la presse havraise fait, certes très timidement (3 articles sur 47), mention du caractère politique et conflictuel de la production urbaine dans laquelle des intérêts s'opposent autour de certains espaces. D'un autre côté, la majorité des articles tournés autour de la mémoire et du patrimoine industriel et portuaire mettent plutôt en avant cette dimension comme un atout de singularisation complémentaire au processus d'amélioration du cadre de vie et d'attractivité du quartier, un élément qui confère à Saint-Nicolas une certaine authenticité et une profondeur historique qui contribuent à le distinguer comme un lieu de vie désirable pour de nouvelles populations.

L'opposition entre certaines logiques du développement urbain apparaît plus clairement dans le corpus de presse concernant le quartier de Plagwitz. Là où, dans les communications des acteurs publics, le passé industriel du quartier est largement présenté comme un facteur négatif de dégradation de la structure urbaine, il est en partie présenté par la presse locale comme un élément patrimonial et identitaire qu'il s'agirait de sauvegarder (14,6% des représentations contre seulement 3% dans le corpus des pouvoirs publics). De même, la spécialisation du quartier autour des activités créatives et culturelles, vecteur d'une identité et d'une ambiance particulière, qui compte déjà pour 9,2% des représentations dans le corpus des pouvoirs publics, apparaît ici comme une caractéristique dominante des représentations du quartier dans la presse locale (29,3% des représentations). Dans les articles, cette identité créative et culturelle est présentée comme une spécificité du quartier et un élément de singularisation et d'attractivité « *au-delà même des frontières allemandes* » (Mdr.de, 2011). Si elle est systématiquement réinscrite dans le contexte des transformations urbaines à l'œuvre depuis le début des années 2000, elle est présentée comme une dynamique largement autonome aux projets de régénération urbaine. Dans l'ensemble des cas, cette dynamique est présentée comme complémentaire au réaménagement. Toutefois dans la plupart d'entre eux (13 sur 43), la presse relate une opposition de logiques d'appropriation entre ces deux mouvements, opposition qui mène à des conflits d'usages. La presse relate plus fortement qu'ailleurs les

conflits d'usages qui apparaissent entre la volonté de rentabilisation immobilière de la phase récente du développement urbain de Plagwitz et les appropriations artistiques et culturelles présentées comme « pionnières » et fondatrices de « l'identité du quartier ». Cette opposition explique au demeurant pourquoi, contrairement aux trois autres exemples, la presse locale lipsienne laisse une certaine place (9,8%) aux représentations critiques du développement urbain, présenté à plusieurs reprises comme un facteur de « gentrification » voire de « perte d'identité du quartier ». D'un autre côté, cette double identité créative et industrielle est systématiquement présentée comme l'atout fondamental d'un quartier pacifié dans lequel cohabitent logiques culturelles et économiques génératrice d'une certaine forme de liberté qui jouerait, en plus de l'amélioration du cadre de vie, un rôle fondamental dans l'attractivité actuelle d'un quartier présenté à plusieurs reprises comme « créatif » (13 fois), « branché » (3) ou comme « le petit Paris » (2). Cette identité, présentée comme indépendante des projets urbains est largement glorifiée dans la presse locale comme un élément de singularisation et de dynamisme. Nous verrons dans le prochain chapitre qu'elle joue un rôle fondamental dans le processus de réinvestissement de valeur symbolique qu'a connu le quartier depuis la fin des années 1990.

Tableau 14 : Le récit du soutien de l'usine Siemens par les acteurs culturels du quartier : un cas d'école de mise en valeur de l'identité créative de Plagwitz

Un exemple particulièrement intéressant de la manière dont l'articulation de ces identités industrielles et créatives sont perçues par la presse locale lipsienne est son traitement d'un conflit social intervenu entre octobre 2017 et septembre 2018 autour de l'usine de production de turbine Siemens. Fondée en 1898 et rachetée en 2006 par Siemens, cette usine est située à l'ouest de Plagwitz, au cœur de l'espace créatif. En octobre 2017, l'usine est menacée de fermeture après une décision, du conseil d'administration de l'entreprise multinationale, de fusionner à Duisburg les activités de production de turbine. 270 emplois sont menacés à Plagwitz. En novembre et décembre 2017, les salariés, soutenus par le directeur de l'usine entament un cycle de manifestation et de grèves qui dureront plus de trois mois et qui seront soutenus par de nombreux habitants et artistes du quartier. En parallèle le comité local d'entreprise de l'usine est mandaté par les salariés afin de trouver un nouveau concept d'utilisation de l'usine afin de la maintenir en autonomie par rapport à Siemens, quitte à la transformer en entreprise coopérative. En parallèle le maire de Leipzig rencontre la direction de Siemens afin de la convaincre de maintenir l'usine. En septembre 2018, après plus de 6 mois de conflit social, la direction de la multinationale annonce le maintien de l'usine de Plagwitz.

Durant cette période, la presse locale lipsienne publiera 6 articles sur le sujet. Si ces articles relatent la lutte sociale des salariés pour la préservation de leurs emplois, l'angle principal adopté pour la couverture de ce conflit est tout autre et original pour un conflit de ce genre. Sur les 6 articles, 4 relatent principalement la

mobilisation des artistes et des structures culturelles pour le maintien de l'usine Siemens, et de l'activité industrielle à travers elle, qui est présentée comme un élément patrimonial qui contribue au rayonnement du quartier. Dans ces articles l'accent est mis sur les initiatives créatives et citoyennes de soutien aux salariés, notamment la production de nombreuses œuvres d'arts en soutien à l'usine et la visibilisation de la lutte par la composition de grands graffitis sur les façades du quartier par les artistes de rues. Les titres de ces articles sont d'ailleurs sans équivoque : « *La résistance créative des métallos de l'usine Siemens de Plagwitz pour faire pression sur la direction* » (Leipziger Internetzeitung (26/10/2017) ou encore « *Protestation des hipsters contre la fermeture imminente de l'usine de turbine Siemens* » (MitteldeutscheZeitung, 15/11/2017). Plus que la lutte des salariés, ces quatre articles pointent le rôle présenté comme déterminant de la créativité, ici incarné par un collectif plus large, nommé « *Siemens bleibt in Plagwitz* »[65] duquel émerge rapidement un slogan qui traduit le caractère identitaire de cette lutte « *Plagwitz, Industrie+Kultur* ». Ce slogan deviendra un symbole visuel de la lutte contre la fermeture de l'usine qui résume symboliquement la manière dont le quartier de Plagwitz est présenté dans l'ensemble du corpus de la presse locale mais aussi, comme nous le verrons dans le prochain chapitre, à une échelle plus large. Au-delà des 300 salariés de l'usine, ce collectif permettra une large mobilisation des habitants du quartier et des alentours qui prendra aussi la forme de manifestations regroupant plus de 2.000 personnes.

Le logo du collectif « *Siemens bleibt in Plagwitz* » est largement mis en avant dans la presse locale puisqu'il figure dans quatre des 6 articles évoquant la lutte contre la fermeture de l'usine. Sur le plan iconographique, il illustre parfaitement les dynamiques sociales et culturelles qui ont accompagnés le réaménagement du quartier avec la superposition de l'image de l'ouvrier, qui marque le caractère industriel historique du quartier qui est revendiqué comme un élément identitaire fort avec celle du « hipster », jeune créatif qui symbolise le renouveau social et symbolique du quartier. Étrangement, l'aménageur urbain, qu'il soit public ou privé est fortement absent de ce récit identitaire. Sources : https://siemensbleibtinplagwitz.de

Il est difficile de connaître les raisons de l'annulation de la fermeture de l'usine par Siemens, mais pour les journaux locaux, la mobilisation des acteurs créatif du quartier a joué un rôle fondamental en convaincant les pouvoirs publics lipsiens du caractère identitaire de la présence d'activités industrielle à Plagwitz. Ce slogan deviendra rapidement un des symboles des milieux créatifs du quartier et sera repris dans plusieurs manifestation contre la fermeture de l'usine, et de manière plus générale contre la gentrification du quartier.

[65] « Siemens reste à Plagwitz »

Pour la Presqu'île de Caen, le décalage entre les pouvoirs publics et la presse locale dans la valorisation identitaire et patrimoniale est inversé. En effet, là où les pouvoirs publics, notamment au travers du plan guide de MVDV, présentent l'activation du patrimoine industriel et portuaire et la mise en valeur d'une « identité maritime et fluviale » de la Presqu'île (15% des représentations du corpus des acteurs publics) comme fondamentale, cette dimension n'apparaît presque pas dans la presse locale. Celle-ci est limitée à une valorisation d'un cadre de vie agréable renforcé par la présence des bassins portuaires de l'Orne et du canal ou de mentions neutres de la subsistance de certaines activités industrielles comme la minoterie Axiane. Plus encore que dans les discours publics, la presse caennaise présente la Presqu'île comme une grande friche en voie de réaménagement dont le projet urbain en cours serait la seule modalité réelle de revalorisation symbolique ou d'appropriation concrète de l'espace. L'activité industrielle y est présentée comme révolue et le discours public sur l'importance du patrimoine maritime et fluvial n'y est pas relayé. Opérant une forte naturalisation des processus urbains et reprenant une grande partie des éléments de langage des pouvoirs publics concernant l'opportunité offerte par le territoire pour la création d'un cadre de vie de qualité, la presse ne semble ici jouer un rôle que très marginal dans la singularisation de la Presqu'île de Caen contrairement aux cas havrais et lipsien.

Enfin, concernant Friedrichstadt, la presse locale met l'accent sur la dimension foncière et immobilière de l'évolution du quartier. Les représentations sont en effet structurées autour des trois catégories. Une stigmatisation de la structure urbaine héritée de la période industrielle, systématiquement opposée à une attractivité résidentielle du quartier qui serait de plus en plus importante grâce à une amélioration constante du cadre de vie et donc de la qualité résidentielle. La singularité de ce récit n'apparaît pas immédiatement dans la structuration typologique des représentations. Elle paraît cependant, plus que les trois autres, coller aux formes du récit des pouvoirs publics en reprenant les trois catégories structurantes de ce dernier, symbolisées ici par cinq qualificatifs surreprésentés : « vert » (16 occurrences), « attractif » (12), « en ruine » (11), « friche » (11) et « propice aux investisseurs » (10). Ainsi, le corpus de presse comme celui des discours des pouvoirs publics, survalorise les transformations foncières et immobilières connues par le quartier depuis les années 2000, lui ayant permis de passer de l'état de ruine à celui de quartier attractif pour les promoteurs immobiliers dont nous verront qu'ils

sont érigés en héros d'un récit de reconquête par l'amélioration de l'attractivité résidentielle, pensé dès l'introduction du *Sanierungsgebiete* de 2004.

La mise en avant de lieux ou d'aménagements pour incarner la transformation des quartiers

Les orientations différenciées des récits de reconquête opérés par la presse locale dans les quatre quartiers apparaissent encore plus clairement dans les lieux et les aménagements mis en avant dans les corpus. Nous avons vu dans la seconde partie que les quatre processus de valorisation avaient abouti à un moment d'intensification foncière à travers la multiplication des opérations résidentielles permise par la production, dans les périodes précédentes, de valeurs d'usages sous la forme d'espaces publics valorisés (les quatre cas), ainsi que de nouvelles structures économiques et commerciales (Friedriechstadt, Plagwitz et Saint-Nicolas) ou d'équipements publics (Saint-Nicolas, Presqu'île). Or, en opérant un relevé systématique de l'ensemble des lieux et/ou aménagements mentionnés dans les articles, il apparaît que les corpus opèrent une hiérarchisation claire et différenciée en survalorisant certains espaces et à travers eux, certains usages plutôt que d'autre.

Cette hiérarchisation est très forte dans le corpus dresdois, dans lequel la référence aux grands programmes immobiliers du quartier est dominante avec une proportion de plus de 70% des lieux mentionnés. D'un autre côté, les opérations d'aménagement économique qui représentent pourtant les plus grandes surfaces d'aménagement ne sont pas du tout mentionnées. De même les opérations publiques de construction d'écoles ou d'amélioration des espaces verts ne concentrent que 10,4% des lieux cités et les aménagements sportifs, qui représentent pourtant une surface importante au nord du quartier ne comptent que pour 3% des lieux cités. Seule la construction d'un nouveau palais omnisport en 2015 est mentionnée à deux reprises. Les articles abordent majoritairement les difficultés de reconversion des anciennes parcelles industrielles et les stratégies d'investissement et de commercialisation des promoteurs privés pour contourner ces difficultés, principalement liée à la dépollution extrêmement coûteuse des sites ou aux coûts de la réhabilitation des immeubles anciens. L'opération la plus cité (13 fois) est celle du *Friedrichpassage*, un projet de construction résidentielle et commerciale situé Friedrichstrasse, au nord-est du quartier. Cette ancienne friche industrielle a été transformée en espace vert temporaire au milieu des années 2000. Entre 2014 et 2018, la

presse dresdoise publie pas moins de 13 articles sur le sujet. En 2014, un promoteur immobilier acquière la parcelle pour y mettre en œuvre un projet de centre commercial de grande taille. Le journal *Sächsiche Satzung* relate que devant la mobilisation, des habitants pour la conservation du parc alors appelé *Grüne Ecke*, le projet subit des retards et des modifications importantes. Un nouveau promoteur acquière alors la parcelle et propose, « *en constante concertation avec les habitants* » (*Sächsiche Satzung*, 16/12/2017), un projet mêlant un centre commercial de plus petite taille, des bureaux et des logements tout en conservant une partie du parc. Après près de 6 ans au point mort, la construction débute fin 2019.

Photographie 17 : Une ancienne friche industrielle reconvertie en parc à la fin des années 2000 pour laisser place à un programme immobilier et à un centre commercial en 2020

En haut à gauche : le parc du *Grüne Ecke* en 2008, sources : Googlemap, 2020. En haut à droite : le *Grüne Ecke* en 2017, photographie : Antonin Girardin, 2017. En bas : début de la construction du *Friedrichpassage* en 2020, sources : Googleearth, 2020.

La survalorisation de ce lieu reflète bien le récit de la transformation de Friedrichstadt opéré dans la presse locale. Le quartier est systématiquement présenté comme un Eldorado pour les promoteurs immobiliers et les familles à la recherche d'un cadre de vie agréable à proximité du centre-ville. Mise en avant comme un compromis entre des habitants présentés comme soucieux de leur cadre de vie et un promoteur immobilier qui se déclare « *heureux de la*

contestation des habitants » qui représente « *une chance pour améliorer ensemble la qualité du quartier* » (*Sächsiche Satzung* 06/03/2016), l'histoire du *Friedrichpassage* illustre un récit basé sur l'attractivité pour les habitants et les investisseurs. Il met en avant un esprit de participation citoyenne et de responsabilité et qui aurait abouti à la transformation de l'un des quartiers les plus « ruiné » (7 occurrences) et « sale » (5) de la ville, dominé par les friches (12) en un « quartier résidentiel » (9) « familial » (6) et « attractif » (12), « propice aux investissements immobiliers » (10).

À l'inverse, bien que le quartier Saint-Nicolas ait connu, ces dix dernières années, une intensification immobilière plus forte que celle de Friedrichstadt, qui a conduit à une augmentation de 52% de la population entre 1999 et 2015, la presse locale havraise ne met pas autant en avant cette dynamique résidentielle. Elle apparaît au contraire sous-représentée avec seulement 14,6% des lieux et aménagements cités. De même, malgré le fort accent patrimonial des représentations véhiculées par la presse havraise, les espaces se rattachant à ce patrimoine dockers sont floues et sont souvent peu définis comme l'illustre la récurrence du terme « le port » ou « les bassins ». Les lieux dont l'enjeu patrimonial est clairement défini ne représentent ainsi que 7,8 % des espaces cités soit 10 occurrences, 8 pour la friche des anciens chantiers Caillard, aujourd'hui réaménagée en logements et bureaux et 2 pour le « Bar de la métallurgie », ancien bar ouvrier encore présent dans le quartier. Les lieux majoritairement valorisés dans le corpus de presse sont plutôt ceux de la première phase d'aménagement de la fin des années 2000, c'est-à-dire les aménagements publics et commerciaux métropolitains qui apparaissent largement surreprésentés avec plus de 62% des lieux et aménagements cités. Les lieux les plus cités sont ainsi la piscine « Les bains des Docks » (11), les anciens Docks « Vauban » (9) et « Dombasle » (9), respectivement reconvertis en centre commercial et en espace de bureaux, la promenade urbaine appelée le « Jardin fluvial » (8) au sud du quartier, ainsi que l'antenne havraise de Sciences-Po (7) installée au bord du bassin de l'Eure. La domination de ces lieux dans les représentations locales du quartier Saint-Nicolas apparaît ici correspondre en grande partie à la stratégie de valorisation métropolitaine de la majorité municipale du Havre. Dans les articles, ces lieux, tous aménagés antérieurement à la date de parution des articles, sont à la fois convoqués comme points de repère et d'identification du quartier et comme facteur d'attractivité et de rayonnement du Havre à une échelle plus large, ce qui s'inscrit dans la rhétorique de puissance politique et économique de la stratégie de « vitrine » ou de « locomotive » « métropolitaine » affirmée dans les documents publics. En mettant un tel

accent sur les aménagements déjà effectués comme garantie de ceux en train de se faire, les représentations de la presse locale des transformations urbaines du quartier Saint-Nicolas renforcent l'idée que nous avancions dans la partie précédente selon laquelle les équipements publics et commerciaux ainsi que les espaces publics, aménagés dans les premières période du processus de revalorisation, agissent comme une valeur d'entraînement qui impulse la réappropriation du quartier par des promoteurs immobiliers et des nouveaux habitants. Autant qu'une valeur d'usage, la surreprésentation, des aménagements coûteux comme les Docks Vauban et Les Bassins des Docks, réalisé par l'architecte Jean Nouvel, témoignent d'une forte valorisation symbolique de ces aménagements qui participent à consacrer Saint-Nicolas comme une vitrine économique, mais aussi esthétique et symbolique, pour la population havraise et au-delà.

Photographie 18 : Les équipements et espaces publics : les aménagements les plus valorisés par la presse havraise

À gauche, la piscine « Les Bains des Docks" réalisée par l'architecte Jean Nouvel, lieu le plus cité dans le corpus de presse havrais. À droite, « Le Jardin Fluvial », premier grand espace publics réalisé sur le quai de Saône, au sud du quartier. Photographies : Antonin Girardin, 2016.

Le corpus de représentations de la Presqu'île dans la presse caennaise est construit autour de la même logique de mise en avant des équipements et des espaces publics comme points de repère et d'identification interne du quartier en cours de développement. Ces équipements et espaces publics représentent en effet la majorité relative des lieux cités, avec 35,8 %. La bibliothèque à vocation régionale Alexis de Tocqueville ouverte en 2016, concentre près de la moitié des occurrences (26 sur 60). Toutefois l'aménagement de ces lieux est plus

récent qu'au Havre et ces derniers sont très peu convoqués comme outils de valorisation externe de la Presqu'île. De même, une grande partie des articles aborde plutôt les aspects techniques et politiques du projet Presqu'île plutôt que les dynamiques d'appropriation habitante, qui sont encore inexistantes ; ou immobilières, encore balbutiantes. De ce fait, les aménagements concrets ne sont pas aussi surreprésentés que pour Saint-Nicolas. Toutefois, cette différence est rééquilibrée par la proportion importante de références aux zones d'aménagements du projet (19,6%), notamment aux trois ZAC du Nouveau Bassin (10 occurrences) de Calix (7) et d'Hérouville (7), pas encore aménagées, ainsi qu'à la pointe de la Presqu'île (9). La presse locale se contente ainsi de décrire les plans d'aménagements et leurs traductions opérationnelles, à l'instar des nouveaux aménagements publics. Cela la conduit à mobiliser des éléments topologiques comme point de repère pour ces descriptions comme les différents réseaux hydrographique (le canal, l'Orne et le Bassin Saint-Pierre, notamment) qui représentent 19% des espaces nommés. Toutefois, contrairement au Havre, la surreprésentation des aménagements publics, semble s'atténuer depuis 2017 avec le début de l'aménagement des trois premières opérations de logement sur la pointe de la Presqu'île qui sont cité dans 10 des 26 articles parus depuis janvier 2016, amenant la proportion d'opérations résidentielles privées cités à 14,3%, à peu près au niveau du Havre, alors qu'elles sont moins nombreuses et beaucoup plus récentes. Enfin, on constate à nouveau que le récit patrimonial que tentent d'impulser les promoteurs publics du projet est peu relayé, les seules mentions des traces de la présence industrielle sur la Presqu'île (9,5%) concernent l'ancien Pavillon Savare, cité à 9 reprises dont 5 dans des articles qui font suite à l'incendie qui a détruit l'édifice en avril 2016. De même, les dynamiques sociales de la Presqu'île ne sont quasiment jamais abordées en dehors de l'angle du projet urbain. Seul 3,5% des articles ne mentionnent pas le projet de reconversion de la Presqu'île et se concentrent sur des lieux exposés négativement, comme le centre d'accueil des personnes sans domicile fixe, la Boussole et des anciens bâtiments industriels squattés au cœur de la Presqu'île, désignés sous l'appellation le « squat de Iraniens » et « le squat des Soudanais ». Ainsi, les rares références à des bâtiments préexistants au projet d'aménagement renforcent la présentation, déjà forte dans le corpus public, de la Presqu'île comme un espace vierge, une friche dont le projet urbain serait le seul instrument de reconquête.

Au contraire des trois autres corpus, qui mettent majoritairement en avant des aménagements, résidentielles ou des équipements publics, la presse lipsienne présente un processus de reconquête plus spontané, qui passerait par des appropriations sociales et des

pratiques quotidiennes de lieux et de rues, plus que par des aménagements. Ainsi, les opérations immobilières privées ne représentent que 10,8% des lieux cités, et sont concentrées sur un nombre très limités d'articles (5). De même, les aménagements publics ne représentent que 9,6% des lieux cité soit 8 occurrences pour 4 lieux différents, plus 5 références au *Sanierungsgebiete* en 41 articles. Le récit est, encore une fois, concentré sur les lieux artistiques et culturels et sur les ambiances urbaines dont ils sont facteurs. Ainsi, les anciennes usines reconverties en galerie, ateliers d'artistes ou en salles de projection représentent près de 36,2% des lieux cités. Ces lieux, dont les plus cités sont la « Westwerk » (11) « la Baumwollspinnerei » (5) et la salle de concert « Felsenkeller » (5) jouent le même rôle fonctionnel d'identification et de point de repère que les aménagements publics dans les cas caennais et havrais. Ils ne sont pas cités pour les événements qui s'y déroulent, mais plutôt comme des lieux qui participent à la génération d'une identité spécifique et donc d'une valeur symbolique qui s'y rattache. De même, plusieurs rues (22,9 % des lieux cités) comme la Karl Heine Strasse (5 occurrences), la Zschoschersche Stasse (5) et la Giessereistrasse (4) sont mis en avant comme des lieux qui concentrent cette valeur symbolique et qui sont exemplaires de la réappropriation d'une structure urbaine anciennement « grise » et « dégradée ». Ici, le processus de revalorisation urbaine est présenté comme un processus social presque spontané, dans lequel les pouvoirs publics et les projets urbains auraient joué un rôle mineur d'amélioration du cadre de vie, mais dont la majeure partie reposerait sur les industries culturelles et créatives qui se sont installée dans le quartier à partir de la fin des années 1990.

Des acteurs au service d'un récit de reconquête : des représentations différentes de l'action publique en France et en Allemagne

L'articulation de ces lieux et de ces représentations entraîne ainsi la presse locale à construire et à diffuser une vision simplifiée des processus de revalorisation urbaine, transformés en récits de « reconquête » ou de « métamorphose ». Ces simplifications entraînent une certaine singularisation de ces récits alors que les représentations et les valeurs qui sous-tendent l'action d'aménagement sont très similaires dans les quatre cas. Cette simplification passe dans les quatre cas par l'érection d'acteurs principaux, sorte de héros de l'histoire, présentés comme les artisans de la revalorisation du quartier. C'est ainsi par les acteurs, individus ou institutions, publiques ou privées, entreprises ou associations que s'opèrent les

différenciations les plus fortes dans la manière dont la presse présente la revalorisation urbaine dans les quatre cas.

Dans les deux cas français, les institutions publiques apparaissent fortement surreprésentées dans la presse locale avec 82,6% des acteurs cités pour Saint-Nicolas et 65,5% pour la Presqu'île de Caen. Les maîtres d'ouvrage des projets sont les institutions les plus citées. La ville du Havre, avec 75,5% du total des institutions publiques citées, soit 62,3% du total des acteurs cités, apparaît la plus représentée. Pour Caen, le projet s'étendant sur trois communes, les acteurs cités sont plus nombreux. La SPLA Caen Presqu'île regroupe la majorité relative de ces citations, suivie par la Ville de Caen avec respectivement 29,8% et 24,6% des institutions publiques citées soit 19,5% et 16,1% du total des acteurs cités. Dans le cas caennais, la mise en avant des institutions publiques émanant directement des pouvoirs municipaux est complétée par celle, relative, des principales entreprises ou associations d'architecture et d'urbanisme mandatées par la SPLA pour la réalisation du Plan guide ou pour la promotion du projet Presqu'île. MVRDV et le Pavillon sont cités 10 fois soit 25,3% des acteurs cités. Les promoteurs et investisseurs immobiliers privés apparaissent dans les deux cas assez peu cités (seulement 10,1% pour le corpus de Saint-Nicolas et 6,9% pour la Presqu'île). Dans ces deux cas, la presse fait donc ici apparaître une image de réaménagements et de réappropriations des quartiers presque intégralement impulsés et réalisés par les institutions municipales qui correspond largement à la tradition française d'aménagement du territoire. Ces représentations correspondent largement à la réalité décrite dans la partie précédente, avec le rôle majeur joué par les puissances publiques havraises et caennaises dans la planification urbaine, la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise foncière des processus de réaménagement. Toutefois, cette vision focalisée autour des dynamiques d'aménagements, amoindrie le rôle joué par les investisseurs immobiliers, surtout dans les phases les plus récentes de la revalorisation. Cela s'observe d'autant plus au Havre, où les investissements privés représentent aujourd'hui la plus grande partie des moyens mis en œuvre dans la transformation de Saint-Nicolas. De même, dans les deux cas, les dynamiques d'appropriations économiques ou associatives, notamment par des entreprises qui se sont installées ou qui subsistent sont presque intégralement gommées (7,3% des acteurs cités pour Saint-Nicolas et 0% pour la Presqu'île). Enfin les dynamiques d'appropriations habitantes ou associatives sont également absentes des corpus de presse français. L'ensemble contribue donc à la présentation d'institutions publiques pionnières,

seules garantes de la reconquête du territoire en déclin et donc, surtout dans le cas du Havre, uniques responsables du succès et de l'attractivité du quartier dans la période récente.

Les deux exemples allemands apparaissent à la fois très différents des cas Français et éloignés l'un de l'autre.

Le cas de Friedrichstadt est particulièrement intéressant. En effet, le récit très entrepreneurial, tourné autour de la revalorisation immobilière et résidentielle courageuse d'un territoire autrefois dégradé atteint ici son paroxysme avec la survalorisation du rôle des promoteurs et des investisseurs immobiliers. Ces acteurs privés comptent pour 60,6% des acteurs cités. Si les principales firmes qui investissent dans le quartier, souvent des agences de promoteurs d'échelle nationale, sont cités à plusieurs reprises, elles apparaissent souvent de manière désincarnée sous le vocable « les investisseurs » (58,1% du total des investisseurs immobiliers, soit 35,2% des acteurs cités). L'utilisation de cette forme désincarnée renforce l'image d'une reconquête risquée et courageuse qui transparaît fortement dans la presse. En effet, cette formule vague conduit à la valorisation de l'action plutôt que de l'acteur, tout en évacuant les conditions sociales de la production des opérations immobilières (rôle important des grandes firmes nationales financiarisées) au profit des conditions urbaines de ces actions (investissements risqués dans un quartier dégradé et pollué qui en manque désespérément). De ce fait, dans les articles, les « investisseurs » sont presque présentés comme des acteurs désintéressés qui prendraient sur eux les risques financiers de la production résidentielle inhérente au contexte de déclin du quartier et contribuant de manière dominante à son attractivité contemporaine. De l'autre côté, le rôle de la puissance publique dresdoise et de l'ensemble des politiques, subventions et aménagements publics mobilisées et réalisés depuis le milieu des années 2000, est très fortement amoindri. Les institutions publiques ne représentent que 16,9% des acteurs cités avec trois acteurs différents : le conseil municipal de Dresde (7 citations), le service de la planification urbaine (3 citations) et l'Union Européenne (2 citations). De plus, dans 6 de ces cas, le conseil municipal, est présenté comme un organe d'arbitrage des conflits entre habitants et investisseurs privés et non comme un organe de planification urbaine. Les associations et collectifs d'habitants, marque d'une certaine appropriation sociale du quartier mais surtout d'une implication de certains groupes d'habitants dans le processus d'aménagement, sont ici plus fortement mis en avant que dans les cas français (15,5% des acteurs cités). Dans la ligné du récit résidentiel, seules deux associations sont cités.

Il s'agit du « collectif citoyen Friedrichstadt » (7 occurrences) structuré autour du refus du projet de centre commercial *Friedrichpassage*, et l'association *Friedrichquartier* (5), une coopérative, impliquée dans la construction ou la réhabilitation d'une douzaine d'immeubles, sous formes de logements coopératifs et communautaires, depuis le début des années 2010, et par ailleurs elle aussi très impliquée dans les processus de concertation liés aux projets d'aménagement sur l'ensemble du quartier. Là encore, ces deux associations, dont nous verrons par ailleurs qu'elles ont les mêmes caractéristiques sociologiques et qu'elles regroupent en partie les mêmes individus, sont citées parce qu'elles participent activement au développement résidentiel. Les associations et entreprises culturelles ou économiques apparaissent encore très peu citées avec seulement 7% des acteurs présentés.

Si le corpus lipsien est similaire à celui de Dresde dans la sous-représentation (seulement 17,4% des acteurs cités) du rôle des institutions publiques dans les transformations du quartier de Plagwitz, il est construit sur une autre modalité. Dans la lignée de la valorisation des espaces culturels et de l'ambiance du quartier, le récit de la presse locale lipsienne, contrairement aux trois autres exemples, est construit autour de la dimension sociale et culturelle de la revalorisation urbaine, plus qu'autour de l'unique aspect de l'aménagement. Ainsi, les associations, collectifs « citoyens » ou issu des industries artistiques et culturelles, sont les acteurs les plus cités avec 41,1% des occurrences. La participation de ces groupes, plus ou moins formels, au processus de réappropriation de Plagwitz est principalement abordée sous deux angles qui ont pour effet de légitimer l'action et la présence de ces groupes. Dans une grande partie des articles, ces populations, souvent désincarnées sous l'appellation « d'artistes » ou de « créatifs » ou à travers les lieux de fixation de leurs activités, sont présentées comme les pionnières de la réappropriation symbolique et fonctionnelle du quartier, porteuses d'une singularisation urbaine inhérente aux activités créatives et aux ambiances dont elles seraient vectrices. D'un autre côté, les articles plus récents participent à la mise en scène d'un conflit dans les logiques d'appropriations contemporaines du quartier. Les nouveaux grands programmes immobiliers et les logiques financières qu'ils symbolisent sont incarnés par les promoteurs et gestionnaires privés qui représentent une proportion importante des acteurs cités (21,7%) particulièrement à partir de 2017. Toutefois l'émergence de la figure du promoteur, souvent identifié dans la presse lipsienne comme un financier, ne marque pas l'effacement des associations et des collectifs citoyens et créatifs. Ces derniers sont même dorénavant plus

incarnés à l'image des collectifs « *Westwerk retten*[66] » et « *Siemens bleibt in Plagwitz* », présentés comme les garants d'une identité légitime que viendrait remettre en cause les promoteurs porteurs d'une logique de gentrification qui prédomine en creux dans une majorité des articles parus depuis 2017. De même, dans de nombreux cas (la moitié des fois où ces acteurs sont cités) les acteurs publics, au premier rang desquelles la municipalité de Leipzig, sont amenés à se positionner dans la presse vis-à-vis des conflits qui émaillent la reconversion du quartier. Dans une logique similaire à la valorisation de cette mixité d'usage entre un cadre de vie agréable, des activités culturelles et un développement économique, les industries de production manufacturières qui subsistent sont plus mise en avant que dans les trois autres exemples (19,6% des acteurs cités) et sont présentées comme des acteurs de l'attractivité contemporaine du quartier. Dans une large mesure, et contrairement au récit de la reconquête résidentielle et immobilière de Friedrichstadt, la presse locale a ici tendance à présenter le développement des opérations immobilières et des logiques de valorisation financières qui en découlent, comme une conséquence, parfois négative, de la revalorisation du quartier et non comme la cause ou comme l'objectif de ce processus. Ici, la valeur urbaine réside plus dans une certaine singularisation liée au cadre de vie et aux ambiances urbaines ainsi qu'au caractère collectif voire spontané de ces réappropriations sociales.

Tableau 15 : Comparatif des institutions et acteurs les plus souvent cités dans les quatre corpus de presse locale

Types d'acteurs cités	Friedrichstadt	Saint-Nicolas	Plagwitz	Presqu'île
Institutions publiques (collectivités territoriales, SPLA, etc.)	16,9%	82,6%	17,4%	65,5%
Promoteurs immobiliers et gestionnaires privés	60,6%	10,1%	21,7%	6,9%
Associations et collectifs « citoyens » locales	15,5%	3,9%	17,4%	2,3%
Entreprises	-	3,4%	19,6%	-
Associations ou collectifs créatifs	7%	-	23,9%	-
Associations parapubliques d'urbanisme ou d'architecture	-	-	-	25,3%

Réalisation : Antonin Girardin, 2020. Sources : corpus d'articles des presses locales.

[66] « Sauvons la Westwerk ».

7.3. La création de récits identitaires locaux comme ressource pour une inversion d'image

L'ensemble des récits, que cela transparaisse dans les corpus de presse ou dans les discours des pouvoirs publics, opèrent des sélections d'éléments symboliques de singularisation des quartiers et des processus de transformation qu'ils connaissent. Diverses dans leurs contenus, les rhétoriques qui soutiennent ces stratégies de revalorisation s'appuient sur des valeurs d'identité et d'authenticité qui ont pour effet de légitimer les projets urbains en cours. Ces quartiers en cours de requalification se caractérisent en effet par l'émergence, d'ensemble de représentations ayant pour effet d'affirmer leur ancrage dans des « identités urbaines » spécifiques. Plus que des données essentialisées (Di Méo, 2002), ces ancrages identitaires sont en réalité construits par des séries de discours et de projets qui proposent d'écrire ou de réécrire l'espace et son histoire en valorisant certains aspects au détriment d'autres (Gervais-Lambony, 2004, Mace et Volgmann, 2018). Cet ancrage est le produit de stratégies conscientes d'affirmation symbolique de certains acteurs qui prennent la forme de marquages et d'activations sélectives d'éléments mémoriels (Veschambre, 2008) ; en bref, de dynamiques d'appropriation construites socialement (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010). De ce fait, nous préfèrerons ici le terme de « récit identitaire ». Cette affirmation d'authenticité et de légitimité joue un rôle important dans le réinvestissement symbolique interne des anciens quartiers industriels par les acteurs économiques locaux et certains habitants des agglomérations. Revenant à une analyse quartier par quartier, nous déconstruisons ici ces récits identitaires, à travers une analyse des discours et des productions iconographiques institutionnelles et médiatiques, ainsi que des dynamiques d'appropriation urbaine. L'objectif est de comprendre les formes et les modalités de la construction de ces récits : sur quels éléments matériels se basent-ils ? Quels sont les acteurs de sa construction et de sa diffusion ? Comment mettent-ils en scène la réintégration des anciens quartiers en déclin aux dynamiques symboliques, voire historiques et fonctionnelles des villes concernées ?

La Presqu'île de Caen : construction d'un récit identitaire industrialo-portuaire au service de la légitimation du projet urbain

Le lancement du projet de revalorisation globale de la Presqu'île de Caen, à partir de 2010, s'accompagne de l'émergence d'un récit autour d'une identité industrialo-portuaire de la ville, dont la Presqu'île serait la principale origine et que le projet urbain viserait à réactiver. Celui-ci tente de rappeler le lien de la ville de Caen avec l'eau depuis le Moyen- Âge. Cette stratégie prend ses sources autour d'un diagnostic qui dresse plusieurs liens entre la Presqu'île et le rapport à la dimension maritime et fluviale. L'idée est ainsi de rappeler (montrer) que cette identité est ancienne et qu'elle puise ses fondements dans l'histoire de la ville de Caen. L'enjeu est également de montrer que La Presqu'île a joué un rôle majeur dans une certaine grandeur et un rayonnement passé de la ville. La perte de fonction et le déficit actuel de dynamiques d'appropriation de l'espace**,** ainsi que les représentations négatives dont il fait l'objet**,** serait alors la conséquence d'un oubli de cette dimension historique fondamentale de la ville portuaire. De ce fait, le retour à ces fondamentaux est alors un moyen de relégitimiter ce territoire dans les représentations collectives. Cet argument est souvent convoqué par les élus et les promoteurs du projet. Le vice-président chargé de la culture de la communauté urbaine de Caen la mer déclarait par exemple, lors d'une réunion publique de présentation du projet urbain en juin 2016, que ce qui se joue avec la Presqu'île, « *c'est l'avenir de notre agglomération, qui revient un peu à ses fondamentaux, autour de l'Orne, autour du canal. On revient un peu à ce port qui s'est toujours démarqué dans le bon sens et qui avait été dans la modernité aussi bien à l'époque médiévale en exportant la pierre de Caen que lors de la seconde révolution industrielle avec la SMN qui exportait en utilisant le canal* ». En effet, si l'espace de la Presqu'île (au sens topologique) s'est constitué à partir de 1857, année d'inauguration du canal de Caen à la mer, l'histoire maritime de Caen remonte au XI^{ème} siècle, sous le règne de Guillaume le Conquérant et l'aménagement d'un port sur l'Orne. Ce port est un des lieux d'exportation de la pierre de Caen au Moyen- Âge. Le Bassin Saint-Pierre à l'extrémité ouest de l'actuelle presqu'île est creusé au XII^{ème} siècle pour améliorer les conditions de navigation. Le port de Caen décline ensuite progressivement au fur et à mesure de l'intensification des échanges marquant la fin du Moyen- Âge et la Renaissance. Ce n'est qu'au XVIII^{ème} siècle que le projet de Canal voit le jour, en application d'une volonté de l'État de renforcer la façade maritime de la Manche. Ce canal, large de 15 mètres et s'étendant sur environ 14 km entre le centre-ville de Caen et Ouistreham, connaît une intensification de la navigation jusque dans les années 1950. La construction du Nouveau Bassin, au nord de la partie caenaise de la Presqu'île

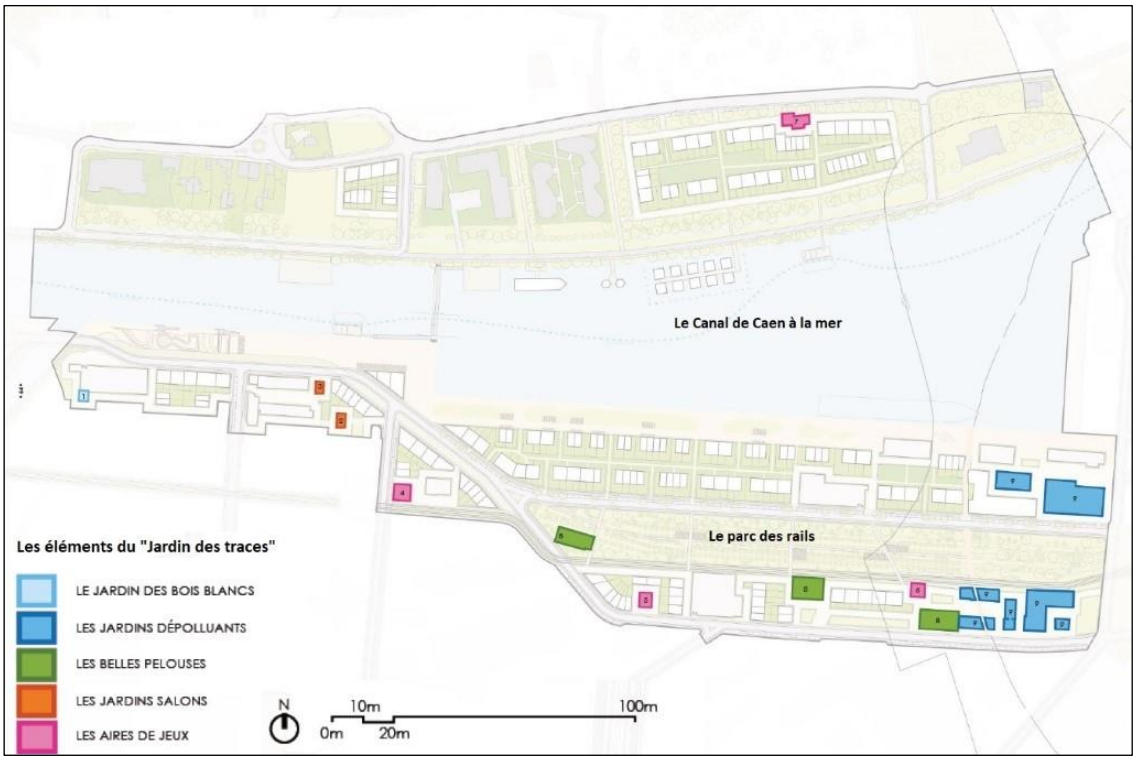
répond un temps aux impératifs d'agrandissement des voies navigables. Au début du XX^{ème} siècle, plusieurs armateurs fondent leur entreprise sur la Presqu'île de Caen dont la plus connue est sans doute la Société navale Caennaise fondée en 1903 par Gaston Lamy. Toutefois, dès les années 1920, la partie caennaise du canal n'est plus apte à recevoir les plus gros navires et l'activité portuaire se déplace vers la mer et les communes du nord de Caen (Mondeville, Hérouville-Saint-Clair et Blainville sur Orne). Seul, le port de plaisance, installé dans le bassin Saint-Pierre en 1986, témoigne encore au début des années 2000 d'une activité portuaire (Raoulx, 1996).

Lors du lancement du projet Presqu'île, à partir de 2010, les témoins du passé industrialo-portuaire de la Presqu'île sont donc peu nombreux, et les héritages de l'organisation sociale ouvrière et docker sont inexistants, les anciens ouvriers ayant quittés les alentours d'un espace dont l'usage strictement économique et non résidentielle, n'a pas entraîné de fixation des populations et des dynamiques mémorielles qui peuvent les accompagner (Raoulx, 1994). Pourtant, cette mise en récit identitaire du territoire est ici assumée comme une stratégie politique primordiale dans l'activation du territoire/projet Presqu'île (Girardin, à paraître). Cet enjeu est mis en avant dès l'appel à projet qui préfigure les orientations de la revalorisation urbaine puisque la première orientation majeure du cahier des charges prévoit de *« développer l'identité industrialo-portuaire et fluviale »* (SPLA Caen-Presqu'île, 2018, p. 14). Ce qui va devenir l'un des principaux éléments de langage stratégique du projet est aussi repris en introduction du plan guide adopté en 2013 : « *La presqu'île de Caen constitue un territoire géographique se déroulant de la ville centre jusqu'à la mer. Cette entité bordée de part et d'autre par l'Orne et le Canal n'est plus à justifier tant son évidence géographique, fonctionnelle, paysagère, historique lui confère une identité particulière »* (MVRDV, 2013. Livre I, p. 5). Cette stratégie identitaire apparaît encore plus fortement mobilisée dans les communications visant à promouvoir l'aménagement de la future ZAC du Nouveau Bassin puisque la restitution de l'identité du territoire est élevée au rang de « valeur » cardinale du développement urbain : « *Le cœur de la presqu'île est un secteur identitaire indéniable. Il possède le caractère post-industriel et portuaire caractéristique du territoire. C'est sur cette valeur forte que doit se développer le renouvellement urbain afin que puisse émerger un quartier en lien avec son histoire passée et ses enjeux futurs* » (MVRDV, 2013, livre 3, p. 38). Le récit industrialo-portuaire devient ainsi un élément de légitimation de la valeur du projet qu'il accompagne (Tiano, 2010) puisque les pouvoirs publics, au premier rang desquels la

municipalité de Caen, mettent en scène son inscription dans un temps long, censé garantir l'authenticité des aménagements programmés.

Au regard du faible poids contemporain des activités économiques et industrielles, et de l'absence de processus d'identification concret, ce récit identitaire prend la forme de valorisation d'objets, « *naturels englobants* » (Fourny, 2008, p. 108), et de traces matérielles du passé économique de l'espace concerné. La localisation géographique de l'espace de projet, entre l'Orne et le Canal, constitue un des premiers éléments de mise en valeur de l'espace dont l'intitulé du futur quartier « Caen Presqu'île » constitue un indice fort. La présence de l'eau est mise en avant dans les communications publiques (8,9 %) qui théorisent « un nouveau rapport à l'eau » (5 occurrences) que le projet devrait activer. Les éléments topographiques, comme le canal ou les bassins, dont « *l'expression portuaire [serait] à valoriser dans l'usage* » (MVRDV, 2013, Livre 3, p. 5), sont convoqués à de nombreuses reprises, notamment dans les articles de presse (19% des lieux cités) comme témoins de cette identité historique. La réappropriation de ces espaces maritimes et fluviaux est principalement envisagée à travers le développement d'activités récréatives liées à la voile et aux sports aquatiques comme le canoé. Les premiers aménagements de la pointe de la Pointe Presqu'île comportent au demeurant un club de canoé/kayak et le chenal Victor est utilisé pour des entraînements de Kayak-polo. La toponymie des opérations de planification et d'aménagement reprend ainsi cette stratégie : « *ZAC du Nouveau Bassin* », Salle de musique actuelle « *Le Cargö* », opération immobilière « *Cap 360* », etc. De même, la volonté de préserver les traces et de valoriser certains bâtiments témoignant du passé portuaire, affirmée par le slogan du plan guide, (« *des traces industrielles, un paysage pour les révéler* »), renforce cette stratégie et lui donne des traductions programmatiques plus claires. Le projet urbain prévoit en effet des opérations de maintien ou plutôt de ré usages des traces des anciennes emprises industrielles et portuaires, à travers la transposition des formes des anciens bâtiments dans celles des futurs îlots d'habitations et la construction d'une promenade urbaine, nommée « parc des rails », sur les anciennes infrastructures de fret. Enfin, la construction d'un « jardin des traces » a pour but de transformer certaines anciennes emprises en jardins ou espaces publics, qui auraient pour vocation d'affirmer le passé industrialo-portuaire de la Presqu'île et de fournir des usages de loisirs pour les futurs habitants.

Figure 53 : Le « jardin des traces », une « valorisation » cosmétique des héritages industriels



Sources : MVRDV, 2013, livre 3, pp. 64-65

Cependant, comme l'illustre la dimension très « cosmétique » du projet de « jardin des traces », les témoins industriels sont peu nombreux, concernent une surface limitée et sont peu incarnés localement. Les héritages industriels, pourtant élevés au rang de marqueurs identitaires, ne sont considérés que comme des éléments fonciers, des « traces », abordées uniquement comme des éléments d'activation d'un cadre de vie authentique et valorisé (Girardin, à paraître). Ce récit semble ainsi uniquement issu d'une stratégie de recherche d'éléments de singularisation de la Presqu'île et du projet urbain, comme en témoigne l'élévation (parfois jusqu'à l'absurde) au rang de marqueurs identitaires d'éléments topologiques anodins, à travers des phrases creuses qui peinent à dissimuler le peu de rapports au réel entretenus par ces éléments de langage : « *Les pavés, ça aussi c'est identitaire* » ou encore « *Il y a 14 traces. […] On se rappelle qu'il y avait un truc là et c'est sympa* » (Le directeur de MVRDV France présentant le plan guide lors d'une réunion publique en présence des élus locaux en Novembre 2017).

En définitive, la dimension identitaire, considérée comme un « *phénomène social de reconnaissance individuelle et collective [qui] se construit dans la durée* » (Di Méo, 2002, p. 175) apparaît fortement questionnable. En effet, la matérialisation urbaine de ce récit identitaire, qu'elle soit ancienne, récente ou future et produite par le processus de projet est très faible. Seuls les quais et les grues du nouveau bassin, aujourd'hui hors d'usage et le Pavillon reconverti en espace de communication autour des projets urbains constituent des traces concrètes de l'activité passée du site. Citons également la présence à l'extrémité est de la Presqu'île d'un cluster d'activités tourné autour des activités nautiques qui est sans doute l'élément le plus concret des usages maritimes et fluviaux contemporains. Sur le plan social, la seule trace des sociabilités ouvrières qui présidaient jadis le rythme du site est la présence du restaurant *Le Quai des Brumes*, ancienne cantine des travailleurs du port caennais. Ainsi, le récit identitaire n'est pas basé sur la mémoire d'un groupe social ou d'un rayonnement économique passé suffisamment important pour fonder une identité urbaine profonde. Celle-ci est bien un élément de marketing, activée de toute pièce, « *sans véritable ancrage local* » (Raoulx, 1994, p. 239) pour aider à l'activation et la réussite du projet urbain. En effet, le port de Caen est certes un port médiéval ancien, mais avancer que la ville de Caen aurait tourné le dos récemment à une identité maritime dans laquelle elle puiserait ces racines profondes relève plus d'un récit que d'une réalité sociale contemporaine palpable. Un ancien responsable du projet ne déclarait au demeurant pas autre chose lorsqu'il exposait en 2016 sa vision du projet. « *Le port de Caen est un port médiéval, mais qu'en reste-t-il vraiment ? La ville de Caen a tourné le dos à l'eau. […] On se heurte à un problème, on doit inventer quelque chose qui fasse rêver, on vend une image, on doit aller la créer alors qu'elle n'existe pas* » (entretien, 2016). En effet, contrairement aux autres villes de la région normande comme Le Havre, Cherbourg, où Rouen, dont l'image historique de villes portuaires ne sont plus à démontrer, la ville de Caen s'est toujours tournée vers une valorisation patrimoniale, qu'elle soit touristique, immobilière ou foncière (Fixot, 1981). L'économie fut commerciale et agricole plus qu'industrielle et portuaire et l'image urbaine contemporaine caennaise est en effet tournée vers la valorisation de son centre-ville ou vers les événements liés à la seconde guerre mondiale. De même Caen fut toujours considérée comme une ville bourgeoise au regard des communes frontalières de Mondeville, Colombelles, Giberville et Blainville-Orne qui abritaient le plateau de l'ancienne Société métallurgique de Normandie et qui est l'un des rares endroits de l'agglomération ou subsiste une mémoire et une identité ouvrière forte et affirmée (Girardin, 2014).

De ce fait, le récit identitaire industrialo-portuaire est uniquement porté par les pouvoirs publics et apparaît être un élément communicationnel, peu fondé objectivement, dans le but d'identifier et d'insérer le projet de construction d'un quartier entièrement nouveau dans un récit de « reconquête » légitimé par l'histoire. Le discours de valorisation d'éléments géographiques englobants généraux comme « l'eau » et « le port », ou localisés comme « le canal de Caen à La Mer », « le paysage naturel des berges de l'Orne » agit donc comme élément stratégique « *d'attestation de l'unité* » (Fourny, 2008, p. 108) et de la cohérence du territoire en mutation. Le projet urbain n'aurait plus pour objet de l'inventer, mais de le redécouvrir (Ibid.). De même, ces éléments traduisent une première étape du processus de renversement symbolique de l'image du déclin industriel évoqué dans les sous-chapitres précédents. Le premier objectif est ici d'inverser les stigmates symboliques du déclin, en y opposant des images idéalisées censées montrer un territoire porteur d'un imaginaire positif, autour d'un cadre de vie singulier, d'activités récréatives et d'opportunités économiques importantes liées à la localisation fluviale qui doivent favoriser *« un attachement et une appropriation facilitée des futurs habitants et usagers »* (SPLA Caen-Presqu'île, 2018, p. 31). Dans le processus de réinvestissement symbolique interne, ce récit identitaire créé de toute pièce doit servir de valeur d'appel censée favoriser la réussite du projet en fédérant les populations, les acteurs publics et privés autour de sa légitimité historique : *« C'est un territoire d'avenir qui est vecteur d'une image extrêmement positive puisque ça incarne un destin. Ça incarne le retour à l'identité maritime et fluviale d'une partie de l'agglomération caennaise, […]. Mais depuis que tout le monde se réalise ou transfère son imaginaire sur la presqu'île, on réalise qu'on est tous un peu des marins et que l'on a quelque chose à accomplir sur ce territoire »* (ancienne vice-présidente chargée de l'urbanisme de la communauté urbaine de Caen-La-Mer, lors d'une réunion publique en 2016). Plus que transmis ou réactivé, ce récit identitaire est en fait promu en même temps que le projet urbain. Il en est un élément légitimant et donc constitutif. Cette promotion se traduit par l'organisation, en parallèle de la concertation et de l'information sur les projets urbains en cours, d'événements culturels retraçant l'histoire du site en mettant l'accent sur les activités liées au port. Le Pavillon joue encore une fois un rôle primordial dans cette promotion. En plus du cahier de vacances que nous évoquions dans le sous-chapitre précédent, l'association est à l'initiative de plusieurs expositions destinées à informer les habitants de l'agglomération caennaise sur le passé de la Presqu'île et ses liens historiques avec le reste de la ville. À titre d'exemple, en novembre 2017, deux expositions sont ainsi organisées au Pavillon : « *100% port* » une exposition photo sur le port de Caen et « *Caen, mémoire perdue de l'eau* ». De même, en partenariat avec le Pavillon, la Société publique locale d'aménagement (SPLA) Caen

Presqu'île organise de nombreuses visites commentées de la Presqu'île à destination du grand public. Ces visites prennent la forme de promenade à pied ou à vélo au bord du canal, ou d'excursions en bateau autour de la Presqu'île.

Plagwitz, la revalorisation symbolique par la culture alternative : un récit identitaire incarné

Le quartier de Plagwitz est un exemple bien différent du réinvestissement des héritages industriels par un récit identitaire exogène. Si, comme c'est le cas à Caen, à la suite de la disparition complète de l'activité industrielle en 1990, le quartier accumule de nombreux stigmates (chômage, paupérisation, insalubrité, etc.), la mixité fonctionnelle qui le structure depuis son industrialisation lui permet de demeurer approprié et habité malgré son déclin. De même, la stratégie *Neue Gründerzeit* adoptée à partir du début des années 2000 par les pouvoirs municipaux lipsiens entraîne une désintensifaction de la production d'aménagement neufs durant l'ensemble de la décennie 2000 et la facilitation de l'appropriation des espaces vacants par des initiatives locales censées servir d'usages intermédiaires en attendant la reprise du marché immobilier (Bernt, 2009). À Plagwitz, cette conjoncture se traduit donc par la multiplication d'espaces bâtis disponibles et facilement appropriables et entraîne, dès la fin des années 1990, l'arrivée de groupes de jeunes artistes et militants qui réinvestissent le quartier et lui donnent une identité alternative et culturelle fortement affirmée qui, comme nous l'avons vu est très massivement intégré dans les récits de la transformation du quartier opérés par la presse locale lipsienne.

Dans un premier temps, ces groupes squattent certains des nombreux immeubles vides et installent leurs ateliers, salles de concerts, etc. dans des anciennes usines abandonnées. À travers des dispositifs comme les *Wächterhause* ou les *Gestattungsvertarg*, mais aussi grâce à une forte permissivité des propriétaires privés ou à la vacance liée aux difficultés de la restitution des propriétés suite à la stratégie de réunification, les occupations sont rapidement légalisées car elles permettent de prévenir la dégradation des immeubles à un moment où les perspectives de rentabilité immobilière sont nulles et où les marges de manœuvre (financières et juridiques) et les atouts à disposition des pouvoir publics pour la revalorisation du quartier sont très minces. La présence de cette atmosphère propice à la création artistique et à l'expérimentation sociale jusqu'au milieu des années 2000 entraîne la prolifération de structures

culturelles autogérées, squattées ou louées presque gratuitement ainsi que l'utilisation des friches comme jardin collectifs, salles de concert éphémères, etc. Inspiré par la Soziokultur, caractéristique des milieux culturels engagés allemands depuis le milieu des années 80, ces groupes affirment la possibilité d'une création artistique qui soit en dehors des logiques dominantes, ancrée dans la société et la volonté de mettre en place un mode de vie alternatif, basé sur des pratiques horizontales et non marchandes conformes à une idéologie pacifiste, antifasciste et autogestionnaire affirmée. En effet, la dimension alternative, sur les plans politiques et artistiques est largement affirmée par ces groupes. Sur le plan politique, plusieurs de ces artistes considèrent le quartier comme un espace d'expérimentation sociale, à la marge, voire en dehors des logiques d'organisation verticales et marchandes inhérente au couple État bourgeois/capitalisme de marché, une sorte « d'espace de liberté » (entretien, artiste Westwerk 1, Février 2017). L'horizontalité et le caractère informel des structures organisationnelles deviennent la norme de l'organisation de nombreuses structures culturelles associatives qui organisent, concerts, débats et fêtes dans les anciennes friches industrielles. La lutte contre les groupes d'extrême droite joue aussi un rôle fondamental dans la structuration des pratiques des groupes alternatifs lipsiens dans un contexte régional de montée du sentiment identitaire et de radicalisation, autour de PEGIDA. Ces revendications prennent forme dans l'espace public à travers de nombreuses « *Antifa area* » marquées symboliquement autour de plusieurs places et bâtiments du quartier. Sur le plan artistique, le mouvement affirme la volonté d'une création collective, qui ne suit pas l'évolution contemporaine de l'art, en affirmant un parti pris social fort, figuratif qui rompt avec le développement international de l'art abstrait et conceptuel des années 1990/2000.

Bien que portée par des populations minoritaires, le récit de la reconquête créative de Plagwitz est très marqué spatialement et socialement. Sur le plan matériel, de nombreux bâtiments témoignent aujourd'hui d'une forte inscription des activités culturelles au sein du quartier. En 2017, nous avons répertoriés, par une méthode d'arpentage, 62 structures. La plupart d'entre elles (41) sont des structures mixtes de production et d'exposition d'art (plastique, musical). Elles sont souvent regroupées dans l'espace et parfois juridiquement dans des structures associatives ou privées plus vastes (la *Baumwollspinnerei*, la *Westwerk*, etc.). Citons également la présence de 11 lieux de concerts (souvent également des bars). Le quartier a donc un maillage très important d'infrastructures culturelles de différentes sortes. Leur caractère parfois informel et souvent éphémère ne permet pas de les quantifier précisément. En

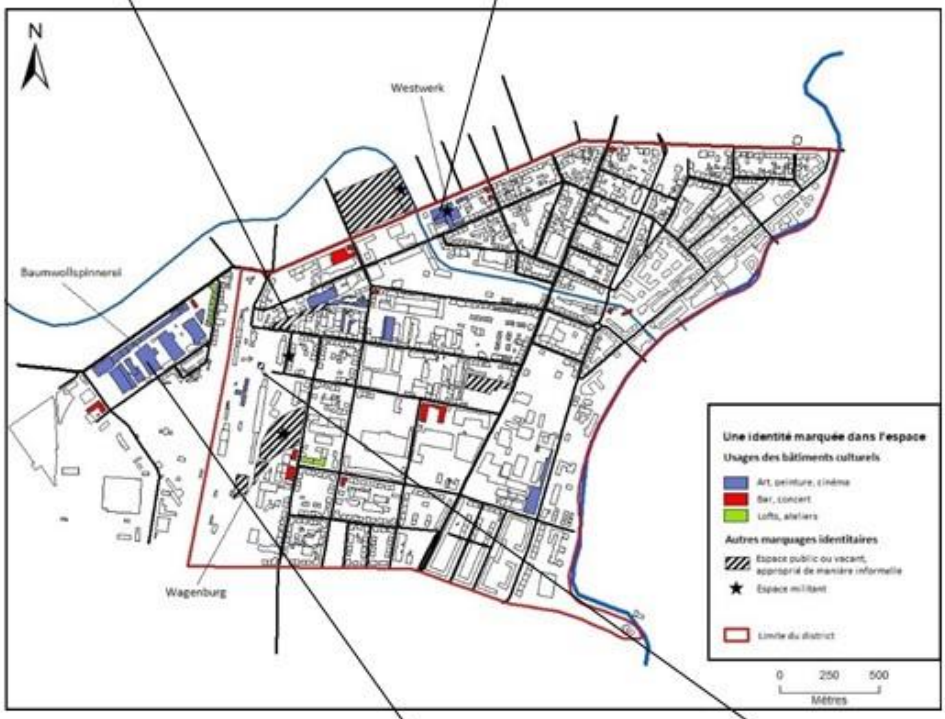
plus des bâtiments à usages créatifs, ce récit se met en scène par la forte concentration de graffitis et d'œuvres picturales dont les bâtiments du quartier, à vocation culturel ou non, et les espaces publics sont le support. En effet, dans l'ouest du quartier, rares sont les façades qui ne font pas l'objet d'une impressionnante quantité de graffitis, ou de peintures murales. Tantôt à vocation purement artistique, tantôt revendicative, ces inscriptions sont un marqueur important, aux sources d'une ambiance urbaine particulière. Notons une concentration générale des principaux marqueurs de ce récit (grandes structures culturelles, bars et salles de concert, plus grande concentration de graffitis et espaces d'appropriation et d'expérimentation sociale des groupes « alternatifs ») à l'ouest du quartier, autour de l'ancienne zone industrielle. Les marqueurs de l'identité alternative se propagent de moins en moins de l'autre côté de la Zschoscherchestrasse, dans les espaces résidentiels déjà gentrifiés autour de l'Elster Blanche.

Enfin, des groupes alternatifs et créatifs marquent leur présence en s'appropriant un certain nombre d'espaces vacants du quartier de manière éphémère, voire permanente. Plus qu'autour d'éléments naturels, le récit identitaire se structure alors autour de lieux, au sens d'élément locaux appropriés qui ont une fonction symbolique pour les groupes qui s'y réfère et dont les nombreuses interactions sont aux fondements du récit identitaire des groupes créatifs et alternatifs. Les « *Plagpunks* » sont un groupe d'une cinquantaine de personnes qui étaient installé depuis 10 ans sur le *Jahrthausenfeld*, une immense friche industrielle au nord du quartier. Ils vivaient dans des caravanes, fortement visibles au sein du quartier. Il est intéressant de voir que ce groupe affirmait, jusque dans son nom : « *Plagpunks* », une identité de quartier, une appropriation de l'espace, qu'ils ne squattaient que depuis une dizaine d'années. Ce groupe était connu pour s'investir très fortement dans les événements festifs du quartier et étaient proche de certains artistes résidents à la *Westwerk* voisine. Il est intéressant de noter que dans son occupation même de l'espace, ce groupe se pose, à l'instar de nombreux artistes du quartier, comme le défenseur d'une identité localisée basée sur les occupations temporaires de friches et les modes de vie « alternatifs ». Ce groupe a cependant été expulsé en 2016 par la ville. La majorité des caravanes se sont installées dans le *Wagenburgen* (Village des caravanes), plus à l'ouest, au cœur des friches industrielles et ferroviaires. Le *Wagenburgen* est aussi ancien mais perdure et semble plus consolidé. Il réunit aujourd'hui près de 120 personnes qui, comme les « *Plagpunks* » vivent dans des caravanes selon un système communautaire horizontal. Toutefois, il est beaucoup moins visible au sein de l'espace urbain, car en retrait des rues principales. Il est de plus situé sur un terrain privé. Cette occupation n'est pas non plus légale

mais est beaucoup mieux tolérée par les pouvoirs publics, le Maire Burkhard Jung ayant pris publiquement position en 2013 pour son maintien, même s'il a déclaré craindre une propagation de ce type d'initiative alternative d'occupations illégales de terrains même en friche. Cette tolérance semble par ailleurs être le fruit de compromis avec les élus municipaux *Die Linke*, qui se mobilisent fortement pour le maintien de ce type d'initiative, qu'ils présentent comme « *caractéristiques des quartiers de l'ouest de Leipzig* » (Juliane Nagel, conseillère municipale Die Linke, entretien, 2017).

Figure 54 : Les marquages de l'identité créative de Plagwitz

De gauche à droite : un bâtiment marqué par des graffitis à vocation artistique et antifasciste ; la *Westwerk*, ancienne robinetterie réappropriée par des collectifs artistiques et militants. Photographies : Antonin Girardin, 2016.



Source de la carte : Antonin Girardin, à paraitre.

De Gauche à droite : la *Baumwollspinnerei* et son slogan qui illustre à lui seul, le récit de la transformation de Plagwitz par la culture ; à droite une espace public récent réapproprié par des marquages politiques. Photographies Antonin Girardin, 2016 et 2017.

Photographie 19 : Certaines friches industrielles sont appropriées par des groupes contestataires

Une partie du *Jahrthausenfeld* occupée par le groupe « *Plagpunks* » en 2015. À l'entrée, un écriteau annonce « *Ceci n'est pas un chemin public, mais un espace provisoire pour un village de caravanes. La voie est libre pour les sympatisant.e.s. Cela ne s'applique pas au bureau municipal de l'aménagement* ». Photographie : Antonin Girardin, 2015.

La *Baumwollspinnerei* et la *Westwerk* apparaissent être des lieux plus exemplaires de la diffusion du récit identitaire de Plagwitz et de la légitimation du rôle des populations créatives dans la revalorisation urbaine du quartier. Ces deux anciennes usines reconverties en espaces dédiés à la culture et à la création sont beaucoup plus souvent citées dans la presse locale et dans les documents institutionnels que le *Wagenburgen*. La *Baumwollspinnerei* est une ancienne filature de coton de près de 10 hectares fondée à la fin du XIXe siècle à l'ouest du quartier, qui a fermé ses portes en 1993. Ce lieu en mauvais état est alors approprié par des jeunes artistes, artisans et collectifs culturels (théâtre, danse, etc.). Il devient rapidement un lieu important de la scène « *off* » lipsienne. Aujourd'hui, il y a plus de 120 ateliers d'artistes à la *Baumwollspinnerei*, plusieurs dizaines de petites entreprises et 11 galeries, dont plusieurs ont un rayonnement culturel international. Ce lieu, au slogan évocateur de « *From cotton to culture* », est désormais « *un élément principal de la communication autour de l'identité des quartiers ouest de Leipzig* » (entretien, responsable de la communication de la structure, 2017) et son développement a depuis été largement subventionné par l'Union Européenne (Stadt Leipzig, 2010).

Il en va autrement de la *Westwerk*, une ancienne robinetterie également fondée à la fin du XIXe siècle. Fermée en 1992, l'usine est réappropriée en 2007 et regroupe désormais une

trentaine d'artistes, plusieurs collectifs « citoyens », « d'hacktivistes », militants de la liberté numérique ainsi qu'un marché bio de proximité. Proche du centre du quartier, la *Westwerk* se veut ouverte et fortement politisée. Elle est structurée autour d'une assemblée générale des locataires, organisée sur des bases horizontales (« 1 homme/1 femme = 1 voix ») qui est chargée de statuer sur les affaires courantes. Jusqu'au 1er janvier 2017, cette assemblée gérait l'ensemble des baux et des relations avec le propriétaire du bâtiment. Ce mode de fonctionnement conférait aux locataires un contrôle des usages de cet espace que certains considèrent comme *« un lieu de débat, d'art, de politique, une manière collaborative d'exprimer un critique explicite du système capitaliste* » (artiste *Westwerk* 1, février 2017).

Plagwitz fait donc l'objet de fortes dynamiques d'appropriation par différents groupes créatifs et alternatifs qui sont aux sources d'un récit identitaire incarné et singulier. Cette appropriation se traduit par un intense marquage de l'espace qui agit ici comme le support d'une affirmation communautaire. L'utilisation de ces marquages (graffitis, œuvre d'art, affichage politiques…) et ces événements, ainsi qu'une certaine cohérence des modes de vie et des pratiques résidentielles, transforment l'identité d'un groupe en identité de quartier. Les références au quartier de Plagwitz sont, en effet, systématiquement convoquées dans les revendications et les slogans des groupes culturels et alternatifs. Ainsi, ce double mouvement de mise en récit et de mise en scène du quartier (Goudin-Steinmann, 2017) agit comme une revendication territoriale par la production d'un imaginaire identitaire fort et affirme une singularité vis-à-vis du reste de la ville. Les lieux comme la *Baumwollspinnerei*, la *Westwerk,* et le *Wagenburgen*, apparaissent comme des espaces où se cristallisent ces revendications. Le récit de ces appropriations est souvent présenté autour de métaphores militaires comme la figure des « pionniers », de « la conquête », du détournement et de l'extraction du lieu de sa dynamique originelle (Ibid.), voire même du contexte capitaliste dans son ensemble, bref d'une image territoriale collective, d'un ensemble de symboles, de permanences, de valeurs (Monnet, 1998). Mais à l'image du quartier qu'ils contribuent à structurer, ces lieux sont également porteurs de signes de distinctions envers l'extérieur, ils signifient, dans l'esprit de ceux qui les animent et les pratiquent, une affirmation de leurs différences avec le monde extérieur, différenciation politique, culturelle mais aussi, comme nous le verrons, sociale. De même, comme nous le verrons dans le prochain chapitre, ces lieux sont souvent à l'origine de fixation de conflits entre différentes logiques, et en ce sens, ils vont bien au-delà de simples marquages de l'espace mais revêtent des enjeux symboliques voire économiques importants qui seront à la

base du réinvestissement du récit culturel et créatif par les acteurs économiques et politiques. Ce récit est en effet constamment mis en lien par les pouvoirs publics lipsiens avec celui de la réussite des dispositifs de gestion de la décroissance urbaine que nous évoquions au début de ce chapitre. Cette association s'insère ainsi dans un récit plus global de la municipalité qui orchestre sa renaissance sur la scène urbaine européenne en mettant en avant l'identité d'une ville qui aurait à la fois su préserver et réutiliser ses héritages historiques, *Gründerzeit* et industriels, alors que ces derniers étaient présentés comme un handicap durant la décennie 1990, tout en assumant les changements et innovations culturelles et démocratiques (Mace et Volgmann, 2018). Ce « courage » serait une caractéristique historique constante d'une ville dans laquelle s'est déclenchée la révolution pacifique et qui aurait été à la pointe des mouvements de contestations politiques et des innovations culturelles et politiques depuis le XVI^{ème} siècle (Ibid.).

Le patrimoine baroque comme moyen de délégitimer l'histoire industrielle à Friedrichstadt

À Friedrichstadt, la convocation d'éléments identitaires comme outils de valorisation urbaine apparaît beaucoup plus restreinte. Toutefois, on distingue une stratégie de reconstruction sélective de l'histoire du quartier autour de ses origines baroques. Cette valorisation du patrimoine ancien participe d'une opération de mise à distance, voire de délégitimation du passé industriel de Friedrichstadt que nous avons déjà souligné. Cette opération de stigmatisation apparaît fortement dans les deux corpus de discours, que cela soit dans ceux des pouvoirs publics – qui associent les industries à la situation de déclin, à la pollution et à l'ensemble des déficits fonctionnels du quartier et les traces de cette présence comme une « *aliénation de la structure du quartier* [qui devrait] *être guérie* » (Landhaupstadt Dresden, 2004, p. 18) - ou dans le récit de la presse locale qui associe majoritairement les usages industriels d'abord à la pollution puis à des ressources foncières devant servir à la production de logement. Ce caractère post-industriel n'est associé qu'à deux reprises, à des ressources symboliques, dans le cadre d'un même projet de reconversion du local électrique de la vielle brasserie en logements coopératifs par l'association *Friedrichquartier*. Dans les discours des promoteurs de la transformation de Friedrichstadt, les anciennes usines sont ainsi systématiquement associées à des friches qui devraient « *être éliminés par démolition / nettoyage / reconstruction* » (Ibid., pp. 19-20). Plus que des simples stigmates, préjudiciables à

l'érection d'un cadre de vie de qualité, ces friches sont considérées comme une acceptation d'une image de la décroissance urbaine qui va à l'encontre de la stratégie très pro-marché, développée par la municipalité dès le début des années 1990. Cette crainte de se voir accoler l'identité de ville en décroissance est très présente dans le texte de promulgation du *Sanierunggsgebiete*, pourtant écrit au milieu des années 2000, moment où les stratégies ayant recours à des dispositifs spécifiques à ces contextes (usages temporaires, réutilisations extensives des anciens bâtiments industriels, etc.) à l'image de la stratégie *Neue Gründerzeit* de Leipzig, se généralisent en Allemagne. Si les usages temporaires des friches ne sont pas exclus par les aménageurs dresdois, ces derniers énoncent une critique presque explicit des concepts en vogue chez sa voisine saxonne et revendiqués dès le début des années 2000 par certaines associations locales. « *Certains ont déjà accepté le sommeil de la Belle au bois dormant et considèrent la préservation des traces comme un objectif principal et ne pensent que dans des catégories d'usage temporaire* » (Ibid., p. 12) avant de poursuivre, « *si la zone ne représentait pas une potentialité d'extension vitale pour le centre-ville, on pourrait laisser cette piste ouverte* » (Ibid.). Ces considérations entraînent la destruction progressive de l'ensemble des anciennes usines du quartier à partir du milieu des années 2000. Ainsi, contrairement à Plagwitz, cette situation n'a pas permis le développement d'activités culturelles spontanées ou de réinvestissement fonctionnel ou symbolique des héritages industriels et l'identité d'ancien quartier industriel est progressivement gommée des discours des acteurs du renouvellement urbain du quartier.

Bien que de manière bien moins incarnée qu'à Plagwitz et faisant l'objet d'une intensité discursive beaucoup plus faible que pour la Presqu'île de Caen, la revalorisation résidentielle du district de Friedrichstadt se construit toutefois en partie sur la mise en avant du caractère identitaire de certains éléments bâtis historiques anciens qui correspondent plus à l'image que tentent de construire les pouvoirs publics dresdois. En effet, l'industrialisation des XIX^{ème} et XX^{ème} siècle est présentée comme ayant dégradé la structure urbaine historique d'un quartier résidentielle baroque principalement constitué au XVII^{ème} siècle dans le centre historique, autour de l'actuel hôpital. Ce quartier était principalement aménagé autour de villas et palais baroques occupés par l'aristocratie saxonne ainsi que de maisons de villes destinées aux riches artisans et commerçants en lien avec la couronne de Saxe (Landhaupstadt Dresden, 2016). Les héritages bâtis de cette période sont présentés à plusieurs reprises comme « *un patrimoine baroque remarquable* » dans le corpus institutionnels (4) et dans celui de la presse locale (2)

qui représenterait des *« zones créatrices d'identité* » (Landehaupstadt Dresden, 2004, p. 27) négligées au profit de l'industrialisation durant la période de la République Démocratique d'Allemagne (Landhaupstadt Dresden, 2009). Les projets de renouvellement urbain devraient alors les « *réactiver et rendre tangibles et utilisables par les résidents* » (Landehaupstadt Dresden, 2004, p. 27). Ces affirmations patrimoniales concernent principalement les bâtiments anciens de l'hôpital et les villas baroques situées dans un périmètre restreint entre la Friedrichstrasse et la Wachsbleichstrasse. Ces monuments, au premier rang desquels la Fontaine Neptune surnommée « le joyau », ont été rénovés graduellement dès le début des années 1990. La présence de ce patrimoine ancien, présenté comme « *une précieuse substance commémorative baroque et Gründerzeit* » (Landhaupstadt Dresden, 2009, p. 1) sert ici de socle de valorisation opposé aux activités industrielles, présentée comme de taille moyennes et n'ayant jamais représenté une identité économique significative pour le quartier. Au contraire, dès le début des années 1990, l'hôpital baroque fait l'objet d'une stratégie de revalorisation qui concentre d'importants moyens du Land puis de l'État fédéral via *Stadtumbau Ost* afin de le consolider comme un « *ensemble urbanistique dominant et facteur de l'attractivité économique* » (Ibid.). Toutefois, ce caractère baroque apparaît principalement abordé comme un élément de singularisation et d'augmentation de la qualité du cadre de vie plus que comme la traduction d'une identité de quartier fondée historiquement. À ce titre, le récit de l'histoire baroque du quartier n'apparaît pas comme un élément majeur dans la stratégie de communication des promoteurs du renouvellement de Friedrichstadt, comme en témoigne la faible proportion de ces représentations dans les corpus de documents publics (10,7% des représentations) et d'articles de presse (6,8%) - le plus souvent pour pointer ponctuellement un caractère patrimonial signe d'un environnement urbain agréable - et des lieux qui le caractérise (seulement 6% des lieux cités dans le corpus de presse).

Photographie 20 : L'ancienne entrée de l'hôpital de Friedrichstadt, patrimoine baroque rénové dès le milieu des années 1990

Photographie : Antonin Girardin, 2017.

Saint-Nicolas : la modernité contre l'identité ouvrière ?

Au Havre, les références, par les promoteurs des projets de revalorisation urbaine, au passé industriel et portuaire du quartier Saint-Nicolas apparaissent jouer un rôle stratégique à mi-chemin entre les éléments de valorisation ponctuelles et instrumentales comme à Friedrichstadt et un processus d'indentification historique du quartier par la construction de marqueurs d'une identité industrialo-portuaire ancienne. Contrairement à Caen, la mémoire sociale des activités portuaires persiste dans le quartier et est dominante dans le corpus de presse locale : 42,1% des articles décrivant une identité fortement ancrée localement en représentant ce quartier comme « le quartier des dockers » (8 occurrences) ou « un témoin ouvrier » (6 occurrences), etc. Le caractère identitaire des usages industrialo-portuaires historiques est par ailleurs en partie relayé dans le corpus de documents institutionnels (11,7% des représentations), mais autour de verbatims plus vagues – comme « identité maritime et portuaire » (4) ou « patrimoine remarquable » (3) - et souvent appliqués à l'espace conçu, plus qu'aux pratiques et appropriations qui en découlent décrivant ainsi une identité plus visuelle et urbanistique que sociale. Le caractère principalement architectural de la mise en scène du passé

portuaire du quartier d'ailleurs comme un des éléments les plus marquant de la stratégie de revalorisation du quartier Saint-Nicolas et des représentations et valeurs qui l'accompagne. Les principaux marqueurs de ce passé sont en effet des opérations de reconversion d'ancien bâtiments portuaires, minoritaires mais iconiques, comme la transformation des docks Vauban et Dombasle, dont l'image est survalorisée dans les corpus de presse et les documents institutionnels comparativement aux aménagements neufs, pourtant plus nombreux. Le caractère instrumental de l'ancien environnement portuaire, vecteur d'un cadre de vie agréable et singulier, dans la lignée des opérations de transformation, dans le monde entier, de nombreux espaces portuaires urbains en quartier résidentiels (Chaline 1994, Chevalier, 2004), se traduit ainsi dans les discours publics par une valorisation de la présence de l'eau et des bassins, effectuée là encore uniquement sur un caractère esthétique qui ne met pas en avant l'histoire et les activités autour desquels ils furent creusés. Enfin le caractère architectural industrialo-portuaire est également mis en avant *via* certains nouveaux aménagements « *à travers, par exemple, l'utilisation d'un mobilier urbain métallique, de quais pavés ou d'une végétation interstitielle évoquant la friche* » (Grimaud, 2015, p. 27). L'exemple le plus illustratif de cette mise en scène est l'aménagement du quai de Saône, marqué par le jardin fluvial et l'ouverture d'une vue sur la chaussée Pondichéry, le canal de Tancarville et les activités portuaires situées de l'autre côté du canal ainsi que sur la cloche des Dockers – bâtiment ancien, symbole d'une pratique sociale structurante de l'identité du quartier, sonnant plusieurs fois par jour l'embauche des dockers entre 1911 et 1962 – et sur les docks Dombasle.

Photographie 21 : Le patrimoine portuaire comme instrument de la mise en scène des transformations du quartier Saint-Nicolas

Cette vue du quai de Saône, effectuée depuis l'entrée de la chaussée Pondichéry, illustre les différents jeux architecturaux pour mettre en scène les anciens espaces portuaires comme aménités environnementales. Au premier plan, le bassin portuaire abandonné (endiguement au premier plan) conserve une certaine « authenticité » grâce à la conservation des quais en pierre d'origine. Au second plan, la promenade du jardin fluvial conserve la structure aérée des anciens espaces de déchargement portuaire, tout en permettant un verdissement de l'environnement urbain. Enfin, à l'arrière-plan, les docks Dombasle, reconvertie en espace de bureaux. Photographie : Antonin Girardin, 2016.

Largement réduit à un atout architectural, l'identité industrialo-portuaire du quartier Saint-Nicolas semble ainsi mise à distance des processus de revalorisation contemporains. Certains interprètent cette mise à distance comme la résultante de l'affaiblissement du rôle du port dans l'économie et l'emploi local, alors qu'il n'y aucun renouveau de l'activité portuaire dans le quartier et qu'une majeure partie des actifs des métiers portuaires n'habitent plus au sein de l'agglomération havraise (Grimaud, 2015) alors qu'ils étaient concentrés dans les quartiers sud du Havre tout au long du XX^{ème} siècle. Il en résulterait un relatif manque d'incarnation sociale de l'histoire industrielle et portuaire comme c'est le cas sur la Presqu'île.

Toutefois, la survalorisation de l'histoire industrielle et portuaire dans le corpus de presse, ainsi que les controverses dont sa mise à distance fait l'objet suggèrent que celle-ci résulte d'une stratégie volontaire d'atténuation de la dimension sociale de l'histoire portuaire par les la municipalité, alors que celle-ci reste incarnée localement par certains anciens habitants et collectifs de retraité des usines. Ainsi, 13 des 47 articles de presse concernant les transformations urbaines de Saint-Nicolas, parus entre 2006 et 2018, abordent comme sujet principal la mémoire et l'identité ouvrière et portuaire du quartier. La dilution de cette identité apparaît même dans ce corpus comme un élément du récit de reconquête. Sans prendre directement position, cinq articles mettent en scène une opposition du nouveau et de l'ancien, concepts naturalisés pour devenir modernité contre temps révolu. Le réaménagement urbain et les nouvelles populations sont présentés comme les indices de la création d'un quartier « moderne » qui viendrait progressivement faire perdre l'identité historique, populaire et portuaire. Cette opposition est illustrée par la volonté de la municipalité de changer le nom du quartier de quartier de l'Eure en Saint-Nicolas[67]. Pour certains anciens habitants, ce changement fait polémique car il est vécu comme une négation de l'histoire ouvrière et portuaire du quartier. L'Eure et Saint-Nicolas cristallisent ainsi des représentations différentes, parfois opposées, que cela soit pour les promoteurs du projet ou pour certains anciens habitants, les unes étant presque un négatif des autres. D'un côté, l'Eure serait ce quartier populaire vieillissant marqué matériellement et culturellement par les friches et la disparition de l'activité portuaire. Certains habitants de longue date le considèrent comme porteur d'un récit de solidarités ouvrières, de rapport de fierté avec la culture docker, etc. D'autres, anciens et nouveaux habitants y voient au contraire la marque d'un quartier pauvre, dégradé et dangereux, un stigmate d'un autre temps qu'il faudrait corriger. Au contraire, Saint-Nicolas apparaît comme un quartier moderne et pacifié, progressivement approprié par des « nouveaux », dont l'identité est déconnectée du passé ouvrier et portuaire et qui considèrent les bassins portuaires comme un élément positif du cadre de vie. D'un autre côté, ces transformations, si elles sont parfois décriées, sont présentées par la majorité des anciens habitants interrogés dans la presse comme porteur d'améliorations de la qualité de la vie et de changements sociologiques bienvenus. Toutefois, pour certains groupes d'anciens ouvriers et dockers, les processus de transformations ne prennent pas suffisamment en compte la conservation des marqueurs identitaires du quartier de l'Eure. La controverse autour de la destruction de la halle des chantiers Caillard puis de son remplacement par un supermarché et des immeubles de bureau en 2012 illustre cette opposition de logiques.

[67] Saint-Nicolas est aujourd'hui le nom officiel du quartier. Ce nom est repris de l'ancienne dénomination paroissiale depuis le moyen-âge (Paris-Normandie, 13/12/2009).

D'un côté, la majorité municipale considérait le bâtiment de cette ancienne usine en friche comme une « verrue » (Le Havre Presse, 23/09/2010) qui nuisait à la qualité du quartier et avait vendu le terrain pour la production d'un programme de logements, de bureaux et d'un supermarché. De l'autre, un collectif d'anciens salariés, soutenus par l'Institut d'Histoire Sociale de Seine-Maritime[68] et un descendant de la famille Caillard ainsi que les groupes d'oppositions au conseil municipal, considéraient à contrario la halle comme « *un édifice emblématique de l'histoire sociale du quartier* » (Ibid.) qu'il faudrait préserver pour « *garder une trace de la mémoire de l'activité métallurgique au Havre* » (Le Havre Presse, 24/06/2011). Ces derniers proposent à cet effet de reconvertir ce bâtiment en musée de l'histoire industrielle havraise. Le bâtiment sera finalement démoli en 2012. La Mairie invoque alors les coûts de préservation trop importants et le danger représenté par l'état du bâtiment comme principaux arguments pour justifier cette destruction. Cette controverse autour de la destruction d'un bâtiment industriel affirmé et incarné localement comme un symbole de l'identité industrielle de Saint-Nicolas par des habitants du quartier, anciens ouvriers et cadres, relayés par les groupes d'opposition au conseil municipal, montre le caractère sélectif de la valorisation architecturale du patrimoine ancien dans le processus de revalorisation havrais. D'un côté, ces héritages sont mis en avant comme des atouts identitaires pour justifier certains projets à but lucratif comme la reconversion des docks Vauban et Dombasle ou dans des discours de présentation du quartier vers l'extérieur. De l'autre, la valorisation des espaces identitaires et de l'histoire sociale industrialo-portuaire, réellement incarnée localement par certains habitants de longues dates qui agissent comme des groupes de pression patrimoniaux reste très faible malgré l'organisation par la ville d'expositions et de visites destinées à faire connaître l'histoire du quartier aux nouveaux habitants. Cela témoigne dans ce cas aussi d'un rapport instrumental aux récits identitaires de la part des promoteurs du projet qui privilégient des représentations tournées autour de la réussite économique et de la modernité dont Saint-Nicolas serait le nom mais qui doit composer localement avec des revendications patrimoniales importantes de la part d'anciens habitants du quartier de l'Eure. Cela explique sans doute le soutien offert par la Mairie à certaines initiatives ponctuelles de mise en mémoire du passé ouvrier, comme en témoigne l'inauguration en 2012 par le maire Edouard Phillipe, d'un monument à la mémoire des dockers morts de l'amiante, installé sur le jardin fluvial à l'initiative de la CGT des dockers du port du Havre. Enfin, ces populations ne critiquent pas directement les logiques profondes du

[68] L'Institut d'Histoire Sociale de Seine-Maritime est un institut de promotion de la mémoire ouvrière émanant de la CGT.

développement urbain contemporain mais la logique de table rase qui conduit les développeurs à prioriser une identité fonctionnelle sur les marqueurs historiques de l'identité

Photographie 22 : Un mémorial aux dockers morts de l'amiante est installé sur le jardin fluvial en 2012

Photographie : Antonin Girardin, 2016.

Objectif : mettre les récits identitaires au service de la valeur symbolique

Les convocations de rapports identitaires comme moyen de justifier et d'illustrer un récit de revalorisation symbolique des anciens quartiers industriels apparaissent donc, à première vue, très éloignées les unes des autres et traduire un large spectre dans le rapport des promoteurs des projets urbains à l'identité sociale et historique. Dans deux de ces cas (Presqu'île et Friedrichstadt), l'utilisation du terme identité paraît abusive car le récit n'est pas incarné localement et ne se base pas sur des éléments qui marquent une identification à l'espace, sur le temps long, de la part de tout ou partie des habitants. Dans le cas caennais, les discours des pouvoirs publics tentent de faire émerger de toute pièce un caractère identitaire basé sur la valorisation des usages maritimes et portuaires. Ce récit se fonde sur la mise en avant

d'éléments topologiques comme le canal ou les bassins en l'absence de réel patrimoine bâti témoignant de ces activités. Ainsi, la déconstruction de ce qui apparaît uniquement comme des éléments de langage, contribue à montrer que la Presqu'île de Caen est un espace encore largement *conçu* plus que *vécu* (Lefebvre, 2000). Le récit identitaire industrialo-portuaire n'y est pas fondé sur une dynamique sociale puissante et y est inséparable du processus de projet urbain dont il est un élément stratégique. Le cas dresdois se caractérise au contraire par une convocation relativement restreinte de ces éléments narratifs, réduits à une mise en valeur du patrimoine bâti baroque présenté comme vecteur d'une identité architecturale et visuelle plus que comme une identité historique et sociale qu'il s'agirait de perpétuer. Les discours des promoteurs du réaménagement de Friedrichstadt, largement relayés dans la presse locale, identifient, au contraire, le quartier à ses dynamiques contemporaines et à la place que les projets urbains cherchent à lui faire adopter dans les rapports de production et de reproduction de la valeur symbolique, celui d'un quartier résidentiel désirable au cadre de vie valorisé.

Le cas havrais apparaît d'abord relativement proche de celui de Friedrichstadt dans la mesure où le patrimoine bâti ou topologique (bassins, présences de l'eau) n'est convoqué par les promoteurs du réaménagement que comme l'incarnation d'une identité architecturale et visuelle industrialo-portuaire qui doit agir comme élément de communication dans une stratégie de production d'une « locomotive métropolitaine », interface entre les fonctions urbaines et portuaires, c'est-à-dire un espace vecteur de modernité. Ainsi, dans un cas comme dans l'autre, les éléments identitaires industriels ou anciens sont explicitement conçus comme des éléments à dépasser ou à intégrer dans les changements d'usages dans la mesure où ils s'intègrent aux impératifs stratégiques locaux. Toutefois, contrairement au deux premiers cas, l'identité industrialo-portuaire et les marqueurs sociaux (ouvriers, dockers, populaires) qui en découlent sont incarnés localement par des anciens habitants et des institutions syndicales héritées du système de production antérieur. Cela marque la persistance d'un récit identitaire en dehors des stratégies instrumentales de valorisation architecturale sélective. Ce conflit marque une opposition de logique entre les promoteurs des processus de « modernisation » du quartier Saint-Nicolas et les partisans d'un maintien de l'identité historique du quartier de l'Eure. Ces seconds apparaissent toutefois dominés localement et peinent à inscrire ces marquages dans l'agenda de transformations de l'espace.

Au contraire, dans le cas lipsien, le récit culturel semble émerger de pratiques sociales concrètes, qui se traduisent par l'appropriation et la production de lieux spécifiques qui portent un sens identitaire fort pour les groupes sociaux qui s'y rattachent, mais aussi pour l'image du quartier auquel ils sont associés. Ces groupes se caractérisent par une capacité puissante d'appropriation et de marquage de l'espace, ce qui leur donne une forte légitimité symbolique, au point de les consacrer dans les récits de presse, mais aussi, dans une moindre mesure, dans les documents institutionnels, comme les acteurs principaux de la reconquête du quartier.

Malgré ces oppositions, ces récits révèlent tous, à différents degrés, le caractère instrumental des convocations identitaires dans le cadre de processus de transformations urbaines. Ces récits sont en effet célébrés car ils apparaissent utiles dans un moment d'inversement des perceptions négatives de l'espace. Dans le cas caennais, la célébration d'une identité industrielle (même fantasmée) permet d'inverser progressivement les représentations négatives des friches portuaires et des bassins abandonnés en les présentant comme un moyen de reconnecter l'agglomération à ses racines profondes. Au Havre, le patrimoine bâti pourtant largement stigmatisé à partir de la fin des années 1980, une fois transformé et rénové, est mis en avant comme le vecteur d'une esthétique singulière et d'un cadre de vie valorisé. Dans le même ordre d'idée, la rénovation et la valorisation du patrimoine baroque à Friedrichstadt sert de politique d'image pour convaincre du cadre de vie « exceptionnel » du quartier. Dans ce cas, la mise en avant du patrimoine ancien sert aussi d'outils de légitimation d'une entreprise d'élimination des traces de l'histoire industrielle, considérée comme responsable de son déclin et des représentations négatives qui l'accompagne. Enfin, bien que semblant échapper en partie aux promoteurs des transformations urbaines, l'identité créative mise en avant à Plagwitz participe de ce mouvement en entraînant, à peu de frais, le déplacement des perceptions dominantes de la vacance et des friches à l'espace d'expérimentation sociale et culturelle. Ainsi, ces références identitaires ne semblent convoquées que parce qu'elles sont au service de représentations positives des quartiers et de leurs transformations même si elles ne sont pas forcement, comme c'est le cas à Caen, au service des projets urbains et qu'elles peuvent entraîner des conflits d'usages ponctuels, notamment lorsqu'elles s'opposent à des projets de valorisation économique de court terme. La construction de récits identitaires apparaît donc systématiquement comme un vecteur de valorisation d'autre chose que d'eux-mêmes, puisque à travers eux, ce sont les quartiers dans leur ensemble qui doivent bénéficier de retombées positives en termes d'image. Au-delà des impératifs d'inversion des représentations négatives

à usages interne, que nous avons analysés ici, ces récits semblent de plus se conformer à des référentiels urbains largement partagés qui dépassent les justifications identitaires mais semblent traduire un système plus large d'accumulation de la valeur symbolique. En effet, pour Caen et le Havre, les récits identitaires industrialo-portuaire mettent en scène un cadre de vie attractif et des projets de valorisation des fronts d'eau selon une modalité urbanistique déjà largement analysée (Chaline, 1993, Chevalier, 2004, etc.) et mobilisée dans de nombreux projets urbains français et mondiaux (Adam, 2016 ; Nicolas et Zanneti, 2013). À Plagwitz la valorisation symbolique s'opère autour de pratiques créatives structurées par un récit et une esthétique de reconquête pionnière des friches industrielles, aux ressorts suffisamment connus pour ne pas relever d'une exception identitaire localisée (Florida, 2005 ; Vivant, 2009). Le caractère global de ces stratégies fera l'objet de nos deux prochains chapitres.

Conclusion. Le quartier à l'heure néolibérale : une nouvelle unité symbolique

La production des discours et des représentations qui accompagnent et justifient localement le réaménagement urbain apparaît donc être une dimension fondamentale des rapports de production urbains contemporains. Si ces représentations apparaissent à première vue jouer un rôle cosmétique destiné à vendre les quartiers en construction en mettant en avant la production d'un cadre de vie agréable, elles relèvent en réalité d'opérations conceptuelles et normatives plus complexes qui ont pour effet d'opérer un retournement symbolique du rapport aux anciens espaces productifs. Les représentations dominantes qui viennent justifier les projets urbains ne se basent pas tant sur des besoins exprimés par les populations (qui sont d'ailleurs rarement cités dans les documents officiels) que sur des normes implicites, souvent naturalisées, de ce que devrait être la ville, exprimant de fait un certain rapport idéologique au progrès et à la modernité.

Le déclin industriel et portuaire est systématiquement présenté comme irrémédiable et indépendant de toute volonté politique. Ce déclin sert de point de départ à la construction symbolique d'un espace dévalorisé fonctionnellement (disparition des usages), esthétiquement (champ lexical de la ruine, du taudis), écologiquement (pollution) et socialement (champ lexical de la misère, de la pauvreté). Les représentations négatives liée à la perte du tissu économique

industriel sont ainsi progressivement transformées en représentations négatives des déficits urbains liées à la présence même de l'industrie dans, ce qui marque l'extension du processus de stigmatisation non simplement à la disparition des usages productifs mais à ces usages mêmes. Ce n'est alors plus la désindustrialisation de ces espaces qui apparaît vecteur de dévalorisation mais l'idée même de la production industrielle à proximité des centres villes qui est ainsi symboliquement mise à distance. Cette mise à distance symbolique a pour premier effet de délégitimer toute idée d'un maintien ou d'un renouvellement plus ou moins fort d'une activité associée à un passé révolu. Aussi radicalement stigmatisés, la transformation de ces espaces apparaît alors comme une nécessité, une question d'intérêt général, et est présenté comme un processus de reconquête d'un espace abandonné ce qui a pour effet de légitimer d'emblée symboliquement l'ensemble des acteurs qui y participe activement.

Ces quartiers sont donc érigés, dans les corpus institutionnels et dans la presse locale, en symboles d'une transition de la ville vers une modernité forcément valorisée qui serait vectrice d'expériences dans la production de nouveaux cadres de vie, de pratiques culturelles, c'est-à-dire de modes de vie renouvelés. L'ensemble de ces discours participe ainsi à la construction d'un discours entrepreneurial basée sur la création d'espaces d'opportunités individuelles et collectives qui doivent participer à inscrire les villes dans un cercle vertueux. Les manières de saisir ces opportunités, que cela soit par la réussite des politiques publiques (Leipzig, Caen et le Havre) ou par l'action présentée comme spontanée de groupes sociaux vecteur d'une singularisation symbolique (Leipzig) ou économique (Dresde) devient alors un fondement de l'attractivité résidentielle et économique des projets. Faire émerger un récit efficace – au besoin en mettant en avant des représentations positives, sélectives donc simplifiées, de l'histoire des quartiers – vecteur d'un réinvestissement symbolique à visée interne apparaît alors être la première étape vers cette légitimation externe dont nous allons maintenant étudier les ressorts.

Chapitre 8. Des stratégies tournées vers une valorisation symbolique et marchande externe

Comme nous l'avons vu, plus que répondre à des demandes des populations déjà implantées, les justifications des projets urbains se construisent autour d'argumentaires qui ont pour objectif de mettre en scène la transformation des quartiers vers l'extérieur et les inscrivent dans une économie symbolique d'échelle plus large. De ce fait, les deux catégories qui dominent les représentations véhiculées dans les corpus institutionnels apparaissent comme des discours publicitaires visant à vendre un produit urbain désirable aux investisseurs extérieurs. Ainsi la valorisation de la production d'un cadre et d'une qualité de vie agréable (29,6% des représentations) marque la volonté de générer les conditions d'une attractivité résidentielle dans les quatre quartiers. Cette volonté, confirmée par la production de logements en grand nombre, implique une commercialisation des projets à des populations extérieures aux quartiers et aux villes concernés. Dans le même ordre d'idée, la large convocation du lexique de l'attractivité et de la compétitivité (18,2% des représentations) inscrit explicitement les processus de revalorisation urbaine au sein d'une course globale et concurrentielle à l'attraction des capitaux économiques. Toujours appliquée à la production de ressources symboliques, de telles stratégies impliquent donc la sélection de représentations publicitaires des quartiers en transformations, à même de leurs assurer une visibilité et une singularité qui puissent assurer l'institution d'une valeur symbolique suffisante pour attirer les populations et les investisseurs institutionnels (entreprises, subventions européennes, etc.). De même, ces stratégies de valorisation à visée externe, nécessitent une capacité à faire circuler ces images et représentations publicitaires afin de s'assurer de toucher les publics visés à différentes échelles.

Nos quatre quartiers d'étude apparaissent tous s'inscrire dans une telle stratégie et avoir recours à des discours et des politiques urbaines entrepreneuriales, visant principalement à se mettre en scène dans un environnement urbain marqué par une concurrence accrue entre les villes (Pinson, 2005). La reprise de ce type de stratégie dans nos quatre contextes semble traduire une recomposition des rapports de production urbain contemporain autour de la production et de la valorisation de ressources symboliques (Veschambre, 2008). La valorisation de la localité, devient alors une ressource parmi d'autres dans cette course à l'accumulation des capitaux symboliques. Le présent chapitre vise donc à interroger les modalités locales de ces

processus d'accumulation en montrant que la diversité des contextes et des récits construits durant les périodes de déclin, est aux sources de stratégies différenciées dans les quatre quartiers. Nous interrogerons, dans un premier temps, l'intensité de la conversion des acteurs locaux et des politiques urbaines à la doctrine de l'attractivité avant d'analyser les stratégies de génération de capitaux symboliques dans chacun des cas étudiés. Enfin, à travers le prisme de la presse nationale et internationale, nous nous intéresserons aux processus de diffusion, plus ou moins intense, de ces valeurs symboliques vers l'extérieur.

8.1. Objectif : attractivité urbaine

L'intensification de la mobilité des capitaux et l'affaiblissement du rôle de régulation des états centraux, consécutifs au processus de mondialisation néolibérale a considérablement renouvelé les rapports entre les collectivités locales et le Capital. Le renforcement de leurs compétences économiques et urbanistiques a entraîné un changement profond de leur rôle dans les rapports de production. En effet, placée en situation de dépendance par rapport au Capital, les collectivités locales sont désormais chargées de réunir les conditions de la croissance économique dans un moment où la concurrence entre les villes aux échelles régionales et internationales s'intensifie (Scott, 2005). Dans un tel contexte, la mobilisation des moyens publics apparaît de plus en plus tournée vers ces objectifs d'attractivité des capitaux (entreprises, investissements économiques, nouvelles populations, etc.). Les villes sont ainsi placées dans une relation de séduction vis-à-vis des porteurs de ces capitaux et développent des politiques et des discours visant à développer leur attractivité, c'est-à-dire leur capacité « *à être choisie par un acteur pour localiser tout ou partie de ses activités, que cet acteur soit un ménage, une équipe dirigeante au sein d'une entreprise, d'une administration ou d'une association* » (Poirot et Gérardin, 2011, p. 2). En d'autres termes, les collectivités locales cherchent à convaincre ces acteurs de venir fixer leurs capitaux en se vendant comme « *sources d'avantages concurrentiels* » (Scott, 2005, p. 232) qui permettraient aux investisseurs de retirer des bénéfices économiques ou symboliques de leur localisation. Dans cet esprit, la valeur urbaine ne deviendrait alors ni plus ni moins que la conséquence de cette attractivité. Vecteur d'une production intense de nouvelles valeurs symboliques, la multiplication des opérations de renouvellement urbain apparaît intimement liée à ce processus de mondialisation du Capital (Harvey, 2011). Comme nous allons le voir, ces règles du jeu apparaissent profondément

ancrées dans les discours de justifications des projets de renouvellement urbains, dans lesquelles les stratégies de mise en scène des quartiers en transformations se basent tour à tour sur plusieurs formes de ressources symboliques soutenues par différents types de représentations en fonction des acteurs et capitaux qu'elles visent à attirer.

S'affirmer dans une géographie du renouvellement urbain pour attirer les capitaux nécessaires aux aménagements

Les premières phases de valorisation symbolique semblent marquées par une intense communication sur les dynamiques de renouvellement et les projets urbains impulsés. Selon le degré d'avancement du processus (effacement des stigmates du déclin, moment de génération de valeur d'usages par la construction de bâtiments et d'espaces publics ou d'équipements économiques, intensification de la construction résidentielle) ces modes de communications diffèrent et visent à attirer différents types de capitaux qui doivent être mobilisés dans le processus d'aménagement. Le point commun de ces stratégies, avant de vendre le quartier, est donc de publiciser le processus de renouvellement afin d'encourager des investisseurs (publics ou privés) à venir s'impliquer. Ces stratégies de financement visent successivement trois buts.

Le premier d'entre eux est de positionner le quartier au sein d'une géographie urbaine prioritaire aux échelles supérieures afin d'assurer son éligibilité à des programmes de renouvellement urbains prioritaires comme la Rénovation urbaine en France. Ce positionnement vise avant tout à assurer le subventionnement de l'effacement d'un certain nombre de stigmates du déclin, notamment par la rénovation des logements et des espaces publics dégradés. Cet impératif financier apparaît alors comme un rôle stratégique supplémentaire joué par la forte proportion de représentations négatives des structures urbaines héritées. Ces dernières visent également à convaincre des investisseurs publics extérieurs (États, ou Union Européenne) de l'urgence de la mise en œuvre de programmes prioritaires alors même que dans les cas du Havre, de Dresde et de Leipzig, ces quartiers ne sont pas les plus dégradés, ni ceux qui accusent les plus fortes difficultés sociales au sein des communes. Pourtant, comme en témoigne la concentration d'une grande partie des subvenions locales liées au *Sanierungsgebieten* à Leipzig et à Dresde ainsi que le classement du quartier Saint-Nicolas en zone de Rénovation urbaine dès la fin des années 1990, ces quartiers seront largement

considérés à différentes échelles comme des espaces en grandes difficultés. Les conventions de financement, signées dans le cadre de l'ANRU ou de *Stadtumbau Ost* reprennent au demeurant les mêmes types de discours de stigmatisation des structures industrielles héritées. Ainsi, dans le préambule de l'Opération programmée de l'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain, visant les quartiers sud du Havre, l'Agence Nationale de l'Habitat justifie sa participation financière par la forte dégradation des logements dans un quartier pourtant en reconquête des anciennes friches portuaires et où « *le parc privé [est] constitué d'un patrimoine remarquable, notamment sont architecture de briques* » (ANAH, 2006, p. 5).

Le caractère postindustriel et la nécessité de reconquérir un espace considéré comme délaissé sont ici affirmés clairement comme des critères de financement, plus que les difficultés sociales et la dégradation de l'état des logements qui touchent pourtant d'autre quartier de la ville sans qu'ils soient prioritaires. Encore une fois, il ne s'agit pas ici de nier la réalité de la dégradation des structures urbaines et sociales subie par ces quartiers suite au mouvement de désindustrialisation, mais plutôt de montrer que la catégorie de quartier industriel en déclin est devenue, à partir de la fin des années 1990, une catégorie symboliquement porteuse. Celle-ci a concentré de nombreux programmes urbains, facilitant l'obtention de subventions de renouvellement pour les collectivités locales qui pouvaient se positionner sur ce marché des subventions.

Dans une large mesure, cela est encore plus visible pour les projets européens URBAN et URBACT qui sont construits autour de cahier des charges encore plus standardisés. En la matière, les villes du Havre et de Leipzig s'affirment dès le début des années 2000 dans une géographie européenne des villes post-industrielles en difficultés en participant aux programmes PIC URBAN destinés à rétablir l'attractivité économique de quartiers en difficultés et au « Programme FEDER Friche »[69] à Leipzig destiné à la reconversion de friches industrielles pour favoriser l'installation de nouvelles activités économique. La ville de Caen, s'est inscrite beaucoup plus tardivement dans ces initiatives européennes et a participé au projet URBACT 2nd chance W*aking-up the sleeping Giants* qui visait explicitement à lancer un cycle de réflexion sur la reconversion de bâtiments vacants, financé par l'Union Européenne. La

[69] Fonds structurels alloués entre 2004 et 2008 pour le financement de la construction de pépinières d'entreprises sur d'anciennes friches industrielles de l'ouest de Plagwitz.

municipalité argumente sa candidature en communicant autour du fait que « *la spécificité c'était que le géant endormi c'était un territoire : La Presqu'île* » (entretien AUCAME, 2018). Dans la continuité, la participation à ce programme a permis de positionner le projet de reconversion de la Presqu'île auprès de la commission européenne organisant la transition vers un programme opérationnel de reconversion de l'un des deux bâtiments sélectionnés lors du programme précédent.

L'exemple lipsien apparaît encore plus paradigmatique du succès d'une tel stratégie de distinction par la singularisation des difficultés urbaines. Dans la lignée de leur rôle dans la mise en place de *Stadtumbau Ost* et de la participation au programme régional *Landessanierungsprogramm* (Programme de réhabilitation régional), les pouvoirs publics lipsiens ont cherché à inscrire la décroissance urbaine comme un problème urbain spécifique en démontrant la singularité des problèmes auxquels la ville fait face tout en affirmant la cohérence des projets de développement urbain. Cette dimension pionnière et exemplaire de l'intensité des problèmes de Leipzig au début des années 2000 est énoncée en introduction du bilan du programme URBAN II 2001-2008 Leipziger Westen : « *L'ouest de Leipzig, en tant qu'ancien centre de l'industrie manufacturière, a dû subir des processus de restructuration particulièrement sérieux. En 1994, la Commission européenne a répondu à ce défi en tentant de trouver des solutions innovantes aux problèmes urbains grâce à l'initiative communautaire URBAN* » (Stadt Leipzig, 2009b, p. 2). Cette singularité a pour effet de permettre la multiplication des programmes de subvention dans les années 2000, notamment européens (quatre pour le quartier de Plagwitz entre 2000 et 2010) et de faire de Leipzig un des fers de lance de la mise de la décroissance à l'agenda européen (Bontje, 2004). Elle est rapidement considérée comme un atout par les pouvoirs publics lipsiens qui affirment pouvoir « *s'appuyer sur de nombreuses années d'expérience et sur un niveau de compétence élevé dans l'acquisition et la gestion de programmes de financement* » (Stadt Leipzig, 2009a, p. 81). La mise en avant d'une catégorie politique et spatiale singulière, celle de la Shrinking City, est ainsi devenue un levier pour capter des programmes de subvention à différentes échelles : du Land, de l'État fédéral et de l'Union Européenne (Girardin, 2019).

Une telle stratégie ne vise donc pas simplement à mobiliser les subventions nécessaires à la mise en œuvre des politiques urbaines dans un contexte d'assèchement des finances

publiques, mais aussi à se positionner symboliquement comme un espace en cours de transformations à une échelle extra-locale afin d'encourager d'éventuels investisseurs (promoteurs, institutions culturelles, ménages, etc.) à participer à la suite du processus de revalorisation. La multiplication des programmes de subventions apparaît alors comme une garantie de génération d'une valeur d'entraînement et de prise en charge de certains investissements non rentables mais aussi d'une certaine continuité dans l'amélioration de l'image et des conditions d'investissement dans les quartiers. À nouveau, ces politiques publiques s'évaluent à partir du critère de l'attractivité, c'est-à-dire sur l'image qu'elles permettent de générer qui se mesure notamment à l'intensité de l'investissement privés qu'elles entraînent ou à la diversité des acteurs qu'elles parviennent à entraîner dans le processus de revalorisation urbaine. Ainsi, la commission européenne évalue positivement sa participation au renouvellement urbain de l'ouest de Leipzig en estimant les retombées économiques du programme URBAN II à près de 130 millions d'euros d'investissements privés (Stadt Leipzig, 2009b, p. 12). Dans la même idée de mise des politiques publics au services de l'attraction des investissements privés, les acteurs publics caennais présentent la définition par l'État, en 2018, du projet Presqu'île comme l'un des dix Projets d'Intérêt Majeur (PIM) français, comme une « *labélisation plus que des subventions* » (entretien, responsable du projet, 2016) qui devrait agir auprès des investisseurs éventuels comme un gage du sérieux du projet urbain. Si ce discours managérial est assumé par les pouvoirs publics locaux dans les quatre contextes, c'est au Havre et à Dresde qu'il apparaît le plus nettement dans les discours des principaux décideurs. Dans le document de promulgation du *Sanierungsgebiete*, référence politique et juridique pour l'ensemble des projets de réaménagement de Friedrichstadt, les pouvoirs locaux dresdois affirment d'emblée leur rôle de facilitateur de l'investissement privé et vont plus loin en déclarant que toute la philosophie de la revalorisation du quartier, mais de manière plus large de la planification urbaine en générale, doit être tournée vers cet impératif d'attractivité (Landehaupstadt Dresden, 2004, p. 4). Ce discours théorique, néolibéral, est accompagné de nombreux appels du pied « aux investisseurs » (15 occurrences de ce terme non défini dans un document de 35 pages) à travers des discours peu nuancés : « *Tous les investisseurs compétitifs, c'est-à-dire ceux qui ne considèrent pas Friedrichstadt comme une zone de destruction, mais comme une zone de développement intéressante et exigeante en termes de conception, pourront contribuer à la mise en œuvre d'un concept de développement moderne, polyvalent et robuste qui fera de Friedrichstadt l'une des zones urbaines les plus attractives de Dresde* » (Ibid. p. 10). La ville du Havre est encore plus explicite dans sa perception de la concurrence inter-urbaine et du rôle de l'aménagement dans la génération d'une attractivité urbaine tournée vers

les « investisseurs ». Le maire Edouard Phillipe déclarait ainsi en mai 2011 : « *Plus que l'argent de l'État et des collectivités territoriales, c'est l'argent des autres qui nous intéresse. Nous devons attirer chez nous les capitaux publics et privés du monde entier, les convaincre et les inciter à venir s'investir ici, chez nous, parce que c'est à la fois intelligent et profitable* » (in Brennetot et al, 2013, p. 14).

L'attractivité résidentielle, la croissance démographique et économique comme principaux objectifs

Dans les quatre contextes, l'objectif principal énoncé par les promoteurs des projets de revalorisation urbaine est l'attractivité résidentielle puisque, comme nous l'avons vu, ces nouveaux quartiers sont conçus comme vecteur d'un cadre de vie désirable en vue de l'intensification de la production de logements. Les quatre processus de revalorisation sont d'abord (voire uniquement) justifiés, dans les discours publics, par l'impératif d'amener des populations extérieures à la ville-centre à venir habiter dans les quartiers en constructions. Dans les cas de Saint-Nicolas, de Friedrichstadt et de la Presqu'île, cet objectif de croissance démographique est énoncé comme un impératif princeps et constitue le point de départ stratégique des projets urbains énoncé dès l'introduction des premiers plans urbanistiques :

« *Toutes les politiques urbaines dans le centre historique de Friedrichstadt devraient être axées sur la stabilisation numérique ou l'augmentation progressive de la population résidente* » (Landhaupstadt Dresden, 2004, p. 19).

« *À l'origine, ce plan de reconversion découle d'un objectif politique fixé par la municipalité dans les années 1990, qui voulait que le Havre atteigne les 200 000 habitants à l'horizon 2010, c'était invraisemblable, mais c'est cette ambition qui a permis de dégager beaucoup de financements* » (entretien AURH, 2016).

« *L'enjeu de ce projet [La Presqu'île] est donc d'amener la population, et plus particulièrement les familles à ré-habiter le centre d'agglomération* » (MVRDV, 2013, p. 5).

Dans le cas de Plagwitz, cette objectif d'attractivité démographique constitue également le point de départ de la stratégie de croissance adoptée au milieu des années 1990 et intitulée « Think big » dont le but énoncé est de « *restaurer la puissance politique et démographique de Leipzig en positionnant fermement Leipzig comme un centre économique et culturel reconnu et établi dans le réseau urbain européen émergent [grâce à] des efforts importants pour attirer les grandes entreprises vers la ville et à la promotion d'événements à grande échelle* » (Plöger, 2007, p. 16). Cependant, nous avons montré qu'à partir du début des années 2000, ces objectifs de croissance démographique disparaissent des politiques urbaines dans les quartiers ouest, devant l'accentuation du phénomène de décroissance urbaine et la crise immobilière, au profit de dispositifs de gestion de la décroissance, concentré à une échelle plus fine et qui visent à atténuer les stigmates urbains en favorisant des appropriations par des populations déjà présentes.

En dehors de cette bifurcation stratégique temporaire lipsienne, et alors que ces projets voient le jour dans le cadre de villes qui connaissent alors un solde démographique négatif, les discours des acteurs politiques sont concentrés sur l'impératif de croissance démographique, considéré localement comme le seul horizon de la production urbaine contemporaine (comme le souligne la citation dresdoise). Ainsi, l'ensemble des opérations discursives et des stratégies visant à transformer les représentations des quartiers en déclin apparaissent ici comme des étapes de cette stratégie de croissance démographique selon un principe entrepreneurial et concurrentiel qui nous est résumé clairement (bien qu'avec pudeur) par l'ancien maire adjoint chargé de l'urbanisme de Caen lorsqu'il nous expose les motifs et le raisonnement qui sous-tend la mise en œuvre du projet Presqu'île : « *La finalité de ces projets étant d'attirer des populations, la concurrence interurbaine est un fait avec lequel on est obligé de composer. Il faut donc faire briller la ville… même si je n'aime pas le terme… mais disons la faire clignoter* » (entretien, l'ancien maire adjoint chargé de l'urbanisme de Caen, 2016). Dans ce contexte, nous verrons dans la suite du chapitre que l'ensemble des déclinaisons lexicales du discours sur le cadre de vie et sur les ambiances urbaines, analysé dans la partie précédente, vise à la génération de cette image attractive pour les nouveaux résidents, en plus de constituer des valeurs de mobilisation pour certaines catégories d'acteurs locaux.

Dans les cas de Plagwitz et de Saint-Nicolas, ce discours posant l'attractivité résidentielle et la croissance démographique comme principe indépassable déterminant le bien fondé et le succès des politiques urbaines est accompagné d'une ambition de rayonnement plus large. La transformation des deux quartiers est en effet présentée par les pouvoirs publics comme destinée à devenir un exemple aux échelles nationales et européennes et comme un moyen de renforcer le rayonnement et la compétitivité économique des deux villes. Cette stratégie est présente d'emblée dans les deux cas mais est provisoirement abandonné à Leipzig (dans les discours du moins) au début des années 2000 pour ré émerger à partir du début des années 2010. Pour Saint-Nicolas, les acteurs du projet annoncent d'emblée leur volonté de faire du quartier « *un espace économique important du cœur métropolitain havrais qui polarise les emplois métropolitains supérieurs de l'ensemble de l'estuaire de la Seine et qui s'affirme comme un exemple d'interface ville/port en Europe* » (Ville du Havre, 2011, p. 13). Ce discours positionnant la reconversion des anciens quartiers portuaires comme un moyen d'augmenter l'attractivité de la ville pour les entreprises tertiaires est complété, depuis le milieu des années 2010, par une stratégie visant à faire du quartier un pôle touristique important, notamment pour une clientèle d'affaire, en complément du centre reconstruit. Ces objectifs d'attractivité touristique justifient en grande partie les politiques urbaines menés depuis 2015, notamment la construction d'un palais des congrès luxueux et la mise en œuvre des appels à projets innovants dont la dominante commerciale et récréative promût par les projets retenus est justifiée de la manière suivante par le responsable de l'agence d'urbanisme : « *ce quartier a vocation à rayonner, à attirer étudiants et touristes d'affaires, ce sont des usages qui correspondent aux populations que l'on souhaite attirer* » (entretien, directeur de l'AURH, 2018).

De même, suite à la bifurcation stratégique des années 2000, les stratégies lipsienne ont été redéfinie à partir du début des années 2010 et marquent un retour aux principes de rayonnement économiques et touristiques développés par la stratégie « *Think big* » des années 1990. Le recours aux outils de gestion de la décroissance se raréfie progressivement au profit de l'intensification d'une stratégie de compétitivité économique visant à « a*ccroître la portée nationale et internationale de la ville* » (Stadt Leipzig, 2009a, p. 69). Nous verrons dans les paragraphes suivants que cette stratégie d'intensification de la croissance économique se fonde au demeurant largement sur les récits et discours élaborés durant la période décroissance comme argument publicitaire en vue d'attirer les investisseurs économiques.

8.2. Marchandiser les singularités urbaines

On constate donc ici une standardisation très forte des objectifs de la revalorisation urbaine, assumés par les pouvoirs publics locaux autour de normes mercantiles et concurrentielles tournées vers la génération de la croissance économique et démographique. Dans ce contexte, les discours qui accompagnent et justifient la production urbaine s'apparentent à des accroches publicitaires chargées de vendre le quartier aux détenteurs de capitaux économiques. De ce fait, les éléments de singularisation – caractères innovants des politiques publiques, affirmation de modernité, cadre de vie pacifié, ambiances urbaines, récits identitaires et patrimoniaux, etc. – que nous pointions dans le sous-chapitre précédent, s'interprètent comme des ressources symboliques générées pour distinguer un produit d'un autre, des mises en ordre symbolique de l'espace dont le but est de projeter une image idéalisée censée agir comme facteur d'attractivité pour certains profils d'investisseurs (Rousseau, 2014). Toutefois, cette mise au service de la production des représentations de l'espace à l'objectif de sa marchandisation se traduit par différentes stratégies de hiérarchisation et de réinvestissement des ressources symboliques générées dans les premières phases des projets ainsi que par des réussites variables selon les contextes. De même, ces processus se traduisent de manière plus ou moins conflictuelle dans les quatre cas, selon l'intensité de l'hybridation des valeurs symboliques nécessaires à leur mise en conformité avec les objectifs de valorisation marchande. Les prochains paragraphes visent à interroger ces processus dans les quatre quartiers.

Plagwitz : le réinvestissement du récit de la décroissance urbaine et de l'identité créative et leur transformation en outils entrepreneuriaux d'attractivité urbaine

Nous avons vu que les transformations urbaines de Plagwitz s'étaient principalement structurées autour de deux récits complémentaires. D'un côté, le récit de la ville qui transforme le contexte de décroissance urbaine en série d'opportunités de mise en place d'un cadre de vie agréable à travers des dispositifs extensifs et partenariaux d'usages temporaires et de mobilisations des acteurs locaux dans le comblement des friches et la réhabilitation des immeubles dégradés. De l'autre, l'appropriation de ces outils par des groupes de jeunes artistes et militants, aux sources d'une esthétique et d'une ambiance urbaine particulière qui identifient fortement le quartier. La mise en cohérence de ces deux récits constitue la principale stratégie

de singularisation du quartier de Plagwitz. Ces deux récits connaissent ainsi, depuis la fin des années 2000, un réinvestissement fort de la part des pouvoirs publics et des promoteurs privés qui les mobilisent comme arguments marketing d'attractivité à différentes échelles. Dans la continuité du récit de fédération des acteurs locaux, construit grâce aux dispositifs politiques de gestion de la décroissance, ces deux récits sont érigés en « *facteurs essentiels dans la perception interne et externe d'une politique de développement urbain réussie à Leipzig* » (Stadt Leipzig, 2009a, p. 10). Ainsi, alors même que le déclin démographique se stabilise dès le début des années 2000 et que le marché immobilier se relance à partir de la fin de cette décennie, les politiques issues de la stratégie *Neue Gründerzeit* sont toujours valorisées dans les discours institutionnels lipsiens alors que dans les faits, elles ne sont plus que très ponctuellement mobilisées à Plagwitz. Ainsi, suite à une phase de valorisation symbolique interne forte durant les années 2000, le corpus de documents publics lipsiens traduit une intense stratégie de valorisation externe de ces dispositifs depuis une dizaine d'années. Les documents traduisent la mise en œuvre d'une stratégie active de communication qui érigent les politiques de gestion de la décroissance en facteurs d'attractivité et de légitimation politique, estimant par exemple « *possible de s'élever dans toute l'Allemagne, en modèle d'idées pour les utilisations intermédiaires des lieux grâce aux programmes comme « Wachterhauser » et « Ausbauhauser », aux associations comme « Haushalten » ou « Selbstnutzer »* (Stadt Leipzig, 2015a, p. 23). Plusieurs initiatives sont développées pour affirmer le rôle majeur joué par ces outils politiques dans le retour de la croissance et l'arrêt du phénomène de rétrécissement urbain. La première est d'organiser une stratégie de *branding* (Béal, 2014) visant à identifier Leipzig à travers ses politiques publiques, en mettant « *l'accent sur la mise en réseau et la cohérence des différentes approches de traitement des « espaces vacants » urbains et en développant une « marque » commune* » (Stadt Leipzig, 2010, p. 31).

De même, ces documents insistent sur le rôle important joué par ces politiques d'accompagnement de la décroissance dans les processus d'appropriation du quartier par les acteurs du milieu créatif en soulignant qu'elles ont réuni les conditions de l'implantation de ces « *pionniers qui ont fait le premier pas vers l'amélioration du quartier* » (Stadt Leipzig, 2011,p. 34) le transformant en « *espace d'avant-garde* » (Stadt Leipzig, 2010, p. 3) puis en « *quartier attractif pour les investisseurs du monde entier* » (Ibid.). Loin des expériences de gestion de la décroissance du début des années 2000, dont les justifications étaient alors systématiquement tournées vers la nécessité d'atténuer les effets du déclin, le discours des pouvoirs publics

lipsiens devient très entrepreneuriale et mercantiliste à la fin de la décennie 2000. Il affirme désormais la nécessité de mettre en ordre et d'institutionnaliser les principales structures culturelles qui doivent désormais servir à « *attirer les investisseurs vers le profil d'image de la région* » (Stadt Leipzig, 2010, p. 25). Ainsi, les fonds structurels européens, investis dans la période 2010-2014, doivent servir à la compétitivité économique de ces structures à l'image de la *Baumwollspinnerei*, désormais considérée comme un « *point d'ancrage de la culture et de l'innovation » et « un argument de vente unique avec un effet supra-local mobilisable pour le développement du quartier* » (Ibid., p. 32).

Les projets institutionnels de revalorisation urbaine, d'abord basés sur la stabilisation du marché immobilier et le traitement des espaces vacants, ont donc largement pris appui sur l'identité créative de Plagwitz. Considérée comme un facteur d'attractivité, elle est compatible avec une valorisation symbolique et économique du quartier (Vivant et Charmes, 2008) dont l'opportunité est largement saisie par les promoteurs immobiliers au début des années 2010. Les acteurs privés apparaissent à la pointe de la mobilisation et de la fixation du récit identitaire. Ils récupèrent et neutralisent les aspects trop contestataires de l'identité culturelle pour les transformer en éléments publicitaires pour attirer à Plagwitz des entreprises, des artistes et des catégories sociales supérieures. Ces derniers développent une offre de logements, de lofts et de bureaux dans d'anciennes usines reconverties, ou des programmes neufs qui instrumentalisent l'image créative du quartier *(Industrial loft space, Kunst und Gewerbehöfe Plagwitz*[70], etc.). Réinvestie par les pouvoirs publics et les investisseurs privés, l'identité culturelle est progressivement intégrée à un récit de revalorisation qui associe les dynamiques culturelles à des valeurs symboliques et économiques comme une capacité d'innovation attestée par le dynamisme des start-ups et des entreprises locales, mais aussi la valorisation de nouvelles manières d'habiter. L'identité d'un groupe, devenue identité de quartier se transforme ainsi en élément de marchandisation de l'espace et symbole publicitaire qui altère et transforme ce dernier et les lieux de fixation de l'identité culturelle. La *Baumwollspinnerei*, « toujours plus appropriée et institutionalisée » (entretien, responsable de la communication de la *Bauwollspinnerei*, 2018) est devenue un « lieu commun » communicationnel Lipsien auprès des artistes, galeristes et touristes du monde entier. Cet élément de structuration locale de

[70] *« Hôtel pour l'art et pour les entreprises Plagwitz ».*

l'identité créative du quartier tout au long des années 2000 reçoit aujourd'hui plus de 100 000 touristes par an et n'est plus fréquentée que ponctuellement (en soirée, pour des événements et festivités créatives ponctuels) par les populations du quartier (Ibid.).

Photographie 23 : Le récit créatif se transforme en élément promotionnel au profit des promoteurs immobiliers à Plagwitz

Cette affiche publicitaire pour une opération de lofts portée par un promoteur berlinois, illustre le réinvestissement des marqueurs identitaires et des valeurs symboliques des populations créatives au profit d'opérations de marchandisation immobilières. Traduction de l'affiche : *« Hôtel pour l'art et pour les entreprises. De l'espace pour se développer, de l'espace pour la créativité »*. Photographie ; Antonin Girardin, Mai 2015.

L'action publique lipsienne qui apparaissait comme un ensemble hétérogène de recettes constituées au gré des circonstances – surtout efficace sur le plan symbolique en favorisant la participation d'acteurs hétérogènes à la revalorisation urbaine, autour de méthodes extensives et permissives vis-à-vis des appropriations non lucratives de la part d'acteurs des milieux culturels alternatifs allemands – semble donc complètement changer de nature à partir de la fin des années 2000. Les recettes de cette action publique sont en effet valorisées en tant

qu'innovations politiques, à plusieurs échelles. Elles concourent à une stratégie de mise en scène d'une ville créative et avant-gardiste, qui aurait combattu courageusement un processus de déclin pourtant profond. Ce récit n'a plus du tout vocation à convaincre les acteurs internes à la ville de s'investir dans le quartier de Plagwitz, mais il vise à affirmer une légitimité politique de Leipzig et une attractivité économique et résidentielle à une échelle nationale ainsi qu'une attractivité touristique d'échelle mondiale. L'identité créative et culturelle affirmée par des groupes sociaux jeunes et militants a donc été l'instrument d'un « *transfert de valeur* » (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010, p. 9) au cours des années 2000. Les pouvoirs publics Lipsiens qui ont facilité, d'abord par défaut, ces appropriations, ont pris conscience de cette dimension singularisante et en ont fait un élément de communication important en vue de renforcer l'attractivité résidentielle et économique du quartier et de la ville. De même, comme nous l'avons déjà écrit ailleurs (Girardin, 2019), les récits pionniers, constitués durant la période révolue de la décroissance jouent un rôle fondamental dans la définition de la stratégie entrepreneuriale lipsienne.

> *« Devant la multiplication des friches et des espaces vacants et face à l'instabilité du marché immobilier, les pouvoirs publics lipsiens, en lien avec des associations mobilisées autour de l'impératif de sauvegarde des immeubles, ont élaboré des outils spécifiques portés par un discours et des valeurs urbaines présentées comme des alternatives à l'idéologie de la croissance comme horizon indépassable des politiques urbaines. Ces valeurs de dédensification urbaine, de rénovation du cadre de vie et de facilitation des usages intermédiaires des espaces vacants pour certains groupes sociaux, ont jeté les bases d'une fédération d'acteurs publics et privés autour du traitement de la décroissance urbaine. Elles ont aussi facilité l'appropriation des quartiers ouest de Leipzig par des populations issues de groupes sociaux artistiques et culturels qui ont incarné cette identité urbaine de la ville décroissante. Ces situations apparaissent aujourd'hui comme les bases d'un processus de revalorisation symbolique renforcé par l'intensité des politiques d'image menées par la ville de Leipzig depuis la fin des années 2000. Ces politiques visant à renforcer l'attractivité résidentielle, touristique et économique de la ville, reposent sur une mise en scène des politiques de gestion de la décroissance et de leurs effets de singularisation, soutenue par une logique de projet appuyée par de nombreux programmes de subventions et de labélisations (Boltanski et Chiapello, 1999, Pinson, 2008). À ces titres, elles apparaissent bien*

comme la première étape d'une stratégie d'entrepreneuriat urbain. Cette étape a recréé les conditions de la croissance urbaine par l'investissement de nouveaux capitaux symboliques dans un moment où les structures économiques et politiques existantes avaient été détruites par la désindustrialisation et la réunification » (Girardin, 2019, pp. 41-42).

Seul dispositif de la période *Neue Gründerzeit* encore mobilisé, les *Stadthauser* illustrent ce processus de retournement de valeur. Instruments de comblement des friches industrielles par la construction de maison en rangée au début des années 2000, et sont désormais considérées « *comme l'expression consciente d'une bourgeoisie engagée et désireuse de développer sa ville en accord avec un Conseil municipal qui s'est fixé comme objectif la création d'un espace de vie urbain moderne et durable* » (Stadt Leipzig, 2011, p. 22).

La Presqu'île de Caen : le récit identitaire comme image promotionnelle

Contrairement au cas lipsien, la construction des singularités urbaines ne prend pas la forme du réinvestissement de ressources symboliques générées lors d'une période précédente, ni sur des processus d'appropriation par des groupes sociaux sur lesquelles reposerait un premier mouvement d'investissement de capitaux symboliques. De ce fait, la stratégie de singularisation du futur quartier Presqu'île découle directement d'un récit de promotion construit par les aménageurs, principalement à l'initiative des acteurs de la SPLA, et des architectes et urbanistes qui participent aux différents projets. Ainsi, plus que la légitimation locale des aménagements, le récit identitaire industrialo-portuaire doit jouer le rôle d'un facteur d'attractivité afin de « vendre » l'espace de la Presqu'île à des investisseurs, familles ou entreprises, susceptibles d'apporter la valeur, c'est-à-dire la plus-value que la ville cherche à obtenir alors que les investissements publics ont été très importants dans la première phase du projet et que les premiers logements sont annoncés à près de 5000 euros le m2 à l'achat, soit 25% plus cher que la moyenne du logement neuf à Caen. Ce récit identitaire apparaît directement comme une stratégie publicitaire issu d'un diagnostic sur les évolutions contemporaines du rapport à la ville effectuées à de nombreuses reprises dans les discours des

acteurs de la SPLA et qui est résumé dans le documents de présentation du label PIM – dont l'un des trois principaux objectifs est de « *favoriser la stabilité et la visibilité du projet envers le secteur privé* » (SPLA Caen Presqu'île, 2018a, p. 4) – en 2018 : *« Dans un contexte d'accélération de nos rythmes de vie, de réduction des distances, d'uniformisation des modes de vie et de mondialisation perceptibles à toutes les échelles, les questions identitaires et d'attachement à un territoire sont de plus en plus présentes. […] il est observé une importance croissante donnée à ces considérations dans les processus d'attractivité des habitants et le bien vivre dans les quartiers au quotidien* » (Ibid., p. 30). La stratégie de « *développement de l'identité industrialo-portuaire et fluviale* » (Ibid., p. 14) a donc pour principal objectif de présenter « *un cadre de vie qualitatif, naturel et attractif, qui redonne envie de la ville pour des populations aujourd'hui attirées par la périphérie et des entreprises tertiaires plutôt localisées dans les parcs d'activités de couronne* » (Ibid., p. 17). Cet objectif est très souvent mis en avant par les élus de la ville de Caen, principaux promoteurs du projet. Le maire de Caen, Joël Bruneau, indiquait d'ailleurs les populations ciblées lorsqu'il déclarait en 2017 que le projet Presqu'île naissait avant tout d'une « *volonté de fournir un nouvel habitat désirable pour les habitants de demain, des familles, cadres moyens et supérieurs* » avant d'ajouter « *C'est de cela dont Caen a sociologiquement besoin* » (Réunion Publique, 2017). Plus que la profondeur identitaire du quartier, c'est le cadre de vie dont serait vecteur la localisation portuaire du site qui est valorisé et invoqué comme élément de singularisation qui pourrait conduire des investisseurs à privilégier Caen par rapport à d'autres projets de réaménagement d'anciens espaces industrialo-portuaires français.

> *« Et puis le dernier élément ici c'est un lieu paradoxe puisque c'est un lieu industrialo-portuaire mais en même temps la nature y est extrêmement présente avec les bords de l'Orne, qui sont vraiment un joyau écologique puisque très sauvages et que l'on souhaite préserver. Et puis la place de la nature dans les quartiers de demain. Tous ces éléments la vont faire que la Presqu'île ne ressemblera pas aux autres Presqu'ile, très clairement. Tous les autres projets d'urbanisation de ces dernières années, on pense à Lyon Confluence, on pense à Nantes, à Bordeaux ont eu une urbanisation qui est passée par la présence très virulente de l'architecture, par une place importante donnée au bâti. Ici ça va être d'abord les espaces publics et la façon dont on habille le paysage de la presqu'ile qui va d'abord dicter la façon dont la Presqu'ile va s'urbaniser. Ce qui nous permet de donner un paysage particulier qui ne ressemblera à aucun autre pour*

l'agglomération caennaise » (Sonia de la Provôté, Ancienne Maire Adjointe chargée de l'urbanisme à Caen et Caen la Mer et présidente de la SPLA Caen, Presqu'île, lors d'une réunion publique en 2016).

L'identité urbaine sert ainsi d'élément de distinction pour donner une contenance au quartier, il doit être plus qu'une simple localisation résidentielle, il doit être un cadre de vie, une histoire, une communauté. La stratégie se structure sur une fétichisation de plusieurs types de représentations desquelles le quartier cherche à se détacher. Celle des centres-villes, bruyants, exiguës, et celle de la périphérie, éloignée, anonyme, etc. Les valeurs affirmées par le récit identitaire maritime et fluvial et par la rhétorique de la nature en ville qui l'accompagne - et mises en avant à travers des slogans comme « *l'air du large en centre-ville* » (SPLA Caen Presqu'île, vidéo promotionnelle, 2017) - sont perçues comme les valeurs partagées par des fractions dominantes des classes moyennes visées par ce projet.

Le portage public de ce récit promotionnel a aussi l'avantage d'externaliser un travail marketing dont peuvent se saisir les promoteurs privés des opérations de logements dans un contexte où les investissements privés sont encore peu nombreux et ou la rentabilité financière n'apparaît pas garantie. Si jusqu'à maintenant, ce récit ne semble pas trouver une audience large au sein de la population caennaise, on constate depuis 2015, une timide récupération, à des fins de valorisation économique, de ces marqueurs identitaires et marketings par des promoteurs privés. Plusieurs programmes de logements collectifs privés de standing reprennent en effet le rapport à la localisation portuaire et valorisent la proximité de l'eau dans les noms de leurs résidences tel que « *Canal Park* », au nord du canal, à proximité de la futur ZAC du Nouveau Bassin, ou encore « *Cap 360* » dont la construction a commencé début 2020 sur la pointe de la Presqu'île. Encore une fois, plus qu'une véritable relation identitaire à un territoire construit sur le temps long, c'est bien l'aspect promotionnel fourni par la cadre de vie fluvial et la présence de l'eau, entendu comme moyen de singulariser l'espace lui fournissant des avantages comparatifs par rapport aux autres quartiers de la ville, qui est le plus important pour ces sociétés privées (Chevalier, 2004). Le vis à vis sur le fleuve ou le canal est un argument de vente très utilisé par les promoteurs des projets résidentiels en cours de construction sur la pointe de la Presqu'ile. « *La présence de l'eau me paraît une dimension primordiale au projet, on va faire vivre les habitants au bord de l'eau, mais en ville* » (Président du promoteur

SEDELKA EUROPROM en réunion publique en Janvier 2018). Le récit maritime et fluvial s'adapte ainsi au type de valorisation recherché, ici une valorisation économique. Il constitue une étape de valorisation symbolique, considérée comme nécessaire, dans laquelle la maîtrise d'ouvrage publique, principalement les élus et la SPLA jouent le rôle d'agenceur et de diffuseur, bref assurent sa légitimité et sa visibilité (Tiano, 2010), avant une étape de réinvestissement des éléments de langages du récit identitaire par des acteurs privés qui chercheront à en générer des profits.

Document 10 : Modélisation en image de synthèse du programme « Cap 360 », en construction sur la pointe de la Presqu'île

Sources : http://caen-presquile.com/lot-2-xx/ (2020). Crédits : Dauchez Architectes et DND

Valorisée en tant qu'image de marque, la prétendue identité industrielle et portuaire de la Presqu'île de Caen ne l'est donc que très peu dans les usages. Toutefois, à la marge du processus de valorisation résidentielle, les principaux acteurs de la SPLA, au premier rang desquels l'organisme de gestion portuaire Port Normands Associés (PNA), souhaitent faire de la Presqu'île un élément « *de renforcement de l'espace métropolitain caennais de l'attractivité et du rayonnement de l'agglomération* » (SPLA Caen Presqu'île, 2018a, p. 5). Pour cela, le projet prévoit également de consolider certaines activités économiques liées au nautisme afin

de créer une “niche productive” (Sonia de la Provôté, Ancienne Maire Adjointe chargée de l'urbanisme à Caen et Caen la Mer et présidente de la SPLA Caen, Presqu’île, lors d’une réunion publique en 2016) susceptible de singulariser l’économie caennaise. Plusieurs entreprises de production nautique de rayonnement économique international sont en effet installées sur la Presqu’île, et les pouvoirs publics caennais cherchent à consolider et à renforcer cette présence. À l’échelle régionale, les pouvoirs publics caennais comptent ainsi sur cette niche productive et sur le récit identitaire maritime et fluvial pour attirer des bateaux de croisière sur le quai du nouveau Bassin et profiter des retombées économiques potentielles de cette activité (100€/ croisiériste en moyenne selon le responsable de PNA interrogé en 2018).

Document 11 : L'attraction de bateaux de croisière fait l'objet d'une communication importante de la part des pouvoirs publics caennais

Tourisme. Caen-la-Mer veut accueillir 15 escales de croisière par an

Modifié le 23/08/2017 à 09:34 | Publié le 15/08/2017 à 17:22

Sources : *Paris Normandie*, 07/06/2017

Partant des 6 escales effectuées à Caen en 2014, les pouvoirs publics affirment l’objectif d’accueillir une trentaine de navires par an à partir de 2018. Pour cela, Ports Normands associés, les villes de Caen, de Ouistreham, la communauté urbaine de Caen la Mer et la CCI de Caen créent en 2015, la société Caen Ouistreham Normandie Cruise qui a pour but de renforcer

l'attractivité du terminal de croisière de Caen. Là encore, les limites de cette stratégie entrepreneuriale d'attractivité, activée par une mise en récit intense du territoire sont prégnantes. Le port peut difficilement accueillir des navires de plus de 27 mètres de large (environs 500 passagers) à cause de la largeur du Canal et n'a accueilli que 6 bateaux en 2017, et espère désormais en accueillir une quinzaine par an d'ici 2023. En définitive, le port de Caen garde une influence très faible par rapport à ses concurrents normands. Là encore, le projet d'attractivité touristique pour les bateaux de croisière semble disproportionné et atteste encore une fois du caractère purement instrumental du rapport à l'identité portuaire de la Presqu'île tant les contraintes sociales et spatiales qui expliquent que le port de Caen n'ait jamais été un port important durant l'ère industrielle sont toujours présentes. En définitive, c'est à cette échelle interurbaine où la concurrence pour l'attractivité touristique et économique est la plus forte, que la stratégie identitaire autour du passé et du présent maritime et fluvial de la ville de Caen montre ses plus grosses faiblesses.

Tableau 16 : La fréquentation des cinq ports de croisière normand en 2017

Ville	Nombre d'escales en 2017	Nombre de passagers total en 2017
Le Havre	142	≈ 400 000
Cherbourg	35	65 716
Honfleur	46	31 035
Rouen	21	≈ 17 000
Caen	6	1 174

Réalisation : Antonin Girardin, 2018. Sources : http://www.pna-ports.fr (Consulté en 2018), https://www.ot-honfleur.fr/espace-pro/croisieres (Consulté en 2018), https://actu.fr/normandie/havre_76351/avec-142-escales-prevues-2017-havre-est-passe-devenir-une-ville-croisiere_702990.html

Friedrichstadt, la valorisation d'une localisation résidentielle en support de la croissance démographique dresdoise

Comme pour Caen, la stratégie de revalorisation de Friedrichstadt est principalement tournée vers l'attraction de nouveaux habitants. Là aussi, elle se base sur un diagnostic qui conduit à identifier le quartier péricentral comme une potentialité de développement résidentiel

importante qui est ici renforcé au début des années 2000 par le redressement démographique de certaines grandes villes Est-Allemandes comme Dresde et Leipzig. Ce diagnostic qui fonde l'ensemble de la stratégie de revalorisation de Friedrichstadt fait ici office de programme de renouvellement urbain : « *La tendance à plus de flexibilité résultant de la flexibilisation du marché du travail, combinée à la prise de conscience que le « logement de masse » ne peut souvent être vendu qu'à perte, créer une nouvelle génération de demande moderne. Cela se traduit par un potentiel de demande pour des conditions de vie attractives, innovantes et flexibles dans les centres-villes, que cela soit en location ou en accès à la propriété, et qui combinent les avantages des communes de périphérie (verdissement) avec les avantages du centre-ville (distances courtes, infrastructures économiques et culturelles)* » (Landhaupstadt Dresden, 2004, p. 8). Considérants le quartier comme une réserve foncière destinée à devenir une extension de la fonction résidentielle et récréative du centre-ville (Landehaupstadt Dresden, 2013) les perceptions stratégiques de Friedrichstadt, se révèlent ainsi très proches de celles de la Presqu'île de Caen. Les éléments de justifications de développement urbain sont ainsi principalement construits autour de l'identification d'un désir de distinction, de la part de certaines fractions peu définies des classes moyennes[71], dans les formes et les localisations résidentielles. Cela conduit les pouvoirs publics dresdois à énoncer l'objectif de faire de Friedrichstadt « *un quartier résidentiel attractif et une localisation spéciale* » (Landhaupstadt Dresden, 2004, p. 9). Ainsi, comme cela apparaît dans la structure des représentations diffusées dans les corpus de presse locale et de documents institutionnels, la stratégie de communication des pouvoirs publics en vue de l'intensification de la production immobilière, se tourne vers une valorisation du cadre de vie. Celui-ci, qui serait en constante amélioration, malgré les profonds défauts de structures urbaines hérités de la période industrielle, ainsi que sur la qualité de vie ou, comme il est souvent fait mention dans les discours officiels, « *Lebenswert* » (Landhaupstadt Dresden, 2013, p. 60, Landhaupstadt Dresden, 2018, p. 2), littéralement « qui vaut d'être vécu », adjectif ici transformé en substantif et énoncé comme un objectif de développement du quartier. Ce concept de « *Lebenswert* » est défini comme « *un quartier pour tous – pour vivre, travailler, se sentir bien* » (Ibid.). Ce cadre de vie est ainsi défini comme élément primordial de l'attractivité du quartier pour les nouveaux habitants ce qui explique la domination des représentations tournées sur l'exaltation du développement durable comme en témoigne la survalorisation de l'adjectif « vert » ou de la présence de terme comme « oasis »

[71] Nous reprenons ici volontairement, sans la faire nôtre, une terminologie dominante issue d'une logique de stratification. Le rôle de ces groupes sociaux dans les rapports de production urbaine contemporains et leur insertion dans un système de classe seront examinés dans la quatrième partie.

pour définir le quartier. De même, le patrimoine baroque est largement présenté par les pouvoirs publics comme un gage d'historicité et « d'identité » (Landhaupstadt Dresden, 2004). Enfin, ces outils sont mobilisés pour mettre en avant le potentiel du quartier dans la mise en œuvre de « nouveaux modes d'habiter » qui seraient à faire émerger directement par les investisseurs.

C'est ici que la situation dresdoise se distingue du contexte caennais. La stratégie de valorisation symbolique externe est un préalable à la définition de projets opérationnels qui doivent être conduit par des investisseurs immobiliers extérieurs, et non un récit de légitimation et d'accompagnement d'une planification publique comme sur la Presqu'île. De ce fait la stratégie promotionnelle n'est pas aussi externalisée qu'à Caen car elle se structure sur la présentation d'une ressource foncière rendue disponible par l'amélioration du cadre et de la qualité de vie mais dont les formes de l'investissement symbolique, et en définitive matériel, sont laissées à la liberté des investisseurs. En d'autres termes, plus que sur une tentative d'accumulation de valeurs symboliques dans le but d'identifier un projet et d'attirer des habitants, la stratégie de communication visible dans les documents institutionnels dresdois est intégralement tournée vers la stimulation de l'investissement résidentiel, commercial ou associatif privé, c'est-à-dire des constructeurs (individuels ou institutionnels). La distinction s'opère ainsi autour d'un discours plus classique sur la génération d'aménités urbaines nécessaires à cette stimulation. Ainsi, « *Lebenwert* », terme marketing des discours publics, s'apparente en réalité plutôt à un « *Investierenwert* » (qui vaut l'investissement). Une telle position explique le caractère dominant du champ lexical se rapportant à l'initiative privée dans les discours de présentation et de définition des projets urbains dresdois. Plus significativement, elle permet de comprendre le caractère peu coercitif du renouvellement urbain et peu prescriptif des documents de planification qui se contentent d'énoncer des objectifs programmatiques vagues, sauf pour l'amélioration des réseaux routiers et des espaces publics. En effet, dans une stratégie intégralement tournée vers la stimulation de l'investissement privé, les pouvoirs publics estiment nécessaire de ne pas figer le projet de développement urbain qui doit plutôt agir comme « *une vision d'avenir, qui contient des représentations relativement concrètes, mais qui doit être considérée uniquement comme une suggestion, comme une direction générale, mais non comme une norme contraignante du droit de la planification* » (Landehaupstadt Dresden, 2004, p. 4). Cette dimension peu contraignante est justifiée de deux manières. Pragmatiquement, une méthode souple permet de pouvoir anticiper les évolutions contextuelles et structurelles de la situation du quartier et de ne pas s'enfermer dans un

processus trop figé alors que la revalorisation du quartier « *ne se produira que sur le long terme* » (Ibid., p. 6). De même, la souplesse des normes juridiques qui encadrent le réinvestissement du quartier est présentée comme nécessaire « *pour ne pas trop restreindre la liberté des investisseurs* » (Ibid., p. 4). Appliquant également le concept de flexibilité au développement urbain, le projet public de renouvellement du quartier de Friedrichstadt apparaît alors largement comme un « *outil de promotio*n » (Ibid., p. 6) qui agit comme une garantie symbolique et financière, une valeur d'appel, pour les éventuels investisseurs. De ce fait, la stratégie de promotion de Friedrichstadt est double. Premièrement, il s'agit de communiquer autour de la génération – grâce à la production d'espaces publics, la dépollution des friches, la réhabilitation du patrimoine baroque et des infrastructures de transport et de communication – d'un cadre de vie idéal aux abords du centre-ville. Ces représentations doivent servir d'arrière-plan à une stratégie promotionnelle qui vise à attirer les investisseurs en proposant une grande liberté à ces derniers quant aux projets résidentiels qu'ils pourront mettre en œuvre.

On peut ainsi distinguer deux temporalités dans la mise en œuvre de cette stratégie, qui se basent sur des éléments de communication sensiblement différents visant à attirer deux catégories d'investisseurs. Dans les premiers temps du projet, à partir du milieu des années 2000, les stratégies de communications de la ville de Dresde se concentrent sur la promotion des ressources foncières offertes par les friches industrielles à proximité d'un patrimoine baroque remarquable, en les présentant comme des opportunités de mise en œuvre de modes de vie singuliers dans un quartier peu dense offrant la possibilité de construire des maisons avec jardins, mais également de réinvestir des anciens bâtiments industriels. Cette communication se structure autour d'éléments de langage visant à présenter le quartier comme propice aux programmes de construction innovantes et d'affirmation d'une distinction sociale dans « les modes d'habiter » la ville. Ces pistes sont énumérées dans le premier document d'orientation : « *Des formes de vie spéciales telles que des lofts, des propriétés résidentielles du centre-ville avec un degré élevé de verdissement, des projets de logements communautaires et des projets d'auto-utilisateur sont préconisés* » (Ibid., p. 21-22). Le cœur de cible de cette stratégie est ici les propriétaires individuels qui souhaitent mettre en œuvre des projets de maisons de ville ou des immeubles, en auto-construction. La facilitation de ce type de projet, qui ressemblent beaucoup aux stratégies *Stadthauser* et *Selbsnutzer* lipsiennes, est présentée comme un moyen d'impulser une dynamique de réappropriation socialement valorisée. Les cibles de cette stratégie sont explicitement identifiées comme « *des personnes issues de tranches de revenus*

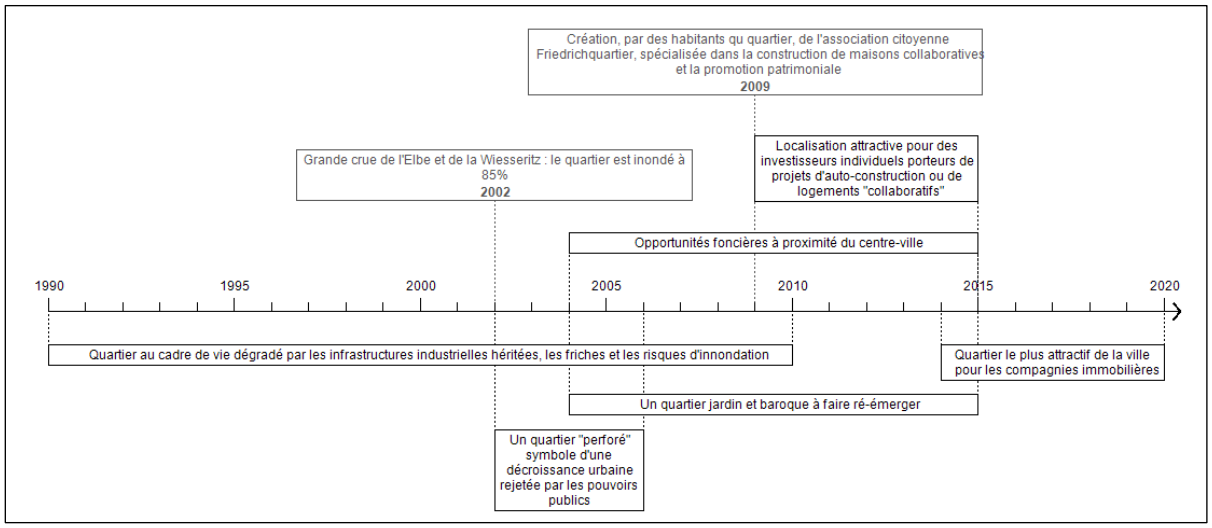
plus élevés qui redécouvrent le potentiel de haute qualité du tissu des bâtiments historiques [et qui sont] en demande de formes immobilières de haute qualité en centre-ville » (Ibid., p. 4) et qui doivent permettre, à terme, de faire de Dresde « *un refuge pour la bourgeoisie éduquée* » (Landehaupstadt Dresden, 2013, p. 61). À partir de la fin des années 2000, cette stratégie a connu un certain succès en termes de génération de valeur symbolique et de structuration de coalitions d'investissement, bien qu'elle n'ait permis la construction que d'une centaine de logements (entretien, responsable de l'association Quartier Friedrichstadt, 2019). Ainsi, reprenant la rhétorique des pionniers déjà employée dès le milieu des années 2000 à Leipzig, les promoteurs de ces projets sont présentés aujourd'hui comme ayant joué « *un rôle fondamental dans la revalorisation du quartier* » (entretien, chargé de la planification urbaine du quartier de Friedrichstadt, 2019).

Toutefois, la stratégie de marchandisation du quartier a également changé de nature depuis le milieu des années 2010 et s'est restructurée autour de la mise en avant de l'attractivité du quartier pour les grandes opérations immobilières. Le marqueur le plus visible du changement de cibles du récit promotionnel dresdois est la multiplication, depuis 2014, des récits de reconquêtes immobilières de friches industrielles par des promoteurs venus de l'Allemagne entière et qui construisent des grands programmes de plusieurs dizaines de logements, cette fois-ci sous formes d'immeubles d'appartements et de bureaux selon des modalités de construction beaucoup plus intensives, denses et standardisées. Cette multiplication se traduit par un glissement significatif des représentations du quartier vers un lexique de l'attractivité et de la rentabilité. En effet, sur les 28 verbatims reliés à la catégorie d'attractivité dans le corpus de presse locale, seul quatre apparaissent dans des articles antérieurs à 2015, soit seulement 14,3% sur une proportion de 36,8% des articles du corpus. De même, les qualificatifs les plus utilisés pour désigner Friedrichstadt à partir de 2015 sont « attractif » (11 occurrences sur 12 au total) et « quartier propice à l'investissement » (8 occurrences sur 10 au total). Les articles de presse présentent ainsi Friedrichstadt comme un quartier valorisé qui comporte de nombreuses ressources foncières, en cours d'appropriation pour des grands programmes immobiliers dont la rentabilité est présentée comme forte et inespérée au vu de l'état de dégradation du quartier moins de 10 ans plus tôt. Ce récit, en partie descriptif des dynamiques immobilières à l'œuvre dans le quartier, est repris par les pouvoirs publics qui mettent en avant Friedrichstadt comme le quartier « *le plus attractif de Dresde en termes d'investissements immobiliers* » (entretien avec le chargé de la planification urbaine du

quartier de Friedrichstadt, 2019). Ici, plus qu'à une concurrence avec les communes périphériques qui est souvent au fondement des stratégies de valorisation des cadres de vie, à Caen, Dresde et Leipzig, cette stratégie est considérée comme un moyen d'affirmer le rayonnement de la ville dans son ensemble, les dynamiques immobilières étant présentées comme « *un indice fort du renforcement des fonctions métropolitaines de Dresde* » (Laudhaupstadt Dresden, 2015, p. 7).

Ainsi, la stratégie de singularisation dresdoise apparaît intégralement tournée vers la valorisation de la ressource foncière en valeur immobilière. Contrairement à Caen qui inscrit cette même tendance dans un projet urbain marqué par une maîtrise publique forte. Les pouvoirs publics dresdois se contentent de communiquer sur l'amélioration continue du cadre de vie du quartier depuis la fin des années 1990. Cette communication, renforcée par des concepts de développement urbain peu prescriptifs, vise d'abord à assurer une valeur symbolique suffisante pour attirer des investisseurs individuels, peu nombreux, mais qui doivent participer à singulariser le quartier et à lui donner une image de quartier résidentiel « moderne ». Ce mouvement d'appropriations pionnières est pensé comme la première étape d'une valorisation immobilière plus intensive, qui doit conduire le quartier à être attractif pour les entreprises de promotion immobilière que seront au fondement d'un processus d'augmentation notable de la population du quartier. Dans un certain sens, cette dimension pionnière « en deux temps », priorisant des processus de fixation de capitaux symboliques comme fondement de la valorisation marchande, s'apparente à ce qu'il s'est produit dans le cas lipsien, même si ce passage de l'attractivité symbolique pour des populations aisées et pionnières à l'attractivité économique pour les promoteurs s'opère de manière plus ramassée dans le temps et, comme nous le verrons, beaucoup moins marqué sur le plan symbolique que pour l'exemple de Plagwitz.

Figure 55 : Les temporalités du processus de réinvestissement symbolique de Friedrichstadt



Réalisation : Antonin Girardin, 2019.

Saint-Nicolas : Une « interface ville/port » dans une stratégie de rayonnement de l'agglomération

Au Havre, la stratégie de rayonnement et d'attractivité du quartier Saint-Nicolas joue un rôle fondamental dès les débuts du projet de revalorisation. Si comme dans les trois autres cas et plus particulièrement celui de Caen, la valorisation du quartier se construit autour d'une mise en avant d'un espace résidentiel rendu désirable par la présence de l'eau et du patrimoine portuaire. Celui-ci confèrerait « *au quartier toute son originalité et cette ambiance unique si particulière* » (Ville du Havre, 2011, p. 25), et pour lequel l'ouverture de point de vue sur les anciens bassins portuaires joue un rôle publicitaire primordial dans la commercialisation des programmes résidentiels (entretien, chargé des études urbaines de la ville du Havre, 2018), la valorisation résidentielle n'apparaît pas être l'objectif le plus directement recherché.

En effet, contrairement aux trois autres cas, le quartier est rarement envisagé isolément du reste des dynamiques économiques et symboliques de l'ensemble de la ville mais s'insère dans une stratégie de rayonnement explicitement et originellement en direction vers l'extérieur. Cela se traduit par une forte représentation des verbatims liées à l'attractivité et à la mise en scène du quartier vers l'extérieur, dès les documents de programmation du projet au milieu des

années 2000. Le corpus des documents institutionnels est ainsi le seul à faire référence aussi massivement à des éléments liés à l'attractivité économique en présentant comme but explicit du projet « d'attirer des activités économiques à forte valeur ajoutée » (3 occurrences) et, plus notable encore, à faire de la mise en scène du quartier vers l'extérieur de l'agglomération un enjeu aussi important ce dont témoigne la forte concentration de termes reliant explicitement le quartier Saint-Nicolas au positionnement du Havre dans la concurrence interurbaine (11,3% des représentations). Le corpus des documents institutionnels de Saint-Nicolas est ainsi le seul des quatre corpus à mobiliser des qualificatifs comme « cœur métropolitain » (4 occurrences), « vitrine principale de la commune » (4) ou « locomotive économique régionale » (4). Ces représentations managériales se rapprochent cependant de celles qui étaient convoquées par les décideurs caennais au début des années 2010, et lipsiens dans les années 1990, avant l'échec de leurs stratégies de métropolisation rapide respectives. Or, dans le cas havrais, cette stratégie de promotion de la ville vers l'extérieur, y compris vers l'internationale apparaît être une constante dans les choix de communication, mais aussi d'aménagement du quartier Saint-Nicolas. Le quartier présenté comme « *l'interface entre la ville et le port* » (entretiens, AURH, 2016 ; responsables des études urbaines de la ville du Havre, 2018…) doit ainsi symboliser cette vocation internationale de la ville Havre. Cela explique en partie le caractère instrumental et paradoxal du rapport à l'identité portuaire de la part des pouvoirs publics havrais, entre promotion et négation. En effet, le caractère portuaire de la ville du Havre relève bien du patrimoine commun havrais puisqu'il est aux origines même de la création de la ville et que les activités liées au port constituent toujours les principales ressources économiques de l'agglomération. Plus que tout, le port symbolise l'ouverture historique de la ville du Havre vers l'international. Or, sans jamais être directement présentée sous le lexique identitaire, la concentration au sein du quartier Saint-Nicolas, d'usages qui visent à rappeler cette ouverture, semble s'inscrire dans une stratégie d'image fondée autour des représentations de la ville portuaire. Cette ouverture apparaît être une constante depuis le début des années 1990 avec l'installation du campus logistique, puis la reconversion des docks et l'installation d'une antenne de Sciences Po spécialisée dans l'ouverture vers l'Asie, en passant par la construction récente d'une école nationale de la marine marchande et d'un palais des congrès dont le but explicite est « *d'attirer des entrepreneurs internationaux* » (entretien AURH, 2018). Toutefois, l'on voit bien ici que l'activité portuaire est valorisée symboliquement comme étant aux sources d'une grandeur économique plus que comme un facteur d'appartenance sociale. Cela traduit une opposition de classe dans les manières de percevoir le patrimoine portuaire et dans les valeurs qui lui sont attachées, entre une vision bourgeoise du port, portée par les promoteurs du

projet, comme vecteur d'une grandeur économique de l'agglomération toute entière et un rapport identitaire ouvrier et populaire, entretenus par certains vieux habitants du quartier de l'Eure. Cette mise en scène vers l'extérieur d'une certaine valeur symbolique de distinction, pourtant localement peu incarnée s'inscrit dans une stratégie plus globale de construction d'une image internationale positive de la ville qui avait commencée par le classement en 2005 du centre reconstruit, au patrimoine de mondial de l'UNESCO sans que cela ne reflète pour autant une appropriation symbolique et identitaire forte de la part des havrais (Gravari-Barbas et Renard, 2010). Partie du cœur métropolitain havrais tournée vers l'économie tertiaire, universitaire et résidentielle, le quartier Saint Nicolas est alors présenté comme l'extension de cette logique stratégique, complémentaire à la spécialisation culturelle du centre reconstruit.

En cela, le rôle fonctionnel du quartier Saint-Nicolas ne se réduit pas à une extension des dynamiques résidentielles du centre-ville visant à attirer des populations aisées à travers la promotion d'un cadre de vie et d'une ambiance urbaine singulière liées à des niches économiques (comme les trois autres quartiers). Il consiste également à en constituer la principale extension économique et métropolitaine. De ce fait les grands équipements publics et commerciaux comme la piscine, les Docks Vauban ou Sciences Po ne représentent pas simplement une valeur d'usage qui doit servir de valeur d'entraînement à l'investissement des promoteurs immobiliers, mais ils ont aussi une fonction symbolique d'affirmation d'attractivité touristique et économique. L'exemple de la piscine « Les bains des docks », lieu le plus souvent cité dans le corpus de presse locale apparaît illustratif de cette stratégie symbolique. La piscine, construit par le cabinet d'architecte Jean Nouvel, est d'emblée plus valorisée comme « *un geste architectural prestigieux* » (*Le Monde*, 14/08/2008) que pour son statut de piscine publique. Pourtant, au début des années 2000, la piscine doit être fermée provisoirement à cause de défauts de conception qui occasionnent sa dégradation rapide (*Paris Normandie*, 05/06/2012). Son assainissement sera coûteux pour la collectivité havraise mais la presse locale s'enorgueillie par exemple que cette piscine ait été élue en 2018 « *piscine urbaine la plus cool du monde* » par le journal britannique *The Telegraph* (*Normandie actu*, 28/06/2018 ; *Ouest France*, 09/11/2018…).

Document 12 : La piscine « Les Bains des docks », une fonction symbolique à l'échelle mondiale ?

La piscine urbaine la plus cool au monde est au Havre : les Bains des Docks distingués par The Telegraph

The Telegraph, quotidien britannique, a publié un classement des piscines urbaines les plus cools au monde : les Bains des Docks, au Havre (Seine-Maritime), arrivent en tête.

Publié le 28 juin 18 à 16:11 **Normandie Actu**

La piscine des Bains des Docks, au Havre, parmi les 10 piscines urbaines les plus cools au monde. (©Photo d'archives. D.R.)

Gros *big up* aux Bains des Docks, au **Havre (Seine-Maritime)**, qui arrivent en tête du classement des **piscines urbaines les plus cools au monde**, selon le quotidien britannique, The Telegraph. Cet équipement sportif, dessiné par l'architecte **Jean Nouvel**, récompensé par le Pritzker Price en 2008, se distingue par son esthétique épurée qui évoque les thermes romains.

Sources : https://actu.fr/normandie/havre_76351, 2018.

Plus largement, le nord du quartier, autour du bassin Vauban, qui concentre la grande majorité de ces équipements économiques est davantage valorisé que le cœur résidentiel du quartier car c'est cet espace qui s'insère le plus dans cette stratégie de définition d'une nouvelle centralité tout en étant un outil de promotion, à large échelle, de l'image d'une ville dynamique, ludique (Bailleul, 2008, pp. 119-120) et à la pointe sur le plan architectural, commercial et universitaire. L'attractivité résidentielle du sud du quartier est alors présentée comme une incidence du rayonnement de « l'espace métropolitain ».

Plus qu'à attirer de nouveaux habitants, le quartier Saint-Nicolas est conçu d'emblée comme ayant vocation à « *rayonner* » (entretien, AURH, 2018) et à attirer des investissements internationaux, notamment des « *touristes d'affaires* » (Ibid.) et des fonctions décisionnelles de grande entreprises françaises et multinationales. Ces transformations sont souvent présentées comme le résultat de l'action d'équipes municipales « *bâtisseuses* » (entretien AURH, 2016),

menées par l'ancien maire de droite Antoine Rufenacht et par son successeur Edouard Phillipe dont le but était de « *réinscrire le Havre dans la cour des plus grandes villes françaises* » (Site internet de la ville du Havre consulté le 09/04/2020). Ici, contrairement à Caen et à Dresde, la revalorisation n'est pas directement pensée par l'attraction de populations ou par le cadre de vie, mais par la mise en avant d'usages économiques et récréatifs présentés comme devant « *former des pôles d'excellence qui conduiront la population à venir s'installer dans l'ensemble de la ville* » (Maison de l'architecture de Haute-Normandie et AURH, 2015, p. 1). De ce fait, les éléments de marchandisation du quartier Saint-Nicolas apparaissent plus diversifiés que dans les trois autres quartiers. Localement la promotion s'opère autour d'élément publicitaires classiques dirigés autour d'une valorisation du cadre de vie et d'une esthétique de la ville au bord de l'eau, susceptible d'attirer des clients pour les programmes résidentiels, mais plus généralement, les transformations du quartier Saint-Nicolas, depuis le début des années 2000, servent de principal élément d'affirmation d'une image de ville patrimoniale entreprenante, destination idéale pour les touristes du monde entier, et propices à des investissements capitalistiques de haute intensité, notamment dans l'économie tertiaire.

Des étapes successives d'un processus d'accumulation de capital symbolique

Nous avons donc vu que le processus de valorisation urbaine était indissociable d'un processus de promotion des transformations des quartiers, qui se traduit par la mise en circulation d'images, de récits et de représentations destinés à valoriser symboliquement l'espace produit ou en cours de production auprès d'une clientèle ciblée, que celle-ci soit des propriétaires individuels, des investisseurs institutionnels (collectivités territoriales, promoteurs immobiliers), des entreprises, des associations ou des touristes… Le tableau ci-dessous synthétise ces principales stratégies pour les quatre quartiers.

Tableau 17 : Les principales stratégies de « promotion territoriale » dans les quatre quartiers

Quartier	Images et récits véhiculés	Objectif de la stratégie promotionnelle
Plagwitz	(2000-2015) Quartier d'expérimentation et d'innovation politique face à la décroissance urbaine	S'affirmer comme un modèle de gestion du phénomène à l'échelle allemande et européenne et attirer des subventions pour la réhabilitation urbaine
	(2005-2020) Le quartier créatif et alternatif	Mettre en avant un mode de vie singulier, attractif pour des populations plutôt aisées et des touristes
	(À partir de 2010 environ) La « Renaissance d'un quartier et d'une ville sinistrée »	Réaffirmation symbolique de Leipzig sur la scène politique et économique allemande
Presqu'île de Caen	(2010-2020) La Presqu'île, un espace identitaire pour Caen	Légitimation du processus de transformation urbaine et fédération des acteurs locaux
	(2010-2020) Un cadre vie, authentique et désirable, au bord de l'eau	Attirer des habitants dans le quartier et faciliter la vente des premiers projets immobiliers
Friedrichstadt	(2004-2015) Un cadre de vie authentique et désirable dans un district baroque	Attirer des investisseurs individuels (propriétaires occupants, associations culturelles…) pour impulser une dynamique de revalorisation symbolique
	(Depuis 2014) Un eldorado pour les promoteurs immobiliers	Attirer les promoteurs immobiliers en vue de la mise en œuvre de grands programmes d'immeubles résidentiels pour faire augmenter fortement la population du district
Saint-Nicolas	(2005-2015) Un cadre vie, authentique et désirable, au bord de l'eau	Attirer des habitants dans le quartier et faciliter la vente des premiers projets immobiliers
	(2005-2020) Saint-Nicolas : Une locomotive du rayonnement économique du Havre	Attirer des touristes et des capitaux économiques au Havre. Affirmer la puissance politique de la ville à l'échelle française

Réalisation : Antonin Girardin, 2020.

Dans les quatre cas, les premiers moments de valorisation du quartier vers l'extérieur consistent systématiquement dans la mise en scène d'un cadre de vie singulier et désirable qui se fonde le plus souvent sur une écologisation importante (Dresde et Caen) ou la mise en avant

d'éléments patrimoniaux voire identitaires qui sont présentés comme une garantie d'authenticité et donc de qualité de vie pour les futurs habitants (les quatre villes). À Leipzig, ce mouvement est renforcé par une appropriation du récit créatif par les investisseurs immobiliers qui l'utilisent comme élément promotionnel de présentation d'une ambiance moderne, ludique et festive. Dans un second temps, les stratégies de mise en scène de ces transformations semblent se distinguer davantage selon le type de valorisation recherchée. La stratégie promotionnelle dresdoise est ainsi presque intégralement tournée vers une valorisation financière de la ressource foncière disponible et s'adresse précisément aux entreprises de promotion immobilière alors que la stratégie havraise et dans une moindre mesure, la stratégie lipsienne visent à un renforcement progressif du rayonnement économique et touristique des villes dans leur ensemble. Le quartier Saint-Nicolas étant présenté, à la différence des trois autres quartiers comme un élément primordial de la stratégie de réaffirmation du Havre sur la scène politique et économique nationale et internationale. Néanmoins, nous avons montré, qu'en tant qu'espace principal de l'affirmation d'un modèle de gestion politique de la décroissance, le quartier de Plagwitz jouait aussi ce rôle – bien que n'étant pas affirmé comme cela et ne concentrant pas autant de dynamiques financières et d'équipements métropolitains que Saint-Nicolas.

Nous avons également analysé que ces stratégies étaient portées à différentes échelles selon les cibles et selon le rôle fonctionnel attribué au quartier par les pouvoirs publics mais sans pouvoir évaluer précisément la portée réelle de celles-ci en termes d'attractivité symbolique. Pour évaluer cette intensité ainsi que les échelles de diffusion de ces éléments de distinction symbolique, il est nécessaire de ne pas s'en tenir aux discours portés localement qui, nous l'avons vu, relèvent souvent d'un rapport fantasmé à l'espace en transformation qui nécessite pour être opératoire, la mise en œuvre d'opérations de communication, voire de lobbying à des échelles plus larges, comme ce fut le cas à Leipzig lors du processus de reconnaissance de la décroissance à l'échelle fédérale et européenne.

8.3. Intensités et échelles de diffusion de la valorisation symbolique externe : approche par la presse nationale et internationale

Le degré de diffusion des images urbaines est le signe d'une puissance symbolique et politique de la ville sur le marché des lieux et des capitaux. Nous avons vu que la capacité à attirer des subventions était un indicateur de cette puissance distinguant les villes en capacité d'opérer les transformations souhaitées et celles marginalisées dans cette course à la distinction urbaine. En la matière Leipzig et le Havre, qui se caractérisent par une grande concentration de programmes d'investissement étatiques et européens dans le réaménagement urbain, depuis le début des années 2000, semblent plus avancées que Dresde et à plus forte raison Caen qui signe en 2016 et 2018 ses deux premiers programmes, l'un avec l'État (le PIM) et l'autre avec l'Union européenne (URBACT), dont l'impact opérationnel est pour l'instant relativement faible.

Cette inscription dans les réseaux politiques de la production urbaine est un des indicateurs de la puissance de la valeur symbolique générée par la ville puisqu'elle détermine une position dans la hiérarchie urbaine. Toutefois, elle ne représente qu'une dimension restreinte de la compétition symbolique que se mènent les gouvernements urbains pour attirer des capitaux qui dépassent les simples enjeux de production opérationnelle de l'espace urbain. Ces derniers cherchent à diffuser une image de marque susceptible de rendre les villes attractives auprès d'un public plus large, habitants et investisseurs, etc. Ce mouvement n'est pas toujours aisé à évaluer précisément tant les canaux de diffusion sont nombreux et dépendent du type d'acteurs visées par les stratégies de promotion (presse spécialisée dans l'architecture, l'art, le tourisme, l'investissement immobilier, etc.). De même, le rôle de nos quartiers d'étude dans des stratégies souvent portées à l'échelle de la ville toute entière paraît difficilement isolable d'un processus d'ensemble.

Nous proposons ici d'approcher ces processus grâce à l'analyse des représentations dominantes de nos quatre villes dans la presse généraliste nationale et internationale. Cette approche permet à la fois d'évaluer la manière dont nos quatre villes sont perçues à l'extérieur – quelles sont les images et les lieux qui les caractérisent ? – le degrés d'internationalisation de ces représentations et la place occupée par nos quartiers d'études dans ces processus. Pour

mener cette étude, nous avons effectué un relevé, via la banque de données Europresse, de l'ensemble des articles parus entre 2005 et 2017 dans des journaux généralistes de langue française, allemande ou anglaise et qui comportent dans leur titre ou sous-titre les noms des villes étudiées « Leipzig », « Le Havre », « Caen », « Dresde » ou « Dresden ». Nous avons ensuite filtré ces résultats par une recherche avec le mot clé « urbain » ainsi que l'ensemble de ses racines[72], incluant ses équivalents anglais (« *urban* ») et allemands (« *Stadtliche* »), afin de concentrer notre recherche sur la perception des transformations urbaines et éliminer les articles de faits divers ou de présentation d'événements culturels ou sportifs[73]. La limitation de cette recherche à une source française, Europresse, introduit un biais de surreprésentation des journaux français. Cela se traduit principalement par une faible représentation des articles de la presse allemande, très partiellement couverte par Europresse, et donc une sous-représentation des villes allemandes même si cela aboutit à un nombre relativement proche d'articles exploitables pour chacune des villes. Le corpus ne peut donc refléter qu'une partie des articles publiés dans la presse nationale et internationale sur cette période. Ainsi, le nombre total d'articles pour chacune des villes ne peut servir de point de comparaison que lorsque les ressources disponibles sur Europresse sont identiques, c'est-à-dire pour les villes françaises entre elles et les villes allemandes entre elles. Le corpus se présente de la manière suivante.

[72] La recherche par racine a été effectuée automatiquement sur Europresse en recherchant les entrées suivantes : « *urba** » (les trois langues) et « *Stadt** » (allemand).

[73] De nombreuses recherches ont montré l'importance de ce type d'événement et de rayonnement dans la fixation des images urbaines à large échelle, mais une recherche qui conservait ce type de contenu rendait notre analyse impossible en multipliant les articles non pertinents comme les résultats des matchs de football, etc.

Tableau 18 : Composition des quatre corpus d'articles de la presse nationale et internationale

Ville	Corpus et dates	Titres de presse (nombres d'articles)
Caen	26 articles entre Avril 2005 et Octobre 2017	*Les Echos* (12) *Le Monde* (3) *Aujourd'hui en France* (2) *L'Express* (2) *Libération* (1) *Le Figaro* (1) *The Observer* (1) *Le Point* (1) *Independant on Sunday* (1) *La Croix* (1) *L'Obs* (1)
Le Havre	37 articles entre Janvier 2005 et Novembre 2017	*Les Echos* (8) *Le Monde* (6) *Libération* (4) *Le Figaro* (3) *Aujourd'hui en France* (3) *L'Humanité (*2) *La Croix* (2) *The Financial Times* (1) *The New York-Times* (1) *The Daily Telegraph* (1) *The Journal* (1) *The Washington Post* (1) *The Daily Nation* (1) *London Evening Standard* (1)
Leipzig	32 articles entre Janvier 2006 et Septembre 2017	*The Guardian* (4) *The New York Times* (3) *Die Tageszeitung* (3) *Das Spiegel* (3) *Le Figaro* (3) *Télérama* (2) *London Evening Standard* (2) *Le Monde* (1) *Les Echos* (1) *La Dépêche* (1) *Courrier International* (1) *La Libre Belgique* (1) *The Financial Times* (1) *Slate* (1) *Madame Figaro* (1) *Le Temps* (1) *Paris Berlin* (1) *L'Obs* (1) *France 3* (1)
Dresde	37 articles entre février 2005 Septembre 2017	*Le Monde* (8) *La Croix* (8) *Le Figaro* (4) *Libération* (2) *Sunday Mercury* (1) *Les Echos* (1) *International Herald Tribune* (1) *L'Humanité* (1) *The Guardian* (1) *Independent on Sunday* (1) *Sunday Telegraph* (1) *Aujourd'hui en France* (1)

Réalisation : Antonin Girardin, 2018. Sources : Europresse, 2018.

Outre un relevé quantitatif du nombre d'articles mentionnant nos quartiers d'études et la qualification du degré d'internationalisation de l'image de nos quatre villes, nous avons utilisé la même méthode que pour l'analyse des corpus de presse locale présentée en introduction du chapitre 7.2. Nous avons quantifié, pour chaque corpus, le nombre d'article véhiculant certains types de représentations, en fonction de Verbatims et d'expressions utilisées pour qualifier les villes, les quartiers ou les lieux qui les composent. Nous avons également relevé les lieux cités dans ces articles afin de comprendre les aménagements ou les espaces qui jouent un rôle important dans la mise en scène médiatique des quatre villes. Nous allons voir que cette analyse permet à la fois d'interroger l'intensité des processus de valorisation symbolique externe, montrant ainsi que la structure de ces représentations, à l'échelle des quatre villes, laisse des places très variables à nos quartiers d'études – d' une surreprésentation de Plagwitz dans la mise en scène de Leipzig à une absence totale de références à Friedrichstadt pour Dresde – reflétant parfois des limites aux stratégies de communication des acteurs urbains locaux mais révélant surtout les places occupées par nos espaces dans un systèmes plus large d'économie symbolique à l'échelle urbaine.

Le Havre : Saint-Nicolas comme deuxième centralité économique et patrimoniale d'une ville valorisée pour son patrimoine architectural, ses activités portuaires et ses politiques de grands travaux

Pour une ville de cette taille, Le Havre fait l'objet d'une mise en scène importante dans la presse nationale et internationale. La majorité des articles émanent toutefois de la presse française qui reconnaît à la ville une place centrale dans les dynamiques économiques de l'ensemble de la région de la scène et dans les dynamiques politiques nationales, comme en témoigne les rôles importants joués par l'ancien maire Antoine Ruffenacht – qui fut directeur de la campagne présidentielle victorieuse de Nicolas Sarkozy en 2007 – et le maire actuel Edouard Phillipe – nommé Premier Ministre du E. Macron en 2017. 7 articles, soit presque 19% du corpus, sont toutefois issus de la presse anglaise (4) et étatsunienne (3). Ces articles présentent principalement la ville comme une destination touristique en développement et concernent le patrimoine artistique et architectural.

Tableau 19 : Structure des représentations dominantes de la ville du Havre dans la presse nationale et internationale

Type, orientations des représentations. Pourcentage des représentations du corpus (nombre d'occurrence)	Principaux verbatim reliés (nombre d'occurrence)
Patrimoine de la reconstruction, centre Perret et classement au patrimoine mondiale de l'humanité. 18,3% (27)	« Patrimoine Mondial de l'Humanité » (21) « Ville reconstruite » (4) « … »
Ville portuaire. 13,5% (20)	« Ville portuaire » (13) « Plus grands port de conteneurs français » (4) « ... »
Ville entreprenante en plein changement, multiplication des projets urbains. 12,1% (18)	« Une multiplication des projets urbains » (5) « Une renaissance impressionnante » (3) « ... »
Ville de patrimoine culturel. 12,1% (18)	« Ville d'architecture » (7) « Ville d'art » (4) « ... »
Perceptions négatives de la ville reconstruite et industrielle. 12,1% (18)	« Stalingrad-sur-Mer » (3) « Monotone » (3) « ... »
Destination touristique à la mode. 10,1% (15)	« Succès touristique » (3) « Tendance » (3) « ... »
Ville détruite lors de la seconde guerre mondiale. 6,8% (10)	« Ville détruite » (7) « Un champ de ruine » (1) « ... »
Identité historique ouvrière, dockers et populaire. 6,1% (9)	« Une identité ouvrière qui s'efface » (2) « Mémoire de l'identité portuaire » (1) « ... »
Attractivité, croissance et dynamisme économique. 4,1% (6)	« L'une des villes les plus dynamiques de France » (1) "Attire les cadres et les professions libérales" (1) « ... »

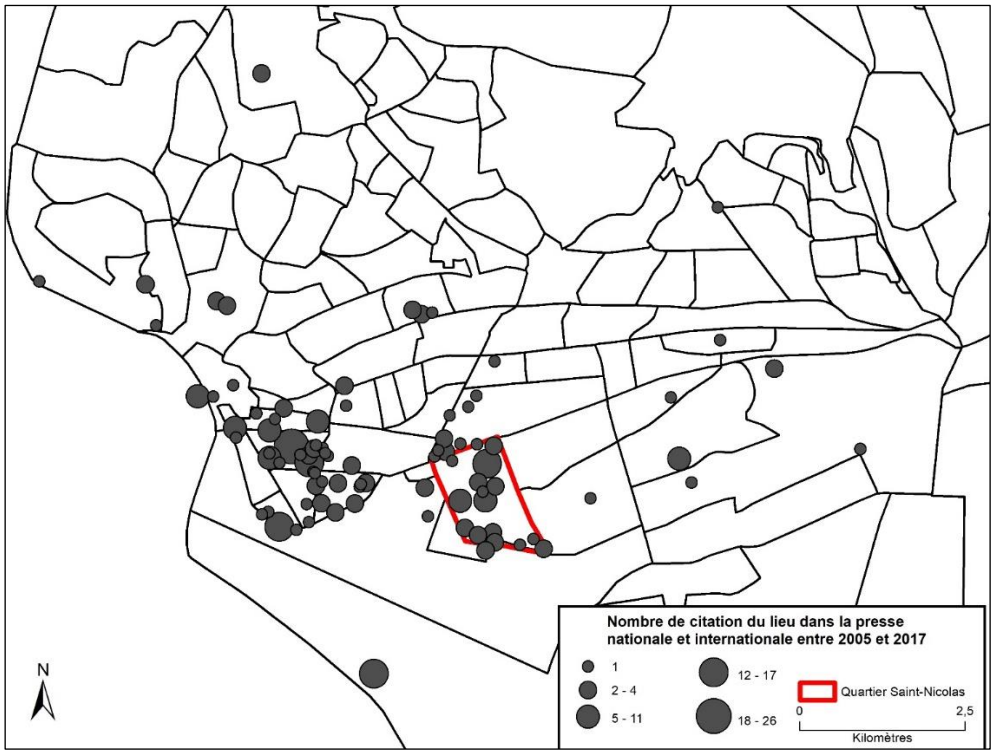
Ville tournée vers l'avenir et vers le monde. 2,7% (4)	« Ouverte vers la mer et le monde » (1) « … »
Autres : 2,1% (3)	

Réalisation : Antonin Girardin, 2018. Source, corpus de presse nationale et internationale, Le Havre, 2018.

La structure des représentations de la ville du Havre dans la presse nationale et internationale correspond aux images portées par la municipalité dans le cadre de la stratégie de rayonnement du Havre à l'échelle française. Le patrimoine architectural et culturel havrais apparaît être le premier type de représentation valorisé dans la presse avec 18,3% des qualificatifs employés pour désigner le classement du centre historique du Havre et de son architecture de la reconstruction en tant que patrimoine mondial de l'humanité. 12,1% des représentations témoignent de la tradition culturelle de la ville, notamment dans les domaines de la peinture impressionniste et de la littérature (18 occurrences). De même l'image du Havre est associée à celle de son port et à la prospérité de ce dernier à travers les qualificatifs de « ville portuaire » (13 occurrences) ou « plus grands port de conteneurs français (4 occurrences), etc. (13,5% des représentations du corpus). Enfin, la ville du Havre est présentée comme une ville entreprenante qui a su affronter les stigmates du passé à travers des politiques ambitieuses de grands travaux de valorisation du centre-ville et des anciens quartiers industriels (12,1% des représentations), ce qui lui a permis de devenir une destination touristique à la mode (10,1%). Cet état de fait, largement présenté comme valorisant pour la ville, est systématiquement opposé à des images négatives (12,1%) de déclin industriel et « de saleté » (2) liées au caractère industrialo-portuaire de la ville ainsi que de « monotonie » (3), de « grisaille » (2) qui auraient caractérisé l'architecture du centre reconstruit durant l'ensemble de la seconde moitié du 20ème siècle valant au Havre le surnom de « Stalingrad-sur-Mer » (3). Les articles de presse témoignent ainsi majoritairement d'un processus de changement d'image de la ville à l'échelle nationale puis internationale. Ce changement d'image, principalement appréhendé par l'intensification de la fréquentation touristique, serait lié à deux éléments principaux que sont la patrimonialisation du centre-ville et la « reconquête » (3) des quartiers portuaires, ce qui aurait permis d'en faire des éléments importants de mise en scène de la ville de bord de mer tout en s'appuyant sur une identité portuaire, raison originelle de la création du Havre. Cette stratégie est reflétée, par la mise en avant de deux éléments fondateurs qui reflètent l'intensification de l'attractivité touristique et du retournement des stigmates de la ville du

Havre : le classement par l'UNESCO en 2005 du centre reconstruit havrais au patrimoine mondial de l'humanité et les célébrations des 500 ans de la ville durant l'été 2017. Les articles publiés en 2005 et 2017 sur ces événements sont au nombre de 17, soit 46% du corpus en seulement deux ans. Dans le cas du classement au patrimoine mondial de l'UNESCO, le centre intégralement reconstruit en béton par l'architecte Auguste Perret dans la décennie qui suivit la seconde guerre mondiale est le seul objet dont la valorisation symbolique est directe. Toutefois, ce classement est présenté par la presse et par les discours des élus de la majorité que celle-ci relaye, comme un élément de fierté qui doit contribuer à changer les représentations des havrais sur leurs propres villes et un élément d'attractivité qui doit permettre une intensification des dynamiques touristiques dont les retombées doivent dépasser le simple centre-ville. 12 ans plus tard, lors de l'été de célébration des 500 ans de la ville, la valorisation symbolique s'étend largement au-delà du centre reconstruit avec l'installation d'œuvres d'art et l'organisation d'une partie des principaux événements culturels qui marquent cette célébration autour des bassins portuaires du quartier Saint-Nicolas marquant symboliquement l'extension de la centralité havraise.

Figure 56 : Le Havre, les lieux cités dans le corpus de presse nationale et internationale entre 2005 et 2017



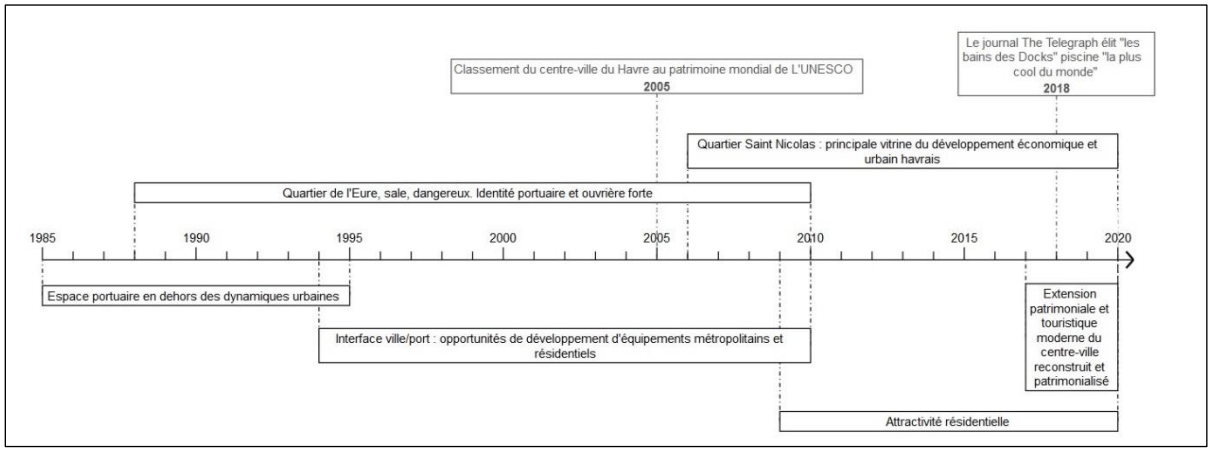
Réalisation : Antonin Girardin, 2018. Sources, corpus Europresse Le Havre.

La géographie des lieux les plus souvent cités dans les 37 articles illustre le développement du quartier Saint-Nicolas comme extension de la centralité havraise. Le patrimoine architectural de la reconstruction et les lieux culturels du centre-ville apparaissent majoritairement avec 46,4% (115 citations) des lieux sur les 248 cités dans le corpus. Le centre Perret apparaît comme l'espace le plus symboliquement valorisé avec 26 citations pour 37 articles. De même, les monuments emblématiques du centre-ville comme l'église Saint-Joseph (17 fois), le Volcan, un bâtiment culturel construit par Oscar Niemeyer (15 fois) et le Musée Andrée Malraux (15 fois), dédié à la peinture, sont largement cités, ce qui témoigne d'une valorisation touristique classique qui passe par une certaine muséification symbolique du centre-ville. Toutefois, le quartier Saint-Nicolas polarise également de nombreuses représentations avec 27,4% des lieux cités. Plus que le quartier en lui-même (Saint-Nicolas n'apparaissant qu'une seule fois, le quartier de l'Eure 7 fois), ce sont les nouveaux équipements d'agglomération qui apparaissent les plus valorisés. Les docks Vauban et « les bains des docks » sont ainsi cités respectivement 16 et 10 fois. Ces aménagements sont principalement considérés comme des éléments architecturaux remarquables qui étendent et modernisent les ressources patrimoniales havraises et concourent à faire rayonner la ville sur les plans touristiques et économiques. La dimension du cadre de vie n'apparaît pas du tout à cette échelle où la distinction se structure autour d'éléments symboliques et matériels plus concrets qui sont présentés, voire garantis par plusieurs récits de voyage publiés dans la presse, notamment anglophone (6 sur 7 articles anglophones sont des récits de voyage contre seulement trois dans les 30 articles français), comme « valant le détours ». À travers ce type d'article promotionnel, les organes de presse jouent un rôle de légitimation et d'évaluation de la valeur des aménagement effectués en associant le quartier Saint-Nicolas aux représentations dominantes d'une ville qu'ils portent déjà aux nues pour son patrimoine architectural et sa prospérité portuaire. Contrairement à la presse locale, la presse agit à cette échelle comme un organe d'évaluation des politiques menées en donnant un avis motivé par des considérations esthétiques, ludiques et économiques, sans mettre l'accent sur les perceptions et les conditions de vies matérielles des populations locales comme en témoigne la faible représentation dans le corpus des marqueurs identitaires populaires et ouvriers (6,1%). Cette dimension normalisatrice de la presse nationale et internationale profite dans une certaine mesure aux promoteurs du projets urbain Saint-Nicolas car elle valide leurs stratégies de communication autour de la génération d'un cœur métropolitain dont Saint-Nicolas serait l'une des locomotives

économique et symbolique. Nous verrons que, dans d'autres contextes, le rôle de légitimation de la valeur urbaine est plus important dans le processus d'accumulation de la valeur symbolique.

À une échelle large, le Havre se distingue donc par une affirmation de puissance patrimoniale et économique qui se base sur un récit de reconstruction largement relayé par la presse nationale française et qui tend à s'internationaliser depuis 2017 à la faveur de la célébration des 500 ans de la ville. Cette reconstruction se fonde sur la valorisation d'espaces préalablement stigmatisés : le centre-ville qui symbolise le stigmate des destructions liées à la seconde guerre mondiale et le quartier Saint-Nicolas qui représente quant à lui le stigmate de la désindustrialisation. Ainsi, après une stratégie de valorisation et de patrimonialisation du centre reconstruit au long des années 2000, les années 2010 ont marqué un moment de valorisation symbolique intense de l'ensemble des transformations architecturales des quartiers portuaires au premier rang desquels, Saint-Nicolas, présenté comme l'extension fonctionnelle du centre-ville patrimonialisé, qui doit fournir les équipements économiques et récréatifs afin de diversifier les cibles touristiques mais surtout pour attirer les investisseurs économiques.

Figure 57 : Les temporalités du processus de réinvestissement symbolique du quartier Saint-Nicolas



Réalisation : Antonin Girardin, 2019.

Caen : La Presqu'île, espace de développement d'une ville présentée comme « peu dynamique » et surtout valorisée pour son patrimoine historique

Bien que la ville et l'agglomération caennaise soient de tailles similaires à leur homologues havraise, la ville de Caen apparaît beaucoup moins mise en avant dans la presse nationale (24 articles depuis 2005) et, à plus forte raison, dans la presse internationale (seulement deux articles sur cette période). De même, bien que représentant 11 articles de moins que le Havre, les représentations exploitables dans ce corpus sont seulement au nombre de 44, soit 104 de moins que le Havre. Les citations de lieux 109 soit 175 de moins que le corpus havrais ce qui s'explique en bonne partie par le fait que les articles paraissant sur Caen sont beaucoup plus courts. Ces indicateurs quantitatifs indiquent une marginalité de la ville de Caen à l'échelle nationale qui se retrouve également dans la manière dont elle est présentée dans la presse.

Tableau 20 : Structure des représentations dominantes de la ville de Caen dans la presse nationale et internationale

Type, orientations des représentations. Pourcentage des représentations du corpus (nombre d'occurrence)	**Principaux verbatim reliés (nombre d'occurrence)**
Ville de tourisme et de patrimoine (seconde guerre mondiale et patrimoine du Moyen-Âge). 27,3% (12)	« Ville touristique » (3) « Patrimoine de la seconde guerre mondiale » (3) « … »
Ville peu entreprenante, conservatrice. 18,2% (8)	« Bourgeoise » (2) « Ville figée » (1) « ... »
Ville entreprenante qui multiplie les projets urbains. 18,2% (8)	« Qui multiplie les nouveaux aménagements » (5) « Ville en chantier » (2) « ... »
Spécialisations scientifiques et technologiques (économie de niches). 9,1% (4)	« Spécialisée dans les technologies équines » (2) « Spécialisée dans les transactions électroniques sécurisée » (1) « ... »
Cadre de vie valorisé. 6,8% (3)	« Qualité de vie » (2) « Ville verte » (1)
Identité maritime et fluviale. 6,8% (3)	« Identité maritime et fluviale » (1) « Vocation maritime » (3) « ... »
Qui cherchent à attirer les familles. 6,8% (3)	« Faire revenir les familles » (2) « Conquérir le cœur des familles » (1)
Autres. 4,5% (2)	« Taxes trop élevées » (1) « Inondable » (1)
Attractivité. 2,3% (1)	« Attractive » (1)

Réalisation : Antonin Girardin, 2018. Source, corpus de presse nationale et internationale, Caen, 2018.

Bien que construites autour de références et de champs lexicaux plus limités, les structures thématiques et géographiques des représentations de la ville de Caen dans la presse nationale et internationale semblent indiquer un modèle de valorisation très proche du celui du Havre, bien qu'ici à ses balbutiements. Comme dans le cas havrais, la présentation de la ville de Caen dans la presse se concentre autour d'une valorisation patrimoniale et culturelle source d'une dynamique touristique internationale (27,3% des représentations), principalement autour de la mémoire de la seconde guerre mondiale et du débarquement (6 références), plus marginalement du patrimoine historique du Moyen-Âge autour de la figure de Guillaume le Conquérant (3 références). Les lieux correspondants à ce patrimoine, comme le Mémorial de Caen (4 occurrences), les plages du débarquement (3) ou le château de Guillaume le Conquérant et l'Abbaye aux Dames (3) font ainsi partie des lieux les plus souvent cités et sont systématiquement associés à l'image de la ville. Plus que pour la patrimonialisation du centre reconstruit havrais, ces atouts sont présentés comme des acquis de longue date et leur valeur est posée d'entrée comme distinguant la ville de Caen à l'échelle française et internationale. Les deux articles internationaux, tirés de la presse britannique, portent uniquement sur ces ressources culturelles et en dehors de ces lieux touristiques, ne mentionnent que quelques cafés, restaurants et hôtels du centre-ville.

Cependant, ce corpus s'articule également autour de la mise en scène d'un changement progressif de l'image de la ville impulsé par les pouvoirs publics dès le milieu des années 2000 et dont la Presqu'île représente l'un des éléments fondamentaux. En effet, dans les articles antérieurs à 2013, la ville est le plus souvent présentée par la presse nationale comme un pôle urbain secondaire « figé » dont le cadre de vie est présenté comme « agréable » (6,8% des représentations) mais dans lequel la population et les élites locales seraient « conservatrices » et « peu entreprenantes » (18,2% des représentations). Cet « esprit » local expliqueraient ainsi un faible dynamisme économique et urbain de la ville. Dès les premiers articles de 2005, la maire de l'époque Brigitte Lebreton (UMP), puis de manière plus nette son successeur Philippe Duron (PS), sont présentés comme ayant conscience de cette perception externe de la ville. Le projet de réurbanisation de la Presqu'île, entre autres politiques de grands travaux, est présenté comme le moyen de transformer cette image afin de réaffirmer Caen dans la hiérarchie urbaine française et attirer les familles aisées à proximité du centre-ville (6,8% des représentations). Ainsi, à partir de 2013, mais de manière encore plus nette depuis 2015, la ville est présentée comme de plus en plus entreprenante et multipliant les projets urbains (18,2% des

représentations totales). L'image de conservatisme est de moins en moins employée (une seule fois depuis 2014). Cette inversion d'image correspond au lancement du projet Presqu'île à partir de 2010, espace jusqu'alors présenté dans la presse, mais uniquement à travers des extraits de discours où d'interviews des élus locaux et non commenté en tant que tel. Cette place donnée à la transcription des discours des pouvoirs locaux explique ainsi la totalité des références (3) à l'identité maritime et fluviale de la ville puisque les élus énoncent directement à la presse les discours promotionnels destinés à singulariser le projet. Cela se traduit également par une forte représentation de la Presqu'île et de ses aménagements dans les lieux cités dans la presse nationale.

Figure 58 : Caen, les lieux cités dans le corpus de presse nationale et internationale entre 2005 et 2017

Réalisation : Antonin Girardin, 2018. Sources, corpus Europresse Caen.

La Presqu'île de Caen apparaît comme l'espace le plus souvent cité avec 12 occurrences dans le corpus. De même, les premiers aménagements marquants, la bibliothèque Alexis de Tocqueville et le Cargö font l'objet d'une promotion importante avec 6 et 5 citations. La Presqu'île polarise ainsi une grande partie des lieux cités dans la presse nationale et internationale. En termes d'occurrence, les lieux situés sur la Presqu'île sont même plus souvent cités que ceux du centre-ville avec 30,2% contre 26,6% pour le centre-ville. La surreprésentation de la Presqu'île par rapport au centre-ville contrairement, à l'exemple de Saint Nicolas, est en partie atténuée par le fait que deux des lieux patrimoniaux les plus cités, le Mémorial et les plages du débarquement ne sont pas situés en centre-ville. Toutefois, la mise en avant des dynamiques de transformations de la Presqu'île, présentée comme regroupant la majeure partie des opportunités du développement futur de l'agglomération, traduit, comme dans le cas du Havre, une volonté d'extension des perceptions du centre-ville à des espaces moins spécialisés dans les fonctions patrimoniales et culturels. La Presqu'île n'est d'ailleurs presque jamais présentée comme un espace devant consolider la fonction touristique de Caen mais plutôt comme un espace de rayonnement régional destiné à attirer de nouveaux habitants et à s'affirmer comme une « métropole normande » dans l'espoir de concurrencer Rouen en vue de la fusion des deux région Normandes effectuée en 2015[74].

En définitive, la ville de Caen fait l'objet d'une mise en valeur relativement faible dans la presse nationale et internationale qui souligne majoritairement son patrimoine historique remarquable. Taxée de conservatisme et d'immobilisme, les élites locales cherchent à mettre en scène une identité de bâtisseur à travers l'affirmation des ambitions du projet Presqu'ile, défendu à plusieurs reprises dans la presse nationale par des élus locaux dont l'ancien maire Phillipe Duron qui parle de « seconde reconstruction » (2 occurrences). Ici contrairement à l'exemple havrais, la presse nationale ne semble pas tant valoriser le contenu du projet urbain comme c'est le cas de Saint-Nicolas et n'en norme donc pas encore les valeurs. Toutefois, la valorisation symbolique intervient d'une manière similaire puisque la mise en avant du projet Presqu'île permet à la ville de Caen de se détacher progressivement des qualificatifs négatifs d'immobilisme qui lui sont traditionnellement accolés. La Presqu'île est alors présentée comme un projet en cours qui déterminera, pour les élus locaux comme pour la presse, l'intensité de

[74] Cette stratégie a en grande partie échouée puisque Rouen a été désignée capitale administrative de la région normande, ce qui a entraîné le déplacement d'une partie des emplois métropolitains caennais.

l'affirmation symbolique caennaise sur la scène urbaine française dans les années et les décennies qui viennent.

Dresde : le quartier de Friedrichstadt absent des représentations d'une ville baroque reconstruite

La ville de Dresde fait l'objet d'une couverture relativement importante dans la presse internationale et notamment dans la presse française qui publie 25 articles entre 2005 et 2017. De même, avec douze références de langue anglaise, la ville est plus visible à l'internationale que les deux villes normandes. Toutefois, l'absence de références de journaux nationaux allemands souligne les fortes limites de l'utilisation d'Europresse. Le traitement de ces corpus abouti à isoler 106 Verbatims exploitables, soit 42 de moins que pour le Havre, pour un corpus pourtant composé du même nombre d'articles. De même, des lieux ou des quartiers ne sont mentionnés qu'à 185 reprises soit 99 références de moins que dans le corpus havrais. Ici, les articles ne sont pas nécessairement plus cours que dans le corpus havrais, mais les catégories lexicales utilisées pour désigner la ville, et les lieux qui se rattachent à ces catégories, apparaissent plus limités. La très grande majorité des articles porte en effet sur la destruction du centre ancien baroque par des bombardements anglais et étasuniens en 1945 et sur sa reconstruction depuis la réunification allemande. Elle porte également sur l'attractivité touristique générée par cette reconstruction et sur les affrontements idéologiques que celle-ci entraîne.

Tableau 21 : Structure des représentations dominantes de la ville de Dresde dans la presse nationale et internationale

Type, orientations des représentations. Pourcentage des représentations du corpus (nombre d'occurrence)	Principaux verbatim reliés (nombre d'occurrence)
Ville patrimoniale baroque. 34% (36)	« La Florence de l'Elbe » (10) « Ville baroque » (8) « … »
Ville détruite, sinistrée. 16% (17)	« Ville détruite » (5) « Réduite en cendres » (3) « ... »
Croissance économique et spécialisation dans les nouvelles technologies. 14,2% (15)	« La Silicon Saxony » (5) « En pleine croissance économique » (4) « ... »
Ville reconstruite, qui renait de ses cendres. 11,5% (12)	« Phénix renait de ses cendres » (4) « Redressement spectaculaire » (1) « … »
Ville touristique. 9,4% (10)	« Ville touristique » (5) « Attractive pour les touristes du monde entier » (2) « ... »
Rapports difficiles et conflictuels avec le passé. 8,5% (9)	« Ancien fief nazi » (3) « Hantée par le spectre du nationalisme » (2) « … »
Ville en vogue qui se renchérit. 3,7% (4)	« Une flambée des prix » (2) « Ville en vogue » (1) « … »
Autres. 2,7% (3)	« Première grande ville allemande à effacer sa dette » (2) « Ville de céramique » (1)

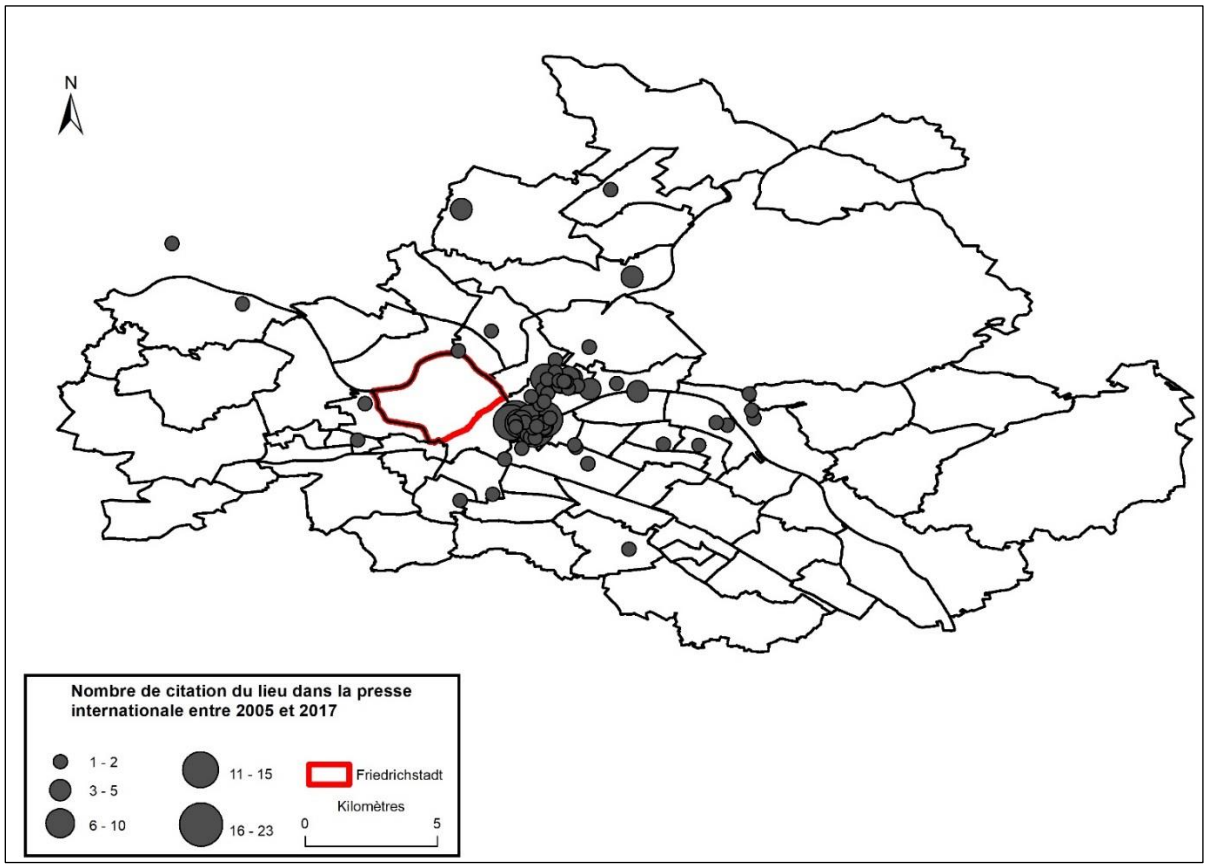
Réalisation : Antonin Girardin, 2018. Source, corpus de presse nationale et internationale, Dresde, 2018.

Toutefois, comme pour les deux autres villes, les représentations de la presse se concentrent majoritairement sur des images liées au patrimoine historique ancien qui distingue la ville de Dresde, notamment son centre-ville et la vallée de l'Elbe, un temps classée au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO[75]. Ici, c'est le patrimoine historique, principalement architectural baroque qui fonde l'image dominante de la ville de Dresde (34% des représentations), malgré le fait que ce patrimoine soit uniquement concentré dans le centre historique et ponctuellement dans certains quartiers péricentraux comme Friedrichstadt. En dehors de références relativement nombreuses à une spécialisation économique dans le domaine des nouvelles technologies et de la micro-électronique, domaine économique fortement mondialisé, au nord de Dresde (14,2%), les références restent concentrées sur les enjeux liés à ce patrimoine baroque. En effet, le centre historique a été intégralement détruit par les bombardements en 1945, ce qui a représenté un traumatisme pour la ville et ses habitants qui semble être le point de départ du récit de renaissance construit par la presse internationale. En effet, à travers la large convocation d'un champ lexical de la destruction totale (16%) (« réduite en cendres » (3), voire « ville martyre » (2)) les articles de presse soulignent la force de ce traumatisme dans le redéveloppement de la ville de Dresde depuis le début des années 1990. Cette destruction est présentée comme la négation du passé glorieux d'une ville qui affirmait depuis le XVII^{ème} siècle sa puissance et son influence sur la scène allemande et européenne grâce à une multiplication des palais et des monuments construits dans un faste baroque lui valant le surnom de « Florence de l'Elbe » (10). De même, les traces de la destruction sont présentées comme un rappel constant à la population dresdoise du rôle historique trouble de la ville, présentée comme « un ancien fief nazi » (3) lors de la seconde guerre mondiale. Ce double rapport de nostalgie par rapport à la grandeur passée de la ville à l'époque classique et de honte vis-à-vis de la seconde guerre mondiale est présenté comme le point départ d'un projet de reconstruction à l'identique des anciens monuments du centre-ville qui a commencé dès les débuts du régime de la RDA, mais dont la réalisation s'est intensifiée depuis la chute du régime socialiste. Cette reconstruction arrive justement à son terme en 2005 avec l'inauguration de la *Frauenkirche*, symbole de la destruction de la ville et édifice le plus souvent cité dans le corpus de presse avec 23 occurrences. Cette reconstruction polarise la grande majorité des enjeux symboliques, politiques et économiques dont il est fait mention dans la presse internationale. Elle est présentée comme le moteur d'une « résurrection » de la ville à l'échelle allemande et européenne au travers d'une spécialisation touristique tournée sur la valorisation du patrimoine

[75] La vallée de l'Elbe a été déclassée par l'UNESCO en 2009 suite à la construction d'un pont autoroutier à l'est du centre-ville, à proximité des paysages classées.

ancien (9,4% des représentations), aux sources d'un récit de la ville qui « renait de ses cendres » (4) et qui parvient à se relever des traumatismes du passé (11,5% des représentations). Toutefois, malgré ce dynamisme économique retrouvé, l'événement de la destruction est aussi présenté comme la source d'un rapport conflictuel au passé (8,5% des représentations) qui agit comme l'un des facteurs déterminants du développement des groupes d'extrême droite, très influents localement. Depuis le début des années 2000, la ville est en effet le berceau de groupes et de partis nationaliste comme PEGIDA[76] qui instrumentalisent la destruction du centre ancien afin de créer un sentiment de méfiance, sinon de haine vis-à-vis des interventions étrangères.

Figure 59 : Dresde, les lieux cités dans le corpus de presse internationale entre 2005 et 2017



Réalisation : Antonin Girardin, 2018. Sources, corpus Europresse Dresde.

[76] « *Européens patriotes contre l'islamisation de l'Occident* ». Ce mouvement anti-immigration organise, depuis 2014, une manifestation tous les lundis à proximité de la Frauenkirche à Dresde. Il se présente comme une réponse populaire à ce qu'ils considèrent comme une corruption des élites qui vendent le passé de Dresde au touristes étrangers et aux immigrés.

La géographie des lieux cités dans le corpus de presse reflète la survalorisation du centre baroque reconstruit. 105 des 185 lieux cités sont en effet situés sur le petit périmètre du centre ancien au sud de l'Elbe. Les cinq seuls lieux cités à au moins 10 reprises correspondent aux quatre monuments architecturaux et touristiques les plus notables[77] de cet espace, ainsi qu'au paysage moins circonscrit des berges de l'Elbe (15 occurrences). En revanche, les autres quartiers sont peu cités. Au nord du centre ancien, le quartier de Neustadt, centre moderne de la ville est plus ponctuellement cité pour son dynamisme artistique et pour sa densité de clubs, de cafés et de restaurants (31 citations). Enfin, au nord, la zone d'activité appelée « Silicon Saxony » fait l'objet de plusieurs articles qui analysent les conditions de la croissance de l'industrie dresdoise dans le domaine de la micro-électronique (9 citations). Le district de Friedrichstadt ainsi que les édifices architecturaux qui le composent comme l'hôpital ou l'ancienne usine de cigarette *Yenidze*[78], pourtant visible depuis toute la ville et situés à proximité immédiate du centre ancien, ne sont quant à eux pas du tout cités.

Ainsi contrairement aux corpus caennais et havrais, les projets urbains contemporains, en dehors du centre ancien, ne sont pas évoqués. L'image de la ville est presque intégralement réduite à son caractère baroque. Cette simplification est sans doute en bonne partie due à l'absence de référence de presse nationale dans notre corpus. Nous avons en effet vu avec l'exemple caennais que les quartiers péricentraux ne représentaient qu'un enjeu très modeste à l'échelle internationale. Toutefois, les aménagements du quartier Saint-Nicolas apparaissent parfois valorisés dans les articles de la presse britannique, et comme nous le verrons, les transformations du quartier de Plagwitz sont l'un des éléments les plus intensément valorisés dans la mise en scène de Leipzig à l'échelle internationale. Dans le cas de Friedrichstadt, cela permet simplement d'affirmer que, malgré ses quelques monuments baroques, le redéveloppement du quartier ne s'insère aucunement dans la stratégie de valorisation touristique de la ville à l'échelle internationale. Cela confirme le caractère purement résidentiel affirmé par les documents d'urbanisme ainsi que la dimension instrumentale et micro-locale de la valorisation patrimoniale du centre baroque du quartier.

[77] L'église *Frauenkirche* (23 citations), l'opéra *Semperoper* (15 citations), le Palais baroque *Zwinger* (13 citations) et le château de la couronne de Saxe, aujourd'hui transformé en musée du trésor de la couronne (10 citations).
[78] Voir seconde partie, p.293.

Leipzig : Plagwitz comme principale centralité d'une image de ville créative et alternative encensée par la presse internationale

La ville de Leipzig semble s'être insérée plus intensément que les autres dans cette économie symbolique urbaine mondiale. En effet, bien que comportant cinq articles de moins que les corpus havrais et dresdois, les références sont plus diversifiées et les articles plus longs. La ville fait l'objet d'un processus de mise en scène important vers l'international qui se traduit par la publication de plusieurs articles de la presse française, étatsunienne, anglaise, belge et suisse. Cette valorisation se traduit par la multiplication des qualificatifs élogieux depuis le milieu de la décennie 2000. En conséquence, les représentations véhiculées par la presse internationale sont très nombreuses puisque nous avons relevé 339 Verbatims et 256 citations de lieux exploitables pour notre analyse. L'analyse lexicale de la structure des représentations dominantes de la ville aboutit à distinguer un discours global très cohérent dans lequel toutes les dimensions s'articulent les unes aux autres pour fonder un récit de la mise en scène de Leipzig à l'international. Dans sa quasi-globalité, la presse célèbre le récit d'une reconquête créative dans une ville sinistrée par la crise industrielle des années 1990, grâce à l'art et aux appropriations culturelles « alternatives » qui ont permis à la ville de s'affirmer en moins de 15 ans comme une destination à la mode, attractive pour les artistes, les touristes, les nouveaux habitants et les entrepreneurs. Ces nombreux Verbatims permettent d'affiner l'analyse en restreignant les champs lexicaux et les catégories de représentations afin de distinguer les différents sous-récits et leur rôle dans le cadre d'une stratégie d'attractivité assumée à plusieurs échelles.

Tableau 22 : Structure des représentations dominantes de la ville de Leipzig dans la presse nationale et internationale

Type, orientations des représentations. Pourcentage des représentations du corpus (nombre d'occurrence)	Principaux verbatim reliés (nombre d'occurrence)
Ville branchée, à la mode. 13% (44)	« Hypezig » (14) « The place to be en Allemagne » (4) « … »
Ville sinistrée au moment de la réunification. 12,4% (42)	« Sinistrée par le chômage et le dépeuplement » (7) « Ville triste et polluée » (4) « ... »
Ville créative, attractive pour les jeunes, les artistes et les entrepreneurs « créatifs ». 12,1% (41)	« Bon marché » (11) « Attire des entrepreneurs créatifs, des artistes et des musiciens (5) « ... »
Ville de culture contemporaine (peinture, musique). 10,3% (35)	« Ville de peinture contemporaine » (14) « Une scène artistique exaltante » (4) « … »
Ville de culture classique ancienne : (musique, édition, foires…). 9,7% (33)	« Ville connue pour ses foires et ses imprimeries » (6) « La ville de Bach et de Mendelssohn » (4) « ... »
Comparaison avec le Berlin créatif et alternatif des années 1990. 7,1% (24)	« Le nouveau Berlin » (11) « Comme Berlin mais en mieux » (6) « … »
Ville tolérante et ouverte sur le monde et les modes de vies « alternatifs ». 6,2% (21)	« Modes de vie alternatifs » (6) « Ville de liberté » (5) « … »
Croissance, attractivité et dynamisme économique et démographique. 6,2% (21)	« Ville en pleine croissance » (5) « Plus forte croissance du pays » (2) « … »
Ville Underground, alternative. 5,9% (20)	« Ville alternative » (12) « Ville de la culture underground » (2) « … »

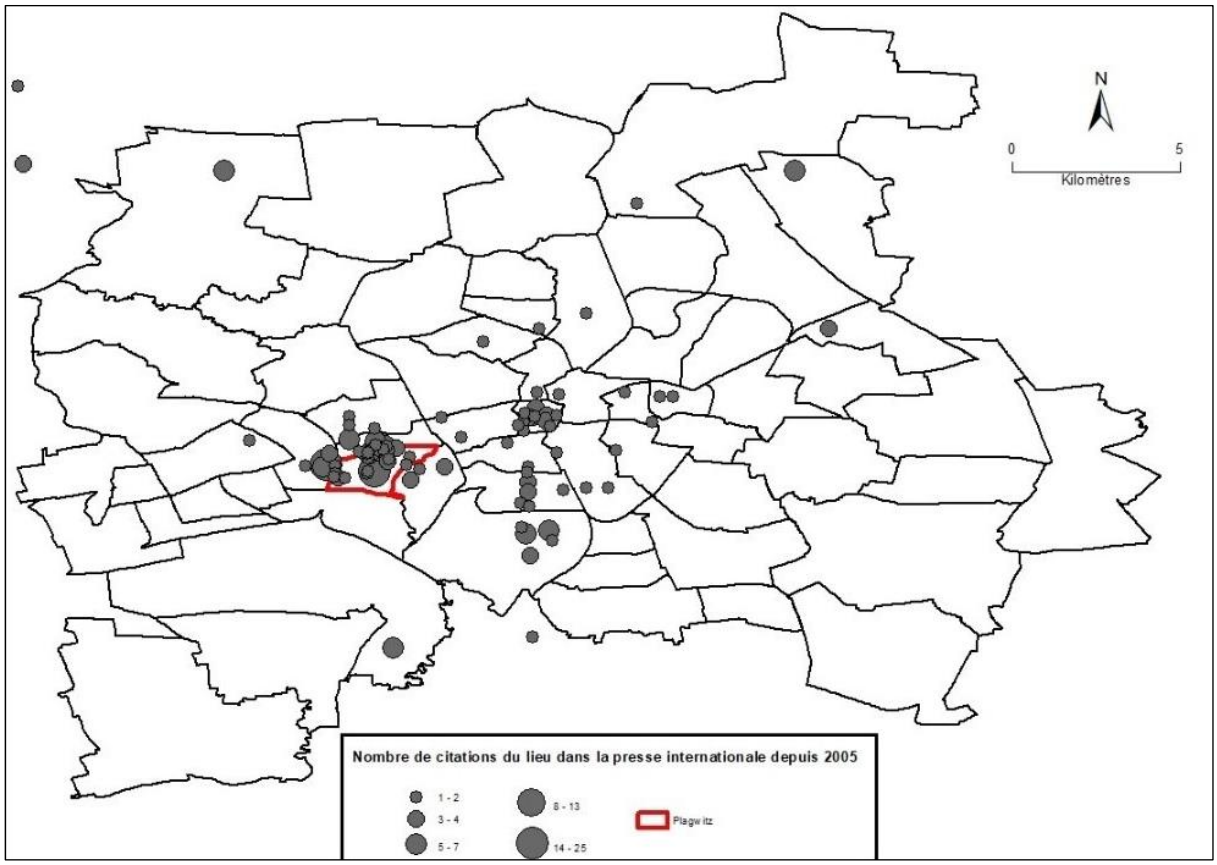
Ville historiquement à l'avant-garde des mouvements d'émancipation collectives et de l'innovation politique. 5,6% (19)	« Ville de la révolution pacifique » (12) « Autrefois à l'avant-garde des luttes ouvrières » (2) « … »
Ville en pleine gentrification, dans laquelle les inégalités sociales se creusent. 4,7% (16)	« En pleine gentrification » (11) « Des inégalités sociales qui se creusent » (2) « … »
Cadre de vie et ambiance urbaine agréable. 3,5% (12)	« Plein d'espaces disponibles » (7) « Qualité de vie idéale » (3) « … »
Autres. 1,8% (6)	« Ville endettée » (2) « Un petit Paris » (1) « … »
Ville qui renait de ses cendres. 1,5% (5)	« Renaissance » ou « Résurrection » (3) « Métamorphosée » (1) « … »

Réalisation : Antonin Girardin, 2018. Source, corpus de presse nationale et internationale, Leipzig, 2018.

La structure des représentations véhiculées par la presse nationale et internationale met en avant des récits de revalorisation des anciens quartiers industriels, au premier rang desquels Plagwitz, en présentant une opposition entre des images négatives de la période de décroissance urbaine, et positives de la créativité et des activités culturelles contemporaines. Ainsi, le phénomène de déclin des années 1990, principalement appréhendés ici sous l'angle du chômage, de la baisse démographique (7 occurrences) et de la pollution (5) constitue une représentation largement mise en avant (12,4% des représentations mais dans 30 articles sur 32), toujours au passé, pour souligner la renaissance d'une ville aujourd'hui unanimement décrite (13% des représentations, dans 29 articles sur 33) comme attractive et « à la mode », voire par des hyperboles journalistiques du type « capitale de la coolitude » (2 occurrences) ou « Hypezig » (14 occurrences). Cette attractivité contemporaine, à la fois démographique et économique (6,2%) est présentée comme le résultat d'une ambiance urbaine spécifique liée à l'installation de populations jeunes issues des métiers de la création artistique au sens large. Ces

installations se caractérisent par l'émergence d'une scène musicale importante au début des années 2000 et surtout par celle d'un mouvement pictural appelé « La nouvelle école de Leipzig » qui est présenté comme étant à l'origine de la réinscription de Leipzig sur la scène culturelle et urbaine contemporaine (10,3% des représentations). La très forte valorisation de ces tableaux par le monde de l'art étatsunien à partir du début des années 2000, fait l'objet des premiers articles de la presse internationale entre 2005 et 2010. Le journal britannique *The Guardian* va même jusqu'à qualifier la *Baumwollspinnerei*, où les peintres de « la nouvelle école de Leipzig » ont leurs ateliers, de « *Hottest place on Earth* » (*The Guardian*, 2007). Ces appropriations culturelles, présentées comme pionnières, sont ainsi non seulement considérées comme sources du développement de nouvelles activités économiques tournées autour des industries culturelles et créatives, mais aussi d'une image urbaine particulière, celle d'une ville alternative (5,9%), un lieu d'expérimentation de nouveaux modes de vies (6,2%) – autour de pratiques non marchandes, de squats, de la vie communautaire, de salles de musique éphémères, etc. – prenant les friches industrielles comme principaux « terrains de jeux ». Cette alliance entre une scène artistique « *off* » (Vivant, 2006) illégale et très politisée, mais bénéficiant d'une forte tolérance de la part des pouvoirs locaux, et un mouvement pictural plus institutionalisé et prisé des collectionneurs new-yorkais, sert de point de départ à un récit de renaissance de la ville grâce aux événements culturels et à l'ambiance festive, qui serait facteur d'attractivité pour les étudiants et pour les jeunes musiciens et plasticiens du monde entier. Cette valorisation symbolique de Leipzig de la part des jeunes artistes, serait facilitée par la présence d'espaces disponibles (7 occurrences), appropriables facilement et à « bon marché » (11), conditions nécessaires à l'innovation créative selon certains titres de la presse internationale et française, prescripteurs de modes, comme le *New-York Times*, le *Guardian* ou *Télérama.* La conjonction de l'ensemble de ces facteurs participe donc à la présentation de Leipzig comme une ville culturellement dynamique, valorisée pour sa vie nocturne et son ambiance de « liberté » (4 occurrences), comparée au Berlin des années 1990 (7,1% des représentations qualifient Leipzig de « Nouveaux Berlin », voire de « meilleur Berlin »), alors célèbre pour sa « contre-culture ».

Figure 60 : Leipzig, les lieux cités dans le corpus de presse nationale et internationale entre 2005 et 2017



Réalisation : Antonin Girardin, 2018. Sources, corpus Europresse Leipzig.

Ainsi, dans le cas de Leipzig, le récit de valorisation par l'innovation culturelle relayée par la presse internationale prend directement ses sources dans les anciens quartiers industriels et le quartier de Plagwitz apparaît polariser une majeure partie de ces représentations. En effet, sur les 32 articles, 27 valorisent explicitement l'ambiance créative et alternative du quartier de Plagwitz en citant le quartier ou un ou plusieurs lieux inclus dans celui-ci. 112 lieux sur les 256 cités sont situés dans les limites administratives du quartier de Plagwitz. En étendant au quartier de Lindenau, au nord, qui partage le même centre autour de la Karl-Heine Strasse et la même spécialisation créative, ce chiffre s'élève à 123, soit 48% des lieux cités pour l'ensemble de la ville. Proportionnellement, le centre-ville apparaît relativement peu cité par rapport aux autres villes d'études avec seulement 12,5% des lieux cités. Un autre espace est célébré pour son ambiance créative et fait ici office de centre secondaire de valorisation au sud du centre-ville le long de la Karl-Liebknecht Strasse, connue pour sa vie nocturne et sa scène musicale. Les lieux situés le long de cet axe, dans les quartiers de Südvorstadt et de Connewitz représentent ainsi

13,3% des lieux cités, plus que pour le centre-ville dans lequel se situent pourtant plusieurs monuments historiques témoin de la culture classique de la ville. De même, les deux lieux les plus cités dans le corpus sont le quartier de Plagwitz (25 citations) et la *Baumwollspinnerei* (22). À l'opposé, les monuments du patrimoine ancien, et deux principales attractions touristiques de la ville, comme la chapelle de Jean Sébastien-Bach (2 citations) ou le monument à la bataille des nations (0 citation) situé au sud de la ville, apparaissent très peu valorisées. À l'échelle internationale, le quartier de Plagwitz et son identité créative et alternative sont édifiés comme les principaux facteurs de l'attractivité de Leipzig. Cette identité qui émerge au début des années 2000 dans des espaces limités de l'ouest est ainsi étendue symboliquement à l'ensemble de la ville, contribuant à la distinguer auprès des touristes mais aussi d'éventuels habitants et investisseurs économiques.

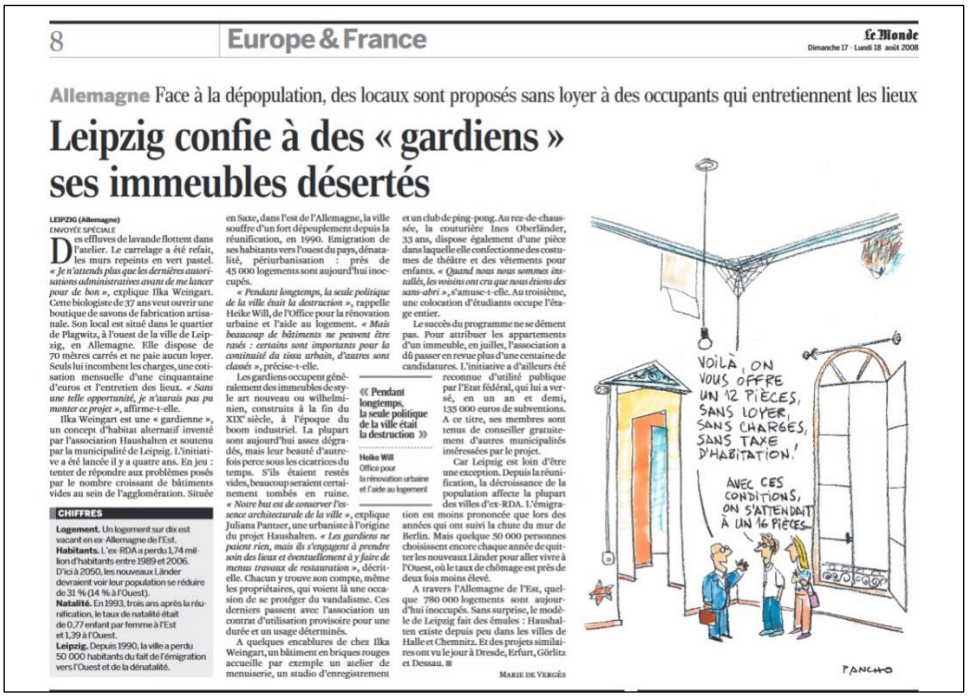
L'émergence des milieux créatifs, alternatifs et subversifs dans les quartiers ouest et sud de Leipzig n'est toutefois pas présentée par la presse comme contingente ou hasardeuse, mais comme une conjonction historique entre les opportunités d'appropriations liées au phénomène de décroissance urbaine et un récit identitaire historique de la ville de Leipzig qui fait remonter ces racines créatives et protestataires sur le temps long. La presse rappelle ainsi largement la dimension de centre culturel ancien de la ville (9,7% des représentations) et énumère de nombreux marqueurs qui visent à mettre en scène cette continuité historique. L'université de Leipzig, fondée en 1409 est l'une des plus vielles d'Allemagne. C'est une ville de foire depuis la fin du Moyen-Âge, ce qui a favorisé un essor économique important, un multiculturalisme précoce et le développement d'un important centre de culture et d'imprimerie qui joua notamment un rôle primordial dans la diffusion de la réforme protestante. Leipzig accueil encore, tous les ans, l'une des plus grandes foires du livre d'Europe. De même, la place importante de la musique classique est invoquée dans le corpus. Leipzig est en effet la ville de Jean Sébastien Bach, qui fut Cantor de la Thomaskirche de 1723 à sa mort en 1750 et qui y composa la majeure partie de son œuvre. La Thomaskirche est aujourd'hui l'une des principales attractions touristiques du centre de Leipzig et le chœur de Bach est toujours internationalement réputé. Richard Wagner y séjourna également une dizaine d'année. Enfin, la *Hochschule für Grafik und Buchkunst* (Académie des arts graphiques et de l'édition), fondée en 1764, est également une des plus vielle école d'art d'Allemagne. La mise en lien de l'identité créative contemporaine avec ce patrimoine culturel classique a pour effet d'orchestrer un récit de continuité historique dans lequel le quartier de Plagwitz devient l'instrument de la continuité

de la grandeur de la ville à l'époque contemporaine. Cette même stratégie d'image est mobilisée dans la présentation de l'histoire politique de la ville. La presse relaye un discours qui présente Leipzig comme un espace historiquement à l'avant-garde des mouvements d'émancipations collectives et d'innovations politiques depuis le début du XIX^{ème} siècle (5,6% des représentations). La ville est ainsi successivement présentée comme « le berceau de l'industrialisation allemande » (1 occurrence), puis celui « du mouvement ouvrier allemand » (2 occurrences) dont l'apogée est sans doute la création du Parti Communiste allemand en 1918 à Leipzig par Rosa Luxembourg et Karl-Liebkniecht. Mais l'événement le plus souvent abordé, et présenté comme presque fondateur de cette image de liberté, est la révolution pacifique qui a abouti à la chute du mur de Berlin en 1989 (12 occurrences). C'est en effet à Leipzig que se lancera, en septembre 1989, le mouvement de contestation contre le régime est-allemand et les restrictions de liberté imposées par celui-ci. Ce mouvement, dont les membres manifesteront tous les lundis de l'automne 1989, se structure autour de la Nicolaikirche, située en centre-ville, et abordera dès 1989 des questions liées à la liberté, à la créativité, à l'environnement, qui sont au fondement du récit culturel contemporain de Leipzig.

À l'opposé de Dresde, présentée comme « conservatrice », et plus encore que pour Le Havre, la mise en lien constante de ce récit historique fondé sur le patrimoine culturel et historique du centre-ville avec le récit créatif et avant-gardiste contemporain, qui se structure principalement depuis Plagwitz et ses environs, concourt à diffuser l'image d'une ville progressiste et ouverte sur le monde. De même, les politiques permissives de gestion du phénomène de décroissance, aux sources des appropriations culturelles de Plagwitz au début des années 2000, sont présentées comme une continuité de ce processus historique d'innovation politique. Ces facteurs sont décrit comme les fondements de la génération d'une valeur de distinction importante de Leipzig vis-à-vis de nombreuses autres villes européennes, soit qui ne parviennent pas à enrayer le processus de déclin comme c'est le cas de nombreuses villes moyennes d'Allemagne de l'Est, soit qui mettent en œuvre des modèles de développement fondés sur une croissance économique rapide et immédiate qui marque une prise de pouvoir des promoteurs et une mise en ordre disciplinaire de l'espace et des comportements sociaux aux services de la spéculation immobilière. Ainsi, suite au renchérissement de Berlin, la presse internationale et le marché de l'art contemporain consacrent une nouvelle déclinaison du modèle de régénération urbaine par la culture alternative et le cadre de vie festif. Ce processus, fondé sur un modèle de croissance par l'attraction des « classes créatives » (Florida, 2002) est

dans un second temps présenté comme aux sources d'un dynamisme démographique et économique parmi les plus élevé d'Allemagne. Depuis, 2015, la presse relaye des inquiétudes devant la vitesse des transformations d'une ville qu'elle a elle-même surnommée « Hypezig », ou « le nouveau Berlin » et qui tend aujourd'hui à se gentrifier rapidement (4,7 % des représentations, majoritairement depuis 2015) au détriment des espaces de créations pour les artistes et les créatifs, pourtant érigés en héros du développement contemporain de la ville. Ainsi, bien que les stratégies de planification et les projets urbains ne soient jamais évoqués dans un récit qui met d'abord en avant l'autonomie et la spontanéité dont feraient preuve les créatifs, la presse nationale et internationale sert ici, comme dans le cas du Havre, de relais promotionnel et de moyen de légitimation de la valeur du renouvellement urbain. En effet, la mise en scène de la singularité créative de Leipzig, pourtant basée sur des modèles urbains anciens (Vivant, 2009 ; Scott et Storper, 2009), mise en lien avec le déclin profond connu suite à la réunification de 1990, met également implicitement en scène une réussite des politiques lispsiennes d'endiguement du phénomène de décroissance qui ont permis d'accompagner ces appropriations culturelles.

Document 13 : La Presse internationale comme agent de la diffusion des politiques urbaines lipsiennes en Europe. Exemple des Wächterhause dans *Le Monde*



8 Europe & France Le Monde Dimanche 17 - Lundi 18 août 2008

Allemagne Face à la dépopulation, des locaux sont proposés sans loyer à des occupants qui entretiennent les lieux

Leipzig confie à des « gardiens » ses immeubles désertés

LEIPZIG (Allemagne) ENVOYÉE SPÉCIALE

De effluves de lavande flottent dans l'atelier. Le carrelage a été refait, les murs repeints en vert pastel. *« Je n'attends plus que les dernières autorisations administratives avant de me lancer pour de bon »*, explique Ilka Weingart. Cette biologiste de 37 ans veut ouvrir une boutique de savons de fabrication artisanale. Son local est situé dans le quartier de Plagwitz, à l'ouest de la ville de Leipzig, en Allemagne. Elle dispose de 70 mètres carrés et ne paie aucun loyer. Seuls lui incombent les charges, une cotisation mensuelle d'une cinquantaine d'euros et l'entretien des lieux. *« Sans une telle opportunité, je n'aurais pas pu monter ce projet »*, affirme-t-elle.

Ilka Weingart est une « gardienne », un concept d'habitat alternatif inventé par l'association Haushalten et soutenu par la municipalité de Leipzig. L'initiative a été lancée il y a quatre ans. En jeu : tenter de répondre aux problèmes posés par le nombre croissant de bâtiments vides au sein de l'agglomération. Située en Saxe, dans l'est de l'Allemagne, la ville souffre d'un fort dépeuplement depuis la réunification, en 1990. Emigration de ses habitants vers l'ouest du pays, dénatalité, périurbanisation : près de 45 000 logements sont aujourd'hui inoccupés.

« Pendant longtemps, la seule politique de la ville était la destruction », rappelle Heike Will, de l'Office pour la rénovation urbaine et l'aide au logement. *« Mais beaucoup de bâtiments ne peuvent être rasés : certains sont importants pour la continuité du tissu urbain, d'autres sont classés »*, précise-t-elle.

Les gardiens occupent généralement des immeubles de style art nouveau ou wilhelminien, construits à la fin du XIXe siècle, à l'époque du boom industriel. La plupart sont aujourd'hui assez dégradés, mais leur beauté d'autrefois perce sous les cicatrices du temps. S'ils étaient restés vides, beaucoup seraient certainement tombés en ruine. *« Notre but est de conserver l'essence architecturale de la ville »*, explique Juliana Pantuer, une urbaniste à l'origine du projet Haushalten. *« Les gardiens ne paient rien, mais ils s'engagent à prendre soin des lieux et éventuellement à faire de menus travaux de restauration »*, décrit-elle. Chacun y trouve son compte, même les propriétaires, qui voient là une occasion de se protéger du vandalisme. Ces derniers passent avec l'association un contrat d'utilisation provisoire pour une durée et un usage déterminés.

A quelques encablures de chez Ilka Weingart, un bâtiment en briques rouges accueille par exemple un atelier de menuiserie, un studio d'enregistrement et un club de ping-pong. Au rez-de-chaussée, la couturière Ines Oberländer, 33 ans, dispose également d'une pièce dans laquelle elle confectionne des costumes de théâtre et des vêtements pour enfants. *« Quand nous nous sommes installés, les voisins ont cru que nous étions des sans-abri »*, s'amuse-t-elle. Au troisième, une colocation d'étudiants occupe l'étage entier.

Le succès du programme ne se dément pas. Pour attribuer les appartements d'un immeuble, en juillet, l'association a dû passer en revue plus d'une centaine de candidatures. L'initiative a d'ailleurs été reconnue d'utilité publique par l'Etat fédéral, qui lui a versé, en un an et demi, 135 000 euros de subventions. A ce titre, ses membres sont tenus de conseiller gratuitement d'autres municipalités intéressées par le projet.

« Pendant longtemps, la seule politique de la ville était la destruction »

Heike Will
Office pour la rénovation urbaine et l'aide au logement

Car Leipzig est loin d'être une exception. Depuis la réunification, la décroissance de la population affecte la plupart des villes d'ex-RDA. L'émigration est moins prononcée que lors des années qui ont suivi la chute du mur de Berlin. Mais quelque 50 000 personnes choisissent encore chaque année de quitter les nouveaux Länder pour aller vivre à l'Ouest, où le taux de chômage est près de deux fois moins élevé.

A travers l'Allemagne de l'Est, quelque 780 000 logements sont aujourd'hui inoccupés. Sans surprise, le modèle de Leipzig fait des émules : Haushalten existe depuis peu dans les villes de Halle et Chemnitz. Et des projets similaires ont vu le jour à Dresde, Erfurt, Görlitz et Dessau. ■

MARIE DE VERGÈS

CHIFFRES

Logement. Un logement sur dix est vacant en ex-Allemagne de l'Est.
Habitants. L'ex-RDA a perdu 1,74 million d'habitants entre 1989 et 2006. D'ici à 2050, les nouveaux Länder devraient voir leur population se réduire de 31 % (14 % à l'Ouest).
Natalité. En 1993, trois ans après la réunification, le taux de natalité était de 0,77 enfant par femme à l'Est et 1,39 à l'Ouest.
Leipzig. Depuis 1990, la ville a perdu 50 000 habitants du fait de l'émigration vers l'Ouest et de la dénatalité.

Source : *Le Monde :* 18/08/2008

8.4. Standardisation des représentations urbaines et hiérarchisation symbolique des villes par leurs projets urbains

Paradoxalement, la relative homogénéité des processus d'aménagement et de hiérarchisation des usages, celle des récits de réinvestissement symbolique interne des anciens quartiers industriels opérée par les pouvoirs publics et relayés par la presse locale et les dynamiques, en apparence très différenciées, de valorisation des images de nos quatre villes dans la presse nationale et internationale apparaissent comme la traduction d'un même processus de normalisation et de standardisation de la production urbaine contemporaine. En effet, en tant que produit marchandisé à plusieurs échelles, la ville doit être conformée aux impératifs d'attractivité, c'est-à-dire aux affects et aux valeurs des populations ou des groupes de populations (donc des capitaux) ciblés. De même, à une échelle nationale et internationale où ces capitaux sont de plus en plus mobiles, les villes doivent adapter leur récit à cette situation de concurrence afin de se distinguer les unes des autres alors que les aménagements réalisés et les politiques urbaines sont en réalité très similaires. L'intensité de la valorisation symbolique contemporaine des villes de Leipzig par rapport à Dresde ou du Havre par rapport à Caen, montre en effet une hiérarchisation nette des images de ces dernières, malgré les similitudes objectives des processus de réaménagement urbain. Cette réalité souligne ici, encore une fois le caractère globalisant des normes d'un développement urbain contemporain qui place la réputation et l'attractivité économique comme premiers critères de valorisation des processus de production. En effet, si les villes peuvent être jugées (par la presse, des populations aisées, des entreprises, des touristes…), comme plus « modernes », « créatives » ou « accueillantes » que leurs concurrentes, cela signifie que les normes de valorisation ne sont pas décidées localement mais correspondent, au contraire, à une incorporation de « *ce qui se fait ailleurs, autrement dit en référence à un système de valeur prescrit par un système monde* » (Gravari-Barbas et Ripoll, 2010, p.5). Comme le montre la comparaison constante de Leipzig avec le Berlin des années 1990 effectuée dans la presse internationale, si ce système de valeur se recompose en permanence, il tient sur des présupposés, des logiques d'évaluation, des référentiels, brefs des modèles établis dans les représentations et les pratiques des acteurs de la production urbaine comme ceux de sa consommation. En tant que représentations intégrées par les acteurs locaux, ces modèles constituent des éléments d'inspirations dans la conception même des projets et des politiques urbaines. D'un autre côté, puisque ces références sont

largement partagées par les institutions qui évaluent et légitiment la valeur à une échelle plus large, l'affirmation d'une mise en conformité avec ces modèles, constitue un élément stratégique fondamental du process de production locale de la ville. Cette dimension apparaît, pour le moins paradoxale dans un contexte néolibéral qui trouve ses fondements idéologiques sur des volontés de distinction et une méfiance vis-à-vis des processus de planification trop centralisés qui serait, par nature, trop homogénéisants et tendraient à distordre la concurrence et écraser les décisions locales par la création de monopoles.

Pour autant, que celles-ci apparaissent explicitement ou implicitement dans les discours des acteurs de la production urbaine de nos quatre quartiers, ces normes et ces modèles, déterminations ou simples inspirations extérieures, sont présentes dans les processus de valorisation étudiés. Elles sont invoquées sous deux formes principales. Sur le plan programmatique, elles opèrent principalement à travers la convocation de modèles génériques d'urbanisme et de valorisation urbaine. Présupposés vertueux et peu interrogés localement, ces modèles de ville « portuaire », « festive », « créative », « durable » ou « intelligente » permettent à la fois de faciliter la définition programmatique des projets urbains tout en positionnant les quartiers en transformations sur des segments de marché clairement identifiés par les acteurs extérieurs. Dans le même ordre d'idée, les acteurs locaux ont souvent recours à des comparaisons explicites avec d'autres projets urbains ou d'autres villes. Ces opérations symboliques visent à inscrire la ville dans une généalogie urbaine légitimée par les réussites supposées de processus de revalorisation similaires effectués ailleurs, dans des villes bénéficiant d'une réputation supérieure. De ce fait, ces convocations locales de « *villes paradigmatiques* » (Jacquot, 2007) reflètent les conceptions des acteurs de la place de leur ville dans la hiérarchie urbaine et des villes dans la cour desquelles les projets urbains doivent contribuer à lui faire jouer. Les prochains paragraphes viseront d'abord à identifier les principaux facteurs de standardisation programmatique dans nos quatre quartiers pour interroger ensuite leur place dans des généalogies de modèles urbains à différentes échelles.

Les fausses promesses de la ville entrepreneuriale : des « singularités » urbaines standardisées

Nous avons fait le constat d'une relative homogénéité des récits et des usages de reconversion des quatre anciens quartiers industriels. Ces derniers sont en effet systématiquement fondés sur un double imaginaire de valorisation mercantile de ressources foncières disponibles (sur le modèle du Rent Gap théorisé par Smith) et de reconquête collective d'un espace en friche présentée symboliquement comme une cause commune. Ce double imaginaire a pour fondement la définition d'un idéal urbain labile et fédérateur duquel les projets urbains, de différentes natures, permettraient de se rapprocher. Les anciens quartiers industriels sont ainsi systématiquement présentés comme « *des espaces d'expérimentation* » ou « *des laboratoires* » « *de la ville de demain* » (Landehaupstadt Dresden, 2004 ; entretien AURH, 2016 ; entretien, ancien maire adjoint de Caen, chargé de l'urbanisme entre 2008 et 2014, 2016 ; entretien, ingénieur des projets de rénovation de Leipzig ouest, 2017), des espaces de recherche de cet idéal. Pourtant, malgré la rhétorique de l'expérimentation, celui-ci se construit, dans les quatre cas, autour de référentiels « d'innovation » et de « modernité » destinés à mettre en scène des singularités du cadre de vie post-industriel afin d'attirer des nouvelles populations. Ce cadre de vie serait vecteur de modes de vies authentiques et singuliers dont la mise en scène permet à la fois à des populations de certaines classes sociales de se démarquer en étant consacrées comme des pionniers de la reconquête urbaine et, à plus forte raison, de fournir des éléments marketings pour la commercialisation des programmes de logements. Dans nos quatre exemples, ces recettes de valorisation passent par des visions programmatiques très similaires dont la « naturalisation » du cadre de vie est un élément essentiel.

Ce processus de naturalisation est immédiatement appréhendable dans les cas des quartiers portuaires de La Presqu'île et de Saint-Nicolas. Dans ces deux cas, les projets de redéveloppement urbain sont principalement fondés sur la mise en valeur paysagère de la présence de l'eau et des bassins hérités de la période portuaire. Nous avons montré que cet élément était présenté, dans un cas comme dans l'autre, comme vecteur d'une ambiance, voire d'une identité particulière qui oriente les plans de réaménagement des deux quartiers ainsi que la manière dont ils sont présentés vers l'extérieur comme des « quartiers portuaires ». De même, dans les deux cas, la référence à l'eau est un élément publicitaire important dans les stratégies

de commercialisation des immeubles résidentiels par les promoteurs privés comme en témoigne les noms des résidences dans les deux cas : « Le Norway », « Cap 360 » ou « Canal Park » pour Caen, « Cap Marine », résidences « Horizon » ou « Le marin » au Havre, dont les temporalités de construction traduisent d'ailleurs une nette priorisation des ressources foncières situées au plus proches de l'eau dans les deux cas. Cet élément est par ailleurs également réutilisé dans les usages grâce à l'installation d'activités récréatives sur les bassins comme en témoigne la création des deux ports de plaisance, sur les bassins Saint-Pierre à Caen et Vauban au Havre et l'installation de clubs de Kayak sur la pointe de la Presqu'île et au sud du quartier Saint-Nicolas. À terme, le projet Presqu'île prévoit même de faire des quais de la ZAC du Nouveau Bassin, un espace de centralité commerciale du quartier Presqu'île grâce à l'installation de bars et de restaurants ainsi que d'une piscine urbaine à ciel ouvert.

Document 14 : La valorisation paysagère et récréative du canal, une dimension fondamentale du projet Presqu'île

Le Plan guide de la reconversion de la Presqu'île de Caen met en avant une vision programmatique faite d'images idéalisées dans lesquelles l'eau est très largement présente et agit comme une promesse d'accumulation de valeur symbolique. Sources : MVRDV, 2013, livre 3, pp. 46-47.

Pour autant, cette valorisation de la présence de l'eau n'apparaît pas être une exclusivité des deux villes portuaires françaises. En effet, malgré une présence de cours d'eau nettement moins marquée, la valorisation paysagère et récréative des canaux et de la rivière Elster Blanche qui marque la frontière est du quartier de Plagwitz apparaît également comme une dimension

fondamentale du redéveloppement urbain lispiens. Le fait que la dépollution du Karl-Heine Kanal et la construction d'une promenade au bord de celui-ci aient été les premiers grands projets menés dès 1993 à Plagwitz en constitue un indice fort. Comme pour Caen et Le Havre, les fronts d'eau sont valorisés dans les usages par la multiplication des activités récréatives notamment par l'installation de plusieurs clubs de canoé/kayak au bord de l'Elster-Blanche et l'organisation de visites du quartier en bateau le long du Karl-Heine Kanal. Ici aussi, les premiers grands projets résidentiels, de lofts ou d'immeubles modernes de standings sont concentrés au bord de l'eau, principalement sur l'Elster-Blanche à l'est du quartier, mais aussi au nord du Karl Heine Kanal et utilisent la proximité avec l'eau comme un élément promotionnel identifiable dans les noms de certaines résidences : « *Venezia Quartier* », « *Mit Blick auf Wasser*[79] » ou « *Riverboat* » par exemple. Plus étonnant encore, alors que Leipzig est situé à plus de 330 kilomètres de la mer et n'est desservi par aucune voie navigable d'importance, la ville a pour projet l'installation d'une Marina (entretien avec l'Ingénieur des projets de rénovation de Leipzig ouest, 2016) afin de porter le développement résidentiel du futur quartier du port de Lindenau, situés à 500 mètres à l'ouest de la *Baumwollspinnerei*.

À Friedrichstadt, le rapport à l'eau apparaît plus distant. En effet, les crues récurrentes de l'Elbe et de la rivière Wiesseritz rendent toute programmation urbaine difficile à proximité des cours d'eau et ces espaces restent donc largement dédiés à la fonction industrielle. On observe toutefois, ces dernières années, une dynamique d'endiguement de la rivière Wiesseritz suivies d'une forte intensification de la production résidentielle au sud du quartier, près de la rivière. Toutefois, les références à la présence de l'eau ne sont pas pour autant absentes des discours des acteurs de la production urbaine. Plus ponctuellement que dans les trois autres cas, elles servent aussi d'éléments de distinction des espaces publics avec l'aménagement de promenades et d'espaces dédiés au sport. Toutefois, les espaces les plus marqués par la présence de l'eau comme le port Albert ou l'Ostragehege, au nord du quartier, sont l'objet que de visions de développement de très long terme qui envisagent notamment le développement d'un quartier résidentiel et ludique au bord de l'eau qui pourrait regrouper « *des petits cafés, plein de maisons photovoltaïques et où l'on pourrait aménager une piscine à ciel ouvert* » (entretien, responsable de l'association Quartier Friedrichstadt, 2019).

[79] « Avec vue sur l'eau ».

Document 15 : Image prévisionnelle du projet Lindenauer Hafen à proximité de Plagwitz

Sources : Stadt Leipzig, 2009c, p. 16.

Ainsi, loin de représenter un élément de valorisation particulier, la naturalisation des paysages urbains que traduit la mise en avant de la présence de l'eau dans nos contextes pourtant très différents relève en réalité d'un isomorphisme issu d'une transformation plus globale du rapport à l'espace qui conduit à l'adoption de recettes urbanistiques similaires. Loin des discours publicitaires d'innovation et de modernité, cette normalisation des pratiques d'aménagements est perçue localement dans les deux cas français. Un responsable du projet Presqu'île interrogé au sujet de la ressemblance du projet avec de nombreux autres processus de reconversion de quartiers portuaires en France et en Europe confirme que la définition programmatique du projet caennais « *est nourrie des revues d'urbanismes qui théorisent un nouveau rapport à l'eau au sein des villes françaises* » (entretien avec un responsable du projet Presqu'île, 2016) et que loin de se baser sur de réelles innovations urbanistiques, le projet est « *contraint par une pression sociale du moment qui est celle de l'attractivité du cadre de vie* » (Ibid.) dont les normes et les valeurs proviennent de l'extérieur. De ce fait, la ville entrepreneuriale et concurrentielle devient par essence normalisée. Cette normalisation est nettement perçue dans le cas caennais, le responsable du projet déclarant : « *on produit de la ville standardisée car c'est ça la ville mondialisée* » (Ibid.). Bien que n'étant pas assumé aussi explicitement que par cet acteur de l'aménagement urbain caennais, ces déterminants normatifs extérieurs sont également présents dans les discours de techniciens de l'aménagement havrais qui présentent le point de départ de la réflexion autour de la reconversion du quartier Saint-Nicolas, le fait que dès les années 1990, « *d'autres villes en Europe avaient déjà reconverties leurs interfaces villes/ports et avaient vu l'implantation avec succès de fonctions* plus

urbaines » (entretien avec le responsable des études urbaines de la ville du Havre, 2018). Évaluant la réussite du projet, un autre acteur havrais nous déclare : *« je ne pense pas que l'on soit trop éloignés des standards de reconversion des sites industriels et portuaires* » (entretien AURH, 2016) confirmant ainsi que le but primordial de cette revalorisation est bien de se positionner sur un marché extérieur et normalisé des images urbaines. Dans les deux cas allemands, les références à ces normes extérieures apparaissent beaucoup plus restreintes et les discours des urbanistes reprennent les récits promotionnels présentant la production urbaine comme un processus d'innovation et d'expérimentation collective surtout déterminé localement. Les normes extérieures semblent plus intégrées et moins interrogées que dans les deux cas français. Cette question semble aussi se poser de manière moins forte pour les pouvoirs publics allemands dans la mesure où la définition programmatique des projets de reconversion est largement laissée à la puissance privée qui intègre plus naturellement ces normes par un fonctionnement basé sur un phénomène d'offre et de demande vecteur de processus de normalisation de l'espace social qui dépasse les simples pratiques urbanistiques mais touchent les usages dans leur ensemble.

Prendre exemple(s) ou faire exemple : du « modèle de Leipzig » à la ville périphérique dominée

L'impératif d'attractivité, en tant que norme macro-locale qui détermine les processus de valorisation urbaine, est ainsi un puissant vecteur de standardisation des pratiques urbanistiques et des usages qui en découlent. Celui-ci pousse en effet les acteurs locaux à se positionner, voire à se construire, par rapport à des modèles génériques dont la valeur et la légitimité a déjà été sanctionnée dans d'autres contextes. De ce fait, ces modèles ne sont plus simplement génériques mais s'incarnent dans des généalogies concrètes qui sont intégrées localement par des références à d'autres processus de réaménagement, perçus comme similaires (Jacquot, 2007).

La multiplication des comparaisons, véhiculées par la presse internationale, de Leipzig avec le Berlin « créatif » des années 1990 est un bon exemple de la puissance concrète de ces simplifications symboliques. Se basant originellement sur le rayonnement de lieux comme la *Baumwollspinnerei* auprès de certains groupes sociaux (les collectionneurs d'art, les jeunes

artistes et musiciens, les étudiants…), cette comparaison a d'abord été employée pour souligner le caractère alternatif, voire underground de la ville de Leipzig. Dans les années qui suivent la popularisation de cette comparaison (à partir du milieu des années 2000), les industries culturelles et créatives sont alors identifiées localement comme un secteur économique à renforcer et font l'objet de nombreuses subventions et institutionnalisations qui renforceront leur influence économique et touristique. La comparaison avec Berlin, désormais de plus en plus intégrée localement désigne et une ville créative à la mode qui attire à la fois des touristes et des nouveaux habitants (2010-2015 environ). Dans la période récente, cette comparaison est même devenue un repoussoir symbolique pour de nombreux artistes et militants qui craignent, comme ce fut le cas à Berlin, une gentrification délétère pour les pratiques créatives indépendantes qui caractérisaient les quartiers ouest de Leipzig dans les années 2000. Ainsi, dans ce cas précis, la perception positive de la reconquête créative de Berlin dans les années 1990 a servi de déterminant dans la stratégie de renforcement des industries culturelles et créatives comme dans la stratégie *Neue Gründerzeit* marquée par une grande liberté laissée à ces acteurs créatifs dans les capacités d'appropriation temporaire des espaces vacants. Ce modèle berlinois est également intégré localement au point de devenir un sujet de lutte politique pour la préservation des libertés permises dans les années 2000, la capitale allemande étant désormais perçue par de nombreux jeunes artistes de Leipzig comme gentrifiée et élitiste.

Pour autant, et malgré les fortes similitudes avec la spécialisation créative de certains quartiers Berlinois comme ou SoHo ou Kreuzberg (Grésillon, 2004 ; Vivant et Charmes, 2008) – eux-mêmes inspirés de modèles plus anciens comme New-York et Londres – et le fait qu'à partir des années 2000, les jeunes artistes Berlinois représentent une proportion importante des groupes qui s'installent à Leipzig, le modèle de la capitale allemande n'est jamais assumé comme influence par les acteurs de l'aménagement lipsien qui préfèrent présenter la « renaissance » lipsienne comme le résultat d'un processus d'appropriation spontanée et d'expérimentation urbanistique qui correspond au récit et à l'identité alternative et rebelle que la ville cherche à mettre en avant depuis la révolution pacifique. Ainsi, sur les 11 entretiens que nous avons conduit avec des acteurs de l'aménagement public (élus locaux et urbanistes) dans les quatre villes, seuls les deux acteurs lipsiens rencontrés n'opèrent pas de liens ou de comparaisons explicites avec une autre ville ou ne déclarent pas d'influences urbanistiques externes, y compris lorsque la question leur est posée explicitement.

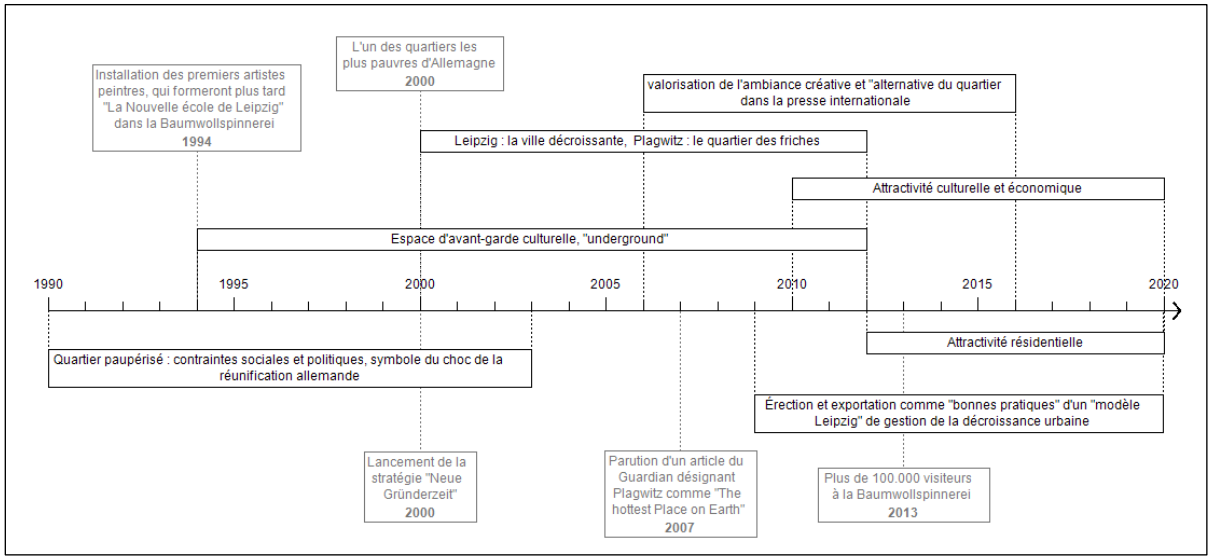
Tableau 23 : Extrait d'entretien avec l'ingénieur des projets de rénovation de Leipzig ouest (IPRLO) aux services du renouvellement urbain et de la planification résidentielle de la ville de Leipzig en 2017

A-G : Le développement récent de la ville de Leipzig, notamment celui des quartiers ouest, centré sur l'appropriation créative des friches industrielles et le renforcement des industries culturelles vous a souvent valu d'être comparé avec Berlin. Comment caractériseriez-vous l'influence de ce modèle, ou d'autres influences, dans les politiques urbaines menées ici ? *IPRLO : C'est-à-dire ?* *A-G : Vous êtes-vous inspiré de projets menés ailleurs en Allemagne ou dans le monde pour la réhabilitation des quartiers comme Plagwitz ?* *IPRLO : Non, pas vraiment, Plagwitz a vraiment été un lieu d'expérimentation, de construction collective en lien avec les propriétaires occupants et les managers de quartiers qui ont joué un grand rôle dans le processus, y compris programmatique. Notre rôle, c'était l'amélioration de l'état du quartier, les artistes ont représentés une opportunité pour aller vers cela.*

Ce refus de la généalogie avec Berlin, aussi relayé dans la presse internationale par le Maire qui déclarait au *New-York-Times* en 2014 à propos de la dénomination « Le nouveau Berlin » : « *Je n'aime pas ce surnom, nous ne sommes pas Berlin, nous sommes Leipzig* » (Engelhart, 02/09/2014), a ainsi pour effet de mettre en scène la spontanéité des appropriations créatives qui ne répondraient pas à un agenda précis malgré le fait que 10% du budget de la ville soit alloué à la promotion culturelle. Plus largement, ce refus souligne une volonté de démarcation symbolique avec la capitale dont les pouvoirs publics lipsien ne veulent pas être réduit à l'image de succursale « branchée ». Alors que son statut métropolitain est consolidé et que la ville connaît une croissance importante depuis la fin des années 2000, cette dernière cherche à s'élever dans la hiérarchie urbaine européenne, ce qui nécessite de ne pas apparaître comme une énième déclinaison d'un modèle de régénération urbaine par la culture, un espace temporairement à la mode, mais comme une ville qui a su construire sa propre voie après le traumatisme de la décroissance urbaine. Comme le montre le caractère très structuré et cohérent

du récit de distinction lipsien, depuis le début des années 2010, la stratégie de communication ne semble plus se construire autour de la mise en conformité des politiques publiques avec les exigences européennes ou fédérales, mais par à l'affirmation d'une exceptionnalité qui prétend faire modèle. En la matière la construction d'un récit de reconquête quasi-héroïque des anciens quartiers industriels grâce à la stratégie *Neue Gründerzeit* joue un rôle fondamental, comme en témoigne l'intense mouvement de valorisation externe des dispositifs de gestion de la décroissance depuis 2010. Dans la pratique, cette stratégie s'avère payante puisque des dispositifs de la période de décroissance urbaine lipsienne sont de plus en plus valorisés en tant qu'innovations politiques, ou « bonnes pratiques » (Devisme *et al.*, 2007), à plusieurs échelles. C'est par exemple le cas du programme *Selbstnutzer* qui est devenu une association agissant à l'échelle de l'ensemble de L'Allemagne pour favoriser la réhabilitation des logements anciens dégradés via des occupations temporaires. De même, la ville de Leipzig apparaît désormais comme un prescripteur de politique publique à l'échelle européenne et le quartier de Plagwitz est valorisé par l'Union-Européenne comme *« meilleure pratique de la régénération d'un quartier industriel dans un contexte de décroissance urbaine »* (URBACT, 2016, p. 10).

Figure 61 : Les temporalités du processus de réinvestissement symbolique de Plagwitz



Réalisation : Antonin Girardin, 2019.

Au contraire de Leipzig, qui parvient progressivement à s'élever au rang de modèle de gestion de la décroissance urbaine en Europe et de régénération urbaine par la culture, les deux

projets français semblent beaucoup plus marginalisés dans la hiérarchie symbolique des villes européennes. Les comparaisons avec d'autres villes, mieux situées dans cette hiérarchie sont d'ailleurs omniprésentes dans les discours des acteurs de la planification urbaine havraise et caennaise qui se réfèrent à des modèles de valorisation auxquels il faudrait se rattacher. Dans les deux cas, les projets sont en effet directement assumés comme des moyens de positionner les villes dans la concurrence inter-urbaine régionale et nationale. De ce fait, la comparaison des projets ou de certains aménagements avec des exemples d'autres villes à mettre en scène le développement des quartiers post-industriels comme un moyen d'élever la ville dans la hiérarchie urbaine en associant directement les processus de valorisation locaux à d'autres processus considérés comme réussis dans le contexte de villes plus grandes.

Ce genre de référence métropolitaine est omniprésente dans la communication et les choix des acteurs caennais qui privilégient le recours à des architectes et des urbanistes de renommée internationale, associant ainsi par cet intermédiaire, les aménagements réalisés à Caen avec l'image des réussites d'autres grandes villes européennes. Ainsi, en 2010, la SPLA Caen Presqu'île choisie l'architecte néerlandais Rem Koolhaas et son agence OMA (*Office for metropolitan architecture*) pour la construction de la future bibliothèque municipale. Plus que pour son originalité architecturale, le choix de cette architecte sert ici d'élément de communication pour montrer les capacités d'attraction de la Presqu'île, envers les grands noms de l'architecture. La communication autour de l'édification de cet édifice portera d'ailleurs sur les références de Rem Koolhaas, plusieurs fois primé dans de prestigieux concours d'architecture (prix Pritzker en 2000, premier prix de la biennale d'architecture de Venise en 2010, etc.) ainsi que ses réalisations les plus marquantes dans des villes mieux positionnées que Caen dans la hiérarchie urbaine mondiale (Bibliothèque de Seattle, Euralille à Lille…) (Sillage, 2010). La mise en avant de ces villes révèlent en creux les ambitions métropolitaines de la mairie au moment du choix de l'architecte de la bibliothèque municipale. Cette influence néerlandaise est renforcée par la sélection de l'agence MVRDV et de son architecte Winy Maas, pour la réalisation du plan guide de la Presqu'île. Là encore, le projet caennais adopte des influences programmatiques et architecturales issues de référentiels qui ont connu un certain succès dans des contextes différents. La principale référence du plan guide est en effet, la reconversion urbaine du port de Rotterdam, imaginée par le même cabinet au début des années 2000. Comme dans le cas caennais mais à une tout autre échelle, la ville de Rotterdam a en effet réaménagé ses anciens espaces portuaires délaissés, au sud du centre-ville. Les réalisations

iconiques, sont notamment la construction d'un quartier d'affaire et de quartiers résidentiels au bord des quais, dont l'un des bâtiments les plus remarquable est la tour *De Rotterdam* réalisée en 2013 par Rem Koolhaas. De même, comme dans le cas caennais, le projet s'est construit autour d'une stratégie d'intensification de la fréquentation touristique de la ville par l'attraction de bateaux de croisières et l'installation de grands bâtiments publics à vocation métropolitaine, destinés à entraîner une extension du centre-historique. Cette influence de Rotherham apparaît déterminante dans le plan guide de la Presqu'île. En effet, l'ensemble des points déterminants du projet néerlandais sont intégrés au contexte de la Presqu'île avec la piétonnisation des quais et des espaces résidentiels, la proposition d'aménagement des voies d'eau en espaces navigables destinés au transport urbain, la réalisation de bâtiments publics iconiques à l'entrée des quartiers, la priorité donnée à une architecture contemporaine et écologiquement innovante… Cette reproduction du modèle de Rotterdam sert d'élément de communication et de légitimation de la qualité du projet pour le cabinet MVRDV qui met en scène cette généalogie à plusieurs reprises dans le plan guide et dans les communications publiques des responsables français du cabinet. Ainsi, lors d'une réunion publique de concertation réglementaire en vue de la création de la ZAC du Nouveau Bassin, organisée en 2017, le responsable de MVRDV France, convié à présenter la démarche du plan guide convoque à 16 reprises l'exemple de Rotterdam lors d'une présentation d'un peu plus de 30 minutes. La ville néerlandaise est présentée comme une réussite à la fois sur le plan de la « *valorisation de présence de l'eau* », « *l'innovation dans les modes d'habiter* », « *le développement des écomobilités* », la « *résilience environnementale* », etc. (responsable MVRDV France, réunion publique, 2017).

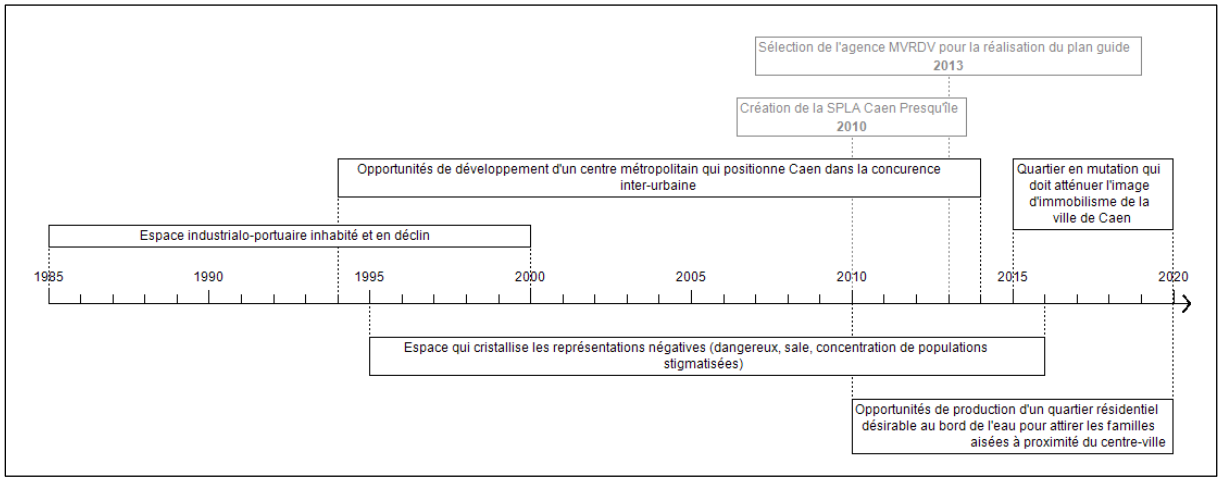
Si les influences de Rotterdam sont un apport du cabinet MVRDV, des modèles similaires guident les choix programmatiques des élus locaux et des urbanistes de la SPLA. Les influences New-Yorkaises du projet *Little Manathan* des années 1990 ont aujourd'hui disparues au profit de modèles de reconversion d'anciens quartiers portuaires en espaces résidentiels et culturels de moindre envergure mais qui s'imposent depuis plusieurs années comme des symboles de la réussite urbanistique de la reconversion des quartiers portuaires. Contrairement à Leipzig, les acteurs publics assument pleinement ces influences et cette réflexion sur la généalogie du projet en déclarant : « *On utilise un modèle dont Bilbao est la grande référence et on descend petit à petit* » (entretien avec un responsable du projet, 2016). Les stratégies de reconversion des quartiers portuaires basées sur la valorisation paysagère, immobilière et récréative des fronts d'eau urbains, accompagnée d'un récit de mise en valeur identitaire,

mémorielle ou patrimoniale apparaît comme une stratégie paradigmatique des projets de revalorisation des anciens espaces industrialo-portuaires dont Caen n'est qu'une énième déclinaison. La convocation systématique, par les élus locaux et les aménageurs caennais, d'exemples de projets analogues révèle bien ce phénomène de circulation d'un rapport instrumentalisé à l'eau et aux passés portuaires qui se diffuserait des plus grandes villes vers les villes plus moyennes. C'est en effet par rapport à d'autres projets de capitales régionales françaises, comme Lyon Confluence, l'île de Nantes ou Bordeaux, *Les bassins à flots*[80], que les acteurs locaux se positionnent le plus souvent. Plus réaliste que celui des architectes, ce positionnement vise à s'inscrire dans la lignée de ces grandes villes françaises en montrant que l'agglomération caennaise possède aussi un projet de reconversion portuaire qui doit lui permettre de s'identifier à ce type de ville pourtant plus puissantes sur les plans économiques, démographiques et politiques. L'objectif n'est pas de concurrencer directement ces métropoles mais plutôt de s'affirmer, à l'image de ces dernières, comme un pôle de rayonnement régional en concurrence avec Le Havre et Rouen qui mettent également en œuvre des projets de revalorisation de leurs *waterfronts*. Cette concurrence était particulièrement affirmée par l'ancienne majorité municipale au début des années 2010 : *« Le pari est trop dangereux de ne rien faire. Si l'on regarde un peu ce qu'ils font à Rouen avec Flaubert*[81] *et au Havre avec le quartier des docks, ils vont très vite et on a déjà plusieurs années de retard* […] *Il faut éviter la « Cherbourisation*[82] *» de Caen* » (entretien avec l'ancien maire adjoint de Caen, chargé de l'urbanisme entre 2008 et 2014, 2016). Au-delà des influences urbanistiques, clairement énoncées, la concurrence entre les villes se distingue encore une fois ici comme le principal facteur de l'homogénéisation des projets, puisque l'adoption d'un projet de reconversion résidentielle des fronts d'eau apparaît comme un élément fondamental de l'évaluation de l'attractivité des villes françaises comme en témoigne les nombreuses comparaison caennaise avec Nantes, Lyon ou Bordeaux, qui à leur échelle se comparent elles-mêmes avec d'autres villes européennes (Nicolas, 2014). Cette concurrence semble même exacerbée dans le contexte normand puisque les trois plus grandes agglomérations mettent en œuvre des projets urbains aux formes très similaires. La mobilisation locale de ces modèles par différents acteurs, apparaît également être un indice de l'organisation de cette homogénéisation par la concurrence. Les

[80] Ces trois références sont spontanément citées par les acteurs de l'aménagement caennais que nous avons rencontrés (3 entretiens sur 4 et 3 réunions publiques sur 5).
[81] Le quartier Flaubert, à l'ouest du centre-ville de Rouen, est un écoquartier aménagé depuis la fin des années 2000 sur des anciennes surfaces industrielles au bord de la Seine.
[82] La ville portuaire du nord de la Normandie a fortement décliné suite à la réduction son activité industrielle et portuaire. Elle fait ici clairement office de modèle répulsif duquel il faudrait à tout prix s'éloigner.

architectes privés évoquent ainsi volontiers Rotterdam et Bilbao, alors que les urbanistes de la SPLA tentent plutôt de se définir par rapport à des contextes plus proches comme Nantes ou Bordeaux. Les élus locaux confirment quant à eux que le principal objectif est plutôt de replacer la ville dans une concurrence régionale avec Rouen et le Havre.

Figure 62 : Les temporalités du processus de réinvestissement symbolique de la Presqu'île de Caen



Réalisation : Antonin Girardin, 2019.

La position de récepteur de modèles urbains dont les principaux partis pris urbanistiques et programmatiques sont issus d'un référentiel établit dans des contextes de grandes métropoles, puis hybridés par des villes françaises de plus petites tailles, révèle encore une fois la marginalisation de la ville de Caen dans cette course à la valorisation symbolique. À l'image de sa position dans la hiérarchie urbaine française, elle affiche une position très périphérique dans le circuit de diffusion des images et des innovations urbaines. À l'opposé, alors que les principes de son réaménagement créatif apparaissent très similaires au processus de régénération berlinois, la ville de Leipzig apparaît comme un prescripteur émergeant de valeurs et de modèles de régénération des quartiers industriels. Si ce « modèle de Leipzig » (Florentin, 2009) n'est pas encore exalté dans le monde de l'urbanisme au même titre que Rotterdam ou Bilbao, son influence sur les cahiers des charges des programmes URBACT et des programmes de réflexion et d'action pour combattre les processus de décroissance urbaine en Allemagne et en Europe apparaît de plus en plus forte depuis une dizaine d'années et le retour d'une croissance économique et démographique très forte dans la ville saxonne.

Des normes intégrées et dépolitisées : « l'air du temps », « Zeitgeist »[83] *et rhétoriques de la transcendance*

L'ensemble de ces récits de réinvestissement symbolique des anciens quartiers industriels, qu'ils soient à visée interne ou externe, les pratiques urbanistiques et les usages qui en découlent, traduisent un processus de valorisation homogène dans les différents espaces étudiés. L'action des différents acteurs de l'aménagement apparaît présidée par une matrice de valeur intégrée et peu remise en cause localement. Si ces valeurs peuvent génériquement être résumées aux mots « attractivité » et « cadre de vie » qui apparaissent être les leitmotivs invoqués par les acteurs urbains dans les quatre contextes, les traductions concrètes de ces deux notions apparaissent tout aussi standardisées et peu questionnées localement.

Malgré les stratégies différentes de gestion du déclin, notamment à Leipzig, l'attractivité est sans cesse évaluée au prisme de la croissance démographique que les processus de revalorisation sont en mesure de générer. Cette idéologie de la croissance est directement assumée dans les représentations dominantes des acteurs publics dresdois, caennais et havrais, en témoigne le refus précoce du qualificatif de décroissance dans les documents institutionnels dresdois ou l'objectif annoncé par le Havre dans les années 1990 d'atteindre les 200 000 habitants à l'horizon 2010 (entretien AURH, 2016). Ce présupposé de la croissance est confirmé lors d'un entretien à l'agence d'urbanisme du Havre en 2016 : « *en tant qu'acteur qui vend la ville, on ne peut pas se résoudre à la décroissance* » (Ibid.). De ce fait, les représentations urbaines doivent être prioritairement appréhendées comme l'expression d'un rapport de publicité à destination des clients potentiels de la ville. Ainsi, plus que sur l'innovation ou l'expérimentation, par nature longue et risquée, l'espace représenté contemporain se construit sur un rapport de mise en conformité avec des valeurs que les aménageurs intègrent comme correspondant aux exigences extérieures des acteurs que les pouvoirs municipaux cherchent à attirer.

[83] Littéralement « esprit du temps » en allemand, ce terme est très souvent utilisé par les interlocuteurs allemands pour désigner de manière vague « ce qui fait époque », ce qui est dans « l'ère du temps ». Issu de la philosophie hégelienne, ce concept est utilisé dans le langage courant et ne renvoie ici que de manière très lointaine à la définition qu'en donne ce dernier.

Ce rapport fondamental systématiquement invoqué serait déterminé par les transformations contemporaines des exigences des habitants qui souhaitent désormais un cadre de vie plus authentique, durable et esthétique. Un chef de projet immobilier Lipsien nous justifiait ainsi la raison d'être d'un chantier de reconversion de la gare de Fret de Plagwitz en lofts luxueux : « *Un cadre qui veut venir s'installer en ville, il doit vivre dans une ancienne usine, c'est plus joli et c'est le Zeitgeist* » (entretien, chef de projet de la reconversion de l'ancienne gare de Fret de Plagwitz en lofts, 2016). Toutefois, l'intégration locale de ces valeurs de production ne doit pas être réduite à un simple rapport d'intérêt bien compris sur le mode de la relation commerciale d'une offre qui se contenterait de satisfaire la demande, mais révèle en réalité des processus d'intégration plus profonds de ces référentiels de valeurs par les acteurs locaux qui déterminent l'offre en elle-même, en toute indépendance de la demande. L'emploi par notre chef de projet lipsien du terme « devoir » au lieu de « vouloir » et du terme de *Zeitgeist*[84] est ici révélateur. Pour lui, le cadre qui voudrait s'installer à Leipzig, s'il veut se conformer à l'époque, n'a pas d'autres choix que d'habiter dans une ancienne usine. Ces formes de justifications par la convocation d'une norme transcendantale, qui s'impose à l'action et qui ne peut être questionnée tant il va de soi qu'elle est partagée par le plus grand nombre, bref cette désocialisation et dépolitisation du processus de représentation de la ville, apparaît dans l'ensemble de nos corpus d'entretiens lorsque les acteurs se justifient des choix urbanistiques et programmatiques. Comme dans le cas de notre chef de projet lipsien, les acteurs de l'aménagement ont tendance à présenter les projets comme dictés par l'époque. Ainsi le chargé du développement urbain du quartier de Friedrichstadt justifie le choix de mettre la priorité sur la production de promenades et de parcs autour du quartier de la même manière : « *Nous devions donner un accent vert au quartier, c'est le Zeitgeist*[85] » (entretien, 2019). L'attention récente portée aux monuments industriels et à la valorisation des « *objets naturels englobants* » (Fourny, 2010) comme les bassins portuaires au Havre et à Caen sont également justifiés par la mise en conformité avec un « air du temps », équivalent français du *Zeitgeist* : *« Aujourd'hui, nous pensons différemment, plus dans l'air du temps. Nous nous posons beaucoup plus la question des usages et du maintien du patrimoine »* (entretien AURH, 2016) ou « *Dorénavant, parce que c'est dans l'air du temps, il faut respecter les traces du passé* » (entretien, ancien maire adjoint de Caen, chargé de l'urbanisme entre 2008 et 2014, 2016).

[84] L'entretien s'est déroulé en français avec un interlocuteur parfaitement bilingue. Seul le terme *Zeitgeist* a été prononcé en allemand.
[85] L'entretien s'est cette fois-ci déroulé en allemand.

Ainsi réduite à la réalisation de ce « qui doit faire époque », la production urbaine contemporaine se trouve limitée à un noyau homogène de représentations dominantes qui déterminent les projets urbains dans nos quatre espaces d'études. Ce noyau est marqué par la compétition entre les villes pour celle qui reflètera le mieux l'air du temps, c'est-à-dire qui sera le plus à la mode. Pour cela, celles-ci devraient se distinguer plus que l'autres dans un domaine spécifique dont le nombre est en réalité très limité : le rayonnement culturel et patrimonial (Plagwitz, Saint-Nicolas, Presqu'île) le cadre de vie durable et « naturel » (Presqu'île, Friedrichstadt, Saint-Nicolas), « l'innovation de modes d'habiter spécifiques » (Plagwitz, Friedrichstadt, Presqu'île), « d'ambiances urbaines festives » ou « récréatives » (Plagwitz, Saint-Nicolas, Presqu'île), etc. L'ensemble de ces domaines est sanctionné, par divers acteurs (Presse spécialisée, Union-Européenne, etc.), par des labels ou des classements à diverses échelles qui garantiraient la conformité des projets avec ce qui relève de l'idéologie dominante de la production contemporaine. Les résultats d'un exercice prospectif, réalisé à Caen dans le cadre du programme *URBACT 2nd Chance : Waking-up the sleeping giants*, fournissent ici la traduction parodique et pourtant chimiquement pure de cette idéologie dominante. En 2017, au début de deux jours de visite de la ville de Caen, programmés par le réseau URBACT, l'ensemble des acteurs participant au programme *2nd chance*[86] sont invités à réfléchir à l'avenir de la Presqu'île de Caen en imaginant quels pourraient être les titres de presse la concernant en 2040, après la réalisation de l'ensemble des aménagements prévus par le plan guide. Les résultats qui découlent de cet exercice de politique fiction ne valent évidemment pas ici engagement programmatique ou opérationnel mais révèlent dans une large mesure les idéaux qui marquent la production de la ville contemporaine. Appliqués au contexte de la Presqu'île de Caen, les processus de valorisation induit par ces propositions de titres de presse reflètent bien la projection de normes intégralement déterminées du dehors, recyclables dans n'importe quels contextes, indépendamment des conditions objectives de leur réalisation locale.

[86] Ces journées regroupaient des élus locaux et des urbanistes des villes de Bruxelles (Belgique), Naples (Italie), Lublin (Pologne) et Caen (France).

Document 16 : Tableau intitulé « The Peninsula in 2040, Newspaper headlines » produit par des urbanistes et élus locaux membres du réseau URBACT Waking up the sleeping Giants lors d'une visite à Caen en 2017

The place to be	▪ The peninsula is back in town! ▪ The new peninsula at hands reach ▪ The peninsula at everybody's (HE)ARTS ▪ The wonderful story of the revitalisation of the peninsula ▪ The story about the organic development of the peninsula ▪ Caen's peninsula is awarded the "best place to live in France" ▪ The pensinsula welcomes its 5.000 inhabitant ▪ Peninsula's lifestyle rocks! ▪ The high-tech peninsula
Water	▪ Water party! City of Caen celebrates the 20 years of reconnecting its water heritage to the city ▪ Living at the waterfront ▪ The floating swimming pool at the waterfront has opened ▪ The aquarium opens its doors: the river connects with the swimming pool ▪ The new cruise terminal has opened on the peninsula
Culture	▪ The new peninsula: a creative and sustainable boil-over ▪ Marvellous night life at the peninsula ▪ The peninsula welcomes the greatest European student carnival ▪ Europe Capital of Cultural Capital: Caen's peninsula is the main attraction ▪ International art festival takes over the industrial buildings on the peninsula ▪ The documentary film festival
Food	▪ The first all vegan neighbourhood of the world ▪ Urban agriculture on the peninsula ▪ The peninsula, the cosmopolitan food hub
Housing	▪ Collaborative housing: a stronghold on the peninsula ▪ Energy self-sufficient housing on the peninsula
Mobility	▪ The first car free neighbourhood in Normandy ▪ In 50 min. from Paris to Caen's former harbour
Tourism	▪ The first sustainable natural "Centre Park" in Europe ▪ 1 million people have visited the peninsula.
Public space	▪ Enjoying the public park and squares of the peninsula

Source : Ville de Caen, 2017, p. 27.

Ainsi ontologiquement neutralisées, ces valeurs traduisent des régimes de production urbaine déterminés par des isomorphismes mimétiques et normatifs largement inconscients dont le rapport au réel est rarement interrogé par les acteurs de la production urbaine. La mobilisation d'un vocabulaire de la transcendance autour d'une idée de progrès jamais vraiment

conceptuellement définie a ainsi pour effet de légitimer d'emblée les partis-pris urbanistiques sans jamais interroger leur dimension politique et sociale ni les hiérarchisations concrètes opérées par ces processus de valorisation. L'absence, dans l'ensemble des corpus institutionnels et entretiens de questionnements sur les effets des politiques urbaines sur les habitants et usagers de ces anciens quartiers populaires est emblématique de la dépolitisation de ces normes. Cette dépolitisation des représentations de la ville masque pourtant des partis-pris sociaux dans l'édification des valeurs dominantes de la production et donc de l'appropriation de l'espace, dont nos quatre quartiers sont des traductions marquantes.

Conclusion. La production des images urbaines comme élément d'un rapport social de domination : le « nouvel ordre symbolique » de l'espace urbain

Les processus de réaménagement des anciens quartiers industriels sont ainsi largement déterminés par des processus de revalorisation symbolique, c'est-à-dire de construction de récits et de représentations destinées à mettre en scène le réaménagement et plus largement la réappropriation de l'espace vers l'extérieur afin de justifier leur plus-value en se donnant une profondeur symbolique (Tiano, 2010) dont le but est en fait de servir d'instrument d'entraînement et de légitimation aux objectifs d'accumulation de valeurs politiques et marchandes (Peck et Tickell, 2002), dans des quartiers préalablement dégradés et représentants donc des opportunités foncières à bas coût, que la valeur symbolique doit participer à objectiver selon une logique concurrentielle et entrepreneuriale (Harvey, 1989).

Ces récits et représentations sont le fruit de hiérarchisations et de *mises en ordre* successives (Morange et Quentin, 2017) des dynamiques sociales ou des formes spatiales des quartiers, afin de projeter une image idéalisée censée agir comme facteur d'attractivité pour certains profils d'investisseurs (Rousseau, 2014). En effet, plus que de constituer une réponse locale à des besoins exprimés par les habitants, cette valorisation symbolique se révèle déterminée par des normes exogènes. L'attractivité est évaluée au prisme du comportement des acteurs extérieurs (nouveaux habitants potentiels, investisseurs immobiliers, presse internationale, institutions européennes…) dont le degré d'investissement dans le processus de transformation urbaine en déterminerait non seulement la réussite, mais surtout la réputation urbaine à large échelle dans un système urbain de plus en plus concurrentiel aux échelles

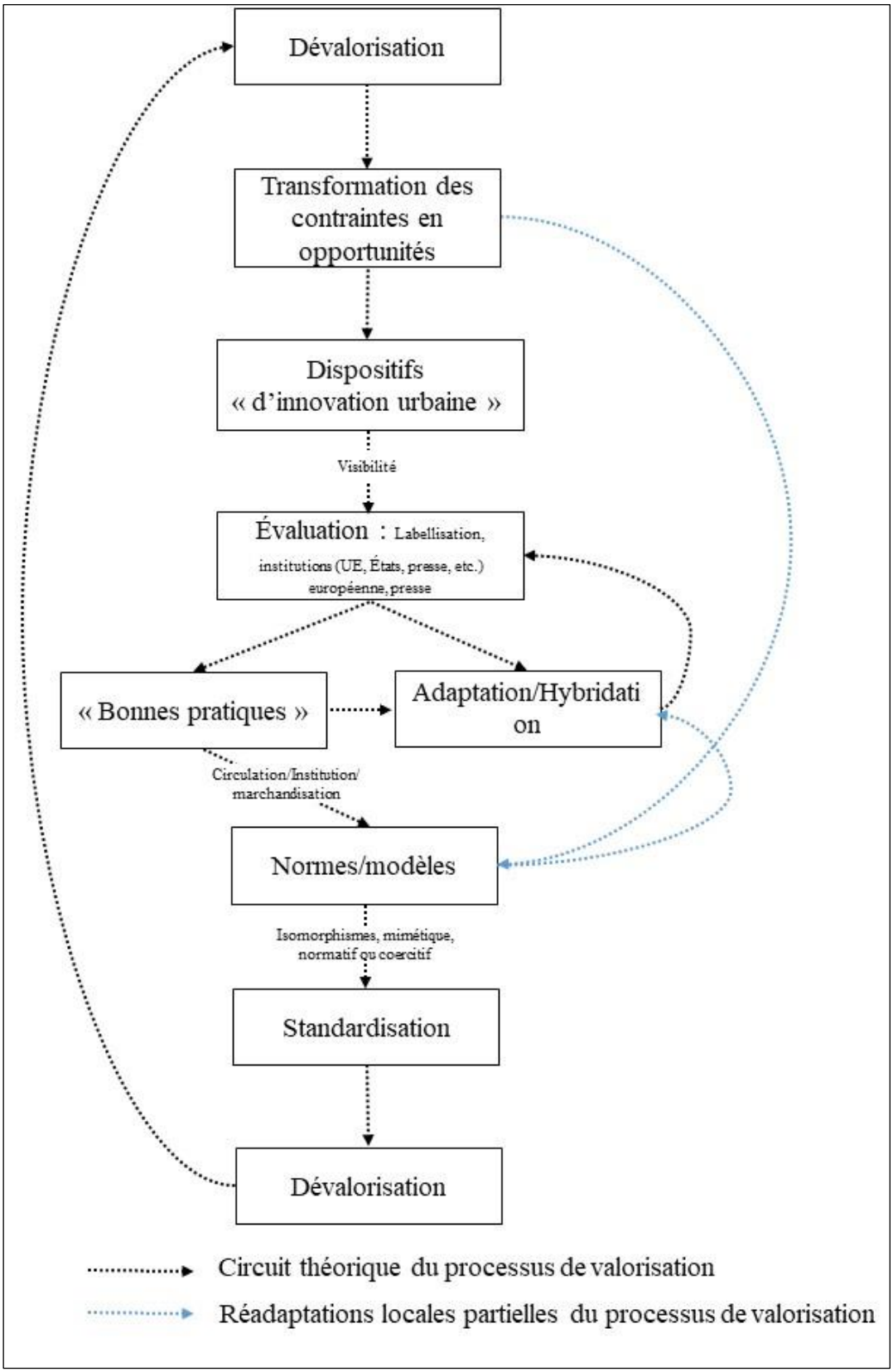
régionale, nationale, européenne et mondiale. Le cas lipsien apparaît comme emblématique de ce processus dans la mesure où ces acteurs extérieurs viennent sanctionner la réussite d'une distinction identitaire contingente, construite sur des dynamiques d'appropriation culturelles antérieures au fort réinvestissement symbolique contemporain de Leipzig. À Caen et à Dresde, la valorisation symbolique est au contraire intégralement construite par les discours des pouvoirs publics et des promoteurs immobiliers afin de soutenir artificiellement un projet urbain autour de valeurs qui correspondent uniquement à une projection de concepts urbanistiques à la mode, ou, comme le consacre la formule, « dans l'air du temps », correspondant à ce que les acteurs locaux se projettent comme étant les attentes de ces acteurs extérieurs.

Cette mise en conformité des projets urbains locaux avec les attentes normées du système concurrentiel constitue donc un deuxième grand facteur de détermination structurelle des discours et des pratiques des acteurs locaux et donc de standardisation des usages et des politiques urbaines à large échelle. En effet, les villes moyennes que nous étudions ici, n'agissent pas comme prescripteur de valeur, mais représentent plutôt des acteurs périphériques agissant sur un marché des capitaux urbains essentiel à la réhabilitation des anciens quartiers industriels dégradés. Or, la mise en conformité programmatique avec les attentes des acteurs extérieurs apparaît ici indispensable à l'obtention de ces capitaux. Cette subordination conduit les villes à adopter des stratégies de revalorisation très homogène, issues de prescriptions ou de « bonnes pratiques » (Devisme et al, 2007) aillant fait leurs preuves dans d'autres contextes. Pour Caen et le Havre, le récit met en scène un cadre de vie attractif et un projet de valorisation des fronts d'eau selon une modalité urbanistique déjà largement analysée (Chaline, 1993, Chevalier, 2004…) et mobilisée dans de nombreux projets urbains français (comme Lyon Confluence (Adam, 2016) où l'île de Nantes (Nicolas et Zanneti, 2013)) et mondiaux comme Bilbao (Nicolas, 2014) ou Londres (Chaline, 1993), modèles prescripteurs largement invoqués localement. Dans le cas havrais, les références mondialisées de transformations de quartiers portuaires en déclin en vitrines métropolitaines sont d'autant plus mobilisées que la reconversion du quartier Saint-Nicolas est un élément majeur de la stratégie d'amélioration de l'image de la ville du Havre auprès du Capital international. Derrière ce même discours de valorisation du cadre de vie, les objectifs de la revalorisation de Friedrichstadt relèvent d'une intensification de la valorisation foncière par les acteurs du capitalisme immobiliers nationaux et internationaux selon des modèles spéculatifs clairement définis (Harvey, 2011). À Plagwitz la valorisation symbolique s'opère autour de pratiques créatives structurées par un récit et une

esthétique de reconquête pionnière des friches industrielles, aux ressorts suffisamment connus pour ne pas relever d'une exception identitaire localisée (Florida, 2005 ; Vivant, 2009) comme le révèlent les comparaisons constantes avec Berlin. Ainsi, si cette marginalisation symbolique apparaît manifeste dans le cas du projet Presqu'île que les acteurs publics cherchent à légitimer en convoquant des modèles urbains tutélaires, elle n'en apparaît pas moins déterminante dans le cas lipsiens qui tout en affirmant s'en distinguer, a construit le renouvellement de Plagwitz autour d'un modèle de réappropriation culturelle présentée comme spontanée mais en réalité facilité et subventionné par la municipalité et l'Union-Européenne dès le milieu des années 2000.

Ainsi, loin d'être déterminées par un « esprit du temps » transcendantal, les choix stratégiques et urbanistiques locaux que nous étudions ici sont le produit d'une organisation structurelle du système de production concurrentiel de la ville contemporaine qui fonctionne sur un schéma entrepreneuriale inspiré de la production capitaliste de bien et de services. En ces sens, l'homogénéisation des recettes de productions des anciens quartiers industriels autour d'un nombre limité de valeurs, elles-mêmes déterminées par le principe d'attractivité dénote un rapport de subordination, donc de domination, évident de la production urbaine locale à un « *nouvel ordre symbolique de l'espace social* ». Ce dernier est souvent intégré dans les valeurs des acteurs locaux eux-mêmes. Ses principes et fondement ont toutefois été édictés dans d'autres contextes jouent le rôle d'un instrument de pouvoir et de discipline (Foucault, 2004), maintenant l'activité de représentation et donc de production urbaine dans un carcan concurrentiel et entrepreneurial qui correspond largement aux principes de la gouvernementalité néolibérale (Ibid.).

Figure 63 : Schéma de fonctionnement théorique des stratégies entrepreneuriales de revalorisation urbaine



Réalisation : Antonin Girardin, 2018

Conclusion de la troisième partie

Au-delà des opérations d'intervention sur la matérialité urbaine, la revalorisation de nos anciens quartiers industriels s'accompagne donc d'un mouvement de réinvestissement de capitaux symboliques. Celui-ci se traduit par une intense production et circulation de discours et de représentations sélectifs visant à reconstruire et à mettre en scène l'image des quartiers en transformation au sein des agglomérations et en dehors.

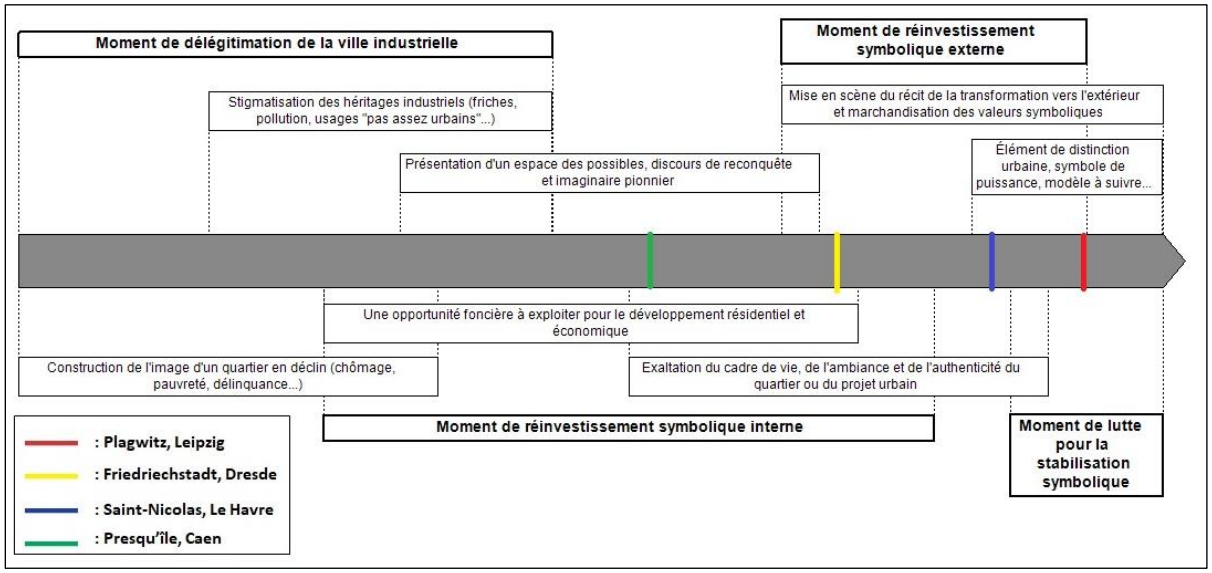
En interne, ce réinvestissement symbolique vise à légitimer l'action des aménageurs et à impulser un mouvement de réappropriation du quartier par des capitaux symboliques et économiques locaux au moyen d'un double discours de stigmatisation de l'espace hérité de la période industrielle et d'exaltation des opportunités qu'offrent ces espaces présentés comme vierges, à reconquérir et dans lesquels les règles d'appropriation sont rendues flexibles par la grande quantité d'espaces disponible. Ces discours ont un double effet normatif. Premièrement, ils servent à délégitimer, dans les consciences collectives, la présence des activités de production industrielles à proximité des centres-villes. Ensuite, ils ont pour effet d'instituer l'idée que ces espaces doivent désormais être dédiés à d'autres usages qui devraient participer à leur réinsertion dans les dynamiques urbaines contemporaines, c'est-à-dire, en d'autres termes, à repositionner la ville dans la norme de ce qui se fait ailleurs. L'enjeu de ce moment va alors être de proposer une vision d'avenir pour les quartiers, justifiant les interventions urbaines à venir. Ces éléments politiques de programmation urbaine posent les bases de projets à long terme qui servent également de promesses d'accumulation de valeur symbolique. Ainsi, en opposition à des images de ce que le quartier ne devrait plus être, « sale », « gris », « dangereux », « bruyant » ou « pollué », sont mis en avant des récits de promotion d'un cadre de vie naturalisé, authentique, qui laisse une place au patrimoine (uniquement considéré sous le plan architectural), qui privilégie les activités récréatives et culturelles sur les activités de production. Les capacités locales à faire émerger ce cadre de vie fédérateur sont identifiées à des innovations qui doivent permettre de faire rentrer la ville dans une modernité sans cesse essentialisée et donc rendue incontestable. Cette matrice de valeur semble largement homogène entre les quatre contextes, indiquant « *un nouvel ordre symbolique de l'espace social* » largement mondialisé. Toutefois, à l'intérieur de cet ordre symbolique, les récits locaux de la transformation des quartiers sont construits sur des opportunités de valorisation symbolique

sélectionnées selon les contextes et révèlent une diversité des options stratégiques locales. Le récit des transformations de Plagwitz se structure par exemple autour de la mise en cohérence, après coup, des dispositifs de gestion de la décroissance avec l'appropriation des espaces vacants par des populations jeunes et issus des milieux artistiques et culturels. Au contraire, celui de Friedrichstadt met en avant le courage des promoteurs immobiliers privés qui ont réhabilités le quartier en se basant sur l'attractivité du patrimoine baroque et des espaces publics. Dans les cas havrais et caennais, la valorisation de la présence de l'eau joue un rôle fondamental. Toutefois dans le cas caennais, celle-ci est envisagée comme un élément d'esthétisation et d'authenticité identitaire du cadre de vie alors que, présentée comme une vitrine vers l'extérieur, le passé portuaire de la ville du Havre sert des objectifs de rétablissement de l'attractivité économique de la ville centre. Dans les quatre cas, ces stratégies de valorisation sont construites sur des discours sélectifs qui visent à isoler certains marqueurs positifs pour le développement urbain (le cadre de vie naturel pour Caen, la créativité et l'innovation pour Leipzig, le patrimoine baroque pour Dresde, la présence des bassins pour le Havre…) au détriment d'autres (la mémoire ouvrière pour le Havre et Caen voire le passé industriel dans son ensemble pour Dresde, les dynamiques contestataires des groupes créatifs lipsiens et le faible impact opérationnel des dispositifs publics de gestion de la décroissance à Leipzig…).

Nous avons également montré qu'à la suite de ce processus de réinvestissement symbolique interne des quartiers en déclin, dont les projets urbains sont un élément essentiel, la production de représentations urbaines était largement destinée à identifier la ville vers l'extérieur dans une course à l'attractivité résidentielle et économique. Comme nous l'avons souligné pour la valeur d'usage à la fin de la seconde partie, la ville néolibérale se caractérise par la subordination de la valeur symbolique à la valeur économique, l'attractivité étant le premier principe d'évaluation du succès des projets. Les objectifs d'accumulation de valeur symbolique sont en effet toujours considérés dans les communications officielles des promoteurs des projets urbains comme des aménités ou des facteurs de localisation (Mérenne-Schoumaker, 2002) qui doivent rendre les quartiers attractifs pour de nouvelles populations aux revenus plus élevés (Leipzig, Caen, Dresde) ou d'entreprises susceptibles de créer de la valeur ajoutée (Le Havre, Leipzig). Cette course à l'attractivité implique la mise en scène du récit de la transformation de la ville vers l'extérieur afin d'en faire un élément de distinction susceptible de servir de valeur d'entraînement. Pour atteindre ces objectifs, les régimes urbains structurent

cette valeur symbolique autour de récits qui mettent en scène le quartier afin d'en transformer progressivement l'image. Tantôt fondés sur la valorisation d'objets « *naturels englobants* » (Fourny, 2008, p. 108) comme la présence de l'eau et d'un cadre de vie préservé à Caen, tantôt sur la mise en scène de modes de vie moderne ou alternatifs largement fantasmés (à Dresde et au Havre et à Caen) ou sur des dynamiques d'appropriation pionnières fortement ancrées (Leipzig), ces récits sont portés par des stratégies de communication externes intenses, au besoin relayées par la presse locale (Caen et Dresde), nationale (Le Havre) ou internationale (Leipzig), qui ont pour objet de vendre progressivement la valeur symbolique à un public de plus en plus large. Ce mouvement constitue un second moment d'essentialisation des images urbaines, la valeur d'entraînement devant être simple et clairement identifiable à l'échelle globale. La ville de Leipzig illustre encore une fois ce processus. Partant d'un champ de valorisation pionnier, destiné aux connaisseurs du monde de la peinture et de la musique contemporaine, elle se distingue aujourd'hui, aux yeux du grand public, par la mise en avant d'une ambiance festive et créative qui en font l'une des villes à la plus forte croissance démographique d'Allemagne et une destination touristique émergente. Se servant de cette réputation, reconnue et garantie par la presse internationale, la ville est désormais considérée en Allemagne et en Europe comme pionnière dans l'innovation de dispositifs politiques d'accompagnement du processus de décroissance urbaine, ce qui participe à refonder une légitimité dans le champ des politiques urbaines contemporaines. Les transformations du quartier de Plagwitz depuis les années 2000 apparaissent à chaque fois être au cœur de ces stratégies de communication.

Figure 64 : Modélisation du processus de réinvestissement symbolique



Réalisation : Antonin Girardin, 2019.

Dans le système de concurrence généralisée et de standardisation, ceux qui réussissent le mieux sont ceux qui sont à l'avant-garde des nouveaux paradigmes et donc savent se différencier (Leipzig et dans une moindre mesure le Havre). Au contraire, des villes plus périphériques et traditionnellement tournées vers une valorisation du patrimoine ancien et un rayonnement économique locale comme Caen, peinent à émerger dans cette lutte symbolique. Pourtant basé sur une idéologie concurrentielle de la distinction, ce nouvel ordre symbolique aboutie ainsi à une standardisation des pratiques de reconversion urbaine autour d'un nombre limité de choix programmatique. De même, cela conduit à une accentuation de la hiérarchie urbaine entre des villes symboliquement valorisées et d'autres qui reproduisent parfois pour la troisième génération (Caen), des modèles urbains issus de contextes géographiques différents. Un tel état de fait entraîne une course sans fin à l'innovation qui semble accompagner, dans une large mesure, les aspirations des classes supérieures. Mais un tel modèle suppose qu'il il n'y ait que très peu d'espaces qui parviennent à s'afficher en haut de ce système de valeurs. Le statut de modèle ne pouvant être qu'éphémère, même ces espaces sont obligés d'être dans la recherche perpétuelle de revalorisation par l'innovation. Cette dimension apparaît clairement dans le cas de Plagwitz. Alors que l'intensité de la valorisation symbolique contemporaine du quartier semble avoir atteint son paroxysme depuis le début des années 2000, l'intense mouvement de valorisation immobilière et foncière à l'œuvre depuis 2015 suggère un mouvement de marchandisation et de gentrification largement critiqué par les acteurs de la valorisation

symbolique lipsienne (artistes, jeunes actifs), mais aussi par des prescripteurs de valeur à plus large échelle comme en témoigne l'intensification des critiques du phénomène dans la presse internationale et la présentation des revers de la croissance depuis 2015. Ce phénomène de gentrification, pourtant en tout point provoqué par la valorisation symbolique précédente est perçu comme un vecteur d'homogénéisation, voire de retour dans le rang, pour un quartier qui a construit sa distinction symbolique autour de symboles créatifs et alternatifs aujourd'hui menacés par la phase de valorisation immobilière.

C'est une idéologie dominante de production de l'espace qui semble se dégager ici comme tend à le montrer la convocation systématique de modèles tutélaires ainsi que le centrage de ces projets autour de nouveaux paradigmes d'organisation des sociétés (culture, tourisme, nouvelles technologies, développement durable…). Loin de nier les contextes locaux, c'est leurs recompositions et leurs capacités à mobiliser des ressources propres dans ce système de valeurs qui doit ici poser questions. De même, l'insertion présentée comme inéluctable dans ce système de valeurs est-elle à même de constituer une réponse systématique aux stigmates que connaissent ces différents espaces ? Le profit que peut tirer la majorité des populations d'un tel processus n'apparaît pas évident dans la mesure où ces derniers visent le plus souvent à l'acquisition d'une plus-value qui exclut dans une large mesure les classes populaires. Un tel modèle semble basé sur l'idée que la valorisation économique et symbolique des espaces attirera des populations solvables et des nouveaux emplois qui par effets de percolation entraînera une revitalisation bénéfique à l'ensemble de la population. Ce raisonnement s'apparente ainsi à une forme de théorie du ruissellement appliquée à l'espace qui postule en effet que l'attractivité pour des catégories aisées augmentera mécaniquement le niveau de capitaux mobilisables pour l'ensemble de la population. Or, comme nous allons le voir dans la prochaine partie, ce nouvel ordre symbolique dissimule de larges inégalités sociales quant à l'accès à ces valeurs et s'apparente largement à un nouvel ordre social qui recompose les rapports de classe dans nos quatre quartiers d'étude.

Quatrième partie

Appropriations sociales des espaces, luttes pour les valeurs urbaines et nouveau compromis de classes

« *Le procès global de reproduction du capital fonde donc l'unité fonctionnelle des multiples catégories composant l'encadrement capitaliste : celles-ci participent toutes, aux différents niveaux et dans les différents secteurs où se déploie ce procès global, à l'effectuation des rapports de domination, sur la société dans son ensemble et le prolétariat en particulier, qu'exige la reproduction du capital. C'est ce qui leur vaut de s'occuper des tâches intellectuelles d'organisation, de conception, de légitimation des pratiques sociales dans la division sociale du travail* » (Bihr, 1984, p. 108).

Nous avons identifié deux modalités successives et analytiquement distinctes mais complémentaires, des processus de revalorisation urbaine dans les contextes de quartiers post-industriels. Premièrement, un mouvement d'investissement de valeurs d'usage et de valeurs symboliques destinées à recréer des processus locaux d'appropriation des quartiers en déclin et à améliorer leur image auprès des populations locales et extra-locales. Ce mouvement d'accumulation symbolique a d'abord pour objet d'endiguer les dynamiques de déclin urbain, puis dans un second temps, de générer une attractivité urbaine à même de marquer le point de départ d'une nouvelle phase d'accumulation économique. Les quatre contextes sont donc également marqués par un mouvement de transformation des ressources d'usages et des ressources symboliques générées depuis le début des processus de valorisation en valeur marchande et économique.

Chacune de ces deux modalités successives de génération de la valeur se caractérise par des discours, des formes urbaines et des usages différents. La phase d'accumulation symbolique est principalement portée par des stratégies de communication visant à installer un imaginaire de conquête destiné à promouvoir une distinction symbolique pour les acteurs, institutionnels ou individuels, qui participeraient d'une manière ou d'une autre à ce processus de valorisation, tout en entérinant la fin de la fonction industrielle au sein de ces espaces. Cette distinction a pour objet principal la possibilité d'un cadre de vie urbain plus vert et moins dense, propice à la créativité et la réalisation de soi, rendu plus authentique par la présence et la mise en scène d'objets patrimoniaux, etc. Au fur et à mesure que cette valorisation s'intensifie, la valeur symbolique du quartier est progressivement reconnue à des échelles plus larges au moyen de la presse nationale et internationale, des institutions européennes, etc. Le discours devient alors plus normatif, le quartier étant désormais considéré comme « à la mode » ou comme un signe de modernité, au fur et à mesure que les ressources symboliques deviennent profitables à des fractions plus larges de la population. Dans tous les cas, cette phase d'accumulation symbolique est marquée par la réalisation d'équipements structurants (centres commerciaux, services publics, équipements sportifs, pépinières d'entreprises…) censés pousser de nouvelles populations à fréquenter le quartier. Pour appuyer concrètement ces discours, cette phase est également marquée par une dédensification qui se traduit par la production d'espaces publics, de promenades et une valorisation des fronts d'eau, ainsi qu'une valorisation sélective des traces et des monuments patrimoniaux.

Nous avons vue dans la deuxième partie que le mouvement de transformation de ces éléments de valorisation symbolique en valeur marchande se caractérise par une redensification progressive de l'espace au profit d'une production résidentielle intensive. Principal indice morphologique de cette transformation, l'intensification résidentielle s'accompagne dans certains cas comme Plagwitz et Saint-Nicolas, du développement de la fonction touristique. Cette phase est accompagnée par un moment de forte diffusion de l'image du quartier vers l'extérieur, marquée par la génération d'un « effet vitrine » qui s'illustre souvent par la mise en avant de plusieurs lieux ou aménagements censés garantir la valeur symbolique de l'espace, donc une plus-value d'investissement pour les acteurs de la promotion immobilière ou les touristes. L'intégralité des stratégies de promotion symbolique est progressivement détournée vers l'intensification de cette valorisation économique, abandonnant progressivement les marqueurs discursifs du combat contre le déclin et de la distinction individualisée de la phase précédente.

Le processus de valorisation urbaine semble donc s'apparenter à un processus de régulation et de normalisation progressif du champ de la production urbaine autour d'un certain régime de valeur, comme c'est le cas de la régulation institutionnelle mise en œuvre dans la phase de création ou *roll-on* du néolibéralisme (Théodore et Brenner, 2002, p. 364-366 et 369-372). Cette régulation place la valeur symbolique et la valeur d'usage, désormais indispensable à l'accumulation capitaliste contemporaine, au service de la valeur marchande. Cette dialectique semble constituer un puissant ressort affectif qui joue un rôle majeur dans la constitution des coalitions de croissance contemporaines (Molotch, 1976) et un indice fort de la structuration des régimes urbains néolibéraux. Ce constat incite désormais à s'intéresser aux acteurs qui portent et légitiment ces différents types de valeur pour interroger les groupes sociaux aux sources de ce compromis de production urbaine.

En effet, jusqu'à maintenant, nous nous sommes concentrés sur l'identification et l'analyse des traductions morphologiques et symboliques de ces deux modalités de valorisation. Nous avons souligné que, bien que souvent essentialisées localement, les normes et les valeurs qui déterminent la production urbaine contemporaine participent de la structuration d'un

système de domination à plusieurs échelles. Loin d'être purement déterminées à une échelle macro-locale, ces normes sont relayées et promues localement et correspondent aux intérêts de divers acteurs selon différentes temporalités du processus de revalorisation. L'objectif de cette partie va être de reconstruire les dimensions locales de ce système de domination en s'interrogeant sur le rôle des différents acteurs qui concourent aux modalités de la revalorisation. Quels sont les groupes sociaux impliqués dans la promotion des différentes formes de valeur ? à travers quelles institutions ? Quels intérêts de classe ces implications révèlent-elles ? Comment s'articulent localement ces différents intérêts entre objectifs de distinction individualisée et de construction d'un cadre de vie valorisé et objectifs parfois contradictoires, de valorisation économique et financière à petite échelle, poursuivis par certains acteurs immobiliers ? Plus largement, il s'agira d'interroger les recompositions des rapports de classes et des rapports de pouvoir qui en découlent, induites par ces formes de régulation de l'accumulation des capitaux dans les villes contemporaines. Le caractère social de cette régulation proprement néolibérale sera appréhendé via l'étude des processus d'appropriation de l'espace de nos quatre quartiers d'étude, c'est-à-dire de l'évolution des pratiques dont il est le support et des processus de mise en co-présence, négociée ou conflictuelle, ou de ségrégation dont ils sont l'objet.

Dans des contextes marqués par une forte présence historique de la classe ouvrière puis un phénomène de paupérisation consécutif à la désindustrialisation, la transformation progressive des usages et des représentations symboliques du rôle de ces quartiers au sein des espaces urbains contemporains ne manque pas de se traduire par une évolution des caractéristiques sociales de la population qui devra être interrogée. En effet, comme nous l'avons souligné dans la première partie, la valorisation, comme rapport social de hiérarchisation et de domination doit être analysée comme double vecteur d'inégalités : à la fois dans la capacité des groupes sociaux à participer à l'édification des valeurs, c'est-à-dire à leur production et à leur reconnaissance, et à accéder et à s'approprier les valeurs ainsi produites.

Nous nous intéresserons ainsi, dans un premier temps, aux principaux acteurs de l'impulsion, de la négociation et de la stabilisation des processus de valorisation dans les différents contextes, montrant que la valorisation urbaine s'impose comme une dimension majeure d'un compromis de classe entre la bourgeoisie immobilière et certaines fraction des

« nouvelles classes moyennes » que nous définirons en discutant la proposition du sociologue Alain Bihr de distinguer une *classe d'encadrement capitaliste* (Bihr, 1984 ; 1989). Nous montrerons également que si ce compromis constitue une trame de fond de la revalorisation urbaine contemporaine, il est inégalement avancé et stabilisé dans les quatre contextes. Dans un second temps, nous montrerons dans les quatre cas que, la revalorisation urbaine est vectrice de processus de sélection sociale marqués qui se traduisent par des phénomènes de « montée en gamme » (Rousseau, 2014) et de marchandisation de l'espace qui entraînent une relégation des classes populaires. Ces enjeux sociaux d'appropriation sont largement révélés par des conflits, moments de contestation directe ou larvée des formes de la valeur, qui s'articulent principalement autour du phénomène de transformations des valeurs d'usage et des valeurs symboliques en valeurs marchandes, sources de remise en cause partielle du compromis entre classe d'encadrement et bourgeoisie capitaliste dans certains espaces.

Chapitre 9. Impulser, négocier et stabiliser la valeur urbaine. Fédérer les investisseurs de capitaux pour assurer l'accumulation du Capital

La réussite des processus de revalorisation urbaine est chaque fois évaluée par l'intensité de la valeur économique que ceux-ci permettent de dégager, principalement à travers la capacité pour les promoteurs immobiliers à tirer les plus grandes marges possibles et combler ainsi le *Rent Gap* (Smith, 1987)[87]. Les acteurs municipaux tirent quant à eux une rente symbolique directe d'un succès évalué par des acteurs extérieurs et qui détermine la place de la ville dans la hiérarchie urbaine contemporaine. Les municipalités tirent également une plus-value économique indirecte liée à l'augmentation de la population et à l'intensité de l'investissement capitalistique qui se répercute sur les finances de la ville et participe à redéfinir sa place dans la hiérarchie économique. Toutefois, ce processus de comblement du *Rent Gap*, qui profite en priorité à la bourgeoisie foncière et immobilière, nécessite un ensemble d'opérations de valorisation d'usages et de valorisation symbolique afin de garantir la valeur immobilière des parcelles dédiées à la construction résidentielle. Ces opérations, coûteuses en investissement de capitaux économiques publics et de capitaux symboliques sont largement déléguées, dans nos quatre cas, à d'autres groupes sociaux que les promoteurs immobiliers se retrouvent objectivement chargés de la génération d'une valeur d'entraînement à l'implication de la bourgeoisie immobilière.

Ce chapitre analysera les conditions sociales de cette implication en analysant le rôle et les formes d'investissement des différents acteurs et institutions locales qui participent à l'élaboration des projets puis à leur réalisation, principalement lors de la phase d'accumulation symbolique, afin d'identifier les intérêts et les marqueurs sociologiques de ces acteurs pour en comprendre le rôle objectif dans les processus de valorisation urbaine étudiés. Nous analyserons dans un premier temps les phénomènes de génération de coalitions d'acteurs institutionnels et extra-institutionnels dans les processus de transformation de ces anciens quartiers industriels. Nous montrerons ainsi que, plus que l'accumulation directe ou l'investissement de capitaux économiques, ces processus de fédération d'acteurs, formelles ou non, visent plutôt à fédérer

[87] Voir partie 1, pp. 98-101.

des idées et des pratiques qui permettent d'illustrer les discours de reconquêtes pionnières mais surtout de générer des valeurs et des symboles sur lesquels baser l'intensification de la valorisation symbolique puis marchande. Dans un second temps, nous montrerons que cette première phase d'accumulation de valeurs d'usage et symboliques est impulsée et facilitée par l'implication d'agents sociologiquement proches qui participent à l'adoption locale des normes et des pratiques qui définissent le « *nouvel ordre symbolique de l'espace social* » que nous définissions dans la partie précédente. Malgré leur diversité sociologique relative et une inscription numéraire et politique très inégale selon les contextes, ces agents jouent un rôle objectif similaire d'encadrement des dynamiques d'accumulation du Capital, à la source d'un nouveau compromis de classe dans la production urbaine.

9.1. Fédérer les agents de l'accumulation de capitaux symboliques et sociaux

Comme nous le soulignions en état des lieux de ce travail (page 92-93), les chercheurs en études urbaines montrent que les stratégies de fédération des acteurs locaux constituent un enjeu fondamental de la production et de la gouvernementalité urbaine par projet. L'objectif de ces stratégies est de permettre la participation d'agents sociaux traditionnellement extérieurs aux processus de décision et de production de l'espace urbain afin de permettre l'expression d'une expertise locale différente des impératifs de planification des pouvoirs étatiques et municipaux. Le champ de la production urbaine a ainsi vu se développer, depuis une trentaine d'années, des réseaux d'acteurs, associatifs, économiques, politiques, etc., qui interviennent dans les transformations des quartiers, ceci à différentes échelles. La mise en réseau, plus ou moins formelle de ces acteurs constitue ainsi des « coalitions de croissance » (Dormois, 2008) dans la mesure où leurs intérêts se confrontent et convergent vers la revalorisation des quartiers dans lesquels ils interviennent, reflétant nécessairement des rapports de force locaux. De ce fait, la participation de ces différents types d'acteurs, dans nos différents cas d'étude, doit nous permettre de faire un état des lieux des forces sociales en présence et du rôle de chacune d'entre-elles dans la fixation et l'intégration des normes de production locale que nous évoquions dans les parties précédentes.

Dans les prochains paragraphes, nous reviendrons sur les différents acteurs et institutions qui ont participé à l'élaboration puis à la réalisation des projets dans nos quatre quartiers d'étude. Quels acteurs participent concrètement à la revalorisation du quartier ? *Via* quelles pratiques d'appropriation, de production et de communication ? Quels sont leurs liens avec les institutions publiques ? Analysant ces implications locales, tantôt formelles et contractualisées, tantôt informelles voire indépendantes de toute planification publique (notamment en Allemagne), nous montrerons que ce moment de fédération d'acteurs locaux intervient principalement lors de la phase d'accumulation symbolique et sert d'outil de légitimation locale des projets urbains et de construction des normes symboliques qui devront servir à construire une « *distinction conceptualisée* » (Nicolas et Zanetti, 2013, p. 184) à mettre au service des stratégies de valorisation marchande.

La revalorisation de Saint-Nicolas : un contexte dominé par un portage politique de la part de la municipalité

Le processus de revalorisation du quartier Saint-Nicolas apparaît peu représentatif de la mutation de la gouvernance urbaine contemporaine. En effet, ce projet se caractérise par un portage politique très fort qui laisse peu de place à l'implication d'acteurs extérieurs aux services municipaux, selon une vision encore largement managériale de la définition programmatique et de la production opérationnelle de la ville, qui se fonde plutôt sur la pratique de la planification plus que sur la méthode de projet. La définition programmatique des transformations urbaines de Saint-Nicolas apparaît avant tout émaner du pouvoir politique havrais et de l'équipe municipale de droite qui conquiert la mairie en 1995 après près de 30 années de gestion de la ville par le Parti communiste français. Cadre national de la droite française, Antoine Ruffenacht se fait élire sur un discours très entrepreneurial et la promesse de rétablir la puissance économique du Havre et de mettre fin à l'image de déclin de la ville. L'ensemble des acteurs rencontrés dans les services d'aménagement et les agences d'urbanismes havraises insistent sur le rôle moteur joué par Antoine Ruffenacht dans la planification et la promotion du projet Saint-Nicolas : « *Cela est avant tout dû à un portage politique très fort de la part d'Antoine Ruffenacht et d'Agathe Cahierre*[88]*, qui sont d'ailleurs tous deux issus de grandes familles de négociants et de commerçants havrais, ce qui a joué un*

[88] 1ère adjointe chargée de l'urbanisme, de l'habitat et du développement portuaire entre 1995 et 2008.

rôle fondamental dans la fédération d'intérêts publics et privés qui a été très importante dans la capacité à obtenir des financements (notamment européens) » (entretien AURH, 2016). L'impulsion et la réalisation des premières phases du réaménagement du quartier Saint-Nicolas apparaissent en effet largement liées à la mobilisation de la bourgeoisie locale havraise, qui utilise son implantation à la mairie pour réimpulser un mouvement d'accumulation du capital en tentant de rétablir le rayonnement économique de la cité portuaire. Ainsi en 2005, et avant même l'ouverture du complexe des docks Vauban, la chambre de commerce et d'industrie (CCI) du Havre est le premier acteur à venir s'installer dans le quartier, sur les bords du bassin Vauban.

La prégnance aussi marquée des intérêts de la bourgeoisie locale, non seulement dans l'impulsion et la réalisation des transformations, mais aussi dans la réappropriation économique du quartier Saint-Nicolas apparaît ici être une exception havraise alors que les trois autres contextes sont marqués par l'effacement (dans un premier temps) des intérêts de la bourgeoisie pour ces anciens quartiers industriels. Cela explique dans une large mesure pourquoi les valeurs et les discours de présentation des projets urbains tournent dès le début autour des impératifs d'attractivité et de rayonnement économique et que, contrairement aux trois autres contextes, ces discours aient peu varié depuis le milieu des années 2000. Le projet semble bien ici avant tout construit autour d'intérêts et de valeurs d'accumulation marchande portés par la bourgeoisie locale. Symboliquement et politiquement, un tel projet apparaît être un signe clair d'une tentative de conquête des quartiers portuaires par la bourgeoisie dans un contexte de polarisation sociale historique très forte entre bourgeoisie industrielle et commerçante et classe ouvrière qui ne s'est pas atténué avec la désindustrialisation des années 1980 et 1990. Cette polarisation est d'ailleurs illustrée par l'opposition farouche du Parti Communiste local à ces transformations depuis la perte de la mairie en 1995. Ainsi, dans le courant des années 2000, la reconversion du quartier Saint-Nicolas semble apparaître d'abord comme un marqueur d'une opposition d'un camp social contre un autre. Celle-ci est très marquée dans le processus même de programmation urbaine dont nous avons montré qu'il était avant tout le produit de négociations permanentes entre maîtrise d'ouvrage publique et intérêts privés, des grands commerçants des docks Vauban et des promoteurs immobiliers des premiers programmes de logements qui ne permettent pas l'expression d'intérêts sociaux divergents. Ce pilotage très fort de la puissance publique est rendu d'autant plus efficace que la majorité de droite hérite d'une administration municipale post-reconstruction, rompue à la planification urbaine centralisée.

Cela explique largement le caractère d'emblée mercantile et élitaire[89] des nouveaux usages installés dans le quartier (Docks Vauban, CCI, antenne de Sciences Po Paris).

Cependant, bien que la valorisation du capital économique apparaisse comme un objectif préalable clairement assumé par les acteurs politiques et économiques locaux, nous avons montré dans la partie précédente, au Havre comme ailleurs, que la première phase de la revalorisation (dans ce cas, entre 2005 et 2015 environ) s'articulait autour de stratégies de construction de ressources symboliques, même instrumentales pour marquer les transformations des quartiers et attirer de nouveaux habitants. Or, bien que toujours pilotées directement par l'administration municipale, ces stratégies se sont appuyées sur des acteurs extérieurs aux intérêts directs de la bourgeoisie. Au Havre, ces constructions symboliques restent internalisées aux services municipaux d'urbanisme et de communication et auprès des agences d'urbanisme et des cabinets d'architectes directement contractualisés par la municipalité. De ce fait, elle apparaît moins diversifiée qu'ailleurs et se concentre principalement autour de la génération d'un « effet vitrine » basé sur la valorisation architecturale (large communication autour du choix de Jean Nouvel pour la réalisation de la piscine et du centre de la mer et du développement durable, sur l'originalité de la création d'une cité universitaire dans des conteneurs, etc.) et sur la valorisation promotionnelle des fronts d'eau, ne mobilisant ainsi qu'une petite partie de l'arsenal de valeurs qui fondent le « *nouvel ordre symbolique de l'espace social* ». Directement subordonnée à une stratégie de valorisation foncière et économique, la mise en scène de ces valeurs d'usage et symboliques est déléguée aux services municipaux puis aux architectes et aux organisateurs d'événements culturels afin de revaloriser le quartier dans les premiers temps de l'intensification foncière. Certains acteurs de l'urbanisme havrais relatent ainsi des tensions dans les années 2000 entre les élus de la municipalité, promoteurs d'une revalorisation rapide passant par la destruction d'une partie du patrimoine bâti, et des services d'urbanisme, attentifs au patrimoine portuaire et prônant une revalorisation plus douce et plus progressive par les usages et les représentations (entretien AURH, 2016 ; entretien responsable du service des études urbaines au Havre, 2018). Ces acteurs soulignent le rôle joué par les architectes et les urbanistes dans le maintien de certains

[89] Ce caractère ne se trouve pas de manière aussi marquée dans les trois autres cas. Les premiers bâtiments installés sur la Presqu'île de Caen sont une salle de concert et une école d'art, équipement d'agglomération qui renvoient plutôt à des valeurs culturelles. Les premiers usages réinstallés à Plagwitz apparaissent relativement similaires puisqu'il s'agit principalement de galeries et d'ateliers d'art ainsi que des pépinières destinées à des petites entreprises sur le modèle de la start-up.

éléments symboliques : « *la plus grande réussite, c'est d'avoir réussi à convaincre [les élus] de préserver l'ensemble des docks Vauban et d'avoir fait en sorte d'éviter le plus possible les démolitions* » (entretien responsable du service des études urbaines au Havre, 2018). Plus qu'un conflit programmatique ou une réelle divergence d'objectifs, cet épisode révèle le rôle joué par les acteurs de l'encadrement technique qui soulignent auprès des élus l'importance de la production d'une image de marque qui permette d'identifier le quartier et de le rendre désirable pour les éventuels habitants, en amont de la commercialisation. Toujours sous surveillance étroite des élus, ces acteurs, ingénieurs de la production urbaine, sont ainsi en partie autonomisés dans la mise en œuvre d'actions de promotion territoriale qui se concentrent sur la génération et l'accumulation de valeurs symboliques. Les services d'urbanisme organisent ainsi tout au long des années 2000, des visites du quartier, ponctuées d'événements culturels (exposition sur le passé portuaire, expositions artistiques à ciel ouvert, organisation de concours de jardins éphémères autour de jeunes paysagistes, etc.). Ces actions de médiation reposent en bonne partie sur des acteurs extérieurs à la municipalité : jeunes artistes, troupes de spectacles vivant, paysagistes, etc., qui profitent objectivement du moment de revalorisation symbolique pour inscrire leurs pratiques dans l'espace urbain tout en étant rémunérés par la municipalité. De même, malgré les politiques de destruction d'une grande partie de l'empreinte industrielle de l'espace, la mairie se révèle être un soutien financier important dans le maintien de la fête annuelle du quartier intitulée « la ruée vers l'Eure » portée par une associations d'anciens ouvriers et de commerçants qui se focalisent, dans les années 2000, sur la valorisation de la mémoire ouvrière et portuaire. Là encore, si cette promotion patrimoniale s'avère purement instrumentale, elle n'en a pas moins été un passage obligé dans l'identification du quartier, ce qui est confirmé par le co-directeur de l'agence d'urbanisme qui déclare « *nous devons nous poser la question du patrimoine, les premières reconversions des fronts d'eau en Europe, comme à Londres, nous montrent que le renouvellement urbain se construit sur un passé que l'on ne peut nier* » (entretien AURH, 2016). Cette justification apparaît ici d'ordre technique, la revalorisation symbolique étant considérée explicitement comme un moyen d'atteindre les objectifs d'attractivité et de valorisation économique. Pour autant, elle apparaît bien en creux comme un impératif social au sein de la promotion urbaine contemporaine, aux sources du développement d'expertises et de fonctions spécifiques impliquant la création de réseaux, dans ce cas très éphémères, d'acteurs regroupant à la fois élus locaux havrais, urbanistes, architectes, artistes et associations locales de promotion patrimoniale autour de processus de promotion territoriale. Dans le cas havrais, ces acteurs de la valorisation symbolique sont sous influence directe du projet de valorisation économique portée par une bourgeoisie locale mobilisée et se

trouvent ainsi relativement marginalisés dans leur capacité programmatique. Néanmoins, ils agissent selon des déterminations axiologiques qui leurs sont propres et qu'ils participent à mettre aux agendas du développement urbain local s'impliquant ainsi objectivement dans les processus de revalorisation en investissant des capitaux symboliques et culturels dans le quartier en transformation. D'intensité relativement faible dans le cas havrais, ce phénomène se retrouve de manière plus marquée dans nos trois autres exemples.

La Presqu'île de Caen : une délégation contractualisée de la phase de valorisation symbolique

Malgré des conditions institutionnelles similaires, marquées par la prédominance de la maîtrise municipale sur la programmation urbaine, le projet Presqu'île est d'emblée caractérisé par des tentatives d'ouverture du processus de projet à des acteurs extérieurs à la production traditionnelle de la ville, autour d'une phase d'élaboration de ressources symboliques plus fortement marquée. À la suite de l'échec du projet de cité d'affaire portée dans les années 1990, la reconversion de la Presqu'île se structure autour d'activités récréatives et culturelles dont l'installation, à la fin des années 2000, de la salle de concert le Cargö et de l'école d'art ESAM seront les premiers marqueurs. De ce fait, les discours rattachant le projet à des objectifs directs d'attractivité et d'accumulation économique sont bien moins présents qu'au Havre. Le champ institutionnel caennais se structure sur une forme plus partenariale, en associant d'abord l'ensemble des communes de Caen, Mondeville et Hérouville-Saint-Clair, concernées par les transformations de la Presqu'île, puis à partir de 2010 autour d'institutions comme la SPLA qui associent plus directement les services de développement urbain et les différents services et agences d'urbanisme locaux aux processus de programmation urbaine. Si, comme nous l'avons montré dans la seconde partie (p. 223), la SPLA est bien politiquement dominée par la ville de Caen, celle-ci se caractérise par la délégation de la mise en œuvre du projet, y compris sur le plan programmatique et méthodologique. Elle se structure autour d'un comité de pilotage composé entre autres d'acteurs de l'aménagement parapublic (comme la société d'économie mixte Normandie Aménagement) qui joueront un rôle fondamental dans les choix stratégiques et communicationnels qui concourront à la phase de valorisation symbolique de la Presqu'île. La SPLA et l'ancienne majorité municipale PS joueront ainsi un grand rôle dans le choix de l'agence MVRDV pour la réalisation du plan guide en 2013. Ainsi, contrairement au Havre, où la réalisation des plans programmatiques est internalisée autour d'une équipe d'architectes et

d'urbanistes intégrée aux services municipaux, le contexte caennais est marqué par une délégation de l'ensemble de la maîtrise d'ouvrage avec la SPLA qui délègue elle-même la maîtrise d'œuvre à des agences extérieures comme MVRDV. Ainsi contractualisé et en partie confié à des acteurs extrapolitiques, le projet Presqu'île est marqué par l'intervention d'une plus grande diversité d'acteurs qui participent à l'émergence de valeurs et de pratiques moins directement marquées par des intérêts mercantiles immédiats. Toutefois, cette organisation partenariale n'apparaît pas tant être le fruit d'un objectif politique d'ouverture de la production urbaine locale, que celui d'une contrainte liée au manque d'attractivité foncière et économique de la Presqu'île ainsi qu'aux difficultés de mobilisation des promoteurs immobiliers locaux. En effet, contrairement au cas havrais, le projet Presqu'île se caractérise par une absence d'implication d'une bourgeoisie locale historiquement peu entreprenante et plutôt marquée par des stratégies de valorisation patrimoniale, immobilières ou agricoles (Fixot, 1984). En l'absence de cette impulsion, le développement urbain repose alors sur d'autres acteurs et groupes sociaux et d'autres ressources, c'est-à-dire sur l'investissement d'autres formes de capitaux.

Cet objectif de fédération d'acteurs, c'est-à-dire ici de capitaux sociaux et symboliques plus que de capitaux économiques, pour pallier le manque d'attractivité de la Presqu'ile est au demeurant énoncé tel quel par le directeur des opérations de la SPLA qui déclare lors d'un entretien en 2016 que le « *principal enjeu c'est la mobilisation des acteurs, de réveiller les agents dormants, de créer un réseau avec des acteurs déjà là* » (entretien SPLA, 2016), avant de citer certains des acteurs que la SPLA souhaite associer au projet : « *Le Dôme, la Fermeture Éclair ou le Pavillon* » (Ibid.). Or, il apparaît que des nombreux acteurs présents sur la Presqu'île, au premier rang desquelles de nombreuses PME et TPE qui affirment ne jamais être consultées sur l'avenir du site (Beynard et al, 2015 ; Réunion publique 2017), les acteurs ici cités sont porteurs d'usages et de valeurs spécifiques que la SPLA souhaite promouvoir au détriment d'autres et qui sont révélatrices des profils sociaux des acteurs qui sont encouragés à participer au projet. En effet, ces structures associatives, installées récemment sur la Presqu'île, sont spécialisées dans la promotion culturelle, les métiers de la ville ou l'entrepreneuriat et sont présentées comme « *devant contribuer à diversifier les usages et attirer de nouvelles populations à fréquenter la Presqu'île* » (entretien, responsable SPLA, 2016). Ainsi, la fermeture éclair était un lieu de création culturel occupé et géré par l'association *Amavada*. Installé en 2011 dans un ancien garage automobile racheté par la mairie sur la pointe de la

Presqu'île, ce lieu est d'emblée présenté comme éphémère. La mairie autorise l'installation de l'association en attendant de définir une utilisation définitive du lieu. Marqué par l'organisation d'événements culturels alternatifs, comme des concerts ou des soirées dansantes, ce lieu participera à impulser les premières réappropriations de la Presqu'île par des populations jeunes et des acteurs du monde de la culture, marquant symboliquement et objectivement la disparition de la fonction industrielle et la construction d'un lieu à destination d'autres catégories de population au capital culturel plus élevé. Toutefois, l'association ne s'associera jamais formellement au projet comme semblait pourtant le souhaiter le responsable de la SPLA et apparaîtra même, nous y reviendrons, comme un des rares opposants (relatif et ambivalent) à sa mise en œuvre, jusqu'à la destruction du bâtiment en septembre 2018.

Le Pavillon, une association de promotion de l'urbanisme et de l'architecture apparaît comme un exemple intéressant de cette inscription d'acteurs associatifs dans le projet Presqu'île. Installée sur la pointe de la Presqu'île en 2010, cette association est destinée à servir d'interface entre les acteurs du projet Presqu'île et la population en proposant « *un lieu d'exposition qui est un lieu d'ouverture permanente pour débattre et se rencontrer librement* » et présenté par le directeur de l'association comme étant *« avant tout une démarche citoyenne qui doit favoriser, l'appropriation par tous des espaces publics dans un processus permanent de culturation* » (Alain Van der Malière, président du Pavillon lors d'une réunion publique de concertation en 2016). Ainsi, les objectifs initiaux de l'association sont structurés autour d'actions et de valeurs de médiation culturelle et d'organisation d'expositions sur l'architecture et l'urbanisme en général afin de contribuer en creux à justifier les transformations de la Presqu'île dans les représentations de certaines populations locales intéressées par ces débats et expositions. De ce fait, jusqu'à 2014, l'association se distinguera majoritairement par l'organisation de débats sur les transformations urbaines, favorisant l'intervention d'associations citoyennes locales ou[90] de spécialistes universitaires proches de la municipalité de « gauche » de l'époque, permettant la construction d'un réseau et d'une expertise extra-

[90] L'association Démosthène est une association « citoyenne » composée d'anciens universitaires spécialistes des questions urbaines et proche de l'ancienne majorité socialiste. Elle jouera un rôle important au début des années 2010 dans la promotion du patrimoine industriel de la Presqu'île et dans la réflexion sur les stratégies à adopter pour favoriser la mise en œuvre des projets urbains. Elle préconisera notamment de favoriser les usages culturels, la participation citoyenne et la valorisation environnementale du paysage de la Presqu'île et de réduire le poids de l'industrie par la suppression des dépôts pétroliers et du magasin de l'enseigne Lidl, considérés comme peu respectueux de l'environnement et incompatibles avec le projet de faire émerger "un nouvel art de vivre" affirmé par la municipalité et soutenu par l'association (Démosthène, 2012).

institutionnelle qui jouera, comme au Havre, le rôle de sensibilisation des élus de l'époque aux questions patrimoniales. Cela expliquera dans une large mesure le choix de l'équipe MVRDV et de la stratégie de promotion de l'identité industrialo-portuaire par la majorité socialiste de l'époque. Toutefois, à partir de 2014, sur impulsion de la municipalité de Caen, le Pavillon change de nature et est directement mandatée par la SPLA pour la mise en œuvre des phases de concertation réglementaires ainsi que pour l'organisation d'un certain nombre d'événements promotionnels comme la présentation du plan guide au public ou encore la présentation du projet Presqu'île au salon de l'architecture de Paris en 2016 (Réunion publique, 2016). Son implication change donc de nature et le Pavillon devient ainsi un acteur institutionnel formel et officiel des transformations de la Presqu'île, en lien avec les acteurs politiques locaux. Cette transformation du rôle de l'association apparaît être le fruit d'un compromis avec la nouvelle majorité de droite arrivée aux affaires en 2014, qui intègre de façon instrumentale les missions culturelles du Pavillon aux dynamiques de transformation de la Presqu'île. Ce détournement apparaît représentatif de la subordination directe des capitaux symboliques et culturels à un processus de projet contrôlé par la puissance publique. Toutefois, il apparaît aussi comme un outil de légitimation institutionnelle et de pérennisation économique pour une association à but non lucratif dont les expositions sont le plus souvent gratuites et touchent un public relativement réduit. Le directeur du Pavillon sous-entend très fortement la nature de ce compromis lorsqu'il déclare devant la présidente de la SPLA, lors d'une réunion publique en 2016 : « *Ce lieu est utile, il l'est à tous. Maintenant d'autant plus, placé comme il est à la proue de cette Presqu'île, c'est à dire à la charnière de toutes les communes que vous représentez* » (Réunion publique, 2016).

Ces acteurs, tous issus des métiers de l'urbanisme ou de la culture et partageant un capital culturel plutôt élevé et un capital économique plutôt médian, irriguent donc le projet de reconversion de la Presqu'île de discours et de pratiques, bref de valeurs qui leurs sont propres, comme l'innovation architecturale et environnementale (MVRDV, Le Pavillon, Démosthène) et qui se retrouvent dans les stratégies de communication des principaux promoteurs du projet. Leur référentiel de valeur est nourri par la connaissance personnelle d'exemples extérieurs de reconversion d'anciens espaces industrialo-portuaires, permise par leur capital culturel et leur position professionnelle. Cette expertise technique directe (métiers de l'urbanisme et de l'architecture, universitaires), ou indirecte (métiers de la culture et de la communication), abouti à la formulation de modalités de revalorisation directement issues de références partagées dont

la signification sociale ne doit pas être oubliée. Le discours maritime et portuaire n'est-il en effet pas « *celui des catégories aisées et moyennes sensibles à certaines valeurs (le patrimoine, le cadre de vie) et à des comportements de loisir ?* » Raoulx, 1996, p. 107). De même, interrogé sur la signification sociale des projets de reconversion de deux anciens bâtiments industriels en lieux dédiés à la création culturelle et en ferme urbaine, issus du travail de l'Urban Local Group du programme URBAN « *Waking-up the sleeping giants* », l'animateur du programme, membre de l'agence d'urbanisme de Caen Métropole (AUCAME) déclare : « *C'est vrai qu'on a présenté un projet un peu bobo et ce n'était pas forcement l'image que la mairie voulait donner. Mais ce sont des usages qui s'accommodent des lieux en transition* » (entretien AUCAME, 2018). Les valeurs affirmées par ces deux projets sont certes le reflet d'une norme urbanistique de reconversion urbaine par la culture ou par l'agriculture urbaine aujourd'hui largement répandue. Mais il s'agit aussi et sans doute avant tout de la reproduction d'une norme de classe, les usages proposés reflétant directement les normes et valeurs des classes moyennes supérieures qui composent majoritairement l'Urban Local Group.

Bien que toujours étroitement encadrés par les acteurs politiques municipaux, les valeurs programmatiques et les discours qui sous-tendent la revalorisation de la Presqu'île ont donc été construits au fur et à mesure des échecs de premiers projets trop ambitieux au vu du manque d'attractivité foncière de la Presqu'île. Du fait de cette absence d'intérêts immobiliers et marchands immédiats, ils ont majoritairement été portés par des acteurs de l'encadrement culturel que ce soit au sein des institutions urbanistiques ou du monde associatif local. Ces acteurs des métiers de l'urbanisme, de l'architecture et de la culture ont joué un rôle de programmation urbaine important dans la mesure où ils ont été directement associés au projet. D'un côté, les acteurs de l'urbanisme caennais apparaissent plus autonomes vis-à-vis du portage politique que dans le cas havrais, de l'autre certains acteurs associatifs ou parapublics sont directement associés au projet par l'intermédiaire de la SPLA ou du programme URBACT. Cette participation à la phase de valorisation symbolique est bien souvent directement contractualisée avec la SPLA, comme c'est le cas pour le Pavillon, pour Normandie Aménagement et pour MVRDV. De même, en l'absence de planification stricte de la part des pouvoirs publics, le processus de projet apparaît plus ouvert, laissant la possibilité à certains acteurs de promouvoir des idées et intérêts sociaux différents, du moment que ces derniers ne sont pas incompatibles avec le projet de valorisation marchande à moyen terme porté par la ville de Caen.

Le rôle des « associations d'habitants » à Friedrichstadt : entre prescription extra-institutionnelle de valeurs symboliques et partenariats avec la municipalité

Le contexte saxon, d'emblée marqué par un cadre qui contraint la maîtrise d'ouvrage publique se caractérise par une articulation différente entre acteurs publics et acteurs de la valorisation symbolique. L'exemple de Friedrichstadt fourni un point de comparaison intéressant. En effet, comme affirmé à de nombreuses reprises dans le document du *Sanierungsgebiete*, les plans d'urbanisation se veulent uniquement prescriptifs et peu contraignants pour les acteurs privés. L'objectif est de favoriser le rétablissement des mécanismes du marché foncier à moindre coût pour la municipalité en favorisant la reprise d'un processus d'accumulation marchande par l'intensification immobilière. La revalorisation symbolique à travers la facilitation de la participation d'acteurs extérieurs aux institutions municipales dans l'optique de permettre la définition de nouveaux usages, est d'emblée intégrée comme une dimension importante de cette stratégie. Ainsi, plus que la recherche de partenariats formels et durables, la municipalité s'affirme plutôt comme un interlocuteur privilégié, au cas par cas, pour tout acteur qui souhaiterait s'investir d'une manière ou d'une autre dans le quartier, sans pour autant contraindre son action, à condition qu'elle soit conforme aux maigres obligations juridiques du plan de protection du patrimoine et du plan d'occupation des sols. Au contraire, la municipalité agit comme un appui juridique et logistique pour les stratégies privées qu'elle cherche à favoriser, notamment par la dépollution des friches industrielles et l'amélioration des infrastructures de communication et des espaces publics nécessaires à la viabilité des projets privés. Cette stratégie est particulièrement importante dans les premiers temps de la revalorisation symbolique, marqués par l'implication de propriétaires occupants qui développent des projets de construction de maisons de ville ou de coopératives habitantes, c'est à dire d'immeubles construits ou rénovés par plusieurs familles dans le but de l'habiter et de le gérer de manière collective à travers la formation de coopératives de construction (*Baugemeinschaft*). Ces associations se construisent le plus souvent autour d'individus qui se présentent comme des « *citoyens engagés* » (entretien directeur de l'association *Quartier Friedrichstadt*, 2019) pour le développement de *« nouveaux modes d'habiter authentiques et écologiquement responsables* » (Ibid.) à proximité du centre-ville à l'opposé de l'étalement urbain et d'un développement de l'habitat pavillonnaire très marqué dans la périphérie des villes saxonnes durant les années 1990 et 2000. Ces associations agissent ainsi comme premiers

prescripteurs locaux de valeurs symboliques tournées vers le développement durable et le patrimoine, qui correspondent au nouvel ordre symbolique de l'espace social que nous avons identifié dans la partie précédente.

L'exemple le plus marquant de cette modalité d'impulsion immobilière et symbolique est l'association *Quartier Friedrichstadt* créée en 2009 autour d'une quinzaine de propriétaires, sous l'impulsion d'un ingénieur au centre du développement durable de Dresde. L'association se définit comme un groupe de « *citoyens engagés attirés à Friedrichstadt par des prix des terrains relativement bon marché et la volonté de jouer un rôle de pionnier et d'influencer les décisions municipales, […] de continuer à façonner consciemment les changements en participant activement aux discussions politiques et sociales sur le développement du quartier et de réaliser nos propres idées pour Friedrichstadt.* »[91]. Cette association à but non lucratif est issue d'une première initiative de réhabilitation collective d'une maison baroque entre 2007 et 2010, puis sa transformation en lofts avec jardins à proximité du cœur historique du quartier. Désormais nouveaux habitants du quartier, les membres de cette coopérative se constituent en association afin de peser sur l'amélioration de leur cadre de vie : « *L'association est née de l'idée que nous voulions un plus bel environnement de vie et que nous voyions de nombreuses possibilités d'aider à développer le quartier. Nous voulions plus d'espaces verts de bonne qualité et des espaces publics et avions de nombreuses idées pour participer à la valorisation patrimoniale du quartier, notamment des éléments baroques* » (entretien directeur de l'association *Quartier Friedrichstadt*, 2019). Ainsi, les premiers projets menés par l'association à partir de 2009 seront-ils portés vers la réhabilitation de certains éléments du patrimoine baroque et industriel avec la reconstruction, sur fonds propres, du mémorial de l'industriel Ludwig Bramsch, détruit dans les années 1950 et des vases baroques de l'entrée du cimetière, dégradés à cause d'un manque d'entretien tout au long des années 1990. Au-delà de ces petites opérations de valorisation patrimoniale, effectuées avec les fonds de l'association, celle-ci participe à la négociation des *Bebaungspläne* avec la Mairie, militant pour l'installation d'aires de jeu pérennes pour les enfants, la plantation de plusieurs centaines d'arbres et des utilisations culturelles ou des promenades temporaires sur certaines friches industrielles comme le *Friedrichecke*.

[91] Citation tirée du site internet de l'association : http://www.quartier-friedrichstadt.de/Verein/qf_wir.html , consulté le 18 décembre 2018.

Toutefois, au-delà de ces actions d'amélioration du cadre de vie, correspondant à des intérêts de confort direct des membres de l'association, celle-ci s'est aussi engagée dans des projets immobiliers de petite ampleur à travers la création de quatre nouvelles coopératives de construction entre 2010 et 2016. La méthode est toujours la même : « *Nous cherchons des parcelles privées et peu onéreuses, y élaborons des projets, cherchons des partenaires financiers et institutionnels pour développer et vendre le projet avec nous* » (Ibid.). L'association a ainsi impulsé la création de plus de 60 logements entre 2010 et 2016 pour un investissement immobilier de plus de 20 millions d'euros issus d'un travail de recherche de partenariats financiers et de structuration de réseaux d'architectes et de constructeurs « innovants » (Ibid.). Selon le président de l'association, l'ensemble de ces opérations est conduit sur des critères environnementaux élevés et autour de préceptes architecturaux qui mettent en valeur le patrimoine baroque et industriel. La plus remarquable de ces opérations est sans doute la réhabilitation de l'ancien compteur de la brasserie Bramsch en immeuble d'habitation collectif géré par les propriétaires occupants mais pour laquelle l'association a joué un rôle majeur dans la création de la coopérative de construction, et la structuration des réseaux de propriétaires, d'architectes ainsi que pour les choix architecturaux. Cette opération, regroupant une vingtaine d'appartements de grande taille, une salle de sport un grand salon et un jardin collectif est le seul exemple de reconversion d'un ancien bâtiment industriel en logements à Friedrichstadt.

Photographie 24 : L'ancien compteur électrique de la brasserie Bramsch reconvertie en en lofts et en appartements par l'association Quartier Friedrichstadt (2013)

Photographie : Antonin Girardin, 2019

Si l'association se défend de toute volonté d'entre-soi, son président confirme que cette implication dans la construction immobilière extensive est à la fois un moyen de s'assurer « *une influence concrète sur les décisions municipales dans un moment où l'investissement immobilier dans le quartier était faible »* (Ibid.), mais surtout de « *s'assurer que le cadre de vie ne soit pas dégradé par des projets immobiliers trop standardisés qui dénatureraient l'histoire et les qualités environnementales du quartier* » (Ibid.). Une soixantaine de logements pour un investissement de 20 millions d'euros représente en effet une faible proportion au vu de la taille du quartier, et de l'intensification immobilière connue depuis 2014. Toutefois, dans un moment post-déclin, l'expertise et les idées apportées par les membres de cette association ont une influence concrète sur les politiques municipales qui cherchent à favoriser ce type d'investissement comme signes de « *reconquête du quartier par des citoyens éclairés* » (entretien chargé de la rénovation urbaine à Friedrichstadt, 2019). Or, une étude sommaire des positions sociales de ces « citoyens éclairés » indique que les membres de l'associations sont des individus se caractérisant par un capital social et culturel important, souvent marqué par des appartenances professionnelles qui donnent accès à de nombreux réseaux et expertises qui expliquent les capacités d'actions de l'association. Cette dimension est confirmée par son président qui nous déclare : « *dans la réalité nous avons tous un très haut niveau d'études. Plusieurs sont architectes, médecins, entrepreneurs, etc. Nous avons des liens avec les investisseurs institutionnels et les élus locaux, notamment à travers notre sociabilité professionnelle*[92] » (entretien directeur de l'association *Quartier Friedrichstadt*, 2019)

Le partenariat entre l'association et la municipalité, d'abord informel et au coup par coup au début des années 2010, tend à s'institutionnaliser temporairement au milieu de la décennie. L'association se voit confier en 2013, pour le compte de la municipalité, l'animation de l'URBAN Local Group du programme européen USER qui vise à mettre en œuvre un cycle de réflexion sur la participation citoyenne dans le quartier. De même le président de l'association se voit confier en 2015 une tribune dans un fascicule municipal présentant les grandes avancées de la rénovation urbaine de Dresde depuis la réunification, dans laquelle il loue l'attractivité de Friedrichstadt pour les familles et se félicite de la relation de confiance

[92] La position sociale et professionnelle du président de l'association illustre parfaitement la signification sociale d'une telle action et des valeurs promues par cette association. Celui-ci est ingénieur au centre de développement durable de Dresde et dirige par ailleurs un cabinet de conseil spécialisé dans l'urbanisme durable.

nouée entre la municipalité et les propriétaires occupants du quartier (Landhaupstadt Dresden, 2015, p. 54). Il confirme que le caractère pionnier des initiatives de construction rentre directement dans les objectifs des plans de renouvellement urbain portés par la municipalité et que de ce fait, les citoyens impliqués dans de telles associations acquéraient des capacités concrètes de prescription programmatique sur le développement urbain du quartier. Sans forcément partager les objectifs de croissance démographique de la municipalité, il confirme que leur stratégie visait d'emblée à s'imposer comme un interlocuteur incontournable dans la mise en œuvre des projets urbains du quartier : *« Nous avons d'emblée pensé une stratégie entrepreneuriale très forte. Nous ne voulions pas être juste un groupe de pression mais nous voulions participer voire être à l'initiative des projets urbains. Nous sommes donc rapidement devenus un partenaire incontournable pour la ville de Dresde. Notre présence était importante pour la ville, qui avait besoin de l'implication des habitants. Le contact a été bon, ça a été la clé* » (entretien directeur de l'association *Quartier Friedrichstadt*, 2019). Ainsi, alors même que la puissance d'action de l'association dans le domaine du financement et de la réalisation d'aménagements est à relativiser, l'absence d'autres interlocuteurs organisés lui a permis d'acquérir une position de pouvoir non négligeable dans le rapport de force avec les institutions municipales au début des années 2010, position qui est énoncée par le président de l'association comme le résultat d'une stratégie consciente de pression et de partenariat avec les institutions municipales : « *On n'avait plus besoin de dire : vous pourriez mais, nous voulons* » (Ibid.).

Ce partenariat, d'abord informel puis formalisé à travers le portage commun d'un programme européen et le poids politique relatif acquis par l'association *Quartier Friedrichstadt,* pourtant seulement composée d'une douzaine de membres actifs, durant la première moitié de la décennie 2010 confirme que plus que l'investissement de nouveaux capitaux économiques, c'est bien l'investissement de capitaux sociaux et symboliques que la municipalité valorise ici dans l'implication de ces acteurs associatifs. Ce dernier fait d'ailleurs suite à plusieurs exemples de partenariats similaires effectués à partir de la fin des années 2000 entre la ville et des associations locales dans d'autres parties de la vallée de la Wiesseritz (Müller et al, 2006).

Plagwitz, le poids des appropriations spontanées et négociées dans la revalorisation du quartier

Nous avons déjà souligné l'importance des acteurs extra-publics dans la revalorisation du quartier de Plagwitz, qui s'est organisée à partir du début des années 2000 autour de processus d'appropriations sociales souvent conçues comme temporaires mais qui impliquaient la forte mobilisation d'acteurs et de groupes sociaux extérieurs au processus institutionnel de projet urbain, favorisé par les dispositifs politiques peu contraignants de la stratégie *Neue Gründerzeit*, dite de gestion de la décroissance. En effet, en l'absence de dynamique d'investissement capitalistique, et suite aux échecs des stratégies de planification rigide des années 1990 qui avaient entraîné la faillite de la municipalité, la stratégie lipsienne se redéfinit autour de partenariats plus larges qui font reposer l'action de réaménagement et de réappropriation sur une coalition plus ou moins formelle entre les propriétaires privés et des structures associatives ou culturelles. Ces coalitions participent à la conservation de bâtiments anciens (*Gründerzeit* ou industriels) et à la mise en œuvre d'usages temporaires comme l'écologisation de certaines friches par la mise en place de jardins partagés ou d'espaces publics ou encore l'utilisation de nombreux bâtiments comme squats d'artistes, salles de concert éphémères, etc. ou extensifs comme les *Stadthauser* ou les *Selbstnutzer*. En ce sens, la stratégie lipsienne apparait comme une généralisation des recours aux usages temporaires, intermédiaires – *Zwischennutzung* – (Dubeaux, 2017) et extensifs qui la démarque des trois autres exemples dans la mesure où ces derniers ne sont pas juste des événements organisés de manière instrumentale (comme c'est le cas des évènements culturels et patrimoniaux à Saint-Nicolas) ou intégrés d'emblée comme un moment d'investissement capitalistique pionnier nécessaire à l'impulsion d'une stratégie d'intensification immobilière comme à Friedrichstadt. Au contraire, cette stratégie induit la construction d'un environnement institutionnel local tourné vers la facilitation, voire l'autonomisation relative, des projets d'acteurs individuels, associatifs ou des collectifs informels (artistes, militants d'extrême gauche) durant les quinze premières années du XXI^{ème} siècle. Cette mise à l'écart marquée, toutefois temporaire, des objectifs de valorisation immobilière et la mise en œuvre de politiques urbaines basées sur la facilitation de l'implication d'acteurs locaux non caractérisés par la possession de capitaux économiques importants, explique pourquoi les nombreuses recherches effectuées, principalement entre 2005 et 2015, sur les politiques de gestion de la décroissance à Leipzig, mettent en avant un développement urbain « alternatif », un « modèle de Leipzig » (Garcia-

Zamor, 2007) ou une « liberté lipsienne » - *Leipziger Freiheit* - (Dubeaux, 2017), plus singulier, davantage tourné vers la qualité de vie des habitants (Rall et Haase, 2011, Garcia-Zamor, 2012).

Ainsi, de manière encore plus marquée qu'à Friedrichstadt, les premiers moments de la revalorisation symbolique de Plagwitz reposent sur l'implication d'acteurs extérieurs aux services municipaux sur lesquelles se fonde la réussite des dispositifs de gestion de la décroissance. C'est sur ces acteurs que reposent les valeurs culturelles et festives qui valent le succès touristique contemporain de Plagwitz. Cette valorisation repose sur deux modalités d'actions.

La première, que nous pourrions qualifier d'indépendante vis-à-vis des politiques de planification urbaine et des projets urbains formels portés par la municipalité, repose sur les stratégies d'appropriations des friches et du bâti ancien par des acteurs du milieu de la culture et des arts. Ces derniers profitent de la faiblesse des dynamiques d'investissement pour développer un réseau d'activités et de pratiques qui sont marquées par l'appropriation de lieux comme la Westwerk et la Baumwollspinnerei, que nous analysions dans la partie précédente, mais qui participent à modeler le quartier dans son ensemble autour de réseaux de cafés, de galeries, de jardins communautaires, etc. Bref, au fondement d'appropriations qui déterminent les dynamiques du renouvellement urbain sans que ces dernières ne soient impulsées ni même encadrées par les pouvoirs publics et les acteurs de la promotion immobilière. De nombreux bâtiments sont ainsi directement reconvertis par ces acteurs. C'est par exemple le cas de la Westwerk, appropriée et reconvertie, à partir de 2008, par des collectifs d'artistes, sans bénéficier de subventions ou de contractualisations avec la municipalité. De même, la Baumwollspinnerei est reconvertie à partir de 2002 par une société privée composée d'artistes et de collectionneurs d'art, sans bénéficier de fonds publics. Devant le succès de cette reconversion, la société s'associe ensuite (à partir de 2010) avec la municipalité pour la création d'un centre public d'art contemporain (Halle 14), en grande partie financée par de l'argent européen. Ces acteurs agissent ainsi selon des logiques et des intérêts qui leurs sont propres, en dehors de tout projet formel de revalorisation du quartier. Le rôle pionnier est par ailleurs intériorisé par nombres de ces acteurs, qui prennent conscience du poids des groupes culturels dans les transformations contemporaines de Plagwitz. Le chargé de communication de la Baumwollspinnerei nous confirmait au demeurant ce rapprochement progressif des intérêts

entre certaines structures culturelles et les objectifs de renouvellement urbain portés par la municipalité : « *La Spinnerei joue peut-être un rôle primordial dans les dynamiques de développement urbain de Plagwitz, mais au départ, c'est une stratégie de la ville, pas forcément de notre part. […] Ensuite, avec le financement de la Halle 14 par l'Union Européenne puis l'intensification du développement urbain dans le quartier, nous avons compris que les projets urbains nous aidaient à attirer plus de visiteurs* » (entretien avec la chargé de communication de la Baumwollspinerei, 2017). Dans le même ordre d'idée, certains artistes et militants de la Westwerk, que nous interrogions en 2017, revendiquent également ce rôle pionnier comme un outil de légitimation politique de leurs pratiques : « *En 2008, on est arrivés ici, d'un peu partout en Allemagne. Cette partie du quartier était une immense friche dans laquelle il ne se passait rien. Aujourd'hui c'est un lieu ouvert sur le quartier, dans lequel les gens aiment se retrouver. Ça n'était pas notre objectif mais nous avons joué un rôle primordial dans le développement du quartier* » (entretien collectif avec trois artistes et militants de la Westwerk, 2017) un autre abonde ensuite de manière provocatrice « *Oui, nous avons fait une bonne partie du boulot à leurs place*[93]» (Ibid.).

Comme c'est le cas des coopératives de constructions dresdoise, une telle implication pionnière a pour effet de conférer à ces acteurs une légitimité et un pouvoir d'intervention auprès des pouvoirs publics dans la définition et l'application des dispositifs de gestion de la décroissance. Cela explique la mobilisation de l'intégralité des opérations de *Wächterhause* ou de *Gestattungvertrag* pour la mise en place de lieux dédiés à la création culturelle, à l'artisanat et aux débats politiques. Mais au-delà de ces dispositifs, l'influence de ces acteurs sur le développement urbain en fait des interlocuteurs incontournables pour la municipalité dans la définition des programmes formels comme les *Bebauungspläne* mais aussi dans les organes de participation des programmes URBACT. Ce qui nous est présenté par l'ingénieur des projets de rénovation de Leipzig ouest comme « *une puissance politique locale de la classe créative au milieu des années 2000* » (entretien, 2017) semble alors constituer le principal facteur de formation « *d'une structure de gouvernance coopérative* » (Grossmann et al, 2014, p. 2) qui va contribuer à la génération de réseaux d'acteurs « *intermédiaires, tels que les directeurs de*

[93] Il parle ici de la municipalité et des promoteurs immobiliers, notamment du consortium privé Hambourgeois qui possède la Westwerk. Cet entretien collectif se déroule dans le contexte d'un mouvement social contre l'augmentation des loyers de la Westwerk par le propriétaire et contre la gentrification du quartier en général (voir chapitre 10, pages 569-572). Les pouvoirs municipaux et les promoteurs sont ici désignés comme des adversaires.

district, les bureaux de planification, les architectes ou les associations, ainsi que les sociétés de logement locales, les coopératives et les groupes de la société civile, les initiatives de quartiers ou les groupes politiques, etc. » (Ibid.) ce qui a pour effet de formaliser et d'institutionnaliser l'action d'abord spontanée de certains acteurs des groupes créatifs.

L'institutionnalisation de la participation d'acteurs intermédiaires dans le développement urbain n'est pas propre au contexte lipsien puisqu'elle est constitutive du cadre juridique du renouvellement urbain par la généralisation, à partir des années 2000, de dispositifs comme le management de quartier qui oblige à associer des comités de quartier, composés de représentants des locataires, des propriétaires, mais aussi des entreprises et des commerces, aux décisions de programmation urbaine dans les espaces concernés par un *Sanierungsgebiete* (Blanc, 2006 ; Vittu, 2012). Bien que subordonnés aux objectifs de renouvellement urbain portés par les dispositifs juridiques comme les *Sanierungsgebieten* ou les *Bebaungsplane*, ces comités agissent en autonomie par rapport aux pouvoirs municipaux locaux et sont le fruit de rapports de force sociaux et politiques dans les espaces concernés. Dominés, dans l'ouest de Leipzig, par des acteurs se caractérisant principalement par la détention d'un capital culturel important, souvent issus du monde de la culture, de l'architecture et du développement durable, ces comités se structurent et se professionnalisent à partir du milieu des années 2000 dans une association nommée *Leipziger Westen*. Celle-ci est chargée du management de quartier et de l'organisation des phases réglementaires de consultation avec les habitants, mais aussi de la gestion des subventions européennes à l'échelle de tous le périmètre URBAN de l'ouest de Leipzig. Concrètement, cette association ne se charge pas de fixer les cahiers des charges des programmes de subventions mais, une fois la candidature retenue, elle redistribue localement les subventions à des projets qui correspondent au cahier des charges fixé par la municipalité et la Commission Européenne. Cette association prend ainsi un poids politique local très fort, puisqu'elle se trouve en situation de contrôler l'application locale des programmes de subventions européens et, à partir de 2010, de *Stadtumbau Ost*. De fait, cette association se retrouve à l'interface entre les projets individuels des acteurs locaux et la municipalité, fournissant une expertise sociale qui guide l'action de la municipalité plus qu'elle ne lui est subordonnée. En 2014, l'association se voit même déléguer la maîtrise d'ouvrage du futur parc de la gare à l'ouest du quartier, qu'elle nomme « Gare citoyenne de Plagwitz » et qui est financé pour moitié par des fonds européens et pour moitié par la commune de Leipzig.

Ainsi, lors de la phase de définition de la stratégie *Neue Grunderzeit*, du début des années 2000, le management de quartier reste peu formalisé, bénévole et dominé par des acteurs issus des milieux de la culture alternative, proche des partis de gauche comme *Die Linke*[94] dont certains deviendront au demeurant des cadres locaux (entretien Juliana Nagel, conseillère municipal *Die Linke*, 2017). Toutefois, à partir de la fin des années 2000, le management de quartier ne cesse de se professionnaliser et devient une institution formelle de gestion d'une partie importante des capitaux publics du renouvellement urbain dans l'ouest de Leipzig. Après avoir émergée suite au premier programme de subvention URBAN II entre 2006 et 2013, l'association *Leipziger Westen* est aujourd'hui présentée comme « *un interlocuteur privilégié des offices municipaux, qui fournit les compétences sociales sans lesquelles le renouvellement de Plagwitz n'aurait pas pu atteindre ce niveau de réussite* » (entretien, l'ingénieur des projets de rénovation de Leipzig ouest, 2017). Encore une fois, cet acteur intermédiaire apparaît jouer un rôle d'investissement et de fédération de capitaux sociaux et culturels qui contribuent à justifier et à influencer localement les formes du redéveloppement urbain de Plagwitz. Les acteurs qui participent à ce management de quartier, ainsi que les acteurs créatifs qui jouissent d'une puissance locale importante, retirent principalement une rétribution symbolique de leur implication dans le développement du quartier (élévation sociale pour certains artistes qui profitent du succès touristique lipsien, capacité à modeler son cadre de vie, pouvoir politique local pour les membres de l'association *Leipziger Westen*, mais aussi pour certains militants issus des milieux alternatifs, etc.).

Une production urbaine locale dominée par les « nouvelles classes moyennes » ?

Dans la lignée des travaux analysant le développement de la participation de « la société civile » à la production urbaine, nous montrons que la revalorisation urbaine se caractérise, dans nos quatre exemples, par la montée en puissance d'acteurs intermédiaires, issus des catégories moyennes et supérieures, qui participent à imposer certains principes de production à l'agenda des politiques urbaines, voire à leur mise en œuvre opérationnelle. Ces acteurs se caractérisent

[94] Die Linke est un parti de gauche antilibérale prônant la mise en place d'un socialisme démocratique. Ce parti est très influent à Leipzig où il représente la seconde force électorale après la CDU, particulièrement à Plagwitz où il constitue la principale force électorale depuis sa création en 2007. Les résultats des élections législatives de 2017 les placent cependant au coude à coude avec la CDU, pour la première fois depuis la réunification.

par leur capacité à valoriser localement des capitaux, principalement culturels et symboliques, acquis en dehors du champ de la production urbaine. Plus que par légitimité démocratique (ils ne sont pas élus), ces acteurs interviennent le plus souvent à titre d'habitant ou de professionnel (Guillemin et Walker, 2016) des métiers de la ville (architectes, urbanistes, universitaires) ou de la communication (artistes, communicants). Ces deux positions tendent même à se confondre dans le cas de Dresde et de Leipzig, puisque la légitimité habitante et le parcours professionnel de ces acteurs tendent à s'institutionnaliser à travers des associations qui participent formellement et contractuellement au processus de projet urbain. L'exemple du profil social des animateurs de l'association *Quartier Friedrichstadt* est très représentatif à cet égard. Il montre que, malgré une apparence d'ouverture vers la « société civile » et « les acteurs intermédiaires », le développement urbain ne s'ouvre en fait que vers des acteurs issus de catégories sociales supérieures, caractérisés par la possession de capitaux culturels et sociaux. Cette dimension est visible dans les quatre villes. Ces acteurs acquièrent des positions de pouvoir à l'échelle locale, souvent limitées à certains champs de la production urbaine et structurellement subordonnées aux impératifs de valorisation du capital économique comme c'est d'emblée le cas au Havre, mais aussi dans les autres villes (voire Chapitre 10).

Ces positions sont conditionnées par des rapports de force nationaux et locaux. La comparaison entre la France et l'Allemagne est ici significative. En effet, en France, le rôle de ces acteurs apparaît limité, subordonné à la puissance publique et aux institutions municipales. Il s'exerce souvent à travers elles, selon une logique encore largement managériale. En Allemagne, il apparaît plus autonome en raison des obligations juridiques de participation citoyenne plus marquées et de la faiblesse structurelle des capacités de la maîtrise d'ouvrage publique. Localement, ces acteurs apparaissent relativement plus puissants dans le contexte caennais, marqué par une faible implication de la bourgeoisie locale dans le processus de projet urbain, que dans un contexte havrais marqué par la puissance politique d'une droite dont les principaux représentants et impulseurs du projet de reconversion de Saint-Nicolas sont directement issus de la bourgeoisie locale. De même, l'intensité des appropriations du quartier de Plagwitz par des groupes sociaux militants, issus des métiers de l'art et de la création culturelle, dans un moment de déclin intense, a permis à ces acteurs intermédiaires d'acquérir un pouvoir local très important en s'imposant comme des partenaires privilégiés de la production urbaine locale dans les quinze premières années de la décennie 2000, là où il semble relativement limité et circonscrit à une association citoyenne à Friedrichstadt.

Cependant, comme nous l'avons montré, la forte porosité entre ces acteurs intermédiaires et les institutions locales est marquée par l'adoption formelle, par les acteurs publics de l'aménagement et par la mise à l'agenda des projets urbains, d'une série de pratiques et de discours directement issus de cette pression locale des acteurs intermédiaires que nous identifions ici. Dans une large mesure, les stratégies de communication et les représentations dominantes de chacun des quartiers, que nous analysions dans la partie précédente, semblent en grande partie issues des discours portés localement par ces acteurs. Or, comme nous le soulignions à la fin de notre troisième partie, cette élaboration de la valeur symbolique est loin d'être déterminée localement et correspond à des normes et des valeurs standardisées à l'échelle européenne, qui traduisent à la fois une homogénéisation des référentiels d'action de ces acteurs intermédiaires et une subordination de ces derniers à une fonction de reproduction des modèles urbains à une échelle macro. Cette fonction objective, identifiable dans les quatre contextes, apparaît être un premier facteur d'homogénéisation du rôle de ces acteurs pourtant divers sociologiquement et plus ou moins nombreux et intégrés aux dispositifs institutionnels selon les quatre exemples.

9.2. La classe d'encadrement capitaliste : un acteur majeur de la production et de l'appropriation des anciens quartiers industriels

Malgré l'hétérogénéité relative de leurs conditions sociales et professionnelles, de leurs pratiques spatiales et de leurs liens avec les institutions selon les quatre exemples, les principaux acteurs locaux de la valorisation symbolique de l'espace urbain se caractérisent par un rôle spécifique et fonctionnellement homogène d'encadrement des dynamiques d'accumulation, par la production d'ensemble de normes et de valeurs de conception, de pratiques et de symboles qui participent à définir les idéaux urbains dont nous parlions dans la troisième partie. Plus que par l'intermédiaire de capitaux économiques, ces constructions sont principalement réalisées au travers de mouvements de représentation et d'appropriation du champ de la production urbaine d'abord, puis de l'espace urbain, par des acteurs aux profils sociologiques proches. À la suite d'autres collègues caennais (Guillemin et Walker, 2016), la présence dans nos quatre contextes de ces acteurs, qui jouent un rôle fondamental dans la division sociale du travail de production urbaine, notamment dans la représentation et l'appropriation de l'espace, et qui

participent, par leurs diverses mobilisations, à une « *action publique ordinaire* » (Ibid.), nous conduit à formuler la thèse suivante : l'organisation du champ de la production urbaine locale est largement dévolue à un groupe social homogène qui se caractérise à la fois par une unicité fonctionnelle, celle de l'accompagnement des dynamiques d'accumulation capitalistes par la reproduction et d'accumulation du Capital social et symbolique et par un idéal social spécifique qui le conduit à intervenir dans les rapports sociaux pour promouvoir des valeurs, un mode de vie, bref, un projet politique qui lui est propre. Celui-ci regroupe ainsi l'ensemble des caractéristiques d'une classe en soi et d'une classe pour soi, entre bourgeoisie capitaliste et classes populaires : celles de « *la classe d'encadrement capitaliste* » telle que définie par le sociologue Alain Bihr (Bihr, 1984 ; 1989). Les prochains paragraphes auront pour objet de pointer les manifestations empiriques et les conséquences de l'action de cette classe sur les rapports sociaux et les transformations urbaines dans nos quatre quartiers. Au préalable, un détour théorique nous apparaît nécessaire pour cerner la pertinence du concept de classe d'encadrement capitaliste.

La classe d'encadrement capitaliste selon Alain Bihr

Partant de ces identités au niveau de leur insertion dans les rapports de production et la division sociale du travail (Bihr, 1989) et analysant, après d'autres, « *le poids grandissant pris par les cadres, les diplomé.e.s d'études supérieures, les universitaires, les artistes et autres groupes et catégories de nouveaux entrants, jeunes et riches en capital culturel, qui se multiplient avec les besoins sociaux grandissants en encadrement, éducation, information, conseil, présentation, divertissement, etc.* » (Accardo, 2020, p. 10, [2003]), le sociologue Alain Bihr identifie ainsi l'ensemble de ces individus comme les agents d'une classe sociale distincte, entre bourgeoisie et prolétariat, la classe d'encadrement capitaliste (Bihr, 1984, 1989). Cette théorisation a pour objectif principal de contrer un double écueil théorique : celui d'une vision marxiste classique fondée sur la bipolarité de la division entre la bourgeoisie et le prolétariat qui conduit à chercher à faire entrer ces groupes sociaux hétérogènes dans des classes préexistantes d'un côté. De l'autre, l'écueil d'une vision post-moderne qui conduit à se servir de l'hétérogénéité de ces groupes sociaux émergents pour évacuer le concept de classe et y opposer une vision par la stratification qui évacue les déterminants structurels des comportements sociaux, ainsi que la conflictualité des rapports sociaux qui en découle

nécessairement. Contre la première, Bihr montre que ces individus ne peuvent pas être considérés comme des bourgeois, même petits, dans la mesure où ils ne se caractérisent pas par la possession de moyen de production, ni comme des prolétaires car ils ne sont pas cantonnés à des fonctions d'exécution et jouissent d'une certaine autonomie dans l'effectuation des tâches concrètes de la reproduction du Capital (relative autonomie dans la conception, l'organisation et le contrôle du process de travail, mais aussi dans l'organisation de la société, la production et la diffusion d'idéologies et de valeurs spécifiques). Contre la seconde, Bihr montre que le développement de ces « classes moyennes » s'accompagne d'une recomposition des rapports de production, mais surtout de domination, dont elles apparaissent être un acteur fondamental de la reproduction et de la légitimation.

L'auteur défini ainsi la classe d'encadrement capitaliste comme « *l'agent subalterne du procès global de reproduction du capital, chargé de l'ensemble des tâches d'encadrement (de contrôle, d'organisation, de conception, de légitimation) de la pratique sociale, dont la direction reste cependant entre les mains de la classe dominante, personnification sociale du Capital* » (Bihr, 1984, p. 107). Ainsi, et c'est ce qui nous intéresse particulièrement ici, la classe d'encadrement ne se définit pas uniquement par rapport à la division du travail dans l'entreprise comme pourrait le désigner l'emploi courant du mot « cadre », mais par rapport à la société capitaliste dans son ensemble. C'est ainsi la classe qui participe à la médiation, c'est-à-dire à la légitimation idéologique, sociale, culturelle, etc. de la domination capitaliste. Plus simplement, se caractérisant par la possession importante de capitaux sociaux et culturels (notamment sous forme scolaire) plus qu'économiques, elle occupe une place intermédiaire dans les rapports de production, dominée à l'échelle globale par les grandes multinationales, les Etats et les institutions internationales mais accédant souvent localement à des positions de pouvoirs (Guillemin et Walker, 2016, p. 49) qui en font les agents objectifs de la reproduction des rapports sociaux. Cette identité fonctionnelle objective participe ainsi à faire de l'encadrement capitaliste une classe en soi, c'est-à-dire dont les individus qui la compose partagent des conditions sociales et des modalités d'action identiques dans la division sociale du travail (Marx, 2017, [1845]).

Au-delà de ces facteurs objectifs, Bihr va plus loin en montrant que cette classe de l'encadrement capitaliste tend à se caractériser par une conscience d'elle-même, par des intérêts

propres et un projet politique spécifique qui tendent à déterminer les modalités de son action à différentes échelles, c'est-à-dire son intervention dans la lutte des classes, « *bref des pratiques sociales spécifiques, différenciées et différenciantes de celles des autres classes, qui servent de fondement à sa subjectivité de classe (à ses intérêts, à ses représentations, à son projet politique)* » (Bihr, 1984, p. 109). Premièrement, Bihr souligne que celle-ci se caractérise par sa tendance à servir de modèle pour le prolétariat, dans la mesure où sa spécialisation dans le travail intellectuel et sa dotation en capitaux sociaux et culturels la pousse à édicter des normes, notamment dans le champ de la consommation, déterminant les fluctuations des modes de consommation et des modes de vie, y compris urbains ou périurbains (Rougé, 2009), processus normatif qui permet également d'ouvrir perpétuellement de nouveaux marchés pour la marchandise. Le lien s'opère ainsi entre pratiques objectives d'intermédiation entre la bourgeoisie et le prolétariat et une pratique consciente subjective qui a par exemple visé génériquement, entre les années 1970 et 2000, à « *diffuser à travers le monde, un style de vie caractérisé par la toute-puissance de l'argent, le culte de l'audace entrepreneuriale, le bougisme affairiste, la propension à la consommation compulsive et l'hédonisme à courte vue, le tout fardé d'une spiritualité de façade sur le modèle américain* (Accardo, 2020, p. 9). De même, Bihr souligne la propension de la classe d'encadrement à encadrer et à institutionnaliser les organes de lutte du prolétariat, notamment sur le plan politique et associatif en s'appropriant les fonctions de représentation, mais aussi de conception des programmes électoraux, ou d'actions sociales, etc., des classes populaires pour les mettre au profit de son propre projet politique que Bihr définit au sens large comme celui de « *l'étatisation du capitalisme* » (Bihr, 1984, p. 112) c'est à-dire, plus précisément, le renforcement de l'État comme organe de légitimation et de reproduction de son capital social, culturel, symbolique et bien souvent économique. Ce projet d'étatisation passerait par une certaine forme de régulation ou plus précisément de « *rationalisation technique et morale* » (Bihr, 1984, p. 114) du Capital pour en réduire certaines contradictions (crises économiques, environnementales, inégalités sociales qui menacent l'ordre établi, etc.) ainsi qu'un projet de « démocratisation » du capitalisme qui permettrait, à travers l'État, de garantir à la classe d'encadrement, une certaine protection contre les excès et défauts du pouvoir de la classe bourgeoise à laquelle elle est subordonnée. Bihr explique ainsi les mutations social-démocrates des organisations politiques et syndicales traditionnelles du mouvement ouvrier qui ont abandonné le terrain de la lutte des classes et les perspectives révolutionnaires au profit de la promotion d'impératifs « démocratiques », miroir de la prise de contrôle de ces organisations politiques par l'encadrement capitaliste. De ce fait, la classe de l'encadrement viserait à jouer un rôle de participation active au mode de régulation

social capitaliste cherchant à le réformer plus ou moins radicalement, à y inscrire certains principes, certaines valeurs, plutôt qu'à le renverser. L'auteur souligne toutefois, comme nous l'illustrerons dans le prochain chapitre, que cette participation tend à devenir conflictuelle lorsque les concessions faites par la classe capitaliste ne correspondent pas au poids politique local réel de la classe d'encadrement ou qu'elles sont insuffisantes pour garantir sa reproduction sociale, menaçant son mode de vie et certaines fractions de relégation vers le prolétariat. Cette propension de la classe d'encadrement à la mise en place de modes de vies spécifiques, fondés sur des principes et des valeurs collectives, appuyés par des organes institutionnels et un projet politique qui lui est propre permet ainsi de la distinguer comme une classe consciente d'elle-même, c'est-à-dire une classe en soi (Marx, 2017, [1845]).

Enfin, l'auteur insiste sur le fait que comme toute classe sociale, la classe d'encadrement capitaliste est traversée par des conditions sociales, culturelles et des tendances idéologiques différentes qui se traduisent par des intérêts, des pratiques, des stratégies de pouvoir parfois divergentes qui font que celle-ci ne doit pas être considérée comme un bloc homogène mais comme toute autre classe, une structure constituée de différentes fractions. Cette distinction est fondamentale pour le sujet qui nous occupe car elle nous permettra de montrer que nos quatre contextes sont marqués par l'intervention de différentes fractions de cette classe dans les processus de revalorisation urbaine.

Le rôle objectif de la classe d'encadrement capitaliste dans le système de production de l'espace urbain : l'externalisation de l'investissement et de l'accumulation des capitaux sociaux, culturels et symboliques

La théorisation de la classe d'encadrement capitaliste entre fortement en résonnance avec le rôle joué par les acteurs que nous analysions dans la première partie de ce chapitre. Elle apparaît particulièrement opérante dans la compréhension des processus de production et de recomposition sociale des espaces urbains contemporains. Nos quatre contextes sont en effet marqués par la surreprésentation, au sein de l'action politique locale, d'individus et d'institutions, issus de ce que nous nommions par défaut au début de ce travail « nouvelles classes moyennes » faute de pouvoir en définir les facteurs d'homogénéisation et la place précise dans la division sociale du travail. Cette surreprésentation apparaît particulièrement

nette dans les champs de l'élaboration et de la justification des projets urbains et celui de la production de discours et de représentations sur la ville. En effet, l'action de ces agents ne se caractérise par une capacité d'intervention directe dans la maîtrise d'ouvrage, et encore moins dans le financement des projets urbains, comme le confirme l'exemple de l'association Quartier Friedrichstadt dont le « *rôle est plutôt d'agir comme un organe d'aide à la maîtrise d'ouvrage auprès de la mairie* » (entretien directeur de l'association *Quartier Friedrichstadt*, 2019). Dans les deux cas français, ce rôle d'aide à la maîtrise d'ouvrage est souvent directement intégré à l'action publique à travers les agences d'urbanisme, indépendantes des municipalités (AURH, AUCAME), mais dont la participation est beaucoup plus formalisée et officielle que dans les cas allemands. En dehors des métiers directs de l'urbanisme, ces agents jouent un rôle important dans les actions de communication et d'organisation d'événements de promotion des transformations urbaines (Expositions, festival culturels…). Le Pavillon à Caen et son objectif de « *sensibiliser les publics aux problématiques urbaines, de partager une vision collective de l'évolution de notre territoire* »[95] à travers trois axes d'actions : « *Sensibiliser au fait urbain, renouveler son regard sur notre environnement (actions de médiation). Observer notre territoire en mouvement, accompagner les projets. Se construire une culture commune, se nourrir des références extérieures, de réflexions globales* » (Ibid.) illustre bien cette dimension.

En dehors des élus locaux, ces acteurs des métiers directs de l'encadrement public, culturel ou associatif, qui tirent leur légitimité de la mise en avant d'une expertise spécifique, capital culturel souvent garanti par la position professionnelle, elle-même souvent garantie par le capital scolaire (métiers d'encadrement de la création artistique, architecturale, connaissance des réseaux de subventions, des recours juridiques et institutionnels…) représentent l'intégralité des acteurs rencontrés durant notre enquête[96]. L'omniprésence de ces individus et institutions dans le champ de la production urbaine locale fait de ces derniers les principaux agents de production et de diffusion des discours dominants de légitimation des transformations de nos anciens quartiers industriels, ce que nous appelons « *nouvel ordre symbolique de l'espace social* » et que nous analysions dans la partie précédente. Leipzig apparaît une nouvelle fois

[95] Site internet du Pavillon : https://www.lepavillon-caen.com/le-pavillon/ . Consulté le 26/06/2020.

[96] Cette surreprésentation est accentuée par le fait que les promoteurs immobiliers institutionnels et les représentants financiers des entreprises de construction et de gestion des opérations immobilières, qui se caractérisent par des capacités d'action extra-locales, ne sont le plus souvent pas directement présents sur place. Quand cela est le cas (notamment pour les promoteurs locaux) ces derniers ont systématiquement décliné nos sollicitations, invoquant souvent la confidentialité économique.

comme une parfaite illustration au vu du rôle joué par de jeunes artistes et « alternatifs » dans la structuration d'un compromis de revalorisation symbolique autour de politiques spécifiques favorisant les appropriations collectives et individuelles endogènes, hors des grandes structures de marché (auto-construction de maisons individuelles, squats, usages intermédiaires…). Ces logiques d'appropriation ont entraîné une revalorisation externe de l'image du quartier dont ont tiré parti certains de ces pionniers pour s'élever socialement (artistes de notoriété mondiale, entrepreneurs culturels) mais aussi, comme c'est également le cas à Dresde, pour affirmer et justifier leur mode de vie ou leurs pratiques professionnelles en façonnant collectivement un cadre de vie aux sources d'une distinction sociale à l'égard des habitants des périphéries et des centres-villes notamment.

Ainsi, leur rôle apparaît comme celui d'un encadrement formel ou informel des différents domaines de la production urbaine (information, conseil, marketing…), par l'investissement de capitaux sociaux, culturels et symboliques qui sont utiles à la fois pour structurer des réseaux d'acteurs locaux dans le but de favoriser l'acceptabilité sociale et la commercialisation des projets urbains mais aussi pour obtenir des subventions et favoriser l'impulsion de processus d'accumulation marchande dans un moment ou les investissements économiques sont de faible intensité. Plus que l'investissement direct de capitaux économiques, le rôle objectif de ces agents est de participer à la mise en œuvre d'une matrice d'idées et de pratiques qui ont pour effet de permettre la génération et le renforcement d'un discours de reconquête pionnière (Leipzig, Le Havre, Dresde, Caen) puis de générer des valeurs et des symboles sur lesquels baser l'intensification de la valorisation symbolique (Caen, Le Havre, Leipzig) dont nous avons vu qu'elle était une condition à la réussite des projets urbains dans la phase actuelle. Ces agents mobilisent leur position dans l'espace social comme une ressource qui se manifeste principalement lors du moment de valorisation symbolique des quartiers, par la mobilisation de capitaux sociaux et culturels en vue de l'obtention d'une plus-value symbolique qui participera à légitimer leur présence. Spatialisés par l'opération de valorisation, ces capitaux génèrent une plus-value pour l'ensemble du quartier qui prend principalement la forme de récits et de représentations qui ont pour effet de mettre en scène les transformations des quartiers et d'impulser puis de légitimer les projets urbains. Dans l'ensemble des cas, ces fédérations d'acteurs jouent un rôle important dans l'attraction de subventions européennes qui sont souvent subordonnées à la génération de réseaux d'acteurs locaux, affichant une option partenariale claire (Leipzig, Dresde, Caen). Bref, ces agents jouent un rôle objectif de

génération de la valeur symbolique, qui sert ensuite de ressource communicationnelle aux politiques d'attractivité menées par les pouvoirs municipaux et aux stratégies de commercialisation des promoteurs privés. Cette dimension marque une externalisation progressive de cette fonction symbolique et publicitaire de la part des institutions municipales et, plus encore, des promoteurs immobiliers qui n'interviennent qu'une fois ces ressources en partie garanties. Ces acteurs se trouvent ainsi dans une situation dans laquelle ils animent et encadrent localement les rapports de production urbaine sans pour autant agir sur les structures concurrentielles globales faute de capitaux économiques importants. Ils se caractérisent donc bien comme des « *agents subalternes de la reproduction du Capital* » (Bihr, 1984) dont le rôle est d'accompagner, de légitimer symboliquement et idéologiquement les transformations urbaines à l'échelle locale, ce qui correspond au rôle objectif de la classe de l'encadrement énoncé plus haut. De fait, ces agents occupent « *un espace social intermédiaire où trouvent à s'employer des énergies et des talents dont la raison d'être fondamentale est, dans le principe, de fournir aux aristocraties dominantes les forces auxiliaires dont elles ont vitalement besoin* » Accardo, 2020, p. 90), ici, la production du capital symbolique nécessaire à la transformation marchande du capital foncier et immobilier notamment.

Une action normalisatrice poussée par des affects de classes ?

Cependant, comme nous l'avons suggéré plus haut, l'intervention de la classe d'encadrement dans la production urbaine ne doit pas être interprétée comme la simple transcription strictement déterminée, à l'échelle locale, des désirs de la classe dominante ni uniquement comme une action objective de reproduction des rapports sociaux de production à travers des dispositifs symboliques comme le marketing ou la propagande. Cette intervention est aussi dictée et justifiée localement par des discours et des pratiques conscientes, basées sur des intérêts et des valeurs spécifiques aux principes des modes de vie de la classe d'encadrement capitaliste. À ce titre, les actions de la classe de l'encadrement capitaliste ne peuvent être réduites à leur rôle objectif dans le processus capitaliste d'accumulation de la valeur. Elles sont aussi à comprendre comme l'expression sociale d'affects collectifs (Lordon, 2016, 2018) qui participent à définir des intérêts de classe qui lui sont propre. La classe de l'encadrement promeut, en effet, selon les cas, des valeurs fondées sur le développement durable et l'écologie urbaine, le maintien et la valorisation du patrimoine industriel, la production d'un cadre de vie

apaisé, végétalisé et naturalisé, l'accès à une culture d'avant-garde, mais aussi l'innovation architecturale ou auto-entrepreneuriale. Ces appropriations et ces valeurs, portées par des fractions pionnières de la classe de l'encadrement sont au fondement de principes d'évaluation urbaine des espaces censément « cools » ou « branchés » devenus des références partagées, au-delà des contextes locaux, par des fractions importantes et libéralisées de la classe d'encadrement capitaliste. Les conclusions programmatiques de l'*Urban Local Group* caennais qui regroupe pourtant des acteurs issus de milieux socio-professionnels a priori divers (élus locaux, universitaires, promoteurs immobiliers, métiers de la culture et de la communication)[97] illustrent cette homogénéité de valeurs. À une autre échelle, le document présentant les titres de presse[98], imaginés par des acteurs de l'urbanisme et des élus locaux issus de plusieurs villes membre de ce même programme est encore plus explicite. Ainsi, la promotion d'un cadre de vie de qualité, exprimé en un ensemble lexical spécifique, apparaît être une expression consciente d'un projet politique de la classe de l'encadrement fondée sur la démocratie locale, la pacification du cadre de vie et la reproduction des capitaux culturels (Accardo, 2020). Les discours identitaires, incarnés dans la pratique ou non, qui modèlent la phase d'accumulation symbolique et les premiers moments de la revalorisation urbaine, dont nous avons vu qu'ils étaient aux fondements des stratégies de marketing territorial et de commercialisation des programmes résidentiels, apparaissent comme le résultat de la projection (nécessairement imparfaite puisqu'issue de l'expression de rapports de force locaux) des valeurs et du mode de vie de la classe de l'encadrement capitaliste sur les anciens quartiers industriels. Ces valeurs sont ensuite évaluées et diffusées par divers organes de légitimation de la valeur comme l'Union Européenne ou la presse nationale et internationale avant de servir de valeur d'entraînement aux dynamiques d'accumulation marchande et aux politiques d'attractivité qui visent à la fois à attirer les promoteurs institutionnels en vue d'une intensification résidentielle et des populations plus aisées, c'est-à-dire des fractions plus larges de l'encadrement capitaliste. La participation de cette fraction pionnière de la classe de l'encadrement est facilitée par le développement de la forme projet qui apparaît être le principal dispositif de mobilisation de la classe d'encadrement dans les politiques urbaines. Ceci semble n'être nullement une coïncidence dans la mesure où l'émergence historique du dispositif projet, directement issu des méthodes de management des entreprises privées, s'opère simultanément avec la diffusion d'une critique du caractère centralisé et standardisé de la production et du gouvernement capitaliste des années 1950-70 (Boltanski et Chiapello, 1999), « *critique artiste* » (Ibid.) qui

[97] Voir la liste page 277.
[98] Voir document 16, page 473.

semble irriguer le système de valeur et le projet politique de la classe d'encadrement capitaliste (Bihr, 1989).

Pour autant, la diversité des modalités de l'organisation de cet encadrement des dynamiques urbaines et de manière d'articuler les différentes valeurs programmatiques mises en avant permet d'apercevoir une hétérogénéité des pratiques et des intérêts entre différentes fractions de la classe d'encadrement capitaliste, plus ou moins puissante localement. Par exemple, les principaux acteurs de l'expertise urbaine (urbanistes et architectes, ingénieurs…) se caractérisent souvent par une plus forte reconnaissance politique et symbolique de la part des pouvoirs publics et sont souvent formellement associés aux projets urbains à l'échelle de l'ensemble du quartier au point de parfois acquérir des positions de notabilité locale comme c'est le cas de certains individus issus des associations citoyenne lipsienne (*Leipziger Westen*) et Dresdoise (*Quartier Friedrichstadt*). Sociologiquement, ces acteurs correspondent souvent aux fractions supérieures et stables de la classe de l'encadrement capitaliste qui se caractérise par des réseaux politiques et institutionnels relativement importants, notamment au sein des élus des majorités politiques locales. Cette fraction participe souvent aux processus institutionnels de projet urbain, parvenant à articuler les valeurs de classe qu'elle promeut avec les stratégies d'attractivité résidentielle et de compétition mise en œuvre par les gouvernements urbains, s'assurant à la fois la capacité de faire advenir son projet de vie ainsi que des relations pacifiées avec les pouvoirs publics. D'un autre côté, l'on peut distinguer une fraction, souvent plus précarisée, issue notamment des métiers de la culture, des collectifs écologistes ou des associations de solidarité sociale, qui met en avant une vision moins élitiste de la ville et qui se caractérise par des appropriations plus spontanées et plus autonomes vis-à-vis des pouvoirs publics. Pour autant, cette fraction participe ponctuellement aux projets urbains en mettant en œuvre des projets d'échelle plus restreinte, parfois en lien avec les institutions locales, qui participent à impulser des processus de génération de valeur d'entraînement qui participent à la revalorisation plus vaste d'un quartier. Cette fraction de classe n'apparaît que très ponctuellement à Caen (La Fermeture Éclair), au Havre (collectif d'artistes et de paysagistes, associations de promotion du patrimoine ouvrier) et à Dresde, mais a longtemps été dominante à Plagwitz où elle a été un artisan de la réappropriation politique et créative du quartier durant la période la plus aigüe de la décroissance urbaine. L'institutionnalisation progressive des structures de gouvernance et de participation aux politiques urbaines et des lieux culturels à Leipzig et, dans une moindre mesure, à Dresde, indique toutefois que ces positions ne sont pas

figées et que de nombreux agents de cette fraction plus précarisée et contestataire de la classe de l'encadrement capitaliste ont profité des processus de revalorisation urbaine pour s'élever socialement.

Conclusion : Vers un compromis entrepreneurial de production urbaine

Les contextes de quartiers industriels dévalorisés semblent ainsi offrir de nombreuses opportunités de réappropriation de l'espace, mais aussi de production de nouvelles dynamiques sociales et de légitimation politique pour des groupes sociaux traditionnellement éloignés du champ décisionnel de la production urbaine. De ce fait, le procès d'accumulation globale du capital à travers la production urbaine se structure bien souvent à travers des négociations autour de valeurs qui engagent les projets urbains dans leur ensemble et qui visent tant à garantir leur acceptabilité sociale (Thomassian, 2009) qu'à permettre de fédérer des capacités d'action autour de référentiels communs (Pinson, 2009). Il apparaît que cette phase de revalorisation par les usages et les symboles, qui précède et viens fournir l'armature symbolique et idéologique des transformations urbaines, encadrant et légitimant ainsi la phase d'intensification immobilière et le processus d'accumulation marchande de la période récente, est largement portée par des agents de la classe d'encadrement capitaliste, objectivement chargés de la mise en œuvre des conditions sociales de l'accumulation marchande.

Cette classe apparaît comme relativement diverse sociologiquement, plus ou moins représentée et intégrée aux dispositifs institutionnels selon les quatre exemples. Une synthèse permet toutefois de tirer des traits communs. Il s'agit majoritairement de populations plutôt jeunes et possédant un capital culturel élevé, occupant des positions d'encadrement dans l'architecture, l'urbanisme, la culture, etc. et souvent relativement proches de la gauche social-démocrate, sauf à Leipzig ou le processus est plus conflictuel et porté par des fractions plus précaires et radicales des travailleurs de la culture. Celle-ci ne se distingue pas tant ici par son rôle d'encadrement dans la division sociale du travail à proprement parler, mais plutôt par un rôle subalterne dans une dynamique plus large de reproduction du capital symbolique (Bihr, 1989), sans pour autant partager les objectifs d'accumulation économique de la bourgeoisie. Cette fraction de classe ne peut pas être considérée comme partie de la bourgeoisie puisqu'elle

n'occupe pas de position économique dominante à l'échelle globale, mais elle possède un fort pouvoir à l'échelle locale et une forte légitimité institutionnelle. De même, nous insistons ici sur le fait que ce groupe ne peut être étendu à l'ensemble de la classe d'encadrement capitaliste car celle-ci ne se limite pas uniquement à l'encadrement des dynamiques urbaines. Si ses contours restent néanmoins flous et son importance variable selon les configurations historiques des rapports sociaux locaux, cette fraction de la classe d'encadrement participe collectivement à la construction d'une idéologie entrepreneuriale distincte mais complémentaire à la tradition idéologique de la bourgeoisie. Celle-ci est organisée sur le modèle de la cité par projet (Boltanski et Chiapello, 1999). En effet, dans ce contexte de réinvestissement des anciens quartiers industriels, ce groupe se distingue avant tout par la mise en œuvre d'une logique perpétuelle de projet à différentes échelles (projets urbains, organisations d'évènements culturels, coopératives habitantes, appropriations temporaires des friches industrielles…). Plus qu'un outil d'organisation de la production urbaine, le projet apparaît alors comme un élément de distinction sociale au service d'une faction de classe qui participe à la construction d'une hégémonie culturelle dans la production de nombreux espaces urbains péricentraux, fixant les standards esthétiques, culturels, ou autres, ce qui explique la relative standardisation des pratiques de reconversion urbaine à l'échelle européenne autour de valeurs comme la ville durable, une vision instrumentale du patrimoine comme élément de distinction, la smart city, etc.

Ainsi, suite à la fin de l'ère industrielle dont les rapports de production de l'espace étaient régis par un compromis fonctionnaliste dit « keynesianno-fordiste » (Lipietz, 1977) entre la bourgeoisie capitaliste et une faction haute du prolétariat industriel[99], la donne des rapports sociaux de production semble avoir changé avec l'avènement du capitalisme néolibéral. La production urbaine contemporaine semble en effet se structurer autour d'un compromis entrepreneurial entre la bourgeoisie – dont l'objectif d'accumulation de la valeur économique est intact par rapport à la phase précédente du capitalisme – et des fractions de la classe d'encadrement capitaliste. Ces dernières se caractérisent par la possession d'un capital culturel important et sont structurées autour d'une logique de création et d'accumulation de valeurs

[99] Ce compromis de production tacite organisant le capitalisme des années 1950-1980. L'indexation des salaires sur la productivité du travail et la mise en place de protection sociale (assurance maladie, chômage, retraite…) assuraient au salariat une élévation de son niveau de confort matériel et une relative stabilité. Pour les capitalistes, cela assurait le débouché des marchandises et une relative pacification et stabilisation du prolétariat dans un moment de rationalisation scientifique de la production (Barré, 2012).

d'usage et symbolique, c'est-à-dire dont l'une des caractéristiques fondamentales est son insertion dans la logique entrepreneuriale de projet chère au management néolibéral (Boltanski et Chiapello, 1999). C'est à cette fraction, au profil sociologique en apparence divers (élus locaux, urbanistes, artistes, architectes…), qu'est déléguée une bonne partie de la phase de création de valeur dans le système de production de la ville contemporaine. Ce compromis de valeur, fondé localement, explique dans une large mesure le degré de fixation idéologique du régime néolibéral dans les sociétés contemporaines. Il assure des possibilités de distinction et d'élévation sociale pour les agents les plus « innovants » de la classe de l'encadrement tout en garantissant la reproduction de capital culturel de cette classe. De même il se caractérise par une réorganisation du champ institutionnel local qui permet désormais à certains agents de la classe d'encadrement de se légitimer localement et politiquement en mettant leur expertise au service des projets de développement urbains, maintenu dans un régime de propriété dans lequel la réussite des projets urbain est évaluée, en fin de compte, sous le seul prisme de la quantité de valeur économique qu'il permet de générer. Insistons une nouvelle fois sur le caractère structurel d'une telle analyse. De ce fait, « *il faut voir dans cette disposition [des agents de la classe d'encadrement capitaliste] à la collaboration de classe bien moins la conséquence d'un calcul explicite et d'une stratégie raisonnée que l'expression d'un sens pratique construit par la socialisation même des intéressés* » (Accardo, 2020, p. 97).

Notons toutefois une différence dans les formes institutionnelles prises par ce compromis de production entre la France et l'Allemagne. L'action de la classe de l'encadrement capitaliste est beaucoup plus autonome en Allemagne par rapport aux pouvoirs publics quand elle semble avoir moins d'influence et s'exercer au sein des institutions existantes en France, selon une logique encore largement managériale. Toutefois, les contextes havrais et caennais sont marqués, depuis le milieu des années 2010, par une évolution entrepreneuriale des politiques urbaines qui tend à aligner progressivement les pratiques entre les deux pays. Des dispositifs comme URBACT où les appels à projet innovants havrais tendent à institutionnaliser ce compromis de manière plus explicite, comme c'est le cas en Allemagne.

Les appels à projets innovants « réinventer la Seine » au Havre[100] illustrent l'institutionnalisation de ce compromis en France autour de partenariats publics/privés dans lesquels la puissance publique délègue des capacités programmatiques à des entreprises et des associations et évalue explicitement les projets présentés sur leur capacité à fédérer les acteurs de la génération de valeurs d'usage et symboliques et de valeur économique. C'est-à-dire le capital culturel et le capital économique, la bourgeoisie et la classe de l'encadrement. La ville du Havre et l'AURH ont ainsi récompensé majoritairement des projets porteurs à la fois d'innovation, de valeurs de distinctions, de modes de vie spécifiques et de rentabilité financière à court terme. Trois des cinq projets récompensés fédèrent ainsi des grands groupes immobiliers et des cabinets d'architectes, de paysagistes ainsi que des start-ups et des entreprises des domaines du numérique, de l'innovation durable (ferme aquaponique, ferme urbaine, restaurant gastronomique, etc.). Ce concours « Réinventer la Seine » est ainsi un exemple à échelle fine des formes du compromis entrepreneurial de production de la ville contemporaine, une association de la capacité d'innovation des pratiques et des usages de la classe d'encadrement capitaliste et des capacités financières de la bourgeoisie. Il est même presque explicitement présenté de la sorte par le responsable havrais du concours qui nous déclarait : « *L'idée c'était de penser l'urbanisme autrement, d'intégrer des personnes qui n'ont pas l'habitude (Start-up, associations, acteurs universitaires, etc.) pour imaginer de nouveaux équipements, de nouveaux services, le tout avec une meilleure solvabilité. C'est pour cela que les projets devaient être présentés ficelés et rentables. En plus ça coûte moins cher au public* » (entretien AURH, 2018).

Si, comme nous l'avons vu, ses formes ne sont pas figées dans l'espace et varient au grès des contextes locaux et nationaux, ce compromis structurel de production, propre au néolibéralisme, semble également évoluer dans le temps car les rapports de force locaux entre la bourgeoisie et la classe de l'encadrement capitaliste connaissent souvent des évolutions importantes au fur et à mesure que le processus d'accumulation marchande et d'intensification résidentielle se renforce. La valorisation tend à transformer les formes de la valeur symbolique créée par la classe de l'encadrement, au profit de la bourgeoisie immobilière et de fractions plus aisées de l'encadrement. Cela a pour effet de transformer les rapports de force locaux en marginalisant les fractions pionnières de la classe de l'encadrement et les classes populaires,

[100] Nous analysions les formes et les résultats de ce dispositif dans la seconde partie, voir page 275.

dont les positions se retrouvent menacées. Ces transformations génèrent des processus de stigmatisation, d'exclusion et des conflits que nous allons analyser dans le prochain chapitre.

Chapitre 10. Hybridation et marchandisation des valeurs d'usages et symboliques : gentrification et contestation des formes de la valeur

Les processus d'appropriation de l'espace urbain reflètent partiellement ce compromis entre classe de l'encadrement et bourgeoisie par une recomposition des usages et surtout une évolution des profils sociaux qui se rapportent aux usages économiques et résidentiels des quartiers. Ainsi, autant qu'un compromis de production, le compromis entrepreneurial représente aussi un compromis d'accès à la valeur, c'est-à-dire d'appropriation de l'espace urbain produit. De ce fait, le processus de revalorisation des quartiers industriels constitue un processus de revalorisation sociale, c'est-à-dire de redéfinition des fonctions, des usages, des symboles qui ont pour effet d'en changer la sociologie au profit de catégories sociales plus élevées. En ce sens, la revalorisation urbaine contemporaine est synonyme de gentrification. Ce phénomène doit être ici considéré non simplement comme un état résultant de l'appropriation des quartiers par des catégories sociales de plus en plus aisées et dotées en capitaux de différentes sortes. Il s'agit plutôt d'un processus en plusieurs étapes, indissociable d'une phénomène d'hybridation des valeurs préexistantes, ou de celles créées lors des phases d'impulsion des projets urbains, visant à les transformer en valeurs économiques bénéfiques aux promoteurs immobiliers et excluant les catégories sociales les moins dotées en capitaux économiques au profit des populations plus aisées. Il s'agit donc d'un processus de long terme qui apparaît indissociable du processus de revalorisation de l'espace approprié dans les anciens quartiers industriels contemporains. Il s'apparente à un processus de domination à la fois symbolique, économique, politique et sociale des classes supérieures sur les catégories populaires qui se retrouvent progressivement numériquement affaiblies et dépossédées de leurs capacités à agir sur l'environnement urbain (Garnier, 2010 ; Clerval, 2013). En ce sens, nous désignerons ici par gentrification, le phénomène de génération des conditions qui rendent possible l'appropriation des quartiers par les classes supérieures.

Plusieurs de ces conditions ont déjà fait l'objet d'un long développement dans ce travail. Nous avons en effet déjà montré, dans la troisième partie (chapitre 8.2), que la marchandisation de l'espace se caractérisait par un phénomène de récupération, à des fins publicitaires, par les acteurs publics et les promoteurs privés, de valeurs symboliques créées précédemment dans le

but de générer une attractivité urbaine évaluée à l'intensité de la valeur marchande générée. Nous avons également montré que cette hybridation et cette marchandisation de la valeur symbolique servait de base aux stratégies d'intensification immobilière, notamment par la production résidentielle, que nous analysions en seconde partie (chapitre 6.4). De même, nous avons montré, dans le chapitre précédent, le rôle joué par des agents de la classe de l'encadrement capitaliste dans ces processus de transformation, notamment symbolique, mais aussi dans les appropriations pionnières, des quartiers, marquant un compromis de production de la ville avec la bourgeoisie et excluant, dans une large mesure, les classes populaires. Il nous reste ainsi désormais à interroger les conséquences sociales de ces transformations sur les processus d'accumulation marchande concrets, sur la composition sociologique des quartiers et les rapports sociaux qui en découlent.

Bien qu'elle soit un phénomène généralisé à nos quatre quartiers, la gentrification prend cependant localement des formes particulières et s'appuie sur des leviers politiques, symboliques et des acteurs spécifiques en fonction des contextes (Chabrol et al, 2016). La première partie de ce chapitre visera ainsi à identifier et analyser ces leviers pour chacun des quartiers étudiés. De même, ce processus est inégalement perçu localement, tantôt largement combattu par des groupes d'usagers et d'habitants des quartiers en Allemagne, tantôt dissimulé ou favorisé par les acteurs publics français. La seconde partie du présent chapitre visera à analyser les conflits sociaux, latents ou larvés, générés par ce processus de dépossession.

10.1. Un processus de gentrification généralisé mais aux formes différentes en France et en Allemagne

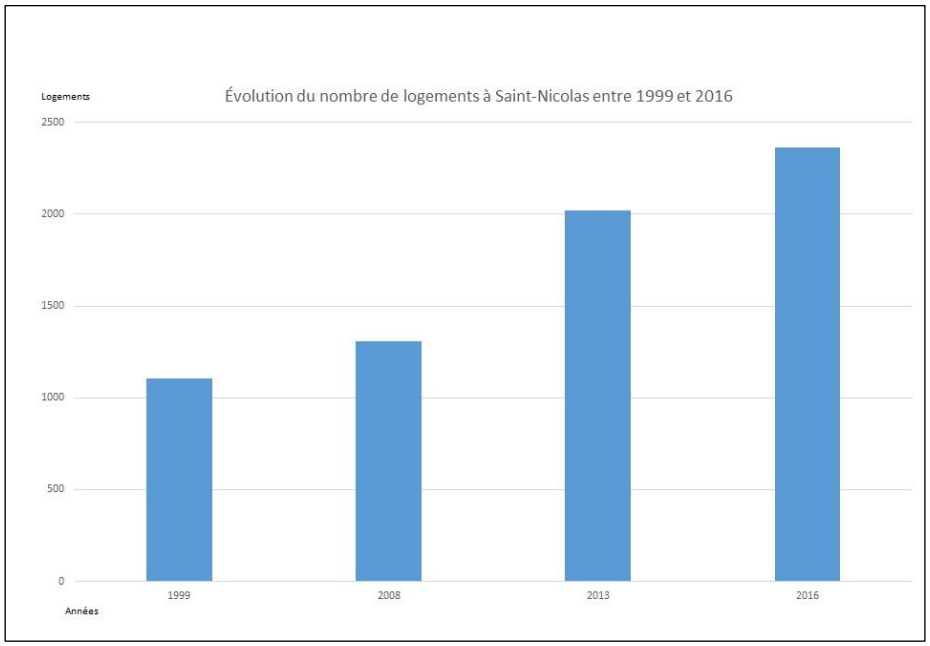
Nous avons insisté dans la seconde partie sur le caractère plus souple de la planification urbaine allemande à partir du début des années 2000 par rapport aux dynamiques de projets urbains, maîtrisées par les pouvoirs publics en France. Cette dimension est particulièrement importante pour comprendre les différences dans les formes locales prises par les processus de gentrification dans les quatre exemples. En effet, le moment de réappropriation symbolique des quartiers allemands, effectué principalement par des agents de la classe d'encadrement capitaliste autonomisés vis-à-vis de projets formels d'intensification de la valorisation immobilière, se traduit de manière plus marquée dans les dynamiques économiques et sociales

des quartiers par un moment de transition plus ou moins étendu dans le temps, dans lequel se succèdent des initiatives éparses (et parfois temporaires) de revalorisation symbolique, sans que cela ne se traduise par une intensification immédiate des dynamiques immobilières. De même, une fois cette valorisation symbolique opérée, les dispositifs juridiques et la pratique politique allemande ne laissent que très peu d'outils à la puissance publique pour diriger et contraindre finement les dynamiques d'investissement immobilier. Cela se traduit dans nos deux cas par un renchérissement brutal et dérégulé de l'immobilier, conjointement à une augmentation très forte de la construction résidentielle. En France, la valorisation symbolique et les premières initiatives d'appropriations de l'espace par les agents de la classe de l'encadrement apparaissent directement subordonnées à des projets formels et planifiés d'intensification résidentielle, négociés avec les promoteurs privés, selon des logiques zonales et régulées qui n'ont donc rien de spontanées. De ce fait, les processus de marchandisation de l'espace et d'intensification immobilière tendent à se lisser sur l'ensemble du temps de réalisation des projets urbains et à se diffuser dans les quartiers au fur et à mesure de l'avancement de ces derniers. Ces déterminants nationaux, ajoutés aux intensités différenciées des phases de valorisation symboliques antérieures, viennent largement expliquer les différentes formes prises localement par la « montée en gamme » (Rousseau, 2014) des espaces que nous allons analyser dans les prochains paragraphes.

Saint-Nicolas : une gentrification par les projets urbains et la construction résidentielle

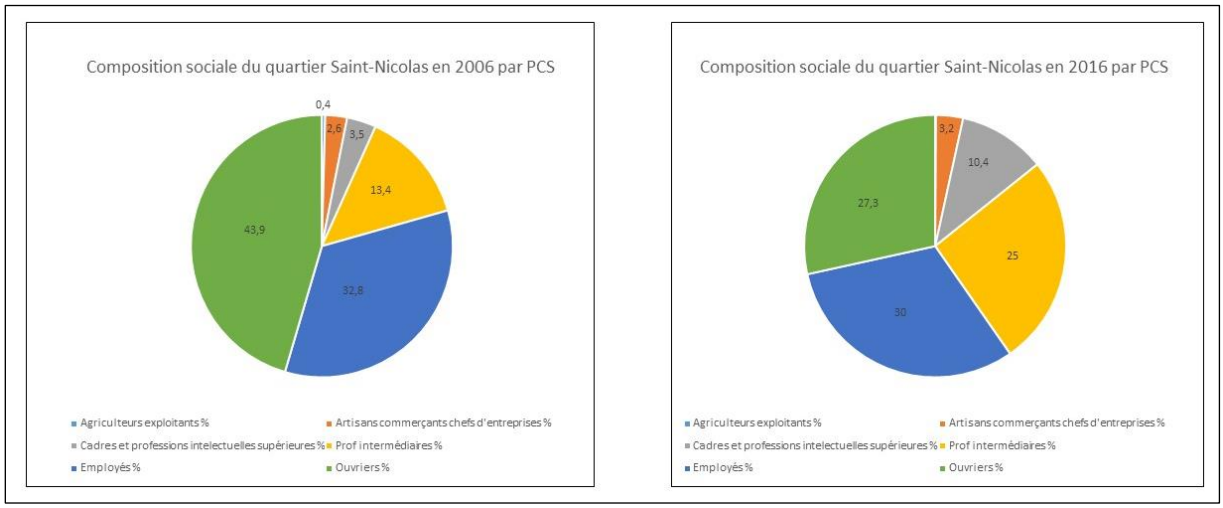
À Saint-Nicolas, le processus d'appropriation du quartier par des catégories sociales aisées se traduit principalement par la construction de programmes résidentiels de standing important. Ces derniers ont pour premier effet de changer la composition sociale du quartier en favorisant l'arrivée de nouvelles populations sans pour autant modifier brutalement la composition sociale du parc de logement ancien qui conserve des caractéristiques très populaires. Ainsi, sur le temps du projet urbain (entre 1999 et 2016), plus de 1200 nouveaux logements ont été construits dans le quartier, soit une augmentation de plus de 114% en quinze ans. Cette dynamique de construction immobilière se traduit par une augmentation de la population de près de 52 % entre 1999 et 2015 (INSEE, 2019). Cette arrivée de nouvelles populations se traduit par la recomposition des caractéristiques sociologiques. Les nouveaux logements sont en effet occupés par des catégories moyennes et moyennes supérieures dont le nombre se développe fortement à partir de la fin des années 2000 (figure 66).

Figure 65 : une augmentation de plus de 114% du nombre de logements à Saint-Nicolas entre 1999 et 2016



Réalisation : Antonin Girardin, 2018. Sources : AURH, 2018, p. 19 ; INSEE, 2018

Figure 66 : évolution de la composition sociale, par professions et catégories socioprofessionnelles, du quartier Saint-Nicolas entre 2006 et 2016



Réalisation : Antonin Girardin, 2018. Sources : INSEE, 2016

L'analyse statistique de l'évolution sociologique du quartier Saint-Nicolas via les professions et catégories socioprofessionnelles (PCS) illustre le rôle joué par la construction neuve dans la gentrification du quartier. Entre 2006 et 2016, la proportion de cadres et

professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires n'a cessé d'augmenter passant de respectivement 3,5 % et 13,4% en 2006 à 10,4% et 25% en 2016. Cette augmentation est bien supérieure à la moyenne Française puisque les proportions de cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que des professions intermédiaires n'ont augmenté que très légèrement entre 2006 et 2016 (de 8,3% à 9,4% pour les premiers, et de 13,6% à 14,1% pour les secondes[101]). Par opposition, le poids des classes populaires n'a cessé de diminuer à Saint-Nicolas. Cela se traduit par une légère baisse du poids des employés passant de 32% des actifs du quartier en 2006 à 30% en 2016. Ces derniers restent néanmoins surreprésentés par rapport à la moyenne française qui évolue de 16,7% des actifs en 2006 à 16,2% en 2016. C'est la catégorie des ouvriers qui connaît le plus fort déclin passant de 45,9% des actifs en 2006 à 27,3% en 2016, ce qui traduit bien le changement fonctionnel autant que social connu par le quartier. Là encore, cette proportion reste très supérieure à la moyenne française de 12,2% des actifs en 2016, mais connait une diminution bien supérieure à la baisse connue sur cette période pour l'ensemble de la France (13,8%, des actifs en 2006).

L'arrivée de nouvelles populations dans les programmes de logements directement planifiés par les pouvoirs publics marque donc une augmentation relative du capital économique moyen de la population du quartier, ici imparfaitement illustrée par l'analyse des PCS. Cette élévation des profils sociaux se traduit aussi par l'augmentation du capital culturel moyen des habitants du quartier. Dans les années 1990 et 2000, le quartier est en effet marqué par le poids des difficultés scolaires et la surreprésentation de populations faiblement diplômées (Bourdon et Rossi-Cottin, 1995). Si la proportion d'habitants pas ou peu diplômés reste importante et au-dessus de la moyenne française, celle-ci est passée de 41,3 % en 2009 à 29 % en 2014 passant en dessous de la moyenne havraise. De même, la proportion des habitants possédant un diplôme technique (CAP ou BEP) a aussi légèrement baissé. À l'opposé, la proportion des habitants possédant un baccalauréat est passé de 13,8% en 2009 à 18,4 en 2014. La progression de la proportion des titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur est plus significative puisqu'elle passe de 15,1 % à 26,6 % entre 2009 et 2014, ce qui illustre encore le poids des catégories moyennes et supérieures dans la réappropriation du quartier. Cet indicateur du niveau de diplôme indique une transformation rapide des caractéristiques sociales du quartier Saint-Nicolas qui est passé en seulement 5 ans d'un quartier ouvrier qui concentrait les

[101] Sources : INSEE.

difficultés sociales et éducatives à un quartier plus favorisé que la moyenne havraise, réinvesti par les cadres et les professions intermédiaires.

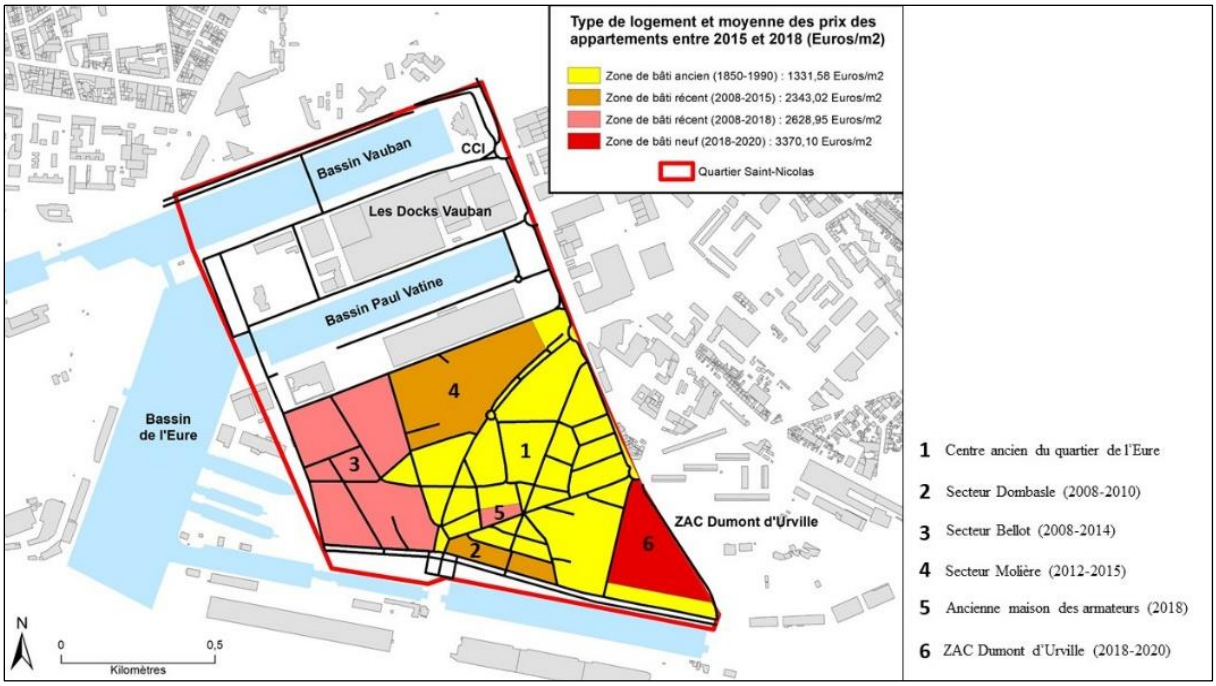
Document 17 : évolution de la composition sociale par niveau de diplôme du quartier Saint-Nicolas entre 2009 et 2014

DIPLÔMES

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée âgée de 15 ans ou plus	2014		2009	2014
	nb	%	%	*Le Havre*
Population non scolarisée de 15 ans ou plus dont titulaire de :	2 674	100,0	1 895	*123 613*
aucun diplôme, BEPC, brevet des collèges, DNB	801	29,9	41,3	*35,8*
CAP - BEP	671	25,1	29,8	*27,8*
BAC	492	18,4	13,8	*14,8*
diplôme d'enseignement supérieur	711	26,6	15,1	*21,6*

Sources : AURH, 2014, Insee, Recensement de la population 2009 et 2014.

Figure 67 : une montée en gamme résidentielle concentrée en périphérie du quartier et à proximité des anciens bassins portuaires



Réalisation : Antonin Girardin, 2020. Source : registre des transactions, demande de valeur foncière, https://app.dvf.etalab.gouv.fr/ , 2020.

La gentrification du quartier Saint-Nicolas passe donc principalement par la production de nouveaux logements destinés aux catégories moyennes et supérieures. La carte ci-dessus montre que ces logements sont concentrés en périphérie du quartier, autour du centre ancien (secteur 1, en jaune sur la carte) et à proximité des anciens bassins portuaires. La majorité de ces logements a été construite entre 2008 et 2015 et a été vendu à des prix élevés pour le Havre – entre 2800 et 3500 euros le m2 (Orillard et al, 2018 ; registre des transactions, demande de valeur foncière, 2020). L'étude de l'ensemble des transactions opérées sur chaque appartement du quartier Saint-Nicolas entre 2015 et 2019 montre que la revente de ces appartements récents se fait sur la base d'un tarif élevé, bien supérieur à la moyenne havraise[102], notamment dans le secteur Bellot, au plus proche des bassins portuaires (Secteur 3 sur la carte). Les logements les plus récents (Ancienne maison des armateurs et surtout ZAC Dumont d'Urville) se vendent presque au double de la valeur moyenne du m2 havrais. À l'inverse le bâti ancien, concentré au cœur du quartier se revalorise peu et se maintient à des tarifs inférieurs à la moyenne havraise

[102] En 2020, la moyenne du prix du m2 des appartements havrais est de 1742 euros (source : www.meilleursagents.com/prix-immobilier/le-havre-76600/)

ce qui permet à certains acteurs locaux de contester le phénomène de gentrification en argumentant que « *les marchés immobiliers sont peu tendus. Cela reste un quartier populaire* » (entretien AURH, 2016). Des analyses récentes sur l'évolution des loyers pointent pourtant un phénomène d'équilibrage progressif des prix locatifs du logement ancien de Saint-Nicolas sur la moyenne havraise, ce qui entraîne des déplacements des classes populaires les plus précarisées (Orillard et al, 2018, p. 12).

La concentration de catégories sociales supérieures dans des immeubles récents montre une stratégie consciente de gentrification par la construction neuve - ou *New Build gentrification* (Clerval, hypergéo ; Orillard et al, 2018) – pilotée par la municipalité havraise. Cette stratégie ne se traduit pas par une exclusion brutale des classes populaires qui restent largement présentes dans le cœur historique du quartier. Elle traduit toutefois une dépossession fonctionnelle et identitaire de l'espace urbain au profit des nouveaux habitants. En effet, la concentration des programmes résidentiels de standing, à proximité des anciens bassins, matérialise la transformation symbolique de la présence de l'eau en aménités urbaines et patrimoniales à destination des classes supérieures. Les classes populaires, encore représentées par une forte proportion d'ouvriers, se voient ainsi dépossédées d'un outil de travail, puis d'un élément identitaire. Cette dépossession s'accompagne d'un déclin numérique de ces classes populaires et d'une perte d'influence politique locale. Elle est renforcée par les politiques de destruction quasi systématique du bâti industriel afin de libérer le foncier nécessaire à la production de ces nouveaux programmes de logements. Les rares éléments conservés affirment également cette dépossession symbolique et économique. Ainsi, les docks Vauban sont transformés en un centre commercial regroupant certaines des plus grandes enseignes françaises. Les docks café sont quant à eux transformés en centre des congrès dont le but explicit est d'attirer une clientèle d'affaires, c'est-à-dire des classes supérieures extérieures au quartier. La maison des marins, ancien hôtel et organisme de solidarité pour les dockers havrais, est même transformée par Bouyges Immobilier en un immeuble résidentiel (secteur 5 sur la carte de la page 535) composé d'une soixantaine de logements, vendus en 2018 et 2019 à une moyenne de 2699 euros/m2 (registre des transactions, demande de valeur foncière, 2020). Les usages des nouveaux bâtiments construits autour des docks Vauban sont également socialement significatifs puisqu'il s'agit principalement d'écoles, voire de grandes écoles d'enseignement supérieur comme Sciences Po, l'École Supérieure de la Marine Marchande, ou une école de management, toutes destinées à former les fractions hautes de la classe de l'encadrement

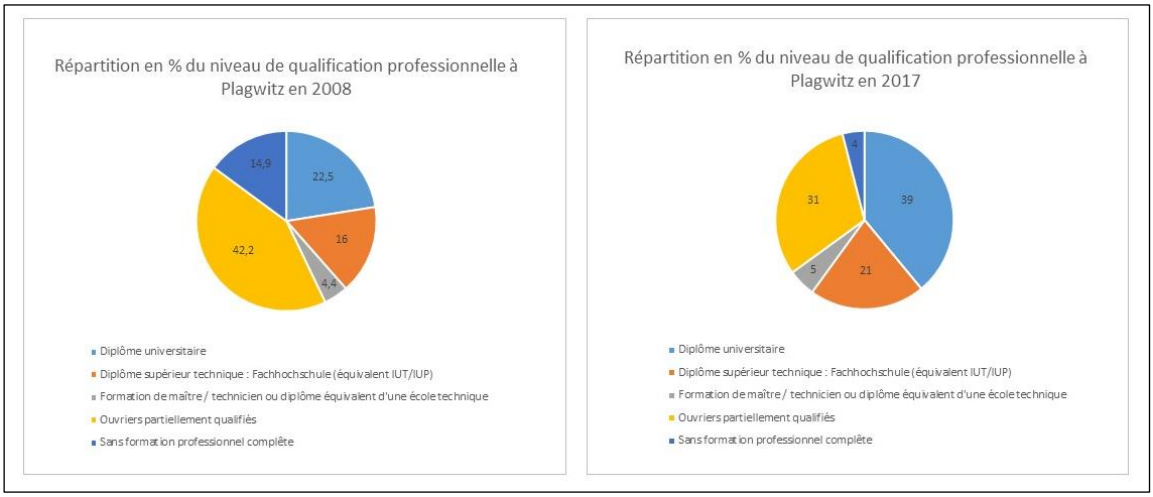
capitaliste. Le caractère socialement excluant de la stratégie de rayonnement et d'attractivité métropolitaine et des discours qui l'accompagnent apparaît ici clairement. Les transformations du quartier vont en effet à rebours des discours des responsables locaux sur le maintien d'une mixité sociale dans le quartier Saint-Nicolas. Les classes populaires restent en effet très nombreuses mais connaissent un déclin constant depuis la fin des années 2000. Ce maintien s'explique cependant plus par la revalorisation lente du parc ancien et par le respect des politiques nationales imposant une proportion de 25% de logement social, que par les politiques de projet urbain adoptées localement, qui sont intégralement tournées vers la rentabilité financière et l'attraction des classes supérieures comme le confirmait le directeur de l'AURH qui nous déclarait en 2018 : « *Ce quartier a vocation à rayonner, à attirer étudiants et touristes d'affaires. Il faut une rentabilité des projets, ce n'est pas un tabou* » (entretien AURH, 2018).

Plagwitz : une montée en gamme résidentielle de l'ensemble du parc immobilier

Le contexte lipsien est aussi fortement marqué par l'appropriation du quartier par les classes supérieures et le déclin relatif des catégories populaires. L'indicateur des PCS n'existant pas en Allemagne, nous illustrons ici ce processus à travers l'évolution du niveau de diplôme des habitants du quartier (figure 68). Ainsi, entre 2008 et 2017, la proportion de diplômés de l'enseignement supérieur (général et technique) est passée de 38,5% à 60% des actifs du quartier. Cette progression des catégories sociales au capital culturel élevé est particulièrement identifiable par l'évolution du nombre de diplômés d'études supérieures générales (39% en 2017 contre 22,5% en 2008). Par opposition, les catégories populaires connaissent un recul relatif, visible à travers la diminution de la proportion d'ouvriers partiellement qualifiés (31% en 2017 contre 42,5% en 2008) et d'actifs sans formation professionnelle (4% en 2017 contre 14,9% en 2008). Ces transformations sociales sont d'autant plus marquantes qu'elles ne correspondent pas aux moyennes observées à l'échelle de l'ensemble de la ville, qui conserve une proportion de diplômés du supérieur inférieure à 20% et une proportion d'ouvriers partiellement qualifiés d'environ 45%. Cette évolution des profils sociaux de la population de Plagwitz se couple par ailleurs avec une augmentation du salaire médian, celui-ci passant de 1023 Euros mensuel par actif et de 1267 Euros mensuel par ménage en 2008 à 1555 Euros mensuel par actif et 1884 Euros par ménage en 2017. Cette évolution est largement supérieure à celle observée sur l'ensemble de la ville (1005 Euros mensuel en 2008 contre 1328 Euros en

2017 pour le salaire médian par actif, et 1379 Euros mensuel en 2008 contre 1767 Euros en 2017 pour le salaire médian par ménage).

Figure 68 : évolution de la composition sociale, selon niveau de qualification professionnelle, à Plagwitz entre 2008 et 2017



Réalisation : Antonin Girardin, 2019. Sources : Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wählen, 2010 et 2018[103].

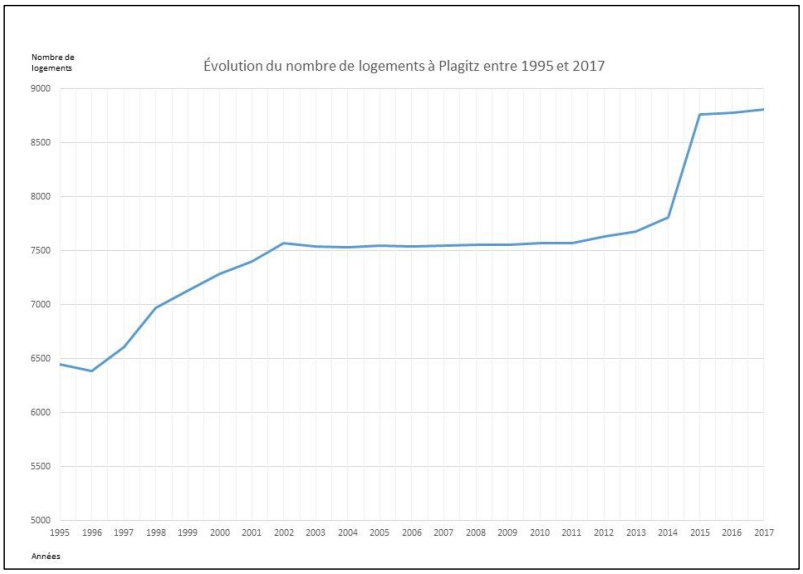
Comme pour le quartier Saint-Nicolas, cette évolution rapide des caractéristiques sociales de la population de Plagwitz est largement due à l'arrivée de nouvelles populations. Celle-ci est encore plus massive que dans le cas havrais puisque le quartier connaît une augmentation de 91% du nombre de ses habitants entre 1999 et 2017, passant de 8031 à 15410. Ainsi, au vu du très grand nombre de nouveaux habitants, la diversification sociale du quartier apparaît moins brutale que dans le cas de Saint-Nicolas, puisque le quartier attire une proportion plus importante de classes supérieures que de toute autre catégorie de population, tandis que l'augmentation importante du nombre total d'habitants indique que ces classes supérieures ne sont pas les seules à venir s'installer dans le quartier.

Ces évolutions démographiques et sociologiques s'expliquent en partie par l'augmentation de la construction de logements neufs. Toutefois, ce facteur semble moins

[103] Ces statistiques sont issues d'enquêtes communales par questionnaires administrés dans les boîtes aux lettres par la ville de Leipzig et effectués auprès de groupe de population échantillonnés au préalable. De ce fait, elles ne sont qu'une représentation des caractéristiques sociales de l'ensemble de la population (Stadt Leipzig, 2017).

marqué que dans le cas havrais. Le nombre de logements a en effet augmenté de près de 40% depuis 1995. Cette évolution est décomposée en trois moments distincts qui illustrent l'histoire de la revalorisation du quartier. La période 1996-2002 est marquée par une augmentation du nombre de logements (+ 18,6 % sur 6 ans) qui correspond à la mise en œuvre de la stratégie de croissance post-réunification. Celle-ci aboutira à la crise du marché du logement des années 2000. La stratégie de reconnaissance du phénomène de déclin, adoptée à partir du début des années 2000, se traduit par une stagnation du nombre de logement entre 2002 et 2011. Enfin, à partir de 2011, le nombre de logements augmente de nouveau (+ 16,3 % entre 2011 et 2017) pour atteindre un pic entre 2014 et 2015 avec la production de 954 nouveaux logements (+ 12,2 %). Ces logements récents participent au phénomène d'appropriation du quartier par les catégories supérieures. Il s'agit le plus souvent de grands logements (110 m2 en moyenne pour les logements neufs vendu à Plagwitz entre 2013 et 2016), de standings élevés, et vendus à des prix importants (3223 Euros/m2 en moyenne pour les logements neufs vendus entre 2013 et 2016)[104].

Figure 69 : une augmentation de près de 40% du nombre de logements à Plagwitz entre 1995 et 2017



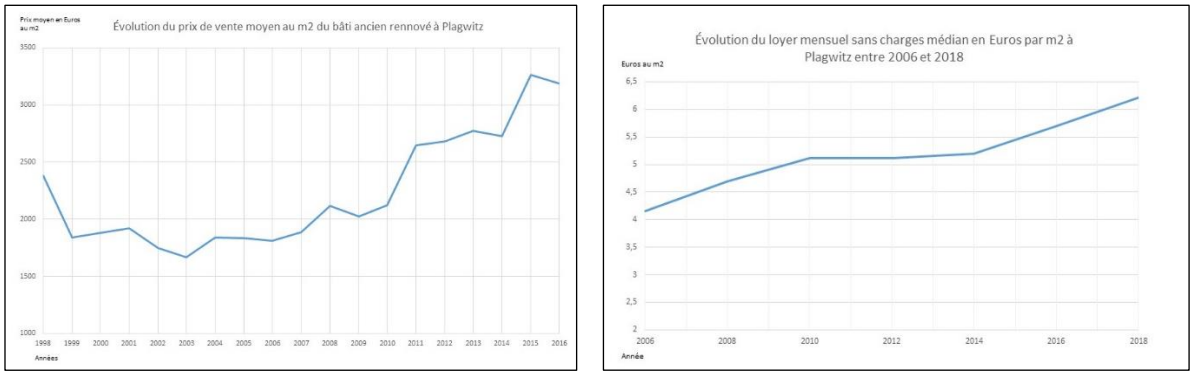
Réalisation : Antonin Girardin, 2019. Sources : Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, 2016 et 2018

[104] Ces tarifs ne s'écartent toutefois pas de la moyenne des prix de l'immobilier neuf à Leipzig qui s'élève à 3220 Euros/m2 entre 2013 et 2016 (Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, 2016).

Contrairement au quartier Saint-Nicolas, le mouvement de construction de logements luxueux ne suffit toutefois pas à expliquer la dynamique de gentrification connue par le quartier. Le rapport entre augmentation de la population et construction de logements est en effet inversé, ce qui indique que pour le cas de Plagwitz, l'arrivée de nouvelles populations n'est pas uniquement concentrée dans le parc de logements neufs mais touche aussi, dans une large mesure, le parc de logements anciens rénovés qui connaissait une vacance structurelle très forte depuis le milieu des années 1990. Cette appropriation du parc *Gründerzeit* par des catégories plus aisées précède le moment d'intensification de la production résidentielle et indique un processus de montée en gamme résidentielle qui est d'abord passé par la valorisation immobilière du parc ancien. La figure 70, ci-dessous indique l'évolution des prix de vente moyens du m2 dans le parc ancien rénové de Plagwitz entre 1998 et 2016, ainsi que l'évolution du prix moyen des loyers sans charges par m2 entre 2006 et 2018. Ces prix n'ont cessé d'augmenter à partir du milieu des années 2000. Le prix moyen du m2 dans le bâti ancien rénové est ainsi passé de 1665 Euros en 2003 à 3263 Euros en 2016, soit une augmentation de 96 %[105]. Entre 2013 et 2016 ces prix se rapprochent même de ceux pratiqués pour les logements neufs avec une moyenne de 2980 Euros/m2. En parallèle, le montant des loyers sans charges (tous types de logements confondus) a augmenté de 49,9% entre 2006 et 2016 passant de 4,15 Euros/m2 à 6,22 Euros/m2 [106]. Le processus de valorisation immobilière touche ainsi largement le logement ancien, dont les prix augmentent fortement et qui devient de plus en plus difficilement abordable pour les classes populaires ainsi que pour les fractions pionnières et précarisées de la classe d'encadrement (les jeunes artistes, notamment), qui quittent le quartier. L'intensification de la construction de logements neufs depuis 2011 semble être la conséquence de la revalorisation du parc ancien et de la forte diminution du niveau de vacance au sein de celui-ci.

[105] Pour Leipzig : de 1802 à 3088 Euros/m2, soit 71,4% sur la même période.
[106] Pour Leipzig : de 4,98 Euros/m2 à 5,62 Euros/m2, soit 12,8 % sur la même période.

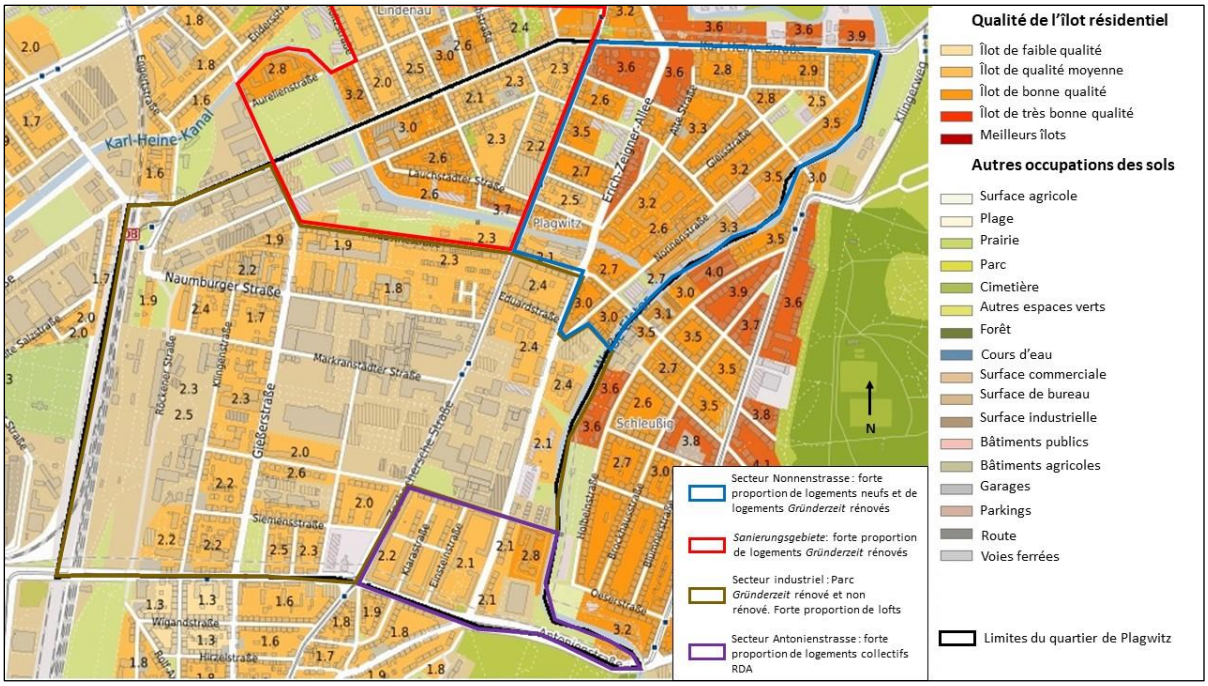
Figure 70 : Une augmentation continue des prix de l'immobilier et des loyers à partir du milieu des années 2000, qui s'accentue depuis le début des années 2010



Réalisation : Antonin Girardin, 2019. Sources : Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, 2016 ; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2018

La géographie de la montée en gamme résidentielle de Plagwitz ne résulte donc pas uniquement des dynamiques de projets immobiliers récents comme à Saint-Nicolas, mais découle au contraire d'une dynamique de valorisation immobilière protéiforme touchant à la fois les logements neufs et une grande majorité du parc *Gründerzeit* du quartier. La valorisation du parc immobilier se mesure alors différemment qu'au Havre, en prenant en compte des indicateurs plus variés que la période de construction des logements. L'institut allemand d'étude des dynamiques immobilières IBB évalue ainsi la qualité résidentielle par un indice qui regroupe à la fois la qualité des logements, les prix du m2 à la vente, la proximité des logements avec les principaux commerces, le centre-ville et certaines aménités environnementales comme les espaces verts, la mer, les rivières, etc. Ce regroupement permet d'établir la carte ci-dessous.

Document 18 : indice de la qualité des logements à Plagwitz : des logements luxueux concentrés au nord-est du quartier



Sources : www.wohnlagenkarte.de - Copyright iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH - www.iib-institut.de , 2020. Modifications et légende : Antonin Girardin, 2020

Le secteur qui apparaît le plus fortement valorisé est le nord-est du quartier autour de la Nonnenstrasse, ancienne zone de mixité fonctionnelle entre grandes industries et logements ouvriers, située à proximité de la rivière Elster blanche et d'un grand parc à l'est. Ce secteur concentre la majeure partie des logements neufs construits entre 1996 et 2002, et depuis 2010, ainsi qu'un parc *Gründerzeit* intégralement rénové et des vielles villas héritées de la bourgeoisie industrielle du XIX^{ème} siècle (au nord du secteur). Ce secteur concentre ainsi les îlots de bonne et de très bonne qualité. C'est ici que se concentrent les logements les plus luxueux et les plus chers du quartier. Cet espace se situe de plus à proximité du quartier de Schleussig, juste à l'est, qui est considéré comme le premier quartier intégralement gentrifié de la ville depuis le milieu des années 2000 (Wiest et Zischner, 2006), ce qui illustre assez clairement un front de gentrification en provenance du centre-ville qui suit le même mouvement géographique que l'intensification foncière que nous analysions en seconde partie. Au nord du quartier, le secteur de l'ancien *Sanierungsgebiete* apparaît lui aussi fortement valorisé. Contrairement au secteur Nonnenstrasse qui se caractérise par une mixité des formes bâties, ce secteur est plus homogène. Il concentre une forte proportion d'immeubles *Grunderzeit* et une faible proportion de

logements neufs. Ces logements ont été rénovés en intégralité à partir de 1994 et de la fixation du *Sanierungsgebiete*[107]. Ils apparaissent être la principale raison de la flambée des prix du logement ancien depuis le milieu des années 2000. Moins valorisé que le précédent, ce secteur concentre surtout des îlots de bonne qualité et de qualité jugée moyenne. La moitié sud du quartier apparaît beaucoup moins valorisée et est toujours marquée par la présence de nombreux hectares de friches industrielles. Elle concentre une proportion plus importante d'immeubles dégradés. Toutefois c'est dans cet espace, notamment à l'ouest du quartier, autour de la gare de fret, que se multiplient les programmes de construction de grands lofts dans d'anciennes usines qui annoncent que ce secteur où se concentrent les populations militantes et les usages créatifs, est en voie d'être approprié et valorisé par les capitaux immobiliers. Par ailleurs, l'évolution rapide des prix des loyers des ateliers d'artistes, concentrés dans ce secteur, indique une normalisation progressive des prix avec le reste du quartier et une gentrification qui touche aussi les usages artistiques[108]. À titre d'exemple, les loyers pratiqués à la Baumwollspinnerei pour les ateliers d'artistes ont plus que doublés entre 2007 et 2017, passant d'une moyenne d'environ 2 Euros/m2 à une moyenne d'environ 4,25 (entretien avec le chargé de communication de la Baumwollspinnerei, 2017).

La gentrification lipsienne prend ainsi une forme plus radicale et moins contrôlée que dans le cas havrais où elle est générée volontairement par les pouvoirs publics par le biais de la production de programmes immobiliers de standing et de projets urbains tournés vers des usages volontairement élitistes. Elle est marquée à la fois par la dépossession brutale (au début des années 1990) de la classe ouvrière de ses outils de travail et par leur réappropriation par d'autres catégories sociales – principalement par des fractions culturelles et artistes de la classe de l'encadrement capitaliste dans le cadre d'anciennes usines reconverties en structures culturelles et des promoteurs privés pour celles reconverties ou détruites puis remplacées par des logements. Mais, contrairement au cas havrais où les classes populaires sont diluées par l'arrivée de nouvelles populations dans ces logements récents par l'imposition de nouveaux usages dans les anciennes surfaces industrielles, la dépossession prend ici également la forme d'un remplacement progressif de la population populaire concentrée dans le parc de logements anciens, dont les prix augmentent très fortement. Plus qu'une *New build Gentrification*, il semblerait que le quartier de Plagwitz connaisse plutôt une gentrification par l'éviction directe

[107] Voir chapitre 5.3, à partir de la page 240.
[108] Voir chapitre 10.2, à partir de la page 568.

des classes populaires qui sont à la fois marginalisées dans les usages mais dont l'accès même au quartier leur est progressivement fermé à cause de la montée des prix. Depuis quelques années (principalement depuis le boom immobilier de 2014), ce processus d'éviction touche aussi les fractions basses de la classe de l'encadrement, et notamment les groupes créatifs, qui avaient pourtant impulsé le processus avec les premiers changements d'usage à partir de la fin des années 2000, et participé à la création d'une image de marque de Plagwitz sur laquelle s'est largement appuyée la valorisation immobilière et la marchandisation du quartier. Si le phénomène d'éviction des classes populaires date au moins du début des années 2010, les protestations de ces fractions créatives de la classe de l'encadrement ont entraîné une relative prise de conscience, de la part des pouvoirs municipaux, de la menace que représente une marchandisation immobilière trop intense sur les dynamiques créatives et touristiques du quartier. Ainsi, observant que « *les loyers ont augmenté plus fortement que le revenu résiduel des ménages* » (Stadt Leipzig, 2019, p. 11) et qu'une telle situation conduisait à la multiplication des « *risques de déplacement et d'exclusion des ménages à faible revenu* » (Ibid., p. 3), le conseil municipal adopte en 2019 un dispositif juridique très contraignant afin de contrôler les évolutions du marché immobilier. Ce périmètre de protection sociale (« *Sozialen Erhaltungssatzungen* ») s'applique dans le périmètre de l'ancien *Sanierungsgebiete* de Plagwitz (en rouge sur la carte page 542) et interdit aux propriétaires de transformer un immeuble locatif en copropriété sans autorisation préalable du département chargé du développement urbain et du bâti. Les mêmes conditions s'appliquent pour restreindre la modification des plans des logements dans l'objectif d'augmenter leur valeur locative (fusion d'appartement, destruction de murs intérieurs…). Ce dispositif, issu du droit de l'urbanisme fédéral, doit être mis en place dans le courant de l'année 2020. Malgré ces annonces, il semble toutefois que ce dispositif, pourtant exceptionnel par son caractère régulateur de la liberté des propriétaires, ne parviendra pas à freiner le processus de marchandisation immobilière du quartier et que, comme nous le verrons dans le prochain chapitre, les processus d'exclusion de certains artistes et des catégories populaires se maintiendront au rythme soutenu connu depuis 2018.

Friedrichstadt, une montée en gamme impulsée dans le parc ancien au profit des promoteurs de logements neufs

Le quartier de Friedrichstadt connaît un phénomène de marchandisation immobilière plus récent et de moindre intensité que pour les cas de Plagwitz et de Saint-Nicolas. Malgré une stratégie d'intensification immobilière annoncée dès 2004 dans les documents de planification, le nombre de logements a connu une baisse modérée mais constante entre 2003 et 2012[109] en raison de destructions d'immeubles anciens dégradés. Le nombre de logements augmente à partir de 2012, d'abord de façon modérée entre 2012 et 2014 puis fortement à partir de 2014. Entre 2012 et 2014, le nombre de logements augmente de 1,2 % (49 unités). Cette phase correspond à la mise en œuvre des programmes extensifs de logements par les coopératives de construction issues des fractions pionnières de la classe de l'encadrement capitaliste que nous analysions dans le chapitre précédent. On constate que cette phase a un faible impact sur l'augmentation des capacités résidentielles du quartier[110]. À partir de 2014, l'augmentation est beaucoup plus nette avec 545 logements supplémentaires entre 2014 et 2017, soit une hausse de 13,4 % en 3 ans. Les statistiques des années 2018 et 2019 ne sont pas encore disponibles mais il semble que cette hausse soit confirmée et même accentuée car le chargé de la planification urbaine du quartier de Friedrichstadt nous déclarait en 2019 que plus de 1000 nouveaux logements avaient été construits entre 2014 et 2019. En définitive, le quartier semble connaître à partir de 2004 une trajectoire immobilière similaire à celle de Plagwitz sur la même période, avec une hausse modérée d'environ 13% du nombre de logements entre 2004 et 2017.

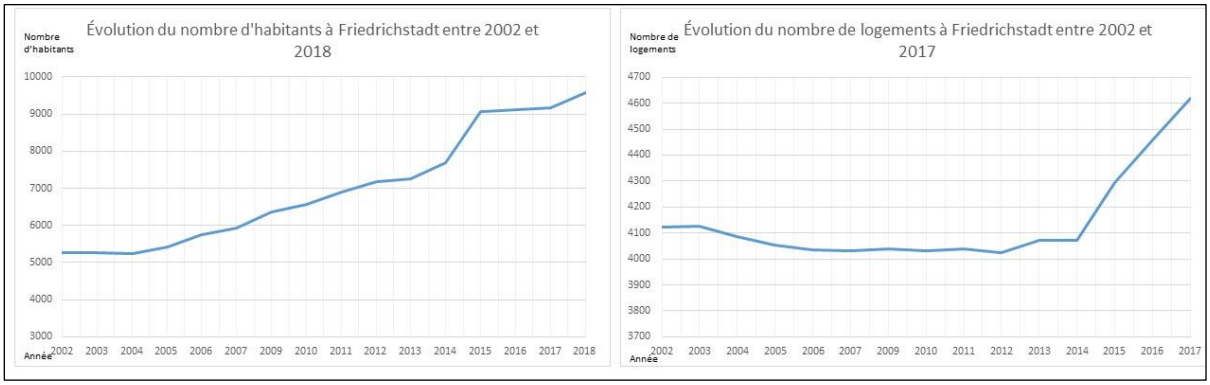
Comme pour le cas de Plagwitz, le quartier a connu une très forte hausse du nombre de ses habitants (82,9 % entre 2004 et 2018). Si cette hausse est particulièrement importante entre 2014 et 2018 (1894 habitants supplémentaires, soit une augmentation de 24,6 %), elle est répartie sur l'ensemble de la période 2004-2018, comme c'est le cas à Plagwitz. Ce mouvement démographique semble structurel aux trajectoires urbaines des villes est-allemandes, qui sortent progressivement de la décroissance dans le courant des années 2000. On constate ainsi une

[109] Diminution de 102 logements soit - 2,47 % sur cette période (Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle - Stadtteilkatalog 2002 à 2017)

[110] Ces actions ont en réalité un impact un peu plus important que ce qui est annoncé ici car les chiffres utilisés portent sur le nombre total de logements et non sur la construction de logements supplémentaires. Or durant cette période, la destruction d'immeubles anciens se poursuit ponctuellement, ce qui porte l'action de ces coopératives de construction à environ 70 logements supplémentaires, sans compter les reconversions de logements anciens qui ne transparaissent pas dans ces statistiques.

baisse globale du nombre de logements entre 2004 et 2014, alors que la population ne cesse d'augmenter. Parallèlement, le taux de vacance dans les logements anciens passe de 27,1 à 8,2 %. Cela indique donc que l'ensemble des nouvelles populations se concentre, durant cette période, dans le parc de logements anciens *Gründerzeit* rénovés, comme c'est le cas à Plagwitz. À partir de 2014 la vacance tend à se stabiliser autour de 8,5/9% alors que la population augmente très fortement. Cela indique une inversion du phénomène et des appropriations du quartier par les nouveaux arrivants qui se font désormais principalement par le logement neuf.

Figure 71 : Une augmentation continue de la population de Friedrichstadt entre 2004 et 2018 (à gauche) et une augmentation du nombre de logements depuis 2014 (à droite)



Réalisation : Antonin Girardin, 2019. Sources : Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle - Stadtteilkatalog 2002 à 2018

Ces évolutions statistiques pointent une augmentation très forte de la population et une augmentation plus modérée du nombre de nouveaux logements très similaires au processus observé à Plagwitz. Elles semblent indiquer un mouvement de gentrification qui s'est d'abord opéré par l'appropriation du logement ancien. Malheureusement, nous ne possédons pas de statistiques précises sur l'évolution des prix de ventes de ce type de logements, comme c'est le cas pour Plagwitz. Toutefois, l'évolution des prix moyens des loyers pour tous les types de logements semble confirmer cette tendance. Les loyers ont en effet augmenté de façon constante depuis 2007, passant d'une moyenne de 4,23 Euros/m2 en 2007 à 7,1 en 2019, soit une augmentation de 68,1 %[111]. Cette forte augmentation est impulsée dès 2008, avant l'intensification de la construction neuve, ce qui confirme une revalorisation immobilière du parc de logements anciens. Si les loyers augmentent plus rapidement à Friedrichstadt que dans

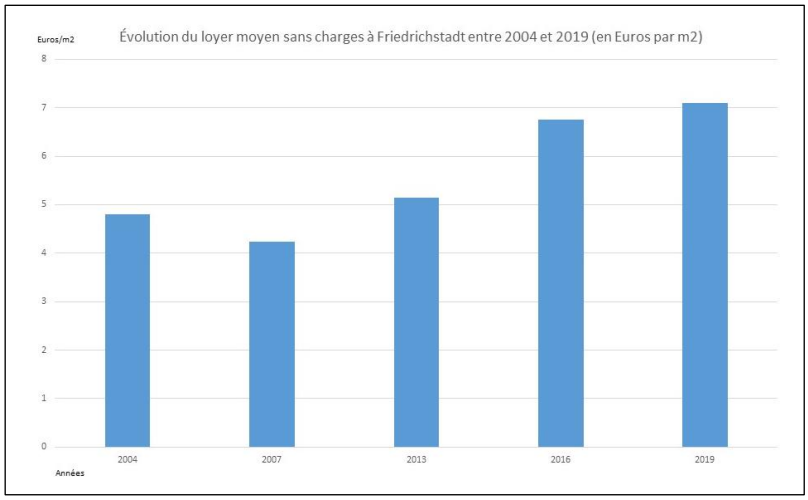
[111] Pour Dresde : de 5,02 Euros/m2 à 7,16 Euros/m2, soit 42,6 % sur la même période.

le reste de la ville de Dresde, ces derniers sont encore légèrement inférieurs à la moyenne de la ville, ce qui tend à indiquer un processus de gentrification moins avancé que dans le cas de Plagwitz où le prix moyen des loyers a depuis longtemps dépassé la moyenne lipsienne. De même, les loyers augmentent très fortement dans l'ensemble de la ville, ce qui doit nous conduire à nuancer le poids des dynamiques propres au quartier de Friedrichstadt dans cette augmentation très importante.

Malgré ces précautions, les dynamiques de revalorisation immobilière du quartier sont indéniables. Les prix y augmentent plus vite que dans l'ensemble de la ville et il est considéré par les pouvoirs publics dresdois comme « *le quartier le plus attractif de la ville et celui avec le plus d'investissements privés et de gain de population* » (entretien, chargé de la planification urbaine du quartier de Friedrichstadt, 2019). Contrairement au cas lipsien, la dynamique de montée des prix de l'immobilier et d'intensification de la construction immobilière est considéré par les pouvoirs publics comme une preuve de la réussite du processus de revalorisation urbaine entrepris à partir de 2004. La valeur immobilière retrouvée, dont l'action d'entreprises de promotion immobilières d'échelle nationale serait la garantie, apparaît être le premier prisme d'évaluation de l'action menée comme nous le confirme notre enquêté : « *En 2004, le loyer maximum était de 4 euros le m2*[112]*, aujourd'hui il est plutôt de 7,5 euros le m2. Cela montre tout le travail qui a été effectué pour réaménager ce quartier* » (Ibid.).

[112] Ce prix est sous-évalué par notre interlocuteur, le loyer moyen en 2004 étant plutôt de 4,5 Euros/m2 (voir figure 72).

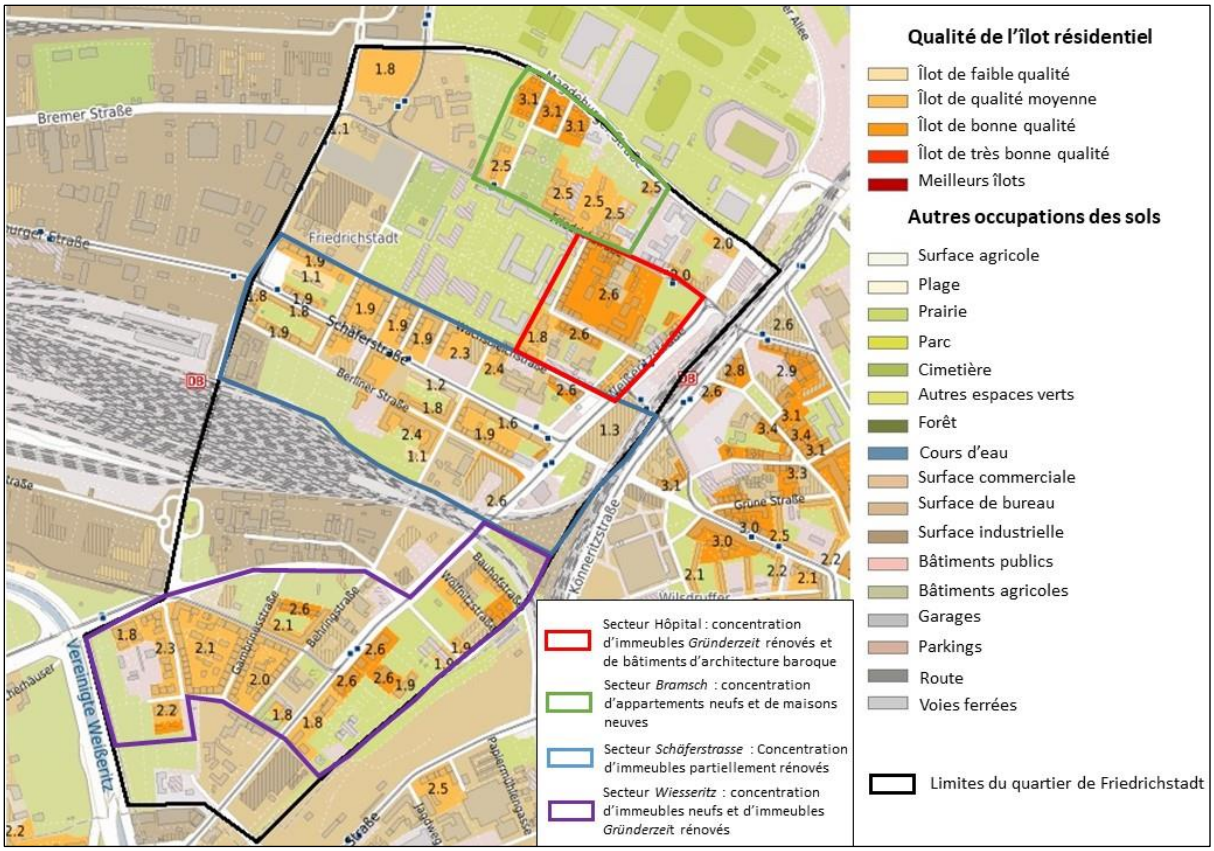
Figure 72 : Une augmentation constante des loyers depuis la fin des années 2000 qui s'accentue à partir de 2013



Réalisation : Antonin Girardin, 2020. Sources : Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle - Stadtteilkatalog 2004 à 2020

Si la montée en gamme immobilière touche aussi le parc ancien, la carte de la qualité résidentielle laisse toutefois apparaître une géographie de la valorisation immobilière plus inégale et plus nuancée qu'à Plagwitz, dans laquelle ressortent fortement les ilots de constructions récentes.

Document 19 : indice de la qualité des logements à Plagwitz : une montée en gamme des ilots situés à proximité du centre-ville



Sources : www.wohnlagenkarte.de - Copyright iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH - www.iib-institut.de , 2020. Modifications et légende : Antonin Girardin, 2020

Malgré des prix supérieurs, la qualité résidentielle est moins bien évaluée qu'à Plagwitz. Le quartier est en effet globalement évalué comme étant de qualité résidentielle moyenne, sauf certains îlots de bonne qualité. La répartition de ces îlots de meilleure qualité n'apparaît pas aussi concentrée que dans le cas de Plagwitz même si la proximité avec le centre-ville, à l'est du quartier, semble jouer un rôle important. Toutefois, les secteurs les plus valorisés sont ceux qui regroupent le plus de constructions récentes. Ainsi, le secteur où la qualité résidentielle est évaluée comme la meilleure est le secteur Bramsch, au nord, qui concentre les maisons et les lofts construits entre 2012 et 2016 sous l'impulsion des coopératives de construction. Au sud-est, le secteur Wiesseritz concentre les plus grands complexes de logements privés construits à partir de 2014. Seule nuance dans cette surreprésentation des programmes immobiliers récents dans la part de logements de bonne qualité, le secteur de l'Hôpital qui concentre une forte proportion de logements *Gründerzeit* rénovés, ainsi que des villas rénovées d'architecture

baroque. Cela renforce les analyses montrant que le patrimoine est un facteur majeur de gentrification (Gravari-Barbas, 2005). En revanche, le secteur Schäferstrasse concentrant les logements anciens *Gründerzeit* partiellement rénovés est globalement peu valorisé par rapport aux autres secteurs. Contrairement au cas de Plagwitz, la géographie de la valorisation immobilière et résidentielle apparaît largement plus déterminée par les programmes de constructions neuves que ne le suggèrent les indicateurs statistiques. Cette dimension reste cependant relative et circonscrite à de plus petites zones par rapport à Saint-Nicolas, où la gentrification est déterminée par ces programmes immobiliers récents.

C'est toutefois bien la dynamique récente d'intensification immobilière qui concentre les enjeux politiques locaux autour de la gentrification du quartier. Si cette montée des prix et l'appropriation de parcelles libres par les promoteurs privés sont évaluées positivement par les pouvoir publics dresdois, certains acteurs dénoncent une logique de spéculation immobilière de la part des promoteurs qui participe à une forte augmentation des prix depuis 2014, empêchant de plus en plus les catégories populaires de se loger au sein du quartier. L'association *Quartier Friedrichstadt* est encore une fois à la pointe de ces critiques. Le président de l'association pointe une trop forte « *collusion entre la ville et les promoteurs privés qui ne portent aucun projet de mixité sociale* » (entretien directeur de l'association *Quartier Friedrichstadt*, 2019) et dénonce des logiques spéculatives qui poussent les promoteurs à vendre « *certains logements neufs beaucoup trop cher par rapport aux capacités d'achat des gens* » (Ibid.). Par ailleurs – et c'est là, en réalité, le cœur de la critique adressée par l'association, la razzia opérée par les promoteurs sur les terrains constructibles empêche la mise en œuvre de projets résidentiels socialement mixtes et alternatifs : « *Nous, on ne peut pas concurrencer ces investisseurs. Ils sont trop rapides, trop structurés. Nous, on a besoin de temps pour penser des projets innovants* » (Ibid.).

Ainsi, comme pour Plagwitz, la gentrification de Friedrichstadt commence à partir du début des années 2010 par une augmentation des prix des logements anciens qui a pour effet d'en limiter l'accès au classes populaires mais ne devient un enjeu politique local qu'à partir du moment (aux alentours de 2016) où l'intensification de la production résidentielle par des promoteurs privés, très puissants économiquement, menace les positions de pouvoirs locales acquises par les fractions pionnières de l'encadrement capitaliste dans la période de

décroissance. Or, nous avons vu que ces agents se caractérisaient par un capital économique plus important qu'à Plagwitz. Ils ne sont donc pas directement menacés d'éviction mais ils subissent une perte d'influence sur les politiques urbaines locales très marquée depuis le milieu des années 2010. Ces différences sociologiques entre ces deux fractions locales de l'encadrement capitaliste ne sont pas sans conséquences sur les formes et sur l'intensité de la lutte contre la marchandisation et la gentrification du quartier, ce que nous analyserons dans le prochain sous-chapitre.

Générer les conditions de l'appropriation de la Presqu'île de Caen par les classes supérieures

La situation caennaise est très différente pour deux raisons principales. Premièrement, la Presqu'île est un espace resté purement industriel et logistique jusque dans les années 2000 et ne compte ni habitants, ni parc de logements anciens. L'analyse des transformations de sa composition sociale ne peut donc pas s'effectuer à travers les seules évolutions du marché immobilier ou des professions et catégories socio-professionnelles et niveaux de diplôme des habitants. Deuxièmement, le projet de réaménagement n'en est qu'au début de la phase opérationnelle, ce qui nous conduira à interroger des dynamiques très récentes et peu étayées statistiquement, voire des déclarations d'intention plus que des processus d'appropriation réellement marqués dans l'espace.

Cependant, en questionnant la signification sociale du projet Presqu'île au prisme des analyses conduites sur les trois autres quartiers, nous pouvons voir que celle-ci est engagée dans un processus de gentrification similaire à celui des autres cas étudiés, particulièrement à celui de Saint-Nicolas, bien que de moindre intensité. S'il ne passe pas par une éviction des classes populaires, il s'agit bien ici d'un projet qui vise à mettre en place les conditions de l'appropriation de l'espace par des catégories sociales supérieures, comme l'affirment à de nombreuses reprises les principaux promoteurs du projet.

Le caractère socialement élitiste est d'abord affirmé en creux sous l'ancienne majorité socialiste avant 2014 qui argumente sur la nécessité de déplacer les activités industrielles en dehors de la Presqu'île. Plus que comme des contraintes sociales, ces dernières sont présentées

comme des contraintes qui empêchent le rattachement de la Presqu'île aux dynamiques métropolitaines que les pouvoirs publics souhaitent générer en dédiant l'espace aux usages résidentiels et tertiaires : « *le port peut toujours se développer ailleurs, la ville-centre, elle non ne peut pas aller ailleur*s » (ancienne chargée de projet pour la SPLA Caen-Presqu'île, dans Beynard et al, 2015, p. 15). À ces arguments fonctionnels et normatifs, qui excluent de fait les activités industrielles et portuaires des dynamiques des centres urbains contemporains, est directement associé l'argument de la valeur foncière et immobilière qui justifie la plus-value du projet urbain, et de l'exclusion des activités industrielles : « *Les entreprises locales (comme les industries) peuvent aller ailleurs en agglomération si les activités n'ont pas besoin des aménités du port, dans des endroits moins précieux et moins chers* » (Xavier Le Coutour, ancien maire adjoint chargé de l'urbanisme à la ville de Caen, dans Ibid., p. 14). Les deux activités principalement visées par cette volonté de reléguer l'industrie en dehors de la Presqu'île sont les dépôts pétroliers situés à l'est et la meunerie Axianne située sur la Pointe de la Presqu'île et qui devait initialement partir en 2025 afin de « *muter en quelque chose de plus urbain. C'est un enjeu immobilier et foncier fort* » (entretien avec Xavier Le Coutour, ancien maire adjoint chargé de l'urbanisme à la ville de Caen, 2016). Si le caractère socialement excluant, voire exclusif, d'une telle vision de la ville n'est pas affirmé par les édiles socialistes, il apparaît pour autant prégnant. Rejeter les industries en dehors de l'espace, au profit de la génération d'une valeur foncière et immobilière, revient également à en exclure de fait les travailleurs au profit d'usages destinés à d'autres catégories de la population. À partir de 2014, la nouvelle majorité municipale de droite est beaucoup plus claire sur les ambitions de sélection sociale qui accompagnent le projet. Les nouveaux usages tertiaires et résidentiels sont ainsi directement considérés comme des moyens d'attirer des populations aux profils sociaux élevés, qui créeraient une valeur ajoutée pour la ville par rapport aux anciennes fonctions industrielles.

> *« L'enjeu pour nous, c'est de ramener une population comme les habitants de Mathieu où de Biéville-Beuville*[113]*, ça serait intéressant sociologiquement pour Caen… Des cadres moyens et supérieurs, c'est ça dont Caen a besoin »* (Déclaration du Maire de Caen, Joël Bruneau, lors d'une réunion publique de concertation réglementaire en vue de la création de la ZAC du Nouveau Bassin, 2017).

[113] Mathieu et Biéville-Beuville sont deux communes du nord de Caen qui concentrent les populations de PCS supérieures, cadres et professions intellectuelles supérieures, chefs d'entreprises…

« *La gentrification de la Presqu'île est l'un de nos principaux objectifs* » (déclaration de Sonia de la Provôté, Ancienne Maire adjointe de Caen, chargée de l'urbanisme, devant des étudiants de master en Urbanisme et des enseignants de l'université de Caen, 2016).

Pour autant, la Presqu'île n'est pas encore marquée par une pression immobilière aussi forte que le prévoyaient les acteurs municipaux au début des années 2010 et la meunerie comme les dépôts pétroliers, dont le déplacement est coûteux (50 millions d'euros selon les estimations de X-Le Coutour) sont toujours solidement implantés. Toutefois, certaines activités ont déjà été déplacées comme le marché de gros, présent au cœur de la Presqu'île, déplacé en périphérie de l'agglomération caennaise en 2018. À l'ouest, seule la pointe de la Presqu'île est marquée par une pression immobilière relative qui entraîne la disparition de certaines activités comme la *Fermeture Éclair*, dont le bâtiment est détruit en 2018 pour laisser place à un programme de 90 logements et à une cité universitaire privée. Cet exemple témoigne encore une fois de l'extension du processus de gentrification aux fractions pionnières et précaires de la classe de l'encadrement capitaliste, puisque la *Fermeture Éclair* n'était pas un espace sans usages ni (au moment de sa destruction) un espace industriel, mais un espace culturel ouvert au public. Ce lieu était d'emblée prévu pour être éphémère, la mairie fournissant le local à l'association *Amavada* à condition que celle-ci quitte les lieux pour laisser la place à des usages plus rentables lorsque l'avancement du projet le permettrait. Cela témoigne d'emblée d'une hiérarchie des usages clairement fixée par la municipalité, les usages culturels « alternatifs » ne pouvant être que temporaires. Cependant, le retard pris par le projet urbain a conduit la *Fermeture Éclair* à subsister plusieurs années de plus que ce qui était initialement prévu, et à devenir un lieu relativement prisé de nombreux étudiants et jeunes actifs caennais, au point que sa destruction en 2018 est apparue comme la perte d'un élément patrimonial, d'un lieu important dans la géographie des lieux culturels caennais. Cette dimension patrimoniale est au demeurant mise en scène par la compagnie *Amavada* qui profite du festival *Éclats de rues* pour mettre en scène la destruction du lieu à travers un spectacle ouvert au public, qui réunit plus de 2000 personnes en Septembre 2018. Ce spectacle est par ailleurs l'occasion pour la compagnie d'exprimer une critique acerbe des processus de sélection sociale des usages et des populations, opérés par le projet Presqu'île. Ce spectacle, organisé sous la forme d'une cérémonie d'adieu, revêt une portée symbolique qui dépasse le seul contexte local. L'histoire de la *Fermeture Éclair* y est en effet associée à celle de nombre de lieux culturels pionniers. En effet, ce bâtiment, d'abord un

espace ouvrier jusqu'au début des années 2000, est devenu un espace en déprise, squatté avant d'être investi par une structure culturelle « alternative ». En 2018, il est définitivement détruit pour laisser la place à un programme résidentiel de standing dont les logements seront vendus par les promoteurs entre 4500 et 5000 Euros/m2, soit 25% plus cher que la moyenne du logement neuf à Caen. La compagnie *Amavada* présente ainsi ce lieu comme une allégorie de la gentrification des villes contemporaines, illustrant ainsi que la destruction de bâtiments appropriés et patrimonialisés par des populations structurellement dominées, comme c'était également le cas de la halle Caillard à Saint-Nicolas, est un indice fort de la marchandisation de l'espace. Un tel spectacle vient également souligner l'ambivalence du rôle social des artistes dans les processus de revalorisation urbaine contemporaine (Vivant, 2006). D'un côté, ils participent activement à la mise en scène de l'espace urbain, de l'autre, ils agissent souvent comme une force de contestation, certes tardives face à ces processus de gentrification.

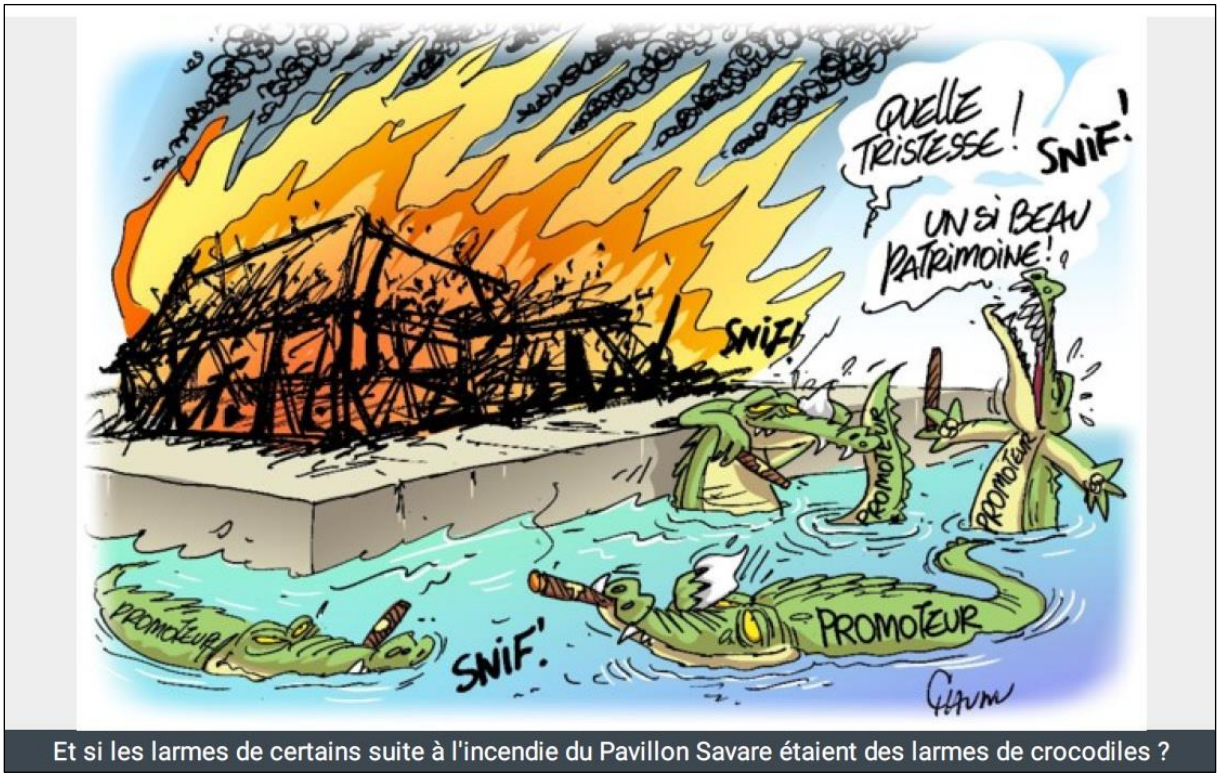
Photographie 25 : La destruction de la Fermeture Éclair en 2018

Photographie : Antonin Girardin, 2018

Cette menace de la pression foncière comme logique concurrente à celle du patrimoine culturel est d'ailleurs perçue au-delà des acteurs pionniers des milieux de la culture. En avril 2016, le Pavillon Savare, un ancien hangar à bateau de l'entreprise d'importation de bois, protégé au titre de site patrimonial remarquable, est détruit dans un incendie. Trois jours après l'incendie, la municipalité annonce avoir trouvé un accord avec la société propriétaire du terrain, afin de vendre la parcelle pour la construction d'un programme de 70 logements de luxe à partir de 2019 (*Ouest France*, 27/04/2016). Cette destruction a suscité un certain émoi dans

la presse locale et dans l'opposition municipale, qui a accusé la municipalité de n'avoir rien fait pour entretenir et réhabiliter ce bâtiment dangereux. La rapidité avec laquelle l'annonce de la vente de la parcelle a suivi l'incendie témoigne également d'un effet d'aubaine pour le propriétaire et pour les promoteurs immobiliers, ce que certains articles de presse n'ont pas manqué de relever (document 20).

Document 20 : Le dessinateur Chaunu évoque l'effet d'aubaine de l'incendie du Pavillon Savare pour les promoteurs immobiliers



Et si les larmes de certains suite à l'incendie du Pavillon Savare étaient des larmes de crocodiles ?

Source : Liberté le Bonhomme libre, 27/04/2016.

En définitive, le projet de réaménagement de la Presqu'île de Caen s'opère selon des modalités de *New build Gentrification* très proches de celles observées dans le quartier Saint-Nicolas. Les projets immobiliers luxueux participent à garantir l'appropriation de l'espace par les catégories sociales supérieures au détriment des travailleurs des petites industries puis des usagers des structures culturelles « off » et du patrimoine industriel. Au préalable, les nouveaux usages, principalement tournés autour des équipements publics et culturels, certes moins excluant socialement que les écoles supérieures à Saint-Nicolas, garantissent une certaine pacification des appropriations sociales. Enfin, l'esthétisation d'un cadre de vie tourné vers les

bassins et les canaux agit comme une garantie symbolique pour les promoteurs immobiliers qui vendent les logements à des prix importants, qui rendent impossible la création d'une réelle mixité sociale dans l'un des rares espaces caennais hérité de l'industrialisation.

Deux modalités de gentrification pour un même objectif d'accumulation de la valeur économique

L'appropriation des anciens quartiers industriels par les catégories sociales supérieures semble donc être une constante, observée à des intensités diverses dans chacun de nos quatre quartiers d'étude. Dans le cas de Saint-Nicolas, de Friedrichstadt et de la Presqu'île, elle apparaît même être un objectif directement recherché par les pouvoirs publics. Dans les deux cas français, ces derniers en génèrent directement les conditions à travers le pilotage de projets urbains favorisant l'implantation de nouveaux usages socialement sélectifs. Ces usages ont pour effet de reléguer définitivement les activités industrielles résiduelles en dehors des quartiers et de garantir une transformation de l'espace conforme aux valeurs de la classe de l'encadrement capitaliste, dont la présence garantit une rentabilité immobilière aux promoteurs privés des programmes de logements neufs en vue d'une intensification résidentielle, véritable objectif recherché par les pouvoirs municipaux. Le changement de la composition sociale des quartiers s'opère ainsi par un remplacement des anciennes parcelles industrielles par des usages destinés aux classes supérieures (Caen, Le Havre) sans pour autant exclure spatialement les classes populaires du bâti résidentiel ancien (Le Havre).

Les deux cas allemands apparaissent légèrement différents. Les pouvoirs publics accompagnent la transition par le réaménagement des espaces publics et par des subventions visant à favoriser la mise en œuvre des projets privés (rénovation de logements, reconversion d'anciens bâtiments industriels en logements ou en entreprises culturelles ou tertiaires). Ces premiers projets sont largement mis en œuvre par des fractions pionnières de la classe de l'encadrement capitaliste, qui s'approprient directement les quartiers avant que les conditions de la rentabilité immobilière ne soient remplies pour des investisseurs privés plus puissant. Dans les deux cas, ce phénomène se traduit par une valorisation préalable du logement ancien et par un processus de montée en gamme sociale en deux étapes. On observe d'abord un renchérissement du parc de logement *Gründerzeit* ancien sous le coup de l'arrivée de nouvelles

populations plus solvables, ce qui a pour effet de créer un mouvement d'exclusion des catégories populaires les plus précarisées. Puis depuis 2014, il se produit une explosion du nombre des constructions neuves opérées par des entreprises de promotion immobilière puissantes économiquement. Ce second mouvement a pour effet de renforcer les processus d'exclusion des classes populaires, mais aussi de certains des acteurs pionniers de la revalorisation symbolique des quartiers qui voient leur influence locale décliner, parfois (dans le cas de Plagwitz) jusqu'à être contraints de quitter les lieux à cause d'une montée des prix trop importante dans le parc de logement ancien.

Malgré des formes différentes, ces processus de marchandisation se caractérisent par une même tendance à la négation et à l'exclusion d'un certain nombre de valeurs d'usages ou symboliques constituées dans les périodes précédentes, que cela soit les valeurs identitaires revendiquées par les anciennes populations ouvrières (Saint-Nicolas), où celles, pourtant plus récentes et intimement liées au processus de valorisation contemporain, de sauvegarde du patrimoine, de création culturelle, de mise en œuvre de modes de vie écoresponsables, etc. revendiquées par les fractions pionnières de la classe de l'encadrement capitaliste. Ainsi, alors que la conception et les représentations contemporaines de la production urbaine s'appuient sur une série de discours et de valeurs symboliques qui fondent la légitimité de la classe de l'encadrement capitaliste, son appropriation concrète est subordonnée aux processus de valorisation foncière et immobilière au profit des promoteurs qui cherchent à tirer la plus grande marge financière possible entre l'état d'origine des parcelles, souvent polluées, et le prix de vente ou d'exploitation locative des logements (Smith, 1987). Une telle subordination génère des effets d'exclusion de plus en plus manifestes à mesure que la revalorisation marchande approche de son terme et se diffuse à l'ensemble des espaces disponibles. Ces processus de valorisation capitaliste s'apparentent à une dépossession de certains habitants de leurs espaces de vie, de travail et des valeurs identitaires et symboliques qui s'y rattachent. Quand il est perçu localement, ce mouvement de dépossession s'accompagne souvent de conflits et de controverses, parfois de véritables luttes pour les valeurs qui peuvent participer à redéfinir temporairement les compromis de production, participant d'une politisation et d'une dénaturalisation (souvent partielle) des processus de valorisation urbaine.

10.2. Les usagers des quartiers face aux transformations urbaines : entre renoncement et contestation

L'intensité de ces conflits diffère largement selon les contextes et dépend des formes et des agents du mouvement de valorisation symbolique des premiers moments de la valorisation urbaine. Dans les quatre cas, ce sont les fractions de la classe de l'encadrement capitaliste, impliquées dans les phases précédentes de la revalorisation urbaine, qui apparaissent les premiers, sinon les seuls, à porter une critique plus ou moins virulente du processus de marchandisation de l'espace au profit de la valeur immobilière. Or, nous avons montré que les formes institutionnelles de ce que nous nommons ici fractions pionnières de l'encadrement capitaliste différaient fortement en Allemagne et en France. Dans le premier cas, la valorisation symbolique et la redéfinition des usages des quartiers sont largement portées par des appropriations de l'espace autonomisées vis-à-vis des pouvoirs publics alors que dans le second cas, la classe de l'encadrement capitaliste est directement intégrée à l'action publique qui polarise les actions de production de l'espace. Dans le cas français, cette action ne passe pas nécessairement par des appropriations de l'espace par les fractions pionnières de l'encadrement capitaliste, mais par une intégration de ces dernières à une action publique d'aménagement d'emblée subordonnée aux objectifs d'attractivité et de valorisation immobilière portés par les pouvoirs publics municipaux. De ce fait, le rapport purement instrumental à la valorisation symbolique du patrimoine ou du cadre de vie est présent d'emblée, alors qu'il découle d'une transformation et d'une hybridation plus brutale dans les deux cas allemands. Nous verrons ici que cette subordination brutale des valeurs portées par la classe de l'encadrement capitaliste allemande, aux dynamiques de valorisation marchande est un facteur décisif pour expliquer l'émergence de luttes contre la gentrification dans les deux cas allemands, là où celle-ci reste peu contestée dans les deux cas français où le caractère social et politique des transformations urbaines reste largement dissimulé et consensuel.

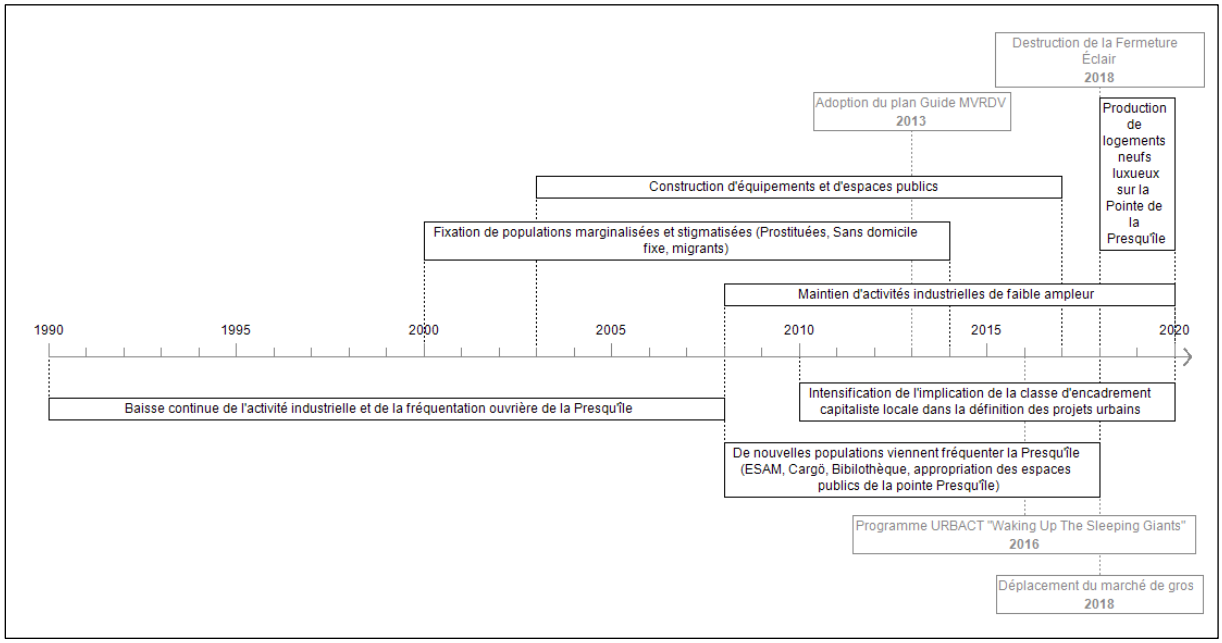
Saint-Nicolas et la Presqu'île : une marchandisation urbaine « à bas bruit » dont la dimension sociale reste dissimulée

Si la gentrification est avérée et apparaît même comme un objectif explicite des politiques de production urbaine à Saint-Nicolas et sur la Presqu'île de Caen, elle s'opère néanmoins « à bas bruit » (Orillard et al, 2018, p. 15), et ne soulève que très peu de critiques

qui restent pour la plupart très désarmées et circonscrites à la sphère technique, à laquelle est largement restreinte la classe de l'encadrement capitaliste dans les deux cas.

Dans le cas de la Presqu'île, cette absence de contestation de la destruction et de la marchandisation d'un espace ouvrier s'explique largement par l'absence historique d'habitants, ce qui, comme nous l'avons vu, a permis la construction d'un récit décrivant la Presqu'île comme un espace vierge, une immense friche à reconquérir, malgré le tissu industriel et commercial encore présent sur cet espace. Peu approprié, ou alors par des acteurs très marginalisés socialement et politiquement (petites industries de stockage ou de services aux entreprises) voire stigmatisés (migrants, prostituées), cet espace est ainsi marqué par l'absence de forces sociales à même de porter un discours alternatif sur le devenir de la Presqu'île. Le projet jouit de plus d'un relatif consensus de la part des forces politiques caennaise, de « gauche » comme de droite qui considèrent la Presqu'île comme un espace d'avenir qui doit contribuer au rayonnement symbolique et économique de la ville de Caen dans les décennies à venir. Mise à part la critique ponctuelle et ambivalente des logiques de croissance et de financiarisation portées par le projet, énoncée par la compagnie culturelle *Amavada* au moment de la destruction de la *Fermeture Éclair* (voir page 553-554), les enjeux sociaux et politiques des transformations sociales de la Presqu'île restent largement dissimulés par un consensus des forces politiques locales, au point que le projet était complètement absent des discours et débats publics lors de la campagne municipale de 2020. Ainsi, le processus d'appropriation de la Presqu'île tend encore à se confondre largement avec celui du réaménagement de l'espace conçu que nous décrivions dans la seconde partie de ce travail (voir chapitre 6.4, pp. 314-318). Notons toutefois que, contrairement aux trois autres espaces d'étude, l'intensification immobilière n'en est aujourd'hui qu'à ses débuts et est concentrée sur la pointe de la Presqu'île. Comme en témoigne, en 2018, le déplacement du marché de gros, situé au cœur du futur quartier, de nombreuses activités sont menacées, à plus long terme par le projet urbain, ce qui augmentera mécaniquement les possibilités de contestation.

Figure 73 : Schématisation du processus de gentrification de la Presqu'île



Réalisation : Antonin Girardin, 2020.

À Saint-Nicolas, le processus est aussi peu conflictuel que dans le cas de Caen. Pourtant, le quartier est marqué par la présence historique de la classe ouvrière et une longue tradition de lutte sociale qui se traduisent politiquement et syndicalement par la puissance respective du parti communiste havrais et de la section départementale de la CGT. Le quartier de l'Eure, en tant que quartier historique des dockers et des grandes luttes des salariés de l'usine Caillard, revêt une importance identitaire pour ces organisations du mouvement ouvrier, dans lesquelles les retraités des métiers du port et de la métallurgie ont encore un poids important. Pour autant, si la section locale de la CGT s'emploie à faire vivre la mémoire des luttes du XX^{ème} siècle pour le maintien de l'activité docker et industrielle, notamment contre la fermeture de Caillard durant les années 1980 (Bastide et al, 2015) à travers certains événements comme la traditionnelle fête de la Ruée vers l'Eure ou des écrits comme la revue d'histoire sociale de Seine Maritime, la défaite de la classe ouvrière semble depuis longtemps consommée. Les mobilisations de ces anciens salariés des usines du quartier de l'Eure prennent ainsi principalement la forme d'expositions de photographies d'époque et d'évocations nostalgiques des sociabilités ouvrières révolues, ou d'une critique résignée des transformations urbaines contemporaines qui font du quartier de l'Eure « *un quartier à la mode dans lequel les bulldozers viennent enterrer le passé populaire et une partie de l'histoire sociale du port du Havre* » (Bastide, 2006). Nous avons déjà évoqué le seul épisode conflictuel avec la destruction de la Halle Caillard en 2011 et son

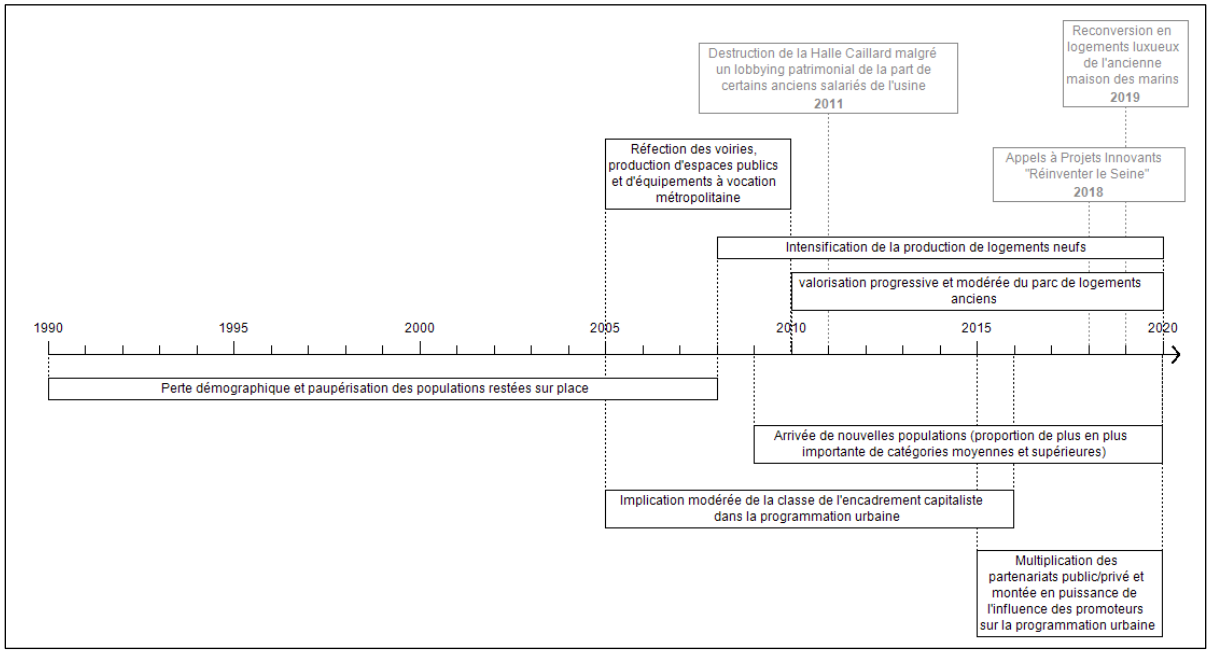
remplacement par un supermarché, qui a donné lieu à un mouvement de protestation par voie de presse et à la publication d'une pétition signée par près de 500 personnes pour la sauvegarde de ce qui était considéré par certains comme le principal témoin de la mémoire ouvrière du quartier (Le Havre Presse, 23/09/2010). Bien que relayée par les groupes d'opposition au conseil municipal, cette critique du remplacement d'un bâtiment patrimonial par une surface commerciale restera de très faible intensité et n'entraînera pas de mobilisation habitante pour faire échouer le projet porté par la municipalité, contrairement, nous le verrons, aux deux cas allemands. Contrairement au cas de la Presqu'île, le maintien d'une forte proportion de populations ouvrières, dans un quartier historiquement marqué par la puissance du mouvement ouvrier, aurait pu représenter un terreau fertile pour la contestation d'un processus de réaménagement qui s'emploie à effacer l'identité ouvrière du quartier de L'Eure, dans laquelle se reconnaissent encore de nombreux habitants du quartier, au profit d'un espace marchandisé à destination des classes supérieures. Mais, marginalisées politiquement et dépassées par la rapidité de la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain, cette critique sociale restera très marginale. Dans un article récent (Orillard et al, 2018), Orillard et al expliquent que cette absence de contestation sociale, d'un processus de gentrification pourtant de grande ampleur, s'explique notamment par le fait que la montée en gamme immobilière est en partie provoquée par la nécessité de mise aux normes des logements récents avec les plans de préventions des risques anti-inondation. Cela entraînerait mécaniquement une hausse des prix des logements qui serait justifiée par des impératifs techniques de sécurité des populations, qui rendraient difficile l'expression de toute critique du phénomène. Cette justification n'est pas apparue dans les discours des acteurs que nous avons interrogés et nous ne sommes donc pas en mesure de confirmer, ni d'infirmer cette hypothèse[114].

Si la critique sociale semble aujourd'hui totalement désarmée, une autre critique, très marginale, des formes actuelles de la gentrification du quartier Saint-Nicolas émerge depuis le milieu des années 2010. Certains acteurs historiques de l'aménagement regrettent en effet le poids trop important pris par les promoteurs privés dans le rapport de force local avec les aménageurs, entraînant une marginalisation encore plus importante de ces derniers par rapport à la période précédente. Lors de notre entretien, le responsable du service des études urbaines du Havre regrette ainsi que « *ce soit la logique financière des promoteurs qui prenne le pas sur*

[114] Cette hypothèse ne fait pas partie des facteurs envisagés dans notre enquête, elle est mentionnée ici à titre informatif. Pour plus d'explication, se référer à (Orillard et al, 2018).

la logique architecturale » (entretien, 2018). En d'autres termes, cet acteur pointe une logique de maximisation du profit qui s'est progressivement imposée au fur et à mesure de la revalorisation du quartier et de la raréfaction des parcelles disponibles pour la construction. Selon cet aménageur, cette logique aurait notamment conduit la municipalité à réduire ses exigences sur la qualité des bâtiments et sur leur impact paysager, notamment en autorisant la construction de grands parkings extérieurs alors que le projet initial prévoyait la réduction de l'impact visuel de la voiture dans le paysage du quartier. Pour cet aménageur, l'imposition depuis le milieu des années 2010 de cette logique financière réduit les capacités d'action et le champ d'expérimentation des aménageurs publics, « *ce qui risque de se ressentir sur la qualité des futurs programmes de logements qui seront très chers mais qui n'amélioreront plus la qualité de vie des habitants du quartier* » (Ibid.). Bien que très marginale dans le cas havrais, cette critique dénonce une opposition de logique entre le référentiel de valeur de la classe d'encadrement capitaliste et les logiques de maximisation du profit portées par la bourgeoisie immobilière qui sont rendues encore plus dominantes par l'affaiblissement des capacités budgétaires de collectivités locales. Plus que la dépossession et l'éviction des classes populaires, provoquées par un processus de renchérissement immobilier et une transformation symbolique de l'espace auxquels ces agents locaux de la classe de l'encadrement ont participé, cette « critique artiste » (Boltanski et Chiapello, 1999) dénonce une hybridation marchande des valeurs symboliques générées lors des débuts du processus de valorisation. Cette critique apparaît beaucoup plus puissante dans les deux cas allemands que nous allons désormais analyser.

Figure 74 : Schématisation du processus de gentrification de Saint-Nicolas



Réalisation : Antonin Girardin, 2020.

Intensification immobilière et marginalisation politique de la classe d'encadrement capitaliste à Friedrichstadt : les limites du compromis entrepreneurial de production urbaine

Contrairement aux deux cas français, le phénomène de gentrification est partiellement perçu et contesté par certains habitants et usagers de Friedrichstadt. Plus que comme un phénomène de classe d'ordre macroéconomique, qui menace la présence des classes populaires, cette dernière est plutôt perçue comme une dénaturation du cadre de vie du quartier par la marchandisation du foncier et l'intensification immobilière, dans la lignée des quelques critiques énoncées par certains acteurs de l'aménagement havrais. De ce fait, la contestation est concentrée sur l'action des grands promoteurs immobiliers et est majoritairement portée par des fractions de la classe de l'encadrement récemment installées dans le quartier. Ces dernières pointent une opposition de logiques de valorisation, c'est-à-dire une concurrence des valeurs entre l'action des promoteurs et les logiques de valorisation symboliques de la phase précédente, dont nous avons vu qu'elles étaient tournées autour des valeurs de certaines fractions de la classe d'encadrement capitaliste.

L'exemple du projet de complexe immobilier et de centre commercial sur le *Friedrichecke*, que nous mentionnions dans la partie précédente (Chapitre 7.2, p. 364) illustre cette polarisation récente. Le projet initial, présenté en 2014 par un promoteur berlinois, prévoit la construction sur cette friche industrielle transformée en parc d'un complexe immobilier comprenant un supermarché de 4650 m2, de 244 places de parking sur le toit du supermarché, et de 40 logements et autant de bureaux. Après une mobilisation d'un collectif de plusieurs dizaines d'habitants, connu sous le nom de *Collectif Friedrichstadt* et dans lequel l'association Quartier Friedrichstadt joue un rôle politique important, le projet est révisé une première fois par le promoteur. La seconde mouture réduit la surface du supermarché à 2913 m2 et à 113 places de parking, toujours sur le toit mais désormais couvertes. Cette fois-ci les critiques se font plus vives et 1500 personnes signent une pétition, portée par le *Collectif Friedrichstadt*, qui dénonce l'impact négatif du projet sur le cadre de vie. La critique porte à la fois sur la destruction programmée du parc et des arbres de plus de 40 ans qui le composent et sur la mise en place d'un supermarché plutôt que de commerces de proximité et d'une garderie. De même, les signataires dénoncent une place trop grande attribuée à la voiture, ce qui risque d'augmenter la circulation automobile. Enfin, ces derniers estiment que le projet est d'une faible qualité esthétique et architecturale qui nuit « *à l'originalité du quartier* » (Sächsichesatzung, 20/05/2015). Cette protestation est rejointe par l'association de protection de l'environnement et de la biodiversité de Dresde qui dénonce un projet nuisible pour la biodiversité au vu des nombreuses espèces d'insectes, d'oiseaux et de rongeurs qui peuplaient le parc (Sächsichesatzung, 14/07/2015). Devant ces protestations, qui s'expriment par une perturbation systématique des réunions publiques de concertation et le dépôt de plus de 150 recours juridiques, le promoteur abandonne et revend le terrain à un second promoteur berlinois qui propose en 2016 un nouveau projet. Ce dernier prévoit désormais de réduire de moitié la surface du supermarché et d'implanter une galerie marchande dédiée aux commerces de proximité, tout en portant à 140 le nombre des nouveaux logements. Il prévoit également la construction d'une cour intérieure qui permettra de préserver près de la moitié des arbres. Ces redéfinitions successives du projet illustrent le poids politique local des agents de la classe de l'encadrement capitaliste et des associations citoyennes à la pointe de la mobilisation. Ces associations et collectifs se caractérisent par une bonne connaissance des recours juridiques et par des appuis importants dans l'opposition municipale de gauche, notamment auprès des élus écologistes. Cela permet à la contestation de s'exprimer dans un périmètre institutionnel balisé et d'obtenir certaines concessions de la part du promoteur privé et de la mairie. Cependant, malgré la poursuite des oppositions, la construction du projet commence en 2019 et l'ensemble des arbres

est néanmoins abattu par le promoteur qui promet d'en replanter le même nombre ultérieurement. Le refus du projet immobilier se conclut donc par un demi-échec qui illustre l'influence prise par les investisseurs privés ces cinq dernières années. Lors de notre entretien avec le président de l'association *Quartier Friedrichstadt*, nous sommes revenus sur ces épisodes de contestation. Ce dernier nous a confirmé l'opposition farouche de l'association contre un projet qui, selon lui, « *ne va pas améliorer la vie des habitants* ». Pour l'association, ce projet dont il considère que « *la qualité architecturale n'est pas bonne* » révèle un changement du rapport de force et des valeurs qui conduisent la production urbaine à Dresde depuis 2014. C'est un exemple parmi d'autres d'une collusion entre la municipalité et les promoteurs privés qui se structure autour « *d'une idéologie de la rentabilité financière au mépris du cadre de vie des habitants* ». Pour lui, un tel projet de marchandisation vient s'opposer aux valeurs esthétiques et patrimoniales autour desquelles s'est effectuée la revalorisation du quartier depuis le milieu des années 2000. Le projet de centre commercial est ainsi décrit comme « *une idée du passé qui propose d'urbaniser encore un espace vert qui est approprié par les gens à l'angle d'une rue, alors qu'il y en aurait d'autres de disponibles* ».

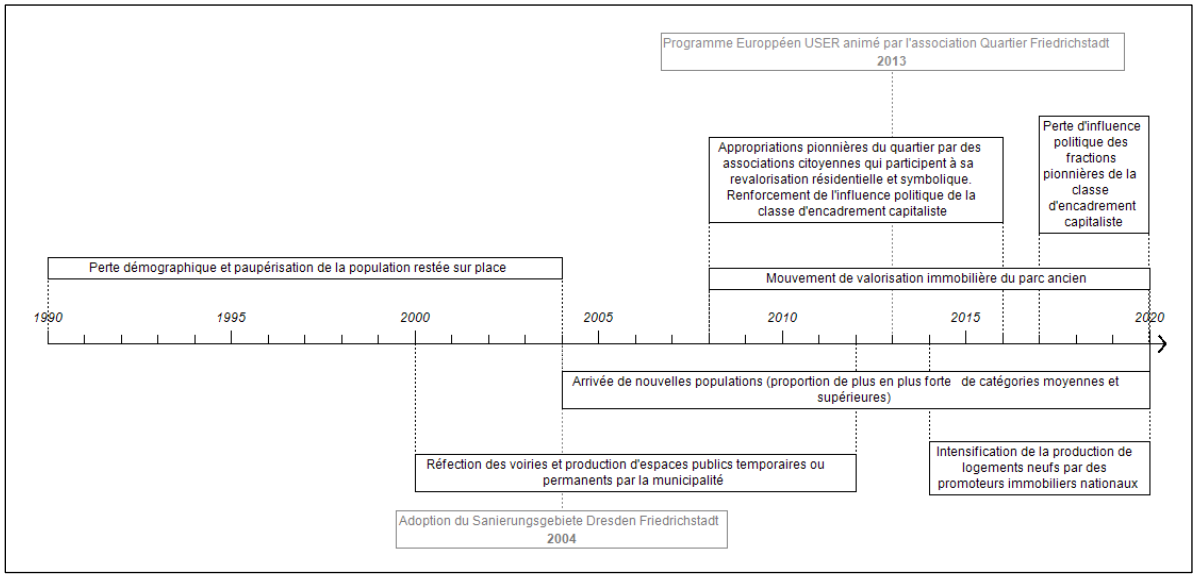
Pour l'association la gentrification est directement assimilée à la prise de pouvoir des promoteurs et des investisseurs financiers sur la production urbaine depuis 2014 « *qui veulent construire vite et pas cher, au détriment de la qualité urbaine, ce qui crée de la gentrification et les obligent à sortir des programmes de luxe standardisés, au lieu d'innover* ». Plus que le caractère socialement excluant du phénomène de montée des prix, cette association citoyenne, au centre de la contestation de la gentrification du quartier, perçoit le phénomène comme un appauvrissement des valeurs esthétiques et de la modernité d'un quartier qu'elle préférerait voir faire « *l'objet d'un projet porté par la ville, avec une participation soutenue des habitants, des propriétaires, des syndicats de locataires* ». En d'autres termes, l'association promeut une vision d'une ville auto-produite par une classe de l'encadrement capitaliste autonomisée des rapports de production capitalistes, un quartier dédié à un entre-soi local, préservé des valeurs de standardisation et d'intensification marchande de la bourgeoisie capitaliste. Cette critique nourrie des promoteurs immobiliers est ici la marque de la position sociale à la fois dominante sur le plan du capital culturel mais marginalisée sur le plan économique de la classe de l'encadrement capitaliste. C'est également, la marque d'une marginalisation politique de l'association après avoir été durant des années un interlocuteur privilégié des pouvoirs municipaux. L'exemple du réaménagement, à partir de 2015, de l'ancienne friche industrielle

de l'Ostravorwerke, illustre cette marginalisation. L'association propose en 2015 à la mairie, un projet de construction de quelques maisons de ville, basé sur la conservation et la mise en valeur du patrimoine baroque des anciennes fermes du roi de Saxe situées sur la parcelle. Le projet prévoit une maîtrise d'ouvrage municipale. Cette même année, la mairie vend le terrain à un promoteur munichois. Pour l'association, ce sont des « *investisseurs financiers qui veulent dégager un maximum de profit et ne respectent pas l'histoire du lieu, et qui privilégient une architecture rentable, de piètre qualité* ». Là encore, la critique porte principalement sur une opposition entre standardisation et innovation, respect du patrimoine et rentabilité financière, intensification immobilière et respect d'un cadre de vie esthétisé et verdi, hérité de la période de déclin et des initiatives pionnières des années 2005-2015.

Au premier regard, il apparaît ainsi étonnant que les contestations les plus virulentes de la gentrification de Friedrichstadt émanent des agents de la classe de l'encadrement qui se présentent comme des pionniers du redéveloppement du quartier et dont la position résidentielle n'est pas directement menacée par la montée des prix. Mais ce cas illustre en réalité le caractère ponctuellement dominant mais structurellement subordonné de la classe de l'encadrement capitaliste. L'intensification de l'appropriation foncière des derniers espaces vacants par des promoteurs immobiliers est la marque d'un affaiblissement des coopératives habitantes dans la coalition de croissance locale. Elle illustre le caractère instrumental de la classe de l'encadrement pour les pouvoirs publics, qui ont utilisés l'association Quartier Friedrichstadt, lorsque celle-ci représentait une opportunité de revalorisation à un moment ou les perspectives de rentabilité étaient faibles pour les investisseurs financiers. Une fois ce rôle de valeur de déclenchement assuré avec succès, les valeurs de production d'un cadre de vie innovant, basé sur la valorisation environnementale et patrimoniale, qui ont dominé la production urbaine du quartier jusqu'au milieu des années 2000, sont désormais elles-mêmes dominées par les valeurs marchandes de rentabilité foncière et immobilière portées par le capital immobilier et financier. Cependant, le fait que la critique du rôle des investisseurs privés soit concentrée sur le caractère homogénéisant de la marchandisation immobilière, et soit ainsi systématiquement opposée à une vraie innovation, illustre la nature complémentaire des idéologies de production des deux classes sociales ici analysées. Le conflit n'apparaît pas tant se fixer autour de la nécessité de l'accumulation de la valeur économique mais sur la manière de la faire émerger, comme tend à le confirmer l'emploi constant des termes « innovation, modernité et nouveauté » par notre enquêté. Cela illustre un vrai partage des valeurs entrepreneuriales entre la bourgeoisie et la

classe de l'encadrement capitaliste, au fondement du compromis de production contemporain de la ville. Toutefois la valeur financière de court terme vient écraser le projet de valorisation de long terme et de régulation du pouvoir du Capital porté par la classe de l'encadrement capitaliste. Dans le cas de Friedrichstadt, ce phénomène de dépossession est perçu localement. Il se traduit par des conflits de faible intensité, limités à la sphère institutionnelle, et dont le caractère social n'est pas revendiqué par les principaux animateurs locaux.

Figure 75 : Schématisation du processus de gentrification de Friedrichstadt



Réalisation : Antonin Girardin, 2020.

La lutte organisée contre la gentrification à Leipzig : la préservation de l'identité créative, décroissante et militante contre les logiques d'appropriation marchande

À Leipzig, la lutte contre la gentrification prend une forme beaucoup plus radicale que dans le cas dresdois. En effet, même si elle ne s'y limite pas, l'appropriation des anciens quartiers industriels de Leipzig par des fractions créatives de la classe d'encadrement est étroitement liée au développement de collectifs militants d'extrême gauche, anarchistes et libertaires, influencés par le mouvement des squats et habitués à l'organisation de mouvements sociaux, parfois violents dans la tradition des mouvements *blacks blocks* et des manifestations contre les sommets du G 20. Contrairement aux trois autres quartiers, la lutte contre la gentrification est structurée et prend une importance forte dans l'analyse des transformations

contemporaines de Plagwitz. Ici, plus encore qu'à Dresde, elle se structure autour d'une opposition aux projets immobiliers et commerciaux privés et contre le processus d'intensification résidentielle. Celui-ci est perçu à la fois comme un processus d'exclusion des populations présentes depuis le début des années 2000 (les artistes et les groupes militants qui profitent de la période de décroissance pour s'approprier certains espaces vacants à faible coût, voire gratuitement), et une destruction progressive de l'identité culturelle et politique de certains quartiers, mais aussi de la ville dans son ensemble.

À l'image des luttes des années 2000 contre la gentrification berlinoise (Clerval, Hypergéo), cette opposition s'organise d'abord dans la rue, à partir du début des années 2010, autour d'actions de sabotage de chantiers des premières tentatives d'installations de grands programmes immobiliers à Connewitz, ancien quartier industriel du sud de la ville, marqué par une présence très importante des groupes d'extrême gauche. Selon un chef de projet immobilier que nous avons rencontré, ces actions ont empêché la construction de plusieurs projets résidentiels dans le sud de Leipzig au début des années 2010, ce qu'atteste aujourd'hui un développement urbain moins avancé qu'à Plagwitz et une augmentation des prix plus faible que dans notre quartier d'étude. Le mouvement se propage toutefois largement à Plagwitz, qui connaît les mêmes problématiques de montée en gamme immobilière à partir de 2014. Ce même chef de projet, chargé de la reconversion de l'ancienne gare de fret de Plagwitz entre 2014 et 2016 nous rapporte les difficultés à faire accepter un projet perçu par les militants comme « *trop luxueux* » : « *Les échafaudages étaient démontés pendant la nuit, ils ne servent personne en faisant cela* » (entretien, chef du projet de reconversion de la gare de fret, 2016). Largement porté par les mouvements libertaires, cette protestation est très marquée dans l'espace à travers l'inscription de slogans sur les murs des quartiers, principalement sur les façades des projets immobiliers contestés.

Photographie 26 : un slogan hostile à la gentrification sur la façade d'un immeuble récent de l'est de Plagwitz

Photographie : Antonin Girardin, 2016

Par ailleurs, de nombreux collectifs, souvent formalisés de manière éphémère, perçoivent la lutte contre la gentrification comme une manière de faire perdurer l'esprit créatif et protestataire du quartier décroissant des années 2000. Plusieurs initiatives visent à favoriser l'organisation collective de la lutte en maintenant les modes d'organisation collectifs de la période de gestion de la décroissance, mais cette fois-ci complètement déconnectés des objectifs des pouvoirs publics. La référence courante dans le discours et dans la symbolique militante à des marqueurs spatiaux, comme les attributs historiques du quartier de Plagwitz, « sale », « industriel », « décroissant », semble ici être au fondement de la conscience d'une « *singularité collective* » (Fourny, 2008, p. 118) conçue en opposition à la croissance et à la marchandisation de l'espace urbain. Entre le 16 et le 21 Août 2016 est ainsi organisé, sous la coupe d'un collectif éphémère et anonyme nommé « *aufbauen* », un festival intitulé « *Soziale Kampfbaustelle* » - « Camp de construction de la lutte sociale » - dans le but de promouvoir l'auto-organisation de la lutte contre « *nos oppressions collectives, pour la solidarité, le respect mutuel et la résistance collective contre les terreurs quotidiennes du capitalisme* » (tract de présentation du festival, 2016). Ce festival regroupe plus de 200 personnes autour d'ateliers animés par les principales associations de solidarité du quartier (animateurs des jardins partagés et collectifs, associations de solidarité avec les migrants, associations de lutte contre le racisme, contre la gentrification, etc.). Ce festival a lieu dans la rue, à l'ouest de Plagwitz, entre d'anciennes usines désaffectées. La communication du collectif reprend les principaux marqueurs de l'identité créative du quartier en appelant à poursuivre les processus d'expérimentation sociale et les initiatives

d'appropriation festives et créatives de l'espace. Il formule de plus une critique explicite des modalités du développement urbain contemporain comme l'intensification immobilière, l'augmentation des loyers, l'institutionnalisation des structures créatives, etc.

Photographie 27 : Une banderole laissée dans une rue de Plagwitz après le festival « Soziale Kampfbaustelle »

Photographie : Antonin Girardin, 2016. Ce slogan affiché sur les lieux du festival « *Soziale Kampfbaustelle* » indique « *Le quartier ne doit pas devenir plus joli mais résister à nouveau !* ». Il illustre bien l'articulation effectuée entre les luttes locales contre la gentrification et la critique des processus d'appropriation des villes par le capital économique.

Ce type d'initiative apparaît relativement courant dans un quartier irrigué par un réseau militant ancien et important. Toutefois, contrairement à Connewitz où la virulence des actions menées contre les chantiers parvient à retarder le processus de gentrification, les collectifs de Plagwitz accumulent les défaites et tendent à pacifier progressivement leur modalité d'action et à se résigner à abandonner le quartier aux intérêts marchands. Interrogé lors d'un entretien collectif en 2017, un artiste et militant de la Westwerk nous déclarait : « *Il semble que nous ne puissions plus rien faire pour freiner ce mouvement, au fur et à mesure que le quartier s'améliore. La Westwerk est en train de devenir un espace privé* ». Un autre surenchérissait : « *Je suis en train de réfléchir à partir à l'est [de Leipzig]. Il y encore des espaces vacants que l'on peut mobiliser pour l'expérimentation sociale, ici c'est fini* » (entretien artistes Westwerk, 2017).

En effet, le 1er janvier 2017, le propriétaire de la Westwerk, achetée en 2008 par une société de promotion immobilière de Hambourg, a mis fin aux baux de deux collectifs d'artistes et « d'hacktivistes ». Il a augmenté les charges de près de 70 % pour plusieurs autres, remettant ainsi en cause la convention de gestion interne des locataires et des loyers avec l'association du collectif Westwerk. Parallèlement, il a annoncé que les structures ayant quitté les lieux seraient remplacées par un club de billard, un parking et un supermarché de la chaine *Konsum*. Pourtant propriétaire du site depuis près de 10 ans, la société n'avait jamais pratiqué de hausse de loyers et n'avait procédé à des expulsions qu'en cas d'impayés. Elle avait même laissé les collectifs d'artistes et de militants gérer l'entretien courant des locaux et la gestion des loyers. Un tel événement apparaît donc comme le marqueur d'un changement important de stratégie pour la société, qui affiche clairement sa volonté de rentabiliser le bâtiment. Le gestionnaire déclare en effet dans une interview au journal en ligne local Die Kreuzer en janvier 2017 : « *Les temps changent, nous avons besoin de libérer des espaces dans la Westwerk. […] Nous sommes une structure à but lucratif* » (Die Kreuzer, 27/01/2017).

Concomitante à un mouvement de hausse importante des prix de l'immobilier, la volonté de rentabilisation de la Westwerk par le propriétaire a été perçue par de nombreux artistes et jeunes installés dans le quartier (jadis présenté comme des pionniers de la revalorisation urbaine) comme une attaque symbolique importante contre un lieu majeur du discours alternatif et de la contre-culture, constitués durant la période de décroissance. Plus encore que les grands projets résidentiels, cet épisode a marqué un tournant dans la structuration d'une conflictualité sociale entre certains membres pionniers de la classe de l'encadrement, majoritairement jeunes et individuellement peu dotés en capital symbolique, et les processus de revalorisation urbaine dont les formes contemporaines sont désormais explicitement attribuées à l'action d'« *une bourgeoisie immobilière prédatrice et à l'inaction des pouvoirs publics pour la protection des lieux créatifs du quartier* » (Manifeste du collectif *« Westwerk retten »*, Février, 2017). Un collectif, nommé « *Westwerk retten* » (« Sauvons la Westwerk ») se constitue pour l'occasion. Ce dernier est composé des principaux animateurs de la structure, mais aussi d'un professeur de sociologie, d'associations citoyennes locales qui militent contre la standardisation et l'intensification immobilière, etc. Ce collectif érige la Westwerk en un symbole de la gentrification galopante du quartier qui atteint désormais les espaces créatifs, jusqu'ici plutôt préservés. Au-delà de l'enjeu de préservation d'un lieu, les animateurs de la

première réunion publique appelée par le collectif (à laquelle nous avons assisté et qui a regroupé plus de 250 personnes) abordent d'emblée la question des transformations urbaines à l'échelle de l'ensemble du quartier et déplorent la perte de l'identité décroissante et alternative du Plagwitz de la fin des années 2000. Il est intéressant de noter que, bien qu'animé directement par des artistes et des militants issus de l'extrême gauche, voire des milieux libertaires, le collectif construit sa propre expertise des phénomènes urbains et sociaux en faisant appel à des universitaires, spécialistes des questions urbaines, ou des associations d'architectes. De même, en s'inscrivant dans une critique plus vaste de la dénaturation de l'identité du quartier, le collectif cherche ainsi à légitimer la cause en mobilisant des capitaux culturels et symboliques directement issus du référentiel de la classe d'encadrement capitaliste. Ce collectif possède enfin de nombreux relais politiques, notamment auprès des élus locaux de Die Linke (entretien, 2017) qui participent à leurs réunions publiques, au parlement des jeunes de la ville de Leipzig qui prend officiellement position en faveur du collectif en février 2017 (Leipziger Internet Zeitung, 12/02/2017), et qui témoignent encore de la puissance politique importante de la classe d'encadrement capitaliste lipsienne.

Ce réseau organisé de contestation se caractérise ainsi par une forte capacité à diffuser et à faire entendre ses discours auprès des acteurs politiques et des médias locaux (6 articles parus sur le sujet dans le quotidien *Leipziger Internet Zeitung* entre le 1er janvier et le 13 février 2017 pour relayer, entre autres, l'appel à la mobilisation) et une bonne maîtrise des outils numériques et de la communication visuelle. Il produit une iconographie importante qui caractérise les mobilisations contre la gentrification à Leipzig, dans la lignée du combat contre la fermeture de l'usine Siemens que nous évoquions dans la partie précédente (voir, pp. 360-361). L'une des images les plus représentatives est un photomontage (document 21) publié en janvier 2017 à la fin du manifeste marquant la création du collectif puis projeté lors de la première réunion publique du 5 février. Il montre la Westwerk appropriée par les grandes enseignes de *fast food*, de mode, les banques, etc. allemandes et internationales. Si cette représentation est hyperbolique, le marquage des deux projets annoncés par le gestionnaire immobilier de la Westwerk avec, au premier plan, un panneau indiquant un parking et, au-dessus de l'entrée du bâtiment, l'enseigne de la chaîne de supermarché *Konsum*, cherche à montrer que ces derniers marquent le point de départ d'un processus de privatisation et de marchandisation du bâtiment, qui risque de s'empirer dans les années à venir.

Document 21 : Photo montage produit par le collectif *Westwerk retten* pour symboliser les craintes de marchandisation excessive de Plagwitz

Sources : https://www.facebook.com/pg/Westwerk-retten-1194784530629429/posts/ , 2017.

Plus que le changement progressif du profil social des habitants du quartier et que l'intensification résidentielle, les participants à ce mouvement dénoncent la réduction des espaces disponibles à bas prix pour la création artistique et l'expérimentation sociale (*Freiräume*) qui viendrait remettre en cause le caractère créatif et culturel de Plagwitz. Ils mettent en scène une opposition de logique entre un phénomène de marchandisation peu régulé par les pouvoirs publics et les ambiances festives et créatives qu'ils présentent comme ayant permis le succès du redéveloppement du quartier. Plus que comme une question de pouvoir, la controverse est présentée sous la forme d'une opposition de valeur entre argent d'un côté : liberté, créativité et art de l'autre.

Cette opposition de valeur, structurante du mouvement anti-gentrification à Leipzig, se révèle particulièrement fédératrice comme en témoigne l'organisation, le 13 Février 2017, d'une manifestation qui réunit environ 2000 personnes dans les rues de Plagwitz pour protester

contre les expulsions à la Westwerk et, au-delà, contre la gentrification de l'ouest de Leipzig dans son ensemble.

Photographie 28 : Photographie de la manifestation du collectif *Westwerk retten*

Photographies : Antonin Girardin, 2017

Les slogans inscrits sur les pancartes des participants à ce qui est présenté par les organisateurs comme une « manifestation créative », illustrent l'opposition de logiques entre la marchandisation croissante de l'immobilier du quartier et les perceptions de son identité culturelle, libre et contestataire issue de la période de reconnaissance de la décroissance. La série de photographies ci-dessus, présente certains de ces slogans. En haut à gauche, une pancarte indiquant « *Geld macht keine Kunst* » (« *l'argent ne fait l'art* »). En haut à droite une autre dénonce « *une ambiance de ruée vers l'or dans l'ouest sauvage* »[115]. Ce dernier slogan est intéressant car il reprend la métaphore de la conquête en en inversant les valeurs. Faisant référence à la conquête du Far-West américain par les colons européens, la ruée vers l'or sous-entend ici un processus quasi colonial d'appropriation des richesses d'autrui. Par opposition, « l'ouest sauvage » ici, l'ouest de Leipzig, est présenté comme un espace culturellement riche et authentique, relativement préservé. Ce dernier exemple illustre l'appropriation des valeurs du récit de la décroissance urbaine opérée par le groupe « créatifs ». Ainsi, cette opposition de logique entre valeur symbolique et valeur marchande marque clairement une logique

[115] En allemand, « *Gold gräber stimmung im Wilden Westen* ».

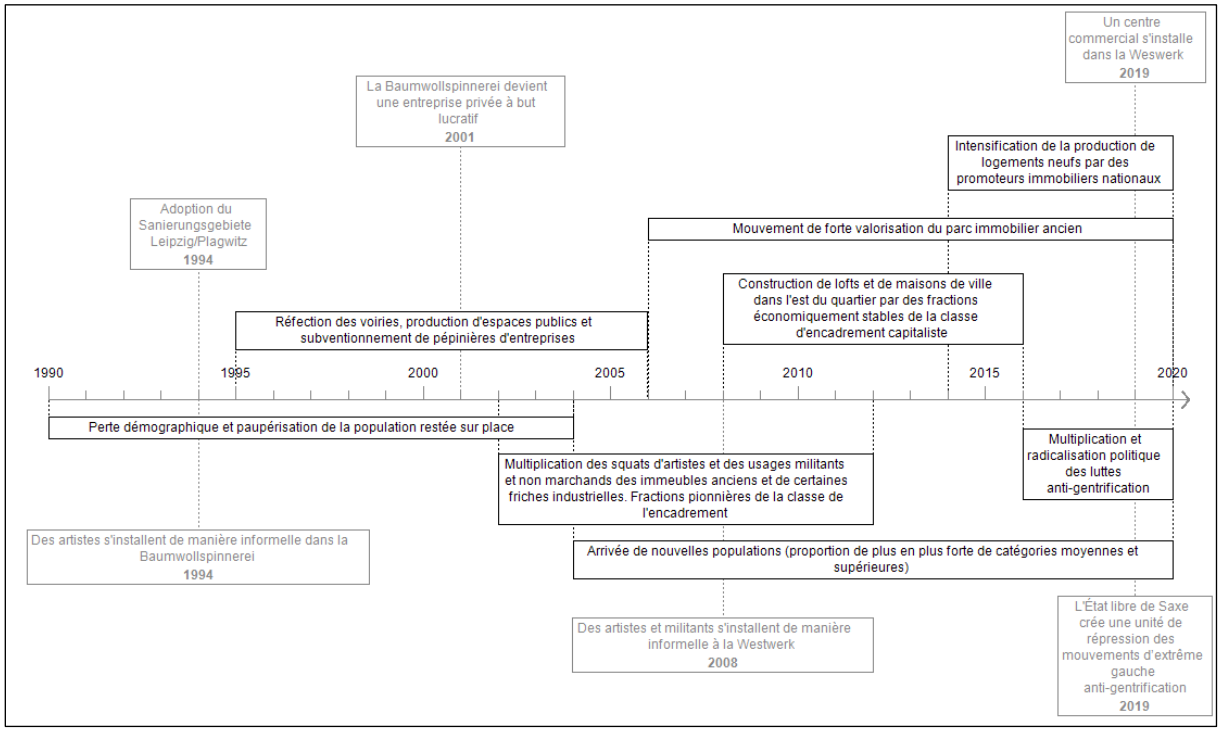
d'opposition de temporalités entre le Plagwitz des années 2000 et du début des années 2010, marqué par une forte liberté laissée aux acteurs créatifs dans l'appropriation des friches industrielles et des logements vacants, et le Plagwitz contemporain marqué par une hausse des prix de l'immobilier et des processus d'expulsion de certaines associations. Encore une fois présentée sous le registre identitaire, cette opposition a aussi pour fonction de délégitimer la présence des créatifs en rappelant leur présence historique dans le quartier dans un moment où les investisseurs immobiliers étaient, eux, absents. Bien que jamais exprimé en ces termes, cet épisode marque un moment de tension marquant dans le compromis de production local entre classe de l'encadrement capitaliste et bourgeoisie immobilière. Le supermarché *Konsum* ouvre cependant ses portes en avril 2019, sans que les revendications des manifestants n'aient été entendu et malgré plusieurs actions de sabotage attribuées à des collectifs d'extrême gauche (*Das Spiegel*, 28/01/2020).

Le mouvement lipsien de contestation de la gentrification est intéressant à plus d'un titre. Premièrement, on peut noter que ces contestations ne se basent pas sur une remise en cause (même par les collectifs les plus à gauche) du récit politique et créatif lipsien porté par la ville depuis la réunification et relayé depuis 2005 dans la presse internationale (voir pages 451-458), mais au contraire sur l'affirmation de celui-ci comme un outil de délégitimation des transformations immobilières contemporaines de la ville. Là où les promoteurs présentent, à travers des stratégies marketing, l'intensification résidentielle comme une suite logique de la revalorisation symbolique, opérée grâce au récit de sa renaissance par la culture et l'innovation sociale, les protestataires se trouvent prisonniers de leurs propres logiques de classe, en ne pouvant pas délégitimer un processus de revalorisation urbaine, qu'ils ont participé à encadrer durant l'ensemble des années 2000, mais voyant aujourd'hui le pouvoir local leur échapper au profit des promoteurs immobiliers et de fractions plus aisées de la classe de l'encadrement capitaliste. Toutefois, les réseaux militants et associatifs générés durant la période de gestion de la décroissance et d'élaboration du récit créatif et politique apparaissent comme des organes qui participent à relayer institutionnellement une critique de la gentrification qui émane surtout de la rue. Les fractions précarisées de la classe d'encadrement capitaliste (jeunes aux capitaux culturels et militants importants mais au capital économique faible) tentent, y compris par la destruction matérielle, d'impulser une rupture du compromis de production, la gentrification galopante apparaissant comme une prise de pouvoir des intérêts marchands sur la classe de l'encadrement locale. Conformément à la grammaire politique de la classe de l'encadrement,

ils sont soutenus et légitimés, parfois indirectement, par des institutions plus formelles (associations, partis politiques, universitaires) qui dénoncent une rupture avec une tradition perçue comme plus démocratique et juste du développement urbain lipsien. Encore aujourd'hui, les deux quartiers de Plagwitz et de Connewitz restent les épicentres de la lutte contre la gentrification à Leipzig, avec l'organisation régulière de manifestations et d'actions de sabotage de chantiers immobiliers. Les services de police du Land de Saxe dénombraient ainsi plus de 305 actions de ce genre entre Janvier et Juillet 2019 (*Das Spiegel*, 28/01/2020), au point de créer une unité spécialisée dans la prévention et la répression du « terrorisme d'extrême gauche »[116]. Cette accentuation de la répression des mouvements anti-gentrification apparaît relativement récente dans une ville qui était réputée pour sa permissivité vis-à-vis des squats et des appropriations spontanées de l'espace urbain par les acteurs du mouvement social. À Plagwitz, elle se matérialise aussi par la multiplication des patrouilles de police et des caméras de surveillance, visibles dans les rues depuis 2017, autours des programmes de logements neufs. Elle semble être un indice fort de la volonté des pouvoirs publics lipsiens d'assurer la protection du Capital marchand et d'un glissement autoritaire des politiques urbaines correspondant à une phase de stabilisation de la revalorisation urbaine, recentrée autour de fractions plus aisées de la population.

[116] Cette unité dénommée SOKO LinX, littéralement « commission spéciale Gauche » est créée fin 2019. Elle multiplie les arrestations de militants d'extrême gauche à Connewitz et, dans une moindre mesure, à Plagwitz (Welt.de, 10/06/2020).

Figure 76 : Schématisation du processus de gentrification de Plagwitz



Réalisation : Antonin Girardin, 2020

Conclusion : l'exclusion des classes populaires et l'accumulation de la valeur économique comme résultats des processus de revalorisation

La gentrification de nos quatre quartiers apparaît donc comme un phénomène de recomposition des rapports sociaux en plusieurs temps qui se construit autour d'investissements successifs de différentes formes de valeur. Ces dernières ont pour effet d'exclure progressivement certaines populations au profit de nouvelles. Premièrement, en programmant de nouveaux usages, en instituant de nouvelles pratiques et de nouveaux symboles, portés par les municipalités mais aussi, par des acteurs non habitants des quartiers, issus de la classe de l'encadrement capitaliste, le processus de revalorisation a pour effet d'imposer une nouvelle vision du quartier, marginalisant, voire excluant les pratiques sociales et les activités économiques héritées. Cette phase représente un premier mouvement de dépossession des classes populaires qui voient disparaître, non seulement leurs espaces de travail, mais aussi leurs espaces de vie et certains marqueurs identitaires au profit d'une réappropriation par des catégories sociales supérieures. Nous avons souligné les différentes formes prises par cette dépossession, dont la plus marquante est sans doute la destruction des anciennes usines. Au-

delà de l'aspect spectaculaire de la destruction, les phénomènes de réappropriation des bassins portuaires havrais et caennais et des anciennes usines lipsiennes, et leurs transformations en éléments esthétiques ou récréatifs au bénéfice des classes supérieures sont tout aussi significatifs de cette dépossession des classes populaires. Nous avons vu dans le chapitre précédent que la classe de l'encadrement était le principal agent de cette dépossession au travers d'une prise de pouvoir normative qui entraîne un effacement progressif (Caen, Dresde, Leipzig) des capacités d'intervention des classes populaires, ou leur limitation à de légères émergences de groupes plus ou moins structurés de défense du patrimoine industriel et de la culture ouvrière vécues comme menacés (Le Havre), dans des espaces qui leur étaient pourtant jadis dédiés. Cette dilution des capacités à intervenir, c'est-à-dire à construire et à légitimer des valeurs alternatives à celles instituées par le compromis entrepreneurial précède bien souvent un processus d'effacement progressif de la présence de ces groupes sociaux dans les espaces urbains revalorisés (Leipzig). En effet, le deuxième phénomène de dépossession est plus direct et se caractérise par une mise en minorité qui précède parfois une exclusion physique progressive des catégories populaires. La valorisation immobilière est l'instrument de cette montée en gamme sociale des quartiers. La valeur symbolique établie, ces quartiers se caractérisent en effet par un renchérissement immobilier important, qui a pour effet d'exclure les catégories populaires les plus précarisées et de modifier en profondeur la composition sociale des quartiers. Dans les cas de Saint-Nicolas, de Friedrichstadt et de la Presqu'île, cette valorisation immobilière apparaît comme un objectif explicite des politiques de production de l'espace. Elle découle directement des projets de planification urbaine publics dans les deux cas Français.

Pour autant, nous avons vu que malgré (et sans doute à cause de) cette double exclusion, symbolique et physique, les classes populaires ne constituent pas les principaux agents des critiques et des luttes contre la gentrification. Au fur et à mesure de son intensification, le mouvement de valorisation immobilière se propage à l'ensemble des espaces disponibles, au détriment des valeurs et de certaines pratiques d'agents de la classe d'encadrement capitaliste, qui se voient à leur tour dépossédés symboliquement et marginalisés politiquement (Leipzig, Dresde, le Havre). Ainsi, dans les cas dresdois et havrais, certains agents de la revalorisation du quartier, particulièrement influents au début des années 2010, dénoncent l'influence néfaste des grandes entreprises de construction immobilière sur le cadre de vie des quartiers. Plus que la flambée des prix qui ne menace pas directement la position résidentielle de ces acteurs

souvent suffisamment dotés en capitaux économiques, ces derniers voient le mouvement de valorisation économique intensif comme une négation des valeurs fixées aux origines des processus de revalorisation. Ce mouvement est particulièrement observable dans les deux exemples allemands où ces valeurs sont souvent issues d'appropriations autonomisées et peu contraintes par les pouvoirs municipaux. Dans les deux cas, ces agents de la classe de l'encadrement s'érigent en garant de « l'authenticité du quartier » tel qu'il a été revalorisé sous leur l'impulsion et tentent de s'opposer, avec peu de succès, au mouvement de marchandisation intégrale impulsé par le capital immobilier. À Plagwitz, cette opposition s'organise principalement autour de collectifs d'extrême gauche et d'artistes, souvent jeunes et peu dotés en capitaux économiques dont les activités, voire les logements, sont directement menacés par la marchandisation immobilière, comme en témoignent les exclusions de la Westwerk. La présence de ces militants, qui combattent souvent la gentrification à l'échelle de la ville entière, participe à politiser et à reposer le problème de la gentrification comme un problème social global, qui menace à la fois la présence des classes populaires à proximité des centres-villes, mais aussi toute activité et pratique qui ne trouveraient pas de débouché marchand immédiat. Contrairement au cas de Dresde, la logique de rentabilité financière n'est pas critiquée uniquement comme une menace pour les valeurs esthétiques et patrimoniales portées par la classe de l'encadrement capitaliste, mais comme le symptôme d'une subordination généralisée de la société aux rapports marchands et au capital économique. Un signe de cette subordination est la criminalisation systématique, depuis 2018, de ces collectifs, qui étaient pourtant célébrés, à partir du milieu des années 2000, comme les principaux acteurs de la revalorisation symbolique de Plagwitz sur laquelle se base aujourd'hui la majeure partie du discours marketing des promoteurs immobiliers.

Conclusion de la quatrième partie

La revalorisation urbaine des anciens quartiers industriels semble donc aussi et avant tout être un processus de régulation sociale par la valeur (Peck et Tickell, 2002). Cette régulation, fondée sur la mutation entrepreneuriale des institutions et des groupes sociaux, prend source dans une phase de création de valeur d'usage et de valeur symbolique, qui ne se structure pas autour des intérêts directs de la classe capitaliste. Elle semble s'appuyer sur un compromis de valeurs, c'est-à-dire un compromis d'affects (Lordon, 2016) plus puissant qui explique le concours apporté par une certaine fraction de la classe d'encadrement capitaliste qui se caractérise par un rôle objectif de légitimation locale des changements de rapport à l'espace urbain et de génération de valeur d'impulsion qui ont pour effet d'ouvrir des perspectives d'accumulation pour le capital immobilier. Pour autant, cette fraction de classe, qui se légitime largement comme force sociale à travers cette participation à la valorisation urbaine, est mue par un agenda idéologique entrepreneurial qui lui est propre et profite des opportunités et des marges de manœuvre programmatiques, pratiques et économiques propres aux quartiers en déclin.

La délégation à cette classe de la création de la valeur symbolique semble être un élément fondamental du néolibéralisme qui permet d'expliquer l'écart apparent des processus de valorisation locaux avec le modèle macro-économique néolibéral. Cette délégation ouvre de nouveaux champs d'accumulation capitaliste en renforçant les effets de distinction locaux, également recherchés par la classe d'encadrement formant des coalitions de croissance de fait, dans lesquelles les risques de l'investissement dans la production urbaine sont largement assumés par les pouvoirs publics et cette classe sociale, anticipant ainsi les échecs potentiels de cette stratégie de revalorisation. La bourgeoisie financière et immobilière, souvent incarnée localement par l'action de promoteurs locaux (Caen) ou nationaux (Le Havre, Dresde, Leipzig), selon l'intensité de la valorisation symbolique précédente, n'intervient souvent que dans un second temps, sanctionnant le processus de revalorisation par la fixation de la valeur économique entraînant une élévation et une normalisation des profils sociaux au sein des quartiers revalorisés.

Ce compromis entrepreneurial entre la classe d'encadrement et la bourgeoisie apparaît beaucoup plus intense dans le cas allemand, dans la mesure où de nombreuses fonctions de conceptions, de représentations et de définitions des usages urbains ont été directement déléguées aux agents de la classe d'encadrement. Cette différence de contexte national ne semble toutefois pas suffire pour expliquer les modalités locales de la fixation de ce compromis entre valeur de distinction symbolique et accumulation marchande. En effet, dans le cas lipsien, la classe d'encadrement semble avoir joué un rôle plus important qu'à Dresde dans l'appropriation du quartier de Plagwitz et dans sa valorisation symbolique. De même, nous avons aussi montré le rôle joué par certains agents de la classe d'encadrement dans la promotion de certains discours et de certaines valeurs auprès des décideurs politiques caennais, là ou leur implication apparaît plus marginale au Havre, dans un contexte où la majorité municipale reflète largement les intérêts de la bourgeoisie locale. Ces différences reflètent une intensité inégale du compromis entrepreneurial de production urbaine entre la classe de l'encadrement et la bourgeoisie selon les contextes, indiquant un compromis structurel sans cesse reconstruit localement selon les rapports de force entre les deux classes dans le temps et dans l'espace.

En effet, à Caen, la phase d'intense investissement symbolique est concomitante à un projet urbain qui est avant tout construit autour d'objectifs de valorisation immobilière directe. L'objectif de la phase de valorisation symbolique, créée par des récits et des images plus que par des appropriations et des usages concrets, semble être directement de générer une clientèle pour les opérations immobilières luxueuses. Dans ce contexte, plus qu'une force sociale d'appropriation du quartier, la classe d'encadrement joue un rôle direct dans le procès de production, celui d'agents chargés d'inventer et de diffuser les principaux récits et images publicitaires qui serviront à garantir la valeur foncière et immobilière aux futurs promoteurs. Ce rôle explique le caractère normé et peu approprié des valeurs invoquées par les acteurs de l'encadrement local qui n'opèrent ici qu'une réappropriation symbolique du lieu, médiée par le processus de projet, lui-même porté par les institutions publiques locales.

Au Havre, la situation semble assez similaire mais les stratégies de valorisation symbolique sont encore plus faibles. En effet, le projet ne se distingue pas par la force spécifique d'un récit ou de politiques d'images, mais semble représenter avant tout un projet de valorisation immobilière, accompagnée d'une politique d'attractivité du cadre de vie qui passe

notamment par la localisation d'emplois tertiaires supérieurs et une montée en gamme des espaces publics. Le rôle de la classe d'encadrement apparaît ici encore plus limité puisqu'il consiste principalement à fournir un encadrement technique et symbolique, circonscrit aux acteurs publics des métiers de l'aménagement et de l'architecture, ou directement rémunérés par eux, pour garantir le succès des objectifs d'accumulation marchande définis par la bourgeoisie locale dès les débuts de la planification urbaine. De ce fait les investissements de capitaux sociaux et symboliques de la classe d'encadrement capitaliste, principalement tournés autour de la sauvegarde de certains éléments patrimoniaux et la mise en avant d'un cadre de vie portuaire apparaissent d'abord être des instruments publicitaires destinés à identifier et à commercialiser les programmes de logements neufs du quartier auprès d'un public de cadres et de professions intellectuelles supérieures.

À Dresde, là encore, la phase de revalorisation symbolique est limitée et s'effectue principalement par une montée en gamme des espaces publics et des stratégies de communication sur la qualité des logements plus que sur celle du quartier. L'appropriation du quartier par une fraction pionnière de la classe de l'encadrement, qui acquiert un pouvoir local concret de négociation et de définition des politiques de production urbaines au début des années 2010, semble marquer un processus plus hybride entre un début de gentrification basé sur des usages et des choix résidentiels individuels, structurés autour du référentiel symbolique de la classe d'encadrement (lofts, appartements communautaires, etc.), et une gentrification menée presque exclusivement par les pouvoirs publics et les promoteurs privés depuis 2015. Ces phénomènes d'appropriations individuelles pionnières par le logement restent toutefois largement minoritaires à Friedrichstadt et s'insèrent de plus dans une stratégie d'intensification immobilière énoncée dès 2004 par les pouvoirs publics dresdois. Là encore, la recherche d'une valorisation immobilière directe semble précéder la phase de valorisation symbolique qui est déployée, dans un second temps, pour servir d'abord à attirer les promoteurs puis à vendre les programmes de logement luxueux. Toutefois, la marge de manœuvre laissée à ces acteurs locaux durant la période de lutte contre les stigmates du déclin urbain a participé à légitimer politiquement certains collectifs et certaines associations qui voient leur capacité d'action réduite par la marchandisation immobilière et qui deviennent ainsi des agents de la contestation des formes contemporaines de la valeur.

À Leipzig, la situation est légèrement différente. Le quartier de Plagwitz a connu une phase de revalorisation très importante tout au long des années 2000 (surtout de 2005 à 2012) qui s'est d'abord traduite par l'appropriation du quartier par une fraction culturelle de l'encadrement qui a ensuite été le support de la diffusion de récits et d'images désignant Leipzig comme un lieu de « politiques innovantes » de gestion de la décroissance, alliés à des pratiques sociales culturelles et artistiques aux sources d'une identité urbaine particulière. Cette valorisation symbolique a constitué un terreau solide pour une phase de valorisation immobilière très forte qui a commencée à partir de la fin des années 2000, mais qui s'est surtout intensifiée depuis 2014 et dont le projet n'était pas directement formulé dans les phases précédentes. Si dans les trois autres cas, les stratégies de revalorisation symbolique se structurent de manière instrumentale, dans l'objectif de servir les projets immobiliers, il semble qu'à Plagwitz, les stratégies de valorisation marchande ont largement pris appui sur des processus de valorisation symbolique déjà enclenchés et fortement opérants à l'échelle de la ville et au-delà, sans les déterminer à priori, ce qui traduit une autonomisation beaucoup plus forte de la classe d'encadrement.

Ainsi, pour revenir à la controverse de Ley et Smith sur la gentrification, et peut être étonnement si l'on considère que plus la place de la ville dans la hiérarchie urbaine est importante, plus le *Rent gap* risque d'être élevé, il semblerait que les cas de la Presqu'île de Caen, du quartier Saint-Nicolas et de Friedrichstadt révèlent un phénomène de gentrification sans gentrifieurs, ou plus précisément avant les gentrifieurs, c'est-à-dire organisé par le haut, avant même la génération de la demande immobilière. L'augmentation des prix immobiliers et l'élévation du profil social des populations sont générées par des opérations de régénération urbaine dont elles semblent être les principaux objectifs. Ainsi, la planification par des acteurs privés (à Dresde) et publics et privés (au Havre et à Caen) des opérations immobilières précède une stratégie de valorisation symbolique plus ou moins intense au service de la commercialisation de ces programmes. Cela semble traduire un calcul financier avant tout sur le modèle du Rent Gap. À Leipzig, les gentrifieurs semblent précéder la phase de valorisation immobilière selon un cycle plus complexe de compromis entre le capital symbolique, dont les modalités contestataires sont progressivement transformées en capacités d'innovation dans la création culturelle et dans les « modes d'habiter », et le capital économique qui s'est progressivement imposé, d'abord par la marchandisation des pratiques culturelles, puis par la production d'opérations de logements de taille limitée (*Stadthauser*, ou lofts dans des anciennes

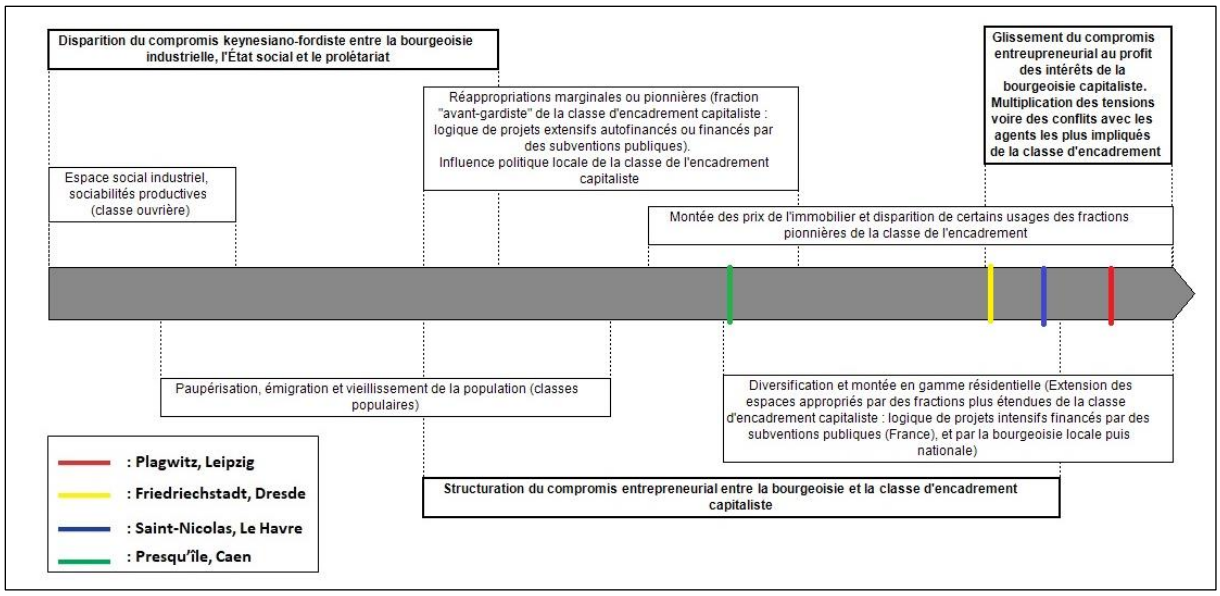
usines) qui servaient le récit de l'identité créative et alternative du quartier, avant (depuis environ 5 ans) de passer à une phase d'investissement massif dans des programmes de logements de très grande taille, vecteurs d'une forte rentabilité économique. Par ailleurs, la très forte pression qui s'exerce depuis le début des années 2010 sur le parc de logements anciens, indique que, dans ce cas précis, la demande a précédé l'offre et la gentrification s'est d'abord opérée sur un modèle plus proche de celui proposé par Ley (Ley, 1986). La ville de Leipzig s'est progressivement imposée sur la carte européenne et mondiale de l'art et de la culture alternative, ce qui a entraîné, par effet de mode, l'arrivée de populations des classes moyennes et supérieures qui ont elles-mêmes entraîné le capital immobilier.

Cet écart entre Leipzig et les autres villes est très intéressant pour plusieurs raisons. Sur le plan structurel, il ne marque pas une grosse différence dans les valeurs investies et dans le constat d'une production élitiste et inégalitaire des anciens quartiers industriels contemporains. Les référentiels de valeurs, investis ou convoqués tournent autour des mêmes thèmes (mise en scène de la culture, valorisation de la dimension « naturelle » du cadre de vie, pratiques récréatives, etc.). Il montre cependant que cette opération peut s'effectuer dans les deux sens et que ce compromis social entre la classe de l'encadrement et le Capital est largement intériorisé dans les stratégies immobilières des grands groupes eux-mêmes. De l'autre côté, il peut aussi se structurer autour des valeurs et des pratiques de fractions plus marginales de la classe de l'encadrement dans certains espaces locaux. Ainsi, là où les exemples les plus courants de projets urbains construits autour d'impératifs de valorisation immobilière semblent marquer une reproduction de ce compromis de classe essentiellement pilotée par les pouvoirs publics, des configurations sociales historiques particulières comme celle de Leipzig semblent être d'un caractère plus complexe. D'un côté, le quartier de Plagwitz est loin d'être le premier exemple d'une revalorisation marchande progressive liée à une valorisation symbolique précédente et non reliée aux impératifs de rentabilisation immobilière, de l'autre, le fait que la production urbaine n'ait pas été (au moins durant les années 2000) le fait d'un projet immédiat de rentabilisation immobilière, semble montrer que Leipzig a représenté, même de façon temporaire, un lieu de restructuration, de réadaptation de ce compromis de classe en faveur d'une classe de l'encadrement capitaliste très puissante localement. Toutefois la présence dès la fin des années 1990 de capitaux spéculatifs lié au rachat, par des fonds de pension états-uniens et des promoteurs ouest-allemands, de certaines friches industrielles qui connaissent aujourd'hui les projets de logement les plus importants, semble indiquer une phase de

spéculation et de valorisation immobilière différée, mais consciente, dès la fin des années 1990. De même, notre analyse de l'évolution des politiques de gestion de la décroissance montre que les principes de la définition d'une nouvelle phase de valorisation marchande sont en germe dès le début des années 2000. Toutefois, les acteurs politiques locaux se saisissent de l'opportunité représentée par l'appropriation du quartier par des fractions marginales de la classe d'encadrement pour impulser un processus d'accumulation symbolique pas directement relié aux stratégies de croissance immobilière de plus long terme. Le développement économique contemporain du quartier, basé sur une intensification de la construction résidentielle par des grands promoteurs privés allemands, montre que la reconnaissance de la décroissance urbaine n'a été qu'une étape du cycle de développement urbain oscillant perpétuellement entre phase de crise, de développement, et de normalisation. Cette crise a entraîné une adaptation institutionnelle spécifique et des formes d'appropriation singulières qui ont permis de réinscrire la ville sur la carte mondiale de l'art et de la culture, relançant ainsi une nouvelle phase de développement. Cela tend ainsi à effacer la tension, voire l'opposition apparente, entre les stratégies de revalorisation urbaine à Saint-Nicolas, sur la Presqu'île de Caen et à Friedrichstadt et le moment politique lipsien de reconnaissance de la décroissance urbaine. Les premières ont pour objectif direct et assumé une croissance continue des capitaux urbains, principalement sous leur forme économique. Le second, loin de représenter un modèle alternatif de développement urbain, semble plutôt être un mode de gestion de crise, porteur de modes de régulation des marchés immobiliers, ainsi que de formes d'appropriations sociales, certes singulières mais limitées dans le temps, la classe de l'encadrement étant structurellement subordonnée à la bourgeoisie dans les rapports sociaux contemporains. Le processus de marchandisation des valeurs d'usages et des valeurs symboliques portées par certaines fractions locales de la classe de l'encadrement tend à se renforcer au fur et à mesure que la revalorisation progresse. Cette subordination économique est alors marquée par une pression foncière (les 4 villes) et immobilière (Leipzig, Dresde, Le Havre) qui menace les valeurs de développement d'un cadre de vie dédensifié, basé sur une certaine sobriété environnementale ou sur la création culturelle indépendante, imposées par la classe de l'encadrement lors des périodes précédentes. Dans le cas de Leipzig, cette pression du capital économique est tellement forte que certains agents historiques de l'encadrement sont contraints de quitter le quartier, faute de capacité à pouvoir se loger ou à pouvoir pratiquer leur activité professionnelle. La recomposition du compromis entrepreneurial, au profit de la bourgeoisie financière, sur le modèle du *Rent Gap*, prend alors des aspects violents d'exclusion, voire de criminalisation de l'action des groupes les plus contestataires, qui ont pourtant joué un rôle important dans la construction du récit

d'exceptionnalité mis en avant par Leipzig depuis le milieu des années 2000. Ces considérations les plus contemporaines indiquent que malgré la différence notable que nous pointons ici, le modèle lipsien ne s'éloigne pas tant, au bout du compte, des stratégies plus classiques de reproduction d'un modèle général élitiste de gentrification et de marchandisation qui domine la production urbaine contemporaine et qui consacre la classe de l'encadrement, y compris ses agents les plus contestataires, comme la classe de légitimation symbolique objective du mouvement d'accumulation du Capital.

Figure 77 : Modélisation du processus de gentrification



Réalisation : Antonin Girardin, 2019.

Conclusion générale

Un régime cyclique de recapitalisation de l’espace : destruction, création et stabilisation de la valeur

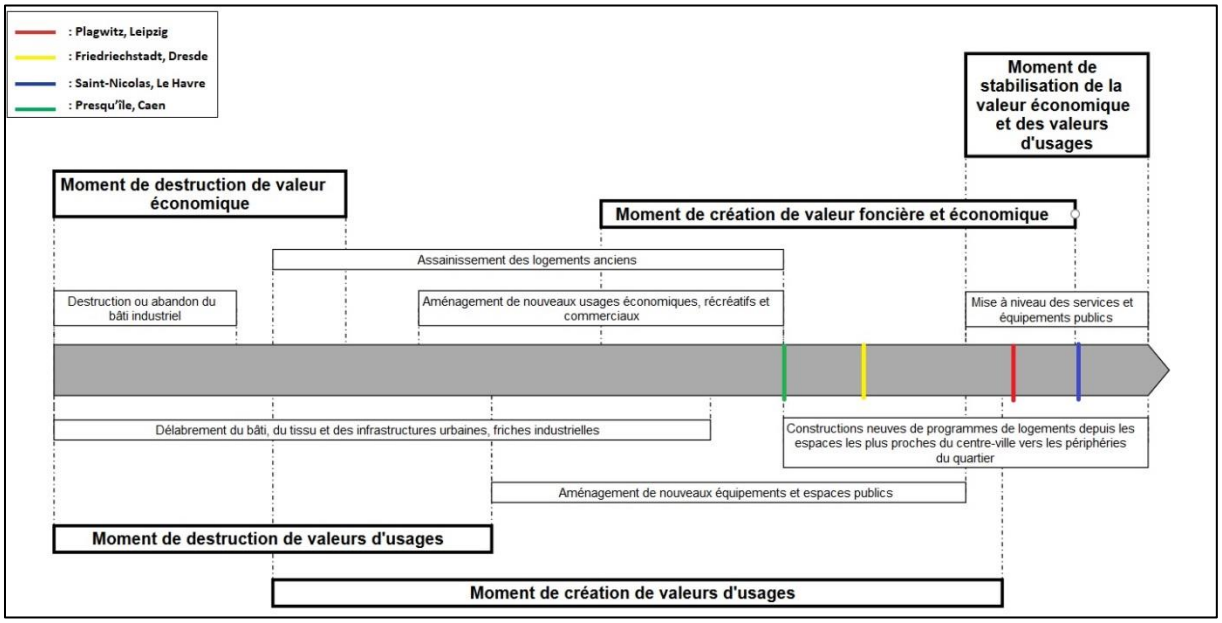
Poser la question de l'aménagement de l'espace en termes de processus sociaux de valorisations (le pluriel est important), qui impliquent la mobilisation et la spatialisation de capitaux de différentes natures (sociaux, symboliques, économiques) permet donc de repenser la production urbaine comme un champ de luttes politiques qui met en jeu des régimes de puissances qui s'articulent ou se confrontent les uns avec les autres. De ce fait, cette analyse prend le contre-pied d'une vision naturalisée et essentialisée des évolutions de la société en général et de la ville en particulier, dont nous avons vu qu'elle est très à la mode parmi les acteurs de la transformation urbaine, ainsi que parmi les habitants des quartiers étudiés, ce qui fait obstacle à une politisation de la question urbaine. Or, penser le réaménagement urbain des anciens quartiers industriels comme un processus social de revalorisation, c'est affirmer que tous les facteurs de ce processus, des plus globalisés comme la désindustrialisation, aux plus localisés comme l'inscription de la ville de Leipzig sur la carte des villes « à la mode », sont le fruit de l'action de régimes de puissances à différentes échelles, c'est-à-dire de la mobilisation d'agents sociaux spécifiques qui ont le pouvoir d'intervenir sur l'espace : des « puissances d'agir » (Spinoza, 1993 [1677]).

Nous avons montré la forte homogénéité de ces facteurs de revalorisation dans quatre quartiers situés dans des villes aux profils très différents. Ceci est dû au fait que ces puissances d'agir sont captées par des institutions et des structures d'échelles plus vastes (entreprises, États, Marché, classes sociales) (Lordon, 2010) qui organisent une nouvelle division sociale du travail de production des anciens quartiers industriels. Cette conclusion a pour objet d'en synthétiser les grandes lignes.

La revalorisation s'organise autour de la spatialisation successive de différents types de capitaux qui ont pour effet de créer plusieurs formes de valeurs (valeurs d'usages, valeurs symboliques), dont le résultat est de générer les conditions de la valorisation économique. Le découpage de notre analyse autour du tryptique lefebvrien des dimensions de l'espace social (conception, représentation, appropriation) nous a permis d'interroger ces dimensions les unes après les autres et d'aboutir à des modèles synthétiques de l'articulation de ces différents types de capitaux pour chacune des dimensions de l'espace social (Parties II à IV). Comme nous l'avons souligné en première partie, ces dimensions ne sont nullement indépendantes les unes

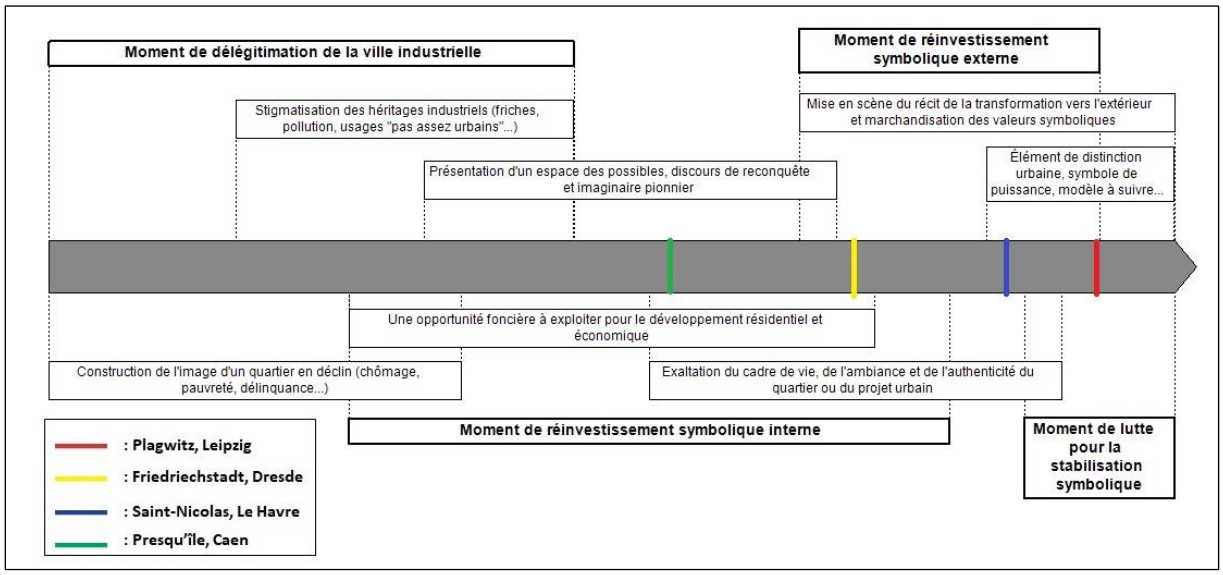
des autres et ces modèles ont vocation à être analysés comme un tout. C'est pourquoi nous les faisons figurer une seconde fois ici, cette fois-ci à la suite les uns des autres.

Figure 78 : Retour : modélisation du processus de revalorisation de l'espace conçu



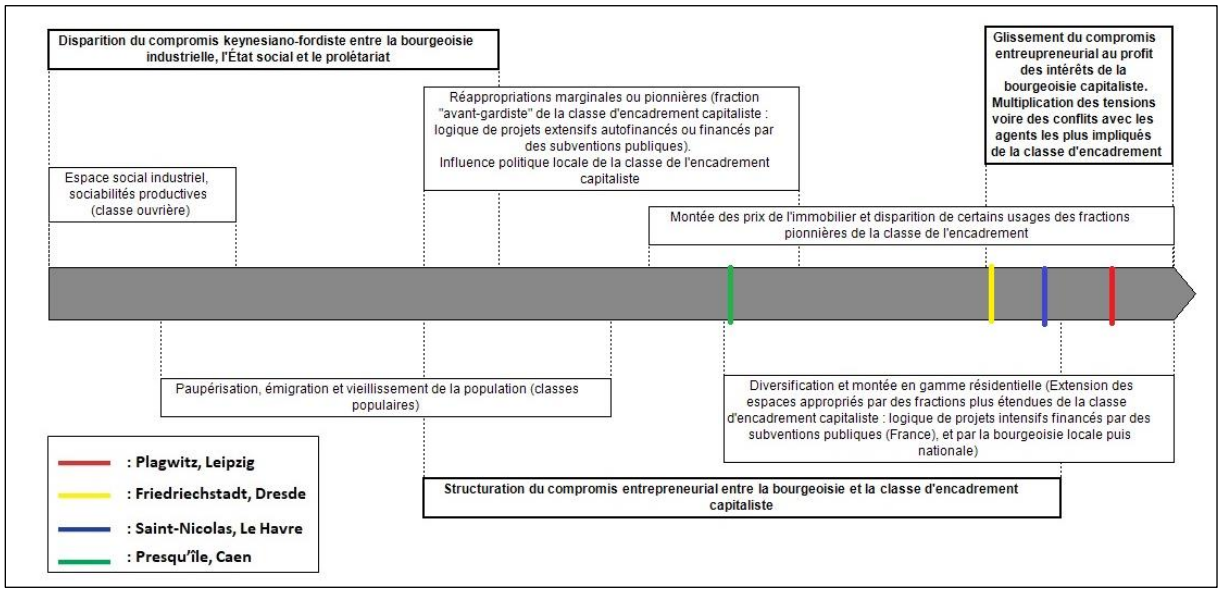
Réalisation : Antonin Girardin, 2019.

Figure 79 : Retour : modélisation du processus de revalorisation de l'espace représenté



Réalisation : Antonin Girardin, 2019.

Figure 80 : Retour : modélisation du processus de revalorisation de l'espace approprié



Réalisation : Antonin Girardin, 2019.

La dévalorisation/revalorisation des anciens quartiers industriels : une modalité du mouvement de destruction/créatrice néolibéral

La revalorisation de l'ensemble des dimensions de l'espace social s'organise donc de manière similaire dans les quatre cas. Elle marque la transition entre des espaces tournés vers la production industrielle vers des quartiers qui privilégient l'économie résidentielle ou récréative et qui ont pour rôle de mettre en scène vers l'extérieur une ville qui se renouvelle et se conforme aux modèles idéologiques dominants des villes tournées vers l'économie tertiaire et touristique, tout en mettant à distance les activités traditionnelles de production. L'ensemble de ces modèles illustre un processus de génération progressive des conditions de comblement du *Rent Gap* (Smith, 1987), c'est-à-dire de la génération d'une demande résidentielle suffisante pour rentabiliser le comblement des friches industrielles par la production de logements.

Cette transition s'organise à chaque fois en trois moments structurants, similaires selon les trois dimensions de l'espace social. Ces moments correspondent en tout point à la théorie dialectique de la destruction/créatrice pointée par Schumpeter (Schumpeter, 1946). Celle-ci

analyse les cycles de production de la valeur capitaliste par la destruction continuelle d'activités économiques plus assez rentables, permettant l'émergence de nouvelles activités et de nouveaux besoins et marchés. Les géographes Theodore et Brenner vont plus loin en appliquant cette théorie aux systèmes politiques, notamment aux gouvernements urbains. Ces derniers montrent que, depuis les années 1980, sous l'impulsion du processus de néolibéralisation, de nombreuses villes ont connu des changements profonds dans leur organisation politique, changements qu'ils résument en deux moments distincts.

Le moment de destruction qu'ils définissent comme un moment de dérégulation se caractérise par le démantèlement brutal ou progressif des modes de gouvernements précédents. À l'échelle globale, cela signifie notamment un abandon du compromis keynesianno-fordiste, la supression des barrières douanières, la mise en œuvre de politiques d'austérité budgétaire et la précarisation du travail. À l'échelle locale, cela signifie un démantèlement progressif des capacités de la planification publique, notamment au moyen de l'asséchement des finances publiques etc.[117]. Les villes est-allemandes des années 1990 apparaissent comme un exemple très ramassé dans le temps de ce moment de destruction puisque l'intégralité des règles et des modes de régulation précédents disparaît brusquement avec l'unification allemande. En France, le processus de destruction apparaît beaucoup plus progressif du fait de la résistance de formes institutionnelles héritées de l'organisation spécifique du capitalisme français depuis 1945 (l'exemple de la pratique d'une planification urbaine rigide, jusque dans les années 2016 à Saint-Nicolas, est à ce titre très illustratif).

Le moment de création[118] consiste en un rétablissement progressif d'une régulation économique et politique proprement néolibérale. Elle se caractérise notamment à l'échelle globale, par une flexibilisation du travail, une extension des traités de libre-échange et l'extension de la compétition territoriale (entre les États, les régions, les villes) pour l'attraction de capitaux privés et publics. À l'échelle locale, cette phase de création se traduit par la généralisation de la labellisation et de la subvention qui récompense « l'innovation entrepreneuriale » (Theodore et Brenner, 2002, p. 369), la généralisation des recours aux

[117] Nous ne détaillerons pas ici l'ensemble des analyses de Theodore et Brenner, nous souhaitons simplement les contextualiser pour introduire le propos qui suit. Pour aller plus loin, voir en bibliographie : Theodore et Brenner, 2002, particulièrement les pages 364-366 et 369-372.
[118] Ibid.

partenariats publics/privés et la réorientation des discours politiques autour de l'impératif du développement métropolitain. Cette phase se caractérise aussi par une réorganisation des réseaux de pouvoir à l'échelle locale, qui intègrent désormais de plus en plus les promoteurs privés, ainsi que de « *nouvelles élites urbaines, issues de la « société civile* »[119] (Ibid., p. 372).

Les résultats de notre enquête sur l'articulation temporelle des différentes formes de capitaux qui président à la disparition puis à la recréation de la valeur urbaine contemporaine entrent en résonance et nous permettent d'étendre et de préciser cette théorisation. En effet, les trois modèles présentés ci-dessus mettent clairement en lumière un moment de destruction et un moment de création. Le caractère processuel de notre enquête permet également de pointer, pour les trois cas où la revalorisation est la plus avancée (Plagwitz, Saint-Nicolas et Friedrichstadt), un troisième moment de stabilisation des formes de la valeur (principalement sous forme marchande) qui semble émerger à partir de la fin des années 2010. L'identification de cette phase récente de stabilisation est toutefois partielle et nécessitera des analyses complémentaires dans le futur.

Le moment de destruction : la disparition des capitaux économiques et de la légitimité symbolique de la ville industrielle

S'il ne représente pas le cœur de ce travail, le moment de destruction est assez facilement identifiable. Il correspond à la dévalorisation plurifactorielle consécutive à la désindustrialisation des quartiers étudiés et il se retrouve dans chacune des dimensions de l'espace social. Concernant l'espace conçu, ce moment de destruction est à la fois économique et matériel. Dans un premier temps, il s'agit d'un moment de destruction économique marqué par la fermeture ou le déplacement des usines et la disparition de la fonction de production. Cette disparition est marquée par une destruction matérielle ou un abandon du bâti industriel qui contribue à marquer très fortement ce moment dans l'espace physique. La disparition de l'activité industrielle, c'est-à-dire des capitaux économiques qui la permettaient, entraîne une dévalorisation fonctionnelle des espaces étudiés qui se traduit par le délabrement des infrastructures (routes, voies ferrés, canaux, bassins) et la génération de friches industrielles.

[119] L'expression est entre guillemets dans le texte.

Dans les cas de Plagwitz, Saint-Nicolas et Friedrichstadt, cette dévalorisation fonctionnelle se traduit également par un processus de délabrement du bâti résidentiel ancien. La disparition de la valeur économique préside ainsi ici à la disparition progressive des valeurs d'usages des espaces. Sur le plan des représentations de l'espace, ce moment se caractérise d'abord par la construction locale d'une image négative des quartiers à travers la mobilisation d'un discours décliniste qui porte principalement sur des aspects esthétiques, ainsi que sur les populations qui y résident. Ces premiers discours déclinistes permettent progressivement de qualifier ces espaces comme non conformes à ce que devrait être un espace urbain idéal. De ce fait, ils participent à la destruction du système de légitimation symbolique de la ville industrielle. Sur le plan des appropriations de l'espace, ce moment se traduit par le départ des populations jeunes et les mieux dotées en capitaux économiques et culturels. Cela entraîne une paupérisation des quartiers et la généralisation de la précarité économique et sociale (taux de chômage supérieurs aux moyennes des villes, difficultés éducatives importantes, indicateurs de pauvreté très élevés, etc., ainsi qu'un affaiblissement progressif des sociabilités ouvrières. Dans les cas est-allemands, ces processus suivent et sont renforcés par les processus de destruction institutionnelle et politique pointés par Théodore et Brenner, alors que dans les cas français, ils servent à les justifier. Ainsi, le moment de destruction est ici synonyme de « décapitalisation », d'abord au sens marxiste, puisque la situation de déclin est avant tout créée par le retrait du capital industriel, mais aussi (et de manière déterminante pour la construction de la phase de création) au sens des capitaux bourdieusiens, puisque les espaces se caractérisent par la fuite des capitaux sociaux et culturels. L'espace industriel est ensuite détruit symboliquement.

Le moment de création : un compromis en mouvement entre valeurs d'usages, valeurs symboliques et capital économique

Plus complexe à analyser, le moment de création est au cœur de ce travail. Il s'agit du moment de la revalorisation qui se structure autour de deux phases de réinvestissement de valeur dans les espaces étudiés.

La première phase, que nous avons désignée tout au long de ce travail comme une phase de valorisation symbolique et d'usage, se caractérise par la production d'une valeur d'entraînement susceptible d'attirer le capital économique privé dans les quartiers. Sur le plan

de la conception de l'espace, cette phase est marquée par la mise en œuvre d'aménagements urbains qui sont susceptibles d'effacer les stigmates morphologiques de la désindustrialisation et du déclin urbain qui en découle et de favoriser des réappropriations, même éphémères, du quartier. Dans les cas français comme allemands, elle se caractérise par un moment d'investissement d'argent public dans la voirie et dans la production de parcs et de promenades sur d'anciennes friches industrielles et portuaires, ainsi que par l'aménagement de nouveaux équipements économiques et commerciaux (pépinières d'entreprises à Leipzig et à Dresde, CCI et centre commercial au Havre), culturels (Cargö et ESAM à Caen, Baumwollspinnerei à Leipzig). Dans les deux cas français ce moment de génération publique de nouveaux usages s'accompagne de la production d'équipements publics de grande ampleur (antennes de Sciences Po au Havre, la bibliothèque et le tribunal de grande instance à Caen…). C'est lors de ce moment que sont également impulsés les processus de rénovation des logements anciens à Plagwitz, Saint-Nicolas et Friedrichstadt. Cette phase traduit aussi une certaine autonomie laissée à des fractions pionnières de la classe de l'encadrement capitaliste dans la définition programmatique des usages et dans les appropriations des quartiers. Si ce processus s'observe ponctuellement à Caen, avec l'installation de la *Fermeture Éclair* et la reconversion du *Pavillon*, il est beaucoup plus important en Allemagne où les pouvoirs municipaux les favorisent, notamment à travers la facilitation juridique des projets de construction ou de rénovation résidentielle individuelle. Cette dimension apparaît encore plus importante dans le cas de Leipzig, où les dispositifs de la stratégie *Neue Gründerzeit*, dite de reconnaissance de la décroissance, visent principalement à faciliter ce genre d'appropriations transitoires. Les représentations dominantes de l'espace accompagnent ces mouvements et sont structurées autour de concepts opérationnels et d'éléments de distinction qui visent à mettre en avant le quartier en déclin comme un espace d'expérimentation, d'opportunités symboliques et économiques pour la mise en place de quartiers singuliers autour de valeurs esthétiques et sociales de valorisation du cadre de vie, du patrimoine et de l'environnement, d'accès à la création culturelle, etc., portées par les acteurs locaux de l'encadrement capitaliste. Une fois suffisamment ancrées localement, ces valeurs sont ensuite progressivement exaltées pour souligner la réussite des transformations urbaines et renforcer la position symbolique du quartier au sein et en dehors de l'agglomération. Cette phase se caractérise ainsi, principalement, par la création de valeurs d'usages et de valeurs symboliques. Elle représente les premiers moments de fixation locale du compromis entrepreneurial entre la bourgeoisie et la classe de l'encadrement capitaliste, autour des valeurs esthétiques et symboliques de cette dernière. Sur le plan social, cette phase du moment de création se caractérise par la montée en

puissance de la classe de l'encadrement capitaliste, dont des fractions pionnières profitent souvent du désintérêt temporaire du capital financier vis-à-vis de ces quartiers pour s'imposer comme des acteurs incontournables de la programmation et du marketing territorial. Dans les cas allemands, ces acteurs s'approprient directement le quartier et légitiment leur position sociale, dominante à l'échelle locale à travers la participation au renouvellement urbain. La classe de l'encadrement capitaliste apparaît ainsi comme l'agent majeur de la production et de la légitimation à une large échelle de la valeur symbolique des quartiers. Le développement de la gouvernance par projet favorise cette implication locale de la classe de l'encadrement capitaliste. Cette dimension permet de comprendre les différences d'intensité et de formes prises par cette implication dans nos quatre villes. Les villes allemandes apparaissent en effet comme un lieu de multiplication des dynamiques de projet : de l'échelle du lieu (les jardins collectifs et les *Wächterhauser* à Leipzig, par exemple) à celle du périmètre des programmes européens (USER à Dresde, association *Leipziger Westen* à Leipzig), en passant par les modes de fonctionnement partenariaux des *Bebaungspläne*. Cette multiplication permet une implication très large de la part d'agents sociologiquement divers de la classe de l'encadrement capitaliste. L'exemple de Leipzig est encore une fois particulièrement illustratif à cet égard, puisque la classe de l'encadrement y a agi de manière très autonome vis-à-vis des pouvoir publics durant l'ensemble des années 2000, ce qui a donné lieu à une intense phase de production et de circulation de discours ayant largement contribué à inscrire Leipzig sur la carte européenne, voire mondiale, des villes « à la mode ». À Friedrichstadt, cette implication est moins intense puisque la majorité des actions des fractions pionnières de la classe de l'encadrement sont subordonnées à des objectifs municipaux d'intensification résidentielle. À contrario, en France, les projets sont souvent programmés à des échelles plus vastes (le quartier dans son ensemble, le périmètre d'une ZAC, etc.), ce qui subordonne toute implication de la classe de l'encadrement à l'action publique. En la matière, la faiblesse de la classe de l'encadrement havraise dans la revalorisation du quartier Saint-Nicolas est significative. Le quartier a en effet presque intégralement été réaménagé selon une méthode de planification rigide portée par la municipalité, d'où le plus faible encrage des marqueurs symboliques de la classe de l'encadrement dans des discours locaux, qui tournent principalement autour de l'attractivité économique et du rayonnement métropolitain de la ville du Havre.

La seconde phase réside dans la création et l'intensification de la valeur foncière et immobilière, c'est-à-dire une phase de création de valeur marchande qui voit les logiques de

valorisation financière et les objectifs d'attractivité envers les populations aisées et les touristes prendre le pas sur la phase précédente de production symbolique. Sur le plan de la conception de l'espace, cette phase se caractérise par la forte intensification de la production de programmes de logements neufs, majoritairement de taille et de standing importants. Dans nos quatre exemples, cette phase est marquée par la continuation de la production d'espaces publics, cette fois-ci explicitement justifiée par les acteurs locaux comme des instruments devant aider à la commercialisation des programmes de logements. Ils ne sont plus évalués par rapport à leurs valeurs d'usage, mais plutôt par rapport à la plus-value apportée à ces programmes résidentiels. De même, les récits et les discours, générés durant la phase de valorisation symbolique sont désormais utilisés de manière instrumentale pour renforcer l'attractivité résidentielle à une échelle toujours plus large. Ces discours et ces valeurs ne sont plus mis en avant comme des expérimentations mais ils deviennent les supports de stratégies marketing qui visent à mettre en scène la réussite de la revalorisation urbaine vers l'extérieur de la ville. Les valeurs symboliques sont ainsi progressivement hybridées et marchandisées au profit de l'intensification de l'accumulation du capital économique. La dépolitisation et l'utilisation marketing du récit créatif lipsien, comme la récupération par les promoteurs immobiliers du discours sur l'identité maritime et fluviale caennaise en sont des exemples marquants. L'intensité du rayonnement symbolique est ainsi progressivement interprétée comme un signe de puissance étendu à la ville dans son ensemble et qui participe à déterminer son poids politique dans la hiérarchie urbaine nationale et européenne. Les mises en scène, parfois à l'échelle internationale, de la réussite de la reconversion de Saint-Nicolas ou de Plagwitz accompagnent en effet directement l'intensification de l'investissement capitalistique dans les deux quartiers. Sur le plan des appropriations sociales de l'espace, cette phase se caractérise par une radicalisation du processus de gentrification qui prend la forme d'une augmentation très forte des prix de l'immobilier, principalement sous l'impulsion de la production de logements neufs luxueux. Dans les deux cas allemands, cette valorisation immobilière touche aussi le parc de logements anciens. Les quartiers sont progressivement appropriés par des fractions plus étendues de la classe de l'encadrement capitaliste, ce qui a pour double effet de chasser les classes populaires et de réduire l'influence des fractions pionnières de la classe de l'encadrement sur les usages de la ville, par rapport à la phase précédente du moment de création. Si la production et la circulation de discours basés sur les valeurs symboliques de la classe de l'encadrement capitaliste se poursuit, cette activité est désormais directement subordonnée aux objectifs de valorisation immobilière, ce qui indique un glissement du compromis de production, de plus en plus dominé par les acteurs de la production immobilière.

Le moment de création apparaît donc comme un moment d'articulation entre investissement de capitaux symboliques, de valeurs d'usages et économiques. C'est un moment de recapitalisation décomposé en deux phases analytiquement distinctes : une phase de recapitalisation culturelle et symbolique avant une phase de recapitalisation marchande. Ce moment agit comme un miroir par rapport au moment de destruction où la disparition des capitaux économiques entraîne celle des valeurs fonctionnelles et des capitaux symboliques. En effet, les seconds agissent cette fois-ci comme instruments de la création de la valeur marchande, selon un modèle spéculatif qui fait endosser les risques d'échec des stratégies de revalorisation aux acteurs publics et aux agents pionniers de la classe de l'encadrement. En ce sens, les deux phases du moment de création sont intimement liées, au point que leurs temporalités se confondent presque dans les cas français, où l'ensemble de cette stratégie de valorisation (production de discours marketing, facilitation d'appropriations pionnières temporaires ou durables, maîtrise d'ouvrage des programmes de logements, etc.) est directement piloté par les pouvoirs municipaux. Cette articulation apparaît toutefois plus complexe dans les cas allemands, où les deux phases apparaissent plus indépendantes les unes des autres, la phase de valorisation symbolique précédant les stratégies d'intensification immobilière et étant menée par des acteurs distincts par rapport à la phase de la valorisation marchande.

Le moment de stabilisation : la ville marchandisée comme limite du compromis entrepreneurial ?

Cette phase de stabilisation apparaît davantage comme une hypothèse en vue de recherches futures, justifiée par l'observation de tendances récentes à Saint-Nicolas, à Friedrichstadt, et surtout à Plagwitz, que comme une théorisation aboutie. On constate en effet, dans ces espaces, des signes de stabilisation du processus de valorisation et de réorientation des politiques de production urbaine vers l'intensification de la valeur marchande des infrastructures existantes.

Le comblement par des programmes de logements, depuis 2018, des derniers espaces urbanisables dans le quartier Saint-Nicolas et à l'est de Plagwitz en constitue un signe particulièrement fort. De même, ce moment se caractérise par une mise à niveau des infrastructures publiques par rapport à l'investissement privé afin de garantir la pérennité de l'attractivité du quartier et des investissements immobiliers (construction d'écoles, de nouveaux espaces publics, etc.). Enfin, les projets urbains les plus récents, de plus en plus ponctuels, se concentrent sur la production, en lieu et place d'espaces pourtant iconiques de la revalorisation symbolique des quartiers, d'usages privés destinés à générer une rentabilité économique immédiate selon un principe « d'utilisation optimale » (Théodore et Brenner, 2002, p. 371) évaluée au seul prisme de la rentabilité économique. Ces opérations procèdent souvent d'une privatisation d'espaces préalablement ouverts au public. C'est par exemple le cas de la plupart des projets issus du concours « Réinventer la Seine » au Havre, qui seront aménagés directement sur les bassins et fourniront des usages destinés à une clientèle d'affaire dans une optique assumée de rentabilité financière. De même l'expulsion d'une dizaine de collectifs d'artistes de la Westwerk, et l'installation d'un supermarché dans un lieu pourtant iconique de l'image créative du quartier de Plagwitz est un indicateur fort de la réorientation du procès de production vers une optimisation de l'accumulation marchande passant par la marchandisation, voire par la destruction de l'ensemble des ressources symboliques disponibles. Cette phase se traduit par une stabilisation à un niveau très haut des prix de l'immobilier (y compris ancien) et une hausse des profils sociaux des populations qui arrivent dans le quartier (Plagwitz, Saint-Nicolas). C'est un moment de « mise en ordre » de l'espace et des groupes sociaux en vue de la stabilisation de la valeur marchande. Cette marchandisation intensive de valeurs symboliques générées lors de la phase de création introduit une opposition de logique entre les valeurs portées par la classe de l'encadrement et une action dérégulée de la bourgeoisie immobilière. Cette opposition mène à des conflits locaux, observables principalement dans les deux cas allemands, contre ce qui est vécu comme une dépossession par certains acteurs pionniers du réinvestissement des quartiers, dont les pratiques, voire la présence, sont directement menacés. À Leipzig, on observe même une tendance au durcissement sécuritaire de la gestion urbaine qui se traduit par l'installation d'un système de vidéosurveillance, la multiplication des patrouilles de police et la criminalisation systématique des groupes d'extrême gauche, dans un quartier pourtant porté aux nues comme un espace de liberté et d'expérimentation sociale depuis le début des années 2000.

La dimension prédatrice du capital financier, ici sous sa forme immobilière, constituera t-elle le facteur d'une érosion du compromis entrepreneurial, porteuse d'une alternative sociale et politique réelle à la gestion mercantiliste de la ville néolibérale ? Rien n'est moins sûr tant les contestations de la marchandisation urbaine contemporaine sont souvent l'œuvre de faibles minorités d'agents pionniers de la classe de l'encadrement capitaliste dont les positions sociales individuelles sont directement menacées. Les tendances observées à Leipzig et à Dresde semblent plutôt indiquer un déplacement géographique de certains de ces pionniers vers d'autres quartiers ou d'autres espaces, plus périphériques, qui ne connaissent pas ce phénomène de pression foncière et de marchandisation. C'est ce qu'indique, à Plagwitz, les mouvements de déplacement des artistes les plus précarisés vers des immeubles et des friches des quartiers est de Leipzig encore largement paupérisés et celui des activités de conseil et de production de l'association *Quartier Friedrichstadt* vers des communes de la périphérie éloignée de Dresde, où la disponibilité foncière est plus importante.

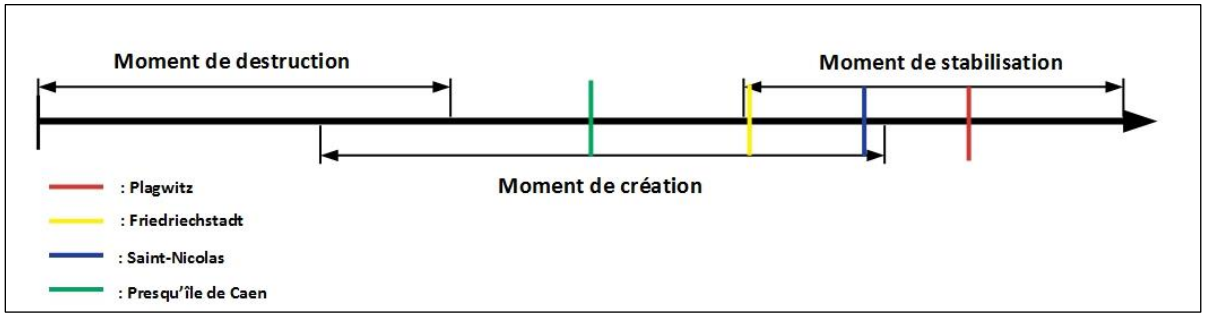
Des trajectoires de recapitalisation similaires mais inégalement avancées

Ainsi, notre travail de modélisation permet de rendre la théorisation de la destruction/créatrice néolibérale applicable à l'ensemble des anciens quartiers industriels en transformation. Il nous permet également de montrer, après d'autres (Théodore et Brenner, 2002, Peck et Tickell, 2002, etc.), que le processus de néolibéralisation n'est pas uniquement un régime d'organisation macro-économique mais qu'il se décline localement à travers des processus de réorganisation des politiques urbaines, ici à travers des formes spécifiques de production et de normalisation de la valeur urbaine qui procède d'une dialectique permanente entre les évolutions structurelles de l'économie urbaine à l'échelle globale – qui déterminent une tendance, sinon un cadre strict, aux processus de valorisation – et des configurations localisées (rapport de force entre les classes, diversités des ressources symboliques disponibles, etc.).

La synthèse de nos trois modèles conclusifs, illustrant les processus de revalorisation des trois dimensions de l'espace social et dans lequel ces moments de destruction/création/stabilisation apparaissent implicitement, nous permet alors d'aboutir à une

classification théorique des formes locales des processus de revalorisation étudiés dans les temporalités du régime de recapitalisation néolibéral.

Figure 81 : Classification des terrains d'études dans le modèle théorique néolibéral de destruction/création/stabilisation de la valeur



Réalisation : Antonin Girardin, 2019.

Un régime néolibéral d'accumulation de la valeur et de régulation des rapports sociaux

Nos quartiers d'étude sont donc engagés dans le même processus de destruction/création/stabilisation du Capital qui vise à la génération de valeurs symboliques instrumentales pour entraîner un nouveau cycle d'accumulation économique. Ce processus de destruction/création apparaît comme un processus de néolibéralisation de la production urbaine et du régime d'accumulation de la valeur, dans la mesure où il s'organise sur un régime spéculatif basé sur la généralisation aux institutions publiques comme aux associations, d'un ethos entrepreneurial au travers duquel se légitiment certains acteurs et certaines institutions. Ce régime d'accumulation et de régulation des rapports sociaux se structure autour d'un compromis de production entre la bourgeoisie capitaliste et la classe de l'encadrement capitaliste dans lequel l'action publique est subordonnée à un rôle d'appui ou d'impulsion et de facilitation de l'intervention d'acteurs extra-publics, ce qui entraîne un renforcement du pouvoir des investisseurs économiques les plus puissants comme les grandes entreprises immobilières. De ce fait, il s'agit d'un régime de restauration du « *pouvoir des élites économiques* » (Harvey, 2014, p. 39) sur le secteur public qui s'impose progressivement dans les pratiques des quatre villes étudiées, quel que soit leur place dans la hiérarchie urbaine. Pour autant, la néolibéralisation ne se comprend pas uniquement comme un système vertical et coercitif de

domination économique de la grande bourgeoisie et des institutions financières internationales. Certes, dans nos quatre cas d'étude, l'assèchement progressif des finances publiques, issu de la généralisation des politiques d'austérité budgétaires, agit bien comme un facteur d'imposition progressive des politiques urbaines entrepreneuriales qui transforment le rôle des pouvoirs municipaux. Cependant, ce régime se structure autour d'intérêts plus complexes qui lui donnent une apparence plus consensuelle, ce qui explique son ancrage relatif dans les sociétés contemporaines. Il favorise conjoncturellement les initiatives de différents types d'acteurs locaux et groupes sociaux en position de fixer localement des capitaux de différentes sortes à l'origine du processus de création de la valeur urbaine (sociaux, symboliques, économiques). Les valeurs créées par d'autres sont ensuite transformées en valeur marchande, selon un cycle spéculatif de destruction/création/stabilisation dont l'impulsion et la majeure partie des risques économiques sont assumés par les acteurs locaux ou les institutions publiques d'échelles supérieures (principalement l'Union Européenne), ce qui explique sa dimension sélectivement et temporairement intégrative. Suite au compromis fordiste, le système d'accumulation néolibéral s'appuie ainsi sur un compromis social aux ressorts affectifs puissants entre la bourgeoisie mondiale, dont l'objectif d'accumulation de la valeur économique est intact par rapport à la phase précédente du capitalisme, et une fraction de la classe d'encadrement dotée d'un capital culturel important, structurée autour d'une logique de création et d'accumulation de valeurs d'usage et symbolique dont l'une des caractéristiques fondamentales est son insertion dans la logique entrepreneuriale de projet chère au management néolibéral (Boltanski et Chiapello, 1999). C'est à cette fraction, au profil sociologique en apparence divers (élus locaux, urbanistes, artistes, architectes…), qu'est déléguée une bonne partie de la phase de création de valeur, donc une partie de la rente, dans le système de production de la ville contemporaine. De même, la production urbaine apparaît à l'échelle locale être un champ fondamental de la légitimation sociale de la classe de l'encadrement et de la formation de ses habitus de classe. Ce compromis de valeur, fondé localement, explique dans une large mesure l'ancrage idéologique du régime néolibéral dans les sociétés contemporaines.

Si elle est réelle, l'ouverture de la production urbaine à des agents sociaux traditionnellement éloignés du champ de l'aménagement, reste toutefois relative en France où les pouvoirs publics et les promoteurs immobiliers gardent une influence primordiale dans la définition programmatique et la production opérationnelle de la ville. De même, notre analyse souligne, après d'autres (Guillemin et Walker, 2016), que la généralisation de la participation

de larges fractions de la classe de l'encadrement capitaliste aux projets urbains n'est nullement synonyme d'une démocratisation de la production urbaine, qui reste intégralement subordonnée au Capital et dont les classes populaires sont exclues. Pour autant, cette participation est signe d'un compromis de production qui vient complexifier la lutte des classes contemporaine et contredire l'idée, à la mode depuis les mouvements d'occupation des places de 2011 en Espagne et aux États-Unis notamment, d'une lutte de 99% des dominés contre les 1% de la grande bourgeoisie mondiale (Harvey, 2012 ; Piketty, 2013). Alors que les dimensions inégalitaires, autoritaires et destructrices de l'environnement du néolibéralisme apparaissent de plus en plus contestées à l'échelle globale ou nationale, la dimension locale de la création d'un compromis de classes aux ressorts affectifs puissants est souvent éludée par les mouvements sociaux et les théoriciens critiques du néolibéralisme. Pourtant, ce compromis est le résultat d'un travail symbolique en mode projet, qui assure une base sociale relativement large au régime néolibéral et qui contribue à diffuser l'ethos entrepreneurial dans les pratiques quotidiennes, bien au-delà des institutions financières ou de la seule bourgeoisie. Pour ouvrir ce travail sur une réflexion plus globale, il nous apparaît alors nécessaire de prendre en compte la complexité de ces rapports de classes à toutes les échelles pour comprendre la manière dont les préceptes entrepreneuriaux et concurrentiels, fondements du régime d'accumulation néolibéral, sont diffusés et légitimés localement. Pour nous, toute critique sociale du néolibéralisme ne saurait s'absoudre de porter la conflictualité de classe à cette échelle également. Plusieurs analyses ont par exemple montrées que les perspectives de transformations sociales portées par le mouvement des « gilets jaunes » s'étaient heurtées à un plafond de verre sociologique et politique (Collectif d'enquête sur les Gilets jaunes et al, 2019) lié à son manque de soutien, voire à son rejet de la part des catégories moyennes et supérieures urbaines fortement dotées en capital culturel (Deléage, 2019), les cadres et les professions intellectuelles supérieures, qui forment les principales catégories de la classe de l'encadrement capitaliste sur laquelle repose le compromis social contemporain.

Tables

Table des figures

Figure 1 : Modélisation théorique du processus de dévalorisation urbaine lié à la désindustrialisation des quartiers industriels en fonction des 3 dimensions de l'espace social *83*
Figure 2 : Modélisation des méthodes pour la comparaison internationale et l'approche combinée *119*
Figure 3 : Localisation des quatre terrains d'études *122*
Figure 4 : Localisation de Caen *124*
Figure 5 : Localisation de la Presqu'île de Caen à proximité du centre-ville *126*
Figure 6 : La Presqu'île de Caen, différentes réalités géographiques *127*
Figure 7 : La Presqu'île de Caen en 1972 ..... *128*
Figure 8 : La Presqu'île de Caen en 2015 ..... *130*
Figure 9 : Localisation de la ville de Leipzig *131*
Figure 10 : Localisation du district de Plagwitz à Leipzig *134*
Figure 11 : Plagwitz en 1990 ..... *134*
Figure 12 : Plagwitz en 2017 ..... *137*
Figure 13 : Localisation de la ville du Havre *139*
Figure 14 : Localisation du quartier Saint-Nicolas *141*
Figure 15 : Le quartier Saint-Nicolas en 1978 ..... *142*
Figure 16 : Le quartier Saint-Nicolas en 2018 ..... *144*
Figure 17 : Localisation de la ville de Dresde *145*
Figure 18 : Localisation du district de Friedrichstadt à Dresde *148*
Figure 19 : Friedrichstadt en 1998 ..... *150*
Figure 20 : Friedrichstadt en 2018 ..... *152*
Figure 21 : Schématisation étape des temporalités du processus de dévalorisation/revalorisation dans nos quatre quartiers d'étude *153*
Figure 22 : Méthodes des enquêtes de terrain *161*
Figure 23 : Principales disparitions d'activités économiques sur la Presqu'île de Caen entre 1975 et 2010 ..... *175*

Figure 24 : Principales disparitions des activités économiques entre 1980 et 2005 dans le quartier Saint-Nicolas *177*
Figure 25 : Principales fermetures d'usines à Plagwitz entre 1990 et 1998 ..... *181*
Figure 26 : Principales fermetures d'usines à Friedrichstadt entre 1990 et 1995 ..... *182*
Figure 27 : des quartiers paupérisés à proximité des centres-villes *186*
Figure 28 : Intensité et temporalités de la déprise foncière sur la Presqu'île de Caen . *188*
Figure 29 : Intensité et temporalités de la déprise foncière dans le quartier Saint-Nicolas au Havre *190*
Figure 30 : Intensité et temporalités de la déprise foncière dans le district de Plagwitz à Leipzig *192*
Figure 31 : Intensité et temporalités de la déprise foncière dans le district de Friedrichstatdt à Dresde *194*
Figure 32 : La Presqu'île enclavée entre Orne et canal et peu reliée au reste de l'agglomération *200*
Figure 33 : L'enclavement du quartier de Friedrichstadt *202*
Figure 34 : L'enclavement du quartier Saint-Nicolas dans les années 1990, entre bassins portuaires et manque de voies de communication *203*
Figure 35 : Le quartier de Plagwitz enclavé par les grandes voies de communication héritées de l'organisation industrielle de l'espace *204*
Figure 36 : La crise immobilière est-allemande, la difficile privatisation du marché immobilier dans un contexte de déclin *208*
Figure 37 : Le plan de développement « Plagwitz en route pour le XXI^{ème} *siècle » : un plan trop ambitieux qui a précipité la crise immobilière* *216*
Figure 38 : Le plan du projet Pannerai en 2001 : une grande partie ne sera jamais réalisée *220*
Figure 39 : La SPLA Caen Presqu'île, un outil tardif d'organisation de la maîtrise d'ouvrage à Caen *223*
Figure 40 : Le Sanierungsgebiete de Plagwitz, une planification urbaine sur le long terme qui a permis la réhabilitation de la grande majorité du centre et du nord du quartier . *242*
Figure 41 : Le Sanierungsgebiete de Friedrichstadt se concentre sur l'attractivité de la zone patrimoniale du quartier *244*
Figure 42 : La zone industrielle de Plagwitz, le difficile passage du plan à la réalité .. *254*
Figure 43 : Les dispositifs de gestion de la décroissance à Plagwitz entre 1999 et 2019 : des aménagements symboliques mais ponctuels *269*

Figure 44 : Temporalités des opérations urbaines à Saint-Nicolas : de la proximité des bassins vers le cœur du quartier *284*
Figure 45 : Les temporalités du réaménagement de la Presqu'île de Caen : des grandes zones opérationnelles et des initiatives éparses *286*
Figure 46 : Le district de Plagwitz : un réaménagement plus éclaté et une importance notable de la reconversion du bâti ancien *288*
Figure 47 : Le réaménagement de Friedrichstadt polarisé vers le centre-ville *289*
Figure 48 : Schématisation du processus de réaménagement du quartier Saint-Nicolas *308*
Figure 49 : Schématisation du processus de réaménagement du quartier de Plagwitz .. *311*
Figure 50 : Schématisation du processus de réaménagement du quartier de Friedrichstadt *314*
Figure 51: Schématisation du processus de réaménagement de la Presqu'île de Caen . *318*
Figure 52 : Modélisation du processus de réaménagement urbain *323*
Figure 53 : Le « jardin des traces », une « valorisation » cosmétique des héritages industriels *377*
Figure 54 : Les marquages de l'identité créative de Plagwitz *384*
Figure 55 : Les temporalités du processus de réinvestissement symbolique de Friedrichstadt *425*
Figure 56 : Le Havre, les lieux cités dans le corpus de presse nationale et internationale entre 2005 et 2017 ..... *438*
Figure 57 : Les temporalités du processus de réinvestissement symbolique du quartier Saint-Nicolas *440*
Figure 58 : Caen, les lieux cités dans le corpus de presse nationale et internationale entre 2005 et 2017 ..... *444*
Figure 59 : Dresde, les lieux cités dans le corpus de presse internationale entre 2005 et 2017 ..... *449*
Figure 60 : Leipzig, les lieux cités dans le corpus de presse nationale et internationale entre 2005 et 2017 ..... *455*
Figure 61 : Les temporalités du processus de réinvestissement symbolique de Plagwitz *468*
Figure 62 : Les temporalités du processus de réinvestissement symbolique de la Presqu'île de Caen *472*

Figure 63 : Schéma de fonctionnement théorique des stratégies entrepreneuriales de revalorisation urbaine *480*
Figure 64 : Modélisation du processus de réinvestissement symbolique *484*
Figure 65 : une augmentation de plus de 114% du nombre de logements à Saint-Nicolas entre 1999 et 2016 ..... *532*
Figure 66 : évolution de la composition sociale, par professions et catégories socioprofessionnelles, du quartier Saint-Nicolas entre 2006 et 2016 ..... *532*
Figure 67 : une montée en gamme résidentielle concentrée en périphérie du quartier et à proximité des anciens bassins portuaires *535*
Figure 68 : évolution de la composition sociale, selon niveau de qualification professionnelle, à Plagwitz entre 2008 et 2017 ..... *538*
Figure 69 : une augmentation de près de 40% du nombre de logements à Plagwitz entre 1995 et 2017 ..... *539*
Figure 70 : Une augmentation continue des prix de l'immobilier et des loyers à partir du milieu des années 2000, qui s'accentue depuis le début des années 2010 ..... *541*
Figure 71 : Une augmentation continue de la population de Friedrichstadt entre 2004 et 2018 (à gauche) et une augmentation du nombre de logements depuis 2014 (à droite) *546*
Figure 72 : Une augmentation constante des loyers depuis la fin des années 2000 qui s'accentue à partir de 2013 ..... *548*
Figure 73 : Schématisation du processus de gentrification de la Presqu'île *560*
Figure 74 : Schématisation du processus de gentrification de Saint-Nicolas *563*
Figure 75 : Schématisation du processus de gentrification de Friedrichstadt *567*
Figure 76 : Schématisation du processus de gentrification de Plagwitz *577*
Figure 77 : Modélisation du processus de gentrification *586*
Figure 78 : Retour : modélisation du processus de revalorisation de l'espace conçu *589*
Figure 79 : Retour : modélisation du processus de revalorisation de l'espace représenté *589*
Figure 80 : Retour : modélisation du processus de revalorisation de l'espace approprié *590*
Figure 81 : Classification des terrains d'études dans le modèle théorique néolibéral de destruction/création/stabilisation de la valeur *600*

Table des tableaux

Tableau 1 : L'absence d'objectivité et d'universalité des valeurs et sa conséquence pour le chercheur : position de recherche *60*
Tableau 2 : Les « classes moyennes » et la ville, une dénomination qui fait débat *95*
Tableau 3 : Les transformations urbaines de Plagwitz depuis 1990 ..... *136*
Tableau 4 : Le deuxième temps de la revalorisation de Plagwitz « l'innovation » de dispositifs endogènes *264*
Tableau 5 : Les lauréats des API dans le quartier Saint-Nicolas au Havre, une valorisation des bassins au profit de projet de « prestige » *274*
Tableau 6 : Résultats des relevés par arpentage pour le quartier Saint-Nicolas *282*
Tableau 7 : Méthodologie et détail du corpus d'analyse *331*
Tableau 8 : Méthodologie de l'analyse textuelle thématique de la presse locale et régionale et présentation des corpus mobilisés *346*
Tableau 9 : Composition des quatre corpus d'articles de la presse locale et régionale *346*
Tableau 10 : Structure par catégorie lexicale des représentations urbaines des quatre corpus institutionnels *350*
Tableau 11 : Tableau comparatif de la structure des représentations des corpus institutionnels *355*
Tableau 12 : Les « verbatims » les plus utilisés dans les corpus institutionnels pour désigner la Presqu'île de Caen et le quartier Saint-Nicolas *357*
Tableau 13 : Structure par catégorie lexicale des représentations urbaines des quatre corpus de presse locale *358*
Tableau 14 : Le récit du soutien de l'usine Siemens par les acteurs culturels du quartier : un cas d'école de mise en valeur de l'identité créative de Plagwitz *360*
Tableau 15 : Comparatif des institutions et acteurs les plus souvent cités dans les quatre corpus de presse locale *372*
Tableau 16 : La fréquentation des cinq ports de croisière normand en 2017 ..... *419*
Tableau 17 : Les principales stratégies de « promotion territoriale » dans les quatre quartiers *430*
Tableau 18 : Composition des quatre corpus d'articles de la presse nationale et internationale *434*

Tableau 19 : Structure des représentations dominantes de la ville du Havre dans la presse nationale et internationale *436*
Tableau 20 : Structure des représentations dominantes de la ville de Caen dans la presse nationale et internationale *442*
Tableau 21 : Structure des représentations dominantes de la ville de Dresde dans la presse nationale et internationale *447*
Tableau 22 : Structure des représentations dominantes de la ville de Leipzig dans la presse nationale et internationale *452*
Tableau 23 : Extrait d'entretien avec l'ingénieur des projets de rénovation de Leipzig ouest (IPRLO) aux services du renouvellement urbain et de la planification résidentielle de la ville de Leipzig en 2017 ..... *467*

Table des documents

Document 1 : Le projet « Presqu'île – gare – rive gauche de l'Orne », des influences New-yorkaises dans une agglomération de moins de 300 000 habitants *221*
Document 2 : Le plan guide de MVRDV pour la Presqu'île de Caen: l'urbanisation durable pour succéder au projet de cité d'affaires *225*
Document 3 : Image de synthèse du réaménagement prévisionnel du quartier Saint-Nicolas au début des années 2000 ..... *227*
Document 4 : L'ambition pour le quartier Saint-Nicolas à l'horizon 2030, un quartier au cœur des dynamiques métropolitaines havraises *228*
Document 5 : La ZAC du Nouveau Bassin, une transcription opérationnelle des principes du plan guide *258*
Document 6 : La ZAC Dumont d'Urville au Havre, les derniers espaces urbanisables du quartier Saint-Nicolas ? *259*
Document 7 : La composition de l'ULG Caennais du programme URBACT « 2nd chance : waking up the sleeping giants » *277*
Document 8 : Représenter localement la dévalorisation de la Presqu'île de Caen et de Friedrichstadt : un décalage avec un nouvel idéal de la ville *336*
Document 9 : La couverture du livret qui promeut les transformations de la Presqu'île de Caen auprès des enfants de l'agglomération *353*

Document 10 : Modélisation en image de synthèse du programme « Cap 360 », en construction sur la pointe de la Presqu'île *417*
Document 11 : L'attraction de bateaux de croisière fait l'objet d'une communication importante de la part des pouvoirs publics caennais *418*
Document 12 : La piscine « Les Bains des docks », une fonction symbolique à l'échelle mondiale ? *428*
Document 13 : La Presse internationale comme agent de la diffusion des politiques urbaines lipsiennes en Europe. Exemple des Wächterhause dans Le Monde *458*
Document 14 : La valorisation paysagère et récréative du canal, une dimension fondamentale du projet Presqu'île *462*
Document 15 : Image prévisionnelle du projet Lindenauer Hafen à proximité de Plagwitz *464*
Document 16 : Tableau intitulé « The Peninsula in 2040, Newspaper headlines » produit par des urbanistes et élus locaux membres du réseau URBACT Waking up the sleeping Giants lors d'une visite à Caen en 2017 ..... *476*
Document 17 : évolution de la composition sociale par niveau de diplôme du quartier Saint-Nicolas entre 2009 et 2014 ..... *534*
Document 18 : indice de la qualité des logements à Plagwitz : des logements luxueux concentrés au nord-est du quartier *542*
Document 19 : indice de la qualité des logements à Plagwitz : une montée en gamme des ilots situés à proximité du centre-ville *549*
Document 20 : Le dessinateur Chaunu évoque l'effet d'aubaine de l'incendie du Pavillon Savare pour les promoteurs immobiliers *555*
Document 21 : Photo montage produit par le collectif Westwerk retten pour symboliser les craintes de marchandisation excessive de Plagwitz *573*

Table des photographies

Photographie 1 : Le paysage industriel du district de Plagwitz en 1920 ..... *179*
Photographie 2 : Des paysages urbains marqués par la libération foncière *197*
Photographie 3 : Les anciennes usines dégradées comme marques de la dévalorisation des quartiers..... *198*

Photographie 4 : Dégradation des immeubles résidentiels à Leipzig, Dresde et au Havre *206*
Photographie 5 : Le Jahrtausenfeld au nord de Plagwitz, un symbole des difficultés structurelles de la revalorisation lipsienne *217*
Photographie 6 : La rénovation de la Fontaine Neptune est le plus gros poste de dépense du programme Stadtumbau Ost à Friedrichstadt et illustre la stratégie patrimoniale de la ville de Dresde *247*
Photographie 7 : Le parc au bord du Karl-Heine Kanal et la Buntgarnwerk, deux illustrations du réaménagement du quartier de Plagwitz dans les années 1990 ..... *293*
Photographie 8 : Le Yenidze à Friedrichstadt : une ancienne manufacture de tabac d'architecture « néo-mauresque » reconvertie en 1996 en complexe de bureaux *294*
Photographie 9 : La Baumwollspinnerei, une ancienne filature de coton reconvertie en complexe de création artistique en 2003 ..... *297*
Photographie 10 : Le centre logistique de la Deutsche Bahn, 15 hectares de nouvelles activités économiques à proximité de Friedrichstadt *299*
Photographie 11 : L'entrée de la Presqu'île de Caen réaménagée entre 2005 et 2009 autour du chenal Victor Hugo *301*
Photographie 12 : Le complexe commercial des Docks Vauban et la nouvelle CCI du Havre aménagés au bord du bassin Vauban *302*
Photographie 13 : 2010-2018 à Saint-Nicolas, production de logements et de nouveaux services publics pour faire face à l'augmentation de la population *307*
Photographie 14 : La production de logements à Plagwitz : une différenciation Est-Ouest *310*
Photographie 15 : Une intensification de la production de logement à Friedrichstadt . *313*
Photographie 16 : L'articulation des programmes de logements et des équipements publics structurants sur la pointe de la Presqu'île *317*
Photographie 17 : Une ancienne friche industrielle reconvertie en parc à la fin des années 2000 pour laisser place à un programme immobilier et à un centre commercial en 2020 ..... *364*
Photographie 18 : Les équipements et espaces publics : les aménagements les plus valorisés par la presse havraise *366*
Photographie 19 : Certaines friches industrielles sont appropriées par des groupes contestataires *385*

Photographie 20 : L'ancienne entrée de l'hôpital de Friedrichstadt, patrimoine baroque rénové dès le milieu des années 1990 ..... *390*
Photographie 21 : Le patrimoine portuaire comme instrument de la mise en scène des transformations du quartier Saint-Nicolas *392*
Photographie 22 : Un mémorial aux dockers morts de l'amiante est installé sur le jardin fluvial en 2012 ..... *395*
Photographie 23 : Le récit créatif se transforme en élément promotionnel au profit des promoteurs immobiliers à Plagwitz *412*
Photographie 24 : L'ancien compteur électrique de la brasserie Bramsch reconvertie en en lofts et en appartements par l'association Quartier Friedrichstadt (2013) *505*
Photographie 25 : La destruction de la Fermeture Éclair en 2018 ..... *554*
Photographie 26 : un slogan hostile à la gentrification sur la façade d'un immeuble récent de l'est de Plagwitz *569*
Photographie 27 : Une banderole laissée dans une rue de Plagwitz après le festival « Soziale Kampfbaustelle » *570*
Photographie 28 : Photographie de la manifestation du collectif Westwerk retten *574*

Bibliographie

Ouvrages

Accardo, Alain. *Le petit-bourgeois gentilhomme : sur les prétentions hégémoniques des classes moyennes*, Marseille : Agone, 2020.

Authier, Jean-Yves. *Les bobos n'existent pas*, 2018.

Barré, Philippe, Université du Québec à Montréal, et Chaire de responsabilité sociale et de développement durable. *Le compromis salarial dynamiques organisationnelles et institutionnelles*. Montréal : Chaire de responsabilité sociale et de développement durable, ESG UQAM, 2012. http://www.crsdd.uqam.ca/Pages/docs/02-2012.pdf.

Bégaudeau, François. *Histoire de ta bêtise*. Paris : Pauvert, 2019.

Bihr, Alain. *Entre bourgeoisie et prolétariat : l'encadrement capitaliste*. Collection Logiques sociales. Paris : L'Harmattan, 1989.

Boltanski, Luc, et Eve Chiapello. *Le nouvel esprit du capitalisme*. NRF essais. Paris : Gallimard, 1999.

Boltanski, Luc, et Laurent Thévenot. *De la justification : les économies de la grandeur*. NRF essais. Paris : Gallimard, 2008.

Bourdieu, Pierre. *La distinction : critique sociale du jugement*. Le Sens commun. Paris : Éditions de Minuit, 1979.

———. *Ce que parler veut dire : l'économie des échanges linguistiques*. Paris : Fayard, 2012.

Braudel, Fernand. *Le temps du monde*. Civilisation matérielle, économie et capitalisme XVe - XVIIIe siècle, Fernand Braudel ; T. 3. Paris : Colin, 1988.

Carroué, Laurent. *La planète financière : capital, pouvoirs, espace et territoires*. Collection U. Géographie. Paris : Armand Colin, 2015.

Castells, Manuel, et Francis Godard. *Monopolville : analyse des rapports entre l'entreprise, l'État et l'urbain à partir d'une enquête sur la croissance industrielle et urbaine de la région de Dunkerque*. La recherche urbaine 6. Paris : Mouton, 1974.

Chabrol, Marie, Anaïs Collet, Matthieu Giroud, Lydie Launay, Max Rousseau, Hovig Ter Minassian, et Jean-Pierre Lévy. *Gentrifications*. Études urbaines : Géographie : Sociologie. Paris : Éditions Amsterdam, 2016.

Chaline, Claude. *La régénération urbaine*. Que sais-je ? 3479. Paris : Presses Universitaires de France, 1999.

Clerval, Anne. *Paris sans le peuple : la gentrification de la capitale*. Paris : La Découverte, 2013.

Clerval, Anne, Antoine Fleury, Julien Rebotier, et Serge Weber. *Espace et rapports de domination*. Géographie sociale. Presses universitaires de Rennes, 2014.

Dardot, Pierre, et Christian Laval. *La nouvelle raison du monde : essai sur la société néolibérale*. Paris : Découverte, 2009.

Dollfus, Olivier. *La mondialisation*. 2e éd. rev. et mise à jour. La bibliothèque du citoyen. Paris : Presses de sciences po, 2001.

Donzelot, Jacques, et Plan urbanisme construction architecture (France), éd. *A quoi sert la rénovation urbaine ?* La ville en débat. Paris: Presses universitaires de France, 2012.

Florida, Richard L. *The rise of the creative class: and how it's transforming work, leisure, community and everyday life*. New York, NY : Basic Books, 2004.

Foucault, Michel. *Surveiller et punir : naissance de la prison*. Bibliothèque des Histoires. Paris : Gallimard, 2003.

———. *Naissance de la biopolitique : cours au Collège de France, 1978-1979*. Hautes études. Paris : Gallimard : Seuil, 2004.

Frémont, Armand. *La région, espace vécu*. Paris : Flammarion, 1999.

Frey, Jean-Pierre. *La ville industrielle et ses urbanités : la distinction ouvriers/employés, Le Creusot 1870-1930*. Architecture + recherches 25. Liège: . Mardaga, 1986.

García Zamor, Jean Claude. *The Leipzig model: myth or reality? : a study of city management in the former East Germany*. Lanham: University Press Of America, 2008.

Garnier, Jean-Pierre. *Une violence éminemment contemporaine : essais sur la ville, la petite bourgeoisie intellectuelle et l'effacement des classes populaires*. Contre-feux. Marseille : Agone, 2010.

Gravari-Barbas, Maria. *Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu*. Géographie sociale. Rennes : Presses univ. de Rennes, 2005.

Harvey, David. *Géographie de la domination*. Penser/croiser. Les Prairies ordinaires, 2008.

———. *Le capitalisme contre le droit à la ville : néolibéralisme, urbanisation, résistances*. Paris : Éd. Amsterdam, 2011.

———. *Brève histoire du néolibéralisme*. Paris : Les Prairies ordinaires, 2014a.

———. *Géographie et capital : vers un matérialisme historico-géographique*. Paris : Syllepse, 2014b.

———. *Villes rebelles : du droit à la ville à la révolution urbaine*, 2015.

Klein, Naomi. *La stratégie du choc : la montée d'un capitalisme du désastre*. Traduit par Lori Saint-Martin et Paul Gagné. Montréal : Arles, France : Leméac ; Actes Sud, 2008.

Lefebvre, Henri. *La production de l'espace*. 4. éd. Ethnosociologie. Paris : Éd. Anthropos, 2000.

———. *Le droit à la ville*. Paris: Ed. Economica, 2015.

Lipietz, Alain. *Le capital et son espace*. Économie et socialisme ; 34. Paris : F. Maspero, 1977.

Lordon, Frédéric. *Capitalisme, désir et servitude : Marx et Spinoza*. Paris : La Fabrique, 2010.

———. *Les affects de la politique*. Paris : Seuil, 2016

———. *La Condition anarchique. Affects et institutions de la valeur*. L'Ordre philosophique. Paris : Seuil, 2018.

Marx, Karl. *Critique de l'économie politique*, 1859.

———. *Le développement de la production capitaliste*. Le Capital, critique de l'économie politique / Karl Marx ; Livre 1, tome 1. Paris : Éditions Sociales, 1978.

———. *Misère de la philosophie : réponse à la philosophie de la misère de M. Proudhon (classic reprint)* : FORGOTTEN Books, 2017.

Mérenne-Schoumaker, Bernadette. *La localisation des industries : enjeux et dynamiques*. Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2002.

Picon, Antonin. *Smart Cities. Théorie critique d'un idéal auto-réalisateur*. Editions B2. Actualités, 2013.

Piketty, Thomas. *Le capital au XXIe siècle*. Les livres du nouveau monde. Paris: Éditions du Seuil, 2013.

Sassen, Saskia. *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton, N.J: Princeton University Press, 1991.

Schumpeter, Joseph A. *Capitalisme, socialisme, et démocratie. Suivi de Les possibilités actuelles du socialisme et La marche au socialisme*. Traduit par Gaël Fain. Paris: Payot, 1998.

Smith, Neil. *Uneven development: nature, capital, and the production of space*. 3rd ed. Athens: University of Georgia Press, 2008.

Spinoza, Baruch. *L'éthique*. Traduit par A Guérinot. Paris : Éd. Ivrea, 1993.

Stone, Clarence N. *Regime politics: governing Atlanta, 1946-1988*. Studies in government and public policy. Lawrence, Kan: University Press of Kansas, 1989.

Tremblay, Rémy, et Diane Gabrielle Tremblay, éd. *La classe créative selon Richard Florida : un paradigme urbain plausible ?* Collection Géographie contemporaine. Rennes : Presses univ. de Rennes, 2010.

Veltz, Pierre. *Mondialisation, villes et territoires : l'économie d'archipel*. Economie en liberté. Paris : Presses universitaires de France, 1996.

Chapitres d'ouvrages

Allen, Barbara. « 11. Le quartier à l'articulation d'enjeux spatiaux temporels ». In *Le quartier*, par Authier et al, 139-50. Recherches. La Découverte, 2007.

Authier, Jean-Yves, Marie-Hélène Bacqué, et France Guérin-Pace. « Introduction ». In *Le quartier*, 7-11. Recherches. La Découverte, 2007.

Authier, Jean-Yves, Yankel Fijalkow, Pascale Philifert, et Authier et al. « Introduction du premier chapitre ». In *Le quartier*, 15-19. Recherches. La Découverte, 2007.

Bourdieu, Pierre. « Mais qui a créé les créateurs ? » In *Questions de sociologies*, Les éditions de minuit., 207-21, 1984.

Huault, Isabelle. « Paul DI MAGGIO et Walter W. POWELL Des organisations en quête de légitimité ». In *Les Grands Auteurs en Management*, 119-34. Cormelles-le-Royal : EMS, 2009.

Humain-Lamoure, Anne-Lise. « 3. Le quartier comme objet en géographie ». In *Le quartier*, par Authier et al, 41-51. Recherches. La Découverte, 2007.

Korzer, Tanja, Beate Ginzel, et Nadja Riedel. « Building the Smart City: Leipzig ». In *European Cities in Dynamic Competition*, édité par Horst Albach, Heribert Meffert, Andreas Pinkwart, Ralf Reichwald, et Łukasz Świątczak, 73-91. Berlin, Heidelberg : Springer Berlin Heidelberg, 2018. https://doi.org/10.1007/978-3-662-56419-6_5.

Lefebvre, Henri. « Quartier et vie de quartier ». In *Du rural à l'urbain*, 207-15. Anthropos, 1970.

Lehman-Frisch, Sonia, et Guénola Capron. « 9. Le sentiment de quartier en milieu gentrifié : de San Fransisco à Bogota ». In *Le quartier*, par Authier et al, 116-26. Recherches. La Découverte, 2007.

Lucas, Barbara. « CHAPITRE 2 : L'apport de la Nouvelle théorie du discours pour l'approche des référentiels ». In *Les nouvelles politiques du care. Approches comparatives*. Université de Genêve, 2010.

Raoulx, Benoît. « Les grands projets : une nouvelle conception de la ville ? » In *Caen. Parcours dans l'agglomération*, par Poussard et al. Terre et sociétés. Paradigme, 1994.

Reigner, Hélène, Thierry Brenac, et Frédérique Hernandez. « Introduction ». In *Nouvelles idéologies urbaines : dictionnaire critique de la ville mobile, verte et sûre* : Presses universitaires de Rennes, 2013.

Ripoll, Fabrice, et Vincent Veschambre. « L'appropriation de l'espace : une problématique centrale pour la géographie sociale ». In *Penser et faire la géographie sociale. Contributions à une épistémologie de la géographie sociale*, 295 à 304. Géographie sociale. Presses universitaires de Rennes, 2006.

Rousseau, Max. « La paradoxale domination de la “nouvelle classe moyenne” sur les espaces urbains désindustrialisés ». In *Espace et rapport de domination*, 177-87. Géographie sociale. Presses universitaires de Rennes, 2014.

Séchet, Raymonde, et Vincent Veschambre. « Introduction générale ». In *Penser et faire la géographie sociale. Contributions à une épistémologie de la géographie*, Presses universitaires de Rennes., 7 à 24. Géographie sociale. Rennes, 2006.

Van Hamme, Gilles, et Mathieu Van Criekingen. « Recompositions de classes et clivages politiques au sein des espaces urbains ». In *Espace et rapports de domination*, 189-200. Géographie sociale. Presses universitaires de Rennes, 2014.

Veschambre, Vincent. « Penser l’espace comme dimension de la société. Pour une géographie sociale de plain-pied avec les sciences sociales ». In *Penser et faire la géographie sociale. Contributions à une épistémologie de la géographie sociale.*, 211 à 227. Géographie sociale. Presses universitaires de Rennes, 2006.

Articles scientifiques

Agamben, Giorgio. « Théorie des dispositifs ». Traduit par Martin Rueff. *Po&sie* 115, nº 1 (2006) : 25. https://doi.org/10.3917/poesi.115.0025.

Andres, Lauren. « Temps de veille de la friche urbaine et diversité des processus d’appropriation : la Belle de Mai (Marseille) et le Flon (Lausanne) ». *Géocarrefour* 81, nº 2 (1 avril 2006) : 159-66. https://doi.org/10.4000/geocarrefour.1905.

Andres, Lauren, et Boris Grésillon. « Les figures de la friche dans les villes culturelles et créatives : Regards croisés européens ». *Espace géographique* 40, nº 1 (2011) : 15. https://doi.org/10.3917/eg.401.0015.

Aquatias, Christine. « À l’Est, du nouveau ? : Stratégies adoptées à tous niveaux de l’État pour combattre – ou pallier ? – la crise démographique à l’est de l’Allemagne ». *Allemagne d’aujourd’hui* 218, nº 4 (2016): 60. https://doi.org/10.3917/all.218.0060.

Bacqué, Marie-Hélène, et Stéphanie Vermeersch. « Les classes moyennes dans l’espace urbain : Choix résidentiels et pratiques urbaines ». *Sociologie et sociétés* 45, nº 2 (2013) : 63. https://doi.org/10.7202/1023173ar.

Badariotti, Dominique. « Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l’intervention sociale. », 2006.

Bafoil, François. « Transfert institutionnel et européanisation. Une comparaison des cas est-allemand et est-européens ». *Revue internationale de politique comparée* 13, nº 2 (2006) : 213. https://doi.org/10.3917/ripc.132.0213.

Bailleul, Hélène. « Les nouvelles formes de la communication autour des projets urbains : modalités, impacts, enjeux pour un débat participatif : Analyse du rôle des images dans le débat participatif autour de deux projets urbains en France. » *Métropoles*, nº 3 (2008) : 98-139.

Bailoni, Mark. « Quelle place pour le patrimoine dans le renouveau d'une région postindustrielle ? Le cas du nord-est anglais ». *Revue Géographique de l'Est* 48, nº 1-2 (2008).

———. « Culture et renouveau urbain dans les territoires post-industriels du nord de l'Angleterre (Culture and urban renewal in post-industrial territories of Northen England) ». *Bulletin de l'Association de géographes français* 87, nº 3 (2010) : 378-94. https://doi.org/10.3406/bagf.2010.8172.

———. « La reconversion des territoires industriels par la culture dans les villes britanniques : un modèle en crise ? » *Belgeo*, nº 1 (15 décembre 2014). https://doi.org/10.4000/belgeo.12753.

Baraud-Serfaty, Isabelle. « La nouvelle privatisation des villes ». *Esprit* Mars/avril, nº 3 (2011) : 149. https://doi.org/10.3917/espri.1103.0149.

Barbier, Clément. « Des études urbaines comparatistes à une sociologie croisée des politiques urbaines ». *Espaces et sociétés* 163, nº 4 (2015) : 25. https://doi.org/10.3917/esp.163.0025.

Baudelle, Guy, et Klaus R. Kunzmann. « Regards croisés sur l'aménagement du territoire en France et en Allemagne ». *ESO travaux et documents*, nº 22 (2004) : 69-77.

Bautès, Nicolas, Marie-Caroline Saglio-Yatzimirsky, et Éléonore Boissinot. « Ressources foncières et pression immobilière à Mumbai (Inde) : Quelles stratégies possibles pour les habitants des bidonvilles ? » *Revue Tiers Monde* 206, nº 2 (2011) : 55. https://doi.org/10.3917/rtm.206.0055.

Béal, Vincent. « Politiques urbaines et développement durable : vers un traitement entrepreneurial des problèmes environnementaux ? » *Environnement urbain/Urban Environment* 3 (2009).

———. « « Trendsetting cities » : les modèles à l'heure des politiques urbaines néolibérales ». *Métropolitiques*, 2014.

———. « Neoliberalism French Style : marché et politique dans la gestion de l'environnement à Nantes ». *Sociétés contemporaines* 3, nº 107 (2017) : 51-77.

Béal, Vincent, Florian Charvolin, et Christelle Morel Journel. « La ville durable au risque des écoquartiers. Réflexions autour du projet New Islington à Manchester ». *Espaces et sociétés* 147, nº 4 (2011) : 77-97. https://doi.org/10.3917/esp.147.0077.

Béal, Vincent, Renaud Epstein, et Gilles Pinson. « La circulation croisée : Modèles, labels et bonnes pratiques dans les rapports centre-périphérie ». *Gouvernement et action publique* N° 3, nº 3 (2015) : 103. https://doi.org/10.3917/gap.153.0103.

Béal, Vincent, et Max Rousseau. « Néolibéraliser la ville fordiste. Politiques urbaines post-keynésiennes et re-développement économique au Royaume-Uni : une approche comparative ». *Métropoles*, nº 4 (2008) : 160-202

———. « Alterpolitiques ! » *Métropoles* 1, nº 15 (2014).

Bergel, Pierre, Didier Desponds, Sabrina Jean, et William Le Goff. « Le renouvellement de la ville : vecteur de sélection sociale ou levier de justice urbaine ? » Centre de Recherche sur les Espaces et les Sociétés (CRÉSO). UMR ESO 6590, Laboratoire MRTE, Université de Cergy-Pontoise, 2008.

Bernt, Matthias. « Partnerships for Demolition: The Governance of Urban Renewal in East Germany's Shrinking Cities ». *International Journal of Urban and Regional Research* 33, nº 3 (septembre 2009): 754-69. https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00856.x.

Bertoncello, Brigitte, et Nicole Girard. « Les politiques de centre-ville à Naples et à Marseille : quel renouvellement urbain ? » *Méditerranée* 96, nº 1 (2001) : 61-70. https://doi.org/10.3406/medit.2001.3209.

Bidou-Zachariasen, Catherine, et Jean-François Poltorak. « Le « travail » de gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire ». *Espaces et sociétés* 132-133, nº 1 (2008) : 107. https://doi.org/10.3917/esp.132.0107.

Bihr, Alain. « Le champ aveugle de la lutte de classe ». *L'Homme et la société* 71, nº 1 (1984) : 99-124. https://doi.org/10.3406/homso.1984.3194.

Blanc, Maurice. « Politique de la ville et Soziale Stadt, une comparaison franco-allemande ». *Pensée plurielle* 2, nº 12 (2006) : 45-51.

———. « La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation ? Comparaison entre la France et l'Allemagne ». *La vie des idées.fr*, 2013.

Bocquet, Denis. « Dresde : reconstruction, processus de patrimonialisation et investissement civique ». In *Rénovation urbaine et patrimoines*. Saint-Brieuc, 2010.

Bongrand, Philippe, et Pascale Laborier. « L'entretien dans l'analyse des politiques publiques : un impensé méthodologique ? » *Revue française de science politique* 55, nº 1 (2005) : 73. https://doi.org/10.3917/rfsp.551.0073.

Bontje, Marco. « Facing the challenge of shrinking cities in East Germany: The case of Leipzig ». *GeoJournal* 61, nº 1 (1 septembre 2004) : 13-21. https://doi.org/10.1007/s10708-005-0843-2.

Boquet, Mathias. « Ségrégation et transformation urbaine : quelle évolution de l'espace havrais ? » *Mappemonde* 3, nº 95 (2009).

Bordreuil, Jean Samuel. « Notes pour une sociologie de la valeur d'usage ». *L'Homme et la société* 59, nº 1 (1981) : 55-73. https://doi.org/10.3406/homso.1981.3167.

Bourdieu, Pierre. « Les trois états du capital culturel ». *Actes de la recherche en sciences sociales* 30, nº 1 (1979) : 3-6. https://doi.org/10.3406/arss.1979.2654.

———. « Le capital social, notes provisoires ». *Actes de la recherche en sciences sociales*, nº 31 (1980) : 2-3.

Bourdin, Alain. « Restauration/réhabilitation : L'ordre symbolique de l'espace néo-bourgeois ». *Espaces et Sociétés*, nº 30-31 (1979) : 15-35.

Bourdon, Daniel, et Yvonne Rossi-Cottin. « Le Havre entre ville et port. Insertion, développement et reconversion ». *Les Annales de la recherche urbaine* 68, nº 1 (1995) : 154-63. https://doi.org/10.3406/aru.1995.1908.

Bourgeois, Isabelle. « Grandes Villes : elles grandissent et rajeunissent ». *Regards sur l'économie allemande*, nº 97 (2010) : 33-34.

Brenner, Neil, et Stuart Elden. « Henri Lefebvre on State, Space, Territory ». *International Political Sociology* 3 (2009) : 353-77.

Brennetot, Arnaud. « Géohistoire du « néolibéralisme » : Retour sur une étiquette intellectuelle malléable et mouvante ». *Cybergeo*, 27 novembre 2013. https://doi.org/10.4000/cybergeo.26071.

Brennetot, Arnaud, Michel Bussi, et Yves Guermond. « Le Grand Paris et l'axe Seine : L'aménagement métropolitain à l'âge de la concurrence néolibérale ». *Métropoles*, nº 13 (15 décembre 2013). https://doi.org/10.4000/metropoles.4788.

Briche, Henri. « « Urbanisme d'austérité » et marginalisation des acteurs publics d'une ville en déclin : le cas de la rénovation urbaine à Detroit ». *Métropoles*, nº 18 (2016).

Carassus, David, Marcel Guenoun, et Younes Samali. « La recherche d'économies dans les collectivités territoriales : quels dispositifs pour quelles rationalités ? Plus de contrôle ou plus de pilotage ? » *Gestion et management public* 5/4, nº 2 (2017) : 9. https://doi.org/10.3917/gmp.054.0009.

Cattiau, Tiphaine. « Influence et place de la mémoire en contexte de reconstruction et de mutation de l'urbain. Dresde chantiers ». *Allemagne d'aujourd'hui* 208, nº 2 (2014) : 170-88. https://doi.org/10.3917/all.208.0170.

Cauchi-Duval, Nicolas, Vincent Béal, et Max Rousseau. « La décroissance urbaine en France : des villes sans politique ». *Espace populations sociétés*, nº 2015/3-2016/1 (20 mars 2016). https://doi.org/10.4000/eps.6112.

Cauchi-Duval, Nicolas, Frédérique Cornuau, et Mathilde Rudolph. « La décroissance urbaine en France : les effets cumulatifs du déclin ». *Métropolitiques*, 2017.

Centre of housing right and eviction. « Les jeux Olympiques, médaille d'or des expulsions ». *Agone*, nº 38-39 (2008).

Chaline, Claude. « Réflexion sur la reconquête des waterfronts en Grande-Bretagne ». *Norois*, nº 160 (1993) : 589-99.

Chasseriau, Aude. « Au cœur du renouvellement urbain nantais : la Loire en projet ». *Norois*, nº 192 (1 septembre 2004) : 71-84. https://doi.org/10.4000/norois.899.

Citron, Paul. « Produire la ville grâce aux opérateurs immobiliers : quel modèle pour l'aménagement privé en zone dense ? » *Métropoles*, nº 20 (2017).

Collectif d'enquête sur les Gilets jaunes. « Enquêter *in situ* par questionnaire sur une mobilisation : Une étude sur les gilets jaunes ». *Revue française de science politique* 69, nº 5 (2019) : 869. https://doi.org/10.3917/rfsp.695.0869.

Collet, Anaïs. « Les « gentrifieurs » du Bas Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle ». *Espaces et sociétés* 132-133, nº 1 (2008) : 125. https://doi.org/10.3917/esp.132.0125.

Colombo, Dario, et Manuela Porcu. « Néolibéralisme de province : un cas d'étude ». *JS/SJ*, nº 6 (2014).

Del Biondo, Lucas, et Simon Edelblutte. « Le paysage des anciennes villes-usines européennes : un nouveau patrimoine entre négation, alibi, reconnaissance et complexité des jeux d'acteurs ». *Annales de géographie* 711, nº 5 (2016) : 466. https://doi.org/10.3917/ag.711.0466.

Deléage, Jean-Paul. « L'insurrection des « gilets jaunes », et après ? » *Ecologie & politique* N°58, nº 1 (2019) : 5. https://doi.org/10.3917/ecopo1.058.0005.

De Munck, Jean. « Les trois dimensions de la sociologie critique ». *SociologieS*, 2011.

Denzer, Vera. « Les grandes villes saxonnes en mutation – Chemnitz, Dresde et Leipzig ». *Revue Géographique de l'Est* 3, nº 41 (2001).

Deshaies, Michel. « Introduction : réhabilitation, reconversion et renouvellement des espaces industriels et urbains ». *Revue Géographique de l'Est* 46, nº 3-4 (2006).

———. « La ré-industrialisation d'un territoire désindustrialisé : l'exemple des nouveaux Länder (Allemagne) ». *Revue Géographique de l'Est* 57, nº 1-2 (2017).

Detienne, Marcel. « L'art de construire des comparables : Entre historiens et anthropologues ». *Critique internationale* 14, nº 1 (2002) : 68. https://doi.org/10.3917/crii.014.0068.

Devisme, Laurent, Marc Dumont, et Élise Roy. « Le jeu des « bonnes pratiques » dans les opérations urbaines, entre normes et fabrique locale ». *Espaces et sociétés* 131, nº 4 (2007) : 15-31. https://doi.org/10.3917/esp.131.0015.

Di Méo, Guy. « Epistémologie des approches géographiques et socio-anthropologiques du quartier urbain ». *Annales de Géographie*, nº 177 (1994) : 255-75.

———. « Géographies tranquilles du quotidien. Une analyse de la contribution des sciences sociales et de la géographie à l'étude des pratiques spatiales. » *Cahiers de géographie du Québec* 43, nº 118 (1999) : 75. https://doi.org/10.7202/022788ar.

———. « La métropolisation. Une clé de lecture de l'organisation contemporaine des espaces géographiques ». *L'Information géographique* 74, nº 3 (2010) : 23. https://doi.org/10.3917/lig.743.0023.

Di Maggio, Paul, et Walter Powell. « The Iron Cage Revisited: Institutional Isomorphism and Collective Rationality in Organizational Fields ». *American Sociological Review* 48, nº 2 (avril 1983) : 147. https://doi.org/10.2307/2095101.

Dorier-Apprill, Élisabeth, et Sylvy Jaglin. « Introduction. Gestions urbaines en mutation : du modèle aux arrangements locaux ». *Autrepart* 21, nº 1 (2002) : 5-15. https://doi.org/10.3917/autr.021.0005.

Dormois, Rémi. « Les coalitions dans l'analyse des politiques urbaines post-keynésiennes Discussion à partir de la comparaison des politiques de régénération urbaine menées dans trois villes européennes en reconversion ». *Métropoles*, nº 4 (2008).

Dormois, Rémi, et Sylvie Fol. « La décroissance urbaine en France : une mise à l'agenda difficile ». *Métropolitiques*, 2017.

Douay, Nicolas. « Le « Vancouverism » : hybridation et circulation d'un modèle urbain ». *Métropolitiques*, 2015.

Duarte, Paulette. « Les représentations de la dévalorisation urbaine chez les professionnels de la politique de la ville ». *Les Annales de la recherche urbaine* 88, nº 1 (2000) : 30-38. https://doi.org/10.3406/aru.2000.2351.

Dumesnil, France, et Claudie Ouellet. « La réhabilitation des friches industrielles : un pas vers la ville viable ? » *VertigO*, nº Volume 3 Numéro 2 (1 octobre 2002). https://doi.org/10.4000/vertigo.3812.

Edelblutte, Simon. « Renouvellement urbain et quartiers industriels anciens : l'exemple du quartier Rives de Meurthe/Meurthe-Canal dans l'agglomération de Nancy ». *Revue Géographique de l'Est* 46, nº 3-4 (2006).

———. « Paternalisme et territoires politiques dans la France de la seconde révolution industrielle : Un regard rétrospectif sur les liens entre firmes et territoires communaux ». *Revue Géographique de l'Est* 50, nº 3-4 (2010).

———. « Reconversion industrielle ou redéveloppement territorial ? L'exemple de Thaon-les-Vosges, ancienne ville-usine textile lorraine ». *Géoconfluences*, 2014.

Emelianoff, Cyria. « La ville durable : l'hypothèse d'un tournant urbanistique en Europe ». *L'Information géographique* 71, nº 3 (2007) : 48. https://doi.org/10.3917/lig.713.0048.

Erdi Lelandais, Gülçin. « « Quartiers de contestation... quartiers d'exclusion » : Politiques d'urbanisation et résistances populaires à Istanbul ». *Cultures & conflits*, nº 76 (15 décembre 2009) : 143-68. https://doi.org/10.4000/conflits.17812.

Estienne, Isabelle, et Marie-Thérèse Gregoris. « Dynamiques culturelles, métropolisation et renouvellement urbain dans la métropole lilloise ». Métropole Lilloise, 2008.

Fleury, Antoine, et Laurène Goutailler. « Lieux de culture et gentrification. Le cas de la Maison des métallos à Paris ». *Espaces et sociétés* 158, nº 3 (2014) : 151. https://doi.org/10.3917/esp.158.0151.

Florentin, Daniel, Sylvie Fol, et Hélène Roth. « La "Stadtschrumpfung" ou "rétrécissement urbain" en Allemagne : un champ de recherche émergent ». *Cybergeo*, 26 mars 2009. https://doi.org/10.4000/cybergeo.22123.

Florentin, Daniel, et Flaminia Paddeu. « Le déclin au quotidien : crise perçue et espaces vécus à Leipzig et Detroit ». *Urbanités*, nº 2 (2013).

Fol, Sylvie, et Emmanuèle Cunningham-Sabot. « « Déclin urbain » et Shrinking Cities : une évaluation critique des approches de la décroissance urbaine ». *Annales de géographie* 674, nº 4 (2010) : 359. https://doi.org/10.3917/ag.674.0359.

Fournier, Jean-Marc, et Emmanuèle Sabot. « Comparer : une démarche de recherche stimulante et risquée ». *ESO travaux et documents*, nº 16 (2001) : 59-63.

Fremont, Armand. « Ouvriers et ouvrières à Caen - Les lieux de la vie ». *Norois* 112, nº 1 (1981): 615-27. https://doi.org/10.3406/noroi.1981.3999.

Furbey, Robert. « Urban 'regeneration': reflections on a metaphor ». *Critical Social Policy* 19, nº 4 (1999) : 419-45.

Galimberti, Déborah. « Des variétés de régulation de la ville compétitive ». *EspacesTemps.net*, 2013.

Garnier, Jean-Pierre. « Planification urbaine et néo-libéralisme en France ». *Divergences*, 2011.

Genestier, Philippe. « Le sortilège du quartier : quand le lieu est censé faire lien. Cadre cognitif et catégorie d'action politique ». *Les Annales de la recherche urbaine* 82, nº 1 (1999) : 142-54. https://doi.org/10.3406/aru.1999.2238.

Géraldine, Djament-Tran. « Patrimonialisation et territorialisation dans la nouvelle étape du capitalisme : le cas de Plaine Commune ». In *CIST 2014*. Paris, 2014.

Ghorra-Gobin, Cynthia. « Smart City :"fiction" et innovation stratégique. Avant-propos ». *Quaderni* 96, nº 2 (2018) : 5-15.

Gintrac, Cécile. « Géographie critique, géographie radicale : Comment nommer la géographie engagée ? » *Carnets de géographes*, nº 4 (2012).

Girardin, Antonin. « Le quartier de Plagwitz à Leipzig : vingt ans de revalorisation entre gestion de la décroissance urbaine et politiques entrepreneuriales d'attractivité ». *Géographie, économie, société* 21, nº 1-2 (2019) : 23-44. https://doi.org/10.3166/ges.

———. « La construction de récits identitaires locaux au service de la revalorisation urbaine. Exemples à Caen et à Leipzig. » *Cahiers de géographie du Québec*, à paraître.

Godillon, Sylvanie. « La rénovation urbaine comme occasion de réduire les inégalités face à la sécurité des déplacements ». *Territoire en mouvement*, nº 13 (2012) : 163-76.

Goudin-Steinmann, Elisa. « Spatialité et mise en récit de projets de vie alternatifs dans des espaces de l'ex Berlin-Est détournés de leur usage initial ». *Cahiers de Narratologie*, nº 31 Bis (26 juin 2017). https://doi.org/10.4000/narratologie.7648.

Gravari-Barbas, Maria. « Patrimonialisation et réaffirmation symbolique du centre-ville du Havre. Rapports entre le jeu des acteurs et la production de l'espace//Heritage-making and symbolic re-affirmation of Le Havre's downtown. A study of the relations between local authorities' actions and the production of an urban space ». *Annales de Géographie* 113, nº 640 (2004): 588-611. https://doi.org/10.3406/geo.2004.1955.

———. « La « ville festive » ou construire la ville contemporaine par l'événement. (The "Festival City": urban events and contemporary city building) ». *Bulletin de l'Association de géographes français* 86, nº 3 (2009) : 279-90. https://doi.org/10.3406/bagf.2009.2673.

Gravari-Barbas, Maria, et Cécile Renard. « Une patrimonialisation sans appropriation ? Le cas de l'architecture de la reconstruction au Havre ». *Norois*, nº 216 (15 décembre 2010) : 57-73. https://doi.org/10.4000/norois.3476.

Gravari-Barbas, Maria, et Fabrice Ripoll. « Introduction : De l'appropriation à la valorisation, et retour ». *Norois* 4, nº 217 (2010) : 7-12.

Greco, Lucille, Vincent Josso, et Nicolas Rio. « Les « Réinventer » : un concours de programmation… sans programmiste ? » *Métropolitiques*, 2018.

Grésillon, Boris. « Ville et création artistique. Pour une autre approche de la géographie culturelle ». *Annales de géographie* 660-661, nº 2 (2008) : 179. https://doi.org/10.3917/ag.660.0179.

———. « La reconversion d'un espace productif au cœur d'une métropole : l'exemple de la Friche de la Belle de Mai à Marseille ». *Rives méditerranéennes*, nº 38 (15 février 2011) : 87-101. https://doi.org/10.4000/rives.3977.

Grimaud, Elisabeth. « Renouer le lien entre port et citadins, un défi impossible à relever ? Le cas du Havre ». *Norois* 236, nº 3 (2015): 25-38.

Grossmann, Katrin, Annegret Haase, Katharina Kullmann, et Christoph Hedtke. « Urban Policies on Diversity in Leipzig, Germany ». *Divercities*, 2014.

Guillemin, Pierre, et Etienne Walker. « Une action publique « ordinaire » ? Réflexion sur la production de l'espace : rapports aux institutions locales et classe de l'encadrement ». *ESO travaux et documents*, nº 40 (2016): 49-58.

Hall, Peter. « Modelling the Post-Industrial City ». *Futures* 29, nº 4-5 (mai 1997) : 311-22. https://doi.org/10.1016/S0016-3287(97)00013-X.

Hamnett, Chris. « Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification ». *Strates*, nº 9 (1997).

Harvey, David. « From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism ». *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography* 71, nº 1 (avril 1989): 3-17. https://doi.org/10.1080/04353684.1989.11879583.

Hassenteufel, Patrick. « De la comparaison internationale à la comparaison transnationale : Les déplacements de la construction d'objets comparatifs en matière de politiques publiques ». *Revue française de science politique* 55, nº 1 (2005) : 113. https://doi.org/10.3917/rfsp.551.0113.

Heinich, Natalie. « La sociologie à l'épreuve des valeurs ». *Cahiers internationaux de sociologie* 2, nº 121 (2006) : 287-315.

Janin, Claude, et Lauren Andres. « Les friches : espaces en marge ou marges de manœuvre pour l'aménagement des territoires ? » *Annales de géographie* 663, nº 5 (2008) : 62. https://doi.org/10.3917/ag.663.0062.

Jeannier, Fabien. « Culture et régénération urbaine, le cas de Glasgow ». *Géoconfluences*, 2018.

Keerle, Régis. « Contribution aux réflexions sur la spatialisation de la valeur : retour sur un colloque ». *Norois* 4, nº 217 (2010) : 91-108.

Keil, Roger, et Julie-Anne Boudreau. « Le concept de la ville créative : la création réelle ou imaginaire d'une forme d'action politique dominante ». *Métropoles*, nº 7 (2010).

Lang, Markus, et Sophos Sophianos. « Leipzig arrive ! À tous petits pas... Six ans de réhabilitation depuis la chute du mur ». *Espaces et Sociétés*, nº 90 (1997) : 255-78.

Lecoquierre, Bruno, Laurent Lévêque, et Benjamin Steck. « Infrastructures de transport et recompositions urbaines et territoriales dans l'estuaire de la Seine ». *Belgeo*, nº 1-2 (30 septembre 2010) : 135-46. https://doi.org/10.4000/belgeo.6705.

Léo, Pierre-Yves, Jean Philippe, et Marie-Christine Monnoyer. « Quelle place pour les villes moyennes dans une économie tertiaire ? » *Revue d'Économie Régionale & Urbaine* avril, nº 2 (2012) : 150. https://doi.org/10.3917/reru.122.0150.

Lepetit, Bernard. « L'appropriation de l'espace urbain : la formation de la valeur dans la ville moderne (XVIe-XIXe siècles) ». *Histoire, économie et société* 3, nº 13 (1994): 551-59.

Ley, David. « Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment ». *Annals of the Association of American Geographers* 76, nº 4 (décembre 1986): 521-35. https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1986.tb00134.x.

———. « Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification ». *Urban Studies* 40, nº 12 (novembre 2003) : 2527-44. https://doi.org/10.1080/0042098032000136192.

Lipietz, Alain. « L'après-fordisme et son espace ». *Temps modernes*, nº 8807 (1988).

Lozac'h, Valérie. « Transfert institutionnel et transformation postcommuniste. Les modalités de la réforme administrative dans les communes est-allemandes ». *Revue internationale de politique comparée* 13, nº 2 (2006) : 279. https://doi.org/10.3917/ripc.132.0279.

Lusso, Bruno. « Les équipements culturels de la vallée de l'Emscher (Ruhr, Allemagne) : de la régénération urbaine au développement d'une économie culturelle et créative ». *Belgeo*, nº 3 (19 décembre 2014). https://doi.org/10.4000/belgeo.13358.

Mangin, Claude. « Géographies d'une ville industrielle américaine : Lowell en modèles chronographiques ». *Mappemonde* 2, nº 68 (2004) : 25-29.

Margier, Antonin. « Les apports de la comparaison internationale à la démarche de recherche en études urbaines ». *Espaces et sociétés* 163, nº 4 (2015) : 57. https://doi.org/10.3917/esp.163.0057.

Massol, Joël. « La Treuhandanstalt et son rôle dans la privatisation est-allemande : un cas exemplaire ? » *Revue d'études comparatives Est-Ouest* 33, nº 2 (2002) : 79-113. https://doi.org/10.3406/receo.2002.3147.

Molotch, Harvey. « The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place ». *American Journal of Sociology* 82, nº 2 (1976): 309-32.

———. « The Space of Lefebvre ». Édité par Henri Lefebvre et Donald Nicholson-Smith. *Theory and Society* 22, nº 6 (1993) : 887-95.

Morange, Marianne, et Sylvie Fol. « Ville néolibéralisation et justice ». *JS/SJ*, nº 6 (2014).

Morin, Richard. « Déclin, Réaménagement et Réanimation d'un quartier ancien de Montréal ». *Urban History Review* 17, nº 1 (1988) : 29. https://doi.org/10.7202/1017699ar.

Ndiaye, Abdourahmane, Aurélie Carimentrand, et Marie-Reine Gallard. « Les écoquartiers, territoires d'expérimentation des nouvelles utopies urbaines ? Le cas de l'habitat participatif ». *Développement durable et territoires*, nº Vol. 6, n°2 (30 septembre 2015). https://doi.org/10.4000/developpementdurable.10922.

Négura, Lilian. « L'analyse de contenu dans l'étude des représentations sociales ». *SociologieS*, 2006.

Nicolas, Amélie. « Le projet urbain nantais : une mise à l'épreuve du modèle Bilbao ». *Métropolitiques*, 2014.

Ninnin, Justine. « Le rêve carioca : entre planification urbaine et déplacements forcés de population ». *L'Espace Politique*, nº 22 (18 mars 2014). https://doi.org/10.4000/espacepolitique.2950.

Nuissl, Henning, et Dieter Rink. « Urban sprawl and post-socialist transformation. The case of Leipzig (Germany) ». UFZ Center for Environmental Research, 2003.

Orillard, Florence, Mathilde Gralepois, et Laura Verdelli. « La prévention des inondations dans les opérations d'aménagement des interfaces ville-port, un levier de gentrification indirecte ? Le cas du Havre (France) ». *Carnets de géographes*, nº 11 (15 septembre 2018). https://doi.org/10.4000/cdg.1713.

Padisson, Ronan. « City Marketing, Image Reconstruction and Urban Regeneration » 30, nº 2 (1993): 339-50.

Peyroux, Élisabeth. « Renouvellement urbain et revalorisation des espaces publics dans un City Improvement District du centre-ville de Johannesburg ». *EchoGéo*, nº 13 (20 septembre 2010). https://doi.org/10.4000/echogeo.12045.

———. « Circulation internationale et construction sociale d'un "modèle" de gestion des services urbains : les city improvement districts à Johannesburg ». *L'Espace géographique* 41, nº 1 (2012) : 68-81. https://doi.org/10.3917/eg.411.0068.

Pinson, Gilles. « L'idéologie des projets urbains. L'analyse des politiques urbaines entre précédent anglo-saxon et détour italien. » *Sciences de la société*, nº 65 (2005) : 28-51.

Poirot, Jacques, et Hubert Gérardin. « L'attractivité des territoires : un concept multidimensionnel ». *Mondes en développement* n° 149, n° 1 (2010) : 27. https://doi.org/10.3917/med.149.0027.

Pollard, Julie, et Charlotte Halpern. « Les acteurs de marché font-ils la ville ? » *EspacesTemps.net*, 2013.

PUCA, éd. « Des villes en décroissance : de la reconnaissance à l'émergence de stratégies urbaines alternatives ». In *Reflexions En Partage*, 2018.

Racine, Jean-Bernard. « Géographie, éthique et valeurs : Invitation à la réflexion et à l'action ». *Géographie et cultures*, n° 74 (1 juillet 2010) : 27-42. https://doi.org/10.4000/gc.1726.

Rall, Emily Lorance, et Dagmar Haase. « Creative intervention in a dynamic city: A sustainability assessment of an interim use strategy for brownfields in Leipzig, Germany ». *Landscape and Urban Planning*, 2011, 189-201.

Raoulx, Benoît. « Cherbourg et Caen : deux modèles de relation entre la ville et le port ». *Norois* 169, n° 1 (1996) : 93-109. https://doi.org/10.3406/noroi.1996.6686.

Rebotier, Julien. « La rencontre dans la comparaison : outils, approches et concepts », 2010.

Recoquillon, Charlotte. « Néolibéralisation et (in)justice spatiale : Le cas de la gentrification de Harlem ». *JS/SJ*, n° 6 (2014).

Rink, Dieter, et Marie Görbing. « Zwischennutzungen in unterschiedlichen urbanen Kontexten. Die Beispiele Leipzig und Dessau-Roßlau ». *Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning* 6, n° 77 (2019): 601-15.

Rink, Dieter, Diana Reckien, et Bernhard Koeppen. « Schrumpfung und Urban Sprawl - analytische und planerische Problemstellungen ». *UFZ-Diskussionspapiere Department Ökonomie, Soziologie und Recht*, n° 3 (2004).

Rochefort, R. « Géographie sociale et sciences humaines ». *Bulletin de l'Association de géographes français* 40, n° 314 (1963) : 18-32. https://doi.org/10.3406/bagf.1963.5645.

Rodriguez-Malta, Rachel. « Régénération urbaine : variations sud-européennes ». *L'information géographique* 65, n° 4 (2001) : 321-39.

Rossi, Matthias. « Vue d'ensemble du droit de l'urbanisme allemand ». *Cahiers du GRIDAUH*, 2009, 773-829.

Rougé, Lionel. « L'installation périurbaine entre risque de captivité et opportunités d'autonomisation ». *Articulo*, n° 5 (3 septembre 2011). https://doi.org/10.4000/articulo.1440.

Rousseau, Max. « « Bringing politics back in » : la gentrification comme politique de développement urbain ? : Autour des « villes perdantes » ». *Espaces et sociétés* 132-133, n° 1 (2008) : 75. https://doi.org/10.3917/esp.132.0075.

———. « Gouverner la gentrification. Différentiel de loyer et coalitions de croissance dans la ville en déclin ». *Pôle Sud* 32, n° 1 (2010) : 59-72.

———. « Villes post-industrielles : pour une nouvelle approche ». *Métropolitiques*, 2013.

———. « Redéveloppement urbain et (in)justice sociale : les stratégies néolibérales de « montée en gamme » dans les villes en déclin ». *JS/SJ*, nº 6 (2014).

Saunier, Pierre-Yves. « La ville en quartiers : découpages de la ville en histoire urbaine ». *Genèses*, nº 15 (1994) : 103-14.

Scherrer, Franck. « Découper par l'action : naissance et évolution des découpages liés à l'aménagement urbain ». Ecole d'urbanisme de Lyon, 1997.

Schmidt, Helga. « Mutations en Saxe – potentialités de développement et disparités régionales ». *Revue Géographique de l'Est* 41, nº 3 (2001).

Scott, Allen J. « Cultural-Products Industries and Urban Economic Development: Prospects for Growth and Market Contestation in Global Context ». *Urban Affairs Review* 39, nº 4 (mars 2004) : 461-90. https://doi.org/10.1177/1078087403261256.

Scott, Allen J. « Les moteurs régionaux de l'économie mondiale ». *Géographie, économie, société* 7, nº 3 (19 septembre 2005) : 231-53. https://doi.org/10.3166/ges.7.231-253.

Sechi, Giovanni. « Le city branding à l'épreuve de l'alternance politique à travers l'exemple stéphanois. » *Confins*, nº 36 (2018).

Smith, Neil. « Gentrification and the rent gap ». *Annals of the Association of American Geographers* 77, nº 3 (1987).

Soja, Edward. « La ville et la justice spatiale ». *JS/SJ* 1 (2009).

Stone, Alec. « Le « néo-institutionnalisme ». Défis conceptuels et méthodologiques ». *Politix* 5, nº 20 (1992) : 156-68. https://doi.org/10.3406/polix.1992.1556.

Storper, Michael, et Allen J. Scott. « Rethinking human capital, creativity and urban growth ». *Journal of Economic Geography* 9, nº 2 (2009) : 147-67.

Strassel, Christophe. « La France, l'Europe et le modèle allemand ». *Hérodote* 151, nº 4 (2013) : 60. https://doi.org/10.3917/her.151.0060.

Talpin, Julien. « Los Angeles, de l'émeute à l'auto-organisation des quartiers populaires ». *Mouvements* 3, nº 83 (2015) : 130-37.

Theys, Jacques, et Cyria Emelianoff. « Les contradictions de la ville durable ». *Le Débat* 113, nº 1 (2001) : 122-35. https://doi.org/10.3917/deba.113.0122.

Tiano, Camille. « Quelles valeurs pour revaloriser les territoires urbains ? » *Cybergeo : European Journal of Geography* (2010).

Thomassian, Marlène. « Pratiques de la négociation dans les projets urbains ou la "fabrique" de décisions concertées en vue de réduire le risque d'inacceptabilité sociale ». *Négociations* 11, nº 1 (2009) : 185-98. https://doi.org/10.3917/neg.011.0185.

Tissot, Sylvie. « Des gentrifieurs mobilisés. Les associations de quartier du South End à Boston ». *Articulo*, nº Special issue 1 (27 mai 2009). https://doi.org/10.4000/articulo.1042.

Valognes, Stéphane. « De la Société Métallurgique de Normandie à Effiscience. La transformation d'un site industriel ». *Les Annales de la recherche urbaine* 101, nº 1 (2006) : 66-74. https://doi.org/10.3406/aru.2006.2672.

Verdeil, Éric. « Expertises nomades au Sud. Éclairages sur la circulation des modèles urbains ». *Géocarrefour* 80, nº 3 (2005) : 165-69.

Vittu, Elodie. « La « réhabilitation en douceur » à Berlin : une place pour tous ? » *Métropolitiques*, 2012.

Watt, Paul. « "This pain of moving:" evictions, displacement and logics of expulsion in London ». *L'Année sociologique* 68, nº 1 (2018): 67. https://doi.org/10.3917/anso.181.0067.

Wiechmann, Thorsten. « Conversion Strategies under Uncertainty in Post-Socialist Shrinking Cities. The example of Dresden in Eastern Germany ». Shrinking Cities International Research Network, 2007.

Wiessner, Reinhard. « Développements périurbains en Allemagne de l'Est : l'exemple de la région de Leipzig ». *Revue Géographique de l'Est* 41, nº 3 (2001).

Wiest, Karin, et Romy Zischner. « Upgrading Old Housing Areas in East German Inner Cities - Processes and Development Paths in Leipzig ». *Deutsche Institut Für Urbanistik*, 2006.

Zalio, Pierre-Paul. « L'acteur économique et le projet urbain : De l'histoire des représentations à l'horizon d'action des entrepreneurs. Le Havre et Marseille ». *L'Année sociologique* 58, nº 1 (2008) : 95. https://doi.org/10.3917/anso.081.0095.

Zielinski, Bernd. « L'unification économique de l'Allemagne en 1990 : Une thérapie de choc controversée ». *Vingtième Siècle. Revue d'histoire* 110, nº 2 (2011) : 97. https://doi.org/10.3917/ving.110.0097.

Thèses et travaux universitaires

Adam, Matthieu. « La production de l'urbain durable. L'enrôlement des concepteurs et des habitants par l'intégration des contradictions », s. d.

Bergel, Pierre. « Quand la ville se refait. Renouvellement urbain et grandes emprises foncières. Étude de cas en France métropolitaine et dans deux agglomérations de province : Caen et Angers ». Caen Basse-Normandie, 2002.

Beynard, Karine, Stéphanie Hauss, Manon Oria, et Xavier Vicente. « De la Presqu'île de Caen au port industriel de Caen Ouistreham ». Université de Caen, 2015.

Chavalarias, David. « Reconstruction et modélisation des dynamiques sociales et de l'évolution culturelle. Le tournant des Sciences Humaines et Sociales du XXI^{ème} siècle », 2016.

Didier, Sophie. « Mémoire d'Habilitation à diriger des recherches : Temps et pouvoir dans la ville ». Paris Ouest Nanterre la Défense, 2015.

Dubeaux, Sarah. « Les utilisations intermédiaires des espaces vacants dans les villes en décroissance. Transferts et transférabilité entre l'Allemagne et la France ». Ecole Normale Supérieure, 2017.

Filippin, Jean-Christophe. « Le rapport entre la ville et l'eau. Exemple de la presqu'île portuaire de Caen ». Université de Caen-Basse Normandie, 2000.

Fixot, Anne-Marie. « La bourgeoisie industrielle en Basse Normandie essai de géographie sociale ». Université de Caen, 1984.

Girardin, Antonin. « Capitalisme et production spatiale : L'exemple de la reconversion de l'ancien espace "SMN" dans l'agglomération caennaise ». Caen Basse-Normandie, 2014.

Jacquot, Sébastien. « Enjeux publics et privés du réinvestissement des espaces historiques centraux, une étude comparée de Gênes, Valparaiso et Liverpool ». Université D'Angers, 2007.

Magnan, Marion. « La production et la gestion de l'espace portuaire à vocation industrielle et logistique. Les grands ports maritimes français : gestionnaires d'espaces infrastructurels ». Paris I Panthéon-Sorbonne, 2016.

Miot, Yoan. « Face à la décroissance urbaine, l'attractivité résidentielle ? : le cas des villes de tradition industrielle de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne ». Lille 1, 2012.

Uhel, Mathieu. « Eau et pouvoir. Les échelles des mouvements altermondialistes et révolutionnaires en Bolivie et au Venezuela ». Université de Caen Basse-Normandie, 2013.

Valognes, Stéphane. « De l'espace usinier aux nouveaux territoires urbains : mémoires collectives, projets urbains, appropriation de l'espace ». EHESS, 2002.

Vivant, Elsa. « Le rôle des pratiques culturelles off dans les dynamiques urbaines ». Paris VIII Vincennes-Saint Denis, 2006.

Articles de presse

Alix, Grégoire. « Des thermes signés Jean Nouvel sur les docks du Havre ». *Le Monde*, 14 août 2008.

Anthoine, Gilles. « Le Havre : un immeuble entièrement en bois ». *Tendance Ouest*, 20 juin 2018.

Bastide, Marius. « Sauver la mémoire du quartier industriel Saint Nicolas de l'Eure au Havre ». *Le fil rouge*, 2006.

Bastide, Marius, François Auvray, Alain Bozec, et Max Jacob. « Caillard, une usine qui a fait vibrer le Havre et le quartier de l'Eure ». *Le fil rouge*, 2015.

Blanchard, Sandrine. « Fin d'une illusion : l'Olympe 2012 dorénavant inaccessible pour Leipzig ». *DW*, 19 mai 2004.

Bocquel, Bastien. « Reportage. Au Havre, la piscine « la plus cool » du monde ». *Ouest-France*, 9 novembre 2018.

Bouchard, Muriel. « Dessin de presse. Quand Chaunu évoque l'incendie du Pavillon Savare à Caen ». *Liberté le Bonhomme Libre*, 27 avril 2016.

Burn, Gordon. « « The hottest place on earth » ». *The Guardian*, 1 février 2007.

De Vergès, Marie. « Leipzig confie à des "gardiens" ses immeubles désertés ». *Le Monde*, 18 août 2018.

Domschke, Nora. « Grüne Ecke wird zur grünen Mitte ». *Sächsische Satzung*, 6 mars 2016.

———. « Wie die Grüne Ecke aussehen könnte ». *Sächsische Satzung*, 16 décembre 2017.

Godquin, Valentine. « Avec 142 escales prévues en 2017, Le Havre en passe de devenir une ville de croisières ». *Normandie Actu*, 15 avril 2017.

Höhne, Steffen. « Spezialmaschinen-Werk von Siemens Mit Hipster-Protest gegen die drohende Schließung ». *MitteldeutscheZeitung*, 15 novembre 2017.

IG Mettal. « Siemens-Beschäftigte in Leipzig kündigen kreativen Widerstand an Metallerinnen und Metaller machen Druck für ihren Standort in Leipzig-Plagwitz ». *Leipziger Internetzeitung*. 26 octobre 2017.

Jugendparlament Leipzig. « Jugendparlament solidarisiert sich mit Protesten um Westwerk ». *Leipziger Internetzeitung*. 12 février 2017.

Kil, Wolfgang. « Allemagne. Faute d'usines, construisons des rêves ». *Courrier international*, 2003.

Kühl, Lars. « Centerpläne spalten Friedrichstadt ». *Sächsische Satzung*, 20 mai 2015.

———. « Naturschützer kritisieren Center-Pläne ». *Sächsische Satzung*, 14 juillet 2015.

« La croisière s'amuse et rapporte ». *Paris-Normandie*, 7 juin 2017.

« La piscine urbaine la plus cool au monde est au Havre : les Bains des Docks distingués par The Telegraph ». *Normandie Actu*, 28 juin 2018.

Lascoux, Benoît. « Pavillon Savare : Rava France va vendre le terrain ». *Ouest-France*, 27 avril 2016.

« Le Havre : Le flop des Bains des Docks ». *Paris-Normandie*, 5 juin 2012.

« Le secteur de l'avenue de Tourville poursuit sa mutation ». *Normandie Avenue*, 2016.

Lenoir, Phillipe. « Saint-Nicolas-Eure ». *Paris-Normandie*, 13 décembre 2009.

Leroy, Vanessa. « Caillard s'écrit au passé ». *Le Havre Presse*, 24 juin 2011.

M, A-M. « La halle Caillard condamnée ». *Le Havre Presse*, 23 septembre 2010.

Mdr.de. « Die Leipziger Baumwollspinnerei “Hottest place on earth” ». *Mdr.de*. 2011.

Metschies, Robert. « Trouble in Plagwitz ». *Kreuzer Online.* 27 janvier 2017.

Mialet, Frédéric, et Eve Jouannais. « Recherche investisseurs pour recycler des friches ». *Demain La ville*, 2017.

Neumann, Henrik. « Leipzig-Connewitz: Die linke Szene und ihr Kampf gegen Gentrifizierung ». *SpiegelTV*. Leipzig, 28 janvier 2020.

« Soko „LinX“ ermittelt – Durchsuchungen in Leipzig-Connewitz ». *Welt.de*, 10 juin 2020.

Autres documents

Agence nationale de l’habitat. « Les politiques de renouvellement urbain des villes d’Europe centrale illustrée par la réhabilitation des quartiers existants La ville de Leipzig en Allemagne », 2008.

ANAH. « OPAH-RU II Quartiers Saint-Nicolas – Eure/Brindeau », 2012.

———. « Opération programmée d’amélioration de l’habitat-Renouvellement urbain (OPAH-RU) Des quartiers Saint-Nicolas/Brindeau », 2006.

Ancerne, Mélyssa, François Cousin, et Léa Ménard. « Diagnostic économique de la Presqu’île de Caen : d’un espace économique à un espace résidentiel ? », 2016.

ANRU. « Programme national de rénovation urbaine. Ville du Havre quartiers sud. Convention partenariale pour la mise en oeuvre du projet de rénovation urbaine 2008-2013. », 2008.

Association Démosthène. « Moments de Presqu’île », 2013.

AUCAME. « Une ligne à grande vitesse Paris – Caen-Basse-Normandie, Pourquoi ? », 2010

———. « Portrait des habitants de Caen-Métropole. Analyse des évolutions (1999-2014) », 2019.

AURH. « ANRU Quartiers sud. Point d’étape de la convention », 2012.

———. « Recensement de la population. Chiffres clés 2014 - Eure », 2014.

———. « Quartiers sud du Havre : Réinventer l’interface ville-port. Observatoire habitat et foncier - Retour sur 20 ans d’intervention », 2018.

Chevé, Maud, Estelle Laumonier, et Jean-Baptiste Lesage. *Dans les traces de la Presqu’île*, 2007.

Clerval, Anne. « Gentrification ». In *Hypergéo*, s. d. Consulté le 25 juin 2020.

CODAH. « 2014-2020. Programmation Européenne. Appel à manifestation d'intérêt. Dossier de candidature au volet urbain du Programme Opérationnel Régional », 2015.

Green, Anne, Franscesca Froy, Erika Kispeter, et Paul Sissons. « International cities: case studies Leipzig. » Joseph Rowntree foundation, 2017.

Institut für Kulturwissenschaften der Universität Leipzig. « Leben in Plagwitz », 2002.

Landeshaupstadt Dresden. « Sanierungsgebiet S-11 Friedrichstadt. Erneuerungskonzept », 2004.

———. « Dresden Friedriechstadt. Empfehlungen zum Bauen », 2009.

———. « Zukunft Dresden 2025+. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden (INSEK) », 2013.

———. « 25 Jahre Stadterneuerung Dresden im Wandel », 2015.

———. « Historische Friedrichstadt. Städtische Vielfalt in Bewegung », 2016.

Maison d'architecture de Haunte-Normandie, et AURH. « Territoire des Docks et quartier Saint-Nicolas, entre ville et port », 2015.

Müller, Bernhard, Markus Egermann, Wencke Reichel, et Leander Küttner. « Report Case Study Area. Dresden-Weisseritz Deliverable 13 », 2006.

Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la construction, et Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durable. « « Ville perforée » ou « nouveaux désordres urbains » en Allemagne Orientale et en Europe de l'Est. Les Cas de LEIPZIG et d'IVANOVO », 2006.

Plassard, François. « Economie spatiale - Chapitre 2. L'espace produit ». Université Lyon 2, 1999.

Plöger, Jörg. « Leipzig City Report ». Center for analysis of social exclusion, 2007.

Power, Anne, et Eileen Herden. « Leipzig City Report ». Center for analysis of social exclusion, 2016.

SPLA Caen Presqu'île. « Dossier de Presse. Concertation publique Caen Presqu'île. Nouveau bassin », 2017.

———. « PIM. Caen Presqu'île. Projet d'intérêt majeur normand », 2018.

Stadt Leipzig. « Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau une Stadterneurung », 2000.

———. « Lücken in der Stadt. Interim Lösungen durch Zwischennutzung von Baulücken in Stadtneueurunglösungen », 2002.

———. « Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) », 2009.

———. « URBAN II Leipziger Westen. Bilanz Gemeinschaftsinitiative URBAN II Leipziger Westen », 2010.

———. « Stadthauser Leipzig », 2011.

———. « Leipzig – Integrierte Stadtentwicklung. 5 Jahre Leipzig-charta », 2012.

———. « 10 Jahre Bund-Lander programme StadtUmbau Ost in Leipzig », 2015.

———. « Wohnungspolitisches Konzept Fortschreibung », 2015.

———. « Ausgleichbeiträge in sanierungsgebieten », 2016.

———. « Entwurf Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Leipzig 2030“ (INSEK) », 2017.

———. « Kommunale Bürgerumfrage 2017 Ergebnisbericht », 2017.

———. « Begründung zum Bebauungsplan Nr. 428 “Gewerbegebiet Plagwitz Süd/ Markranstädter Straße” », 2018.

———. « Netzwerk Leipziger Freiheit Initiative für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen in Leipzig », 2019.

———. « BeschlussvorlageNr.VI-DS-04952-DS-01 », 2019.

Union Européenne. « Integrated Action Plan Summary. A second chance for the peninsula: Yes we Caen! », 2017.

URBACT. « 2nd Chance – Waking up the “Sleeping Giants”. Activation of Vacant Buildings and Building Complexes for a Sustainable Urban Development », 2010.

Ville de Caen. « 2nd Chance – Waking up the “sleeping giants”. Using vacant buildings for the neighbourhood development. Meeting report 19th – 20th October 2017 Caen, France », 2017.

Ville de Paris, Métropole de Rouen Normandie, et Communauté d’agglomération havraise. « Réinventer la Seine. Paris-Rouen-Le Havre. Dossier de presse. Présentation des lauréats de l’appel à projets innovants », s. d.

Ville du Havre. « Faire la ville avec le port. Quelle stratégie pour le redéveloppement des espaces de liaison ville/port. Guide des bonnes pratiques. », 2007.

———. « Plan Local d’urbanisme ; Le Havre : orientations d’aménagement et de programmation. », 2011.

(Re)produire la ville à l'heure néolibérale : À la recherche de la valeur urbaine.
Comparaison croisée de quatre anciens quartiers industriels Français (Caen, Le Havre) et Allemands (Leipzig, Dresde)

Résumé :

Ces quarante dernières années sont marquées par le triomphe de la doctrine politique et économique néolibérale à l'échelle globale. Si les mécanismes globaux de dérégulation des marchés et de recomposition des compromis sociaux induits par cette doctrine sont bien connus, la géographie urbaine peine encore à en identifier et à en qualifier l'importance sur la production locale de la ville, particulièrement en France où la tradition planificatrice et la puissance publique restent fortes. Pourtant, concomitante à l'émergence de *l'urbanisme par projet* et à la diffusion, à une grande diversité de contextes locaux, de modèles urbains génériques comme la « *ville durable* » ou la « *ville créative* », etc., la *néolibéralisation* pose la question d'une transformation radicale du système de production de la ville dans son ensemble. Cette transformation ne touche pas uniquement les politiques d'aménagement, mais concerne plus globalement une grande partie des normes et des valeurs qui président la conception, les représentations et les appropriations de la ville contemporaine, c'est-à-dire des principes qui servent de guide à l'évaluation et à la légitimation des politiques urbaines et des compromis de classe qui les permettent. Analysant et articulant ces transformations locales dans quatre anciens quartiers industriels de villes moyennes françaises et allemandes qui ont connu d'intenses processus de renouvellement urbain depuis près de trente ans, ce travail interroge les processus de revalorisation urbaine dans des espaces pourtant fortement dévalorisés au début des années 1990. Ce retour sur une longue période (1990-2020), vise à montrer que cette revalorisation prend la forme d'un processus de *recapitalisation* de l'espace qui articule valeurs symboliques et Valeur marchande, selon un cycle précis de subordination des premières à la seconde, qui apparait typique du processus de la *destruction/créatrice* néolibéral ; et dans lequel se cimente un nouveau compromis de classe entre la bourgeoisie immobilière et des fractions des classes intermédiaires, fortement dotées en capital culturel.

Mots clés : néolibéralisation, renouvellement urbain, projets urbains, quartier post-industriel, revalorisation urbaine

(Re)producing the city in the neoliberal era: In search of urban value.
Cross-comparison of four former French (Caen, Le Havre) and German (Leipzig, Dresden) industrial districts

Abstract:

The past forty years have been deeply impacted by the triumph of the neoliberal doctrine on a global scale, as much on the political as on the economic level. Overall, the mechanisms of market deregulation and the reorganization of social compromises induced by this doctrine are well known. But urban geography is still struggling to identify and qualify their importance for the city's local production, particularly in France where the planning tradition and public institutions remain strong. Concomitant with the emergence of urban planning by project and with the dissemination, on a great diversity of local contexts, of generic urban models such as the "sustainable city" or the "creative city", etc., neoliberalization raises the question of a radical transformation of the production system of the city as a whole. This transformation does not only affect planning policies, but it concerns more generally a significant portion of the standards and values which preside over the design, the representations and the appropriations of the contemporary city. In other words, it has an effect on principles which serve as a guide for evaluating and legitimizing urban policies and the class compromises that allow them. By analyzing and articulating these local transformations in four former industrial districts of medium-sized French and German cities which have undergone an intense process of urban renewal for almost thirty years, this work questions the processes of urban revaluation in areas that were nevertheless strongly devalued at the beginning of the 1990s. This review, which covers a long period of time (1990-2020), aims to show that this revaluation takes the form of a process of recapitalization of the urban space which articulates symbolic values and Market value, according to a precise cycle of subordination of the first to the second, which appears typical of the neoliberal destruction / creative process; and in which a new class compromise is cemented between the real estate bourgeoisie and fractions of the middle classes, strongly endowed with cultural capital.

Keywords: neoliberalization, urban renewal, urban projects, post-industrial district, urban revaluation