



SYLVAIN BARFETY

PRÉSIDENT
SAS DU TIERS LIEU
COSMOPOLIS

Un immeuble de 4 étages, laid comme les années 70 savaient en produire, avec un taux d'occupation de 20% dans un quartier en déshérence, est investi par des architectes qui y installent des artisans, une auberge de jeunesse, des entreprises à loyer réduit et un wagon restaurant dans la cour. 2 ans plus tard, les locaux sont pleins et le restaurant ne désemplit pas. 5 ans plus tard le quartier entier a repris une vraie dynamique commerciale et culturelle (1).

Une caserne militaire de la fin XIX^{ème}, abandonnée et sur le point d'être démolie pour les besoins d'une densification urbaine dans un éco-quartier, est rachetée *in extremis* et rénovée par une bande d'entrepreneurs bordelais aux convictions écolos affirmées, cinq ans plus tard c'est le deuxième site le plus visité de la ville (2).

Une usine de papeterie en banlieue, un PLU qui ne sort pas et une crise économique qui force le propriétaire à repenser fondamentalement son projet de promotion immobilière (logement) et de proposer 23 000 m² d'espaces aux entreprises qui acceptent d'investir des espaces pas toujours hors d'eau. 5 ans plus tard, c'est un des lieux touristiques phares de la ville, les entreprises font la queue pour un espace et les projets immobiliers se démultiplient aux alentours (3).

Saisis parmi de nombreux autres, ces trois exemples de « tiers lieux » de transformation urbaine caractérisent une manière encore peu utilisée par les acteurs de la transformation urbaine pour « faire la ville », malgré la grande efficacité et la relative frugalité des moyens qu'elle demande.

Mais, au fait, c'est quoi un « tiers lieu » ? Concept polysémique, nébuleux et utilisé à tort et à travers depuis quelques récentes années, le tiers-lieu est, dans mon acceptation, une utopie qui s'incarne dans une architecture. Au-delà de cette dimension politique posée en préalable, c'est un espace hybride situé à l'intersection de l'espace public et privé, il n'est pas restreint dans son usage, sa spécificité réside au contraire dans sa capacité à organiser l'interdisciplinarité en son sein.

Uniques, les tiers lieux se caractérisent malgré tout par des dénominateurs communs ; je vous propose d'en exposer quelques-uns, fondamentaux :

- Ils sont ancrés dans leur territoire, cherchent à répondre directement à des besoins existants sur une géographie immédiate ; leur visibilité plus large est une conséquence de cette approche locale, pas un but initial.
- Ils sont portés par des entités agiles qui naviguent en dehors des process décisionnels qui caractérisent les administrations autant publiques que celles des grands groupes. Les ratios économiques ne sont pas normés, la prise de décision doit être rapide, l'investissement humain dépasse les

“ Mais, au fait, c'est quoi un « tiers lieu » ? (...) c'est un espace hybride situé à l'intersection de l'espace public et privé, il n'est pas restreint dans son usage, sa spécificité réside au contraire dans sa capacité à organiser l'interdisciplinarité en son sein (...) Et, une fois que la machine est lancée, le pouvoir de ces espaces est bluffant, ils diffusent et vitalisent un quartier entier, comme un point énergétique chinois.

contraintes d'un salariat/fonctionariat classique et ils ne sont pas répliquables (ce qui les marginalise pour les groupes immobiliers).

- Ils s'inscrivent dans une dynamique de partenariat public-privé, au-delà de son acceptation juridico-financière : le public facilite, légitimise la dimension d'intérêt général, huile les rouages ; le privé sort des sentiers battus, se confronte et s'adapte à une réalité terrain sans cesse changeante, assure le fonctionnement, voire le financement dans un contexte de raréfaction de la ressource publique.
- Ce sont les usages futurs qui déterminent les choix architecturaux, la maîtrise d'ouvrage s'enrichit ainsi d'une composante très influente de « maîtrise d'usage ». Cette configuration permet de créer un outil de travail au sein duquel les conflits d'usages auront été minimisés et les espaces de fertilisation croisée démultipliés.
- Ces lieux existent et vivent avant même que les travaux n'aient débuté, avant même d'être « ouverts ». L'utilisation pré-figurative de ces lieux, dans une dynamique culturelle sincère et qualitative permet de construire une identité, une attractivité, un attachement.

Et, une fois que la machine est lancée, le pouvoir de ces espaces est bluffant, ils diffusent et vitalisent un quartier entier, comme un point énergétique chinois. C'est ce que j'appelle l'acupuncture urbaine : plutôt que de travailler exclusivement sur de lourds et complexes schémas d'aménagement urbains, souvent déjà désuets au moment où ils sortent des phases d'études, la concentration d'une énergie publique et privée sur un ensemble immobilier phare entraîne naturellement une dynamique foncière, artistique et économique plus durable et surtout infiniment moins coûteuse pour la collectivité. Reste à gérer le phénomène de gentrification, mais c'est là une autre histoire. ■

(1) Soho, Rotterdam
(2) Darwin, Bordeaux
(3) Lx Factory, Lisbonne