

# L'URBANISME TRANSITOIRE

OPTIMISATION FONCIÈRE OU FABRIQUE URBAINE PARTAGÉE ?



**JANVIER 2018**

1.17.009

ISBN 978 27371 2061 9



[www.iau-icdf.fr](http://www.iau-icdf.fr)



INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME



# L'URBANISME TRANSITOIRE

Optimisation foncière ou fabrique urbaine  
partagée ?

Janvier 2018

**IAU île-de-France**

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15  
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02  
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général : Fouad Awada

Département Urbanisme, Aménagement, Territoires : Anca Duguet, Directrice

Étude réalisée par Cécile Diguët

Avec la collaboration de Alexandra Cocquièrre, Lucile Mettetal, Agathe Vincent

Cartographie réalisée par Agathe Vincent

Infographie réalisée par Sylvie Castano, Laurie Gobled, Agathe Vincent

Maquette réalisée par Agathe Vincent

Maquette couverture réalisée par Olivier Cransac

Médiathèque / Photothèque : Claire Galopin, Julie Sarris

N° d'ordonnement : 1 17 009

*Crédit photo de couverture : Jean-Paul Ganem (Le Jardin des Fissures à Aubervilliers)*

*En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Diguët Cécile / L'urbanisme transitoire, optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ? / IAU idF / 2017*

***Remerciements*** : Paul Chanterau, Grégoire Saurel (Bellastock) ; Charlotte Girerd, Juliette Pinard (SNCF Immo) ; Paul Citron (Plateau Urbain) ; Yoann Till (Souk Machines) ; Pascale Dubois (Aurore) ; Nicolas Détrie (Yes We Camp) ; Hélène Clédat-Vagne (SEMNA) ; Sophie Cajelot (Sequano Aménagement) ; Marie Auger (La lune rousse) ; Maud Le Floch (Polau) ; Aude Masbounji (La Belle Friche)

# Sommaire

<b>Introduction</b> .....	<b>03</b>
<b>1- Les sites</b> .....	<b>05</b>
Des sites vastes, de propriété publique, dans le cœur dense et anciennement industriel de la région .....	07
Quels projets pour la grande couronne francilienne ? .....	10
<b>2 - Les usages</b> .....	<b>13</b>
Des enjeux imbriqués, des combinaisons nouvelles .....	13
L'art et la culture en première ligne .....	15
Mixité, liberté, innovation .....	18
Habiter le transitoire : de nouvelles solutions pour mettre à l'abri .....	21
<b>3 - Les acteurs</b> .....	<b>31</b>
Les propriétaires .....	31
Les occupants .....	32
Quand les collectivités ne sont pas propriétaires .....	36
Les facilitateurs, les intermédiaires .....	37
<b>4 - L'urbanisme transitoire dans le temps et l'économie du projet urbain</b> .....	<b>41</b>
La durée, paramètre majeur de l'occupation .....	41
Financer le transitoire .....	42
Urbanisme transitoire et aménagement : d'une logique d'opportunité à une logique intégrée .....	44
<b>5 - Les espaces du transitoire</b> .....	<b>49</b>
La conception des espaces .....	49
Les low-tech au cœur de l'urbanisme transitoire .....	52
Les espaces communs au centre des projets .....	54
<b>6 - Le cadre juridique et réglementaire</b> .....	<b>57</b>
Les règles d'urbanisme applicables .....	57
Régime de l'occupation du terrain ou des locaux .....	60
Règles de protection contre les risques d'incendie .....	62
Les règles d'accessibilité .....	64
<b>7 - Portraits de projets franciliens : une sélection</b> .....	<b>67</b>
Le Python, Porte de Bagnolet, Paris 20 <sup>ème</sup> .....	67
Le Mobilab, canal de l'Ourcq, Est Ensemble, Seine-Saint-Denis .....	69
La réserve Malakoff, Malakoff, Hauts-de-Seine .....	71
Le 6B, Saint-Denis, Seine-Saint-Denis .....	73
La Pépinière des Groues, Nanterre, Hauts-de-Seine .....	76
Ground Control, site Charolais, Paris 12 <sup>ème</sup> .....	78
Les Grands Voisins, Paris 14 <sup>ème</sup> .....	80

<b>8 - Et ailleurs ?</b> .....	<b>83</b>
Pla Buits, Barcelone .....	84
TUTUR, Temporary Use as a Tool for Urban Regeneration .....	86
Renew Newcastle et Renew Australia .....	88
Entremise, Montréal .....	90
<b>Conclusion</b> .....	<b>93</b>
Annexes .....	95
Bibliographie .....	101

# Introduction

**« The notion of open-sourcing neighborhoods could be a key instrument not only for solving problems that are neighborhood-specific, but also as a first step in mobilizing neighborhoods into collective actions of diverse kinds, from urban farming to demanding better services from a city's government. »**

Saskia SASSEN

"Can cities help us hack formal power systems ?" in *Imminent Commons: urban questions for the near future*.  
Édité par Alejandro Zaera-Polo et Hyungmin Pai, 2017

Délaissés, friches, terrains vagues... : toutes ces dénominations aux limites parfois floues, aux définitions statistiques complexes, font écho à des moments d'indécision dans la production urbaine et architecturale, à des périodes de crise économique (déindustrialisation, délocalisations), à des héritages insolubles, des terrains condamnés par la pollution des sols ou de trop longues négociations foncières. Pour d'autres, les friches évoquent des espaces de reconquête écologique et de biodiversité, de liberté et de découverte, de free party et de happenings festifs. Dans ces espaces se sont longtemps installés des usages sans titre, des squats, préfigurant en partie ce que nous appelons ici l'urbanisme transitoire, où des occupations culturelles ont notamment pu être développées et parfois, pérennisées.

Les occupations transitoires sont en effet les héritières des squats<sup>1</sup>, des occupations sans titre, spontanées et auto-gérées, voir auto-construites. Elles s'en rapprochent car :

- Elles répondent à des besoins sociaux non satisfaits (à l'exception presque totale des besoins en logement, très rarement présent dans les projets). Les squats, comme l'urbanisme transitoire, visent en particulier à pallier l'absence d'espaces de création et de diffusion artistique accessibles dans certains territoires français.
- Elles occupent des espaces vacants, non-occupés, ou en déshérence.
- Elles sont pour la plupart issues d'une action collective et sont une occupation collective auto-gérée (pour presque 70% des actions identifiées ici)

Mais elles s'en éloignent aussi car :

- Les opérations d'urbanisme transitoire sont la version légale et non contestataire des squats. Ce sont des occupations avec titre, sur une durée limitée. Elles en acceptent en général le caractère transitoire, à l'inverse des squats qui revendiquent ouvertement de rester ou de changer la destination future des lieux.
- La place de l'habitat y est très faible alors que les squats répondent fréquemment à la pénurie de logement abordable (Collectif Jeudi Noir, Droit au Logement...). Par ailleurs, les squats revendiquent aussi des modes d'habiter alternatifs.
- Enfin, les squats concernent avant tout des groupes à faibles ressources économiques<sup>2</sup>.

Plusieurs occupations sans titre peuvent être citées dans l'histoire des squats franciliens : la Générale (rue Rébeval, Paris 19<sup>ème</sup>), les Frigos (Paris 13<sup>ème</sup>, aujourd'hui régularisé), l'Electron (rue de Rivoli, Paris 1<sup>er</sup>, aujourd'hui régularisée), cité de la Jarry (Vincennes), le Chêne (Villejuif), Macaq (Paris 17<sup>ème</sup>), ou encore la Miroiterie (Paris 20<sup>ème</sup>).

Dans ce bref rappel historique, il faut également souligner l'impact du phénomène des friches culturelles, et le rôle majeur du monde artistique dans le réinvestissement de bâtiments vacants, révélant ainsi le potentiel et les possibles de ce patrimoine bâti, souvent considéré comme obsolète. A partir des années 1970, dans toute la France, de nombreux bâtiments d'activités, industriels ou militaires, sont réinvestis pour des usages culturels. Ainsi, le Théâtre du Soleil s'est installé sur le site de la Cartoucherie à partir de 1971, dans le Bois de Vincennes, initialement destiné à un stade nautique puis à un Marineland<sup>3</sup> avant d'être régularisé assez rapidement par la ville de Paris. L'hôpital Bretonneau, à Montmartre, est occupé entre 1990 et 1995, légalement, dans le cadre d'une convention entre l'AP-HP et l'Association Ephémère, et devient un haut lieu musical alternatif où enregistrent Axel Bauer, Lofofora ou encore FFF. Il a désormais repris sa vocation hospitalière. Ailleurs en France, on peut citer le Confort Moderne à Poitiers, dont l'ensemble bâti initial, ancien entrepôt d'électroménager, vient d'ailleurs d'être transformé par l'architecte Nicole Concordet ; La Friche de la Belle de Mai à

<sup>1</sup> Cécile Pechu les définit comme « l'action d'occupation illégale d'un local en vue de son habitation ou de son utilisation collective » dans *Les squats*, Paris, Presses de Sciences Po, 2010.

<sup>2</sup> idem

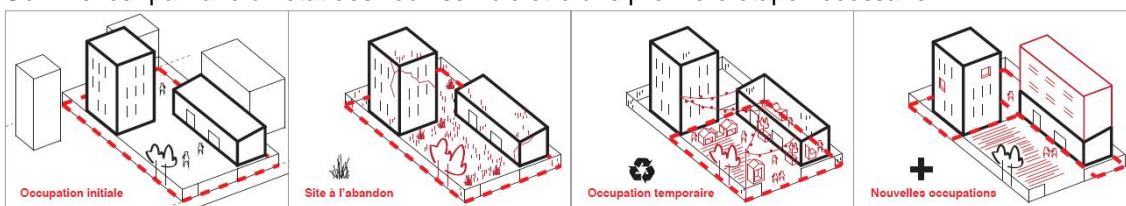
<sup>3</sup> <https://www.theatre-du-soleil.fr/thsol/a-propos-du-theatre-du-soleil/l-historique/l-historique-de-la-cartoucherie> (consulté en décembre 2017)

Marseille, ancienne usine de Seita, abandonnée en 1990 ; le Transpalette, sur la friche de l'Antrepeaux, à Bourges a également été rénové en 2016 ; La Laiterie à Strasbourg ou encore le TNT (aujourd'hui Manufacture Atlantique) à Bordeaux, installé dans une ancienne manufacture de chaussures.

L'urbanisme transitoire touche aujourd'hui les milieux institutionnels de l'aménagement après un long et lent processus permettant de passer d'un urbanisme très planificateur et top-down, dans la lignée de la reconstruction et des grands ensembles, à un urbanisme plus local depuis les années 1980 et les processus successifs de décentralisation, et plus concerté, depuis les années 1990 (création de la Commission nationale du débat public en 1995). Son esprit ouvert, créatif et DIY (Do It Yourself) était déjà présent dans la contre-culture des années 1970, mais alors relativement inaudible par les pouvoirs publics.

Les initiatives d'urbanisme transitoire s'inscrivent désormais de plus en plus dans un cadre juridique contractuel, et c'est là le changement majeur que l'on peut observer en Ile-de-France depuis quelques années (mais aussi de plus en plus en régions : hôtel Pasteur à Rennes, Darwin à Bordeaux, parc Foresta à Marseille). La régularisation des occupations temporaires permet de les identifier comme un outil dans l'aménagement des territoires, une option maintenant possible. Elles se glissent ainsi dans les interstices temporels et spatiaux des opérations et des stratégies d'aménagement.

Les projets transitoires deviennent en effet des leviers d'expérimentations, des espaces de liberté dans des villes de plus en plus contrôlées, et des lieux où s'inventent de nouvelles façons de faire la ville, de concevoir des projets urbains. Ce souffle nouveau permet aussi de sortir d'une production de plus en plus standardisée des espaces bâtis, au moins pour un temps. L'engouement des acteurs de l'urbanisme sur un phénomène que certains estiment anecdotique et éphémère se poursuivra-t-il jusque dans les programmations des projets urbains, leurs formes, leurs usages ; dans les processus d'aménagement ? Il est encore tôt pour y répondre, même si nous avons quelques indices. Commencer par faire un état des lieux semble être une première étape nécessaire.



**Naissance et vie d'une friche**  
Crédit : IAU idF

La présente étude vise à approfondir la connaissance du fonctionnement de l'urbanisme transitoire, à travers l'analyse des presque 70 projets identifiés en Ile-de-France depuis 2012<sup>4</sup>, et d'entretiens menés avec les acteurs : occupants, aménageurs, collectivités, propriétaires.

L'urbanisme transitoire englobe toutes les initiatives qui visent, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à réactiver la vie locale de façon provisoire, lorsque l'usage du site n'est pas déterminé ou que le projet urbain ou immobilier tarde à se réaliser. Ces initiatives se situent entre le temps court de l'événementiel et de l'éphémère, et le temps long d'un urbanisme qui se veut durable.

Le terme d'urbanisme temporaire est également utilisé, l'accent est alors uniquement mis sur une notion de temps limité. L'adjectif transitoire suggère, lui, que l'initiative s'inscrit dans une histoire connectée, pas seulement une juxtaposition d'usages sans lien avec l'avenir du territoire. Le projet d'urbanisme transitoire peut ainsi constituer un facteur de transition du lieu, de son image, de ses usages, et ainsi de son futur...participant aux grandes transitions vitales : énergétique, écologique et économique.

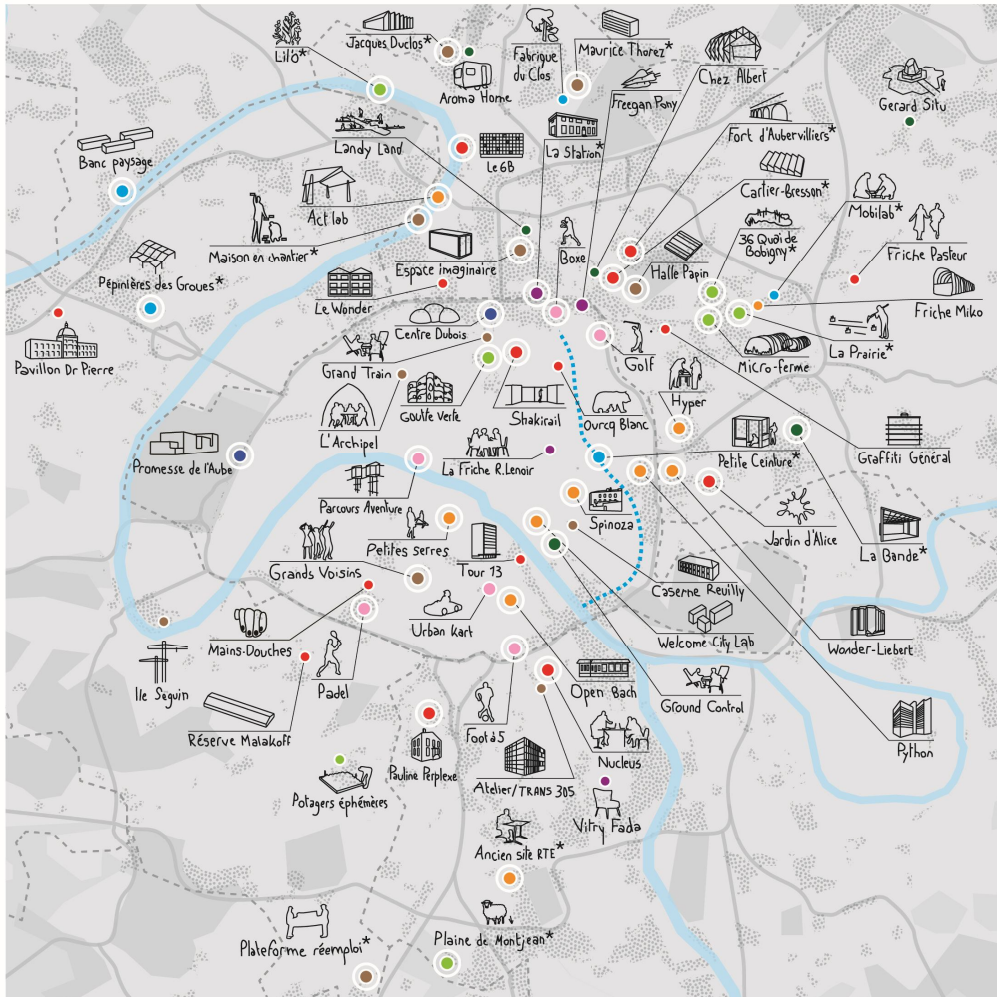
Nous traitons ici des projets s'implantant sur des parcelles publiques ou privées, donc hors espaces publics. Il existe également de nombreux projets transitoires sur des espaces publics en mutation, mais ceux-ci ne s'appuient pas sur le même jeu d'acteurs, les mêmes équilibres économiques, et n'ouvrent pas les mêmes possibles<sup>5</sup>. Notre objectif est ici de mieux comprendre le fonctionnement de l'urbanisme transitoire : les sites occupés, les espaces créés, les usages développés, les acteurs impliqués mais aussi le temps et l'économie du projet, et son cadre juridique et réglementaire.

<sup>4</sup> L'analyse porte sur 70 projets dont les données ont pu être collectées. Les 8 nouveaux projets cofinancés et sélectionnés par la région Ile-de-France (AMI n°3, nov. 2017) ont été intégrés au tableau en annexe et à la cartographie, mais pas à l'analyse chiffrée.

<sup>5</sup> On conseille sur ce sujet Cabanon Vertical, *Les aménagements urbains transitoires, enjeux et guide pratique pour un espace public partagé*, 2017 <http://fr.calameo.com/read/00539173170afbdaf0ba> (site consulté en décembre 2017)

# 1 - Les sites

Les initiatives d'urbanisme transitoire en Île-de-France depuis 2012



**Catégories des initiatives**

- Art, culture, loisirs
- Bureaux, atelier, artisanat/production, fab lab
- Commerce, restauration, bar, club
- Parc, jardin, espace public
- Agriculture, maraîchage, potager, pâturage
- Lieu d'animation du projet, de construction
- Espace sportif, terrain de jeux
- Habitat
- Mixte
- En cours

\* Dispositif de soutien aux opérations d'urbanisme transitoire Région Île-de-France

**Fond de plan**

- ⋯ Petite ceinture
- ▨ Projet d'aménagement (en cours et à l'étude)
- Urbain construit
- Espace rural
- Bois et espaces ouverts
- ▭ Départements
- Réseau routier principal

0 2,5 km

© IAU îdF novembre 2017  
sources : IAU îdF - Wikimap projet, Mos

On compte aujourd'hui 77 projets ayant eu lieu ou étant en cours (ou à venir à très court terme) depuis 2012, 37 sont en cours (au 15/11/2017). La région Ile-de-France en co-finance 24 dans le cadre de l'AMI urbanisme transitoire qui se déroule deux fois par an.



Trois raisons majeures et un facteur facilitateur expliquent ce développement :

- D'abord, l'augmentation très importante des prix de l'immobilier et du foncier. Les prix de l'immobilier ont ainsi été multipliés par trois entre 1996 et 2016 en Ile-de-France<sup>6</sup>. Cette croissance des prix immobiliers s'est répercutée sur le prix des terrains : en 2016, un terrain constructible coûte en moyenne 160 000 € en grande couronne et 400 000 € en petite couronne, là où l'augmentation a été la plus forte depuis dix ans (+66 %)<sup>7</sup>. Le portage du foncier est donc d'autant plus coûteux pour un aménageur ou un propriétaire (fiscalité, frais de gardiennage, assurances, frais financiers...)
- La durée moyenne des projets urbains a par ailleurs augmenté, allant parfois jusqu'à 10 à 15 ans pour être livrés, notamment parce que les projets se déroulent dans des environnements d'autant plus complexes qu'ils renouvellent la ville sur elle-même : plus grand nombre d'acteurs, y compris non-humains (faune et flore), foncier plus découpé, fréquente pollution des sols.
- Les acteurs de l'aménagement, de l'immobilier, de la culture, du social se sont adaptés et ont évolué : nouvelles méthodes de travail plus transversales et moins en silos, nouveaux métiers d'intermédiaires dans la lignée de l'économie de plateforme (La Belle Friche, Plateau Urbain), ouverture grandissante des occupations culturelles sur les territoires d'accueil (Shakirail, 6B), prise en compte de l'importance des usages et de la programmation dans un univers longtemps très axé construction, forme urbaine et geste architectural.
- Les technologies numériques facilitent d'une part la mise en réseau des acteurs (collectivités, propriétaires, occupants) aussi bien par des communications facilitées, dont les acteurs de plateforme tirent un profit maximum par des appels à projet sur leurs sites internet, que par un rayonnement à un public élargi au quartier grâce aux réseaux sociaux. Le développement d'outils collaboratifs permet aussi une gestion plus agile des lieux au cœur des projets (comme au Python par exemple) : organisation des lieux collectifs, des ateliers, échanges de compétences, budget participatif, gestion des redevances des multiples occupants... Enfin, le numérique favorise la déspecialisation des lieux et donc le changement de fonction des espaces occupés, en dématérialisant certains métiers, en permettant leur nomadisme.

Un tableau des 77 projets est joint en annexe. Une carte interactive et collaborative recense également les initiatives d'urbanisme transitoire en Île-de-France, sur le site internet de l'IAU : <http://www.iau-idf.fr/savoir-faire/nos-travaux/edition/lurbanisme-transitoire-amenager-autrement.html>

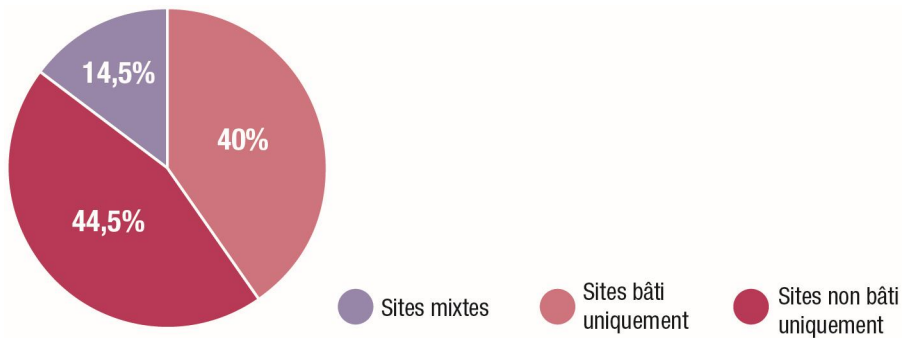
---

<sup>6</sup> Indice notaires base BIEN, appartements anciens

<sup>7</sup> Indice notaires base BIEN, terrains déclarés constructibles.

# Des sites vastes, de propriété publique, dans le cœur dense et anciennement industriel de la région

Presque autant de sites bâtis que non-bâti, très peu de sites mixtes



**Etat des sites**  
Crédit / Source : IAU îdF

Il faut d'abord noter que sur les sites identifiés, 40% sont uniquement bâtis, sans espaces extérieurs, tandis que 44.5% sont des terrains nus. Très peu sont finalement mixtes (14.5%), et ainsi capables d'articuler des usages et événements très diversifiés : on peut citer le 6B, les Grands Voisins, le Pavillon du Dr Pierre, la Halle Papin ou encore la Station gare des Mines.



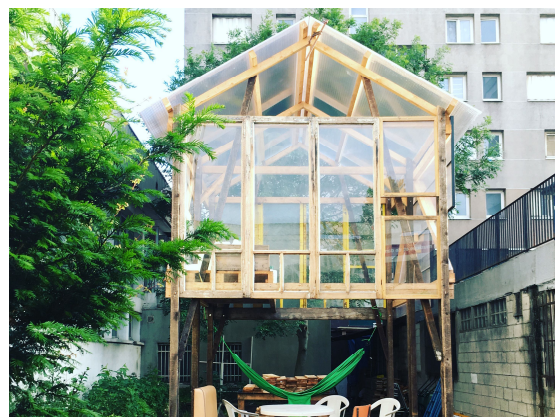
**Site de la Station gare des Mines, Collectif MU, Paris 18°**  
Crédit photo : Cécile Diguët - IAU îdF



**La Prairie du canal en début de projet, La Sauge, Bobigny**  
Crédit photo : La Sauge



**Espace intérieur de l'Hyper (Fablab), YA+K**  
Projet Pedal Juice, Bagnolet  
Crédit photo : YA+K



**Serre et jardin, YA+K**  
Dalle Maurice Thorez, Bagnolet  
Crédit photo : YA+K

## Des sites de grandes tailles

La surface de plancher moyenne des sites identifiés est de 3200 m<sup>2</sup>, celle des espaces extérieurs lorsqu'il y en a (60% des sites sont non-bâties ou mixtes) est de 6800 m<sup>2</sup> <sup>8</sup>.

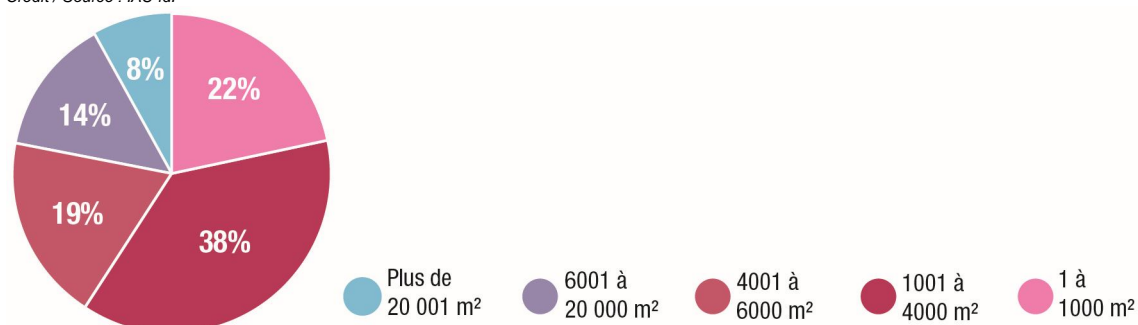
Sur les sites recensés, une majorité d'entre-eux (42%) est comprise entre 1001 à 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ce qui correspond à des espaces généreux où l'on peut envisager des usages multiples.

Si l'on rentre dans le détail, 19% des sites proposent des petits espaces en dessous de 500 m<sup>2</sup>, plutôt dédiés à une activité bien ciblée : artistique (Pauline Perplexe), co-working (Spinoza) ou restauration solidaire (Freegan Pony). 22% se situent entre 500 et 1000 m<sup>2</sup>, et 17% se situent au-delà de 5001 m<sup>2</sup> au sein desquels on retrouve des emprises ferroviaires en mutation (Grand Train), des immeubles de bureaux vacants (le 6B, l'Archipel) ou encore l'hôpital Saint Vincent de Paul (Les Grands Voisins).



Tailles moyennes en surface de plancher des sites bâtis

Crédit / Source : IAU idF



Tailles moyennes des espaces extérieurs

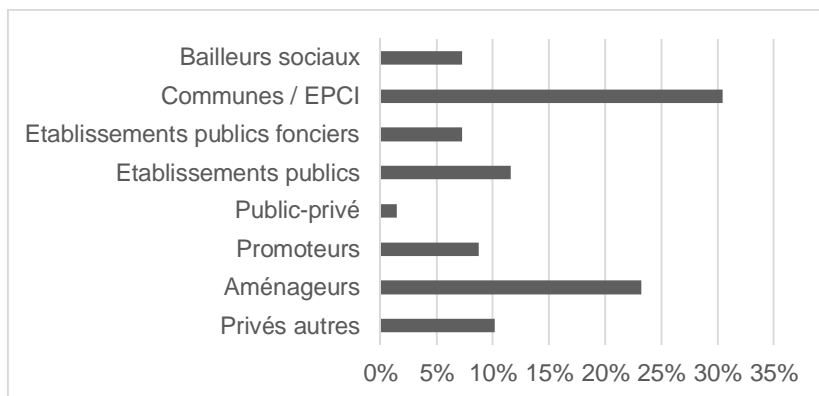
Crédit / Source : IAU idF

La majorité des espaces extérieurs (38%) se déploient dans une fourchette comprise entre 1001 et 4000 m<sup>2</sup> (Chez Albert, la Bande, la friche Richard Lenoir, la Friche Miko) ; 22% sont en-dessous de 1000 m<sup>2</sup> (Gérard Situ, la Fabrique du Clos) et 19% sont d'une surface comprise entre 4001 et 6000 m<sup>2</sup> (Caserne de Reuilly, Espace Imaginaire, Grand Train). Les sites d'exception au-dessus de 20 001 m<sup>2</sup> constituent seulement 8% du total : la Petite Ceinture, Lil'O, le parc de l'Île Séguin ou Big Bag (parc du Peuple de l'Herbe). On note que ces sites sont de futurs parcs, préfigurés par des installations d'activités expérimentales comme Lil'O qui nécessitent beaucoup de place.

**La prévalence des grands sites montre que le recyclage urbain des sites industriels est toujours en cours. Un tiers des initiatives concernent ainsi des sites anciennement industriels, ferroviaires ou militaires.**

<sup>8</sup> On a exclu du calcul le projet de la Petite Ceinture dont la surface totale est de 300 000 m<sup>2</sup> et la surface utilisée pour le projet, difficile à évaluer.

## Une présence dominante des acteurs publics et para-publics



**Propriétaires de terrains occupés**

*Crédit / Source : IAU idF*

L'urbanisme transitoire, comme l'urbanisme, reste largement d'initiative publique, avec un portage foncier important, même si les acteurs privés redéfinissent leurs rôles de façon croissante dans la fabrique de la ville.

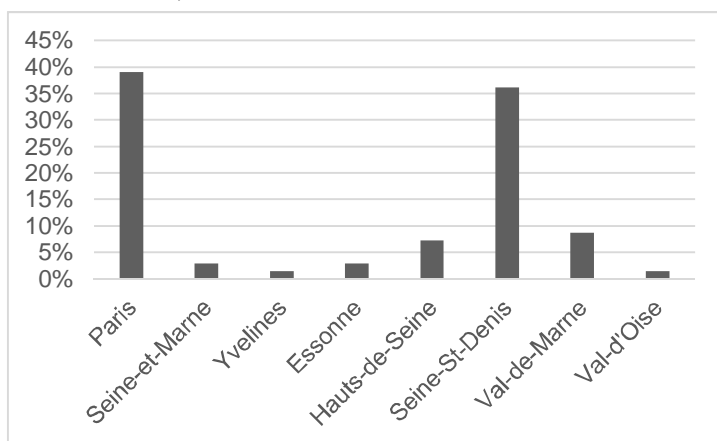
La maîtrise foncière et une vision de moyen-long terme étant un critère majeur pour le développement de projets, on retrouve donc, chez les propriétaires de sites, 79% d'acteurs publics, 10% de privés purs (promoteurs, entreprise Habitat pour le Wonder et particulier pour La Réserve Malakoff) et 1% de public-privé (deux propriétaires sur un site : CD93 et le groupe Colas, pour le projet Li'O).

Si l'on détaille les acteurs publics, on trouve les collectivités locales en tête : elles sont propriétaires de 30% des sites (communes et EPCI). Viennent ensuite les aménageurs à 23%, avec de nombreux projets portés par Sequano Aménagement, mais aussi la présence de la SEMNA (Pavillon du Dr Pierre), Grand Paris Aménagement et l'Etablissement Paris La Défense. Les établissements publics hors EPA représentent 12% des projets, avec une place écrasante pour la SNCF qui a mis en place une politique spécifique via SNCF Immo. L'EPFIF et un groupement foncier du 94 comptent pour 7 % des projets, les bailleurs sociaux également (OPH93, Paris Habitat).

**A ce stade, malgré l'émergence d'acteurs privés à l'échelle d'opération d'aménagement urbain, l'urbanisme transitoire reste le fait majoritaire de propriétaires publics, soit en situation de portage soit de pleine propriété.**

**Si les grands sites permettent une variété d'usages en simultané et un rayonnement au-delà de leur quartier d'implantation, les petits sites sont de nature à répondre à des besoins locaux et à dynamiser des quartiers en mutations.**

## Une concentration d'initiatives dans les territoires anciennement industriels, et les marchés très valorisés



**Département d'implantation des projets**

*Crédit / Source : IAU idF*

La majorité des initiatives d'urbanisme transitoire en Ile-de-France est située sur les territoires de Paris et de la Seine-Saint-Denis :

- La pression foncière sur ces espaces incite les initiatives d'urbanisme transitoire à se développer, 39% des projets se déploient ou se sont déployés à Paris.
- En Seine-Saint-Denis, la forte déprise industrielle a créé de nombreux espaces délaissés, supports de projets, représentant 36% des initiatives d'urbanisme transitoire.

Si les départements du Val-de-Marne et des Hauts-de-Seine sont peu représentés, quelques projets y ont cependant été développés : Vitry Fada, Plaine de Montjean à Rungis, Ile Séguin par exemple. Et la pratique de l'urbanisme transitoire se diffusant, on peut supposer que certains secteurs, notamment anciennement industriels, et en zone dense, comme les Ardoines à Vitry, ou encore à Nanterre ou Gennevilliers pourront développer ce type d'initiatives dans le futur.

En revanche, la grande couronne est largement absente de notre recensement et interroge sur les raisons de cette situation.

## Quels projets pour la grande couronne francilienne ?

Très peu d'initiatives d'urbanisme transitoire se développent dans les départements de grande couronne.

Cette situation peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- Une densité humaine moins importante (148 habitants/km<sup>2</sup> pour les départements de grande couronne hors agglomération, en 2013, contre 6 848 hab./km<sup>2</sup> dans les départements de petite couronne, et 21 154 hab./km<sup>2</sup> pour Paris)
- Combinée à un foncier qui, sans être forcément abordable pour chacune et chacun, est moins sous pression qu'en zone dense
- Le tout conduisant à une demande sociale exprimée moins forte pour une offre foncière ou immobilière plus disponible.

En Ile-de-France, l'urbanisme transitoire se déploie en effet avant tout dans des secteurs denses, là où se trouvent les occupants dont les besoins d'espaces ne sont pas satisfaits. Quels pourraient être ses objectifs et son montage opérationnel en zone moins tendue ?

### L'urbanisme transitoire, un levier de revitalisation

Sans disposer d'un inventaire exhaustif des friches rurales ou périurbaines, certaines études ont fait apparaître la possibilité d'un patrimoine à revitaliser, pour lequel des projets transitoires pourraient être un levier. Posant cette hypothèse, il apparaît qu'en territoires de grande couronne, les projets d'aménagement transitoire seront un levier de revitalisation et d'entraînement pour des territoires parfois endormis, plutôt qu'une optimisation sur-mesure d'un bien entre deux usages. Il semble, à ce stade, en effet y manquer davantage de projets et porteurs de projets, que de foncier ou de bâtis vacants.

Les étudiants du Master 2 IUAS de Paris 4 La Sorbonne, ont ainsi publié en 2014 un inventaire des friches industrielles du Parc Naturel Régional du Vexin<sup>9</sup>, mettant en avant le potentiel, notamment touristique, de certaines friches : ancienne papeterie de St Clair-sur-Epte, ancienne croissanterie de Marines ou usine désaffectée de salaison de Vallangoujard. L'AUDAS, ancienne agence d'urbanisme de Seine Aval, a elle aussi pu mettre en avant, jusqu'à 2015, la déprise de certaines zones d'activités du territoire, offrant ainsi des potentiels de réinvestissement temporaire.

### Un enjeu d'identification et de mobilisation de porteurs de projet

Si les besoins sociaux sont en rapport avec la densité humaine, ils s'expriment mieux et plus en zone dense, où la littératie numérique<sup>10</sup> est plus développée, où les réseaux d'acteurs sont très connectés,

---

<sup>9</sup> [http://www.pnr-vexin-francais.fr/fichier/pnr\\_document/327/document\\_fichier\\_fr\\_friches\\_vexin\\_part1.pdf](http://www.pnr-vexin-francais.fr/fichier/pnr_document/327/document_fichier_fr_friches_vexin_part1.pdf) (site consulté en septembre 2017)

<sup>10</sup> « La littératie numérique est une compétence technique et cognitive doublée d'une attitude critique envers l'information disponible. Elle rend possible l'inclusion sociale, afin de pouvoir exercer un rôle de citoyen actif, et comprend deux dimensions : maîtriser les usages du numérique, mais aussi faire du numérique un levier contre les inégalités sociales. »

et où la densité d'événements, de rencontres, ouvrent de nombreux possibles. La situation métropolitaine est une concentration d'humains et de richesses qui favorise ainsi le développement de projets d'initiative citoyenne.

Sur les sites, et dans les territoires ruraux et périurbains, tout projet devra s'ancrer fortement sur les initiatives citoyennes locales pour pouvoir investir des sites vacants. Mais comment identifier, consolider, créer une dynamique forte pour ces initiatives ? Quel positionnement pour les acteurs publics ?

Le rapport du Commissariat Général au Développement durable, paru en juin 2017, et intitulé « Initiatives citoyennes et transition écologique : quels enjeux pour l'action publique ? »<sup>11</sup> apporte des éléments intéressants en la matière. Lydie Laigle et Nathalie Racineux, chercheuses et auteures de ce rapport, décrivent ainsi les acteurs publics comme des « cueilleurs-passeurs » d'initiatives. Dans cette optique, elles distinguent quatre postures d'intervention dont la première est l'appui aux territoires.

Elles conseillent, en plus d'appels à projet comme l'AMI de la Région Ile-de-France, de mettre à disposition l'ingénierie publique pour ces territoires : ARENE, ADEME, Dreal, nous ajoutons bien sûr l'IAU îdF, mais aussi les PNR (Parcs Naturels Régionaux).

D'autre part, il s'agit d'identifier ces projets et leurs porteurs, de capitaliser sur leurs avancées, et d'animer des réseaux. Le travail entrepris par l'IAU îdF sur les Hauts Lieux de la transition pourrait ainsi être une base pour cibler les territoires potentiels.

« Les Hauts Lieux de la Transition, ce sont plus d'une centaine de lieux urbains, périurbains ou ruraux franciliens identifiés et décrits par les experts IAU, rassemblant chacun au moins trois initiatives remarquables au regard des grandes transitions (économique, énergétique, climatique) dans un carré de l'ordre d'un kilomètre de côté. Identifier, décrire et comprendre ces « hauts lieux de la transition », c'est permettre de mieux accompagner les initiatives et de renforcer les synergies au sein de ces « démonstrateurs » ou « laboratoires »... C'est permettre, aussi, de mieux diffuser la dynamique de ces hauts lieux au sein des territoires et, au-delà, dans l'ensemble de la région... » Nicolas Laruelle, IAU

L'Arene Ile-de-France a également mené un travail d'identification de projets citoyens lié à l'énergie par exemple, et sa connaissance des territoires et des acteurs pourrait être mise à profit en ce sens.

## **Le crowdsourcing, un nouvel enjeu pour des territoires intelligents**

En complément, le crowdsourcing, outil contributif actif, vient également requestionner la fabrique urbaine. Une définition en est donnée dans le rapport « Une ville plus contributive et durable : crowdsourcing urbain et participation citoyenne numérique », réalisé par Tatiana de Feraudy et Mathieu Saujot, chercheuse et chercheur à l'IDDRI<sup>12</sup>. Le crowdsourcing concerne « les initiatives utilisant le numérique pour collecter et traiter des données urbaines (attachées à un territoire et présentant un intérêt pour la gestion de la ville) en donnant un rôle actif aux contributeurs (définis comme habitants, usagers ou citoyens) ». Il « constitue ainsi à la fois une nouvelle manière de produire, organiser et présenter l'information et une nouvelle manière d'organiser les interactions entre acteurs à partir d'une redistribution des rôles et des responsabilités. »

Il peut se déployer de façon très différente, via des applications, des plateformes, en compléments d'enquêtes physiques..., mais aussi sur des interventions variées : collecte de données, évaluation, et ce qui nous intéresse ici davantage, consultation d'idées, propositions de projets et expression de besoins et d'attentes. Si un travail spécifique semble pouvoir être développé pour les territoires de grande couronne, le crowdsourcing est bien sûr pertinent pour tous les espaces régionaux. Il pourrait mieux identifier des territoires où l'urbanisme transitoire viendrait répondre à des besoins locaux : aussi bien sur des sites identifiés comme vacants par les citoyens, que sur des porteurs de projets et des projets cherchant des sites de déploiement. Par exemple, dans le cadre du projet européen TURAS

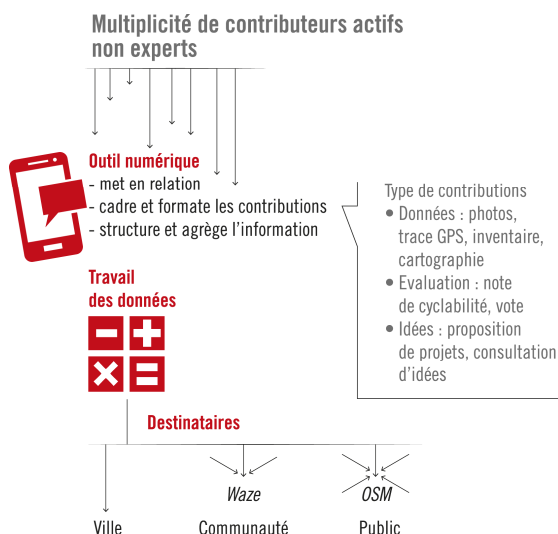
---

Voir article Cécile Diguët, *L'inclusion numérique, nouvelle priorité des collectivités*. Cahier IAU n°174- De la smart city à la région intelligente.

<sup>11</sup> LAIGLE Lydie et RACINEUX Nathalie, *Initiatives citoyennes et transition écologique : quels enjeux pour l'action publique ?*, Rapport du Commissariat Général au Développement durable, juin 2017, <https://www.ecologiquesolidaire.gouv.fr/sites/default/files/Thema%20%20Initiatives%20citoyennes%20et%20transition%20%C3%A9cologique.pdf>

<sup>12</sup> Institut du développement durable et des relations internationales. Sciences-Po

(Transitioning towards Urban Resilience and Sustainability), une cartographie participative permettant d'identifier les bâtiments et terrains vacants à Dublin (Irlande) a été mise en ligne : <https://www.reusingdublin.ie/>.



**La démarche du crowdsourcing**

Crédit : La démarche du crowdsourcing, in De Feraudy, T., Saujot, M. (2017). Une ville plus contributive et durable : crowdsourcing urbain et participation citoyenne numérique. Iddri, Studies N°04/17.

**Agir à la bonne échelle, en articulant les compétences et les thématiques**

En outre, il faut agir à la bonne échelle. Sur des petites communes (sous 10 000 habitants par exemple, seuil de nombreuses dotations), et moins outillées en termes d'ingénierie, les échelons des EPCI et des départements semblent pertinent pour d'une part concevoir et mettre en œuvre des stratégies intégrées sur plusieurs sites d'interventions, mais aussi pour arriver au budget minimum à demander dans le cadre de l'AMI Urbanisme Transitoire de la Région Île-de-France (un cofinancement entre 20 000 et 200 000 €). Il s'agit enfin de questionner aussi les articulations entre les différents dispositifs des collectivités locales et de l'Etat qui peuvent renforcer les territoires : urbanisme transitoire, territoires intelligents, ingénierie pour les territoires ruraux, innovation sociale...

**Les projets d'urbanisme transitoire peuvent devenir de vrais lieux d'expérimentation apprenante et de transition portés par les collectivités et la société civile, mais un travail préparatoire semble indispensable sur les territoires de grande couronne, avec les EPCI et les départements.**





Les projets d'urbanisme transitoire se développent à la croisée d'enjeux multiples, ce qui fait leur richesse.

- Des enjeux démocratiques : le droit au logement, à la ville, à une alimentation saine et accessible, la nécessité de créer des espaces de rencontres, de frictions, de partage dans les territoires.

*Exemples : les Grands Voisins, la caserne de Reuilly, ou le Freegan Pony*

- Des enjeux d'aménagement, de fabrique territoriale : pour un urbanisme contributif, afin de préfigurer les projets urbains, de tester de nouveaux usages, des combinaisons différentes d'activités, de publics, d'expérimenter des nouveaux modes de faire la ville.

*Exemples : le réemploi de matière sur le Canal de l'Ourcq avec Bellastock et Sequano Aménagement, les chantiers participatifs de la Petite Ceinture à Paris, La pépinière des Groues à Nanterre*

- Des enjeux économiques : pour prototyper, développer, entreprendre, cultiver

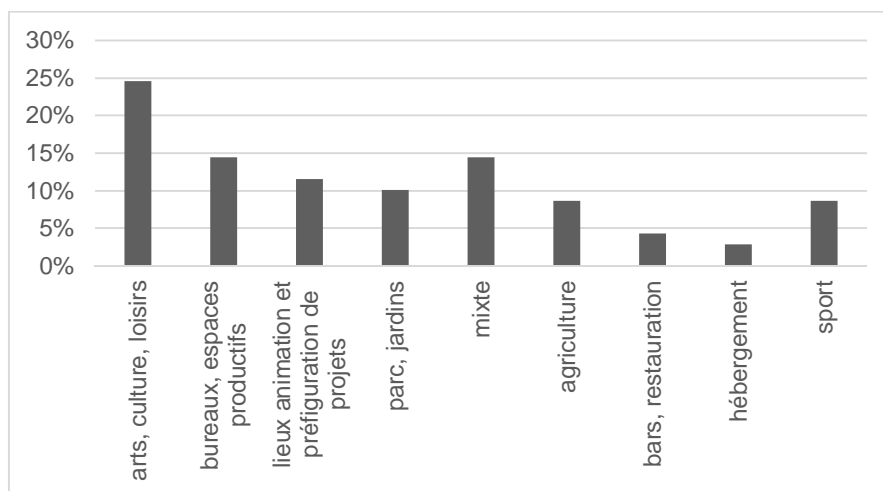
*Exemples : Paysan urbain à Romainville, le coworking à Welcome City Lab*

- Des enjeux sociaux et culturels : travailler autrement, imaginer des biens communs, œuvrer pour des cultures partagées, des lieux de création et production collectifs

*Exemples : le Python (Plateau Urbain), la Gare des Mines avec le collectif Mu à Porte d'Aubervilliers*

## Des usages dominants

Il est possible, dans un classement statistique des initiatives, de déterminer des usages dominants, mais l'intérêt de nombre de projets, est de rester ouvert, dans le temps, à de nouvelles activités, de nouveaux occupants. Le caractère ouvert et expérimental des projets d'urbanisme transitoire permet ainsi une réinvention permanente et surprenante des territoires.



Répartition par usage

*Crédit / Source : IAU îdF*

Si donc, nous classons les projets par usages dominants, ce sont les projets liés à l'art, la musique, la culture et les loisirs qui sont les plus nombreux (25%), rassemblant un quart du total : une première place certes, mais pas une situation écrasante. On pense au Shakirail, au 6B, à la Gare des Mines, à Ourcq Blanc, à la réserve Malakoff ou encore au Jardin d'Alice à Montreuil.

14% des projets concernent des espaces de bureaux ou plus largement des espaces productifs (Spinoza, Python, Welcome City Lab).

14% des projets sont considérés comme véritablement mixtes, non pas en termes de partage de m<sup>2</sup>, mais en termes d'équilibre, de projet affiché et de complémentarité des usages : l'Archipel, les Grands Voisins ou encore la Halle Papin.

12% des projets sont des lieux d'animation et de préfiguration de projets, véritablement axé sur un urbanisme renouvelé : le Mobilab, la Pépinière des Groues ou le projet Big Bag.

10% sont des projets d'espace verts, d'espaces publics ou de jardins : l'Espace Imaginaire, Chez Albert ou encore le projet de la Bande à Montreuil.

9 % sont liés au sport et relève surtout du programme spécifique lancé par la ville de Paris « Paris terrain de jeux » dont l'objectif est d'offrir des lieux sportifs complémentaires, diversifiés, et innovants en milieu urbain, dans des espaces inoccupés susceptibles d'être disponibles entre deux et cinq années.

9% des projets relèvent d'initiatives pour l'agriculture urbaine et maraichage : Paysan Urbain, la Ferme Mobile, la Goutte Verte par exemple.

Et ce ne sont finalement que 4% des projets qui sont avant tout dédiés aux festivités (clubbing, bars et restauration) : la Friche Richard Lenoir, Charolais, Vitry Fada et Freegan Pony ; seuls les deux premiers étant avant tout à but lucratif.

Enfin, l'hébergement seul ne représente que 3% des projets (Centre pour les réfugiés à Porte de la Chapelle, centre La Promesse de l'Aube, à l'orée du Bois de Boulogne, à Paris). Si l'on y ajoute l'Archipel et les Grands Voisins, qui sont les seuls projets mixtes à accueillir aussi de l'hébergement, on atteint alors 6% du total.

## L'art et la culture en première ligne

### Une demande forte, un impact sur l'image des sites

Parmi les opérations d'urbanisme transitoire initiées en Ile de France depuis 2012, on constate donc une prédominance des activités artistiques, culturelles et de loisirs (25% des opérations). Ce phénomène est à la fois dû à des programmes d'ensemble qui mettent en avant les usages artistiques et culturels de l'urbanisme transitoire (Opération SNCF « Sites artistiques temporaires ») mais il s'inscrit aussi dans la continuité du développement des squats artistiques et culturels francilien. Nous pouvons citer le collectif *Le Jardin d'Alice* qui s'est installé sans titre en 2009, à l'initiative de cinq artistes (dont trois anciens du *59 Rivoli*) au 40 rue de la Chapelle (Paris 18<sup>e</sup>), sur un site délaissé composé de deux maisons et d'un jardin de 800m<sup>2</sup>. Finalement, suite aux succès de leurs interventions dans le quartier et grâce au soutien de la ville de Paris, leur situation a été régularisée avec le bailleur social *Paris Habitat*, leur permettant de signer une convention d'occupation précaire. Depuis, le collectif *Le Jardin d'Alice* a perduré et déménagé plusieurs fois : de la rue de la Chapelle, à la caserne de Reuilly puis à Montreuil, en signant à chaque fois une convention d'occupation précaire.

Les financements publics des activités artistiques et culturelles ont été revus à la baisse depuis 2013<sup>13</sup> et en cœur d'agglomération, le renchérissement des prix de l'immobilier rend plus difficile l'implantation physique. Pour remédier à cela, l'urbanisme transitoire peut servir à la diffusion et à la création artistique. Par exemple, le collectif *Curry Vavart* a été créé en 2006 suite au constat du manque d'espaces de travail disponibles et abordables, à Paris, pour la jeune création. Le projet du collectif est de développer des initiatives artistiques et associatives en occupant des espaces délaissés de façon temporaire. Au départ, le collectif a initié ses projets en occupant des lieux à cause d'un manque d'opportunité et d'un foncier parisien rare et onéreux. Cependant, la volonté du collectif a toujours été l'occupation légale. Finalement, depuis 2011 plusieurs partenaires (Mairie de Paris et SNCF) ont accordé leur confiance au projet et signé des conventions d'occupation précaire avec le collectif Curry Vavart, désormais basé au Shakirail, lieu de création installé de façon temporaire dans un ancien vestiaire et centre de formation de la SNCF.

Le constat d'un usage culturel et artistique prédominant mais transitoire peut poser question. Est-ce une nouvelle composante de la ville créative ? L'art et la culture sont-ils perçus par les propriétaires avant tout comme un vecteur de gentrification, et donc de valorisation de leur foncier ?

Carine Camors, économiste à l'IAU nous éclaire : « La notion de ville créative, qui a ses défenseurs et ses pourfendeurs, véhicule l'idée d'une ville tolérante en matière de mœurs et de choix de vie. Ce modèle de développement, prôné par l'universitaire Richard FLORIDA, repose sur le postulat d'un lien fort entre « classe créative » (catégories sociales supérieures et intellectuels), attractivité et développement économique. La ville créative permettrait, en outre, de valoriser l'espace public et de reconquérir des friches industrielles. [...] Par ailleurs, les recherches montrent que le créatif est souvent un agent de la gentrification et de la rente urbaine » (Faire la ville pour/par/avec les créatifs ? IAU îdF 2015)<sup>14</sup>

<sup>13</sup> « [...] les budgets [de la culture] 2013 et 2014 ont été marqués par un repli sans précédent (- 4,3 % en 2013, - 2 % en 2014). Et la remontée de 2015 (+ 3 %) et de 2016 (+ 2,7 %), est, de toute façon, neutralisée par les baisses de dotations de l'Etat. » GIRARD Hélène, « Culture : une loi-fleuve, mais pas de ligne directrice », La Gazette des communes, 11.01.2017, URL : <http://www.lagazettedescommunes.com/480456/culture-une-loi-fleuve-mais-pas-de-ligne-directrice/>

<sup>14</sup> CAMORS Carine, GUIGOU Brigitte et SOULARD Odile, IAU îdF, « Faire la ville pour, par, avec les créatifs ? », Petit déjeuner décideurs-chercheurs - Cycle 2015-2016 - L'innovation, 24 septembre 2015, URL : [https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude\\_1231/Faire\\_la\\_ville\\_creative\\_synthese\\_petit\\_dej\\_decideurs\\_chercheurs.pdf](https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1231/Faire_la_ville_creative_synthese_petit_dej_decideurs_chercheurs.pdf)

## Entretien avec Maud Le Floc'h, pOlau-pôles des arts urbains

**« L'artistique et le culturel sont passés à l'arrière-plan des préoccupations des acteurs urbains. »**

*Interview de Maud Le Floc'h – pOlau-pôle des arts urbains ; septembre 2017*

**Les squats avaient auparavant une forte coloration artistique et culturelle. Aujourd'hui, les projets d'urbanisme transitoire brassent beaucoup plus large (ESS, agriculture urbaine, festif...). Comment voyez-vous la place de l'art et de la culture dans les projets qui se développent ?**

*« L'art et la culture ont pendant longtemps été les leviers de re-découverte d'espaces délaissés (hangars désaffectés, demeures abandonnées...), de réinitialisation de lieux. Ils permettent aux créateurs (parfois expansifs) de travailler et créer librement. De l'espace, de la lumière, des environnements non contraints (bruit, règles...), les caractéristiques de ces lieux sont attirantes pour en faire des ateliers ou sites d'expérimentation peu dispendieux. Les artistes, qu'ils soient plasticiens, collectifs artistiques, ont une manière d'habiter ces délaissés, de donner vie à ces espaces en y inventant des formes, des décors spontanés, mais aussi en imaginant des invitations originales vers tous les publics. Ils savent créer les conditions d'ouverture selon des modalités dérogatoires et souvent sur des énergies qui composent avec l'intensité de l'éphémère. Sous ses apparences fermées, ce courant « underground » fait généralement preuve d'une certaine ouverture. Environnements partagés avec d'autres pratiques (écologiques, artisanales...), culture de l'autogestion, convictions et engagement sociétal, sont les ferments de ces occupations à gestion désintéressée.*

*Depuis que la demande des opérateurs urbains s'est déclarée, les choses ont changé. Ces derniers ont décelé dans ces modes informels, des sources d'économies ou de transfert de charges - notamment de gardiennage -, des possibilités de rentabilisation de sites inoccupés, des stratégies de communication alternatives, etc.*

*En affichant plus volontiers des registres d'occupations mixtes, maîtrisées et maîtrisables (jardins partagés, nouveaux lieux de divertissement...), le mouvement actuel d'investissement de sites en transition, prend une tournure plus « upperground », par et pour les classes créatives. Ces occupations écolos bobos donnent plus facilement satisfaction aux maîtres d'ouvrages qu'une occupation artistique univoque - plus difficile à déloger parce que juridiquement protégée (droits d'auteur, liberté d'expression) -.*

*De fait l'artistique et le culturel sont passés à l'arrière-plan des préoccupations des acteurs urbains. Au mieux ils sont associés aux projets de requalification urbaine pour leurs capacités et réflexes ; au pire leur logiciel est simplement dépouillé pour ne garder que leurs techniques d'activation situationnelle.*

*Cet effacement de l'artistique est inquiétant. Ce dernier, bien que souvent animé par des intérêts particuliers (ceux des créateurs) est toutefois porteur d'intérêt général : concocteur de valeurs, propulseur de lien social, fabricant de distinction, producteur de sens, voire même d'un sens à donner au projet à venir.*

*Il serait dommage de voir ces occupations intermédiaires se réduire à de simples décors et animations banalisées ; dommage d'utiliser l'habillage esthétique en laissant l'ADN artistique de côté. »*

**Percevez-vous un risque d'instrumentalisation et une volonté de contrôle forte des propriétaires sur les occupants artistiques et culturels ? Quels problèmes cela peut-il poser ?**

*« Les artistes ont un talent pour déceler les signes avant-coureurs de la modernité. En investissant des lieux en transition, ils pointent volontiers les*

attitudes, les pratiques, les espaces de demain. Dès lors leur fonction de d'énicheur et de « re-hypeur » est convoitée.

Le risque d'instrumentalisation est réel. Il existe d'autant plus quand les partenariats sont fondés sur des faux semblants et quand il n'y a pas de contreparties équitables. Je défends la notion de co-instrumentalisation délibérée et déclarée. Il s'agit de définir conjointement les intérêts des parties, et donc aussi l'intérêt que la partie artistique et culturelle peut retirer de l'utilisation d'un terrain de jeu spatial et social.

Il est par ailleurs difficilement recevable d'envisager que des interventions artistiques et culturelles, souvent économiquement peu dotées, offrent de la plus-value aux sites et aux opérations sans qu'il y ait un retour (captation d'une partie de la richesse générée pour soutenir la création) ou tout du moins les termes d'un échange.

L'art et la culture permettent de sortir d'une logique purement fonctionnaliste d'occupation de la vacance. Ils apportent, non pas un supplément d'âme, mais des inventions, des audaces, des imaginaires et des croisements inédits qui permettent au projet d'aménagement d'enrichir sa spécificité, voire son originalité. L'art et la culture offrent des points de vue sur nos environnements quotidiens. Ils permettent de porter plus loin le regard, construisent des autonomies, de la différenciation, voire de l'émancipation des individus, qui en chaussant des lunettes métaphoriques, peuvent activer leur perception et réhabiliter mentalement leur cadre de vie.

Pour associer ces talents singuliers dans le fil du projet, cela suppose des compétences particulières, des artistes autant que des propriétaires et maîtres d'ouvrage. A cet égard, les Appels à manifestation d'intérêt de préfiguration ont ouvert de nouvelles perspectives. Premièrement, en donnant la possibilité de mieux maîtriser les phases amont des projets par des approches transitoires et donc en déjouant les pratiques illégales d'occupation. Deuxièmement, en offrant des cadres d'intervention nouveaux, ces dispositifs contractuels permettent de professionnaliser l'ensemble des acteurs en présence. Ils facilitent l'acculturation des parties aux cultures professionnelles, enjeux et intérêts respectifs.

Cela dit, de nouveaux acteurs intermédiaires ont fait leur apparition dans ces projets d'urbanisme transitoire, notamment des structures de production événementielles utilisant la créativité pour valoriser et préfigurer des opérations immobilières à venir.

Ces structures sont plus rassurantes pour les maîtres d'ouvrage. Elles ont des capacités à créer des sites en ordre de marche pour accueillir des publics, répondre aux objectifs d'attractivité et aux obligations réglementaires et sécuritaires des propriétaires. Elles développent leur propre économie, souvent par le truchement d'exploitations de buvettes, mais peuvent être tentées de reléguer les actes artistiques indépendants à de simples arguments cautionnant.

La créativité n'est pas la création.

L'objectif recherché est à interroger. S'agit-il d'offrir du sens, de la valeur, de la cohésion, de la différenciation, agissant sur le long terme auprès de publics mixtes et supposant des moyens spécifiques ou de communiquer, faire vibrer, attirer des publics à la capacité financière plus élevée ?

L'un n'est pas exclusif de l'autre et il s'agit de trouver l'équilibre dans ces dynamiques nouvelles. »

**Avez-vous des propositions en tête pour améliorer et consolider la place de l'art et de la culture dans l'urbanisme transitoire ?**

« Les maîtres d'ouvrages redoutent les squats artistiques ou militants et la difficulté de déloger des occupants au caractère parfois trempé.

Pour autant, je pense qu'il y a nécessité d'un accompagnement des maîtres d'ouvrage dans l'appréhension des potentialités créatrices, inclusives de certaines

équipes, la façon de pouvoir les associer sur la définition du futur programme, et donc la création des conditions de la juste co-instrumentalisation !

*Il me semble qu'il est plus intéressant de savoir mobiliser et organiser des dynamiques artistiques et culturelles, de les incorporer dans l'étoffe du projet - pas seulement en phase amont et occupationnelle –, que de seulement décharger la gestion de phases intercalaires sur de nouveaux intervenants.*

*Car cette phase a un caractère politique déterminant et doit donc être appréhendée politiquement. Il est important de clarifier les objectifs de l'exploitation des phases amont. Ces temps de préfiguration potentielle doivent-ils produire de la plus-valeur ou de la plus-value ?*

*Une hypothèse de travail serait de fixer une obligation pour les maîtres d'ouvrages à délibérer de l'éventualité d'un accompagnement artistique et culturel des projets urbains et de proposer des clauses artistiques et culturelles dans les cahiers des charges des différents intervenants du projet d'aménagement.*

*Je travaille actuellement cette piste, notamment à travers le Rapport d'opportunité sur l'article 6 de la Loi LCAP ( l'article – bien mal nommé - , dit « 1% Travaux publics ») que nous (avec Anne-Marie Le Guevel Inspectrice à l'IGAC-MCC et Jacques Touchefeu, Ingénieur Général au CGEDD) avons récemment remis aux ministères de la Culture et de la Cohésion des Territoires »*

## Mixité, liberté, innovation

Le « zoning<sup>15</sup> » urbain, méthode de planification largement mise en œuvre en France après la 2<sup>nd</sup>e guerre mondiale, a favorisé des bâtiments et des quartiers monofonctionnels (zones d'activités, quartiers de bureaux...) qui répondaient à des besoins spécifiques (quartiers résidentiels tranquilles, zones logistiques efficaces...) mais qui sont parfois devenus depuis, des territoires d'obsolescence. Conjuguer les usages dans le temps et dans l'espace est ainsi revenu au goût du jour depuis la fin des années 1990, renforcé par les possibilités offertes par le numérique de déspecialiser les lieux. La mixité fonctionnelle est en effet présentée comme un moyen d'offrir une ville plus vivante, diverse, animée, moins figée et univoque, de mieux répondre aux besoins des citoyens, de réduire les distances parcourues en rapprochant des usages différents, de mutualiser des espaces et d'économiser le foncier. Elle peut se décliner de l'échelle du quartier à celle du bâtiment en passant par l'îlot.

Mais alors qu'il est souvent difficile de planifier ou de construire d'en-haut et avec succès la mixité fonctionnelle, il semblerait que l'urbanisme transitoire soit capable de proposer une mixité endogène, portée par les besoins et les acteurs locaux.



**Stand alimentaire aux Grands Voisins, Paris 14<sup>e</sup>**  
Crédit photo : Lucile Mettetal – IAU idF



**Le campoing, la chaufferie, la boutique aux Grands Voisins, Paris 14<sup>e</sup>**  
Crédit photo : Lucile Mettetal – IAU idF

<sup>15</sup> La séparation des fonctions a été le principe ordonnateur de la ville moderne, consacré par la Charte d'Athènes (rédigée en 1933 et publiée en 1943 par Le Corbusier, Jean Giraudoux et Jeanne de Villeneuve).

## **Les porteurs de projets sont les garants d'une mixité réussie dans la durée**

La mixité entre logements, services, bureaux, équipements, activités peut susciter des conflits d'usage (bruit, maintenance des espaces communs, gestion des déchets, stationnement...), conflits que les animateurs et animatrices des sites d'urbanisme transitoire peuvent anticiper et gérer, à la différence d'autres sites.

Ainsi, Yes We Camp, sur le site des Grands Voisins, a pu anticiper, avec Aurore, le besoin d'intimité des populations hébergées et en même temps, la nécessité de les intégrer aux activités publiques des lieux (à la Lingerie, avec les structures installées, à la Ressourcerie...). Le fait d'avoir la main sur la programmation des activités dans l'espace et le temps des Grands Voisins, mais aussi sur la signalétique, a ainsi pu œuvrer en ce sens.

Les sites de travail, de production, de création, ouverts au public doivent aussi concilier flux de visiteurs et cadre de travail apaisé pour les résidents. L'organisation spatiale du 6B a ainsi été pensée comme telle, avec un premier étage et des espaces extérieurs ouverts au public tandis que les autres étages sont consacrés aux ateliers des résidents. L'équipe de gestion du projet 6B vient aussi modérer d'éventuels conflits. Il y a des référents.

Les conflits d'usage sont donc anticipés et gérés grâce à la continuité de l'action des porteurs de projets, de la conception du projet à sa mise en œuvre. C'est l'émergence d'un nouveau métier : des sortes de programmistes en action, conjuguant régie de projet, d'espace, d'activités.

Par ailleurs, la mixité peut aussi améliorer l'acceptabilité d'une occupation transitoire auprès des riverains. Aurore et Plateau Urbain insistent ainsi sur l'acceptabilité réciproque entre hébergement d'urgence et accueil d'activités économiques : quand l'hébergement nourrit l'utilité sociale du projet, les activités répondent à un besoin de locaux d'un autre type de population, plus insérée, plus favorisée.

## **Partir de l'existant, un atout pour la mixité**

Aujourd'hui, les normes de construction et de sécurité, les certifications environnementales sont différentes selon les usages. Penser un bâtiment multifonctionnel suppose donc de connaître à l'avance les besoins précis et le fonctionnement de chaque activité, voire les occupants (notamment pour limiter les coûts de construction et éviter les conflits d'usage potentiels). Dans la construction neuve, quand les fonctions sont mixées, les différents occupants cherchent finalement à pouvoir fonctionner indépendamment : séparation des circulations verticales, des espaces techniques, parfois des accès... Ne reste parfois de l'idée de mixité, que la juxtaposition spatiale des usages. Et, paradoxalement, en voulant apporter de la diversité et de l'urbanité aux territoires, on verrouille aussi parfois l'évolution future de bâtiments.

Intervenir dans un bâtiment existant, ou sur un terrain vacant, sur un temps limité, semble laisser plus de place à l'imagination, à l'hybridation des usages, et à la possibilité qu'ils évoluent au fur et à mesure du temps de l'occupation. Il s'agit de partir des possibles ouverts par l'espace donné, parfois augmenté ou déployé grâce à des constructions légères, démontables et temporaires, qui si elles sont robustes et sécurisées, ne sont pas tenues de respecter les mêmes normes que du neuf pérenne.

Le respect des normes ERP (Etablissement Recevant du Public) peut aussi être validé au cas par cas, en fonction des événements organisés, même si nombre d'occupants préfèrent des autorisations plus durables (qui obligent cependant à des aménagements plus lourds et coûteux).



Espace extérieur de la Halle Papin, Soukmachines, Pantin  
Crédit photo : Cécile Diguët - IAU îdF



Espace intérieur de la Halle Papin, Soukmachines, Pantin  
Crédit photo : Cécile Diguët - IAU îdF

## La diversité des occupants et de leurs pratiques, au cœur des projets

La mixité des occupations est en réalité beaucoup le fait des occupants, eux-mêmes parfois éphémères le temps d'un weekend, d'un festival, d'un été, programmés par les pilotes de l'occupation. On trouve ainsi des nébuleuses de collectifs, qui se connaissent bien et travaillent régulièrement ensemble : Bellastock donne souvent les clés de la Friche Miko à Souk Machines, Aurore et Plateau Urbain travaillent main dans la main, les réseaux créés d'une occupation à l'autre se font, se défont et se reforment...

L'urbanisme transitoire semble ainsi susciter des conditions favorables pour une mixité fonctionnelle que les collectivités veulent susciter mais qu'il est parfois difficile de créer. Ces projets font-ils alors la démonstration que la programmation de certains projets doit être revue et enrichie comme les 4000 m<sup>2</sup> d'activités supplémentaires prévus dans l'opération St Vincent de Paul (les Grands Voisins) ? Proposent-ils de nouveaux modèles que les acteurs de l'immobilier, de l'aménagement, de la culture ou du social, vont alors explorer plus en détail pour les répliquer ?

Ou, plus modestement, vont-ils dans le sens de la multiplication d'un « Middleground »<sup>16</sup>, ces lieux intermédiaires entre l'underground des habitants, des sphères culturelles et artistiques, et l'upperground des entreprises, laboratoires de recherche, administrations ?

## Un terreau d'innovation à soutenir

L'urbanisme transitoire permet des expérimentations, en combinant des usages qui sont d'habitude séparés : sur la Friche Miko, on peut aussi bien faire la fête qu'apprendre ce qu'est l'économie circulaire et le réemploi de matières ; aux Grands Voisins, on peut monter son entreprise et transmettre des savoirs à des réfugiés ; à l'Archipel, on pouvait être en grande fragilité sociale et profiter d'une offre musicale originale (dans la chapelle) ...

L'urbanisme transitoire permet aussi d'expérimenter des façons nouvelles de travailler ensemble, de vivre son lieu de travail autrement que de façon subie. L'organisation du Python, créé avec Plateau Urbain, et décrite en fin d'étude, illustre cette posture favorisant l'auto-gestion des lieux, afin de mieux répondre aux besoins de chacune et chacun, mais avec des règles d'organisation claires et des outils numériques en soutien.

Ces projets en viennent à créer des lieux nouveaux, que nul n'avait vraiment anticipés, planifiés. Ils sont sources d'innovation urbaine, économique et sociale, ils expérimentent donc de nouvelles façons de créer la ville, les espaces, les services urbains. A l'instar des Laboratorios Ciudadanos de Madrid que Raphaël Besson décrit dans un article intitulé « Rôles et limites des tiers-lieux dans la fabrique des villes contemporaines »<sup>17</sup>, certains porteurs de projets d'urbanisme transitoire se positionnent en tant que co-producteurs de l'espace public et de la ville, et souhaitent redonner aux citoyens un rôle actif dans la fabrique de la ville. Le chercheur cite également les Grands Voisins, en soulignant que « Ces exemples de tiers-lieux de gestion temporaire d'espaces vacants trouvent des solutions, là où les collectivités étaient souvent impuissantes ».

<sup>16</sup> Cohendet P., Grandadam D., Simon L, *Rethinking urban creativity: Lessons from Barcelona and Montreal*, City Culture and Society, vol. 2, n° », pp. 151-158, 2011

<sup>17</sup> BESSON Raphaël, *Rôle et limites des tiers-lieux dans la fabrique des villes contemporaines*, Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement, mis en ligne le 03 juillet 2017, URL : <http://tem.revues.org/4184>

L'urbanisme transitoire ouvre des possibles pour des projets incertains et inventifs, se composant dans le temps. Il exige de la collectivité ou du propriétaire un minimum de « lâcher prise » afin que les occupants aient l'autonomie nécessaire pour inventer de nouveaux usages, imaginer des mixités fécondes et sortir de la ville standard.

Dans cet esprit, la FING<sup>18</sup> propose ainsi d'intégrer dans les PLU, une zone AD ou zone à déspecialiser, dont les articles favorisent les changements d'usages, sans mettre en péril l'environnement et en répondant aux besoins locaux.

## Habiter le transitoire : de nouvelles solutions pour mettre à l'abri

Parce qu'associer l'habitat à l'éphémère évoque des formes de précarité, parce qu'il est plus difficile de déplacer des personnes que des activités, l'utilisation des périodes de transition dans la vie d'un bâtiment, à des fins de mise à l'abri, est une opportunité explorée par seulement quelques acteurs. Du côté des usagers, l'habitat transitoire interroge leur aptitude, à savoir leur capacité à vivre le temporaire comme un espoir et non comme un traumatisme. Et du côté des professionnels, il impose un renouvellement de leurs postures et nécessite une grande réactivité.

Le rapprochement de deux mondes, que sont celui de l'hébergement et du logement, tend à progresser et favorise de nouvelles modalités d'intervention et de partenariat des acteurs. Devant l'augmentation des situations de mal logement, le rôle des bailleurs et des associations est devenu prégnant, et leurs interactions nécessaires. En Ile-de-France, la création de la Drihl (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement) en 2010, en témoigne. Créée la même année, et illustrant également ce rapprochement, la Dihal (délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement) a investi le sujet de l'urbanisme transitoire et de l'habitat temporaire.

Déterminer les projets les plus rapidement mobilisables, maîtriser les problématiques de temporalité, assurer la sécurité des occupants et la décence des lieux, être en capacité de trouver une solution d'hébergement ou de logement lorsqu'il faut quitter les lieux... autant d'enjeux qui nécessitent une mobilisation intense des acteurs, et dans un temps très court.

Qu'il s'agisse d'installer des bâtiments modulaires sur un terrain provisoirement disponible, ou d'occuper un immeuble vacant qui va être démolit, la priorité est donnée à l'hébergement des plus précaires, en lien avec des opérateurs capables d'être réactifs et d'accompagner les personnes accueillies. D'autres publics sont potentiellement concernés par ces installations temporaires, des publics en transition, comme les étudiants dont on connaît les difficultés à se loger en Île-de-France, ou les personnes dont la mobilité résidentielle se fait au gré des opportunités professionnelles et des saisons.

### Des enjeux d'accueil et des besoins de mobilité

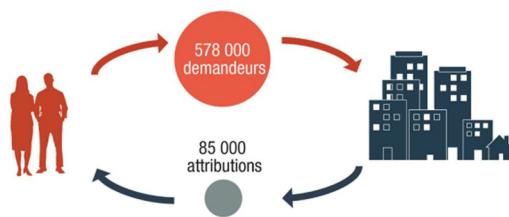
Comme toute région capitale, l'Île-de-France fait l'objet de dynamiques et de pressions propres aux métropoles mondiales. Tout d'abord du fait de sa démographie, avec plus de 60 000 franciliens par an, qui se caractérise par un fort excédent naturel (beaucoup plus de naissances que de décès), un solde migratoire positif avec l'étranger, et déficitaire avec les autres régions.

Ceux qui arrivent sont plutôt jeunes, étudiants ou en prise de premier poste, ceux qui quittent la région sont plus souvent des familles, qui aspirent à un mode de vie plus paisible, ou des retraités qui partent vivre dans leur maison de campagne ou dans leur région d'origine. Par ailleurs, l'Île-de-France joue un rôle central d'accueil de l'immigration nationale (1/3 des arrivants en France).

La région subit une forte tension sur le sujet du logement, dont le coût est historiquement élevé, avec un écart qui s'est creusé entre les revenus et les loyers comme les prix de vente. Ainsi, entre 2006 et 2013, les revenus ont augmenté de 2,1 % par an et le prix des maisons de 3,7 % par an.

<sup>18</sup> Fondation Internet Nouvelle Génération. Rapport « Softplace- Une exploration des écosystèmes de lieux hybrides »





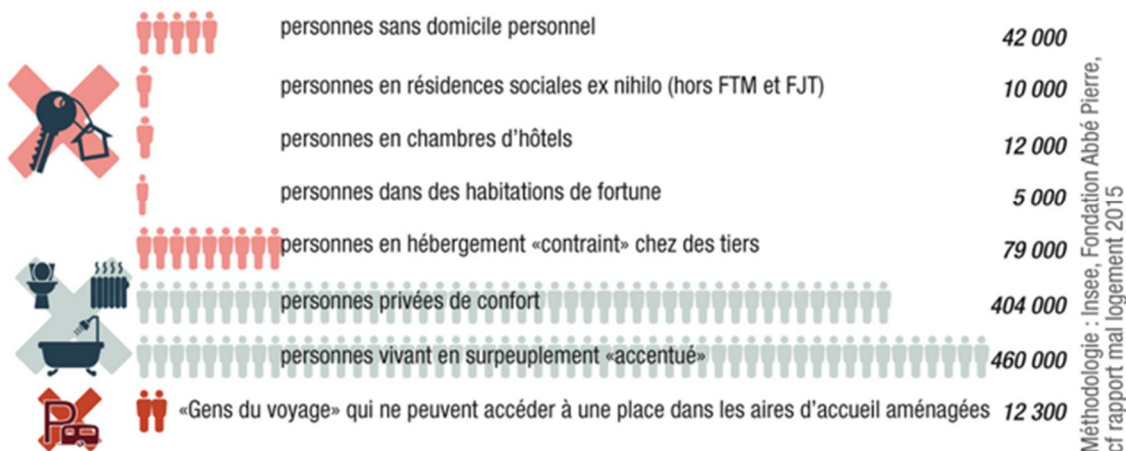
Sources : Fichier FNUR 2014, RPLS 2012

**Demandeurs et attributions de logements sociaux en 2014**  
Crédit : IAU îdF

Si le logement social représente le quart de la production de la dernière décennie, il n'en reste pas moins que le stock de demandeurs a tendance à progresser, et que 70 % de la demande émane de ménages très modestes (éligibles au PLAI). Par ailleurs, le vieillissement de la population s'accompagne d'une baisse de la mobilité. Ajoutons également que le parc social a longtemps été conçu pour accueillir des familles et les jeunes n'y trouvent pas leur place, faute de logements qui leur soient adaptés (studios, 2 pièces). Coincés dans le parc locatif privé, les jeunes Franciliens voient leurs conditions de logement se dégrader et subissent des taux d'effort très élevés (26%)<sup>19</sup>. Une situation qui entraîne des cohabitations forcées et un recul de l'âge de l'autonomie. Ainsi, 43% des occupants du parc social de 18-34 ans vivent chez leurs parents, contre 33% en 1999.

Les ménages fragiles sont en première ligne des difficultés de logement ; il s'agit des locataires modestes du parc privé, des jeunes ménages, des familles monoparentales et des personnes isolées. 350 000 franciliens logés le sont au prix d'un reste à vivre insuffisant pour faire face aux dépenses de base (se nourrir et se vêtir), parmi eux 220 000 ménages sont dans l'incapacité d'acquitter un loyer même très social<sup>20</sup>.

## 950 000 mal-logés



**Les chiffres du mal logement en Île-de-France en 2015**  
Crédit : IAU îdF

L'augmentation des personnes sans logement s'accompagne d'une évolution des profils et en particulier d'une progression marquée du nombre de femmes et de familles. Or les dispositifs d'accueil et d'accompagnement sont historiquement développés pour des hommes isolés<sup>21</sup>.

Face à ces enjeux, de nouvelles solutions de mise à l'abri sont recherchées en mettant à profit les périodes de transition, de reconversion, de réhabilitation, d'incertitude, ou encore de blocage, qu'il s'agisse de mettre temporairement à disposition le patrimoine existant ou de mobiliser du foncier ponctuellement disponible pour y installer des bâtiments modulaires.

<sup>19</sup> Pour en savoir plus : *Le logement des jeunes dans le parc ordinaire francilien*, JJ. Guillouet, Ph. Pauquet, IAU-îdF, novembre 2017.

<sup>20</sup> Pour en savoir plus : « 350 000 ménages à très bas revenus dans le parc de logements francilien », JJ. Guillouet, Ph. Pauquet, *Note rapide* n° 647, IAU-îdF, Mars 2014.

<sup>21</sup> Pour en savoir plus : <https://www.iau-idf.fr/savoir-faire/nos-travaux/edition/diagnostic-prealable-a-lelaboration-du-schema-regional-de-lhabitat-et.html>

## L'optimisation de l'usage du patrimoine des bailleurs

*« Nous avons la conviction que la mise à disposition de patrimoine de manière transitoire est une solution pertinente pour contribuer à traiter les urgences auxquelles l'Île-de-France est confrontée en matière d'hébergement. »*

**Jean-Luc Vidon, directeur général d'ICF Habitat La Sablière**

Aujourd'hui, les bailleurs sociaux explorent de nouvelles formes d'implication en matière de réponse aux besoins les plus urgents, en optimisant leur patrimoine et en structurant des partenariats avec les opérateurs de l'accueil d'urgence. Rencontrée dans le cadre de cette étude, Sylvie Marec, responsable du pôle résidences thématiques à ICF Habitat La Sablière rappelle que les pouvoirs publics sollicitent régulièrement les bailleurs dans le cadre du plan hivernal et plus récemment, pour l'accueil des migrants. Pour y répondre, ICF Habitat met à disposition des bâtiments voués à être démolis ou réhabilités et dont la gestion est confiée à des partenaires expérimentés comme Aurore ou SOS Solidarités. La période de mise à disposition varie entre quelques mois et quelques années, en fonction du temps des études et du rythme de départ des locataires, car un bâtiment ne se libère pas du jour au lendemain.

*« Mettre à profit les périodes de transition c'est avant tout contribuer à héberger des populations vulnérables tout en évitant des frais de gardiennage inhérents à la vacance. La mise à disposition temporaire de notre patrimoine exige avant tout, pour le bailleur comme pour le gestionnaire, d'être en capacité de mobiliser beaucoup de monde en peu de temps. Elle nécessite également de gérer la cohabitation avec les locataires en place qui n'ont pas encore été relogés, il s'agit souvent d'apaiser les familles inquiètes à l'idée de nouveaux voisins qui pour certains viennent de la rue. Héberger au sein de notre patrimoine implique notre responsabilité de propriétaire, en matière de sécurité électrique et incendie notamment. C'est parfois des travaux conséquents sur un bâtiment qui va être démolé (dont le financement est alors discuté avec le gestionnaire et l'Etat). Enfin, au-delà de la mise à disposition, ICF contribue parfois au relogement des populations accueillies, une fois la période de mise à disposition terminée.*

*Pour exemple, à la fin de l'année 2016, ICF met à disposition des services de l'Etat un bâtiment situé boulevard de l'Hôpital à Paris. Le bâtiment, ayant vocation à être démolé, comprend une cinquantaine de logements et doit être libéré de ses occupants en juillet 2017. La convention d'occupation temporaire, signée entre ICF et le groupe SOS Solidarités, ne prévoit pas de paiement de loyer, mais la refacturation au gestionnaire des travaux effectués (électricité, peinture et menuiserie) et des charges locatives. Afin d'optimiser les surfaces, la cohabitation de plusieurs familles a été organisée dans les grands logements, et en janvier 2017, le bâtiment abritait 160 personnes. Pour les accompagner, le groupe SOS Solidarités a mis en place du personnel présent sur site 6 jours sur 7. En juillet 2017, le CHU « l'Ephémère » ferme ses portes. Sur les 40 personnes hébergées dont la plupart vivaient à l'hôtel, six ont pu obtenir un logement social, sept d'entre elles ont été en logement de transition, et les autres ont été hébergées mais personne n'est retourné à l'hôtel.*

*Citons également le foyer de cheminots d'Ivry-sur-Seine, dans un périmètre de renouvellement urbain, géré par l'association Parme. Ce bâtiment de 316 logements est voué à moyen terme à la démolition pour être remplacé par deux autres foyers. En 2015, dès la livraison du premier bâtiment, ICF met progressivement le foyer à disposition de l'association Aurore en vue d'accueillir des migrants pour une durée de trois ans minimum.*

*Aujourd'hui, en dehors de la mise à disposition de notre patrimoine bâti, nous réfléchissons avec la SnCF au foncier disponible et à aux conditions permettant l'installation de bâtiments modulaires », qui doit se faire en lien avec l'Etat et les collectivités concernées ».*

**Sylvie Marec, ICF Habitat La Sablière**

Ainsi, pour le bailleur, la mise à disposition provisoire de son patrimoine est le moyen de répondre aux problématiques actuelles tout en mettant à profit la temporalité des projets de destruction ou de

réhabilitation, souvent assez longs. Ce type de montage permet également d'éviter des dépenses de gardiennage ou de condamnation des locaux. Quelques conditions néanmoins :

- Anticiper les projets de manière assez précise en matière de calendrier si on veut mettre à profit la vacance.
- Être réactif à savoir mobiliser l'ensemble des équipes du bailleur dans un temps très court. Ce qui sous-entend une volonté clairement exprimée par la direction.
- S'appuyer sur un partenaire associatif de confiance, en capacité d'assurer la sortie des ménages aux dates prévues dans la convention.

Pour réduire la frontière entre l'hébergement et le logement, et mettre à profit chaque opportunité, de nouveaux partenariats sont initiés, à l'image du **Groupement d'Intérêt économique (GIE) Est Habitat**. Créé en 2004 par deux offices publics, il s'est élargi en 2013 à deux associations spécialisées dans l'hébergement d'urgence et le logement accompagné : Alynéa et Aralis. Une évolution qui permet de fluidifier le parcours résidentiel et d'imaginer des solutions adaptées aux besoins des différentes populations : de l'hébergement d'urgence à l'accès social à la propriété, en passant par le locatif social.

Ainsi, lorsque Est Habitat acquiert du foncier sur lequel se trouve un bien immobilier, celui-ci est mis à disposition d'Alynéa pendant la durée nécessaire aux formalités administratives. Et dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, chaque logement libéré est mis à disposition d'Alynéa. Enfin, pour favoriser la mixité des fonctions, cette gestion intercalaire est aussi l'occasion d'intégrer des activités de l'économie sociale et solidaire (ESS) dans des bâtiments accueillants de grands exclus.

*« Ces opérations permettent de trouver une temporalité commune entre le temps du bailleur, par définition long, et celui de l'opérateur associatif, beaucoup plus court. Les bailleurs ne peuvent plus se détourner des problématiques de mise à l'abri sur lesquelles les locataires, comme les élus, les alertent de plus en plus souvent. Le fait que le GIE propose, sur une même opération, plusieurs réponses en termes de logement permet de faire accepter plus facilement par les élus des solutions à destination des grands exclus. Ces projets nécessitent le soutien d'une direction générale volontariste et forte ».*

**Etienne FABRIS, Responsable mobilité résidentielle, GIE Est Habitat<sup>22</sup>**

## L'installation de bâtiments modulaires sur du foncier délaissé ou en transition

Parce que les coûts d'adaptation de certains bâtiments peuvent être très importants notamment lorsqu'il s'agit de les désamianter et que ces travaux sont souvent réalisés à fonds perdus, certaines associations de l'hébergement d'urgence se tournent vers du foncier provisoirement disponible pour y installer des bâtiments modulaires, qui ont pour vertu d'être transportables et d'avoir plusieurs vies, mais aussi de s'adapter aux contraintes du site, comme de ménager l'espace boisé par exemple. C'est ainsi que l'association Aurore décide, avec l'agence Moonarchitectures, de lancer « Aurore popup », des modules fabriqués en usine, sur base d'ossature bois, et qui ne nécessitent pas de fondations. En 2015, la ville de Paris propose un foncier situé entre la porte d'Auteuil et la porte de la Muette, et en 2016 ouvre le CHU (centre d'hébergement d'urgence) temporaire « **la promesse de l'aube** », en dépit d'une opposition virulente des riverains. Une convention d'occupation du domaine public a été signée avec la Ville de Paris pour une durée de cinq ans. À l'issue de cette période, les quatre bâtiments de 50 places et le bâtiment commun seront démontés puis remontés sur un autre site. Selon **Guillaume Hannoun**, architecte chargé de l'opération, « *le site étant classé, des contraintes ont dû être prises en compte pour préserver les arbres et permettre aux bâtiments de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Dans trois ans, aucune trace du centre ne devra rester en place. Les modules de 18 m<sup>2</sup> sont fabriqués en série par une entreprise située en Vendée, sur base d'ossature bois. Au total, les cinq bâtiments sont composés de 117 modules, déposés de nuit sur le site à l'aide de grues, au rythme de 5 par nuit* ». Et Jérôme Flot, directeur du patrimoine de l'association Aurore, d'ajouter « *le coût des travaux a été de 1 380 euros HT/m<sup>2</sup> de plancher, VRD comprises. La surface totale des planchers est de 2 800 m<sup>2</sup>, pour un coût de 3,9 millions d'euros. Le coût de transfert sur un autre site est estimé à 30 % du prix. La deuxième vie de ce centre sera donc nettement moins coûteuse* ».<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Intervention recueillie lors de la Journée-débat du 23 mars 2017 organisée par Habitat social pour la Ville.

<sup>23</sup> Interventions recueillies lors de la Journée-débat du 23 mars 2017 organisée par Habitat social pour la Ville.



**Centre d'hébergement d'urgence la Promesse de l'Aube (Paris), géré par l'association Aurore et conçu par Moonarchitecture et AIRarchitectures.**  
*Crédit photo : Olivier Mandon - IAU idF*

**A Ivry-sur-Seine (94)**, sur les anciens bassins d'une usine de traitement des eaux, Emmaüs Solidarité, l'Atelier Rita et l'entreprise Brezillon, ont conçu un village pouvant accueillir 400 personnes migrantes depuis le mois de mars 2017. Elles pourront y rester entre trois et six mois, le temps de constituer leur dossier de demande d'asile. Sur le site mis à disposition par la ville de Paris pour une durée de quatre ans : une plateforme de 5000 m<sup>2</sup> sur pilotis et 210 modules en bois à deux niveaux, entièrement démontables. L'ensemble est divisé en quartiers afin de créer des unités de vie au sein desquelles des yourtes abritent les salles à manger et les activités communes. Les espaces extérieurs sont hiérarchisés et s'articulent autour d'un mail central qui traverse le site. Pour accompagner les personnes accueillies (familles, couples, femmes isolées), 83 salariés sont présents sur le site et un speed-dating solidaire a été organisé en février 2017 par Emmaüs Solidarité et la commune d'Ivry-sur-Seine, permettant ainsi de recruter 137 bénévoles.



**Centre d'hébergement d'urgence Ivry-sur-Seine, Rita Architecte**  
*Crédit photo : David Boureau photographe*

En octobre 2013, le **"Hameau de l'Espoir" à Serris (77)** s'est vidé de ses occupants, la convention de mise à disposition du terrain par l'État, Epafrance et Euro Disney étant arrivée à son terme. Il s'agissait de vingt-cinq bungalows en préfabriqué sur un terrain de 5 000 m<sup>2</sup>, site de la nouvelle université de Marne-la-Vallée et de l'Institut francilien d'ingénierie des services (Ifis). Durant cinq années, ce sont plus de 150 personnes qui ont été accueillies au Hameau de l'Espoir, des travailleurs pauvres en voie de réinsertion et des grands exclus ayant connu la rue, tous ont été accompagnés par la société d'économie mixte Adoma, gestionnaire du site.



**Le « Hameau de l'espoir » à Serris (77)**  
 Crédit photo : Fabien de Chavanes - Adoma

### **Mini Maousse 6 : « la nouvelle maison des jours meilleurs ».**

Pour sa sixième édition, le concours biennal Mini Maousse proposait aux étudiants de se saisir de l'héritage de Jean Prouvé pour inventer une unité d'habitation répondant à différentes situations de mal-logement. Sur le thème "*La nouvelle maison des jours meilleurs*", il s'agissait de concevoir une unité d'habitation temporaire, modulable, adaptable, empilable, démontable et transportable. Après examen de près de 200 dossiers, le jury a retenu huit projets lauréats. Particularité de ce concours, les étudiants ont construit des éléments de leurs unités d'habitation à échelle 1, dans le cadre d'un workshop à l'École du bois, avant une exposition des projets à la Cité de l'architecture et du patrimoine qui a eu lieu du 17 mai au 16 juillet 2017.



**Exposition Mini Maousse 6 « La maison des jours meilleurs » à la Cité de l'architecture et du patrimoine**  
 Crédit photo : Lucile Mettetal - IAU îdF

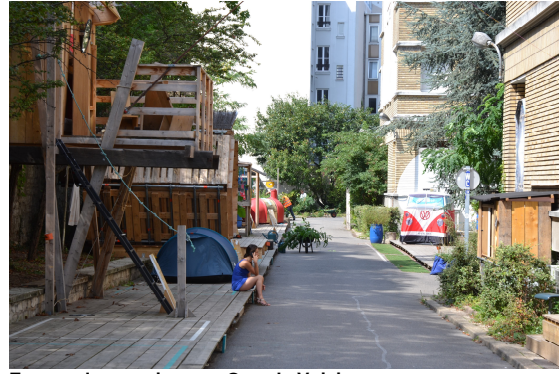
Précisons à ce sujet que le modulaire permet plus facilement l'auto-construction, à titre d'exemple, **le hameau du Bouvray à Orly** a accueilli entre 2011 et 2014, 17 familles qui ont participé à la construction des maisons avec la coopérative Habitats solidaires.

### **L'occupation mixte d'un site bâti en reconversion**

L'illustration la plus emblématique des vertus de la mixité est l'opération des Grands Voisins, puisque la valeur sociale du projet en dépend. Né en 2015 sur le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul, il représente en 2017 environ 200 structures (associations, acteurs culturels, entreprises de l'ESS), un camping de 100 places et 600 places d'hébergement : 300 places dans le foyer de travailleurs migrants géré par l'association Coallia le temps des travaux de réhabilitation du foyer d'origine du 13ème arrondissement, et 300 places gérées par l'association Aurore, destinées à différents publics, comme de jeunes réfugiés primo-arrivants ou des femmes en voie d'autonomisation. La mixité a permis de faire face aux charges du site (1,5 millions d'euros par an dont la moitié pris en charge par l'État), mais elle a aussi favorisé les interactions entre les personnes hébergées, les activités économiques et une foule de visiteurs de passage, attirés par le caractère utopique et foisonnant des lieux.



**Espace de restauration aux Grands Voisins**  
Crédit photo : Lucile Mettetal - IAU idF



**Espace du camping aux Grands Voisins**  
Crédit photo : Lucile Mettetal - IAU idF

*« La valeur sociale de ce projet est de proposer un contexte adouci et bienveillant aux populations hébergées. Des actions d'insertion ont été engagées grâce une conciergerie solidaire. Au total, 2 000 personnes habitent ou travaillent sur le site, créant des effets de synergie concrets et bénéfiques pour l'ensemble des parties prenantes, à commencer par une meilleure acceptation de la part des riverains. Aujourd'hui, la collectivité le salue comme un modèle innovant qui préfigure d'autres projets, notamment dans le cadre de la rénovation du quartier Saint-Vincent-de-Paul. Il aura surtout permis trois ans d'animation culturelle dans des lieux qui n'étaient pas conçus pour, au départ. L'association Plateau Urbain espère pouvoir le reproduire dans d'autres lieux et continuer à aider les opérateurs à encourager la mixité à toutes les échelles, pour favoriser l'acceptabilité. »*

**Jean-Baptiste Roussat, association Plateau Urbain**

Pour l'association Aurore, mixer activités et hébergement permet de fluidifier le travail social. Certains hébergés sont employés sur place, comme à la lingerie (le restaurant des grands voisins), grâce notamment au dispositif « premières heures » de la ville de Paris qui permet d'embaucher des personnes en grande précarité. Et pour les résidents en attente de papiers qui ne peuvent pas bénéficier d'un contrat de travail, une monnaie locale sous forme de tickets-temps, leur permet d'acheter des produits sur le site. Par ailleurs, ce mélange d'activités est propice à l'ouverture vers l'extérieur. Des bénévoles viennent donner par exemple des cours de français et le lieu est devenu une petite ville dans la ville, au sein duquel les riverains ont plaisir à se retrouver.

*« Nous sommes effectivement convaincus que la mixité des activités et des usages est vertueuse, un travail partenarial avec Plateau Urbain et Yes we camp s'est construit en 2015, et participe à une meilleure insertion de publics hébergés. C'est aussi la mixité qui permet plus facilement d'ouvrir les portes sur le quartier et de changer le regard, parfois méfiant, sur l'hébergement d'urgence. L'acceptation sociale et l'intégration est un vrai sujet pour nous. »*

**Pascale Dubois, association Aurore**

En matière de procédure, l'association Aurore, gestionnaire des places d'hébergement a dû effectuer une demande de changement d'affectation auprès de la préfecture, signer une première convention domaniale avec l'AP-HP, propriétaire initial de l'hôpital, puis des conventions d'occupation précaire avec les propriétaires successifs, à savoir l'Epfi (Etablissement public foncier de la région Île-de-France) et enfin la SPLA Paris-Batignolles, en charge de l'opération d'aménagement. Les propriétaires étaient motivés par le projet pour plusieurs raisons : l'AP-HP avait eu une mauvaise expérience avec le squat de l'hôpital Broussais et Paris-Batignolles a conscience du caractère attractif et valorisant de l'opération des Grands Voisins, devenue emblématique. Un dialogue régulier s'est installé entre l'association et la société publique d'aménagement dans l'idée de conserver à terme l'esprit du lieu.



Entrée des Petites Serres rue Lacépède  
Crédit photo : Maurine Tric



Entrée des Petites Serres rue Larrey  
Crédit photo : Maurine Tric

Plus discret, les Petites Serres de la place Monge abritent une quarantaine de structures (associations, artistes, start-up) ainsi qu'un centre d'hébergement géré par l'association Aurore, dans un ancien site industriel de 4000 m<sup>2</sup> comprenant une usine et un hôtel particulier. Le principe de mixité a été imposé par le collectif d'urbanistes Plateau urbain qui joue un rôle d'intermédiaire entre le propriétaire (Novaxia) et les occupants qu'il sélectionne. Contrairement aux grands voisins, très ouverts sur l'extérieur, les Petites Serres n'accueillent pas de public car les travaux auraient été trop coûteux pour une période de transition assez courte. En effet, fin 2017 le site devra être libéré et les Petites Serres deviendront un hôtel.

## L'habitat « pluggable » tout public



Module d'habitat déplaçable  
Crédit photo : Association Unity Cube

Souhaitant s'adresser à un public plus large, à savoir l'ensemble des personnes qui recherchent de façon volontaire ou subie, un logement temporaire, Soliha<sup>24</sup> Nouvelle Aquitaine lance un concept innovant intitulé **Hemi (hébergement éphémère, modulable et intégré)**. L'idée est de proposer la gestion de l'ensemble du processus inhérent à l'occupation temporaire (allant d'une semaine à un an), à savoir la relation au propriétaire sur la durée convenue, l'installation de l'habitat temporaire, la gestion de son occupation sociale, et bien sûr l'évacuation des lieux selon les termes de la convention.

Les modules d'habitat sont déplaçables, démontables, recyclables et/ou stockables, avec une faible emprise au sol. Soliha s'est rapproché de Unity Cube, une association qui conçoit des modules permettant d'occuper des locaux délaissés.

Il s'agit en quelque sorte d'une capsule « seconde peau » pour toutes les personnes à la recherche d'un habitat, qu'elles soient socialement fragiles ou qu'elles aient simplement besoin d'un logement. L'objectif est d'assurer une continuité dans les parcours résidentiels en répondant à un besoin de durée intermédiaire, faisant le constat qu'entre l'hébergement de courte durée et onéreux (hôtellerie, chambre à louer, Aibnb) et de longue durée avec un bail, un grand nombre de besoins restent non couverts.

<sup>24</sup> La Fédération Soliha solidaires pour l'habitat est issue de la fusion des Mouvements PACT et Habitat & Développement.

Hemi cible trois typologies d'usagers de l'habitat temporaire :

- Les personnes circulant régulièrement entre plusieurs types d'habitat selon la saisonnalité, les opportunités économiques et professionnelles. Il s'agit souvent d'individus seuls, salariés, ayant besoin sur un temps court d'un logement à moindre frais.
- Les personnes choisissant un habitat de type temporaire pour y vivre à l'année. C'est le cas notamment des étudiants dont les ressources sont souvent faibles et la mobilité latente.
- Les personnes à qui ce type d'habitat s'impose. Il s'agit davantage ici d'un public social tel que les réfugiés, les populations en situation d'urgence ou les personnes sans domicile fixe.

Les acteurs à mobiliser par Soliha sont nombreux, qu'il s'agisse des offreurs de locaux, des intermédiaires avec les bénéficiaires (universités, Crous, samu social, ou encore des concepteurs (designer, architectes)).

Hemi se veut une solution clé en main autour d'un process innovant d'habitat en lien avec les acteurs du territoire et les bénéficiaires, avec l'ambition de faire de la vacance une opportunité sociale, écologique et économique. Actuellement au stade de projet, la phase d'expérimentation et d'évaluation d'Hemi prendra fin en juillet 2018.

## Le « gardiennage » de biens immobiliers vacants

Si Hemi souhaite se distinguer des agences dites « anti-squat » comme **Camelot Europe**, leader d'un nouveau marché florissant de biens immobiliers vacants, c'est pour affirmer sa vocation sociale, là où pour ces sociétés il s'agit avant tout de proposer aux propriétaires d'externaliser la gestion de leurs locaux. En effet, si elles offrent un toit pour un coût modique, les conditions d'occupation sont souvent extrêmement strictes et les règles empêchent toute appropriation des lieux. Par ailleurs, la promesse d'un logement « atypique » tel qu'annoncé sur le site de Camelot, se traduit bien souvent par une chambre dans un immeuble de bureaux au milieu d'une zone d'activité. C'est au Pays Bas qu'est née l'idée de la protection par occupation, répondant ainsi aux besoins de surveillance et d'entretien de locaux vacants, et faisant du résident un gardien soumis aux attentes du propriétaire. Selon Aurélie Baloche<sup>25</sup>, pour justifier le caractère précaire de ce mode d'habiter, les agences mettent en avant un nouveau mode de vie pour une population jeune, mobile et flexible.

*« Pour justifier l'existence de contrats anti-squat, les agences, les responsables politiques et les organismes de logements sociaux aux Pays-Bas considèrent l'«anti-squat » comme un mode de vie, qui correspondrait à une tranche d'âge bien précise : les jeunes. En effet, ceux-là seraient dans une période de vie transitoire, au cours de laquelle ils n'auraient pas encore de carrière établie et seraient de ce fait flexibles et mobiles [...] Il est important de revenir sur les termes de mobilité et de flexibilité qui font appel à des notions clés : le temps et l'espace. En effet, ces notions sont des caractéristiques valorisées dans la société actuelle aujourd'hui, dans la sphère économique d'abord, mais qui tendent à être des qualités humaines exigées par la société dans son ensemble. Pour cela, il me semble très important de faire un parallèle entre le marché du travail et le marché du logement. De même qu'un travailleur en intérim, qui doit « accepter d'être mobile, flexible dans le temps et l'espace », (autrement dit disponible à n'importe quelle heure et prêt à effectuer des centaines de kilomètres) pour pouvoir espérer être rappelé par un employeur, on attend du résident qui signe un contrat anti-squat à être mobile, flexible pour accepter un logement et en partir rapidement quand cela est exigé. »*

**Aurélie Baloche, Bond Precaire Woonvormen**

## Conclusion

Aujourd'hui l'habitat transitoire se traduit bien souvent par une occupation négociée entre un propriétaire public et un opérateur de l'hébergement d'urgence. Il donne lieu à de nouveaux partenariats, et montre l'importance d'acteurs insérés dans la chaîne du logement. Le temporaire incite à l'expérimentation, à une réinvention des formes d'habiter, dont on perçoit les bénéfices pour les populations accueillies, à vivre dans des lieux riches d'opportunités, voire de ressources (travail, socialisation...). Dans certaines conditions (mixité fonctionnelle, ouverture au quartier), on peut considérer que l'habitat transitoire s'inscrit dans un « écosystème » et présente des atouts propices à

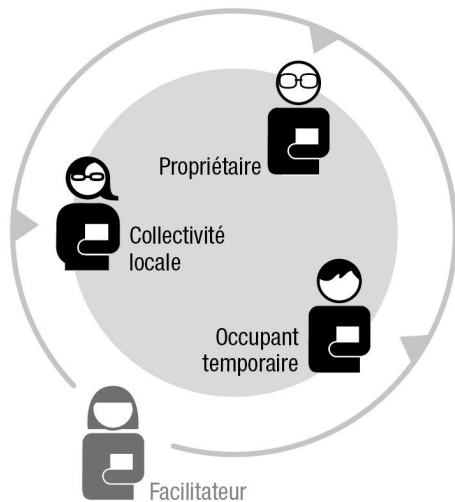
<sup>25</sup> Aurélie Baloche, *Le développement des agences anti-squat : stratégies d'implantation et impacts sur le droit des individus à se loger décentement*, Bond precaire Woonvormen, Droit au logement, 2016.



l'ancrage territorial ; un élément important à prendre en compte dans le parcours résidentiel des accueillis.

Se pose la question de la diversité des publics. Si l'hébergement d'urgence est privilégié, il s'agit bien sûr de priorités liées à la précarité, mais c'est aussi parce qu'on peut affirmer et assumer son caractère temporaire. D'autres populations comme les étudiants, du fait de leur mobilité et compte tenu de la faiblesse de leurs ressources sont potentiellement une « cible » du transitoire. La puissance publique a peu investi le sujet, mais certains acteurs privés, profitant de cette connotation valorisante que revêt aujourd'hui l'occupation transitoire, y voient l'opportunité d'un marché en plein essor. Pour éviter les dérives de certaines agences de biens immobiliers vacants qui proposent des locaux finalement peu habitables, un enjeu se dessine sur la propriété privée et le rôle que pourraient jouer les collectivités en tant que médiatrices.

## 3 - Les acteurs



Les acteurs de l'urbanisme transitoire  
Crédit : IAU îdF

### Les propriétaires

#### Une majorité d'acteurs publics

Comme précisé plus haut, nous avons identifié 79% d'acteurs publics, propriétaires de terrains occupés, 10% de privés purs (promoteurs, entreprise Habitat pour le Wonder et particulier pour La Réserve Malakoff) et 1% de public-privé (deux propriétaires : CD93 et le groupe Colas, pour le projet Lil'O).

Au sein des acteurs publics, on trouve les collectivités locales en tête : elles sont propriétaires de 30% des sites (communes et EPCI). Viennent ensuite les aménageurs à 23%. Les établissements publics hors EPA représentent 12% des projets, avec une place écrasante pour la SNCF. L'EPFIF et un groupement foncier du 94 (la SAF 94) comptent pour 7 % des projets, les bailleurs sociaux également.

Il est aussi possible d'identifier autrement les types de propriétaires :

- Les gestionnaires, qui ne s'impliquent pas dans les projets (EPFIF, Habitat par exemple)
- Les propriétaires acteurs du projet (en particulier SNCF, qui reste souvent présente dans les projets via ses bailleurs sociaux ou simplement par la proximité de ses emprises en activités)
- Les propriétaires puissance publique dans lesquels on peut placer aménageurs (MOA déléguées) et collectivités publiques

#### Des motivations patrimoniales, et la volonté d'une fabrique urbaine renouvelée

Aujourd'hui les propriétaires gestionnaires mettent en avant les deux motivations suivantes (qui concernent également les autres types de propriétaires) :

- éviter des coûts de gardiennage (environ 13 à 15 000 euros par mois dans le cœur de l'agglomération)
- éviter les occupations non contrôlées et les dégradations de site, notamment bâtis

Le bailleur *Lerichemont* a ainsi organisé l'occupation temporaire d'un ancien site universitaire désaffecté (d'ailleurs anciennement dédié à l'urbanisme), et en attente de reconversion, pour réduire ses frais liés au gardiennage<sup>26</sup>. Ce besoin a ainsi fait émerger l'*Open Bach*. L'AP-HP a aussi été sensibilisée aux occupations transitoires sur l'hôpital st Vincent de Paul, après une occupation non souhaitée de l'hôpital Broussais à Paris, ayant provoqué des dégradations.

<sup>26</sup> Félix Adisson, « Choisir ses occupants. Quand les grands propriétaires adoptent des collectifs pour la gestion transitoire des friches urbaines », *Métropolitiques*, 6 janvier 2017. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Choisir-ses-occupants.html>

Les propriétaires acteurs et puissance publique mettent également en avant :

- un engagement social et territorial (SNCF Immo par exemple qui se dit « porteuse de transformations urbaines, actrice permanente de la ville »)
- la volonté d'optimiser l'utilisation d'un foncier rare, et d'éviter l'effet terrain vague, voire la transformation en décharge
- la nécessité de répondre à des besoins sociaux, environnementaux et économiques des habitants ou actifs du site : espaces pour des pratiques culturelles, de loisirs ; des jardins ; des incubateurs économiques ; des lieux de vie sociale et de partage de savoirs ; de l'hébergement d'urgence...
- la possibilité de préfigurer des usages, tester des pratiques sur un site, afin d'informer et de nourrir la programmation du projet futur, d'expérimenter, d'essayer de nouveaux modèles d'équipements publics, d'usages combinés...
- la volonté d'animer un territoire en sommeil, de lancer la dynamique d'un quartier qui jusque-là n'était pas habité, où les occupations de rez-de-chaussée peinent à s'installer...
- la volonté de construire collectivement la ville, une production urbaine partagée avec les habitants et les futurs utilisateurs des lieux
- le gain potentiel en termes d'image vis-à-vis des habitants, de promoteurs/acheteurs potentiels...et à terme, une meilleure acceptabilité du projet urbain ou immobilier à venir par les habitants

## **Perdre le contrôle, une crainte récurrente**

La crainte majeure des propriétaires est la fin de l'occupation, et la peur qu'elle ne se déroule pas comme convenu avec l'occupant, entraînant alors des démarches supplémentaires, le recours aux forces de police, et un retard potentiel sur le projet futur.

- Il semble que plus les conditions d'occupation et leurs évolutions sont clairement exprimées, posées, discutées entre propriétaire et occupant, moins ce risque est présent. Cette communication étant facilitée par l'identification d'un ou une interlocutrice principale relativement pérenne de chaque côté.
- L'émergence de tiers de confiance ou « facilitateur » type Plateau Urbain, maîtrisant les dimensions juridiques de l'occupation temporaire, les équilibres économiques, mais aussi le recrutement d'occupants et la gestion de lieux, est également de nature à consolider cette relation entre propriétaire et occupants.
- Par ailleurs, certains acteurs occupants estiment que si l'urbanisme transitoire se développe, un véritable marché du temporaire permettra aux occupants devant partir rapidement de trouver d'autres locaux. Le Wonder a ainsi déménagé de la friche des Pucés de Saint-Ouen au bâtiment Liebert à Bagnolet. Le Jardin d'Alice a fait de même de la caserne de Reuilly à Montreuil.

La seconde crainte exprimée est celle de la responsabilité du propriétaire par rapport aux activités se déroulant sur le site, et aux personnes. Nous traitons ce sujet dans la partie « Cade juridique et réglementaire ».

## **Les occupants**

Les occupants sont extrêmement divers. Certains trouvent là l'opportunité de développer un projet spécifique, sans nécessité d'impacter le futur du quartier ou de s'inscrire fortement dans le territoire, avec ses habitants : Paysan Urbain, Open Bach, Paris & Co, Spinoza, la friche Richard Lenoir par exemple. Mais les plus nombreux portent la volonté d'une fabrique urbaine ouverte au cœur de leurs actions, et ont inventé de nouveaux métiers et de nouvelles façons d'envisager la production urbaine. Leurs caractéristiques sont les suivantes :

- Des équipes pluridisciplinaires et modulables, des structures hybrides
- Avec des pratiques renouvelées orientées vers la co-construction de projets et l'écologie urbaine
- S'inscrivant dans des dynamiques locales
- Et s'inventant une nouvelle place dans la maîtrise d'œuvre urbaine

(Les occupants liés à l'hébergement sont traités précédemment, et ne sont donc pas abordés ici.)

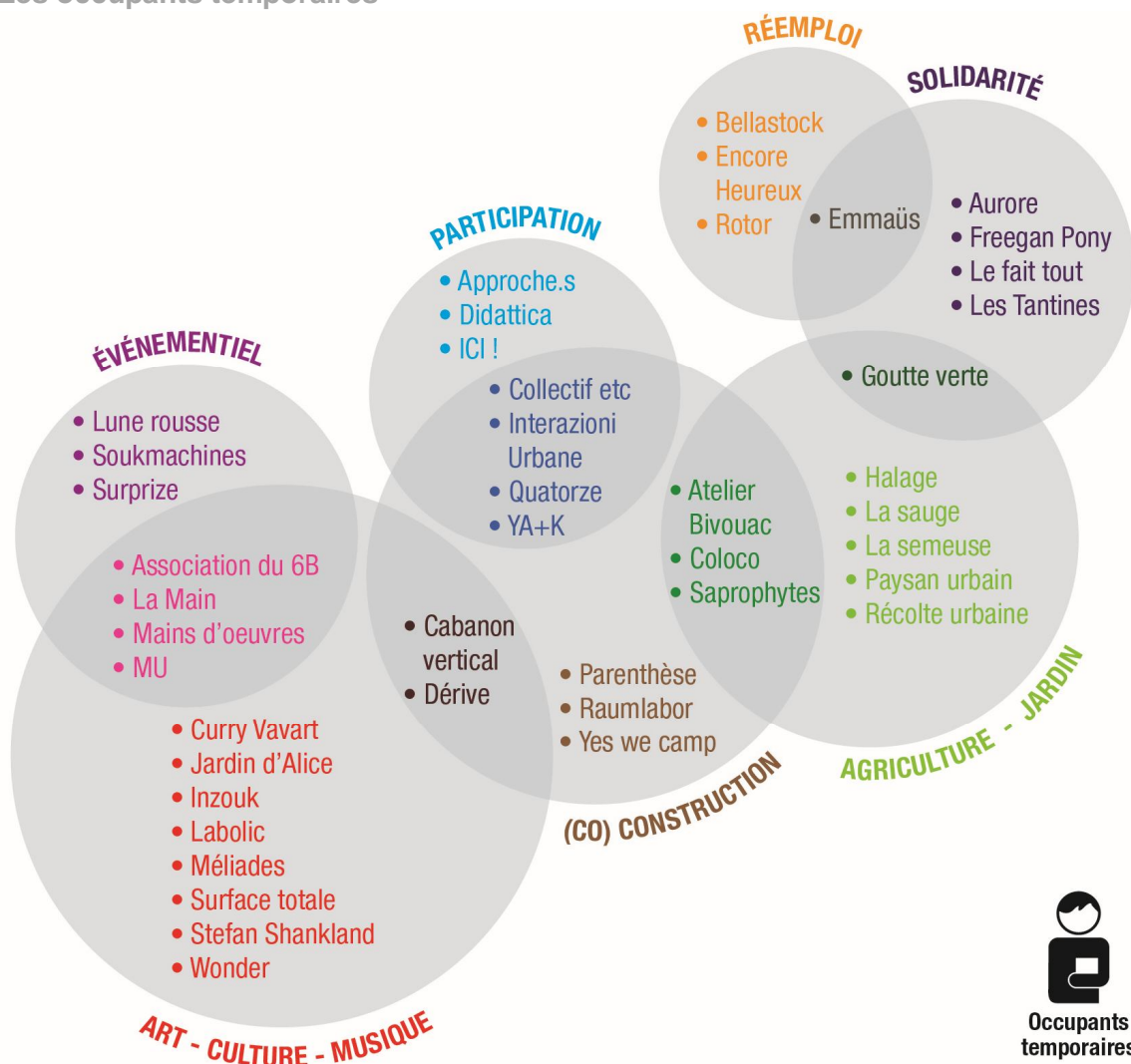
## **Des équipes pluridisciplinaires et modulables, des structures hybrides**

Les activateurs de site peuvent être architectes, artistes, botanistes, habitantes et habitants, constructrices et constructeurs, designers, graphistes, paysagistes, photographes, plasticiennes et

plasticiens, urbanistes, vidéastes... Le Bruit du frigo, structure bordelaise se définit par exemple comme un hybride entre bureau d'étude urbain, collectif de création et structure d'éducation populaire. Bellastock soulignait en 2015, « nous avons développé une expertise du réemploi, en ouvrant la voie au métier d'assistant à maîtrise d'ouvrage expert de la matière et du démarrage d'un chantier. Dans le même temps, nous proposons une nouvelle discipline, celle d'agents collecteurs-valorisateurs de matières, qui intéresse les acteurs de l'Economie sociale et solidaire (ESS). »<sup>27</sup> L'urbanisme transitoire permet ainsi à de nouveaux métiers d'éclorre grâce à la liberté d'associations humaines nouvelles.

Les structures peuvent se présenter comme associations, coopératives, agences d'architecture, sociétés commerciales, atelier, bureau, collectif... floutant ce qu'est la structure juridique au profit d'un mode de travailler : artisanal (atelier), collectif (coopératives), collégiale (bureau)... Certaines équipes différencient bien leur activité professionnelle rémunérée, de leur activité associative bénévole. C'est le cas du collectif YA+K qui est composé par une entreprise (architectes et urbanistes salariés) et une association (bénévoles de tous horizons). Ainsi, les modèles économiques et les statuts juridiques de ces acteurs évoluent, dans une recherche d'équilibre entre liberté d'action, caractère collectif, besoins de rémunération. Plateau Urbain s'est par exemple transformé, à l'été 2017, en passant d'un statut associatif à une coopérative d'intérêt collectif.

### Les occupants temporaires



La variété des occupants temporaires  
Crédit : IAU idF



<sup>27</sup> « Déconstruire, c'est construire », Julie Benoit & Grégoire Saurel, Association Bellastock, in *Matière Grise ; Matériaux / réemploi / architecture*, Encore Heureux Julien Choppin et Nicolas Delon (dir.), CoEdition Pavillon de l'Arsenal et Editions B2, 2014, p.321

## Des pratiques renouvelées, orientées vers la co-construction et l'écologie urbaine

Pour de nombreux occupants, les projets transitoires sont l'occasion de tester de nouvelles façons de construire des lieux, avec les habitants, de les faire évoluer en fonction de leurs besoins. Yes we camp a ainsi animé les Grands Voisins, en s'appuyant sur les compétences et savoir-faire non seulement des structures accueillies sur place, mais aussi des voisins et des volontaires autres, notamment étudiants. Une personne à plein temps s'est chargée de l'organisation des activités bénévoles. Ce qui se déroule dans le projet est ainsi une œuvre collective. Yes we camp ne se définit d'ailleurs pas nécessairement comme un acteur de l'urbanisme transitoire, mais comme un activateur de frictions entre populations qui s'ignorent d'habitude. Sans prétendre à un angélique vivre-ensemble, l'association promeut à minima une co-présence productive.<sup>28</sup>

Les projets Gerard Situ, Fabrique du Clos, Landy Land sont des exemples d'initiatives dont le cœur est d'intégrer les habitants et les sensibiliser par la participation, de valoriser les énergies locales, en faisant participer les habitants, en particulier les enfants et jeunes par des ateliers en lien avec les établissements scolaires. Ainsi, pour le collectif Etc (projet Gerard Situ), c'est « L'occasion pour nous de donner la parole aux collégiens, de leur offrir le moyen de parler de l'architecture, de débattre sur la conception de la ville et de susciter de nouveaux regards. »<sup>29</sup>

Construire les usages, mais aussi bâtir ensemble : de nombreuses initiatives proposent des chantiers participatifs : au 6B pour construire le mobilier extérieur pour l'été ; Bellastock via le festival d'été que l'association organise à destination d'étudiants (construction terre, été 2017) ; Yes We Camp l'ambitionne également pour déployer la Pépinière des Groues.

Enfin, la construction collective du projet urbain est aussi centrale pour de nombreux acteurs via des rencontres, des lieux d'information, de partage et d'échange : préfiguration des espaces publics aux Groues, maison de projet au Mobilab de la Plaine de l'Ourcq, à l'ancienne piscine de Villetaneuse, au 6B, aux Grands Voisins, à l'Actlab de l'Île-St-Denis...

Comme souligné dans le dossier réalisé par Margaux Darrieus pour AMC<sup>30</sup>, « [...] ces associations transforment l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. Celle-ci disparaît au profit d'une équipe pluridisciplinaire où chacun – y compris l'usager – est engagé dans un processus collectif et non dans la production d'un objet ou d'une œuvre. » Au-delà d'un rôle d'animateur, nombreux se revendiquent en effet partie intégrante de la maîtrise d'œuvre urbaine du projet à venir.

Ces acteurs revendiquent parfois une filiation intellectuelle avec l'architecte Patrick Bouchain dont l'architecture est avant tout celle de la transformation (Lieu Unique, Nantes ; Condition Publique, Lille) et dans une conception collective et ouverte.

*Julie Benoit & Grégoire Saurel, de l'association Bellastock, soulignent ainsi que « La filière accompagne une autre façon de produire l'architecture, en immersion sur le terrain : le chantier constitue un lieu et un moment uniques, permettant de s'attarder à inventer des processus de création de la ville, toujours en mouvement, à en tester la méthode et à partager des idées. »<sup>31</sup>*

L'urbanisme transitoire pousse par ailleurs à la frugalité car le temps est compté.

Beaucoup de porteurs de projets sont ainsi porteurs de démarches alternatives pour construire la ville :

- Recyclage, recycleries, ressourceries (Yes we camp, la Caserne de Reuilly, Souk Machines)
- Agriculture urbaine, production hors-sol, de jeunes pousses... (Paysan Urbain, La Sauge et sa ferme mobile, Activille...)
- Réemploi de matière, construction en terre, en bois (Bellastock)

<sup>28</sup> Rencontre avec Nicolas Détrie, Yes we camp, septembre 2017

<sup>29</sup> Site internet du collectif etc, consulté le 11.05.2017, URL : <http://www.collectifetc.com/realisation/gerard-in-situ/>

<sup>30</sup> AMC - n° 232 - avril 2014 collectifs d'architectes

<sup>31</sup> « Déconstruire, c'est construire », Julie Benoit & Grégoire Saurel, Association Bellastock, in *Matière Grise ; Matériaux / réemploi / architecture*, Encore Heureux Julien Choppin et Nicolas Delon (dir.), CoEdition Pavillon de l'Arsenal et Editions B2, 2014, p.315

## S'inscrire dans les dynamiques locales

Nombreuses opérations d'urbanisme transitoire revendiquent une dimension locale. Le contexte local est perçu comme une ressource permettant de faire projet. D'ailleurs, les opérations d'urbanisme transitoire ont souvent des noms évocateurs : Les Grands Voisins (inviter à se réunir localement et à se rencontrer, un lieu de la proximité), Fabrique du Clos ou Landy Land (évoquer l'identité du quartier, quartier du Landy/quartier du Clos-Saint Lazare, dans le projet), Espace imaginaire (espaces à s'approprier et à faire évoluer).

Cela s'applique aussi dans la volonté d'une inscription paysagère via la valorisation des chantiers de déconstruction, l'intégration des matériaux issus de la déconstruction dans le nouveau projet dans les projets Atelier TRANS 305 et Actlab.

*Ainsi, « Le réemploi insitu, tel qu'il a été pratiqué sur le chantier de l'écoquartier fluvial de l'île-Saint-Denis, confère au projet une esthétique propre, issue du terrain et de son histoire. » comme le détaille Julie Benoit & Grégoire Saurel, de l'association Bellastock (Déconstruire, c'est construire, 2014)*

Certaines opérations d'urbanisme transitoire sont enfin le résultat d'initiatives locales, portées par des acteurs locaux (habitants ou associations), en réaction à un délaissé urbain ou à un futur projet altérant le cadre de vie. Par exemple, l'opération Landy Land lancée à l'initiative d'une professeure de collège de la ville d'Aubervilliers, Adeline Besson, également membre du collectif Didattica. Elle a décidé de travailler avec ses élèves collégiens, dans leur quartier, dans un contexte de grands bouleversements urbains et sociaux. Elle a commencé par vouloir interroger un lieu : une friche industrielle du quartier abandonnée depuis une vingtaine d'années. Cette initiative a créé Le jardin des fissures (photo de couverture) puis a évolué jusqu'à la préfiguration d'un espace public le Square Roser. Cette opération n'a pas été portée, dans un premier temps, par une initiative de la collectivité, mais a été initiée par les acteurs locaux dans le but de participer à l'amélioration de leur cadre de vie.

## Trouver sa place, en inventer d'autres

Les occupants des sites d'urbanisme transitoire portent des intérêts variés dans la dynamique d'occupation :

- Satisfaire des besoins liés aux dysfonctionnements du marché de l'immobilier : espaces de production et de diffusion artistiques (arts plastiques, musique, théâtre...) ; espaces de travail pour de jeunes entreprises ou des indépendants ; espaces d'expérimentations pour des activités émergentes (économie circulaire, agriculture urbaine...)
- Pouvoir innover, vivre autrement la ville, inventer des nouveaux usages, promouvoir des rencontres, partager des savoirs, des compétences...dans un espace-temps de liberté plus grand que dans la ville standard.
- Avoir l'opportunité de redéfinir les pratiques des acteurs de l'architecture, de la construction et de l'urbanisme

Au cœur de nos rencontres, les occupants ont souligné plusieurs éléments d'inquiétude ou de vigilance :

- La précarité de leurs activités, dont le fonctionnement doit souvent être assuré par leurs propres ressources alors qu'elles créent de la valeur pour le territoire, pour les habitants, pour le propriétaire.
- La question de la communication et de la transparence entre propriétaires et occupants, pour s'inscrire clairement dans un temps limité mais délimité, et dans une liberté d'action assurée.

**L'urbanisme transitoire semble ainsi faire émerger de nouveaux métiers, entre programmiste, architecte, urbaniste, animateur, co-concepteur et acteur du territoire, mais aussi de nouvelles méthodes de permanence urbaine, de co-construction de projet, de conception en action.**

**Il peut aussi donner plus de place aux habitants comme acteurs à part entière de leur territoire.**

# Quand les collectivités ne sont pas propriétaires

## Les collectivités locales, garantes de l'intérêt général et de la cohérence des actions

Nous détaillons en page 45, comment l'urbanisme transitoire s'intègre aux stratégies d'aménagement, et comment les collectivités peuvent développer une stratégie d'ensemble d'urbanisme transitoire sur un territoire. A ce jour, seule l'agglomération d'Est Ensemble développe véritablement cette vision globale.

Ainsi, quand les collectivités ne sont pas propriétaires, elles peuvent déployer :

- Soit une vision stratégique globale comme Est Ensemble, en identifiant les sites vacants, leurs propriétaires, les usages potentiels pour les réactiver
- Soit une politique de soutien financier (AMI Région Ile-de-France), en laissant le processus ouvert aux initiatives des porteurs de projet

On pourrait également imaginer que des collectivités locales :

- Développent des actions de médiation entre propriétaires privés et occupants potentiels, comme cela est parfois fait mais de façon informelle et au coup par coup
- Apportent une assistance technique auprès des occupants, sur des branchements aux réseaux, des mises en relations avec d'autres acteurs du territoire...
- Conseillent d'autres collectivités locales pour mettre en œuvre une stratégie intégrée d'urbanisme transitoire (transmission de méthodes)

## Un fonctionnement interne à adapter à une production urbaine renouvelée

Raphaël Besson<sup>32</sup> analyse le rôle des tiers-lieux « positionnés sur le thème de l'urbanisme » dans la fabrique des villes contemporaines, en citant notamment le projet des Grands Voisins<sup>33</sup>. Si, dans les projets que nous avons analysés, tous ne sont pas positionnés sur le thème de l'urbanisme, nombreux sont ceux qui participent d'une production urbaine renouvelée.

Pour cette raison, nous trouvons pertinente la conclusion de Besson, mettant en avant les nécessaires mutations que les institutions publiques doivent mettre en œuvre en interne pour favoriser le développement de projets de tiers lieux (nous ajoutons, et d'urbanisme transitoire) :

- « une montée en compétence des collectivités sur les modes de gouvernance, sur les méthodes d'animation et de co-production des projets »
- « rompre avec les logiques de silos, au profit d'une mise en réseau des services et d'un regard systémique sur les dimensions à la fois sociales, économiques et culturelles de ces espaces interstitiels »
- « une culture favorisant l'expérimentation et le droit à l'erreur »
- « accompagner des dynamiques ascendantes, à travers le développement d'outils numériques, de plateformes de mise en réseau, de politiques de gestion temporaire des espaces vacants ou encore le lancement d'appels à projets ouverts »

---

<sup>32</sup> Chercheur associé au laboratoire UMR PACT de Grenoble

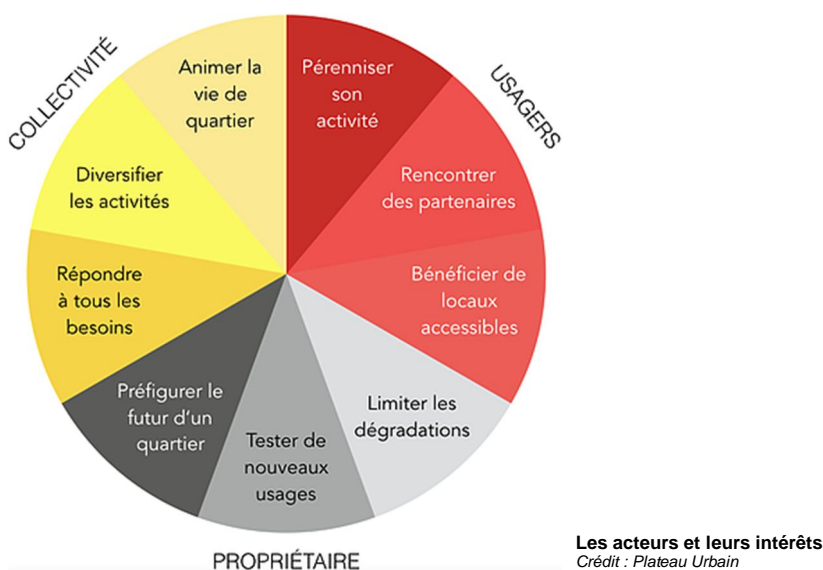
<sup>33</sup> « Rôles et limites des tiers-lieux dans la fabrique des villes contemporaines », Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement, 2017

## Les facilitateurs, les intermédiaires

Ces dernières années, des facilitateurs sont apparus pour mettre en relation les acteurs et susciter des projets sur la base de rencontres et d'échanges, notamment avec Plateau urbain et La Belle Friche.

### Plateau Urbain, les urbanistes du transitoire

Plateau Urbain est une association, récemment transformée en coopérative (SCIC) qui se considère comme « des urbanistes faisant de la gestion immobilière », et « se propose de redonner un usage à votre bien, en l'occupant temporairement contre le paiement des charges et des taxes. »<sup>34</sup>. Intermédiaire entre occupants et propriétaires, la coopérative a aussi comme mission d'accompagner les stratégies urbaines de nombreux opérateurs de la ville (aménagement, promoteurs) et des collectivités locales.



Plateau Urbain emploie une dizaine de personnes en juin 2017, organisées autour de trois pôles :

- Les urbanistes : Plateau Urbain se positionne beaucoup comme AMO sur des sujets de programmation et de stratégie urbaine, en proposant un urbanisme participatif via les occupations temporaires. La coopérative vise à aider à la préfiguration de projet urbain.
- Les analystes immobiliers (Simon Laisney, directeur général, a commencé sa carrière en tant qu'analyste financier) : ce pôle permet d'aider les propriétaires dans la gestion immobilière transitoire de leurs biens.
- Les bricoleuses et bricoleurs, scénographes, architectes, spécialistes de l'événementiel qui gèrent la vie des lieux, leur transformation, leurs évolutions.

Paul Citron, directeur du développement, souligne que « Plateau Urbain n'est pas gestionnaire de co-working », mais se veut être un acteur de la maîtrise d'œuvre urbaine. Preuve en est à ses yeux, que la coopérative est intégrée dans 13 groupements pour l'appel à projet Inventons la Métropole. Pour lui, l'urbanisme transitoire doit ainsi « informer les projets urbains », tester des usages, permettre d'imaginer le futur des quartiers en mutation.

Plateau Urbain gère, en juin 2017, 15 000 m<sup>2</sup> de locaux, et son chiffre d'affaires 2016 a représenté 100 000 €.

### La Belle Friche, événementiel et transitoire

Les fondatrices de la Belle Friche sont parties du constat du temps de latence dans les projets d'architecture entre conception et réalisation, laissant le terrain nu ou le bâtiment vide un certain temps, tandis que d'autre part, la demande d'acteurs liés à l'événementiel et à la restauration était croissante.

<sup>34</sup> <https://www.plateau-urbain.com/offre>



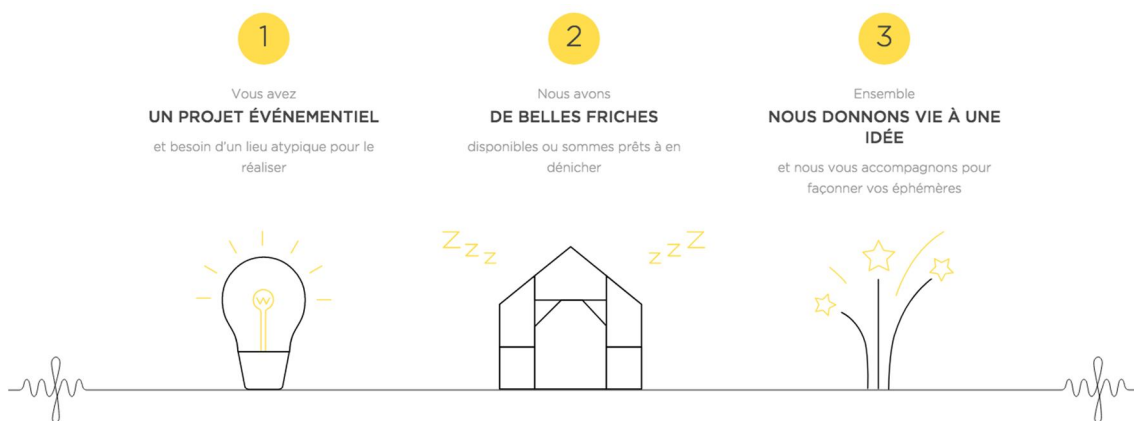
La Belle Friche ne se définit pas juste comme une agence immobilière du transitoire mettant en relation propriétaires et porteurs de projet car :

- Elle aide à la mise en conformité du projet du porteur
- Elle travaille à la faisabilité technique du projet, voir architecturale si besoin
- Elle propose une programmation vivante, évolutive pour le lien (coordination)
- Elle peut aussi animer elle-même des actions de concertation (Montévrain pour l'EPAMARNE), des projets (le Génie d'Alex par exemple, au sein d'un collectif plus large d'acteurs)

L'agence est passée progressivement de l'échelle architecturale à l'échelle urbaine, se rapprochant ainsi de Plateau Urbain sur certains aspects, tout en gardant une coloration événementielle plus forte.

Elle a mis en place une base de données sur les friches des propriétaires pour qui la Belle Friche travaille, dotée d'une critérisation pour orienter les usages possibles donc les porteurs de projets potentiels, notamment sur la disponibilité et celles sur les besoins des acteurs afin de fabriquer des projets cohérents. Ceci permet également de détecter les opérations qui ne peuvent pas marcher, ou seulement dans certaines conditions très précises.

Créée en 2015, la Belle Friche est une SAS fondée par deux architectes, et emploie trois personnes (communication, design urbain, urbanisme-sociologie). Elle souhaite pouvoir renforcer ses compétences sur l'expertise immobilière, les études de marché et les dimensions juridiques.



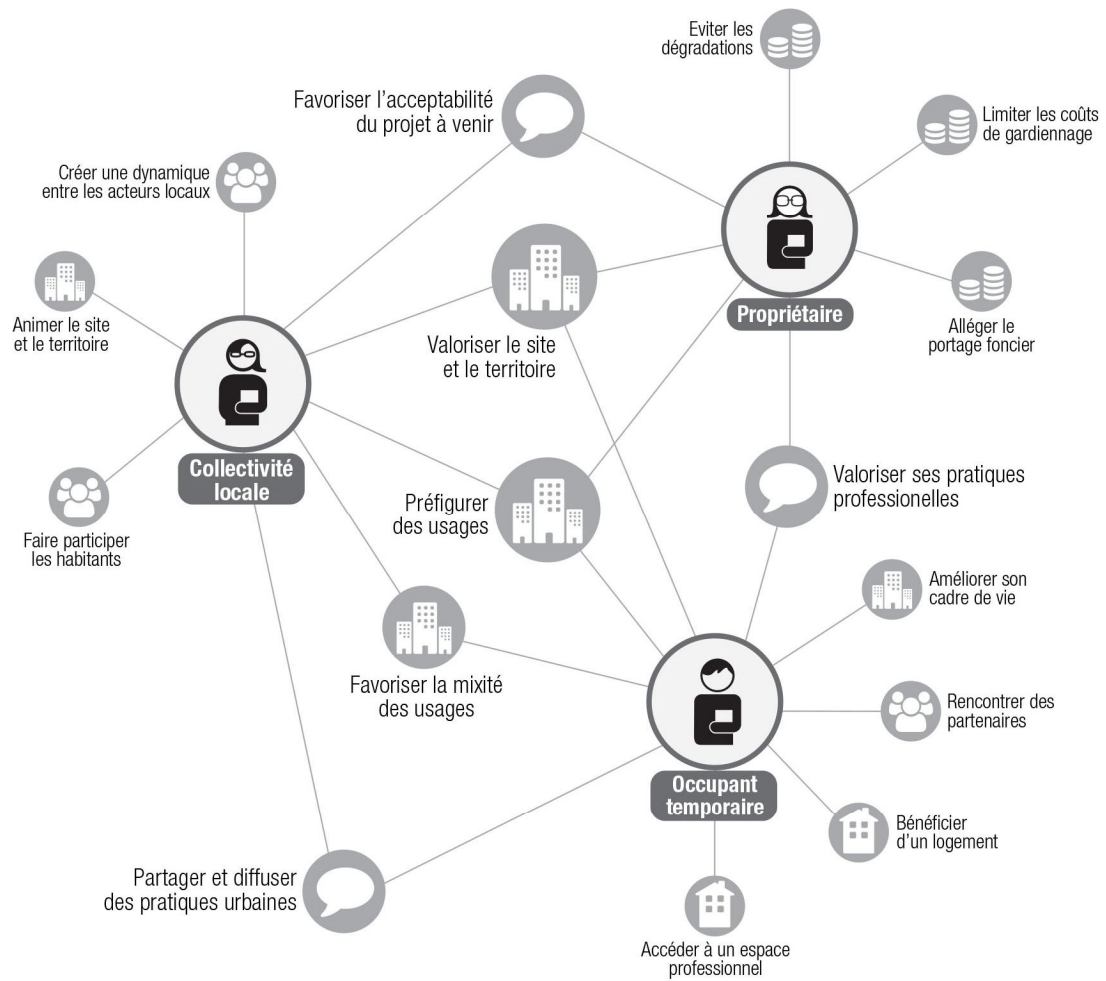
L'offre de la Belle Friche  
Crédit : La Belle Friche

**Les intermédiaires de l'urbanisme transitoire sont les acteurs facilitateurs d'un dialogue entre propriétaires et occupants potentiels, mais aussi artisans de l'affinage des projets d'occupation, voire de stratégies plus larges.**

**Ils contribuent au développement de ces initiatives, en amenant un cadre rassurant pour des propriétaires peu outillés pour une gestion intercalaire alternative de leur patrimoine.**

**Soucieux de se différencier d'agences immobilière du transitoire, Plateau Urbain comme la Belle Friche revendiquent leurs spécificités dans la co-construction des projets, et partant de celle de la ville plus largement.**

# Les intérêts des acteurs de l'urbanisme transitoire



**Diversité des intérêts des acteurs :**

- Financier
- Humain
- Matériel
- Médiation
- Urbain

© IAU idF 2017  
sources : IAU idF



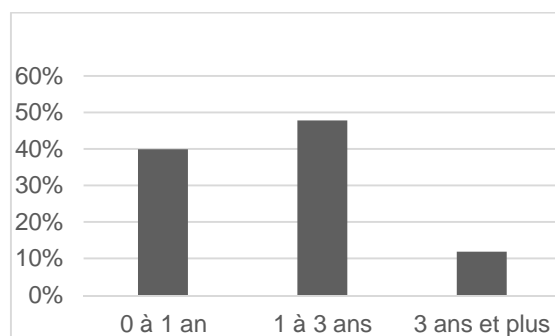
## 4 - L'urbanisme transitoire dans le temps et l'économie du projet urbain

L'urbanisme transitoire tient sa particularité à son caractère limité dans le temps. Comment cette contrainte pèse-t-elle sur les initiatives ? Et qu'est-ce que les projets sont en mesure de léguer aux occupations plus pérennes à venir, au quartier ou plus largement à une ville ?

### La durée, paramètre majeur de l'occupation

#### Une majorité de projets sous la barre des trois ans

Parmi les initiatives d'urbanisme transitoire dont nous avons des données fiables sur la durée, une majorité d'initiatives dure moins d'un an (40% des opérations) et d'un à trois ans (48%). Ces activités temporaires se déroulent, en général, pendant la durée d'élaboration du projet d'aménagement. Il y a donc une prédominance d'initiatives d'urbanisme transitoire de moins de trois ans (88%).



Durées moyennes des occupations temporaires

Crédit / Source : IAU idF

Il existe des cas, plus rares, d'initiatives de plus de trois ans (12%), souvent lorsque le site n'a pas encore de projet d'aménagement précis. Par exemple, pour les *Potagers éphémères* de Bagneux, la ville a mis un terrain à disposition, en lien avec le centre social et culturel Gueffier, en attendant l'émergence d'un projet pour ce terrain délaissé. Les initiatives d'urbanisme transitoire peuvent également être longues dans le cas où le projet n'est pas encore totalement défini, lorsqu'elle sert de précurseur au projet d'aménagement et à l'émergence du programme. On peut penser que la Pépinère des Groues, portée notamment par Yes We Camp, jouera ce rôle d'aiguillon de la programmation, puisqu'elle arrive très en amont du projet.

La durée des initiatives d'urbanisme transitoire est relativement souple. Elles sont parfois prolongées comme celle des *Grands Voisins* qui devait se terminer fin 2016 et finalement a été reconduite pour 2017, puis une 2<sup>ème</sup> phase en 2018. De plus, certaines des initiatives d'urbanisme transitoire se pérennisent comme celle du *6B* à Saint-Denis. Cependant, ce phénomène semble plutôt rare, car le départ des initiatives d'urbanisme transitoire est, souvent, encadré et prévu dès l'installation de l'initiative. D'autre part, des associations naissent parfois d'une occupation temporaire, perdurent à la suite de celle-ci et déménagent au fil des opportunités. C'est le cas du collectif Le Jardin d'Alice ou du Wonder, passé de Saint-Ouen (site Habitat) à Bagnolet (Wonder Liebert).

#### La durée d'occupation, condition du contenu et de l'équilibre économique des projets

La question de la temporalité est essentielle dans la gestion d'une opération d'urbanisme transitoire. Elle peut déterminer la réussite d'un projet. La temporalité dépend avant tout des intérêts du propriétaire et des occupants.

En préalable, il faut noter que les propriétaires émettent souvent des craintes quant à la sortie des occupants du site en temps voulu. Par ailleurs, la nouveauté des démarches encadrées d'urbanisme transitoire peuvent aussi susciter des durées d'abord courtes d'occupation, puis des prolongations ou des projets nouveaux ensuite plus longs. C'est ce qu'a fait SNCF Immobilier par exemple. Ground

Control sur le site d'Ordener a d'abord duré quelques mois, tandis que le bail du même occupant sur Charolais est aujourd'hui de 3 ans (2017-2019). Ici, non seulement l'occupant a déjà fait ses preuves, mais le propriétaire institutionnel également, en interne à l'entreprise.

Les occupants signalent régulièrement trois paramètres structurant :

- Le temps court, induit par l'urbanisme transitoire, provoque une effervescence créative, une urgence à agir, à avancer, à fédérer. Il suscite échanges et coopérations, et limite les relations de pouvoir et d'appropriation de lieux. (Ce constat fait, la plupart des occupants rappellent cependant que disposer de locaux pérennes et abordables au cœur de la région serait préférable).
- Mais un temps trop court ne permet pas d'amortir les investissements de départ pour mettre les lieux aux normes d'accessibilité ou simplement d'occupation, décorer, faire une signalétique... Les occupations aux durées les plus courtes sont souvent d'autant plus commerciales (bars, restaurations), que c'est la seule façon d'équilibrer un budget. Certaines opérations sont ainsi subventionnées, comme le pavillon du Dr Pierre, à Nanterre, pour qui la SEMNA a attribué 80 000 € qui a financé partiellement la rénovation du lieu, ce qui compensait la durée d'occupation (3 mois de travaux et 9 mois d'exploitation). On pourrait également citer l'association Le Vivant et la Ville qui a développé un prototype pour une exploitation agricole hors sol<sup>35</sup> à St-Cyr-l'Ecole (78). Elle soulignait alors l'intérêt d'implanter ce projet sur des terrains en transition, y compris pollués, mais qu'en revanche, 5 ans au moins étaient nécessaires pour rentabiliser les investissements.
- Par ailleurs, le renouvellement fréquent et sans visibilité, d'une occupation, n'est pas propice au déploiement serein d'activités ou de projets.

Ainsi, si l'intensité créative décroît avec le temps, la rentabilité ou équilibre budgétaire s'améliore dans la durée, comme le décrit le schéma ci-dessous.

## Rentabilité et durée d'occupation



Rentabilité et durée d'occupation

Crédit : Cécile Diguët (infographie : Sylvie Castano) – IAU îdF

**Le succès d'un projet repose sur le calibrage de la durée de l'occupation, en fonction du modèle économique de l'occupant, des contraintes de rénovation du site et du degré de certitude du projet urbain ou immobilier à venir.**

**Les échanges préalables entre occupant, propriétaire et/ou collectivité sont ainsi essentiels, la connaissance de son patrimoine par le propriétaire également.**

## Financer le transitoire

Opportunité de valoriser un bien d'une part sans la dépense improductive des frais de gardiennage, occasion de développer un projet, une ou des activités de l'autre, à un coût inférieur au marché : l'équilibre entre propriétaire et occupant reste pourtant dépendant de très nombreux facteurs.

Nous pouvons citer, dans ce qui devrait déterminer les conditions financières du projet :

- L'état du bien (utilisable, à remettre aux normes...)
- Sa localisation (isolé, fréquenté...)
- Le type d'activité des occupants (lucrative, associative, coopérative...), leur modèle économique et les conditions de leur association dans un projet
- Le temps de l'occupation, comme évoqué ci-dessus
- Le soutien des acteurs publics au projet ou à l'activité des occupants (politique, financier)

<sup>35</sup> [http://www.levivantetlaville.com/IMG/pdf/2014-08-depliant\\_fermes\\_en\\_villes\\_-\\_pdf.pdf](http://www.levivantetlaville.com/IMG/pdf/2014-08-depliant_fermes_en_villes_-_pdf.pdf)

- Le niveau de charges pour le fonctionnement du lieu (ce qui fait référence notamment, à la question peu évoquée en générale mais pourtant structurante, de la performance énergétique des sites)

## Les dépenses

Au cours des entretiens avec les porteurs de projets, nous avons pu déterminer un certain nombre de dépenses que les occupants doivent prendre en charge dans le cadre de leurs projets.

A l'arrivée :

- Nettoyage, rénovation des murs, plafonds, peintures, parfois huisseries
- Mise aux normes : électricité, plomberie, parfois étanchéité
- Mise aux normes ERP (Etablissement Recevant du Public) dans certains cas qui ne sont pas que dus à l'organisation d'événements, mais à l'accueil de public en général, y compris bénévoles (voir partie juridique)
- Certification sécurité (les Grands Voisins ont ainsi réalisé un contrôle homologué de la sécurité incendie, que la SPL Paris Batignolles a pris en charge)
- Dossiers administratifs à produire (changement de destination notamment)
- Autres dossiers sécurité

Pendant l'occupation :

- Loyer au propriétaire
- Charges de fonctionnement du lieu (électricité, eau, gaz, assurances...)
- Autres rénovations, car elles se font souvent par étapes en fonction des revenus disponibles de l'occupant.

Sur les coûts de mise à disposition des sites, ils sont très variables selon les initiatives et ne sont pas souvent communiqués. Les loyers ou redevances se situent par principe en dessous des prix de marché, et les occupants règlent en général à minima les charges de fonctionnement (électricité, gaz, eau...).

## Les recettes

Les recettes des occupants s'appuient sur deux postes principaux :

- Les fonds propres des occupants, liés à leurs activités (prestations intellectuelles sous forme d'études techniques sur le réemploi de matières pour Bellastock, organisation d'événements pour Souk Machines, locations d'espaces pour la Lune Rousse et le 6B, programmation culturelle des Grands Voisins pour Yes We Camp...) : certaines activités sont liées au site même des occupants, d'autres peuvent se dérouler ailleurs.
- Les subventions publiques (AMI de la Région Ile-de-France notamment, pour l'investissement), Plan d'Investissement d'Avenir (PIA) par la BPI et la CDC, subventions sectorielles pour le fonctionnement...

Plusieurs exemples :

Bellastock a reçu, dans le cadre de ses occupations transitoires :

- Des financements des aménageurs (Sequano et Plaine Commune Développement) en tant que prestataire d'étude
- Des financements publics en investissement : AMI Région, BPI-CDC..., obtenus sur projets
- D'autres financements publics liés à des résidences d'artistes à ActLab (Ile-Saint-Denis)

Souk Machine a reçu une subvention de 80 000 € de la SEMNA, propriétaire et aménageur, pour la rénovation du Pavillon du Docteur Pierre en 2015 (Nanterre).

Le modèle des Grands Voisins est plus complexe, et basé sur trois acteurs :

- Aurore, acteur majeur de l'hébergement, gère l'hébergement d'urgence, et à ce titre, reçoit les financements publics pour cela ; elle gère la sous-location des espaces aux activités et petites entreprises (conventions d'occupations précaires de 3 mois, renouvelables, pour paiement des charges, ce n'est pas un loyer). Aurore paie les charges de fonctionnement pour les espaces qu'elle occupe.
- Yes We Camp est exonérée de charges pour ses locaux de 600 m<sup>2</sup>, a l'exclusivité sur la gestion du bar, du camping, et pilote en échange l'animation, la médiation, les chantiers participatifs, la programmation entre publics. L'association emploie, pour cela, entre 5 et 6 ETP dont une personne

à temps plein pour organiser le bénévolat. Le camping peut recevoir 100 personnes, uniquement l'été, et constitue également une source de revenus (une nuit en hamac, en tente, en cabane, entre 8 et 25 euros par nuit) ; la Lingerie est le bar-restaurant principal, très fréquenté surtout les week-ends.

- Plateau Urbain intervient comme conseil auprès d'Aurore, notamment sur la partie activités et petites entreprises. Aurore finance ainsi un ETP de Plateau Urbain, et a payé une étude au démarrage du projet pour structurer l'occupation.

Il faut souligner par ailleurs que de nombreuses structures mettent en avant les faibles salaires de leurs employés, et le recours fréquent aux statuts précaires pour faire marcher leurs projets (étudiants, stagiaires, CAE...)

Plusieurs pistes intéressantes ont ainsi été évoquées par les acteurs, ou déjà préfigurées pour mieux financer l'urbanisme transitoire, et ainsi mieux partager la valeur ainsi créée :

- Souk Machines, dans la lignée de Patrick Bouchain ici aussi, propose un 1% transitoire qui devrait être intégré en amont dans les projets urbain ou immobilier.
- Yes We Camp essaie de créer une SCIC à la ZAC des Groues, afin d'y intégrer tous les acteurs du projet, et que les promoteurs, notamment, co-financent des projets d'urbanisme transitoire qui, *in fine*, valorisent leurs futures opérations.

## Urbanisme transitoire et aménagement : d'une logique d'opportunité à une logique intégrée

Si la ville éphémère et événementielle a depuis longtemps été intégrée comme un outil de marketing territorial, l'urbanisme transitoire semble prendre un tournant récent, en s'intégrant dans la boîte à outils des aménageurs et des promoteurs.

### Une réponse à la nouvelle économie des projets urbains

L'urbanisme transitoire permet de répondre à la complexification des logiques de production urbaine. Isabelle Baraud-Serfaty, fondatrice d'Ibicity, et spécialiste en économie urbaine, explique ainsi que « la dimension opérationnelle et financière des projets doit être pensée en même temps et de manière articulée avec la définition du programme et l'écriture urbaine. » Pour elle, « la dimension temporelle devient au moins aussi importante que la dimension spatiale. »<sup>36</sup>

L'urbanisme transitoire permet justement ce dialogue sur la programmation, une possible itération avec le terrain, avec des usages temporaires, des préfigurations, voir des échecs qui finalement préservent l'avenir. Il permet également une prise en compte du déjà-là, bâti, social, écologique, par l'action concrète et pas seulement sur un plan masse. La ville peut alors devenir cette « plateforme d'innovation ouverte » appelée de ses vœux par la FING<sup>37</sup>.

Isabelle Baraud-Serfaty explique par ailleurs que le fonctionnement jusque-là séquentiel de l'aménagement, où chaque acteur jouait un rôle, précis, différent et non-simultané, est terminé. La nouvelle économie du projet urbain inclut en effet plus d'acteurs. Leurs rôles se superposent davantage et ont évolué notamment parce que :

- Promoteurs et investisseurs se positionnent plus en amont dès la maîtrise foncière.
- Aménageurs et promoteurs collaborent parfois dès ce stade d'un projet urbain, dans un partenariat rapproché.
- Le propriétaire ou promoteur peut être aussi l'aménageur du projet (par exemple SNCF qui a son propre aménageur, Espaces Ferroviaires, ou Bouygues qui a sa filiale aménagement avec Linkcity).
- Le promoteur élargit son échelle d'intervention en passant d'une parcelle au macro-lot (comme à Boulogne, ZAC Seguin-Rives de Seine).
- Enfin de plus en plus d'acteurs se positionnent sur un rôle de gestion du quartier (énergie, auto-partage, stationnement, smart city...) aux côtés de la collectivité, une fois le quartier livré.

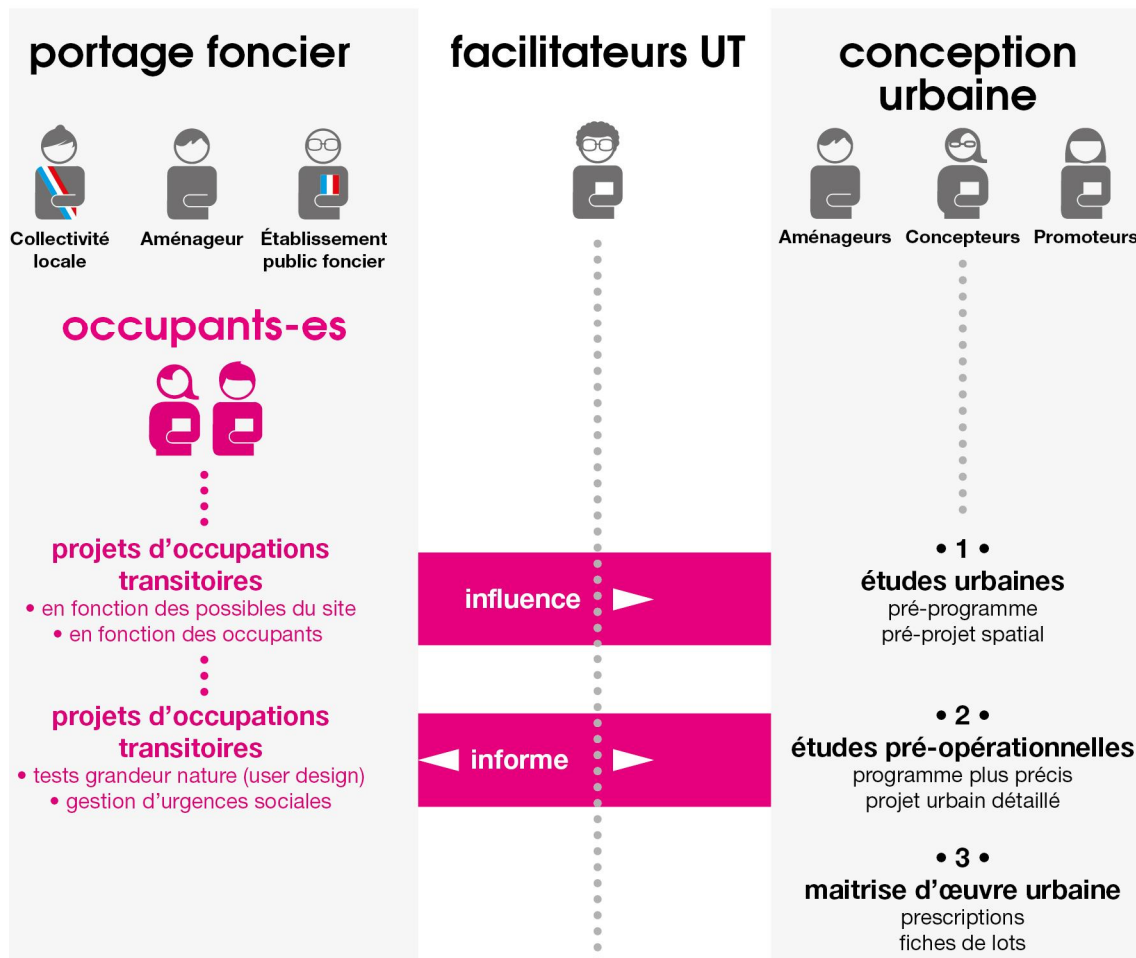
<sup>36</sup> « Nouvelle(s) économie(s) ! » par Isabelle Baraud-Serfaty; Dossier Fabriquer la ville, à quel prix ? Urbanisme, n°396, printemps 2015

<sup>37</sup> Rapport « La ville 2.0, plateforme d'innovation ouverte. » FING (Fondation Internet Nouvelle Génération)

Alors que les intermédiaires comme Plateau Urbain et la Belle Friche se positionnent à l'étape de la mobilisation du foncier, en amont de la conception urbaine, les occupants de sites jouent un rôle dans la phase de conception du projet, voire de programmation immobilière. L'urbanisme transitoire s'est ainsi également infiltré dans l'économie du projet urbain.

Par ailleurs, on peut se poser la question du futur de ces acteurs une fois les projets livrés, peuvent-ils revenir sur une phase de gestion du quartier, comme des animateurs dans l'esprit d'une conciergerie augmentée ? A l'inverse des gestionnaires de services énergétiques, de stationnement ou de co-voiturage, dont la mission reste fonctionnelle, les acteurs de l'urbanisme transitoire deviendraient alors :

- des animateurs de frictions urbaines type Yes We Camp
- des agitateurs de sociabilités comme Souk Machines
- des agrégateurs d'activités multiples : construction, agriculture urbaine, sérigraphie, médiation numérique...comme au 6B



L'urbanisme transitoire dans la maîtrise d'œuvre urbaine  
Crédit : Cécile Diguët (infographie : Sylvie Castano) – IAU îdF

## Une intégration du transitoire de plus en plus en amont des projets

Le renouveau de l'urbanisme transitoire suscite désormais le passage d'une logique d'opportunité, de coups par coups, au gré des occasions, à une pensée de l'anticipation.

Par exemple, la stratégie d'aménagement de la ZAC des Groues par l'EPADESA intègre des occupations transitoires, pilotées par Yes We Camp, alors que les études sur la ZAC sont encore en cours. Elles viendront ainsi informer le programme comme explicitée plus haut.

On peut également citer le concours lancé par la Métropole du Grand Paris, Inventons la métropole dont les 164 finalistes, en juillet 2017, incluent de nombreux acteurs ou partenaires de l'urbanisme transitoire. Plateau Urbain participe ainsi à 13 équipes, on y retrouve aussi Bellastock sur 3 projets,



La Belle Friche, le Bruit du Frigo, Etic SAS (aussi en lien avec les projets du Pavillon Dr Pierre et de la Halle Papin), Sinny&Ooko (3 fois), Yes we Camp, La lune rousse (Ground Control) (2 fois), Paysan Urbain, et le collectif du 6B (3 équipes mais sur le même site de Pleyel). L'initiative vient ainsi des investisseurs, promoteurs et concepteurs, qui ont, eux aussi, intégré la nécessité de faire du moment des études pré-opérationnelles, voire du chantier, un temps vivant pour les territoires, permettant potentiellement d'affiner la programmation.

## Des stratégies intégrées d'urbanisme transitoire

Aujourd'hui, une seule collectivité locale déploie une vision relativement globale des opportunités pour le développement de projets d'urbanisme transitoire. C'est la communauté d'agglomération Est Ensemble, à l'Est de Paris, qui en est déjà à son troisième appel à projets.

D'abord localisée dans la Plaine de l'Ourcq (4 ZAC, 220 ha), en lien étroit avec Sequano Aménagement qui a co-financé les projets, une nouvelle session de l'AMI d'Est Ensemble<sup>38</sup> élargit en 2017 le territoire concerné à des secteurs de rénovation urbaine de grands ensembles : PRU de l'Abreuvoir à Bobigny, PRU Malassis La Noue entre Bagnolet et Montreuil, ou encore quartier du Londeau à Noisy-le-Sec. Les bailleurs sociaux seront donc impliqués : OPH 93, Vilogia. Les thèmes proposés sont : économie circulaire, agriculture urbaine, bien être, culture ou sport.

Si les initiatives ne se font pas forcément écho les unes aux autres, la stratégie d'Est Ensemble est de cibler ses financements dans le calendrier qui lui semble le plus pertinent pour stimuler les projets, améliorer la qualité de vie des habitants et animer les quartiers. L'agglomération hiérarchie et priorise, mais aussi stimule et incite les projets transitoires : elle est pro-active plus que réactive. Elle s'appuie ainsi sur les initiatives locales, les forces citoyennes pour une fabrique urbaine partagée.

## Co-construction des projets et transmission

Le fait d'anticiper de plus en plus les opérations d'aménagement, de stimuler des occupations transitoires, de mobiliser les associations locales, les habitants, parfois pour les informer, parfois pour les concerter, voir pour les associer, représente une étape nouvelle dans la volonté de construire les territoires avec ses jeunes, habitants, flâneurs, femmes actives... Très nombreux sont les projets à revendiquer cet ancrage local, peu s'articulent à des démarches officielles de concertation. Mais la transmission d'un projet transitoire vers le pérenne est une œuvre collective qui relève également d'une forme de co-construction du projet.

Edith Hallauer met ainsi en avant cette notion de co-construction via un transitoire continu ou une permanence évolutive : elle, avec de nombreux collectifs, revendique une place nouvelle dans la maîtrise d'œuvre.

*« La permanence architecturale voit un-e plusieurs architecte-s occuper le lieu même du projet. La permanence architecturale c'est construire en habitant et habiter en construisant [...] »*

*La permanence c'est faire advenir le programme par le fait de vivre le projet.*

*La permanence c'est faire que le chantier soit un lieu de vie.*

*La permanence avance l'idée qu'une présence continue sur place construit un dialogue et une confiance rares entre tous les acteurs, garant d'une certaine qualité architecturale.*

*La permanence est plus qu'une phase ou un outil : c'est un état d'esprit qui considère tout ce qui advient comme potentiellement constructif [...] »*

*Edith Hallauer, Manifeste de la permanence architecturale, Editions Hyperville, 2016*

Les retours sur l'impact des projets dans les programmations finales des opérations d'aménagement sont aujourd'hui difficiles à appréhender car nous n'avons que peu de recul. Nous avons cité la programmation du quartier St Vincent de Paul qui a évolué au contact du projet Grands Voisins, du 6B

<sup>38</sup> « L'enveloppe financière globale de l'AMI s'élève à 100 000 € et sera répartie entre les différents porteurs de projet sous la forme d'une subvention en investissement, variable en fonction des projets présentés et de l'état de viabilisation du site. Le montant maximum de la subvention ne peut dépasser 50% du total du budget global (investissement et fonctionnement) estimé pour la mise en oeuvre du projet. » Site internet Est Ensemble

qui se pérennise dans le quartier Néaucité. Nous pourrions également mentionner Paysan Urbain à Romainville, donc les cultures de jeunes pousses, aujourd'hui sous serre, pourront se déployer demain sur les toits des immeubles de logements du quartier, dont la structure a été prévue en fonction des contraintes des plantations.

Ce que l'on note en revanche, c'est que les projets d'urbanisme transitoire impactent d'autres projets que celui dans lequel ils s'inscrivent. Le succès du 6B, de la Gare des Mines ou des Grands Voisins inspirent et essaient. L'initiative sur les Groues en est sûrement une conséquence indirecte, et d'autres suivront, où la place des occupants, des habitants, pourra se déployer davantage dans la production de l'espace et des services urbains.

**Plusieurs projets nous incitent donc à penser que l'urbanisme transitoire serait dans un processus de diffusion et d'intégration au sein des stratégies d'aménagement et des modes de faire la ville.**

**Pour autant, et comme le souligne Sophie Cajelot, cheffe de projets à Sequano Aménagement, la complexité et la longueur des négociations foncières rendent la déshérence de certains bâtiments ou terrains difficilement maitrisables.**

**Et si justement, l'urbanisme transitoire doit amener de la souplesse foncière aux opérations urbaines, il devra convaincre aussi les propriétaires privés, aujourd'hui minoritaires, de ses atouts dans la fabrique urbaine.**



## 5 - Les espaces du transitoire

L'urbanisme transitoire favorise des nouveaux métiers, des nouvelles pratiques et une conception ouverte. Qu'en est-il des espaces ainsi créés ?

### La conception des espaces

Plusieurs problématiques sont liées aux espaces de l'urbanisme transitoire. L'une des plus importantes est celle du coût de construction des espaces temporaires et la seconde est celle de la rapidité de mise en œuvre. En effet, le caractère éphémère des opérations oblige les concepteurs à penser l'aménagement des espaces de façon économe et rapide. La durée des initiatives d'urbanisme transitoire, en moyenne d'une vingtaine de mois en Île-de-France, nécessite un juste calibrage des investissements pour permettre la rentabilité des actions et le succès des projets.

### Rapprochement entre conception et mise en œuvre : une nouvelle démarche vernaculaire ?

Comme précisé par le collectif Belge *Rotor*, spécialisé dans la récupération des matériaux de construction : « Mêler intimement conception et réalisation permet de déplacer une série de choix vers la phase du chantier et d'adapter ainsi la conception du projet aux contingences et aux opportunités qui surgissent à ce moment-là »<sup>39</sup>.

La conception des espaces temporaires peut se dérouler en amont de l'initiative d'urbanisme transitoire comme pour la structure de l'*Atelier TRANS 305* à Ivry-sur-Seine (94). Elle peut aussi s'effectuer sur place pendant l'installation de l'occupation temporaire, comme pour les espaces fabriqués avec des matériaux issus de la déconstruction des entrepôts Printemps, par Bellastock, à Actlab, sur l'Île-Saint-Denis.

Le premier type de conception, au préalable, privilégie la maîtrise du projet, tandis que le deuxième type de conception, pendant la réalisation, laisse une grande marge de manœuvre pour faire évoluer le projet au fur et à mesure de son exécution en favorisant l'expérimentation. Cette pratique interroge la place des personnes en charge de la conception. Elle rapproche les phases de conception et de chantier. A ce titre, elle semble se rapprocher d'une démarche vernaculaire<sup>40</sup>, propre à un site, locale, et souvent produite avec des matériaux recyclés.

De plus, dans cette optique de coûts et temps limités les concepteurs optent, souvent, pour l'utilisation de matériaux de réemploi et pour une main d'œuvre bénévole. La conception des espaces s'effectue alors de façon à faciliter la mise en œuvre et permettre la participation de tous au projet, dans l'idée également de promouvoir la cohésion sociale, la sensibilisation à l'environnement et au domaine de la construction.



Atelier TRANS 305 en cours de construction à Ivry-sur-Seine  
Stefan Shankland, Raumlaborberlin  
Crédit photo : Paul Lecroart – IAU îdF

<sup>39</sup> Lionel Devlieger et Michaël Ghyyot, Rotor, « *La ville se disloque. Faites circuler les bons morceaux !* », *La ville rebelle, Démocratiser le projet urbain*, Jana Revedin (dir.), Paris, Gallimard, 2015, p.71

<sup>40</sup> Sur ce sujet, voir Edith Hallauer, « *Du vernaculaire à la déprise d'oeuvre. Urbanisme, architecture, design* », thèse soutenue le 2 décembre 2017.

La structure de l'Atelier / TRANS 305, à Ivry-sur-Seine, a été conçue en amont de son installation par l'artiste Stefan Shankland et les architectes de Raumlaborberlin. Elle a été réalisée avec des containers et des éléments préfabriqués tels que des racks de stockage industriel et des panneaux de chantier. Ensuite, des matériaux issus de la déconstruction des immeubles alentour ont été transformés (tri des gravats et concassage) pour réaliser quarante gabions (éléments préfabriqués) d'un mètre cube venant remplir et constituer la façade de l'Atelier / TRANS305.

L'initiative d'urbanisme transitoire Actlab est située sur l'île-Saint-Denis (93), depuis 2013. Selon le collectif Bellastock, qui est à l'origine de l'occupation temporaire, le projet Actlab « accompagne les chantiers de déconstruction des entrepôts du Printemps et préfigure le futur éco-quartier fluvial en expérimentant in situ des prototypes d'aménagement à partir de matériaux réemployés, issus de chantiers du territoire de Plaine Commune »<sup>41</sup>.



**Le laboratoire Actlab en cours de construction  
Bellastock, Île-Saint Denis**  
Crédit photo : Alexis Leclercq



**Le laboratoire Actlab  
Bellastock, Île-Saint Denis**  
Crédit photo : Clément Guillaume

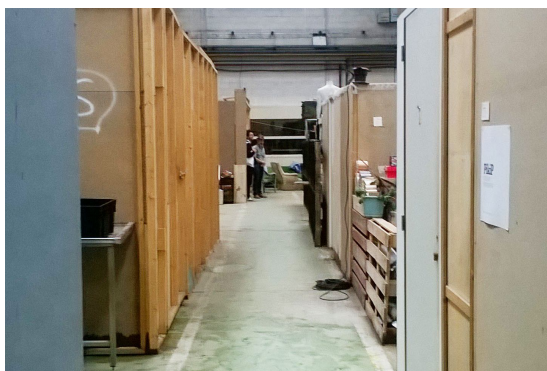
## Travailler l'existant : le primat du « user design » ?

Les initiatives d'urbanisme transitoire en Ile-de-France se déroulent, pour plus de la moitié d'entre-elles, sur des sites où des constructions sont déjà présentes. Les espaces existants avaient été pensés pour des fonctions, désormais obsolètes, comme par exemple un hôpital ou des activités artisanales et industrielles. L'arrivée de nouvelles occupations temporaires ne correspond pas toujours aux fonctions précédentes de l'espace.

Même si installer des ateliers d'artistes dans un ancien hangar paraît envisageable, cette nouvelle occupation nécessite des adaptations. Le collectif Soukmachines à la halle Papin, à Pantin, a ainsi réalisé un découpage virtuel à l'intérieur du hangar, par un marquage au sol, en mettant à la disposition de chaque occupant un sous-espace qu'il peut cloisonner ou non.



**Espace intérieur de la Halle Papin avec plusieurs sous-espaces de travail, Soukmachines, Pantin**  
Crédit photo : Soukmachines



**Délimitation des sous-espaces de travail par de la peinture au sol et des cloisons personnalisées, Soukmachines, Pantin**  
Crédit photo : Agathe Vincent - IAU îdF

Dans ces lieux, parfois vastes et dégradés, la signalétique est également une ressource précieuse pour se repérer et animer le site. C'est le cas aux *Grands Voisins*, par exemple, grâce aux réalisations menées par le collectif *Yes We Camp*. Chaque espace a été nommé et identifié par des panneaux et

<sup>41</sup> Source : site internet du collectif Bellastock, consulté le 19 septembre 2017. URL : <http://www.bellastock.com/notre-activite/actlab/>

représenté sur une carte de façon à ce que les utilisateurs se repèrent dans le site et en comprennent les usages.



**Panneaux à l'entrée du site des Grands Voisins**  
Crédit photo : Axel Henry - Yes We Camp

Le primat est donné aux usages, et non pas à la forme architecturale. La conception des projets d'urbanisme transitoire privilégie ainsi un certain pragmatisme fonctionnel et la simplicité des aménagements, sans en exclure la poésie.

### **Ne pas laisser de traces**

Les structures créées pour s'installer sur les espaces délaissés sont souvent légères et facilement démontables, voire même transportables. Une des caractéristiques remarquables de l'espace temporaire créé est parfois l'absence de traces physiques après son passage. Dans la plupart des cas, aucune fondation n'est prévue, seulement des plots. Le projet est souvent installé à même le sol, en général, en milieu urbain, sur du bitume. Ce système constructif respecte le site en minimisant son impact sur le terrain. C'est le cas, par exemple de l'opération d'hébergement d'urgence *la Promesse de l'Aube* dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris en lisière du Bois de Boulogne. L'espace est constitué par des modules préfabriqués posés sur des plots de répartition installés directement sur la chaussée existante. Ce projet a été conçu par les agences Moonarchitectures et Air Architectures en lien avec l'Association d'hébergement d'urgence Aurore. Après l'occupation temporaire sur ce site, il est envisagé que ces modules soient déplacés vers un autre lieu, tout en restituant le site dans son état initial.



**Construction du site de la Promesse de l'Aube  
conçu par Moonarchitecture et AIRarchitectures**  
Crédit photo : Association Aurore

## Les *low-tech* au cœur de l'urbanisme transitoire

« Les *low-technologies* sont des systèmes simples, durables et accessibles en termes de coûts et de savoir-faire. Leur impact sur l'environnement est faible car elles privilégient les matériaux de récupération et des fonctionnements peu énergivores. [...] la *low-technologie*, c'est aussi une philosophie, celle de faire mieux avec moins. »<sup>42</sup>

L'urbanisme transitoire interroge les façons de penser et concevoir. Nous évoquons ici les *low-technologies* pour introduire l'idée que la conception des espaces de l'urbanisme transitoire est à la fois simple et intelligente ("smart simplicity"<sup>43</sup>). Cela se traduit, par exemple, par l'utilisation de matériaux trouvés sur place ou issus de procédés de préfabrication permettant leur futur réemploi, par l'accessibilité du processus de fabrication et la possible implication de chacun dans la mise en œuvre du projet et par l'impact de l'installation temporaire sur le site.

### Les circuits courts de la construction

Au sein des initiatives d'urbanisme transitoire se développe un esprit d'improvisation, les occupants temporaires ont une forte capacité d'adaptation. Par exemple, en utilisant les matériaux de construction présents sur place issus de la démolition des bâtiments. Bellastock contribue ainsi à développer une filière de réemploi des matériaux de construction basée notamment sur ses expériences effectuées sur le territoire de Plaine Commune et Est Ensemble lors d'occupations temporaires. Les initiatives d'urbanisme transitoire se révèlent ainsi être de formidables moments pour expérimenter de nouveaux mode constructifs, par exemple par la construction en terre ou la construction sur la base de matériaux recyclés.

De plus, les expérimentations à petite échelle réalisées pendant les occupations temporaires sont, parfois, mises en œuvre de façon durable pour constituer les quartiers à venir. C'est le cas sur l'île Saint Denis où les expérimentations d'Actlab ont été mises à profit pour former des parties de l'espace public de la future ZAC. On peut ainsi penser, que ces expérimentations, à petites échelles et temporaires, inspirent le réemploi et le recyclage des matériaux dans la construction de façon générale et durable.



Construction de l'Opus Incertum, par Bellastock, un chemin constitué de 100% de matériaux récupérés *in situ* sur le site Actlab à l'île-saint-Denis (le béton est issu de la structure des entrepôts du Printemps en déconstruction)

Crédit photo : Bellastock

Il est aussi envisagé, pour des questions de faisabilité, d'utiliser des éléments préfabriqués à installer et à adapter sur le site, comme par exemple des containers (Espace Imaginaire à Saint-Denis). D'autres types de procédés, comme les structures légères réalisées à partir de matériaux manufacturés (structures métallique + textile, échafaudages...), sont également développés (Micro-ferme urbaine à Romainville et Les Grandes tables de l'île Seguin à Boulogne-Billancourt par 1024 Architecture).

<sup>42</sup> Site internet *Low Tech Lab*, consulté le 31 octobre 2017. URL : [http://lowtechlab.org/?no\\_redirect=true](http://lowtechlab.org/?no_redirect=true)

<sup>43</sup> «The term low-tech first appeared in the Third Barnhart Dictionary of New English in 1973. In the late 1970's low-tech started to be associated with historicism in architecture, and as a time went by also with "smart simplicity". » KOŁAKOWSKI Marcin Mateusz, "Modernism or tradition in low-technology?" in *Architecture Civil Engineering Environment*, The Silesian University of Technology, 2016, p.26.



**L'Espace imaginaire à Saint-Denis où sont installés des containers**  
 Crédit photo : Agnese Samà



**La Micro-ferme urbaine à Romainville constituée d'une structure métallique et de textile**  
 Crédit photo : W.Gaye – Séquano Aménagement

Les espaces temporaires sont aménagés et conçus selon leur contexte, ils sont le résultat à la fois de besoins et d'opportunités. Ce n'est pas pour autant que leur montage ne peut s'adapter à d'autres lieux ou d'autres usages. Au contraire, les espaces créés se révèlent finalement être assez libres pour accueillir des activités et usagers multiples. Ils sont souvent pensés et aménagés comme de vastes abris, des espaces communs facilement appropriables. Ils peuvent également être déménagés, c'est le cas par exemple de l'Atelier / TRANS 305 qui s'est déplacé au sein du site de la ZAC du Plateau à Ivry-sur-Seine.



**Les grandes tables de l'île Seguin à Boulogne Billancourt, espace démontable sur le principe d'un échafaudage**  
 Projet conçu par 1024 architecture  
 Crédit : Les Grandes tables de l'île Seguin / 1024 architecture  
 Photo : Cyril SANCEREAU



**Les grandes tables de l'île Seguin à Boulogne Billancourt espace intérieur. Projet conçu par 1024 architecture**  
 Crédit : Les Grandes tables de l'île Seguin / 1024 architecture  
 Photo : Cyril SANCEREAU

## Les revers des *low-tech*

"Willesden Junction, mère de toutes les voies ferrées, nous accueille par des hangars immenses, des vendeurs de voitures d'occasion, des distributeurs de livres. Il est réconfortant de venir dans l'équivalent à l'Ouest du Hackney Wick d'autrefois, un quartier ouvrier, à la marge, relié à la ville par la route et par le rail. Cela fait du bien de voir des empilements de palettes bancales qui ne sont pas de l'art."

**Iain Sinclair, London Underground, Ed. Inculte, 2016.**

La récupération de matériaux ou même l'aspect temporaire des constructions soulèvent aussi des interrogations. On peut, par exemple, questionner la qualité architecturale des espaces des initiatives d'urbanisme transitoire qui peuvent dans certains cas avoir un aspect trop « bricolé » ou « provisoire ».

*Comme l'évoque l'Atelier d'Architecture Autogéré « Parfois le réemploi est difficilement acceptable socialement [...]. Ne pas faire de surenchère qui contribuerait à la gentrification ni, inversement, sombrer dans des esthétiques trop pauvres. Mais c'est un équilibre fragile. »<sup>44</sup>*

<sup>44</sup> Atelier d'Architecture Autogéré, in *Matière Grise ; Matériaux / réemploi / architecture*, Encore Heureux Julien Choppin et Nicolas Delon (dir.), CoEdition Pavillon de l'Arsenal et Editions B2, 2014, p.213



On peut également s'interroger sur l'utilisation de « l'esprit récup' » au profit d'initiative d'urbanisme transitoire sans que les principes du réemploi ne soient réellement appliqués. Comme par exemple la réutilisation de palettes : « Cette dernière décennie, on a vu dans le monde se construire d'innombrables pavillons temporaires en palettes. Mais à part détruire des emballages fonctionnels et réutilisables, ces constructions font-elles avancer la cause du réemploi ? A analyser les choses de plus près, il apparaît que c'est dans une large mesure l'esthétique du réemploi qui a connu (et connaît encore) un boom. »<sup>45</sup>. Ainsi l'image du réemploi est parfois mise à profit mais pas les procédés architecturaux qui en incarnent les principes. L'esthétique du low-tech n'est donc pas forcément low-tech.

## Les espaces communs au centre des projets

Dans la plupart des initiatives d'urbanisme transitoire, une attention particulière est prêtée aux espaces communs favorisant la rencontre et les liens entre les divers usagers d'un site. Même si tous les sites ne sont pas ouverts au public, l'échange interne entre les participants de l'occupation temporaire, par exemple dans le cas d'espaces de travail partagés, est essentiel pour assurer le bon fonctionnement du site et également pour développer des partenariats entre occupants. C'est pourquoi les espaces communs sont mis en avant et ont une place privilégiée dans ces projets.

### La Lingerie, espace central des Grands Voisins

Le site des Grands Voisins regroupe plusieurs pratiques et usagers, un lieu commun a donc été pensé, dès le commencement, pour que tous et toutes puissent se retrouver. Ainsi, l'espace nommé La lingerie, ancienne lingerie de l'hôpital, a été conçu comme un endroit de rencontre entre les différents publics du site : les hébergés, travailleurs et visiteurs.

Un restaurant et un bar ont été installés, ainsi qu'une terrasse qui prolonge l'espace sur l'extérieur : « L'ancienne lingerie de Saint-Vincent-de-Paul est devenue un foyer convivial ouvert à tous. »<sup>46</sup>. C'est là également que se déroulent les concerts et animations organisés par les divers acteurs des Grands Voisins. Au fil de l'occupation temporaire, les espaces communs se sont agrandis, les terrasses et espaces de bar/restauration se sont multipliés sur le site de façon à accueillir le nombre croissant de personnes présentes.



« La Lingerie », espace intérieur partagé aux Grands Voisins  
Crédit photo : Lisa George - Yes We Camp

### Les meilleurs espaces à l'usage de tous au Python

Plateau Urbain, dans la gestion de ces lieux temporaires réserve les espaces les plus attractifs aux espaces communs. Chaque site est découpé en plusieurs espaces pour qu'ils soient loués occasionnellement à plusieurs personnes. Dans cette répartition il est prévu dès le départ que certaines salles restent à la disponibilité de tous et profitent ainsi à chacun des occupants temporaires du site. Par exemple, dans le cas de l'occupation temporaire le Python, un des espaces le plus agréable du bâtiment, situé au dernier étage de l'immeuble avec une terrasse et une vue imprenable sur Paris et ses alentours, est à l'usage de tous les occupants comme salle de réunion.

<sup>45</sup> Lionel Devlieger et Michaël Ghyoot, Rotor, « La ville se disloque. Faites circuler les bons morceaux ! », in *La ville rebelle, Démocratiser le projet urbain*, Jana Revedin (dir.), Paris, Gallimard, 2015, p.71

<sup>46</sup> Site internet des Grands Voisins, consulté le 22 septembre 2017. URL : <https://lesgrandsvoisins.org/lesite/la-lingerie/>

## Construire ensemble un espace partagé ?

Les initiatives d'urbanisme transitoire sont souvent constituées avec la volonté que chacune et chacun aie la possibilité de s'investir dans l'occupation temporaire et la fasse évoluer selon ses besoins et envies. L'urbanisme transitoire et son architecture sont basés sur leur capacité à être appropriables. Ce sont des projets qui se revendiquent leur inclusivité. D'ailleurs, l'occupation temporaire et la conception de ses espaces est parfois utilisée comme vecteur de cohésion sociale.

En ce sens, le collectif Exyzt (2002-2015) indiquait « concevoir une architecture à travers l'action ou des actions, charger l'architecture de la vie, d'usages multiples et divers et utiliser l'architecture même comme médium afin de promouvoir des rencontres et de l'échange »<sup>47</sup>.

L'urbanisme transitoire favorise la co-construction avec les acteurs et habitants, et la participation citoyenne. Le processus de fabrication collective est aussi important que son résultat, l'espace fini.



Ateliers de fabrication de l'espace Gerard Situ avec le collectif Etc et une classe de collégiens à Aulnay-sous-bois  
Crédit photo : Collectif Etc

Comme Patrick Bouchain le souligne, « Nos chantiers aujourd'hui ne sont pas assez démocratiques, ils sont « interdits au public », ce qui est un gâchis énorme. Un chantier peut être un véritable moment d'élaboration politique où l'individu prend acte de son appartenance à un collectif. Nous aurions besoin de chantiers qui nous révéleraient ce qu'est véritablement une société démocratique où chacun prendrait ses responsabilités. »<sup>48</sup>

**L'urbanisme transitoire interroge les pratiques de conception et de réalisation des espaces architecturaux, ainsi que le moment du chantier.**

**Il permet d'expérimenter de nouvelles pratiques architecturales comme le réemploi des matériaux issus de la déconstruction.**

**Les espaces communs, les occupants et les habitants peuvent être placés au cœur de la conception architecturale.**

<sup>47</sup> Site internet du collectif Exyzt, consulté le 09.05.2017 URL : <http://www.exyzt.org/about/>

<sup>48</sup> Revue Tracés n°19, Bulletin technique de la Suisse Romande, 143ème année, 6 octobre 2017



## 6 - Le cadre juridique et réglementaire

En fonction du projet concerné, du contexte physique dans lequel il s'insère ou encore des acteurs, les leviers ou contraintes juridiques diffèrent. Parmi les champs réglementaires mobilisés dans le cadre d'un projet d'urbanisme transitoire, on peut citer principalement celui de l'urbanisme, celui des biens (domanialité publique ou privée, propriété privée) et celui de la construction (sécurité et accessibilité du public).

### Les règles d'urbanisme applicables

Même s'il s'agit d'activités temporaires, les installations ou constructions sont susceptibles de faire l'objet d'une autorisation au titre des règles d'urbanisme.

### Des projets s'adaptant à la planification existante

En présence d'un plan local d'urbanisme (PLU) opposable, tous travaux, constructions, ou aménagements, doivent être conformes avec son règlement et, le cas échéant, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La marge de manœuvre pour la réalisation de projets d'urbanisme transitoire est fonction de la souplesse du règlement et du contenu des OAP.

En l'absence de PLU, le règlement national de l'urbanisme s'applique, et aucune nouvelle construction n'est possible en dehors des parties déjà urbanisées.

Il est à noter que si les collectivités se saisissent de plus en plus du thème de l'urbanisme transitoire, elles le font essentiellement dans le cadre d'appels à projet. Il ne s'agit pas encore d'un objet envisagé par la planification.

#### Des OAP favorisant l'urbanisme transitoire ?

Le décret du 28 décembre 2015 modernisant le plan local d'urbanisme (PLU) offre la possibilité, dans les zones urbanisées et à urbaniser, de créer des secteurs sans règlement, dans lesquels des OAP sont définies. Ces nouvelles OAP introduisent une certaine souplesse dans la conception du cadre de planification, qui pourrait le cas échéant faciliter l'urbanisme transitoire, même si ce n'est pas leur objet principal. Ce nouvel outil n'ouvre pas pour autant à la déréglementation sur une portion de territoire : d'une part, les items obligatoires de ces OAP spécifiques sont définis par le code de l'urbanisme, d'autre part, les OAP en question – qui font l'objet d'une justification dans le PLU – doivent permettre la mise en œuvre du PADD. En outre, les dispositions d'ordre public du règlement national de l'urbanisme continuent de s'y appliquer.

### Des projets soumis ou non à autorisation d'urbanisme

Les constructions, installations et certains travaux sont soumis à différents régimes d'autorisation.

A ce jour, le code de l'urbanisme ne définit pas précisément ce qu'est une « construction », néanmoins un arrêté ministériel devrait paraître prochainement pour définir un lexique national au sein duquel figurera ledit terme. On sait toutefois qu'une construction est soumise à permis de construire et que celle-ci peut comprendre ou non des fondations. Mais les autorisations d'urbanisme ne se limitent pas aux permis de construire et aux nouvelles constructions. Il existe ainsi trois grandes catégories<sup>49</sup> :

- les travaux et constructions d'une certaine ampleur, soumis à permis de construire ou permis d'aménager,
- les travaux et installations un peu moins importants<sup>50</sup> ou répondant à d'autres critères<sup>51</sup>, requérant une déclaration préalable,
- les travaux de moindre importance<sup>52</sup> ou de faible durée (voir infra) dispensés de toute demande d'autorisation.

<sup>49</sup> Voir articles L. 421-1 et R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

<sup>50</sup> Les constructions dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est comprise entre cinq et vingt mètres carrés, avec une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres sont soumises à déclaration préalable.

<sup>51</sup> Ex : les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

<sup>52</sup> Les constructions nouvelles d'une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres, dont l'emprise au sol

Il s'agit d'une présentation simplifiée et le code de l'urbanisme définit précisément les critères applicables, et certaines typologies de travaux et installations répondant à tel ou tel régime d'autorisation.

L'urbanisme transitoire, en principe, n'implique pas le recours à de nouvelles édifications pérennes : il s'agit d'installations dans des bâtiments existants, éventuellement d'un usage détourné de certaines installations, ou de nouvelles installations provisoires et démontables.

## **Quelle autorisation d'urbanisme pour les installations démontables ?**

### **Dispense d'autorisation pour certaines constructions temporaires**

Sont dispensées d'autorisation d'urbanisme, « en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois » (R. 421-5 C. urb.). Cette durée est portée à un an, dans certaines hypothèses :

- construction ou installation liée à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive ;
- constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- constructions nécessaires à l'hébergement d'urgence des personnes migrantes en vue de leur demande d'asile.

Ce délai est en revanche limité à 15 jours dans les secteurs sauvegardés.

Le caractère démontable d'une installation ne suffit donc pas à dispenser cette dernière d'autorisation d'urbanisme, il faut en outre qu'elle soit temporaire et qu'elle réponde à certains usages. Sur cette dernière condition, le code de l'urbanisme est peu explicite, mais les projets d'une certaine envergure semblent exclus<sup>53</sup>. Le Conseil d'Etat a ainsi jugé « qu'eu égard à ses caractéristiques et à l'usage auquel il est destiné », le projet de construction d'un restaurant de plage, d'une surface d'environ 170 m<sup>2</sup> accompagné d'une terrasse et structure de 550 m<sup>2</sup> ne pouvait être dispensé de permis de construire en dépit de son caractère démontable et temporaire.

### **Un permis précaire, délivré à titre exceptionnel**

Par ailleurs, un permis de construire précaire peut être délivré, à titre exceptionnel, pour autoriser des constructions temporaires dont la durée excède celle définie par le code de l'urbanisme et qui dérogent à la réglementation d'urbanisme applicable. Ce permis précaire ne peut être délivré que dans la mesure où la construction ou l'installation :

- répond à une « nécessité caractérisée, tenant notamment à des motifs d'ordre économique, social, culturel ou d'aménagement »,
- et « ne déroge pas de manière disproportionnée aux règles d'urbanisme applicables eu égard aux caractéristiques du terrain d'assiette, à la nature de la construction et aux motifs rendant nécessaire le projet »<sup>54</sup>.

Il s'agit donc d'une appréciation au cas par cas, faisant l'objet d'une décision motivée. Un restaurant installé temporairement pourrait faire l'objet d'un tel permis à condition que la démonstration soit faite de sa nécessité, par exemple, pour le développement économique de la commune et qu'il ne porte pas atteinte de façon disproportionnée aux règles d'urbanisme.

Le permis précaire fixe la durée pour laquelle la construction est autorisée lorsque le projet se situe dans un secteur protégé (zone naturelle ou agricole selon le PLU, secteur inconstructible selon la carte communale, site patrimonial remarquable, site inscrit, etc.). En dehors de ces secteurs, le permis peut être délivré sans en préciser le terme.

---

est inférieure ou égale à cinq mètres carrés et la surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés sont dispensées d'autorisation d'urbanisme.

<sup>53</sup> En dehors de ceux répondant à une situation exceptionnelle et qui sont prévus par les textes (ex : hébergement d'urgence, classes démontables pour répondre à une incapacité d'accueil scolaire).

<sup>54</sup> Voir Conseil d'Etat, 18 février 2015, Association de valorisation du quartier Paris Maillot Dauphine, n° 385959 (Lebon T.).

A l'expiration du permis précaire, le terrain doit être remis dans son état initial aux frais du titulaire de l'autorisation. Si le permis précaire définit sa durée et que l'autorité met un terme anticipé audit permis, une indemnité proportionnelle au délai restant à courir est accordée.

Exemple : Emmaüs habitat est à l'origine d'un projet de centre d'hébergement à Ivry, géré par l'association Alteralia. Réalisé sur une dépendance de l'AP-HP, ce centre a fait l'objet d'un permis précaire pour une durée de 15 ans, permettant de déroger notamment aux règles liées à sa situation en zone inondable.

## Quelles formalités pour le changement de destination d'un bâtiment ?

Le code de l'urbanisme définit aujourd'hui 5 destinations subdivisées en 20 sous-destinations.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	- exploitation agricole - exploitation forestière
Habitation	- logement - hébergement
Commerce et activités de service	- artisanat et commerce de détail - restauration - commerce de gros - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - hébergement hôtelier et touristique - cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - salles d'art et de spectacles - équipements sportifs - autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- industrie - entrepôt - bureau - centre de congrès et d'exposition

## Changement de destination sans réalisation de travaux significatifs

Le changement de destination d'un bâtiment, sans réalisation de travaux, requiert une déclaration préalable.

Illustrations :

- utiliser un hangar relevant à l'origine de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » pour en faire une galerie d'art qui relève de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » (ex : la réserve Malakoff, p. 71) ;

- prévoir des foyers d'hébergement – destination « Habitation » – dans un ancien établissement hospitalier – destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » – (ex : Les Grands voisins, p. 80).

En revanche, aucune formalité au titre de l'urbanisme n'est requise pour faire de l'hébergement social dans d'anciens locaux d'habitation, puisqu'il s'agit de deux sous-destinations relevant de la même destination « Habitation ».

### **Changement de destination avec réalisation de travaux significatifs**

Le changement de destination s'accompagnant de travaux, est soumis en fonction de la nature et de l'ampleur de ceux-ci à déclaration préalable ou permis de construire.

Si, pour reprendre l'exemple présenté plus haut, le changement de destination s'accompagne d'un agrandissement (avec création d'une surface de plancher supplémentaire de plus de 20 m<sup>2</sup>), un permis de construire est requis en raison de l'importance des travaux envisagés.

## **Régime de l'occupation du terrain ou des locaux**

### **Le bien relève du domaine public**

#### **Qu'est-ce que le domaine public ?**

Le domaine public est naturel (maritime, fluvial) ou artificiel. Le domaine public artificiel est constitué des biens propriété d'une personne publique (Etat, collectivité, leur groupement, établissement public) affectés à l'usage direct du public ou à un service public « pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public » (Article L. 2111-1 CGPPP<sup>55</sup>).

Exemples de biens relevant du domaine public : la dalle de La Défense, un parc municipal, la voirie publique, une gare.

Le domaine public est protégé. Il est inaliénable et imprescriptible, c'est-à-dire qu'une dépendance du domaine public ne peut faire l'objet d'une cession à une personne privée ou d'une location. Les biens relevant du domaine public peuvent, en revanche, être cédés entre personnes publiques dès lors que ceux-ci sont destinés à l'exercice de leurs compétences.

#### **Quelles modalités pour l'occupation du domaine public ?**

Si le domaine public ne peut être cédé ou faire l'objet d'une location, une autorisation temporaire d'occupation (AOT) peut être délivrée dans la mesure où l'activité poursuivie est compatible avec l'affectation de la dépendance domaniale. L'AOT donne lieu à une redevance. Par exception, l'autorisation d'occupation peut être délivrée gratuitement en faveur des associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général.

L'AOT présente un caractère précaire et révocable : le titulaire ne peut prétendre au renouvellement ou au maintien de ladite autorisation. L'AOT peut prendre la forme d'une décision unilatérale de la personne publique ou d'une convention ; elle peut être constitutive de droits réels ou non.

L'AOT constitutive de droits réels<sup>56</sup> concerne les cas où des ouvrages ou des travaux substantiels sur des ouvrages existants sont réalisés par le titulaire sur le domaine public. Cette AOT est délivrée pour une durée fixée en fonction de la nature de l'activité et de l'importance des ouvrages autorisés, sans pouvoir excéder 70 ans. Le droit réel confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation les prérogatives et obligations du propriétaire. Elle permet par exemple au titulaire d'avoir recours à l'hypothèque pour garantir les emprunts contractés en vue de financer la réalisation des ouvrages. Le droit réel conféré ne peut, par contre, être cédé. A l'issue du titre d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier existant sur la dépendance domaniale occupée doivent être démolis, soit par le titulaire de l'autorisation, soit à ses frais, à moins que leur maintien en

<sup>55</sup> Code général de la propriété des personnes publiques.

<sup>56</sup> Cf. articles L. 1311-5 et suivants du Code général des collectivités territoriales et L. 2122-6 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

l'état n'ait été prévu expressément par le titre d'occupation ou que l'autorité compétente ne renonce en tout ou partie à leur démolition<sup>57</sup>.

En cas d'éviction avant le terme de l'autorisation de son titulaire, ce dernier peut prétendre à une indemnisation pour le préjudice subi (sauf dans le cas d'une AOT non constitutive de droits réels délivrée sous la forme d'un acte unilatéral).

Jusqu'à une période récente, l'AOT était délivrée de « gré à gré ». L'ordonnance du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques prône la transparence dans l'octroi des titres : ainsi, les occupations poursuivant un objectif d'ordre économique sont désormais soumises à des mesures de publicité et de mise en concurrence. Une occupation visant une activité économique de courte durée implique uniquement des mesures de publicité<sup>58</sup>.

Exemples de projets ayant donné lieu à une AOT : Ground Control (domaine public SNCF, cf. p.78), Les Grands Voisins (lorsque l'emprise relevait du domaine public de l'AP-HP) ; construction d'une résidence sociale Einstein à Ivry, gérée par Alteralia (domaine public AP-HP, cf. p.25).

## **Le bien relève du domaine privé ou de la propriété privée**

Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques qui ne relèvent pas du domaine public. Il s'agit :

- des biens qui répondent pas aux critères exposés plus haut (ex : des bureaux appartenant à l'administration ; des terrains acquis par une collectivité en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement)
- des biens qui ne répondent plus à ces critères (ex : les bâtiments désaffectés d'un centre hospitalier), sous réserve que le propriétaire ait pris, suite à ce constat, un acte de « déclassement ».

Les personnes publiques gèrent leur domaine privé de la même façon qu'un particulier gère ses biens, notamment dans le cadre des baux. Les développements suivants, concernant la mise en location de biens immobiliers par des personnes privées, s'appliquent donc au domaine privé des personnes publiques.

Au-delà du bail commercial classique (d'une durée minimum de 9 ans, pouvant être dénoncé par le locataire à chaque période triennale), il existe principalement deux types de baux appropriés à des usages temporaires : le bail dérogatoire et la convention d'occupation précaire. Par ailleurs, le propriétaire peut mettre à disposition son bien gratuitement dans le cadre d'un prêt à usage.

### **Le bail dérogatoire**

Le bail dérogatoire ne peut excéder trois ans (renouvellement compris) et n'a pas de durée minimale (L. 145-5 C. com.). Si à l'expiration du bail le propriétaire n'a pas envoyé un congé à l'occupant des lieux, le locataire peut poursuivre l'occupation du local dans les conditions du bail commercial classique.

### **La convention d'occupation précaire**

La convention d'occupation précaire issue de la pratique, a été définie par la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, et se caractérise « quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties » (L. 145-5-1 C. com.). C'est essentiellement la jurisprudence qui précise le régime de cette convention. Les parties doivent apporter la preuve d'un motif légitime de précarité.

Dans la pratique la précarité peut résulter « de projets relatifs à l'immeuble (projet de démolition, de reconstruction, attente d'expropriation de délivrance d'un permis de construire) ou de convenances personnelles des parties (attente de l'issue d'une succession, de l'issue d'un procès, de la réalisation de travaux d'aménagement) »<sup>59</sup>.

Le caractère précaire de cette convention justifie que le montant de la redevance soit plus modeste qu'un loyer normal. Exemple : Mobilab, Canal de l'Ourcq (cf. p.69)

---

<sup>57</sup> Article L. 1311-7 du Code général des collectivités territoriales.

<sup>58</sup> Cf. Article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

<sup>59</sup> Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi, relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, n° 1338, Assemblée nationale, 29 janv. 2014, p. 49.



## **Le prêt à usage (commodat)**

Le prêt à usage – ou commodat – est un « contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi » (art. 1875 et s. code civil). Le prêt est essentiellement gratuit, c'est-à-dire qu'aucun loyer n'est exigé, mais le prêteur peut demander, par exemple, que l'entretien courant soit aux frais de l'emprunteur ou qu'il s'acquitte des charges de copropriété.

Le contrat prévoit l'usage pour lequel le bien est prêté, et éventuellement la durée du prêt. A l'issue du contrat, l'emprunteur devra remettre le bien au prêteur dans l'état dans lequel il lui a été prêté. L'emprunteur est donc responsable des éventuels dommages causés au bien ou à des tiers (ex : dégât des eaux, incendie). Mais si le bien se détériore par le seul effet de l'usage pour lequel elle a été empruntée, et sans aucune faute de la part de l'emprunteur, il n'est pas tenu de la détérioration.

Par ailleurs, le prêteur qui n'aurait pas averti l'emprunteur des défauts connus présentés par le bien prêté est responsable des éventuels préjudices causés à ce dernier.

Si pendant la durée du prêt, « il survient au prêteur un besoin pressant et imprévu de sa chose, le juge peut, suivant les circonstances, obliger l'emprunteur à la lui rendre »<sup>60</sup>.

On peut rencontrer ce type de contrat par exemple dans le cadre de l'exploitation temporaire d'une parcelle de terrain agricole ou l'usage de locaux dans le milieu associatif.

Exemple : le 6B, Saint-Denis, avec Quartus, propriétaire du site

## **Règles de protection contre les risques d'incendie**

Tout bâtiment doit répondre à des normes de sécurité contre le risque d'incendie. Chaque type de bâtiment ou local se voit appliquer une réglementation qui lui est propre. On distingue principalement :

- les établissements recevant du public,
- les bâtiments à usage d'habitation, dont relèvent les locaux d'hébergement social,
- les lieux de travail.

Pour un même ouvrage, on peut avoir une combinaison d'usages et donc des réglementations applicables.

### **Le local constitue un établissement recevant du public (ERP)**

Les ERP sont soumis à des règles spécifiques de protection contre les risques d'incendie.

Pour l'application des règles de sécurité « constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel » (art. R. 123-2 CCH).

Les ERP répondent à un classement par types d'activité, par catégories (cinq catégories sont définies en fonction de l'effectif des usagers) et par groupes (qui recoupe le classement par catégories) : v. annexe. Plus l'ERP est fréquenté, plus les règles de sécurité sont exigeantes.

Sur la base des dispositions R. 123-1 et s. du code de la construction et de l'habitation, l'arrêté du 25 juin 1980 définit les dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP (ci-après, désigné comme "règlement sécurité incendie") en fonction de leur classement. Est visée une longue liste d'établissements parmi lesquels on peut citer notamment, les salles de spectacle ou de réunions, les magasins de vente et centres commerciaux, les restaurants et débits de boissons, les établissements sanitaires, les établissements sportifs couverts, les musées, les parcs de stationnement couverts et les gares.

Tout changement d'usage au regard de ces typologies d'ERP est susceptible de nécessiter des adaptations du bâti pour se conformer à la réglementation correspondant au nouvel usage. Des activités de commerce, par exemple, dans un local ouvert au public dans un bâtiment à l'origine destiné

---

<sup>60</sup> Article 1889 du code civil.

à l'habitation (répondant à d'autres normes en matière de sécurité incendie) ou relevant d'une autre catégorie d'ERP doit donc se conformer aux règles définies pour la catégorie « magasins de vente et centres commerciaux ».

### **Urbanisme transitoire et urbanisme souterrain, une combinaison peu probable**

En principe, on ne peut avoir d'ERP en sous-sol, au-delà de 6 mètres de profondeur, à l'exception :

- des parcs de stationnement, jusqu'à – 28 mètres
- des gares, sans limitation de profondeur, avec des restrictions quant au type d'activités accessoires autorisées (commerce de façade) et des mesures de sécurité accentuées au-delà de 30 mètres de profondeur.

Par ailleurs, l'environnement contraint du sous-sol rend plus complexe et onéreuse l'adaptation éventuelle des locaux pour se conformer aux normes de sécurité en cas de changement d'usage (par exemple pour réaliser une exposition dans un ancien atelier d'artiste) ou d'augmentation de la fréquentation par les usagers.

S'il n'est pas impossible d'envisager un urbanisme transitoire en sous-sol, la marge de manœuvre est relativement étroite.

## **Le bâtiment a une fonction d'hébergement**

Les établissements destinés au logement collectif combinant locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective – tels que les foyers de jeunes travailleurs, les foyers de travailleurs migrants ou les résidences sociales – sont des « logements-foyers » au sens du code de la construction et de l'habitation. Les règles en matière de protection contre les risques d'incendie sont définies à leur égard par l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation (articles 65 à 76).

### **Usage mixte**

Au sein des foyers et résidences sociales, les locaux collectifs et administratifs de plus de 50 m<sup>2</sup> sont assujettis à la réglementation relative aux ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie (c'est-à-dire dont le nombre des usagers est inférieur à un certain seuil selon le type d'ERP). La réglementation applicable est fonction de l'activité prévue dans le local concerné<sup>61</sup>.

**Exemple :** s'il s'agit de bureaux recevant du public, ce sera la réglementation ERP relative aux bureaux (type W) ; s'il s'agit d'une cafétéria, ce sera la réglementation relative aux restaurants et débits de boissons (type N).

## **Le local d'association : ERP ou lieu de travail ?**

Lorsque pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les différents locaux sont clairement compartimentés, chacun d'eux se verra appliquer la réglementation qui lui est propre. S'agissant d'un local d'association susceptible d'accueillir du public, la réglementation applicable est déterminée par le caractère accessoire ou non de l'accueil du public et le statut salarié ou non des actifs de l'association.

### **Le local n'est pas ouvert au public, les actifs de l'association sont bénévoles**

Le local est considéré comme un ERP.

### **Le local n'est pas ouvert au public, les actifs de l'association sont salariés**

Dans ce cas, c'est le code du travail qui s'applique (articles R. 4216-1 et suivants).

### **Le local est destiné à accueillir le public**

Par exemple, il s'agit d'un bureau dans lequel l'association reçoit pour délivrer des conseils et informations, ou d'un local destiné à l'organisation de réunions de formation. Si le public vient régulièrement dans les locaux, la réglementation applicable est celle des ERP, dont le type sera déterminé par l'activité principale, et la catégorie, par l'effectif attendu.

<sup>61</sup> Voir article PE 2 de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP).

Si le public ne vient que de façon ponctuelle et que :

- les actifs de l'association sont salariés, c'est le code du travail qui s'applique,
- les actifs de l'association sont bénévoles, c'est la réglementation ERP qui l'est.

## **Manifestations ponctuelles : quelles règles de sécurité ?**

### **Manifestation dans un espace public et déclaration de l'événement**

Toute manifestation publique fait l'objet d'un dépôt de dossier en mairie aux fins de vérification du dispositif de sécurité qui doit être adapté. Dans ce cadre, le maire met en œuvre son pouvoir de police ayant pour objet le maintien de l'ordre public. Une autorisation de la préfecture est nécessaire pour les manifestations les plus importantes (public de plus de 5000 personnes, manifestations à but lucratif avec un public de plus de 1500 personnes, « rave parties » et « free parties » avec un public de plus de 500 personnes)<sup>62</sup>.

D'autres autorisations peuvent être requises si l'espace est géré par d'autres autorités publiques que la commune, le cas échéant auprès d'une autre collectivité territoriale, d'un office public HLM, de la SNCF, etc.

Les mesures de sécurité et de secours sont de la responsabilité des organisateurs de l'événement.

### **Demande d'autorisation dans le cadre des ERP**

Par ailleurs, s'agissant de lieux clos principalement, la réglementation relative aux ERP est susceptible de s'appliquer.

En ce qui concerne plus précisément :

- l'utilisation exceptionnelle de locaux pour un usage autre que celui pour lequel il a été autorisé,
- ou une démonstration ou attraction pouvant présenter des risques pour le public et non prévue par le règlement relatif à la sécurité incendie,
- une demande d'autorisation doit être adressée par l'exploitant à la commission de sécurité compétente qui rend un avis. Lorsque l'organisateur de la manifestation n'est pas l'exploitant de l'établissement, la demande d'autorisation doit être présentée conjointement par l'exploitant et l'utilisateur occasionnel des locaux<sup>63</sup>.

La demande doit toujours préciser :

- la nature de la manifestation,
- les risques qu'elle présente,
- sa durée,
- sa localisation exacte,
- l'effectif prévu,
- les matériaux utilisés pour les décorations envisagées,
- le tracé des dégagements
- les mesures complémentaires de prévention et de protection proposées.

## **Les règles d'accessibilité**

Les obligations en matière d'accessibilité ont été sensiblement renforcées avec la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Elles impliquent de permettre l'accès au cadre bâti et aux transports aux personnes handicapées.

---

<sup>62</sup> Plusieurs des services départementaux d'incendie et de secours ont publié un guide d'organisation des événements rassemblant du public qui reprennent sensiblement les mêmes termes. Voir notamment dans l'Ain, <http://www.ain.gouv.fr/guide-d-organisation-des-evenements-rassemblant-du-a1367.html> (édition 2017).

<sup>63</sup> Cf. article GN 6 de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP).

Le code de la construction et de l'habitation, à son article L. 111-7 pose le principe de l'accessibilité à tous les ouvrages bâtis (habitat, établissements recevant du public, installations ouvertes au public, lieux de travail), quel que soit le type de handicap présenté par les usagers<sup>64</sup>.

#### **Art. L. 111-7 CCH**

« Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-3. Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage ».

### **Focus : accessibilité des ERP et mise aux normes**

En principe, tout projet d'ouvrage nouveau ou de construction d'une partie neuve sur un bâtiment existant, doit respecter cette obligation d'accessibilité. La réglementation en matière d'accessibilité aux **ERP** est relativement développée. L'obligation de mise en accessibilité s'applique à tous les ouvrages nouveaux, mais aussi à la création d'un ERP par changement de destination, même sans travaux (R. 111-19 CCH). Néanmoins, des dérogations sont envisageables en cas d'impossibilité technique, de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural et de disproportion manifeste entre les améliorations visées et les conséquences de celles-ci. Dans le cas où une telle dérogation est sollicitée, l'avis de la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité est requis et des mesures de substitution doivent être proposées. **Les dérogations concernent uniquement les établissements existants.**

Les ERP existants devaient être rendus accessibles au 1<sup>er</sup> janvier 2015, des aménagements en termes de délais ont été accordés sous réserve de certains engagements des propriétaires ou exploitants<sup>65</sup>.

#### **Qui, du bailleur ou du preneur, doit réaliser les travaux de mise aux normes ?**

C'est une question qui se pose régulièrement au contentieux. La réponse tient au contenu du contrat de bail commercial et à la date à laquelle ledit contrat a été signé ou renouvelé.

#### ***La charge des travaux incombant au preneur doit être explicitement stipulée***

Par principe, le bailleur doit remettre au preneur des locaux conformes à la destination pour laquelle ils sont loués<sup>66</sup>, cela implique notamment que ces locaux soient conformes aux normes d'accessibilité.

Le contrat de bail peut toutefois définir un certain nombre de travaux à la charge du preneur, dont ceux exigés par l'administration, mais il faut que cette mention soit **explicite**<sup>67</sup>. Ainsi, il ne peut être déduit d'un contrat de bail qui prévoit que le preneur dispose des lieux dans l'état dans lequel ils se trouvaient sans pouvoir exiger de travaux de réparation, que les travaux de mise en accessibilité sont à la charge du preneur<sup>68</sup>. Le juge a une lecture stricte des travaux mis à la charge du preneur, ainsi « la clause du bail prévoyant que le preneur supportera les travaux utiles à son activité et toutes les réparations ou travaux de quelque nature que ce soit, exigés par l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail ne concerne que les travaux d'adaptation des locaux aux conditions d'exploitation mais ne constitue pas une clause transférant au preneur la charge des travaux de conformité exigés par l'administration et qui relèvent de l'obligation de délivrance du bailleur »<sup>69</sup>.

<sup>64</sup> Cf. J.-F. Péricaud, « L'accessibilité au bâti des personnes handicapées et à mobilité réduite », Gazette du Palais, n° 138, 18 mai 2013, p. 11.

<sup>65</sup> Avec l'élaboration d'un agenda d'accessibilité programmée comportant une analyse des actions nécessaires pour que l'établissement réponde à ces exigences, un programme, un calendrier des travaux et les financements correspondants.

<sup>66</sup> Selon l'article 1719-2 du Code civil, « le bailleur est obligé par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière d'entretenir la chose louée en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ».

<sup>67</sup> Cass. civ. 3, 15 juin 2010, pourvoi n° 09-12187.

<sup>68</sup> TGI Draguignan, 23 mars 2017.

<sup>69</sup> Cass. civ. 3e, 31 Mars 2016, pourvoi n° 14-28.939.

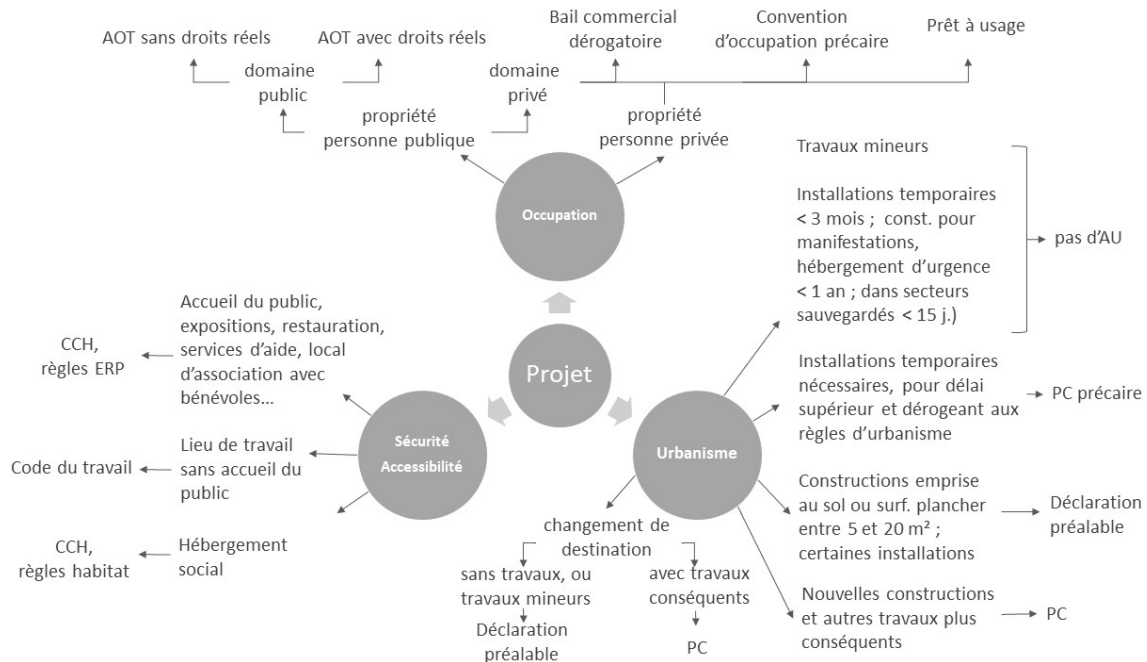
### Signature ou renouvellement du bail après le 5 novembre 2014

La jurisprudence civile montre la vigilance du juge s'agissant des travaux importants que le bailleur entendrait imputer au preneur. Levant une ambiguïté sur cette question, la loi Pinel du 18 juin 2014 et le décret du 3 novembre 2014 prévoient que les grosses réparations<sup>70</sup> ou les « travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées » précitées ne peuvent être mis à la charge du preneur d'un bail commercial. Toute clause contraire est réputée non écrite.

Cette exclusion est entrée en vigueur au 5 novembre et s'applique à tous les contrats signés ou renouvelés à compter de cette date. Dès lors, seuls les travaux de mise en accessibilité relevant de l'entretien courant peuvent être contractuellement mis à la charge du preneur du bail commercial.

## Combinaison des règles d'accessibilité et de sécurité incendie

Le dossier de sécurité d'un ERP doit contenir des dispositions adaptées s'agissant de la sécurité des personnes handicapées, quel que soit le type de handicap.



### Synthèse des éléments juridiques présentés dans l'étude

Crédit : Alexandra Cocquièrre – IAU idF

<sup>70</sup> Les grosses réparations sont celles prévues par le code civil (art. 606) : gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et des couvertures entières ; digues et murs de soutènement et de clôture en entier.

# 7- Portraits de projets franciliens : une sélection

## Le Python, Porte de Bagnolet, Paris 20<sup>ème</sup>



Usage : Accueil d'activités économiques  
Durée : du 01/2017 à début 2018, soit pour environ 15 mois.  
Surface de plancher : 1 620 m<sup>2</sup>  
Adresse : 26 rue Serpollet, 75020 Paris

**Localisation de l'initiative d'urbanisme transitoire Le Python**  
Crédit : IAU idF



**Espace intérieur du Python**  
Crédit photo : Plan Masse

### Description et fonctionnement

Plateau Urbain a piloté, pour la RIVP, l'organisation de l'occupation temporaire. Le projet Python a permis à Plateau Urbain de tester une nouvelle organisation, après le cas, plus exceptionnel, de l'expérience des Grands Voisins. Un jury a été organisé pour choisir les occupants sur des critères partagés : activité, capacité à s'investir dans les espaces collectifs, compétences à partage, capacité à interagir avec l'environnement local. Le jury était composé de Plateau urbain, de la RIVP, de la Mairie du 20<sup>ème</sup> et de la Mairie centrale de la ville de Paris. Trois fois plus de demandes que d'offres disponibles ont été reçues, témoin du besoin en la matière. Des occupants comme le média Streetpress, mais aussi La Belle Friche, des graphistes, artistes...ont été choisis, dans l'optique d'une diversité d'activités et de potentiels de collaborations entre occupants. Au total, 32 structures, et une centaine de personnes sont accueillies au Python.



**Vue du bâtiment où se déroule  
l'occupation temporaire du Python**  
Crédit photo : Plateau Urbain

La spécificité ici est que les espaces collectifs constituent les meilleurs espaces. Ils représentent 10% des espaces totaux. Il n'y a pas de bureaux « premiums » avec des différences de prix. D'ailleurs, les candidats font trois propositions dans leur offre pour leur choix de bureaux. Il est conseillé de proposer 3 types d'espaces différents pour pouvoir en obtenir un (ça ne marche pas si on ne demande que les meilleurs par exemple), et ce afin de pouvoir panacher occupants et espaces dans le projet.

Plateau urbain porte le projet mais une association autonome a été créée avec tous les occupants, comportant un budget participatif compris dans le prix des loyers, que les occupants décident collectivement de dépenser à leur guise.

### **Modèle économique**

L'espace loué à la RIVP fait 1620 m<sup>2</sup>, et la redevance annuelle versée à la RIVP est de 63 242,40 EUR TTC (soit 5 270,20 EUR par mois). Les espaces sont loués entre 8 €/m<sup>2</sup>/mois (activités) et 12,50€/m<sup>2</sup>/mois (bureaux). Cela comprend la redevance versée à la RIVP, les charges (internet, électricité, etc), les frais de gestion et d'animation. Cela ne comprend pas le salaire de la gestionnaire de site qui est pris en charge par Plateau Urbain. A cette fin, une enveloppe dédiée à l'animation du lieu a été ajoutée par la RIVP et permet de compléter l'investissement salarial de Plateau Urbain sur cette mission.

Tout le mobilier vient du réemploi en provenance du siège de Grand Paris Aménagement, qui déménageait au moment de l'installation à Python. Ce mobilier a transité par Co-Recyclage, une association qui récupère du matériel professionnel avant qu'il ne soit jeté pour le redistribuer gratuitement ou à prix solidaires à d'autres professionnels.

Le Python fonctionne par ailleurs avec une plateforme dédiée de gestion numérique des redevances. La plateforme LINK facilite en effet la rédaction/signature des contrats d'occupation en ligne, gère le prélèvement automatique des redevances des occupants et opère d'autres fonctionnalités de gestion de site (la réservation des espaces communs par les occupants, notamment).

### **Inscription territoriale**

Enfin, le projet s'inscrit dans le PRU de Python Duvernois, en lien avec l'équipe de développement local sur place, qui est un bon point d'appui pour s'impliquer dans le quartier. Le lieu s'inscrit aussi dans le programme de l'Arc de l'Innovation.

Le Python expérimente ainsi de nouvelles façons de travailler, seul, ensemble et avec un quartier, mais aussi de gérer un lieu de façon non-hiérarchique.

## Le Mobilab, canal de l'Ourcq, Est-Ensemble, Seine-Saint-Denis



Usage : Réemploi de matières, économie circulaire, convivialité, maison de projet  
Durée : 2016-2017 sur la Friche Miko, puis va se déplacer sur la Plaine de l'Ourcq  
Surface au sol : 2000 m<sup>2</sup>  
Adresse : friche miko, 155 rue de Paris, 93 008 Bobigny

**Localisation de l'initiative d'urbanisme transitoire Mobilab**  
Crédit : IAU idF



**Occupation temporaire de la Friche Miko**  
Crédit photo : Luc de la Gontrie - Soukmachines



**Port de loisirs sur les berges du canal de l'Ourcq**  
Crédit photo : Bellastock

### Description et fonctionnement

L'association Bellastock s'est installée sur la friche Miko en 2015, travaillant à la question du réemploi des matières et matériaux de chantier sur les 4 ZAC pilotées par la Sequano sur le canal de l'Ourcq : Zac de l'Horloge à Romainville (51 ha) ; Ecocité-canal de l'Ourcq à Bobigny (20 ha) ; Quartier durable de la plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec (27,9 ha) ; Rives de l'Ourcq à Bondy (11,4 ha). La seconde dimension de l'occupation a été celle de l'animation du site, en lien avec le Comité Départemental du Tourisme du département (CDT93), pour une redécouverte du canal et de ses environs. Bellastock poursuit ce travail en 2017.

Implantée sur la ZAC Ecocité de Bobigny, au pied de la nouvelle passerelle reliant Bobigny et Noisy-le-Sec, la friche Miko (2000 m<sup>2</sup>) a été mise à disposition de Bellastock par son propriétaire, Sequano Aménagement, à 0 €. Bellastock paie les charges (eau, électricité). D'abord, dans le cadre d'une convention d'occupation précaire d'un an, allongé à 2, l'occupation s'est terminée fin 2017, avant construction d'un immeuble de logement.

### Modèle économique

L'initiative a été financée par l'AMI 1 et 2 d'Est Ensemble (sur financements PIA 2, programme Ecocité), par Séquano Aménagement (budget "Maison du projet" des 4 ZAC) et également par la Région Ile-de-France pour 2017 (AMI Urbanisme transitoire). Le projet a été actif par intermittence, en fonction des saisons et des financements disponibles. Il a été rythmé par l'été mais aussi par le festival annuel de Bellastock : Superstock, qui a été organisé sur la friche Miko en 2016. De Superstock sont restées des expérimentations en mobilier qui ont servi tout l'été 2016. A noter que Sequano a financé un système de surveillance, car le site a été dégradé pendant les temps d'inactivité.

### Inscription territoriale

L'association a travaillé sur un diagnostic de réemploi à l'échelle des 4 ZAC pour savoir ce qui pourrait être récupéré dans les démolitions, et ce qui pourrait servir à faire les espaces publics, les mobiliers, ou autre. Le concept s'est affiné au fur et à mesure et le projet s'appelle désormais Mobilab. Il comprend le stockage et le tri de matériaux, et une maison de projet. Le Conseil Départemental 93 s'est aussi intéressé à la démarche car son centre administratif, en bord de canal à Bobigny, va être démolé.

Après démontage de l'équipement situé sur la friche Miko, l'idée est de faire voyager ce laboratoire du réemploi de friche en friche, sur la Plaine de l'Ourcq, en fonction de l'avancée des projets. Une structure partenariale va être créée (elle est actuellement à l'étude), sur la base de ce qui a été fait sur



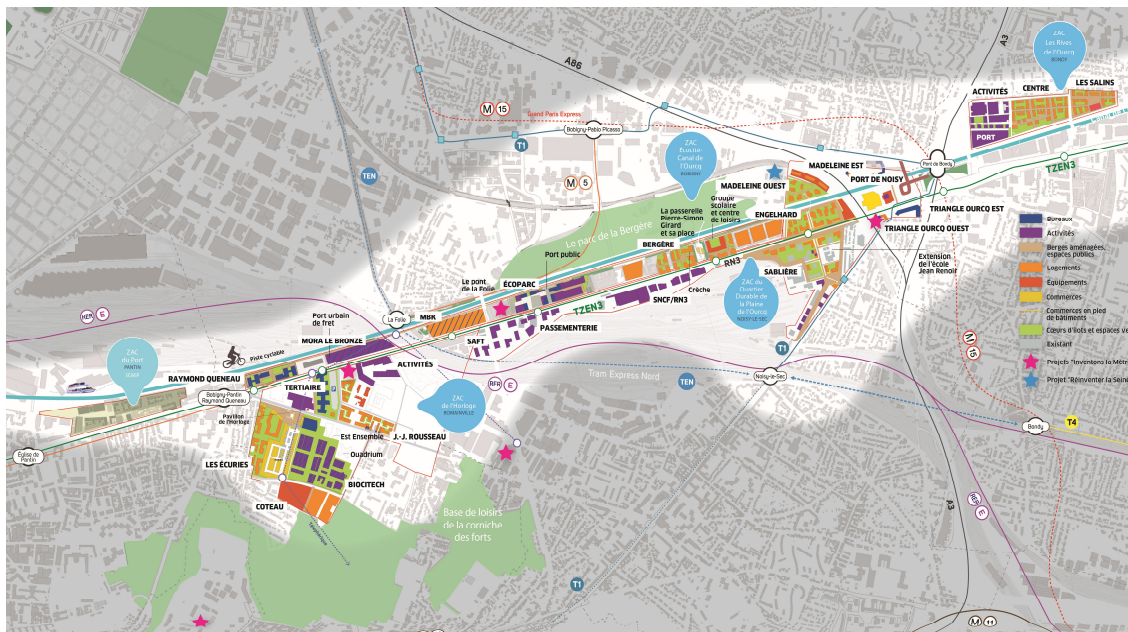
la Friche Miko en 2015-2017, mais avec un plus large écosystème. Les partenaires Mobilab sont en effet Soukmachines (événements artistiques et culturels), La Requincaillerie (bricothèque, avec réparation et production de nouveaux mobiliers intérieurs avec du réemploi), Activille (association locale sur la biodiversité, compostage), Paysan Urbain (agriculture urbaine), Les marmites volantes (traiteurs, réinsertion). Le Mobilab a aussi vocation à être une Maison du projet de la Plaine de l'Ourcq, un atelier de travail pour les chantiers, un espace d'accueil pour la sensibilisation aux sujets portés par les partenaires, un lieu pour les petits événements, les associations de l'ESS etc...

La friche Miko a repris son activité à l'été 2017, elle a été ouverte au public tous les weekends.

Ce projet a été aux prémices et un levier de l'AMI d'Est Ensemble dans l'idée de préfigurer des projets, d'occuper les interstices du projet, de ramener les habitants sur le territoire. La question du réemploi a aussi pu être mise en avant et se retrouve au cœur de la réflexion de la Sequano dans un tryptique : gestion des remblais/déblais, urbanisme transitoire et projet urbain.

Le site a fait l'objet d'une fréquentation importante, apportant satisfaction aux habitants, à Est Ensemble, à la Sequano, notamment. A titre d'exemple, de mai à juillet 2016, la programmation culturelle a rassemblé près de 7500 personnes, le festival Superstock a accueilli 220 participant.es, et un total de 26 000 personnes a été comptabilisé sur l'été 2016.

Le projet s'insère dans le processus de fabrique urbaine de façon véritablement originale : à travers le réemploi de matière, il devient un maillon de la production urbaine, tout en impliquant habitants et métropolitains dans la démarche et la connaissance du territoire.



**Les différentes ZAC en cours dans la Plaine de l'Ourcq**  
Crédit : Cityside

## La réserve Malakoff, Malakoff, Hauts-de-Seine



Usage : Galerie d'art éphémère  
Durée : juin-octobre 2016, soit 5 mois  
Surface : 2000 m<sup>2</sup>  
Adresse : 7 rue Paul Bert, 92 240 Malakoff

Localisation de l'initiative d'urbanisme transitoire La réserve Malakoff  
Crédit : IAU îdF



Extérieur de la réserve Malakoff  
Crédit Photo : La réserve de Malakoff



Intérieur de la réserve Malakoff  
Crédit Photo : Herve PHOTOGRAFF

### Description et fonctionnement

La Réserve Malakoff est un projet d'occupation d'espaces d'activités vacants qui a duré 5 mois, de juin à octobre 2016. Ce lieu d'activités (anciennement occupé par une entreprise de bâtiment), au cœur d'un tissu dense en mutation, est ainsi devenu une galerie d'art le temps que les travaux démarrent, avec un focus sur le street art. 50 artistes y ont été exposés notamment le collectif d'artistes 9ème Concept, Shaka, Mosko, Jana & JS, Jérôme Mesnager, Bault, Popay, Levalet, Mr. Chat... Les murs sont devenus support de fresques, et l'espace a accueilli le Grand Huit, vaste structure monumentale en bois de 50 m de long et 20 m de large installée au cœur du hangar.

### Modèle économique

Initiative totalement privée, elle a été portée par le propriétaire, Jean-Marc Vibert, aussi gérant d'Inxtenso, agence d'architecture principalement d'intérieur, par Hanna Ouaziz, présidente de l'Association INZOUK et directrice de la programmation et de la communication, ainsi que par Anis artiste peintre graffeur membre du collectif LF. A noter que Hanna Ouaziz, répondra ensuite à l'appel du groupe Altarea Cogedim, pour transformer un bâtiment de La Poste à Montparnasse. Elle portera le projet éphémère de street-art appelé Lab 14.

Le projet a également été soutenu par plusieurs partenaires privés, dont le futur promoteur Cogedim, Phomomaton, mais aussi des parrains officiels comme les peintures Dulux Valentine, Sikkens, et l'agence d'architecture du propriétaire, Inxtenso. L'entrée était gratuite pour les habitants de Malakoff, 3 € pour le reste du public.

### Inscription territoriale

L'initiative a été largement couverte par la presse, dans la foulée du projet de la Tour 13 dans la ZAC Paris Rive Gauche qui avait mis en lumière l'intérêt d'investir artistiquement des bâtiments voués à la démolition, en en faisant ainsi des lieux éphémères et ouverts dédiés à l'art. L'exposition Grand Huit de la Réserve a ainsi été visitée par environ 40 000 personnes, dont 7 500 pour l'exposition dédiée à Banksy « Autour de Banksy: une rencontre de rue ».

### Traces du projet

Le promoteur Cogedim a ensuite capitalisé sur cette image artistique et créative pour sa campagne de commercialisation. Le projet immobilier se nomme ainsi « Art en ville », et la plaquette du projet met le street art à l'honneur :

*« Dans la résidence, le Street Art, véritable mouvance contemporaine, est mis à l'honneur. Créée par un passionné d'art contemporain et parrainée par Cogedim, une exposition éphémère s'y déroule avant le démarrage des travaux de construction. Pendant 5 mois, près de 50 street artistes reconnus en France et à l'international, ainsi que de nouveaux talents, y exposent leurs oeuvres. Cogedim réserve une place de choix, au coeur de la résidence, pour accueillir une oeuvre issue de ce bouillonnement créatif. »<sup>71</sup>*

---

<sup>71</sup> <http://www.cogedim-logement.com/sites/default/files/documents/142281/39301brochure.pdf>

## Le 6B, Saint-Denis, Seine-Saint-Denis



Usage : Lieu de production et de diffusion culturelle et artistique ; lieu festif  
Durée : depuis 2010  
Surface : 7000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3000 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs  
Adresse : 6-10 quai de Seine, 93200 Saint-Denis

Localisation de l'initiative d'urbanisme transitoire Le 6B  
Crédit : IAU îdF



1<sup>er</sup> étage du 6B, vers l'espace d'exposition  
Crédit photo : Cécile Diquet - IAU îdF



Atelier de sérigraphie au 6B  
Crédit photo : Cécile Diquet - IAU îdF

### Description, fonctionnement

Le 6B s'est installé dans les anciens bureaux de l'entreprise Alstom en 2010, avec l'accord de l'entreprise et du promoteur et aménageur du quartier, Brémont, et avec le soutien de la ville de St Denis. Le projet dans lequel il s'insère est la ZAC Néaacité, quartier de 700 logements en construction à proximité de la gare. Le projet a initialement été lancé par Julien Beller, architecte, vite rejoint par des artistes, créatifs... se constituant finalement en association. Il répondait alors à une problématique toujours présente, la mise à disposition de locaux abordables et adaptés aux professions créatives émergentes en cœur de métropole.

Le 6B est un lieu de travail, de culture et d'échanges, qui se définit comme un « pôle d'expérimentation et d'innovation culturelle et sociale, acteur de la transformation du territoire »<sup>72</sup>. Le bâtiment accueille aujourd'hui 150 structures résidentes, autour de métiers créatifs : graphistes, artistes, luthier, architectes, musiciens, cinéastes... Ces structures sont choisies pour assurer une diversité des compétences et des activités, mais aussi pour leur capacité à participer collectivement à la vie du 6B, son animation, l'ouverture sur le quartier via des ateliers, la participation au festival d'été (le FAR)...

Le lieu s'organise aujourd'hui autour d'espaces extérieurs, principalement mobilisés l'été, notamment côté canal St Denis, pour des événements musicaux et festifs, des ateliers créatifs... Le rez-de-chaussée accueille une partie des bureaux de l'équipe gestionnaire du lieu, et un atelier bois, tandis que le 1<sup>er</sup> étage rassemble la vie collective et les lieux ouverts au public : galerie d'exposition, salles de réunions et d'activités, cantine, sérigraphie, et le tout nouvel Arapède, lieu dédié aux techniques d'impression, d'édition et de reliure. Tous les autres étages sont actuellement des espaces pour les résidents dont la taille varie en fonction de leurs activités.

Une équipe dédiée, dont la composition a beaucoup varié au fil des ans, gère le 6B sur les dimensions de régie et maintenance, animations, expositions et ateliers, relations avec la collectivité, gestion locative...

### Modèle économique / juridique

La participation aux frais pour chaque résident est de 11 €/mois et par m<sup>2</sup>. Il semblerait que la collecte des loyers entre parfois en conflit avec l'ancienneté de certains locataires, des procédures de régularisation sont en cours. Mais le 6B est ainsi dans une situation économique assez précaire,

<sup>72</sup> Livret de présentation du projet du 6B « Le 6 B invente son futur »

d'autant que le bâtiment demande une maintenance importante. La nomination d'un gestionnaire du lieu début 2017 et l'esquisse d'évolution du lieu évoqué ci-après viennent y répondre.

L'équilibre économique a longtemps été tenu par l'organisation d'événements festifs, de rayonnement métropolitain. Le 6B a ainsi fait figure de pionnier dans la vie nocturne grand parisienne. Cependant, le quartier se construisant, et les habitants s'installant, cette activité s'est peu à peu réduite.

D'autres sources de financements complètent ces revenus : des aides ponctuelles notamment sur des études techniques de Quartus (et également une aide fixe), des subventions publiques liées aux activités culturelles du 6B. La région Ile-de-France a ainsi subventionné le 6B entre 2013 et 2016 en tant que « Fabrique de la culture » à hauteur de 80 000 €/an.

Le bâtiment a rapidement été vendu par Alstom à Brémond (puis à Quartus en 2016), qui a signé une convention de prêt à usage (CPU) avec le 6B, prêt qui est donc à titre gracieux.

### **Inscription territoriale**

Le 6B a souhaité, depuis sa création, devenir un acteur culturel et social du territoire. Si certaines critiques ont été émises à son encontre, en tant que vecteur de gentrification du quartier, la structure travaille de près avec la mairie de St-Denis et Plaine Commune agglomération pour organiser des événements et des activités répondant aussi aux besoins des habitants. De nombreux scolaires et enfants peuvent venir au 6B pour le Far ainsi qu'à d'autres occasions, et le 6B s'exporte aussi hors les murs. Le collectif de graphistes Youpi réalise ainsi des ateliers de création en sérigraphie dans les collèges de St-Denis.

Le 6B est par ailleurs au cœur du nouveau quartier Néaucité dont il fait intégralement partie.

### **Traces du projet**

Le premier effet du 6B a été de mettre sur la carte Saint Denis comme nouvelle destination festive au début des années 2010, alors que la vie nocturne parisienne s'endormait. Le second effet a été de valoriser l'image du promoteur Brémond, et de donner une tonalité « arty » au quartier Néaucité, support d'une communication plus attractive pour certains ménages.

Aujourd'hui, la pérennisation du 6B est un des rares exemples au sein des initiatives d'urbanisme transitoire. Le succès et le rayonnement du lieu, le soutien des collectivités locales, mais aussi du promoteur, et d'Alstom, ont indéniablement joué en sa faveur.

Pour autant, la forme du 6B, son organisation, son modèle économique, ne semblent pas pérennes, et l'évolution du site est en cours de négociation autour du projet présenté ci-dessous, et pour lequel une recherche d'investisseurs/partenaires potentiels (CDC, privé...) est nécessaire.

Il n'est ainsi pas exclu que la rénovation et la montée en gamme potentielle du lieu augmentent les participations demandées aux résidents, et en excluent ainsi certains.

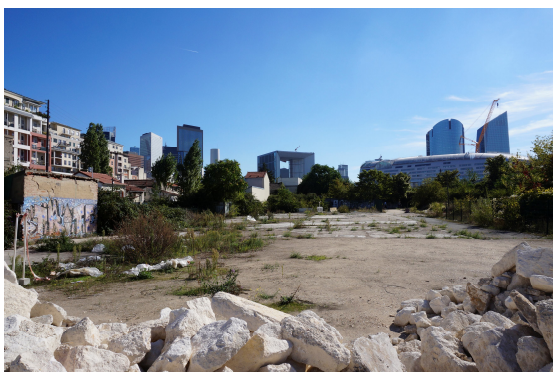


## La pépinière des Groues, Nanterre, Hauts-de-Seine



Usage : Maison de projet, lieu mixte, préfiguration mobile du projet  
Durée : 10 ans, 2017-2027  
Surface au sol : 9000 m<sup>2</sup>  
Adresse : 290 rue de la Garenne, 92 050 Nanterre

Localisation de l'initiative d'urbanisme transitoire Les pépinières des Groues  
Crédit : IAU idF



Vue sur le site  
Crédit photo : Yes We Camp



Illustration du projet  
Crédit : Jean Secco - Yes We Camp

### Description, fonctionnement

Yes we camp porte le projet de la Pépinière des Groues, d'abord lauréat de l'AMI "Play Groues" volet "Préfigurer" lancé par l'ÉPADESA et la ville de Nanterre, dans le cadre de la ZAC des Groues, puis lauréat de l'AMI de la région Ile-de-France (session 2).

C'est un projet qui démarre et accompagnera l'opération urbaine sur une durée longue : 10 ans. Sa base est une parcelle nue de 9000 m<sup>2</sup>, sur laquelle seront développés plusieurs usages, mais qui jouera avant tout un rôle de cœur vivant du projet, lieu de vie locale à partir duquel rayonneront des initiatives sur les espaces publics des Groues, en particulier pour construire l'identité du quartier et préfigurer peu à peu son aménagement.

Les usages définis à ce stade sont les suivants :

- Aménités urbaines et convivialité (cantine, bar...)
- Parcours (sport, chemins, art)
- Événements et ateliers artistiques, urbains, culturels, musicaux...
- Pépinière horticole : les arbres plantés sur le site serviront au verdissement progressif du quartier
- Missions spéciales à la demande des sociétaires et partenaires

La grande originalité du projet est de prévoir la création d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), appelée le Conseil des Groues, dans laquelle on pourra retrouver tous les acteurs du projet urbain : promoteurs, collectivités, autres occupants transitoires, habitants, entreprises..., pour échanger sur le projet et mettre en œuvre des actions transitoires, au sein d'une gouvernance collégiale, et financée par des cotisations annuelles.

Le site sera ouvert de 8h à 22h, tous les jours, comme un parc. Yes We Camp assurera la présence, l'animation et la maintenance du site.

Yes we camp fédère aussi autour du projet des partenaires, qui feront partie de la SCIC : les paysagistes TN+, les architectes-urbanistes BVAU, les programmistes culturels ABCD.

### Modèle économique / juridique

Les investissements sur la période d'amorçage 2017-2019 sont évalués à 800 000 €. La région Ile-de-France en finance une partie à travers l'AMI, Yes we camp assurera le reste du financement.

La SCIC devrait également contribuer au modèle économique de l'initiative via les cotisations des membres.

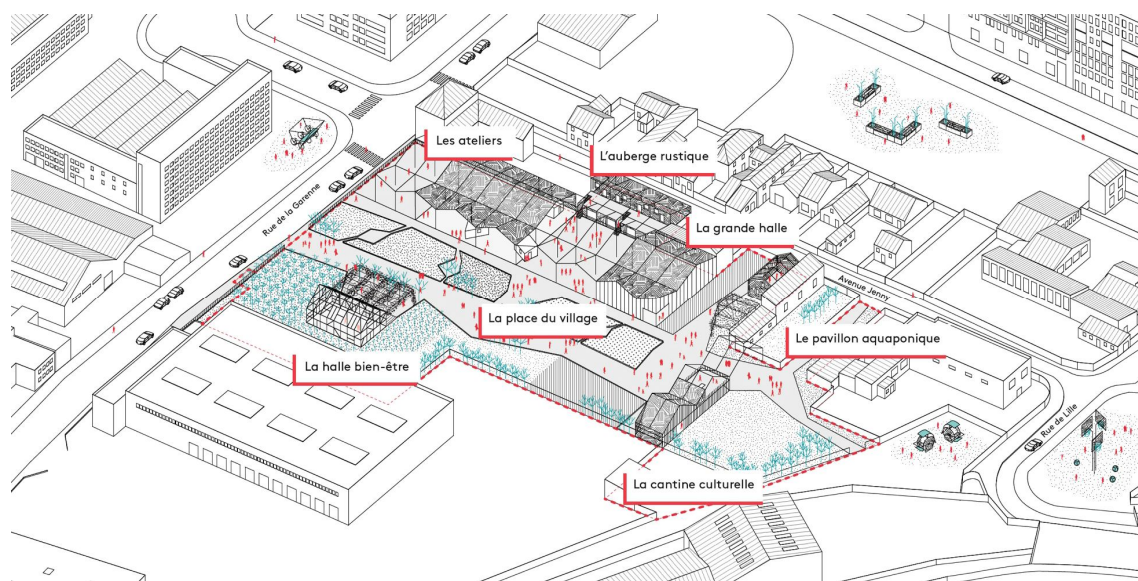
### Inscription territoriale

Le projet est conçu dès le démarrage comme un maillon de développement territorial. Il se développe au cœur du projet urbain, dans une dynamique de dialogue.

### Traces du projet

Le projet est conçu de façon à préfigurer le dessin du projet, l'identité des espaces, du mobilier urbain, à tester les usages, les circulations...Il fait partie du process du projet et à ce titre, l'aménageur s'appuiera vraisemblablement sur lui pour avancer dans la programmation et le design des espaces du quartier en devenir.

Le projet se traduit spatialement ainsi :



**Axonométrie de l'initiative d'urbanisme transitoire**  
Crédit : Yes We Camp



## Ground Control, site Charolais, Paris 12<sup>ème</sup>



Usage : Lieu festif puis espaces partagés, culturels, associatifs...  
Durée : 2017-2019  
Surface : 1000 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs et  
1500 m<sup>2</sup> d'espaces intérieurs  
Adresse : 81 rue de Charolais 75012 Paris

**Localisation de l'initiative d'urbanisme transitoire Ground Control, site Charolais**  
Crédit : IAU idF



**Site avant ouverture**  
Crédit photo : Cécile Diquet - IAU idF



**Site en activité**  
Crédit photo : Georges Saillard - Ground Control

### Description, fonctionnement

Ground Control est un projet mené par l'entreprise de communication événementielle et d'ingénierie artistique La lune rousse, présidée par Denis Legat. La première édition a eu lieu sur le site Ordener, dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris en 2016, sur un site SNCF. Cette seconde édition, vouée à s'inscrire dans une durée plus longue, s'est installée près de Gare de Lyon, en mai 2017, dans une ancienne halle des messageries, où les TGV jaunes de la Poste stationnaient jusqu'en 2015.

Le site se situe en R+1 par rapport à la rue des Charolais. Il y a encore des activités au rez-de-chaussée pour l'avitaillement des trains de la gare de Lyon, et la proximité de services informatiques de la SNCF. La question de la sécurité de ces implantations n'est donc pas neutre pour l'occupation temporaire.

Ground Control est un projet festif qui s'est déroulé en extérieur jusqu'à mi-octobre 2017 : bars, restauration, musique, et quelques ateliers de découverte notamment en lien avec l'agriculture urbaine.

Sur les 1000 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs, se déploient plusieurs usages et espaces :

- Un très long food truck fait de morceaux de bus RATP et de trains SNCF propose des bars et des stands de restauration.
- Des espace convivialité, jeux (pétanque) et petits concerts et DJ sets
- Un petit potager, et un petit verger également

La lune rousse a reçu 1400 personnes par jour en turn over à l'été 2017, 50 personnes travaillaient sur le site.

A l'intérieur, la halle sera ouverte en janvier 2018 et proposera :

- Un espace restauration type Bricklane (Londres) avec stands différents et grandes tablées, et peut être un restaurant servi assis
- Un espace événementiel avec marché d'artisans, de producteurs locaux : la programmation sera imaginée au fur et à mesure ; accueil aussi d'associations locales, d'ONG etc...
- Un espace concert pour 600 personnes, mais aussi conférences, projections de documentaires...
- Un espace fabrication : fablab, sérigraphie et impression, réparation, transformation de déchets mais aussi studio photo pour apprentissage mais aussi location
- Peut-être des résidences d'artistes

- 300/400 m<sup>2</sup> bureaux à louer notamment pour studios de production

Par ailleurs, tous les occupants doivent, dans une charte, s'engager à raconter et partager leur histoire avec le public du lieu.

Il y a une jauge de 2000 personnes pour l'intérieur.

### **Modèle économique / juridique**

Ce site ne fait pas partie de l'AMI SNCF sur les occupations artistiques, mais est géré par SNCF Immo en étroite relation avec le gestionnaire SNCF du site.

La durée de l'occupation étant de 3 ans (2017-2019), le site est loué à la Lune Rousse en direct (comme cela pouvait se faire pour un logisticien auparavant). La redevance serait inférieure à la valeur locative « classique » d'un bien industriel ou logistique de ce type, mais le chiffre n'a pas été rendu public.

La Lune Rousse souligne que cette convention d'occupation temporaire de 3 ans permet de mieux s'inscrire dans un projet de temps long et d'investir sur un site intérieur et extérieur. Elle prévoit, cependant, pour équilibrer son bilan de louer les lundis (quand le site est fermé) à des entreprises extérieures, ou pour des événements.

SNCF Immo a beaucoup accompagné la structure sur le montage du projet, car cela induisait notamment des interfaces avec les autres métiers SNCF puisque l'occupation se fait sur un site partiellement en activité.

Concernant la mise aux normes ERP du site, SNCF Immo a pris en charge l'ajout d'un escalier pour que le site dispose des issues de secours nécessaires. La Lune Rousse a pris en charge le reste des travaux pour être ERP (désenfumage, eau etc...), ce qui représente des travaux conséquents à l'intérieur, étant donné notamment l'installation de cuisines.

La Lune Rousse dispose de deux structures : une structure de communication et d'événementiel (15 personnes) et une autre structure liée pour l'exploitation des lieux.

### **Inscription territoriale**

Aussi bien SNCF Immo que la Lune Rousse présentent une volonté de connecter le projet avec le terrain local des associations, des citoyens, des scolaires... La programmation des espaces intérieurs à partir de décembre 2017 devrait ainsi leur donner une part importante. Ground Control porte en effet une volonté d'ouverture sur le quartier, et souhaite aussi devenir un lieu de vie pour les habitants.

### **Traces du projet**

Le projet urbain « Gare de Lyon-Daumesnil » prévoit la création de 600 logements environ, dont au moins 60 % de logements sociaux, 20% de logements intermédiaires et 20% de logements libres. L'aménagement propose également la création de commerces et de bureaux, d'équipements publics (une école et une crèche) et un grand espace vert. Le patrimoine bâti présent sur site sera partiellement conservé et réhabilité pour accueillir des programmes variés.

La concertation est en cours et des réunions ont justement lieu sur le site de Ground Control. A ce stade, il n'est pas possible de dire comment le projet d'urbanisme transitoire viendra informer ou impacter le projet urbain.

## Les Grands Voisins, Paris 14<sup>ème</sup>



Usage : Hébergements d'urgence, espaces de travail, espaces associatifs et festifs

Durée : Depuis 2015 jusqu'à fin 2017 (phase 1), 2018-2019 (phase 2)

Surface : 17 000 m<sup>2</sup> espace bâti et 15 000 m<sup>2</sup> espace non bâti

Adresse : 82 avenue Denfert Rochereau 75014 Paris

**Localisation de l'initiative d'urbanisme transitoire Les Grands Voisins**

*Crédit : IAU idF*



**Espace extérieur des Grands Voisins**

*Crédit photo : Lucile Mettetal - IAU idF*



**La ressourcerie des Grands Voisins**

*Crédit photo : Lucile Mettetal - IAU idF*

### Description, fonctionnement

L'initiative d'urbanisme transitoire Les Grand Voisins se situe dans l'ancien hôpital Saint-Vincent de Paul dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Le site s'inscrit dans une ZAC principalement dédiée à la construction de logements (43 000 m<sup>2</sup> à terme).

L'occupation temporaire du site est portée, depuis 2015, par trois structures : l'association Aurore (spécialisée dans l'accompagnement de personnes en situation de précarité ou d'exclusion), Plateau Urbain (coopérative qui propose la mise à disposition et la gestion d'espaces vacants) et le collectif Yes We Camp (association qui développe la conception et la construction d'espaces temporaires).

Il y a environ 600 résidents aux Grands Voisins répartis dans plusieurs structures d'hébergement. Près de 1000 personnes disposent d'un espace de travail sur le site, de nombreux bénévoles participent à faire vivre le lieu qui accueille de 500 à 1500 visiteurs chaque jour. Cet équilibre va changer pour la phase 2 du projet.

### Modèle économique / juridique

Le site des Grands Voisins a été mis à disposition, à titre gracieux, à l'association Aurore. Cette mise à disposition a été encadrée par une convention d'occupation temporaire signée entre l'association Aurore et les propriétaires successifs du site (APHP, EPFIF, SPL Paris Batignolles).

Des sous-conventions d'occupation précaire sont signées entre l'association Aurore et les occupants temporaires des espaces de travail. La gestion de ces professionnels est assurée par Plateau Urbain prévoyant une participation de 200€/m<sup>2</sup>/an/entreprise qui est reversée à l'association Aurore.

Aurore assume les charges liées aux dépenses courantes de gestion du site (fluides, service de médiation et de sécurité, maintenance, espaces verts, voirie, gestion des déchets) et le coût des travaux de remise à niveau des bâtiments. L'association Yes We Camp prend en charge les dépenses liées aux installations temporaires (mobilier, signalétique...) et à la programmation culturelle. Plateau Urbain a un rôle de conseil et de gestionnaire des occupants temporaires des espaces de travail vis-à-vis de l'association Aurore.

### Inscription territoriale

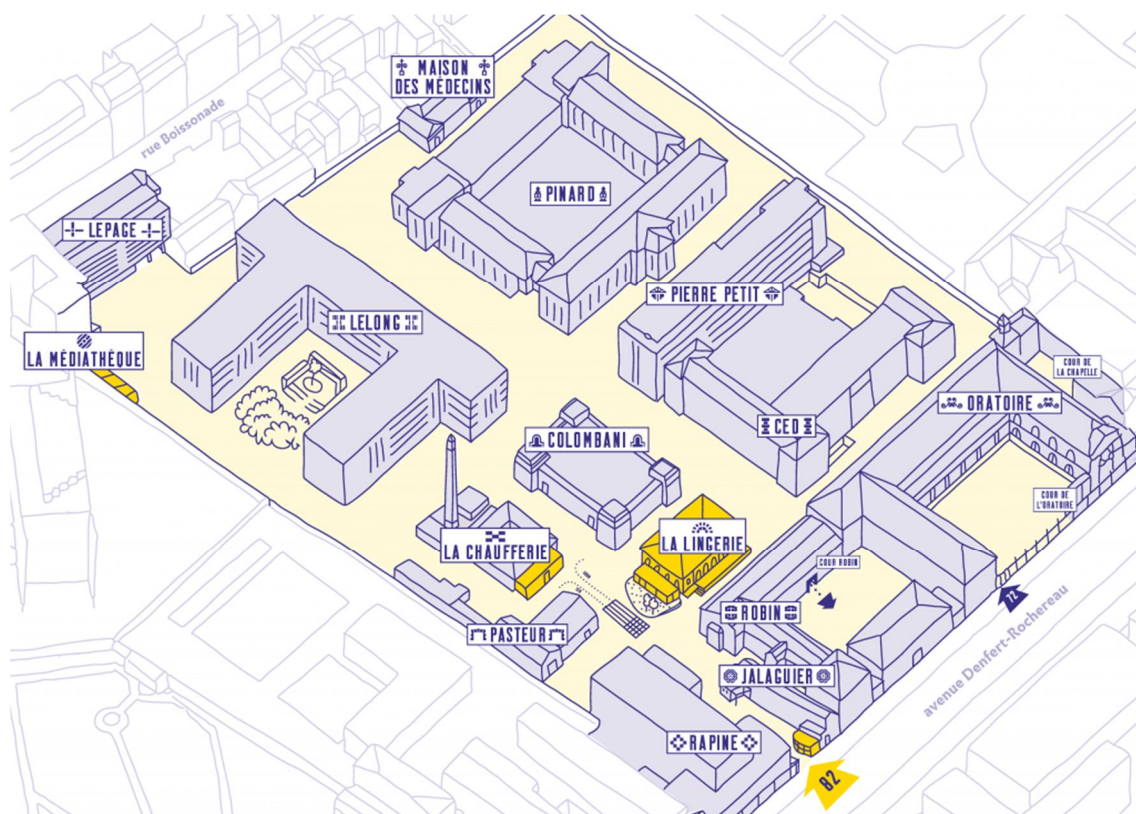
Le site des Grands Voisins est ouvert au public et des événements quotidiens s'y déroulent. Les entreprises accueillies sur le site ont été sélectionnées selon leur capacité à participer au projet commun des Grands Voisins en proposant, par exemple, des ateliers ouverts aux habitants et

occupants temporaires (ateliers de musique, théâtre, couture...). Les occupants temporaires hébergés par l'association Aurore et habitants du quartier ont pu s'impliquer dans les activités proposées par ces structures et également dans les chantiers de production d'espaces et mobiliers temporaires développés par Yes We Camp. Le mélange de ces différents programmes profite à l'hébergement d'urgence et à son acceptation dans le quartier.

## Traces du projet

Les porteurs de l'occupation temporaire travaillent en collaboration avec les acteurs du futur écoquartier : la Mairie du 14<sup>ème</sup>, la Mairie de Paris, l'aménageur du quartier (la SPL Paris Batignolles). L'initiative des Grands Voisins a influencé le projet développé sur le site. Elle a permis de tester des usages (activités, économie, convivialité, hébergement) dont une partie a été jugée viable dans l'économie du projet urbain. Plus de 5 000 m<sup>2</sup> de commerces et activités supplémentaires ont donc été inclus dans la programmation future (passant de 700 m<sup>2</sup> à 6 345 m<sup>2</sup>)<sup>73</sup>. Les différents acteurs souhaitent aussi tisser des liens entre l'occupation temporaire et le projet pérenne. L'association Aurore pourrait ainsi garder une place dans le projet final. La phase 1 de l'occupation s'achevant fin 2017, ces éléments sont en cours de discussion pour une phase 2.

A noter également, 60% du bâti existant sera conservé.



Site des Grands Voisins  
Crédit : Yes We Camp

<sup>73</sup> Information en juin 2017 (présentation de l'agence mandataire Anyoji-Beltrando)



## 8 - Et ailleurs ?

Les projets d'urbanisme transitoire se déploient dans d'autres pays, répondant à des situations diversifiées : optimisation économique du foncier, réponse à la crise économique, volonté de construire la ville autrement..., spécifique à chacun.

Plusieurs exemples dans le monde sont présentés ici pour en illustrer la variété :

- Le programme Pla Buits à Barcelone
- Le programme européen Tuttur
- Renew Newcastle et Renew Australia
- Entremise et la Pépinière, Montréal

Nous avons choisi de les présenter d'une part pour leur diversité, d'autre part parce que chacun apporte une inspiration à ce qui pourrait se développer en Ile-de-France, région dont la diversité enjoint à penser un urbanisme transitoire subtil et multiple.

## Pla buits, Barcelone



Occupation temporaire  
« Espai Germanetes » Barcelone  
Crédit photo : Dani Codina

**Situation géographique :** Barcelone, Espagne

**Projet :** Le projet porté par la municipalité de Barcelone consiste à céder temporairement (1 à 3 ans) des lieux vacants à des collectifs et associations où sont projetés de futurs logements, équipements ou aménagements<sup>74</sup>. Chaque occupation temporaire est envisagée au sein d'un plan global, le « pla buits » (littéralement, le plan des vides).

**Porteur de projet :** Ville de Barcelone

**Convention / Financement :** La municipalité met à disposition plusieurs espaces délaissés pour permettre l'aménagement temporaire des lieux par les citoyens. Une première période d'appel à projet a eu lieu fin 2012, puis une seconde en 2015. L'occupant obtient ainsi une licence d'occupation temporaire avec une situation de possession précaire, il occupe gratuitement les lieux et il autofinance son projet<sup>75</sup>.

**Date :** Edition 2012 / Edition 2015



Occupation temporaire à Barcelone  
Crédit photo : Mario Novas ; [www.kliwadenkonovas.com](http://www.kliwadenkonovas.com)



Occupation temporaire à Barcelone  
Crédit photo : Mario Novas ; [www.kliwadenkonovas.com](http://www.kliwadenkonovas.com)

**Usages dominants / Activités :** Les activités présentes sont diverses (art, culture, sport, agriculture...). Pour exemple, le projet de l'Espai Germanetes où se sont développés plusieurs usages sur le lieu (potager, ateliers citoyens, loisirs, événements...) de façon à activer l'espace en attendant sa transformation par la municipalité.

<sup>74</sup> ORDUÑA-GIRÓ, Paula (2013). « Production participative d'espaces publics temporaires. Le programme pla BUIITS à Barcelone ». Mémoire de Master 1 Urbanisme et Aménagement, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Directeur: Sébastien Jacquot.

<sup>75</sup> *idem*

## A retenir :

- Politique publique à l'échelle communale, impulsée par la collectivité locale.
- Publication d'un Guide méthodologique par la ville de Barcelone, à destination de collectivités intéressées : <https://www.diba.cat/documents/25265758/25562587/Guia+projectes+ATESU/e6ed66d1-4d6b-4b06-ab31-15db530bc49a>
- Plateforme numérique des espaces vacants
- Protocole d'activation (voir schéma ci-dessous) proposant et partageant une méthode de projet

## Liens :

<http://www.diba.cat/es/web/espais-buits/TxMU>  
<http://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/ca/pla-buits>



## Définir

### Objectifs et stratégies

- Objectif généraux
- Objectifs spécifiques
- Stratégies temporelles et non-temporelles qui prennent en compte l'échelle de proximité et le contexte

### Usages et activités

- Description des usages et des activités à mettre en œuvre dans l'espace en fonction des besoins identifiés

## Identifier

### Espace :

- Ressources documentaires : cadastre, cartographies urbaines, données, plans de réseaux, inventaire des biens...
- Visite de terrain, analyse de l'environnement

### Besoins :

- Collecte des demandes des acteurs et/ou citoyens

### Acteurs et réseaux

Identification des acteurs connexes, réseaux existants et rôles possible des :

- Propriétaires des espaces
- Promoteurs, développeurs, porteurs de projets
- Intermédiaires
- Gestionnaires, responsables
- Usagers

## Planifier

### Pertinence

Description de la solution adoptée et définition de :

- La transformation de l'espace
- La gestion et l'entretien
- Le rôle des acteurs du projet

### Dynamisation

Description de :

- Les relations entre espaces, usages et activités
- Les actions à mettre en place dans le temps
- Le rôle des acteurs dans l'action du lieu

**Protocole d'activation et de dynamisation d'un espace vide**  
 Crédit : Ville de Barcelone



# TUTUR, Temporary Use as a Tool for Urban Regeneration



Occupation temporaire  
"Mercato Coperto Viale Adriatico" Rome  
Crédit photo : Eutropian

**Situation géographique :** Le projet TUTUR (Temporary Use as a Tool for Urban Regeneration) est mis en œuvre dans différentes villes européennes, à plusieurs échelles, à Rome (Italie) et à Alba Iulia (Roumanie). Le projet s'inspire des pratiques mises en place dans la ville de Bremen (Allemagne) avec ZZZ, the *ZwischenZeitZentrale*.

**Projet :** TUTUR est un projet pilote initié par le programme européen URBACT. Il développe une méthodologie pour intégrer les usages temporaires dans les outils de planification et de régénération urbaine des villes. Ces initiatives temporaires s'installent dans des lieux abandonnés et sous-utilisés. Elles permettent de faire émerger des modèles d'expérimentation urbaine.

**Porteur de projet :** URBACT (Europe)

**Date :** De décembre 2013 à mars 2015

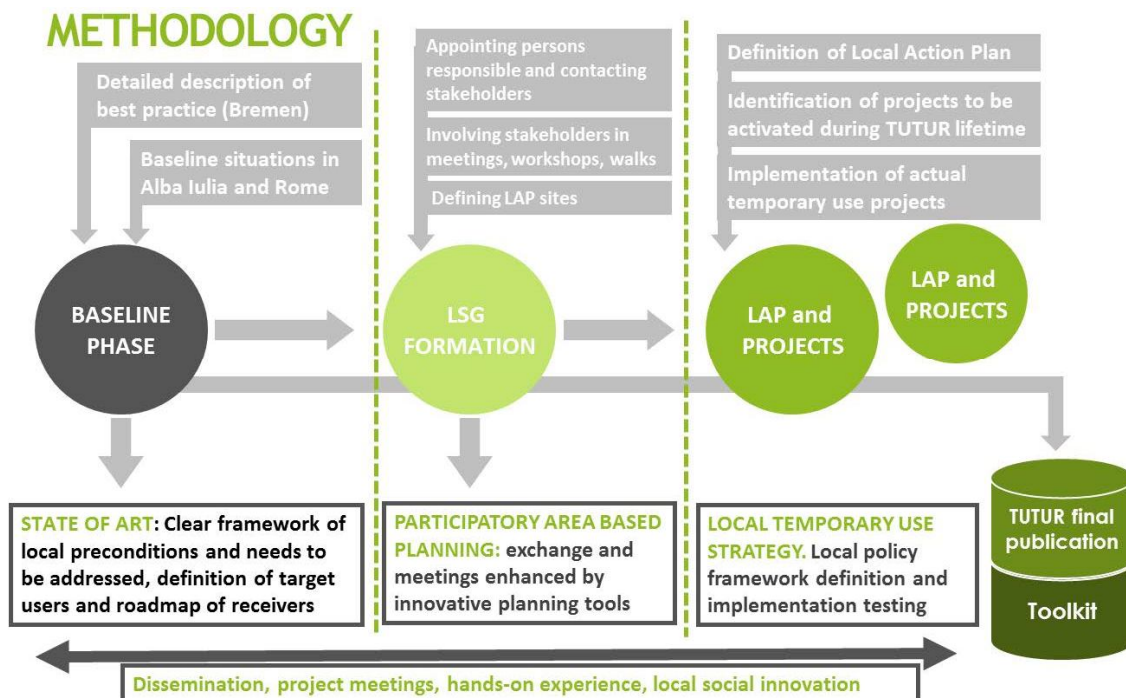


Schéma de la méthodologie développée par le projet TUTUR  
Crédit : TUTUR URBACT

**Usages dominants / Activités :** Des workshops ont été réalisés pour déterminer les initiatives temporaires à développer. Selon les sites, diverses activités ont été mises en place : artistiques, loisirs, événements, points de restauration, espaces sportifs, mobiliers urbains...

**A retenir :**

- Importance de la méthode pour identifier et développer des projets
- Créer un plan d'action pour implanter des usages temporaires : *LAP (Local Action Plan)*
- Plateforme numérique des espaces vacants, crowd-sourcing des sites (voir Rome)
- Travailler en partenariat avec des universités (ex : University of Arkansas Rome Center)

**Liens :**

[www.tutur.eu](http://www.tutur.eu)  
<http://urbact.eu/tutur>




Occupation temporaire sous le  
« Viadetto dei Presidenti » Rome (Italie)  
Crédit photo : Marco Tullio

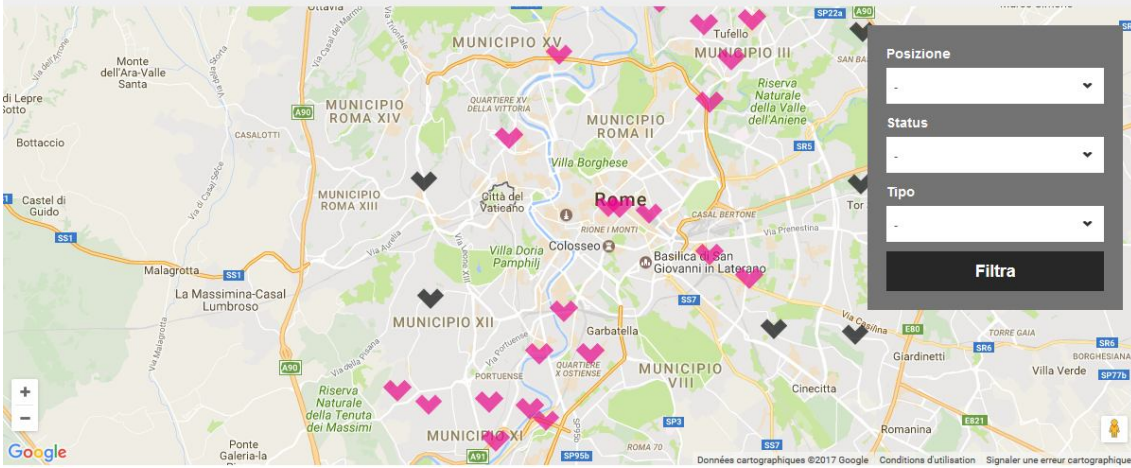


Occupation temporaire sous le  
« Viadetto dei Presidenti » Rome (Italie)  
Crédit photo : Marco Tullio

CITY-HOUND Login | Registrazione

 **CITY-HOUND** Social network per la trasformazione temporanea degli spazi urbani sottoutilizzati Cerca, Trova, Trasforma. >

Home | Il Progetto | Cerca uno spazio | Aggiungi uno spazio | Trasforma uno spazio | Social | Diventa un utente PRO | Contatti



**Plateforme numérique des espaces vacants à Rome**  
Crédit : TSPOON

# Renew Newcastle et Renew Australia



Occupation temporaire d'un espace commercial vacant par Renew Newcastle à Newcastle (Australie)  
Crédit : Simone Sheridan

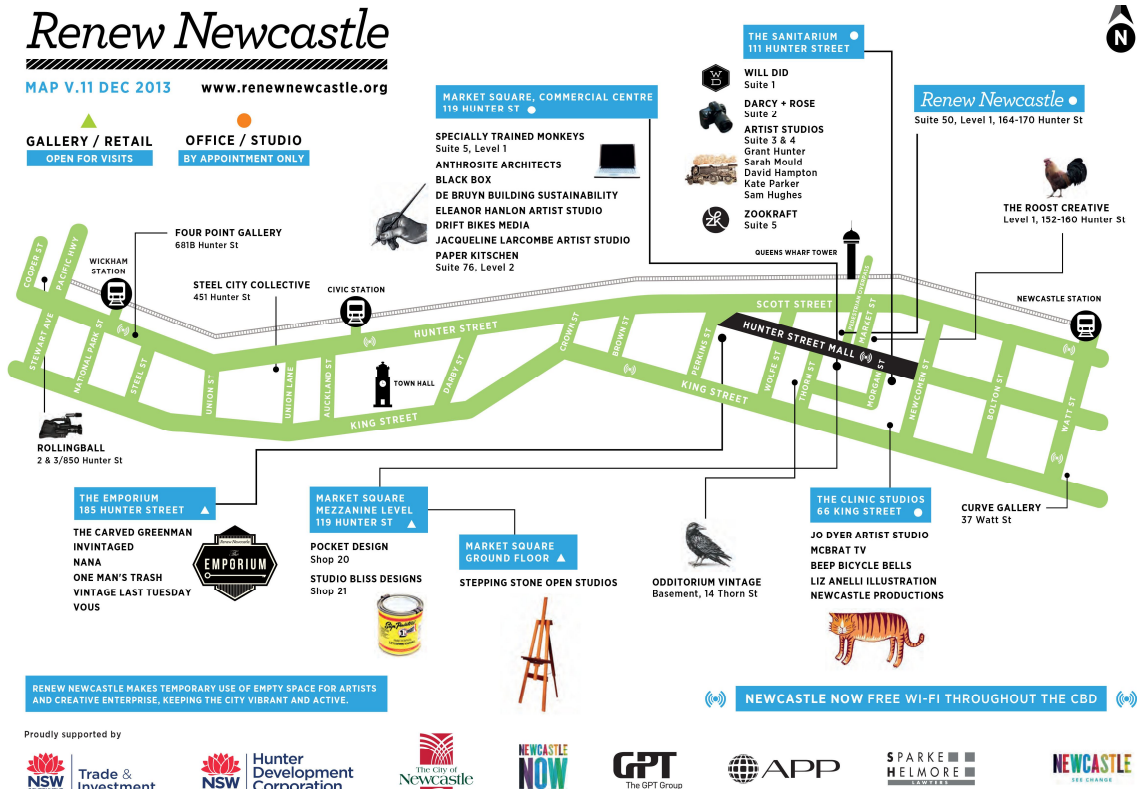
**Situation géographique :** Australie

**Projet :** Le projet *Renew Newcastle* a été créé pour revitaliser la ville de Newcastle (Australie) par l'occupation temporaire d'espaces vacants. *Renew Newcastle* est une société (à bénéfice limité) qui joue le rôle d'intermédiaire entre le propriétaire et le locataire. Le projet relève de l'urbanisme transitoire dans la mesure où il déploie une stratégie à une échelle urbaine mais en agissant sur des sites de petites tailles.

**Porteur de projet :** Ce projet est une initiative de Marcus Westbury qui est directeur de festivals d'arts et aussi un habitant de la ville de Newcastle (Australie).

**Convention / Financement :** L'occupant doit verser une participation de 25 dollars par semaine pour obtenir une convention permettant l'accès et l'usage de la propriété pour trente jours. *Renew Newcastle* a diverses sources de financement provenant des autorités locales et nationales.

**Date :** Création de *Renew Newcastle* en 2008 et création de *Renew Australia* en 2010.



Carte des expériences Renew Newcastle en 2013  
Crédit : Renew Newcastle and Zookcraft

Le projet s'est développé dans plusieurs villes d'Australie et a ainsi impulsé la création de Renew Australia, puis dans d'autres villes australiennes comme Adelaide.

Renew Newcastle est également une source d'inspiration pour d'autres villes en dehors de l'Australie, comme par exemple les villes de Toronto (Canada), Kankakee Country (Illinois, Etats-Unis), Oakland (Californie, Etats-Unis), Sheffield (Royaume-Uni), Christchurch (Nouvelle-Zélande).<sup>76</sup>

**Usages dominants / Activités :** Les activités présentes sont variées : galerie d'art, mode et joaillerie, production photographique et vidéo, design intérieur, architecture, fab lab, évènements, loisirs, bar/restauration...

**A retenir :**

- Répertorier et communiquer sur les opérations d'occupation temporaire (cartographie et signalétique)
- Planifier l'éphémère dans le temps et l'espace

**Liens :**

<http://renewnewcastle.org/>

<http://renewaustralia.org/>



Occupation temporaire de cellules vacantes dans le centre commercial "Topham mall" en 2015 à Adelaide (Australie)  
Crédit photo : Renew Adelaide



Occupation temporaire des espaces communs du centre commercial "Topham mall" en 2015 à Adelaide (Australie)  
Crédit photo : Renew Adelaide

<sup>76</sup> Praticò, Alessio. (2016). *The Bottom-Up Approach of Renew Newcastle: a viable strategy to revitalize the condition of the contemporary cities.*

# Entremise, Montréal



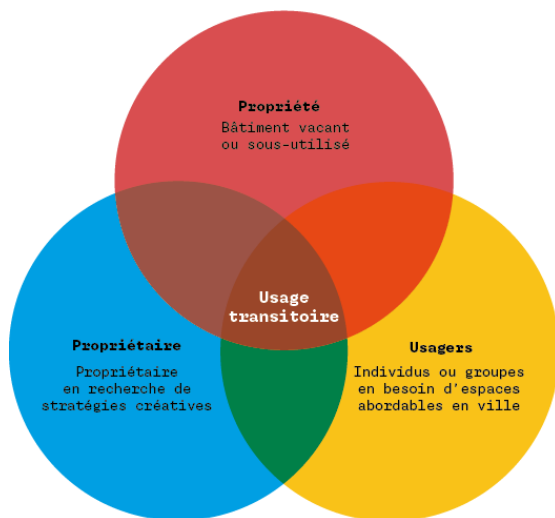
Occupation temporaire « Village au pied du courant » au bord du fleuve Saint-Laurent à Montréal. Projet porté par l'organisme la Pépinière. Crédit photo : Jean-Michel Seminaro

## Situation géographique Montréal, Canada

**Démarche :** La démarche d'*Entremise* consiste à mener, via un travail stratégique sur l'identification des friches, des outils pour les occuper, des acteurs à mobiliser. Entremise se positionne ainsi comme une sorte de facilitateur. L'association vise in fine à favoriser les usages temporaires et transitoires dans les espaces vacants présents dans la ville de Montréal.

**Porteur de projet :** *Entremise* est un organisme, implanté à Montréal, à but non-lucratif, et qui joue le rôle d'intermédiaire entre propriétaires et occupants. C'est une structure en phase de démarrage.

**Usages dominants / Activités :** Le but de l'initiative est d'occuper et préserver le patrimoine montréalais par l'occupation. Les projets sont développés, par les occupants, dans le but de générer un renouvellement urbain, économique et social. Il faut noter que l'action d'Entremise, aux côtés d'autres partenaires, a permis, à l'été 2017, l'intégration de l'urbanisme transitoire comme outil de conservation du patrimoine dans le Plan d'Action en Patrimoine 2017-2022 de Montréal, avec comme première mesure l'installation du Laboratoire transitoire. Ce Laboratoire, installé dans un bâtiment municipal, permettra d'explorer les nombreux avantages que peut offrir l'urbanisme transitoire, et de concevoir des projets pilotes.



Schémas de l'usage transitoire  
Crédit : Entremise



Illustration de vacant à transitoire : un fort potentiel pour Montréal  
Crédit : Entremise

## A retenir :

- La dimension patrimoniale du travail d'Entremise
- La création d'un lieu dédié avec le Laboratoire transitoire

## Liens :

<http://www.entremise.ca/>

## Synthèse et enseignements

Ces 4 exemples montrent à chaque fois des objectifs différents en fonctions des caractéristiques des territoires :

- Un patrimoine historique délaissé à Montréal
- Des terrains vagues à Barcelone ou à Rome, en lien avec une grande demande sociale
- Des territoires économiquement peu dynamiques comme en Roumanie ou en Australie

Il n'y a pas une méthode unique pour imaginer des projets d'urbanisme transitoire.

### La nécessité d'une méthode

Pour autant, la nécessité d'une méthode pour identifier et mettre en place ces projets, est mise en avant par le projet TUTUR comme par Pla Buits à Barcelone.

En Ile-de-France, comme abordé précédemment, où l'espace manque dans les zones tendues et les projets foisonnent, ce sont davantage les porteurs de projets qui viennent à manquer dans les territoires ruraux et périurbains.

Il s'agira ainsi, d'imaginer une méthode d'intervention, d'incitation, adaptée à chaque territoire.

### La préservation du patrimoine

Le cas de Montréal nous montre l'intérêt de combiner une politique patrimoniale à une démarche d'urbanisme transitoire, par exemple pour le patrimoine rural non-classé en Ile-de-France par exemple. Le souci de la conservation d'un site de mémoire peut en effet rencontrer l'intérêt d'un porteur de projet, si la durée et les conditions de mise à disposition satisfont à son activité.

### Le crowd-sourcing, comme support d'action

La plateforme d'identifications de terrains ou bâtiments vacants, développée à Rome par le projet TUTUR répond au besoin d'une fabrique urbaine qui s'enrichit en permanence de sites potentiels, grâce au crowd-sourcing. On peut aussi imaginer que ce crowd-sourcing adresse l'identification des porteurs de projets possibles pour ces sites.

### L'élaboration d'une stratégie dans le temps et l'espace

Enfin, Renew nous montre comment il peut aussi être intéressant de combiner occupations courtes et projets plus longs dans un quartier ou un territoire, en les planifiant dans le temps et l'espace.

Ainsi d'une logique purement opportuniste, l'urbanisme transitoire ouvre des pistes multiples pour fabriquer la ville de manière renouvelée, dans un dialogue enrichi et élargi entre ses nombreux acteurs.



# Conclusion

## Un phénomène qui va s'ancrer dans les stratégies d'aménagement

L'urbanisme transitoire participe indéniablement de la complexification de la fabrique urbaine, aux côtés d'autres acteurs émergents dans la gestion urbaine que l'on appelle les éco-gestionnaires (énergie, stationnement, mobilité...).

Il se positionne désormais au-delà d'un effet de mode, et représente une optimisation du processus d'aménagement où le foncier est mis à profit :

- au présent, pour répondre à des besoins sociaux insatisfaits et pour préserver ou valoriser le bien inoccupé et disponible du propriétaire actuel ;
- au futur, pour préfigurer le projet urbain, mieux l'intégrer dans la ville et valoriser le bien du promoteur ou propriétaire futur.

Ces équilibres sont variables selon les projets. L'enjeu majeur est de conserver dans le temps la valeur sociale ainsi créée par le projet.

## Une réponse à des besoins sociaux sans pouvoir en être la solution

Les projets d'urbanisme transitoire émergent souvent du terrain, portés par des acteurs opérationnels et/ou locaux. Ces porteurs de projets sont ainsi en prise avec une demande sociale insatisfaite qu'ils représentent ou savent identifier, et à laquelle ils ont des outils pour répondre sur un temps réduit, mais aussi avec des moyens souvent limités.

L'espace est rare et cher dans le cœur métropolitain de l'Île-de-France, et cette demande est immense que ce soit pour des espaces de vie ou de travail abordables, des espaces de rencontres, de convivialité, de partage plus nombreux. En ce sens, l'urbanisme transitoire est une réponse limitée à une situation dont la dimension systémique supposerait des politiques publiques plus volontaristes.

## Abondance ou pénurie ?

Dans le même temps, l'urbanisme transitoire a le mérite de dévoiler des fonciers cachés, de révéler des espaces disponibles. C'est donc paradoxalement une réponse à la pénurie qui amène à reconsidérer la question du foncier mobilisable et à imaginer son abondance potentielle si tous les acteurs de la vacance visaient à y remédier.

## Un enjeu d'identification de porteurs de projets potentiels et de sites en grande couronne

Sur les territoires régionaux moins denses, les projets d'urbanisme transitoire sont très rares. Alors que les espaces disponibles sont plus nombreux, ce sont les porteurs de projets qui peuvent se révéler plus difficiles à identifier et mobiliser.

Tandis que la dynamique est plus spontanée en cœur de région, il y a ici un enjeu fort d'identification des porteurs potentiels de projet, mais aussi des sites d'implantation possible, avec les communes, les EPCI, les citoyens, les associations... Une réflexion pourrait être poursuivie en la matière pour élaborer une méthode, notamment basée sur des outils numériques de crowd-sourcing.

## Emmener les propriétaires privés dans la démarche

La présente étude a montré que l'urbanisme transitoire reste très largement le fait de propriétaires publics. Si les promoteurs semblent de plus en plus intéressés à occuper leurs rez-de-chaussée vacants de façon plus éphémère que transitoires, les propriétaires privés avant ou en tout début d'opération s'avèrent peu nombreux à imaginer ou permettre des occupations temporaires. Il existe de nombreuses raisons pour cela : négociations en cours avec un promoteur ou aménageur que l'occupation viendrait potentiellement impacter ; simple méconnaissance ou ignorance de cette possibilité ; crainte d'occupants incontrôlables ; manque d'intérêt social ou financier...

Ce constat laisse à penser que l'identification des sites et propriétaires potentiels pour des projets d'urbanisme transitoire pourrait être un travail collectif ; premier pas pour cibler les sites les plus stratégiques pour le développement des territoires. La seconde étape viserait à créer un dialogue, expliquer, présenter l'urbanisme transitoire pour créer de nouveaux partenariats avec les propriétaires privés. Un plus grand nombre de projets pourrait alors se déployer.



### **Préserver la liberté des occupants et des projets, pour un horizon des possibles ouvert**

Enfin, un point essentiel à rappeler en conclusion est que l'urbanisme transitoire reste souvent un temps et un espace de liberté, d'invention, de rencontres imprévues et d'innovations en tous genres. Plus d'urbanisme transitoire, c'est avant tout en rendre possible le développement sans en entraver la créativité, sans en standardiser le processus. C'est penser des méthodes ouvertes et garder l'esprit bottom-up qui pourrait venir renouveler en profondeur les politiques publiques d'aménagement.

Entre optimisation foncière et fabrique urbaine partagée, semble ainsi se mettre en place un équilibre instable, dont la richesse est profondément inscrite dans cette incertitude, source de possibles à préserver.

# Annexes

## Les 77 projets d'urbanisme transitoire en Île-de-France depuis 2012

Nom	Activateurs	Activités	Etat
<b>Actlab</b> Île-Saint-Denis (93)	Bellastock (Association d'Architecture Expérimentale)	Expérimentation filière de réemploi de matériaux de construction	En cours
<b>Les Grands Voisins</b> Paris (75014)	Aurore (Association), Plateau Urbain (Association), Yes we camp (Collectif)	Fabrique de biens communs (hébergements d'urgence, espaces de travail, bar/restauration et événements)	En cours
<b>Le jardin d'Alice</b> Montreuil (93)	Jardin d'Alice (Collectif d'artistes pluridisciplinaire)	Laboratoire d'expérimentation artistique, écologique et sociale	En cours
<b>Micro-ferme urbaine</b> Romainville (93)	Paysan Urbain (Association) ; Réseau Cocagne (Association)	Lieu support d'activités d'agriculture urbaine et de sensibilisation aux thématiques environnementales (Tempo')	En cours
<b>Le banc paysage</b> Bezons (95)	Artiste plasticien Gilles Brusset ; Atelier EEM	Installation pour favoriser l'appropriation du site et communiquer sur le futur projet	En cours
<b>Le 6B</b> Saint-Denis (93)	Julien Beller architecte ; Association du 6B	Lieu de création artistique et de diffusion, espaces de travail	En cours
<b>Freegan Pony</b> Paris (75019)	Freegan Pony (Association)	Cantine participative freegan, lutte contre le gaspillage alimentaire en récupérant les invendus de Rungis	En suspens
<b>Open Bach</b> Paris (75013)	Collectif Labolic ; Plateau Urbain (Association)	Laboratoire d'interactions créatives, espaces pour artistes, artisans, créateurs	En cours
<b>Welcome City Lab</b> Paris (75012)	Paris & Co	Programme de stimulation de l'innovation dans le tourisme (incubateur)	En cours
<b>Friche Richard Lenoir</b> Paris (75011)	Agence Surprize	Bar/Restauration et événements	Passé
<b>Halle Papin</b> Pantin (93)	Collectif SoukMachines	Espace de travail, de création et de répétition avec des programmations d'événements	En cours
<b>La Station</b> Paris (75018)	Collectif MU	Laboratoire convivial et festif consacré aux scènes musicales émergentes	En cours
<b>L'Espace Imaginaire</b> Saint-Denis (93)	Mains d'œuvres ; Interazioni Urbane (Association) ; Les Tantines (Association) ; Habitat sin fronteras (Association)	Co-conception, co-construction puis co-gestion d'un centre culturel	En cours
<b>Le Wonder</b> Saint-Ouen (93)	Collectif Wonder	Espace de création artistique	Passé
<b>Pavillon du Dr Pierre</b> Nanterre (92)	Collectif SoukMachines ; Société ETIC	Espaces d'expression artistique, résidences et événements festifs	Passé
<b>Tour 13</b> Paris (75013)	Galerie Itinérance	Espace de Street Art	Passé
<b>Graffiti général</b> Pantin (93)	Collectif Podama	Espace de Street Art	Passé
<b>Réserve Malakoff</b> Malakoff (92)	Inzouk (Association) ; Jean-Marc Vibert, gérant Inxtenso	Espace éphémère d'exposition	Passé
<b>Grand Train</b> Paris (75018)	La Lune Rousse	Exposition de locomotives du début du 20ème siècle, bars et événements	Passé
<b>Chez Albert</b> Aubervilliers (93)	Yes We Camp (Collectif) ; La Semeuse ; Les Labos ; Urban Act (Agence d'architecture et d'urbanisme)	Lieu de promenade et de récréation pour les riverains	Passé
<b>Atelier / TRANS 305</b> Ivry-sur-Seine (94)	Atelier / TRANS 305 ; Stefan Shankland (artiste) ; Raumlaborberlin (architectes)	Programme artistique et culturel au cœur des chantiers (HQAC)	Passé
<b>Eco-quartier</b> Montevrain (77)	La Belle Friche	Animation, commerces éphémères, atelier de concertation dans le quartier	En cours
<b>Berges de Seine</b> Ris-Orangis (91)	Commune Ris-Orangis	Amorcer l'usage et l'attractivité du futur aménagement des Berges de Seine	A venir
<b>Gillevoisin</b> Janville-sur-Juine (91)	Association le Club de l'Arche	Redéfinir un projet d'occupation durable "Espace de vie et d'activité Hybride" (EVAH) autour de la question du handicap	A venir
<b>Usine Cartier-Bresson</b> Pantin (93)	Association Process Art	Projet artistique SHEDS ! Actions culturelles sociales et éducatives	En cours
<b>Fort d'Aubervilliers</b> Aubervilliers (93)	Grand Paris Aménagement	Proposer une palette d'actions artistiques, culturelles et solidaires	En cours
<b>Agro-quartier Plaine de Montjean</b> Rungis (94)	EPA ORSA ; Ville de Rungis	Clôturer l'espace dédié au futur quartier pour en faire un éco-pâturage avec des moutons	En cours

<b>Ground Control</b> Charolais Paris (75012)	La Lune Rousse	Espace évènementiel (restauration et concert) et potager	En cours
<b>Aroma-home</b> Villetaneuse (93)	Compagnie friches théâtre urbain	Réenchantement de l'espace public altéré par la future arrivée du T8 (mise en valeur de la flore + tisanerie mobile)	Passé
<b>Ile Seguin</b> Boulogne-Billancourt (92)	Val de Seine Aménagement	Préfiguration du parc de l'île Seguin comme action d'activation du site (parc, cirque, restaurant, maison du projet ...)	Passé
<b>Friche Pasteur</b> Bondy (93)	Compagnie Méliades ; Est Ensemble	Installations sonores et artistiques éphémères + spectacles (Tempo). La ville en mouvement	Passé
<b>Pôle d'activité responsable, site RTE</b> Chevilly-Larue (94)	Commune de Chevilly-Larue	Développement de surfaces locatives à destination des TPE, artisans ou auto-entrepreneurs	A venir
<b>Mobilab</b> Pantin, Bobigny, Romainville, Noisy-le-sec, Bondy (93)	Bellastock (Architecture Expérimentale)	Equipement de chantier mobile pour accompagner les phases de transformations urbaines (+ laboratoire réemploi)	En cours
<b>Parcours d'aventure</b> Paris (75004)	UCPA	Parcours d'aventure intégrant tyrolienne ou accrobranche, projet lauréat "Paris - Terrain de jeux" mai 2016	A venir
<b>Foot à 5</b> Paris (75013)	Le Five (Tribal Foot)	Complexe de foot à 5 avec 3 terrains de foot couverts et vestiaires, projet lauréat "Paris - Terrain de jeux" mai 2016	A venir
<b>Urban Kart</b> Paris (75013)	Urban Kart Paris (SARL Eko Events)	Kart électrique, univers inspiré du jeu vidéo, activité familiale, projet lauréat "Paris - Terrain de jeux" mai 2016	A venir
<b>Padel en étages</b> Paris (75015)	UCPA	Site de padel avec 6 terrains sur 2 niveaux semi-couverts, projet lauréat "Paris - Terrain de jeux" mai 2016	A venir
<b>Boxe et circuit training</b> Paris (75019)	Apollo Sporting Club, SAS SSB Sport	Espace sportif modulable boxe et fitness avec vestiaires, projet lauréat "Paris - Terrain de jeux" mai 2016	En cours
<b>Parcours de Golf</b> Paris (75019)	UCPA	Terrain de golf pédagogique et restauration légère, projet lauréat "Paris - Terrain de jeux" mai 2016	A venir
<b>Big Bag</b> Carrières-sous-Poissy (78)	Département des Yvelines ; EPAMSA; Ports de Paris ; Ecorem	Préfiguration du parc avec aménagement de jardins thématiques, expositions (Big-Bag) pour accompagner le chantier	Passé
<b>L'Archipel</b> Paris (75008)	Association Aurore	Hébergements ; espaces de co-working ; activités socio-culturelles	Passé
<b>La Fabrique du Clos</b> Stains (93)	Bellastock (Architecture Expérimentale)	Suivre les démolitions d'immeubles et réemployer la matière en proposant l'aménagement d'un lieu de vie	Passé
<b>Pimp my Descartes</b> Champs-sur-Marne (77)	Bellastock (Architecture Expérimentale)	Préfiguration d'espace public sur le site de l'université Descartes	Passé
<b>Gerard Situ</b> Aulnay-sous-Bois (93)	Collectif ETC ; Collège Gérard Philippe	1 an de résidence dans un collège avec comme projet la préfiguration du Parc de la Roseraie	Passé
<b>La Goutte verte, Jardin mobile</b> Paris (75018)	Association de la Goutte Verte	Jardiniers nomades au quartier de la Goutte d'Or qui animent des jardins partagés sur plusieurs friches	En cours
<b>Le Shakirail</b> Paris (75018)	Collectif Curry Vavart	Espace de travail artistique temporaire, ateliers partagés, salle de répétition et salle de musique	En cours
<b>Landy Land</b> Aubervilliers (93)	Didattica (Association) ; Jean-Paul Ganem (Artiste) ; Collège Rosa Luxembourg	Création du jardin des fissures sur une ancienne friche industrielle puis conception du futur square Roser	Passé
<b>Friche Miko</b> Bobigny (93)	Bellastock ; Sequano	Evènements et sensibilisation au réemploi (Tempo)	Passé
<b>Potagers éphémères</b> Bagneux (92)	Centre Social et Culturel Gueffier ; Association Française de Culture Hors Sol	Culture de fruits et légumes en bac et pleine terre en attendant un nouveau projet sur la parcelle	Passé
<b>La caserne de Reuilly</b> Paris (75012)	Mairie de Paris ; Office Paris Habitat ; Cirque Romanès ; Emmaüs ; Jardin d'Alice ; Gare XP	Centre d'hébergement d'urgence (depuis 2012) + Activités culturelles et artistiques, cirque et vente d'objets de 2nde main	Passé
<b>Petite ceinture</b> Paris (75020)	Ville de Paris	Reconquête de la petite ceinture par des chantiers participatifs	En cours
<b>Vitry Fada</b> Vitry-sur-Seine (94)	Association Vitry Fada	Brocante, bar/restaurant et concerts	Passé

<b>Ourcq Blanc</b> Paris (75019)	Collectif Dérive	Ateliers d'artistes, expositions, évènements	Passé
<b>Centre Dubois</b> Paris (75018)	Emmaüs Solidarité ; ville de Paris ; Etat	Centre d'hébergement d'accueil pour migrants (400 places) en hébergement d'urgence pour 5 à 10 jours	En cours
<b>Promesse de l'Aube</b> Paris (75016)	Association Aurore ; Etat	Centre d'hébergement d'urgence pour les personnes sans domicile fixe (200 places), espaces modulaires déplaçables	En cours
<b>Mains-Douches</b> Paris (75015)	Collectif La Main	Espaces de travail et d'animation artistiques	En cours
<b>L'Hyper</b> Bagnole (93)	Collectif YA+K	Espace de fab lab ouvert à tous. Rencontres autour du bricolage. Animation du quartier par des micro-installations.	En cours
<b>Le Python</b> Paris (75020)	Plateau urbain	Espaces de travail pour une vingtaine de projet, installation de plusieurs entreprises, avec partage d'espaces communs	En cours
<b>Spinoza</b> Paris (75011)	Plateau urbain ; Scintillo ; SMart	Espaces de travail temporaires pour des entreprises du monde culturel avec partage d'espaces communs	En cours
<b>Petites Serres</b> Paris (75005)	Plateau urbain ; Association Aurore	Espaces de travail temporaires pour des entreprises du monde artistique et créatif avec partage d'espaces communs	En cours
<b>Wonder-Liebert</b> Bagnole (93)	Plateau urbain ; Collectif Wonder	Espaces de travail temporaire pour des artistes, avec partage d'espaces communs	En cours
<b>Pauline Perplexe</b> Arcueil (94)	Plateau urbain	Espace de production artistique et d'exposition, géré par des artistes	En cours
<b>Lil'O</b> Île-Saint-Denis (93)	Halage (Association)	Requalification du site par des actions de dépollution, préfiguration des activités de la future extension du parc départemental	En cours
<b>La prairie</b> Bobigny (93)	La Sauge (Association)	Modules mobiles pour accueillir de la production agricole. Restauration et lieu de découverte des activités.	En cours
<b>Pépinières des Groues</b> Nanterre (92)	Yes we camp (Association)	Accompagner et préfigurer la transformation du quartier des Groues	En cours
<b>Maurice Thorez (Collège)</b> Stains (93)	Ville de Stains	Préfigurer la reconversion du site en un pôle multi-services (régie de quartier, organisme de formation, entreprise d'insertion)	En cours
<b>Jacques Duclos (Stade nautique)</b> Villetaneuse (93)	EPT Plaine Commune	Transformer le site en un tiers-lieu culturel et associatif en accompagnement du projet urbain à venir	En cours
<b>La bande</b> Montreuil (93)	Associations le Fait Tout et Récolte Urbaine	Un café associatif et un jardin pédagogique	En cours
<b>Le Nucleus</b> Ivry-sur-Seine (94)	Plateau Urbain ; Creative Valley	Espaces de travail temporaires pour des entreprises du monde culturel avec partage d'espaces communs	En cours
<b>TAG (Théâtre à Grigny)</b> Grigny (91)	Compagnie L'Amin	Activités théâtrales dans un ancien centre technique municipal	A venir
<b>Le Lugo</b> Choisy-le-Roi (94)	EPA ORSA	Aménagement d'espaces de promenade et végétalisation de l'espace public	A venir
<b>Maison en chantier, Pavillon de bourgogne</b> Île-Saint-Denis (93)	Association ICI ! (Architectes de quartier) ; Commune de L'Île-Saint-Denis	Maison de quartier, manufacture d'artisans et atelier d'urbanisme en collaboration avec les habitants	A venir
<b>Quai des possibles</b> Saint-Germain-en-Laye (78)	Association Ici et 2Mains	Espace de co-working	A venir
<b>Troisième Terre</b> Saulx-les-Chartreux (91)	Association Animakt	Tiers-lieu favorisant les activités sociales, culturelles et artistiques	A venir
<b>3PIHA Pépinière</b> Versailles (78)	EPA Paris-Saclay	Création d'une pépinière de plantes locales	A venir
<b>Plateforme réemploi</b> Antony (92)	Association Aurore et Plateau Urbain	Centre d'hébergement de 200 places et réalisation d'une plateforme logistique du réemploi	A venir
<b>36 Quai de Bobigny</b> Bobigny (93)	Activille	Expérimentations de pratiques agricoles et réflexions sur l'eau.	En cours

## Les normes ERP

ERP – Synthèse réglementation <http://www.sitesecurite.com>

Les ERP sont soumis à deux types de réglementation, la première concerne la sécurité incendie et la seconde concerne l'accessibilité des bâtiments (réglementation PMR).

Les ERP sont classés en type suivant leur activité et en catégorie suivant l'effectif pouvant être accueilli au sein de l'établissement (public et personnel compris). Il existe 22 types et 5 catégories d'ERP.

### TYPE :

- *J* : Structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées (enfants et adultes)
- *L* : Salles d'audition, de conférence, de réunion, de spectacle ou à usage multiple
- *M* : Magasins de vente, centres commerciaux
- *N* : Restaurants et débits de boisson
- *O* : Hôtels et pensions de famille
- *P* : Salles de danse et salles de jeux
- *R* : Centres d'Eveil, Loisirs sans hébergement, Enseignement, Vacances, Formation (ELEVF)
- *S* : Bibliothèques, centres de documentation et archives
- *T* : Salles d'exposition
- *U* : Etablissements de soins
- *V* : Etablissements de culte
- *W* : Administrations, bureaux et banques
- *X* : Etablissements sportifs couverts
- *Y* : Musées

### 8 Etablissements Spéciaux :

- *PA* : Etablissements de plein air
- *CTS* : Chapiteaux, tentes et structures itinérantes ou prolongées
- *SG* : Structures gonflables
- *PS* : Parcs de stationnement couverts
- *GA* : Gares
- *OA* : Hôtels Restaurants d'altitudes
- *EF* : Etablissements flottants
- *REF* : Refuges de montagne

### CATEGORIE :

#### 1er Groupe :

- 1ère Catégorie : + de 1500 personnes,
- 2ème Catégorie : de 701 à 1500 personnes,
- 3ème Catégorie : de 301 à 700 personnes,
- 4ème Catégorie : du seuil (selon le type) à 300 personnes

#### 2<sup>e</sup> Groupe :

- 5ème Catégorie : établissements dans lesquels l'effectif n'atteint pas le chiffre minimum précisé dans les dispositions particulières à chaque type d'établissements.

Selon la surface de l'établissement accessible au public il est possible de calculer son effectif d'accueil maximum, nous obtenons alors sa catégorie. Ensuite, selon son type et sa catégorie, il est possible de connaître quelles sont les réglementations à respecter au niveau de l'évacuation du public. Ces réglementations, selon l'effectif à évacuer, donne un nombre de dégagements (sorties de secours) et également un nombre d'UP Unités de Passage (dimensionnement des dégagements) à répartir dans le bâtiment.

La réglementation de sécurité incendie en plus d'imposer des réglementations d'évacuation de l'établissement impose également, selon le type et la catégorie du bâtiment, des moyens de désenfumage, de résistance des matériaux (matériaux coupe-feux) et d'extinction pour lutter contre un éventuel incendie. La réglementation exige aussi un système d'alarme incendie plus ou moins perfectionné selon la catégorie de l'établissement.

De plus, la réglementation d'accessibilité des ERP impose l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur. Elle prévoit également leur évacuation ou leur mise en sécurité en cas d'incendie.

Ces dispositifs imposés par la loi sont vérifiés lors du passage de la commission de sécurité à l'ouverture du bâtiment et ils sont ensuite suivis périodiquement après son ouverture. Evidemment, tout manquement au règlement peut entraîner la fermeture de l'établissement et en cas d'incident engager la responsabilité du propriétaire.

#### Autorisations :

Des autorisations doivent être sollicitées dans le cas d'interventions sur l'espace public ou sur des espaces atypiques ouverts au public.

Préparation et dépôt d'un dossier de sécurité dans les cas suivants :

- Ouverture d'un ERP (dont chapiteaux, etc.)
- Usage de structures (tribunes, gradins, scènes, etc.)
- Grand rassemblement (+1500 personnes)

Il existe plusieurs types d'autorisations suivant différents cas :

- Autorisation d'organiser une manifestation sur l'espace public / d'occuper l'espace public  
En plus du dossier de sécurité, une demande doit être présentée à la mairie de 5 mois à 6 semaines avant l'évènement, selon son envergure. La visite de la commission de sécurité n'est pas obligatoire si aucun ERP n'est défini.
- Autorisation d'ouverture d'un ERP  
La demande doit être présentée à la mairie de 2 à 1 mois à l'avance. Le maire s'appuie sur l'avis de la commission de sécurité et d'accessibilité pour formuler sa réponse  
Les ERP peuvent être de type PA (Plein Air) ou bien dans certains cas (friche, bâtiment désaffecté, etc.) de type L (Salle de spectacle à usages multiples)
- Autorisation Préalable de travaux  
La réglementation ERP peut parfois engendrer des travaux pour la mise aux normes du bâtiment existant. Le délai d'instruction de la demande d'autorisation de travaux est de quatre mois (pour la mairie de Paris).
- Autorisation d'utilisation exceptionnelle de locaux  
Dans les ERP qui ne sont pas de type L (par exemple : un lycée) une autorisation d'utilisation exceptionnelle de locaux doit être demandée au maire dans un délai de 2 mois à 15 jours avant l'évènement.
- Autres cas : Grands rassemblements  
Un évènement accueillant plus de 1500 personnes doit être déclaré auprès du maire au minimum un mois avant la date de la manifestation. Et une demande de tenue de grand rassemblement doit être effectuée à la préfecture.



# Bibliographie

## Articles, études et rapports

ADISSON Félix, « Choisir ses occupants. Quand les grands propriétaires adoptent des collectifs pour la gestion transitoire des friches urbaines », *Métropolitiques*, 6 janvier 2017, URL : <https://www.metropolitiques.eu/IMG/pdf/met-adisson.pdf>

ANDRES Lauren, « Les usages temporaires des friches urbaines, enjeux pour l'aménagement », *Métropolitiques*, 11 mai 2011, URL : <http://www.metropolitiques.eu/Les-usages-temporaires-des-friches.html>

BALOCHE Aurélie, « Le développement des agences anti-squat : stratégies d'implantation et impacts sur le droit des individus à se loger décentement », *Bond precare Woonvormen, Droit au logement*, 2016, URL : [https://housingnotprofit.org/files/campaigns/AS\\_doc\\_final\\_surlign%C3%A9%20\(1\).pdf](https://housingnotprofit.org/files/campaigns/AS_doc_final_surlign%C3%A9%20(1).pdf)

BARAUD-SERFATY Isabelle, « Nouvelle(s) économie(s) ! », Dossier Fabriquer la ville, à quel prix ?, *Urbanisme*, n°396, printemps 2015

BESSION Raphaël, « Rôle et limites des tiers-lieux dans la fabrique des villes contemporaines », *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement*, mis en ligne le 03 juillet 2017, URL : <http://tem.revues.org/4184>

COHENDET P., GRANDADAM D., SIMON L., « Rethinking urban creativity: Lessons from Barcelona and Montreal », *City Culture and Society*, vol. 2, pp. 151-158, 2011

DE FERAUDY Tatiana, SAUJOT Mathieu (Iddri), *Le « crowdsourcing urbain » pour transformer la fabrique de la ville ?*, 2016 ; URL : <http://www.iddri.org/Publications/Collections/Syntheses/IB00616-8juin-1-0005-Iddri-crowdsourcing.pdf>

DE SMET Aurélie, « Le rôle de l'usage temporaire dans le (re)développement urbain : exemples bruxellois », *Brussels Studies, Collection générale*, n° 72, mis en ligne le 12 novembre 2013, URL : <https://brussels.revues.org/1195>

DUMONT Manon, VIVANT Elsa, « Du squat au marché public. Trajectoire de professionnalisation des opérateurs de lieux artistiques off », *Réseaux* 2016/6 (n°200), p.181-208

FING (Fondation Internet Nouvelle Génération), « La ville 2.0, plateforme d'innovation ouverte. », 2008, URL : [http://doc.openfing.org/FING/LAFING/PUBLICATIONS/La%20ville\\_2.0\\_plateforme.pdf](http://doc.openfing.org/FING/LAFING/PUBLICATIONS/La%20ville_2.0_plateforme.pdf)

FING (Fondation Internet Nouvelle Génération), « Softplace », 2016, URL : <https://www.slideshare.net/slidesharefing/softplace-une-exploration-des-cosystemes-de-lieux-hybrides-livret-final>

LAIGLE Lydie et RACINEUX Nathalie, « Initiatives citoyennes et transition écologique : quels enjeux pour l'action publique ? », *Rapport du Commissariat Général au Développement durable*, juin 2017, URL : <https://www.ecologiquesolidaire.gouv.fr/sites/default/files/Thema%20Initiatives%20citoyennes%20et%20transition%20C3%A9cologique.pdf>

LEROI Pascale, « L'économie éphémère, une opportunité pour renforcer l'hospitalité des territoires », *IAU îdF*, Note rapide n°757, septembre 2017

ORDUÑA-GIRO Paula, JACQUOT Sébastien, « La production participative d'espaces publics temporaires en temps de crise. Le projet "Pla Buits" à Barcelone », *Métropolitiques*, 7 novembre 2014, URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-production-participative-d.html>

ORDUÑA-GIRÓ, Paula (2013). « Production participative d'espaces publics temporaires. Le programme pla BUIITS à Barcelone ». Mémoire de Master 1 Urbanisme et Aménagement, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Directeur: Sébastien Jacquot



## Ouvrages

BOUCHAIN Patrick, *Construire autrement*, Actes Sud, 2006

BOUCHAIN Patrick, *Histoire de construire*, Actes Sud, 2012

CHALINE Claude, *La régénération urbaine*, Paris, Presses Universitaire de France, 1999

CHOPPIN Julien et DELON Nicolas (Dir.) *Encore Heureux, Matière Grise ; Matériaux / réemploi / architecture*, Co-édition Pavillon de l'Arsenal et Editions B2, 2014

DEVLIEGER Lionel et GHYOOT Michaël, Rotor, « La ville se disloque. Faites circuler les bons morceaux ! », in REVEDIN Jana (Dir.), *La ville rebelle - Démocratiser le projet urbain*, Paris, Gallimard, 2015

HALLAUER Edith, *La permanence architecturale*, Hyperville, 2016

PECHU Cécile, *Les squats*, Paris, Presses de Sciences Po, 2010

PRADEL Benjamin, « L'urbanisme temporaire : du court au moyen terme. Une échelle d'action urbaine intermédiaire », in DE CONINCK Frederic et DEROUBAIX José-Frédéric (Dir.), *Ville éphémère, ville durable. Nouveaux usages, nouveaux pouvoirs*, Paris, L'oeil d'or, 2008

SCHERRER Franck et VANIER Martin (Dir.), *Villes, territoires et réversibilité*, Paris, Hermann, 2013

## Web

IAU îdF, Carte interactive des initiatives d'urbanisme transitoire en Île-de-France : <http://www.iau-idf.fr/savoir-faire/nos-travaux/edition/lurbanisme-transitoire-amenager-autrement.html>



INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME



**L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE**  
EST UNE FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE PAR DÉCRET DU 2 AOÛT 1960.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49