

# URBANISME TRANSITOIRE : UNE NOUVELLE MANIÈRE DE FABRIQUER LA VILLE ?

ACTES DU SÉMINAIRE ENS-IAU DU 9 MARS 2018  
SUR LES QUESTIONS URBAINES



SEPTEMBRE 2018  
30.16.06



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



# URBANISME TRANSITOIRE : UNE NOUVELLE MANIÈRE DE FABRIQUER LA VILLE ?

ACTES DU SÉMINAIRE ENS-IAU DU 9 MARS 2018  
SUR LES QUESTIONS URBAINES

Septembre 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 15  
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général : Fouad Awada

Actes du séminaire : Mathieu BESNARD, Pierre-Marie LANGLOIS, Brian LEVARDON, ENS ; Cécile DIGUET, IAU îdF  
Coordonnés par : Brigitte GUIGOU, IAU îdF et Emmanuèle CUNNINGHAM-SABOT, ENS  
N° d'ordonnancement : 30.16.06

*Crédit photo de couverture : Séquano aménagement / Nicolas Brikke*



L'ENS (École normale supérieure, département de Géographie) et l'IAU îdF organisent depuis 2014 un cycle de séminaires sur les questions urbaines. Ouverts à un public d'étudiants et de professionnels, ces séminaires ont pour objectif de croiser et de confronter les points de vue des chercheurs, professionnels, élus et représentants de la société civile sur des thématiques à enjeux pour la Région. Mieux comprendre les questions urbaines et identifier des pistes pour l'action, telles sont les orientations de ces séminaires ENS - IAU, proposés alternativement dans les locaux de l'ENS et de l'IAU îdF.

En 2017/2018, le thème du cycle est « Nouvelles pratiques de l'aménagement et de l'urbanisme ».

**Le deuxième séminaire de ce cycle s'intitulait «Urbanisme transitoire : une nouvelle manière de fabriquer la ville ? » et a eu lieu le 9 mars 2018 dans l'amphithéâtre Jourdan à l'ENS.**

La préparation de ce séminaire s'est appuyée, pour l'ENS, sur Mathieu BESNARD, Pierre-Marie LANGLOIS, Brian LEVARDON, étudiants à l'ENS et, pour l'IAU îdF, sur Cécile DIGUET, chargée d'études. Elle a été coordonnée par Emmanuèle CUNNINGHAM-SABOT, professeure au département de géographie de l'ENS, et par Brigitte GUIGOU, chargée de mission partenariat-recherche à l'IAU îdF.

Le séminaire a rassemblé près de 160 participants d'horizons divers : associations, bureaux d'études, agences d'architecte et d'urbanisme, aménageurs, bailleurs sociaux, collectivités locales, élus, enseignants-chercheurs, étudiants, entreprises, opérateurs urbains, promoteurs, Etat, Région, presse...

Le programme et les actes des séminaires sont consultables en ligne sur le site de l'IAU :  
<https://www.iau-idf.fr/savoir-faire/societe-et-habitat/les-seminaires-ens-iau-sur-les-questions-urbaines/cycle-2017-2018/urbanisme-transitoire-une-nouvelle-manier-de-fabriquer-la-ville.html>



# SOMMAIRE

## OUVERTURE

Sébastien CHAMBE,  
*Directeur général adjoint de l'IAU îdF* .....7

Brigitte GUIGOU,  
*Chargée de mission partenariat recherche à l'IAU îdF* .....8

## INTERVENTIONS

### L'URBANISME TRANSITOIRE : REGARD SUR LES EXPÉRIENCES ALLEMANDES

Sarah DUBEAUX,  
*Post doctorante, urbaniste géographe à l'ENS* .....9

### L'URBANISME TRANSITOIRE EN ÎLE-DE-FRANCE : TYPOLOGIE ET PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

Cécile DIGUET,  
*Urbaniste à l'IAU îdF* .....11

### L'URBANISME TRANSITOIRE EN FRANCE : COMMENT CONSERVER LA VALEUR D'USAGE DES LIEUX SUR LE LONG TERME ?

Pierre-Marie LANGLOIS, Brian LEVARDON, Mathieu BESNARD,  
*Étudiants à l'ENS* .....15

## TABLE RONDE

Animée par Brigitte GUIGOU, *Chargée de mission partenariat recherche à l'IAU îdF*

### QUELLES PISTES D'ACTION POUR CONSERVER LA VALEUR D'USAGE DE L'URBANISME TRANSITOIRE ?

Sophie RICARD,  
*Architecte et coordinatrice de l'hôtel Pasteur à Rennes* .....17

Laetitia DE MONTEIL,  
*Chargée de mission des occupations temporaires, direction de l'environnement et de l'écologie  
urbaine à l'EPT Est Ensemble* .....19

Vincent JOSSOT,  
*Urbaniste au sein de la SCOP « Le sens de la Ville »* .....20

**ÉCHANGES AVEC LA SALLE** .....22

**PRÉSENTATIONS** .....23

**BIBLIOGRAPHIE** .....25

**RESSOURCES WEB** .....26



## OUVERTURE

### Sébastien CHAMBE

*Directeur général adjoint de l'IAU îdF*

Je souhaite rappeler le sens de ces séminaires "Questions Urbaines", partagés entre l'ENS et l'IAU, avant de laisser les spécialistes échanger sur la thématique qui nous réunit aujourd'hui. Nous les avons lancés en 2015 avec Emmanuèle Cunningham-Sabot, professeure de géographie à l'École Normale Supérieure. Parmi les thèmes précédents : « Fractures sociales et fractures spatiales », « Métropoles accueillantes », et nous sommes actuellement à la troisième édition qui s'intitule « Nouvelles pratiques de l'aménagement et d'urbanisme ». Pourquoi ces sessions annuelles de trois séminaires ? Pour l'ENS, l'enjeu est de diversifier les approches pédagogiques mais aussi d'engager des contacts professionnels entre les étudiants qui se sont mobilisés dans la préparation, et les praticiens. Être au contact des étudiants fait sens aussi pour l'IAU : ce sont eux les futurs professionnels qui seront aux responsabilités dans les années qui viennent. C'est aussi intéressant pour nous, IAU, de nous décentrer, pour apprendre à leur contact et nourrir nos réflexions.

Plongeons maintenant dans le sujet qui nous occupe aujourd'hui et qui suscite beaucoup d'intérêt dans le monde professionnel et de la recherche. Je crois beaucoup au pouvoir des mots. Quand on commence à nommer quelque chose, on lui donne une existence, parce qu'on admet qu'elle mérite une reconnaissance. En l'occurrence, le fait d'avoir choisi une expression telle que « urbanisme transitoire », et non pas « temporaire », montre qu'il existe un intérêt et une appétence pour formaliser ce concept, en cerner les enjeux mais aussi le rendre visible auprès de la population, des pouvoirs publics et des décideurs, alors même que ces pratiques ne sont pas nouvelles. En effet, le fait d'occuper temporairement un espace a presque toujours existé. Mais ici, cela s'inscrit dans des démarches professionnelles, que ce soit du côté des propriétaires ou des collectivités publiques, du côté des occupants ou des structures qui se proposent d'être des tiers de confiance entre acteurs. Cela témoigne d'une montée en puissance et d'une reconnaissance de l'intérêt de cette approche « transitoire », mais aussi d'une forme de professionnalisation et d'institutionnalisation de ce type d'occupation. Que ce soit sous la forme d'un appel à projet lancé par la région Île-de-France, que ce soit SNCF-Immobilier qui inscrit la mise à disposition de son foncier dans l'urbanisme transitoire en attendant des projets urbains ultérieurs, que ce soient des structures qui montent en compétence pour occuper avec professionnalisme des lieux comme la Manufacture d'arme de Saint-Etienne, tout cela témoigne d'une véritable reconnaissance de ce type d'occupation d'espaces.

J'aimerais partager une conviction : s'inscrire dans une démarche d'urbanisme transitoire a vocation à changer des trajectoires. Si l'on ne respecte pas ce jeu-là, alors nous ne pouvons parler d'urbanisme transitoire. Il y a dans ce « transitoire » une double dimension sémantique. Nous pouvons le voir comme un changement d'un état à un autre, mais aussi comme la participation à des logiques de transition (énergétique, écologique, économique) à de plus larges échelles. Toutes les démarches que l'on observe dans l'urbanisme transitoire tendent à infléchir les états ultérieurs des espaces par les occupations. Cela passe par une transformation de la programmation mais aussi par la mise en relation d'acteurs qui ne se seraient pas rencontrés sans de telles actions. L'ensemble de ces initiatives peuvent ainsi bouleverser, interroger et enrichir l'avenir d'un projet urbain.

## FIL ROUGE

### Brigitte Guigou

*Chargée de mission formation et partenariat recherche - IAU îdF*

Lorsque nous avons préparé le programme des séminaires de l'année 2017/2018, avec Emmanuèle Cunningham Sabot de l'ENS, le thème de l'urbanisme transitoire s'est imposé. Sans doute et d'abord parce que l'urbanisme transitoire questionne et remet en cause les manières habituelles de faire la ville et pose la



question, essentielle, de la valeur sociale des projets urbains. Mais aussi parce que c'est un sujet mobilisateur, le nombre de présents dans cet amphithéâtre cet après-midi en témoigne, qui est au cœur de pratiques innovantes du monde professionnel, qui met en scène la société civile et qui intéresse de plus en plus les chercheurs, les étudiants, les agences et bureaux d'études.

L'ambition de ce séminaire est d'abord de mieux comprendre ces nouvelles pratiques d'urbanisme transitoire. Comment qualifier des pratiques aussi diverses, quels en sont les points communs et les différences ? Qui sont les acteurs concernés et quelles sont leurs motivations ? Quels retours d'expériences ? Mais l'objectif est aussi de proposer des pistes d'action, d'identifier comment pérenniser ces espaces de rencontres et, parfois, de tensions, de comprendre comment mobiliser la société civile, l'échelle locale, de souligner ce qui fonctionne et les limites de ces démarches en donnant la parole à des professionnels qui accompagnent les projets. Cela sera l'objet de la table ronde, dans la seconde partie du séminaire. Pour répondre à ces questions, nous avons donc choisi non seulement de croiser les points de vue – ceux de chercheurs et d'experts (associatifs, collectivité locale, bureau d'études), mais aussi de présenter des démarches menées dans des contextes territoriaux très divers. Les projets et la situation francilienne seront bien sûr largement présents. Cécile Diguët, urbaniste à l'IAU, présentera les principaux résultats d'une étude récente qui s'appuie sur une analyse de près de 70 projets franciliens, pour qualifier l'urbanisme transitoire, en expliquer le fonctionnement, les orientations et principes, ainsi que la façon dont ces pratiques influent sur la fabrique urbaine. Durant la table ronde Laetitia Monteil, chargée de mission au territoire d'Est Ensemble, et Vincent Josso, architecte urbaniste au sein de la coopérative Sens commun, analyseront et identifieront des pistes d'action à partir de différentes démarches menées dans la zone dense de la région. Un regard sur les expériences allemandes, et plus particulièrement celle de Berlin, ville pionnière en matière d'urbanisme transitoire, sera aussi proposée par Sarah Dubeaux qui s'appuiera sur son travail de doctorat. D'autres exemples, répartis sur le territoire français, seront présentés et discutés, par des élèves de l'ENS et par Sophie Ricard qui coordonne le projet de l'Hôtel Pasteur à Rennes.

## INTERVENTIONS

### L'URBANISME TRANSITOIRE : REGARD SUR LES EXPÉRIENCES ALLEMANDES

**Sarah DUBEAUX**

*Post-doctorante au sein du programme européen 3S RECIPE, urbaniste-géographe à l'École Normale Supérieure*

*Sarah Dubeaux présente le cas allemand de sa thèse « Les utilisations intermédiaires des espaces vacants dans les villes en décroissance : transfert et transférabilité entre l'Allemagne et la France ». Elle s'interroge d'abord sur le changement de perspective à l'égard des espaces vacants à partir des années 2000 en Allemagne, à travers toute la dynamique de reconnaissance de la décroissance urbaine. Elle présente ensuite la question de la restructuration urbaine qui accompagne la décroissance, en se focalisant notamment sur les Zwischennutzungen, traduits comme « utilisation temporaire et intermédiaire ». Enfin, elle effectue une étude de cas sur l'ancien aéroport emblématique de Tempelhof à Berlin, lieu où les pouvoirs publics mettent en place des utilisations temporaires et intermédiaires.*

### La décroissance urbaine : un moins défini comme un plus

L'idée de prendre en compte la décroissance urbaine, qui existait déjà dans les écrits de sociologues ouest-allemands dès les années 1980, est reprise dans les années 2000. En référence à Mies Van Der Rohe, le programme du Bauhaus « *Weniger ist mehr* » signifiant « *moins c'est plus* », exprime la nouvelle façon de penser la décroissance : il ne s'agit plus de définir la décroissance en négatif à travers la perte de population

ou encore la fermeture de commerces, mais d'inverser la perspective en insistant sur les potentialités qu'elle offre.

Ces idées se retrouvent dans la littérature scientifique avec par exemple Wolfgang Kil, architecte, qui publie en 2004 un ouvrage intitulé *Le luxe du vide*. Une ville en décroissance est alors caractérisée, entre autres, par son surplus foncier, dans lequel un usage alternatif est concevable. Plusieurs modèles de villes sont par exemple redéfinis : c'est le cas de Leipzig qualifiée de « ville perforée ». La réflexion sur la construction urbaine est pensée à partir des espaces non bâtis. Dans les espaces disposant d'une forte vacance, d'un marché immobilier en berne où les acteurs privés ne parviennent pas à remettre en place un tissu urbain qui se porte mieux, la puissance publique intervient notamment au travers de démolitions. Ces interventions peuvent être pensées soit de manière durable, par exemple en créant des parcs, soit de manière temporaire, et dans ce cas ces espaces ne sont pas bâtis. La ville se pense alors en dehors d'un modèle de ville compacte et dense, et se redéfinit aux antipodes de la définition même de la ville classique : « une ville avec des trous ». Le courage d'assumer ces « trous », d'être dans une autre perspective que la ville construite par rapport à un tissu bâti, est intéressant.

#### *Un accompagnement par les pouvoirs publics des « Zwischennutzungen »*

A partir des années 2000, les pouvoirs publics inscrivent dans le code de la construction un programme de restructuration urbaine avec des outils tels que l'utilisation intermédiaire. L'article 171-A affirme que ces mesures de restructurations urbaines sont au service de tous. A cet effet, l'utilisation des espaces en friches ou libérés doit contribuer soit à l'objectif d'un développement urbain durable, en particulier en développant les services de la protection du climat et de la taxation au changement climatique, soit à l'objectif de développement urbain avec une utilisation intermédiaire compatible avec le premier objectif. Les villes se proposent, en tant que coordinatrices, de mettre en place des projets sur l'ensemble des espaces vacants via des plateformes, des sites internet ou encore des affiches. La ville est coordinatrice, c'est-à-dire qu'elle n'achète pas le foncier mais qu'elle accompagne et met en lien les potentiels porteurs de projets, les habitants, les associations, avec les propriétaires disposés à mettre à disposition leurs fonciers via des baux précaires.

Berlin est un cas d'étude intéressant. Dans les années 1990, le changement de modèle politique et social résultant de la réunification fait espérer aux Allemands que la ville va retrouver une croissance urbaine forte. Les années suivantes ne se passent cependant pas comme prévues : le marché immobilier est en berne, car la construction est trop importante alors même que la ville connaît une perte de population. Berlin à cette époque présente un potentiel foncier important. Beaucoup de ces espaces disposent de statuts flous, du fait des transferts issus lors de la réunification. L'identité de Berlin en tant que capitale fait qu'elle peine à se positionner. Pourtant en lien avec des chercheurs, via les espaces vacants et la possibilité de mettre en place des types d'usages alternatifs, la ville de Berlin instaure une nouvelle stratégie de communication avec la parution, entre autres, du livre *Urban pioneers* en 2008 dont le sous-titre est « Berlin, le développement urbain à travers ses utilisations intermédiaires ou temporaires ». Il s'agit d'un catalogue marketing, développant 43 exemples d'utilisations existantes d'espaces vacants faisant la renommée berlinoise.

#### **Étude de cas : l'aéroport de Tempelhof à Berlin**

L'aéroport de Tempelhof, fermé en 2008, reste un espace emblématique de Berlin : tout d'abord il est localisé en plein centre-ville et s'étend sur plus de 300 hectares. D'autre part, c'est un lieu historique, d'abord avec les défilés de l'époque nazie, mais surtout à l'occasion des ravitaillements des berlinois de l'ouest pendant la période du pont aérien de 1948-1949. Comme le marché immobilier est en berne et que le marché foncier ne se porte pas mieux, les pouvoirs publics ont longuement réfléchi sur l'usage qu'ils pouvaient faire des 340 hectares. Les mots de la sénatrice R. Lüscher qui parle « d'opportunité centennale » pour la réhabilitation de cet espace, soulignent la cristallisation des enjeux à la fois d'aménagement, mais aussi historiques, qui s'opèrent en ce lieu.

S'appuyant sur le livre *Urban Pioneers* qui montre à quel point la ville de Berlin est l'exemple de cet urbanisme, les utilisations intermédiaires et temporaires sont retenues dans le développement urbain de l'ancien aéroport. Avec l'aide de chercheurs et de bureaux d'études ayant déjà travaillé sur le sujet comme Raumlabor ou Urban catalyst, de multiples usages sont développés : des scènes de théâtres, un mini-golf avec des œuvres d'arts, des jardins partagés... L'opération est un succès.

Cependant, ces aménagements demeurent compliqués à pérenniser notamment à cause de la précarité matérielle induite : ces usages ne sont pas censés s'ancrer au sol puisqu'ils doivent potentiellement être démontables à tout moment. Pour éviter que l'espace n'échappe à l'acteur public, les utilisations temporaires et intermédiaires sont installées sur des espaces publics *in fine* dédiés à la reconstruction. Cela entraîne une précarité de l'aménagement et donc de l'utilisation, notamment en ce qui concerne l'accès à l'eau ou à l'électricité. Par conséquent, un nomadisme forcé s'installe, ce problème soulevé existe également dans d'autres espaces berlinois. De plus les droits d'expérimentation sont également assez restreints, ce qui fausse la perspective initiale de vitrine, et ne permet pas de sortir d'un cadre prédéfini avec des rapports de pouvoir. En interne, l'expérimentation de Tempelhof est assez difficile à porter. En effet cet espace connaît des difficultés à se définir : les acteurs locaux ne savent pas s'il s'agit d'un parc, d'un espace d'expérimentation ou d'une zone construite. Cela empêche de déterminer précisément quel service municipal se charge de quelle tâche, et finalement des conflits internes émergent et compliquent encore plus l'opération. Le portage est de moins en moins fort : alors qu'il était prévu de faire un appel à projet tous les ans, cette dynamique est arrêtée rapidement et seulement deux appels à projets sont lancés.

En 2014, ces dysfonctionnements aboutissent à un référendum. Le résultat souligne l'attachement des berlinois à ce type d'espaces « libres » face à une ville qui reprend une croissance urbaine forte et qui se densifie de manière rapide.

### **Conclusion sur le cas allemand et liens avec le cas français**

L'expérience de Tempelhof permet de tirer quelques leçons. La question de la temporalité des projets d'aménagement est soulevée : dans le cas allemand, les utilisations temporaires et intermédiaires montrent qu'il est possible de suspendre le phasage habituel de la fabrication de la ville. En France, Le Havre est un contre-exemple : quand une friche se présente, les pouvoirs publics achètent systématiquement l'espace. Un projet de construction suit rapidement, par besoin de rentabiliser l'achat de la parcelle.

Il faut souligner également le flou entre le temporaire et l'intermédiaire, que traduit le terme *Zwischennutzungen*. Cela peut être intéressant pour le cas français : du temporaire, il est possible de passer à de l'intermédiaire, c'est-à-dire d'une phase de test à une phase où l'espace est « *presque une pépinière d'entreprise* », ce qui est rendu possible par le fait que des projets qui n'auraient initialement pas eu accès à ce type d'espaces, peuvent finalement y avoir accès.

La question de la valeur ajoutée de ces usages doit également être posée : ces projets peuvent-ils être évalués uniquement en termes de valeur monétaire ? Il est alors possible de dire que, dans les villes avec des prix fonciers très élevés, il y a des projets intéressants qui ne pourraient pas avoir d'accès au sol autrement que par l'intermédiaire de ces procédures « *hors marchés* ». Mais cette affirmation pose une nouvelle question : comment faire la ville aujourd'hui ?

D'autre part, la fiscalité locale repose toujours actuellement sur des dynamiques de construction. Dans le cadre d'espaces vacants ou de villes en décroissance, cela génère un paradoxe : accepter des espaces vacants sur lesquels se développent des utilisations intermédiaires et temporaires, c'est accepter de ne pas être dans une logique de construction, de taxation et par conséquent, c'est contribuer à grever encore des budgets publics déjà amoindris.

La question de la légitimation et de l'intérêt général reste donc posée, puisque ces utilisations temporaires et intermédiaires ont des impacts positifs sur la ville.

## L'URBANISME TRANSITOIRE EN ÎLE-DE-FRANCE : TYPOLOGIE ET PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

Cécile DIGUET

Urbaniste à l'IAU îdF

Que signifie l'urbanisme transitoire aujourd'hui dans la fabrique de la ville ? L'histoire de l'urbanisme depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle présente un balancement régulier entre des approches planificatrices centralisées, et des dynamiques de terrain, plus citoyennes, qui s'appuient sur une connaissance fine des besoins sociaux. Dans l'urbanisme d'après-guerre marqué par l'État et la DATAR, les collectivités ont été cantonnées à un rôle d'exécutant, et les initiatives citoyennes sont hors du radar de l'action publique, quoique déjà bien présentes. Il faut attendre la décentralisation des années 1980 pour que l'échelle locale démontre sa pertinence. Depuis 2008, le concept de *smart city* porté par de grandes entreprises technologiques réhabilite une vision techniciste de la ville, à laquelle s'oppose une vision plus durable et participative du territoire, alors pensé comme un commun, par exemple dans les travaux de Valérie Peugeot<sup>1</sup>.

### Une fenêtre d'opportunité pour l'urbanisme transitoire

Les pratiques participatives d'urbanisme transitoire rencontrent aujourd'hui un terreau plus favorable, dans ce contexte de lente convergence entre action publique et initiatives citoyennes, en particulier en Île-de-France. On peut observer plusieurs facteurs favorisant ce rapprochement. Tout d'abord, l'augmentation du prix de l'immobilier, qui a créé l'insatisfaction de nombreuses demandes en espace : celles des associations, des créatifs, mais aussi des précaires, étudiants, seniors paupérisés. En regard de cela, 3,3 millions de m<sup>2</sup> de bureaux obsolètes sont vacants et l'allongement de la durée des projets d'aménagement crée des friches en cœur de métropole en particulier. Le recyclage de la ville sur elle-même est en effet plus complexe que l'extension sur les terres agricoles. Les outils numériques sont un autre facteur : accessibles à beaucoup, ils permettent de tisser de nouveaux contacts entre occupants et propriétaires. La planification urbaine, elle, est souvent plongée dans l'incertitude, et concède des espaces à ces aménagements micro-locaux qu'incarne l'urbanisme transitoire. Cette incertitude est le troisième facteur, et ouvre la voie à un urbanisme stratégique favorisant la médiation.

L'urbanisme de petite échelle est soutenu à grande échelle par la région Île-de-France, qui accompagne une vingtaine de projets de ce type.

Notre question, dans l'organisation du séminaire, a porté sur la fabrique de l'urbanisme : assiste-t-on actuellement à un glissement vers une manière plus collaborative de faire la ville ?

### Trois catégories de projets transitoires

L'urbanisme transitoire regroupe des projets très divers. Nous avons identifié trois catégories : tout d'abord, les occupations « pop-up » relevant de l'événementiel, et contribuant à l'optimisation d'un bien foncier. À Paris, la friche du Grand Train entre dans cette catégorie. Le second type de projets est opportuniste : il s'agit d'initiatives qui ont besoin d'espace, qui veulent durer, et identifient des occasions de s'insérer dans les logiques de transformation urbaine. On pense par exemple à Shakirail ou l'Ourcq blanc. Le troisième type de projets transitoires percute, puis finalement intègre, parfois même en amont, le projet urbain de long-terme. On pense au 6b, aux Grands Voisins, ou la pépinière des Groues à Nanterre. Nous allons nous concentrer sur les deux dernières catégories.

En Île-de-France, nous avons identifié 70 projets ; il en existe maintenant sans doute 80. Ce sont des grands sites, avec souvent des surfaces utiles de 3 000 m<sup>2</sup> au moins. En effet, ces projets recyclent des emprises militaires, industrielles ou ferroviaires et proposent ainsi de grandes surfaces. La majorité dure entre 1 et 3 ans. Les projets se construisent sur des parcelles bâties ou non bâties, mais combinent rarement les deux.

---

<sup>1</sup> Valérie Peugeot est chercheuse au sein d'Orange Labs, présidente de l'association VECAM et membre du collège de la CNIL. Voir ses publications : <https://www.cairn.info/publications-de-Peugeot-Val%C3%A9rie--62248.htm>

Pourtant, ce sont ces sites mixtes qui favorisent le mieux l'accueil du public... 80 % des parcelles appartiennent au secteur public, peu de propriétaires privés sont concernés. Les projets reposent sur un triptyque d'acteurs : propriétaires, collectivités et occupants, avec parfois un tiers de confiance, un intermédiaire. 70 % de ces projets sont animés par des collectifs, et non des entités simples ou des personnes. Enfin, dans le contexte francilien, ces projets sont implantés à Paris pour 39 %, et en Seine-Saint-Denis pour 36 %. Cela s'explique par des problématiques foncières, notamment des opportunités créées par le renouvellement urbain.

Ces projets entrecroisent des enjeux multiples. L'usage prédominant est lié aux arts et à la culture. D'autres dimensions sont importantes : la fabrique des projets urbains, l'environnement, et les festivités pures, dont l'importance est cependant souvent exagérée. Deux objectifs traversent bien des projets : la volonté de valoriser le site et le territoire, de façon sociale, financière, parfois même symbolique, et aussi de préfigurer les nouveaux usages de la ville. Trois enjeux prédominent : le lien social tout d'abord. La mixité urbaine est portée depuis longtemps par les urbanistes, mais reste difficile à décréter. L'urbanisme transitoire crée une nouvelle manière de la faire émerger. Des conflits éclatent aussi, mais ils sont souvent résolus par de nouvelles formes de gouvernance. Au bord du canal de l'Ourcq sur la friche MIKO, on peut par exemple autant faire la fête que se former à l'écologie. À la caserne de Reuilly à Paris, on rassemble de l'hébergement d'urgence, des activités artistiques et une boutique Emmaüs. Ces rencontres improbables sont sources d'innovation dans la ville. Une seconde dimension transversale, c'est que les projets créent des activités non planifiées, grâce à la confiance entre collectivités et occupants. Par exemple, le Python, géré par Plateau urbain, cherche à instituer de nouvelles manières de travailler ensemble. Enfin, certains projets visent à rénover la fabrique de la ville en elle-même. Cette nouvelle approche s'appuie sur un souci social et non pas simplement une planification spatiale, ainsi qu'une plus forte adaptabilité aux contextes spécifiques du projet. La conception spatiale des projets se met au service des usages et des besoins locaux, qu'ils soient issus des citoyens ou des associations.

### **Comment les différents acteurs se positionnent face aux projets ?**

Quelle est la réception de ces projets ? Les personnes qui vivent ces lieux et les animent éprouvent de la joie, à rapprocher avec un besoin assez général de retour au local et au lien social. Cette joie se rapporte aussi peut-être à l'opportunité de profiter d'un urbanisme non standardisé, une ville non-franchisée. L'urbanisme transitoire n'est cependant pas du goût de tout le monde : on l'accuse de favoriser la gentrification de certains quartiers, en permettant aux catégories favorisées de se réapproprier des espaces. D'autre part, les propriétaires craignent de perdre le contrôle des lieux, quand le voisinage, lui, s'inquiète de l'aspect imprévisible de l'urbanisme transitoire. Les aménageurs et les collectivités font preuve, quant à elles, de pragmatisme. Le 6b à Saint-Denis, par exemple, est en cours de pérennisation. Les Grands Voisins ont permis de faire évoluer la programmation du projet urbain, vers plus de commerces et d'activité. L'urbanisme transitoire rentre maintenant dans la boîte à outil des aménageurs. L'établissement public Paris La Défense, dans l'élaboration de la ZAC des Groues, a intégré dans le marché de maîtrise d'œuvre une dimension d'urbanisme temporaire, pour aider à affiner la programmation, via une convention d'occupation pour 10 ans.

### **Quel rôle pour l'urbanisme transitoire dans la fabrique du futur de la ville ?**

On s'interroge beaucoup sur le futur de l'urbanisme transitoire, entre esprit pionnier et institutionnalisation. Comment favoriser le développement de ces initiatives, quand on constate que celles-ci apportent de la valeur sociale ? D'autre part, l'urbanisme transitoire peut-il être une réponse à la vacance, en évitant de geler les terrains, et en instituant par exemple une fiscalité incitative ? Cela permettrait de révéler un marché du foncier qui est pour l'instant caché. On peut imaginer également que les produits d'une nouvelle fiscalité de la vacance pourraient permettre d'alimenter un fonds visant à financer des initiatives de l'urbanisme transitoire. En effet, l'équilibre économique de ces opérations n'est pas encore garanti. Ces projets bousculent la notion même de programme, car il s'agit non pas d'imaginer l'opération à l'avance, mais en avançant. C'est ce que la ZAC des

Groues intègre, en projetant une SCIC rassemblant les parties prenantes du projet, y compris les promoteurs, pour financer l'urbanisme transitoire de manière collective.

Le futur de l'urbanisme transitoire pose aussi la question de la conservation de la valeur sociale de ces projets, même quand ceux-ci disparaissent au profit d'un projet urbain de plus long terme. L'économiste Elinor Ostrom peut nous aider à y voir plus clair, grâce au concept de bien commun. Le bien commun est une ressource, tangible ou intangible. C'est un mode de gouvernance, régissant la propriété, l'accès et l'usage. Enfin, c'est une communauté de personnes, qui via ces règles a accès à la ressource. Sarah Vanuxem<sup>2</sup>, de l'université Sophia Antipolis, rappelle également que le droit franc permettait la propriété simultanée, ouvrant la voie à des usages différents selon l'horaire ou les saisons. On pourrait imaginer, tout comme il existe une foncière, Terre de liens, permettant d'acquérir des terrains au profit de jeunes agriculteurs en biologique, qu'un organisme se constitue pour pérenniser le foncier de certains de ces lieux d'urbanisme transitoire. Valérie Peugeot imagine également des partenariats public-commun, en lieu de partenariats public-privé, permettant d'associer collectivités et collectifs. Une telle démarche pourrait émerger au 6b, avec une coopérative fédérant la ville, le propriétaire (Quartus) et les résidents.

Les sites d'urbanisme transitoire sont des sortes d'agrégateurs sociaux. La Ville de Paris avance la notion d'éco-gestionnaires de quartier : ce sont des coordinateurs de proximité qui pilotent des services mutualisés pour l'immobilier, dans une optique plutôt technique, d'efficacité énergétique par exemple. À Paris Batignolles, il existe en projet, une telle structure « Cordée ». À partir de cet exemple, j'ai pensé à une régie de quartier augmentée. Les régies de quartier sont à la base des entreprises sociales d'insertion par le travail, permettant la fourniture de service aux quartiers, avec une forte implication des habitants. Cela fait donc beaucoup écho à l'urbanisme transitoire. Aux Grands Voisins par exemple, se sont mis en place un dispositif d'emploi premières heures, un restaurant d'insertion, une ressourcerie, un « trocshop », une monnaie locale, l'accueil d'activités, l'hébergement d'urgence... Ainsi finalement, on retrouve des similitudes avec l'esprit de la régie de quartier.

En conclusion, l'urbanisme transitoire est un signe de l'intérêt pour le retour au lieu et au local, sans repli sur soi. N'oublions pas également que, au-delà des projets phare, il existe aussi des multitudes de petits projets dont on parle moins, mais qui font système. Françoise Choay, dans son fameux article « Le règne de l'urbain et la mort de la ville », parlait du divorce entre l'espace physique de la ville, l'*urbs*, et la communauté habitante au sens large, la *civitas*. L'urbanisme transitoire sera peut-être l'un des instruments pour réconcilier ces deux dimensions.

---

<sup>2</sup> Sarah VANUXEM est juriste et maître de conférences en droit de l'environnement à l'Université de Nice Sophia Antipolis. Voir ses publications : <https://www.cairn.info/publications-de-Vanuxem-Sarah--96771.htm>



## **L'URBANISME TRANSITOIRE EN FRANCE : COMMENT CONSERVER LA VALEUR D'USAGE DES LIEUX SUR LE LONG TERME ?**

*Exposé des étudiants ENS*

**Pierre-Marie LANGLOIS**

*Comment l'urbanisme transitoire se déploie sur le territoire français ?*

L'émergence de l'urbanisme transitoire rejoint deux tendances aussi prégnantes en régions qu'en Île-de-France. D'une part, la nécessité de « recycler » l'espace urbain et ses friches industrielles, administratives, et bientôt commerciales. D'autre part, une soif grandissante pour un nouveau mode de fabrique de la ville, plus participatif, laissant une marge de manœuvre aux citoyens. Voici donc une brève typologie de l'urbanisme transitoire en France, avec quelques exemples montrant la diversité des territoires français concernés, et l'ancienneté de cette tendance.

Une manifestation ancienne de l'urbanisme transitoire, ce sont les friches ayant fait l'objet de "squats" ou de projets associatifs, connaissant une fortune variable, selon l'entente trouvée avec les pouvoirs publics et les propriétaires. Le cas de la Belle-de-Mai, par exemple, relève du squat concerté. L'association Système Friche Théâtre occupe les locaux de la Seita dès 1992 avec l'accord du fabricant de tabac, qui escompte ainsi viabiliser son patrimoine immobilier. Le pari est gagnant : dès 1996, la parcelle est intégrée à Euroméditerranée, et le projet culturel passe sous pavillon public. Le squat aura alors joué le rôle d'accélérateur de valeur immobilière.

L'urbanisme transitoire prend aussi place sur des parcelles faisant l'objet de projets d'aménagement public, pour lesquelles l'installation d'activités culturelles et économiques innovantes devient un « catalyseur symbolique » profitant à un projet urbain de long terme plus classique. La nature temporaire et presque instrumentale de l'occupation est assumée. C'est le cas dans la métropole de Nantes, sur le site des anciens abattoirs de Rezé, où Pick Up Production implante un projet culturel appelé à durer cinq petites années. Ce nouveau "réflexe du transitoire", de la part des collectivités, génère un écosystème d'acteurs économiques dont la tâche est de programmer et gérer ces lieux. Parmi ceux-ci, Yes We Camp, Plateau Urbain, Darwin, Bellastock... Ces entrepreneurs travaillent parfois à l'échelle nationale, d'un lieu à l'autre.

Les cas des friches culturelles de Dijon et de Bordeaux, Darwin et les Tanneries, montrent les limites de la conservation de la valeur sociale des projets transitoires, une fois que la logique d'aménagement classique a repris ses droits. Deux cas épineux en guise de "défis" pour les intervenants de la table ronde, qui pourront chercher à dépasser ces contradictions.

**Brian LEVARDON**

*Comment conserver la dimension culturelle d'un projet d'urbanisme transitoire ? Le cas du projet Darwin à Bordeaux.*

Ancienne friche militaire sur la rive droite de la Garonne, la caserne Niel abandonnée en 2005 a été investie en 2009 par le projet Darwin porté par une société privée - Evolution. Ce projet s'inscrit plus globalement dans le contexte de transformation de la ville bordelaise, de reconquête des friches industrielles et de reconnexion de la ville avec son fleuve. La reconversion des friches industrielles devient alors un objectif de la municipalité, afin de stimuler le développement de la ville, sa densification et de revaloriser la rive droite de la Garonne. C'est dans ce cadre que la mairie a vendu ces anciennes friches (9000 m<sup>2</sup>) à la société Evolution pour qu'elle puisse y développer un espace mixte et alternatif qui regroupe une diversité d'activités (skate-park, espaces dédiés à l'art urbain, aux conférences, spectacles et concerts, magasin, restaurant, une quarantaine d'associations, et une trentaine d'entreprises). Là où le projet rejoint la problématique de l'urbanisme transitoire, c'est que Darwin dépasse les simples bâtiments rénovés qui sont la propriété de la société Evolution. Le projet s'est en effet étendu vers les friches qui jouxtent ces bâtiments principaux accueillant le



restaurant, les espaces de co-working destinés aux entreprises, et le magasin. Ces espaces conquis par Darwin sont soit des anciens bâtiments délabrés, occupés arbitrairement et dédiés aux associations, aux graffitis et à la dimension culturelle du projet, soit occupés sur titre et régularisés par une convention d'occupation temporaire - c'est notamment le cas du skate-park. Le projet Darwin est donc basé sur la cohabitation entre deux espaces dont les temporalités diffèrent, l'un qui est appelé à rester dans le temps et l'autre qui est véritablement éphémère, et qui répondent à des logiques fonctionnelles différentes. Or, les espaces de friches qui sont la propriété de la commune font l'objet de projets résidentiels qui entraîneraient de facto l'expulsion des darwiniens. Cela signifie que l'espace qui regroupe en bonne partie la dimension culturelle, artistique et associative du projet risque de disparaître.

Ce qui est intéressant dans cet exemple, c'est de savoir ce qui sera conservé du projet à long terme. Soutenu par les pouvoirs publics qui souhaitaient structurer ces espaces marginalisés afin de les rendre de nouveau attractifs, le projet Darwin a permis d'attribuer un label « créatif » à la ville qui a pu redorer son blason auprès de cette couche sociale, engagée dans l'économie de l'innovation. Mais in fine, ces dynamiques culturelles sont mises au service d'un projet économique porté par une société privée, puisque seuls, le magasin, le restaurant et les espaces de co-working sont programmés à durer dans le temps. Ainsi, l'utilisation des friches pour revitaliser le tissu urbain atteste que les pouvoirs publics ont compris que le secteur culturel est aujourd'hui porteur d'attractivité métropolitaine, sans pour autant que la valeur d'usage des activités culturelles soit encore reconnue en tant que telle.

### **Mathieu BESNARD**

*Les Tanneries à Dijon, relations paradoxales entre pouvoirs publics et groupes militants autour d'une friche culturelle.*

L'histoire des anciennes tanneries du boulevard de Chicago à Dijon, friches industrielles à l'époque, reprend en hiver 1997 quand des squatteurs investissent les bâtiments. Après quelques fêtes, les squatteurs s'organisent et donnent naissance en automne 1998 à "l'espace autogéré des Tanneries".

Au cours de son existence, les orientations politiques des activistes évoluent. Au début des années 2000, les Tanneries se parent d'étiquettes qui cherchent à affirmer des identités croisées, qu'elles soient « anti-capitalistes », « féministes », « vegan ». Les premières années d'occupation s'orientent autour de la lutte pour rester sur place et de fait, les occupants entament de larges démarches d'occupation de l'espace local urbain mais aussi politique : concerts de rue, manifestations. Vers 2008, les Tanneries cherchent à s'affirmer comme un collectif plus stable : l'objectif est alors de devenir une force politique à l'échelle de l'agglomération. Le mouvement des retraites de 2010 est, pour eux, l'occasion de s'affirmer comme une structure cohérente mais plurielle. Il s'agit d'être le point de départ à partir duquel se relient des pratiques et des contenus politiques, des outils de coordination et de rencontres, ainsi que des ressources juridiques et financières en cas de répression. En 2009, la municipalité souhaite déplacer les occupants afin de les reloger dans de meilleures conditions. Ces négociations durent jusqu'en 2014 où un consensus est trouvé : l'autonomie des Tanneries est conservée, l'ensemble des activités également et ce, dans un nouveau local sur un bail gratuit et de longue durée. En d'autres termes, le projet est formalisé et institutionnalisé. Le nouveau lieu est ouvert et les activités reprennent à la rentrée 2016.

L'argumentation principale des occupants était la suivante : pour eux, l'occupation de ces friches permettait de créer d'une part de la valeur d'usage par le lieu lui-même, d'autre part en tissant des solidarités de quartier avec les voisins. Cependant, le déménagement de l'activité des Tanneries montre que la valeur sociale créée par ce type de lieux et d'organisme reste extrêmement précaire : le déplacement recompose les relations de voisinage et détruit une partie des liens positifs patiemment construits.

Cette institutionnalisation des Tanneries renvoie aux relations paradoxales entre les pouvoirs publics et les activistes politiques radicaux : alors que dans les premières années, l'objectif politique de la mairie est de

mettre un terme aux activités des Tanneries, c'est le Maire qui, en 2007, signe une nouvelle convention d'occupation. En 2011, lorsque le conseil municipal décide de financer à hauteur d'un million et demi d'euros les travaux nécessaires au relogement des Tanneries, l'adjoint à l'urbanisme présente le projet comme un « espace subversif et anticapitaliste » et « centre de culture urbaine ». La municipalité voit donc un avantage dans la conservation des Tanneries et souhaite conserver leur présence, en les qualifiant tantôt d'activistes politiques, tantôt de catalyseurs de culture urbaine.

## **TABLE RONDE**

### **QUELLES PISTES D'ACTION POUR CONSERVER LA VALEUR D'USAGE DE L'URBANISME TRANSITOIRE ?**

**Avec Sophie RICARD**, *Architecte et coordinatrice de l'hôtel Pasteur à Rennes*, **Laetitia DE MONTEIL** *Chargée de mission des occupations temporaires, direction de l'environnement et de l'écologie urbaine à l'EPT Est Ensemble*, **Vincent JOSSOT**, *Urbaniste au sein de la SCOP Le Sens de la Ville*.

Animée par **Brigitte GUIGOU**, *Chargée de mission à l'IAU îdF*

**Sophie RICARD**, *Architecte et coordinatrice de l'hôtel Pasteur à Rennes*

**Vous êtes coordinatrice du projet de l'hôtel Pasteur, ancien hôpital au cœur de la ville de Rennes. L'objectif de ce projet est d'investir et de réoccuper un patrimoine inutilisé pour faire émerger et accueillir des usages qui ne trouvaient pas de place ailleurs. Pour qualifier ce type de projet vous utilisez la notion d'«architecture des usages par le non-programme». Comment le projet Pasteur a répondu à ce défi d'organiser les lieux à partir des usages ? Quelles sont les forces vives sur lesquelles vous vous appuyez ?**

L'action à l'Hôtel Pasteur à Rennes a été influencée par les expériences urbaines du laboratoire « Grand ensemble ou comment dénormer le logement social » créé en 2009 par Patrick Bouchain dont est aussi issue l'expérience de réhabilitation de 60 logements sociaux à Boulogne-sur-Mer et la mise en place de la permanence architecturale sur site. Patrick Bouchain souhaitait mettre en place depuis plusieurs années « la permanence architecturale » : l'idée est de vivre sur place au quotidien avec les habitants, de comprendre leurs besoins et partager leurs connaissances afin de s'éloigner d'une vision très technique que pourrait être celle de l'ANRU. J'ai personnellement vécu dans ce quartier durant trois années et contribué à construire le projet. Nous avons aussi développé des chantiers-écoles qui reposaient sur la participation du locataire du logement social à la rénovation du logement, et permettaient de recréer de la valeur économique locale. En retrouvant un travail, des habitants ont pu retisser du lien social dans le voisinage. À la suite de cette opération, Patrick Bouchain lance un laboratoire, « une école des situations » nommé « L'Université Foraine ».

En 2012, le maire de Rennes y recourt afin de répondre à la problématique de la vacance du patrimoine local. Il y a, dans cette ville, peu de patrimoine industriel, mais une forte présence de patrimoine universitaire et hospitalier vacant. Face au délabrement des lieux et leur valeur nulle, plus aucun investisseur ne voulait investir.

L'université Foraine a mis en place une étude de faisabilité en acte, qui questionne l'appropriation citoyenne et la vacance du lieu, plutôt qu'une étude programmatique sur plans.

L'intention était de rassembler des savoirs savants et des savoir-faire. Patrick Bouchain et Daniel Delaveau, le maire de Rennes d'alors, choisissent deux emplacements en centre-ville :

- L'ancienne faculté des sciences construite en 1900, qui était devenue le centre hospitalier dentaire dans les années 1960 et faculté dentaire. Il était encore fréquenté pour son offre de soin presque gratuite en plein cœur de la ville, même si les étages étaient délaissés depuis 2006.
- Le deuxième bâtiment se situait en périphérie, dans un moulin dans l'ancien verger de Rennes où l'on faisait le cidre local.

À Rennes, à la différence de Boulogne-sur-Mer, il y a moins d'urgence sociale ; la ville peut encore prendre le temps de se questionner sur l'usage de son patrimoine et d'expérimenter avant de porter une commande publique trop hâtive. Nous n'avons donc pas ré-ouvert ces lieux d'un coup. Nous avons mis en place notre système de permanence architecturale pour comprendre les besoins du territoire, mais aussi pour organiser des rencontres publiques sur des problématiques « qui font société » : comment se soigner autrement, manger autrement ? Pendant six mois, des rassemblements entre acteurs ont été organisés. Nous voulions travailler sur l'appropriation et non sur la propriété ; c'est pourquoi la recherche en acte a été préférée à la méthode de concertation traditionnelle. Il ne s'agissait pas de proposer un programme a priori mais de tester des activités diversifiées, qui ne trouvaient pas de place ailleurs. En plus des acteurs culturels et artistiques, nous avons associé des personnes issues d'institutions différentes : hôpitaux, MJC, missions locales. Par exemple, des médecins éprouvaient le besoin de sortir de l'hôpital pour mettre en place de nouvelles formes de thérapie non médicalisées dans un lieu de vie ! Leur but était de trouver place dans un lieu ouvert et pluriel, plus ouverte, qui puisse accueillir des personnes qui n'osent pas pousser la porte des hôpitaux et des institutions, avec toute la symbolique qui les accompagne. La question qui guidait notre action était : comment retrouver des lieux dans la ville à même de soigner, de favoriser la rencontre, de prendre soin, mais sans pour autant forcer cette rencontre ? En partant du principe que la démocratie doit aussi être une forme de confrontation, il fallait que les individus puissent exprimer leurs désaccords sans tomber dans une forme de consensus ou compromis forcé par les institutions, comme c'est souvent le cas aujourd'hui.

### **Avez-vous réussi à trouver des espaces pour l'ensemble de ces pratiques à l'intérieur de l'Hôtel Pasteur ?**

Initialement, personne ne connaissait la conception architecturale du bâtiment, mais tout le monde avait envie de tester des pratiques impensées jusqu'alors, ou que l'on n'arrivait pas à implanter ailleurs. Finalement, peu importe la spatialité et l'architecture : l'envie de faire et la confiance accordée à un tiers peuvent débloquer des possibilités jusqu'alors inenvisageables. Des citoyens se sont appropriés cette ancienne faculté des sciences, mais nous avons également émis l'idée que cette faculté puisse accueillir des usages éphémères. Nous n'avions en effet pas la place requise pour que trois acteurs monopolisent les lieux à eux seuls. Encore une fois, l'idée était bien de réfléchir sur l'appropriation et non sur la propriété et de faire en sorte que ce lieu puisse interagir avec un territoire tout entier et laisser sa place à des personnes dont même le plus petit des besoins pouvait s'exprimer.

En termes de fonctionnement, l'accès était gratuit, sans système de location. La gratuité s'explique aussi par l'absence de charges : il n'y avait ni eau, ni électricité. À partir de cette réflexion sur l'occupation, s'est posée une autre question : comment écrire la commande finale ? La permanence architecturale, en tant qu'opérateur du lieu, devient légitime pour questionner la commande, peut-être lui faire faire un pas de côté.

### **Comment travaillez-vous avec les différentes parties prenantes du projet, la collectivité locale qui vous soutient, et la société civile ? Quel est le rôle du comité des partenaires ?**

La nouvelle maire de Rennes élue en 2014 a constaté que des médecins sortaient des hôpitaux pour exercer de manière démocratique des soins accessibles à tous, ou encore qu'un éducateur sportif décidait de sortir des cadres traditionnels pour construire un terrain de tennis dans une faculté dont l'architecture n'est pas faite pour un tel équipement. Elle a senti qu'il se passait quelque chose d'intéressant. Une valeur d'usage citoyenne a été redonnée au bâtiment et il fallait absolument structurer les acteurs qui s'étaient investis dans ce projet de re-questionnement des processus des commandes architecturales. Rapidement, nous avons mis en place

une assemblée des partenaires, sur le modèle de la friche de la Belle de Mai à Marseille. L'association collégiale a ainsi été privilégiée afin de préfigurer un modèle de gouvernance plus partagée, qu'est la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC). Très vite s'est constitué le collège des sages, des hôtes et des gestionnaires, avec une rotation des hôtes tous les ans, afin de travailler sur une gouvernance tournante et partagée en fonction des besoins issues de la société civile. Comment est-il possible aujourd'hui de retrouver une architecture qui soit capable de prouver sa réversibilité à chaque fois que les citoyens émettent un besoin particulier ? C'est la question qu'incarne le projet de l'hôtel de Rennes.

**Laetitia DE MONTEIL** *Chargée de mission des occupations temporaires, direction de l'environnement et de l'écologie urbaine à l'EPT Est Ensemble*

**Le territoire Est Ensemble soutient l'urbanisme transitoire au travers d'un appel à manifestation d'intérêt. Quels en sont les objectifs ? Comment l'avez-vous mis en place ? Quels sont, selon vous, les apports et les limites de ce dispositif ?**

### **Le dispositif d'appel à manifestation d'intérêt (AMI) TempoO'**

En 2015, l'EPT Est Ensemble a mis en place le dispositif AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) TempoO' sur l'occupation temporaire de délaissés urbains. Cette initiative est née du fait que l'EPT Est Ensemble est un territoire en forte mutation, avec beaucoup de projets d'aménagement menés avec la Société d'Economie Mixte d'aménagement du département de la Seine Saint-Denis (Séquano). À travers ces projets d'aménagement, certaines parcelles étaient disponibles un temps donné, et il était possible de les mettre à disposition de porteur de projet et par la même créer une dynamique.

Cette initiative a débuté dans un premier temps sur le territoire de la plaine de l'Ourcq qui, avec un fort passé industriel, tournait le dos au canal. L'objectif était de redonner vie à ces espaces, de donner envie de revenir vers le canal, de revaloriser un territoire et de créer des usages et une réappropriation par les habitants. L'AMI TempoO' permet de mettre à disposition, à titre gracieux, des parcelles avec une disponibilité d'un an au minimum et une subvention jusqu'à présent en investissement de 20 000 € en moyenne par projet. L'AMI s'adresse aux associations, aux acteurs de l'économie sociale et solidaire, qui doivent répondre à l'une des thématiques prioritaires stipulées dans le règlement qui sont : l'économie circulaire, (circuits courts, réemploi de matériaux, etc.), l'agriculture urbaine, la nature en ville, le bien être, la culture ou le sport. Il est demandé aux porteurs de projets d'investir les lieux, d'être présents et d'ouvrir les parcelles au public, puisque l'un des enjeux majeurs de l'AMI est d'associer les habitants aux transformations urbaines, de créer du lien social et intergénérationnel, de susciter la curiosité et de faire connaître le territoire au plus grand nombre. L'ancrage territorial, le lien avec les habitants et le voisinage, est également un axe essentiel du projet. Le règlement de l'AMI affiche les parcelles disponibles, sur lesquelles des porteurs de projets peuvent candidater. Est Ensemble a tenté au fur et à mesure des éditions de travailler de manière plus rapprochée avec les villes et les acteurs locaux afin d'identifier en amont les besoins et de préciser les orientations souhaitées dans la fiche technique de la parcelle qui fait partie des pièces de l'AMI. Est Ensemble travaille également de manière rapprochée avec les lauréats afin de répondre au plus près aux besoins identifiés.

La première édition de l'AMI s'est inscrite dans le territoire de la plaine de l'Ourcq, puis petit à petit le dispositif a été élargi à l'ensemble des ZAC puis aux NPNRU sur le territoire.

### **Quels ont été les obstacles rencontrés ?**

À la suite de l'AMI, plusieurs points délicats sont constatés. Tout d'abord, la question de la temporalité : l'AMI TempO' garantit l'occupation pour une durée d'une année, cependant certains projets se poursuivent et les conventions sont renouvelées en direct avec le propriétaire. Un autre enjeu important est la viabilisation des parcelles. Il faut accompagner les porteurs de projet pour qu'ils estiment de manière réaliste la faisabilité de raccordement de la parcelle et que ces frais de raccordement soient inscrits au budget prévisionnel. La viabilisation des parcelles est un processus long et coûteux. Est Ensemble (plusieurs directions sont associées dont celle de l'eau et de l'assainissement) et les services techniques des villes accompagnent les porteurs de projet. Il y a une attention à donner aux caractéristiques de chaque parcelle : certaines sont déjà raccordées au réseau électrique et/ou eau, d'autres ne le sont pas. Lors de la mise en place la 3<sup>ème</sup> édition, plusieurs parcelles avaient besoin d'être raccordées au système d'évacuation des eaux usées. Une des parcelles a suscité une situation complexe dans le sens où des aménagements venaient d'être réalisés et il n'était pas possible de détruire des aménagements récents. En lien avec la direction de l'eau et de l'assainissement des solutions alternatives ont été trouvées à travers la mise en place d'un système de phyto-épuration sur les parcelles.

Dans le cadre de l'AMI TempO', Est Ensemble oriente les porteurs de projet vers d'autres dispositifs tel que l'AMI Région, ou les appuie en les mettant en réseau avec les acteurs du territoire afin de faciliter l'ancrage local des projets. Est Ensemble accompagne, dans la mesure du possible, les porteurs de projets qui poursuivent leur activité au-delà de l'AMI TempO', c'est le cas du Paysan Urbain<sup>3</sup> qui est suivi par la Direction du développement économique. Il y a un travail très étroit et transversal avec les communes du territoire, afin de valoriser la démarche de l'AMI.

Un des enjeux est d'engager une évaluation pour faire le bilan du dispositif et rendre compte de toutes les initiatives mise en place, et finalement analyser la valeur ajoutée pour le territoire, les retombées de cette dynamique.

**Vincent JOSSOT**, *Urbaniste au sein de la SCOP Le Sens de la Ville.*

### **Le Sens de la Ville accompagne maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre dans la définition de projets et de programmes, souvent hybrides. Il vous arrive de conseiller à vos clients maîtres d'ouvrage d'avoir recours à l'urbanisme temporaire. Pourquoi ? Quel est l'avantage pour eux ?**

J'ai été aménageur public auparavant. Avec les autres fondateurs du Sens de la Ville, nous ressentions une insatisfaction par rapport à la fabrique urbaine dominante, qui nous semble donner lieu à une ville toujours plus standardisée et ennuyeuse. Nous essayons de travailler les qualités d'une ville dans laquelle nous aimerions habiter, en insistant moins sur l'espace, que sur le contenu, sur la manière dont on le fabrique, et sur ceux qui sont impliqués dans sa fabrication. Nous sommes passés par l'habitat participatif, et en avons gardé une conviction : associer les futurs usagers des lieux est une garantie pour les rendre plus « incarnés ». Nous ne travaillons pas systématiquement avec l'outil du transitoire, mais nous avons été amenés à le convoquer assez rapidement, pour mener à bien des stratégies urbaines. Comme nos clients sont les maîtres d'ouvrage, l'enjeu des héritages de long-terme d'une initiative d'urbanisme transitoire est central pour nous. L'aménageur se demande comment le transitoire va contribuer à modifier le programme, faire venir des activités peu envisageables initialement, animer des lieux auparavant enclavés et peu pratiqués...

---

<sup>3</sup> Il s'agit « d'un projet de Ferme Urbaine écologique, démonstrative et pédagogique qui propose d'installer un lieu pionnier, innovant et multifonctionnel pensé comme un support d'activités d'agriculture urbaine et de sensibilisation aux thématiques environnementales », source : <https://www.est-ensemble.fr/la-micro-ferme-urbaine-du-paysan-urbain>

Les contextes de nos interventions sont très divers : avec la ville de Vitry-sur-Seine dans le Val-de-Marne, nous avons travaillé sur la programmation de l'espace public et de la dalle Robespierre, dans le cadre du renouvellement urbain. Les rez-de-chaussée de la dalle étaient désaffectés et sortis du marché, malgré la maîtrise foncière d'un bailleur. Nous recréons donc de la valeur sociale via ces rez-de-chaussée, pour faire revivre cet espace. À Ivry-sur-Seine, nous sommes intervenus aux côtés de Quartus, qui est un promoteur immobilier et un développeur de projet, pour répondre à l'appel à projet « Réinventer la Seine ». Le site concerné une ancienne usine de retraitement des eaux est actuellement un centre d'habitat d'urgence, et ce jusqu'en 2021. Le programme s'étalant jusqu'à 2032, le transitoire permet de rendre rapidement l'opération concrète, alors même qu'elle s'inscrit dans une temporalité longue.

Aux Grands Voisins, dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement parisien, nous travaillons pour Paris Batignolles Aménagement. Sur ce site l'urbanisme transitoire est central, plus encore peut-être que le projet de reconversion de l'hôpital en lui-même. Notre rôle est de réfléchir à la fabrique urbaine qui va succéder aux Grands Voisins, et d'identifier en quoi nous pouvons apprendre des activités actuelles du site. L'équation économique de l'opération est importante, car la parcelle a fait l'objet d'un investissement foncier important.

Mais nous réfléchissons, par exemple, à la manière dont la zone pourrait garder son rôle de tremplin immobilier pour des activités, en proposant des prix inférieurs à ceux du marché de l'immobilier actuel. Une autre valeur très forte des Grands Voisins est celle de l'éphémère ; cela influe sur le mode d'appropriation des lieux. La seconde phase des Grands Voisins, qui s'ouvre bientôt, se concevra aussi comme une préfiguration du projet urbain futur.

Enfin, nous menons des missions à plus grande échelle. Nous amorçons une mission pour Euroméditerranée à Marseille, en réfléchissant sur la gestion foncière d'un grand aménageur. Un stock foncier avait été constitué, dans une logique de gel qui a déprécié les biens et dégradé leur état. Il s'agirait d'inverser notre regard, en faisant de ce stock un gisement, pour retisser des liens avec les quartiers populaires aux alentours, et amorcer une programmation.

### **Quels enseignements tirez-vous de ces démarches ?**

Tous ces travaux inspirent chez nous quelques convictions, mais beaucoup de questions également. Pour le maître d'ouvrage, la première question est celle de l'objectif que l'on assigne à l'urbanisme temporaire. Sans cette réflexion, on cèdera à l'effet de mode, en générant *in fine* de la frustration. Le second enjeu repose sur la rencontre de deux mondes : celui de l'aménagement public, qui pense l'intérêt général avant de le mettre en œuvre, dans une logique descendante, et celui d'une logique citoyenne ascendante, marqué par l'auto-saisie, la dynamique citoyenne, la programmation en marchant.

Il faut concilier ces deux apports dans l'oxymore d'une « programmation par le transitoire », qui implique pour le maître d'ouvrage de délaisser en partie le réflexe de la planification et de lâcher prise. La création de la valeur soulève aussi ces questions : qui crée la valeur, au bénéfice de qui ? Il y a des craintes d'instrumentalisation, or considérer l'urbanisme transitoire comme un outil d'aménagement atteste que cet enjeu est réel. D'où l'importance de définir ses objectifs de manière sincère et honnête, tout en explicitant également les contreparties : pour l'aménageur, mettre à disposition un terrain gratuitement est déjà un pas immense. Il faut pourtant parfois l'encourager à aller plus loin, les initiatives transitoires manquent souvent de ressources, alors que les aménageurs brassent de larges sommes, même s'ils ne sont pas toujours bénéficiaires. On observe souvent que les promoteurs ont plus de facilités à financer l'urbanisme transitoire, face à des aménageurs qui subissent des lourdeurs administratives et ont moins de marges de manœuvre financières.

Enfin, ce n'est pas inutile de chercher des moyens innovants de financer ces projets et d'y participer, tant le rapprochement des acteurs semble porter ses fruits.

## ÉCHANGES AVEC LA SALLE ET SYNTHÈSE

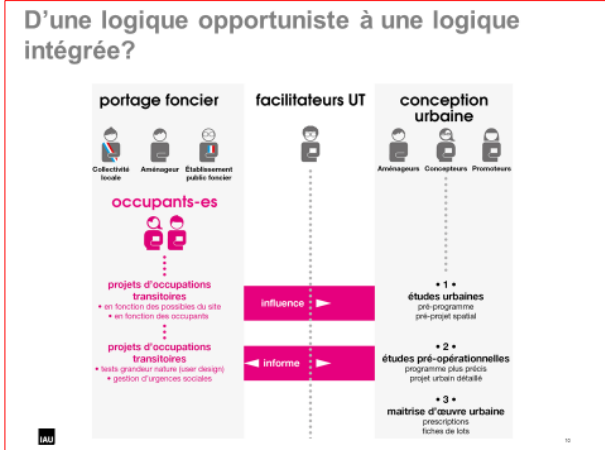
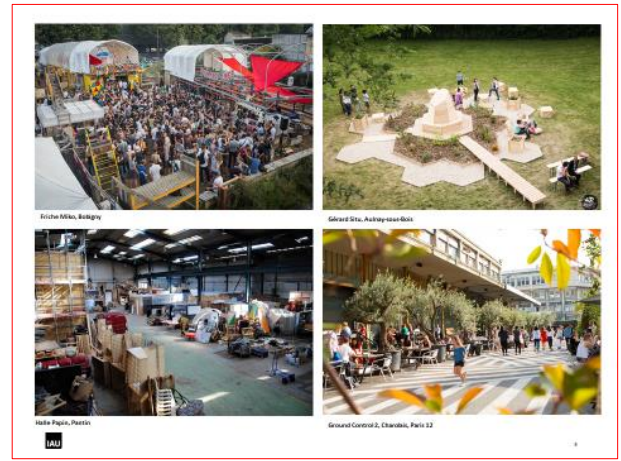
La question des dynamiques économiques créées par les projets d'urbanisme transitoire fut centrale dans les discussions avec la salle : dans quelle mesure ces projets et ces démarches peuvent-elles insuffler de nouvelles dynamiques dans des quartiers en difficulté ? Pour Sophie Ricard, elles n'ont pas forcément la capacité de faire émerger des dynamiques de développement local classique. En revanche, il s'agit de redonner de la valeur à l'économie contributive et non monétaire. Cette idée a ensuite été approfondie par Laetitia de Monteil et Vincent Josso en rappelant que ces projets permettent avant tout de mener des réflexions sur des nouveaux modèles d'organisation sociale et économique, par exemple sur l'économie circulaire et le tourisme de proximité. La mise en place de projets d'urbanisme transitoire peut permettre d'investir des lieux autrefois délaissés, et de recréer des activités à partir des ressources de la société civile pour développer des modes alternatifs de développement et redynamiser des territoires en difficulté. En revanche, des réserves ont été émises sur la capacité de ces projets à infléchir véritablement les programmes des projets urbains : comment et jusqu'à quel point cela est-il possible ? Pour Vincent Josso, cela passe à la fois par un effort des associations et des institutions en charge des projets d'urbanisme transitoire, pour créer des espaces de liberté autorisant l'émergence d'idées novatrices. Mais cela requiert aussi une réelle patience des pouvoirs publics, qui doivent laisser du temps aux lieux d'urbanisme transitoire pour se structurer et expérimenter de nouvelles formes d'organisation locale.

Une réflexion du public a également porté sur le concept même « d'urbanisme transitoire » et sur ce qu'il apportait sur la compréhension des nouvelles formes d'occupation. Pourquoi est-il nécessaire de distinguer l'urbanisme transitoire des occupations temporaires qui existent depuis des décennies ? Les échanges ont alors souligné que la pensée de la transition, c'est à dire la volonté de faire changer les programmes et les états successifs des territoires, constituaient la principale nouveauté. Les occupations ne sont pas seulement éphémères, elles doivent pouvoir établir une forme de rapport de force, afin de faire fléchir les manières de fabriquer la ville et ainsi s'inscrire dans de plus grandes échelles et dans le long terme. Les experts de l'IAU ont également souligné la spécificité de la reconnaissance institutionnelle de telles occupations temporaires et la mise en place d'un cadre réglementaire, d'une gouvernance particulière pour la mise en œuvre de ces projets. De l'avis de certains orateurs du public, ce cadre pourrait entraîner une standardisation de ces lieux qui se veulent alternatifs. Mais pour Laetitia de Monteil, même si les méthodes peuvent être communes, les lieux demeurent divers. Or, ce qui fait la particularité des démarches et des méthodes mises en place par les projets d'urbanisme transitoire reste la prise en compte prioritaire des besoins locaux, afin d'élaborer un projet adapté à la réalité du terrain et du territoire. Un projet qui se veut transitoire ne peut être conceptualisé et réfléchi hors-sol, il doit au contraire partir du contexte et de la situation.

Enfin, la question de la mutualisation des connaissances et expériences fut abordée. Les différents intervenants ont souligné qu'il existait une ébauche d'initiatives locales afin de constituer une base de données open source, libre d'accès, afin de donner à voir les projets et leurs idées. Sophie Ricard est revenue sur la question fondamentale de la documentation, qui doit pouvoir favoriser une co-production de la ville et l'émergence d'une intelligence collective, appropriable par chacun. L'open source peut permettre de créer du lien entre les différents projets, de stimuler la création de projets locaux, mais surtout de mettre en place une gouvernance contributive en ouvrant la voie à la libre appropriation, la libre contribution de chacun et la libre disposition des connaissances.







## BIBLIOGRAPHIE

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-desfriches.html>

BALOCHE Aurélie, « Le développement des agences anti-squat : stratégies d'implantation et impacts sur le droit des individus à se loger décentement », Bond preciaire 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

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>

CHOAY Françoise (1994), « Le règne de l'urbain et la mort de la ville » dans La Ville. Art et architecture en Europe. 1870-1993, Paris, éditions du Centre Pompidou, p. 26-35. 3

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>

DIGUET Cécile, « L'urbanisme transitoire. Optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée », IAU îdF, 2018 ; URL : <https://www.iau-idf.fr/savoir-faire/nos-travaux/edition/lurbanisme-transitoire-1.html>

DIGUET Cécile, COCQUIERE Alexandra, « L'urbanisme transitoire », Les carnets pratiques de l'IAU îdF, n°9, 2018 ; URL : <https://www.iau-idf.fr/savoir-faire/nos-travaux/edition/lurbanisme-transitoire.html>

DUBEAUX Sarah, « Les utilisations intermédiaires des espaces vacants dans les villes en décroissance. Transferts et transférabilité entre l'Allemagne et la France », thèse de doctorat en géographie et aménagement de l'Université de recherche Paris Sciences et Lettres, préparée à l'École normale supérieure, sous la direction d'Emmanuèle Cunningham-Sabot et Jessie Oukoloff, soutenue le 2 décembre 2017 ; URL : <https://www.aurh.fr/prospective/utilisations-intermediaires-des-espaces-laisses-vacants/>

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-lieuxhybrides-livret-final>

LEROI Pascale, « L'économie éphémère, une opportunité pour renforcer l'hospitalité des territoires », IAU îdF, Note rapide n°757, septembre 2017

METTETAL Lucile, DIGUET Cécile, IAU îdF « Habiter le transitoire : de la précarité à l'ancrage temporaire », Note rapide Société-Habitat, n° 170, 13 mars 2018, URL : [https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude\\_1444/NR\\_770\\_web.pdf](https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1444/NR_770_web.pdf)

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>

OSTROM Elinor, 2010 (1er édition 1999), La gouvernance des biens communs. Pour une nouvelle approche des ressources, De Boeck, Bruxelles.

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

## RESSOURCES WEB

L'urbanisme transitoire sur le site de l'IAU :

- <http://bit.ly/fabriqueville>
- <https://www.iau-idf.fr/savoir-faire/nos-travaux/edition/lurbanisme-transitoire.html>
- Carte interactive des initiatives d'urbanisme transitoire en Île-de-France : <http://www.iauidf.fr/savoir-faire/nos-travaux/edition/lurbanisme-transitoire-amenager-autrement.html>

Le projet Pasteur à Rennes : <http://www.hotelpasteur.fr/>

Le blog de Construire, atelier d'architecture (fondé par Patrick Bouchain et Loïc Julienne) : <http://construire-architectes.over-blog.com/>

L'AMI Tempo' de l'EPT Est Ensemble : <https://www.est-ensemble.fr/appel-manifestation-dinteret-pour-loccupation-temporaire-de-friches-sur-est-ensemble>

Le soutien de la région aux initiatives d'urbanisme transitoire : <https://www.iledefrance.fr/environnement-territoires>

Le Sens de la Ville. La Scop de la ville cousue main : <http://lesensdelaville.com/>



**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