



EPAURIF

L'INSTITUT
PARIS
REGION

L'URBANISME TRANSITOIRE

GUIDE POUR LES SITES UNIVERSITAIRES



YES WE CAMP

ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT UNIVERSITAIRE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE | L'INSTITUT PARIS REGION

SEPTEMBRE 2022 | ISBN 978 2 7371 2339 9

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Nicolas Bauquet, directeur général
de L'Institut Paris Région

Jérôme Masclaux, directeur général
de l'EPAURIF

RÉDACTION

Lina Hawi, Yann Watkin
(L'Institut Paris Région)

Avec la collaboration de Pauline
Sirot, Claire Le Bras et René
Cabestan (EPAURIF)

SOUS LA DIRECTION DE

Carine Bernède, directrice
du développement et de l'immobilier
de l'EPAURIF,

Cécile Diguët, directrice
du département Urbanisme,
Aménagement et Territoires
de L'Institut Paris Région

DIRECTION DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquette

DIRECTION ARTISTIQUE

Olivier Cransac

INFOGRAPHIE

Sylvie Castano, Lina Hawi

MAQUETTE

Christine Mahoudiaux

RELECTURE

Christine Morisceau

PHOTOTHÈQUE

Julie Sarris, Inès Le Mélédo

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki
sandrine.kocki@institutparisregion.fr

ÉDITO

POURQUOI CE GUIDE ?

L'élaboration de ce guide s'inscrit dans une démarche de collaboration engagée depuis 2013 entre l'Établissement Public d'Aménagement Universitaire de la Région Ile-de-France (Epaurif) et L'Institut Paris Region. Celle-ci vise à mieux appréhender les enjeux du monde universitaire du point de vue de l'aménagement des territoires et de l'interaction entre les établissements de l'enseignement supérieur et de la recherche et la ville.

Ce travail s'inscrit dans la volonté et la mission de l'Epaurif de partager avec les maîtres d'ouvrage universitaires les nouvelles pratiques dans le champ de l'immobilier, de renouveler les méthodes de projet, de questionner les usages et les besoins, en orientant les pratiques au service des politiques publiques (État exemplaire, ville résiliente et frugale, démarche participative, excellence...).

L'importance du patrimoine immobilier des universités et grandes écoles et l'intensité de ses usages nécessitent en effet de trouver des réponses adéquates à sa gestion, son adaptation et sa valorisation, tout en s'intégrant dans les problématiques de transition climatique, environnementale et numérique à l'échelle des territoires.

L'Epaurif et L'Institut Paris Region, souhaitent aujourd'hui aussi sensibiliser les acteurs de l'enseignement supérieur et de la recherche aux enjeux de l'usage des bâtiments et terrains dans l'attente de leur transformation et de leur usage académique final.

Avec ce guide, il s'agit de présenter les atouts des démarches d'urbanisme transitoire et d'occupation temporaire, en donnant à voir le panel des possibles.

Cette démarche est en effet encore peu documentée et peu explorée sur les sites universitaires en France, alors que les opportunités foncières et immobilières sur les campus sont nombreuses et très diverses.

Le lancement concomitant d'une opération d'occupation transitoire sur le site universitaire de Censier, précédemment occupé par l'université-Sorbonne Nouvelle Paris 3, est également l'occasion pour l'Epaurif de faire exemple par l'expérimentation.

La réalisation de ce guide s'appuie à la fois sur les travaux de L'Institut Paris Region¹ et sur une étude de parangonnage, restituée en annexe. Cette dernière a permis d'identifier des exemples pertinents, qui illustrent ce guide, de catégoriser les différentes approches possibles et de voir comment les transposer au contexte universitaire. Le choix des exemples a été fait suivant plusieurs critères : la programmation (initiale et celle de l'occupation), les acteurs du projet et le lien au territoire, le type de montage ou encore la dynamique qui en ressort.

Le guide est ainsi organisé en deux parties :

- la première partie de cadrage aborde le rôle des différents acteurs concernés par une opération d'urbanisme transitoire, l'intérêt de cette démarche pour les établissements universitaires sur leurs sites, ainsi que le positionnement des différents acteurs selon les contextes et les temporalités du projet ;
- la seconde partie propose des éléments de méthodologie pour la mise en œuvre de la démarche transitoire (outils, moyens...).

Nous vous en souhaitons une bonne lecture !

1. Diguët Cécile, *L'urbanisme transitoire. Optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?*, IAU ÎdF, janvier 2018 et Cocquièrre Alexandra, Diguët Cécile, « L'urbanisme transitoire », *Les Carnets pratiques*, n° 9, IAU ÎdF, septembre 2018.

OUVRIR DE NOUVELLES PERSPECTIVES

Les projets d'urbanisme transitoire se développent à la croisée d'enjeux multiples : démocratiques, de fabrique territoriale et d'aménagement, économiques ou encore sociaux, scientifiques, pédagogiques et culturels. Leur appropriation par les établissements de l'ESR permettra d'intégrer de nouvelles démarches plus collaboratives, ouvrant la porte à de nouvelles perspectives en termes d'usages, de gestion d'un site, de participation et d'ancrage territorial.

Ces enjeux dépendront de l'inscription du site universitaire dans son territoire et des ambitions de l'université à créer des liens entre ses usagers (enseignants, chercheurs, étudiants, personnel administratif) et les riverains.

Ainsi, les projets transitoires peuvent permettre aux établissements de développer des initiatives en lien avec :

- **L'expérimentation** pour prototyper, entreprendre, cultiver, développer de nouveaux usages ainsi que créer des liens avec le monde de l'entreprise. Ces initiatives s'inscrivent dans une volonté de dynamiser l'image d'un site et développer des liens avec le territoire et ses acteurs (cf. le Karting à Nantes).
- **L'innovation** pour travailler autrement, imaginer des espaces communs, œuvrer pour des cultures partagées, des lieux de création et production collectifs. Également informer, communiquer sur l'université, son développement, son projet scientifique (cf. Parcelle Y, campus Descartes).
- **La volonté de mixer les publics, d'améliorer les interactions avec la ville** (coopération, mise à disposition), de permettre de créer des espaces de rencontre, de partage dans les territoires. Ce qui permettra de favoriser le développement économique et les interactions entre ville et université (cf. Darwin, Bordeaux).
- **Un aménagement contributif** afin de préfigurer les projets, de tester de nouvelles méthodes, d'intégrer le personnel administratif et les étudiants dans les modes de faire, d'améliorer la vie de campus et d'inciter les usagers à rester sur place et occuper différemment ces espaces, notamment en réfléchissant aux saisonnalités propres à ces sites. Ceci concourra à renouveler la participation et renforcer le vivre-ensemble (cf. Hôtel Pasteur, Rennes).

Gérer, valoriser et protéger un patrimoine

L'occupation transitoire, en mettant à disposition des espaces vacants, permet de combler un « vide ». Il s'agit d'expérimenter des activités, des animations, des constructions, des occupations, des usages nouveaux dans un site en transformation ou en attente d'évolution.

Il peut s'agir :

- d'un bâtiment sous-utilisé ou qui n'est plus adapté aux usages qui y sont projetés ;
- d'un espace extérieur disponible en vue de sa transformation ultérieure dans le cadre d'un projet d'ensemble ;
- d'un bâtiment ou d'un espace temporairement vacant qui nécessitent d'être protégés contre des dégradations ou des usages non souhaités.

Dans le cadre spécifique des sites d'enseignement supérieur, dont l'usage est très variable en fonction des temporalités d'enseignement, le projet transitoire peut également constituer un levier pour s'adapter à la gestion saisonnière des sites universitaires :

- Expérimenter des usages en dehors des horaires ou du calendrier universitaire principal (soir, week-end, vacances), pour permettre aux étudiants, par exemple, de s'approprier certains lieux en dehors des heures de cours ou encore aux riverains de profiter des espaces et équipements offerts par l'université.
- Mobiliser le personnel administratif, enseignants, chercheurs, étudiants et riverains pour l'activation des espaces publics à travers l'écoconception et l'aménagement des espaces par les usages.



PLA Buits, Barcelone : mettre à disposition des équipements publics en attendant leur transformation

À travers une démarche globale menée sur la ville, la municipalité de Barcelone cède temporairement des lieux vacants à des collectifs et associations pendant la période précédant un chantier. Ce projet permet de valoriser ces espaces en les activant², de les protéger en leur donnant une valeur d'usage et répond à un besoin local.

2. L'activation d'un espace implique une action d'animation et de mise en valeur de l'espace qui s'appuie sur une participation citoyenne et une implication des usagers dans la programmation du lieu.



Le Python : exploiter des espaces vacants pour éviter les mésusages

L'immeuble Serpollet, situé dans le 20^e arrondissement de Paris, a fait l'objet entre 2017 et 2018 d'une occupation temporaire à vocation de bureaux ou d'activités (médiatic, graphistes, artistes...) avec une dimension collaborative qui a permis de donner un usage au lieu avant le lancement des travaux de réhabilitation en vue de sa transformation en hôtel d'entreprises. En maintenant une activité sur le site, la RIVP a évité les risques de dégradation et d'occupation non souhaitée du bâtiment.

Accompagner, préfigurer et tester un projet

L'occupation temporaire est un moyen d'accompagner un projet d'aménagement inscrit au sein d'un site universitaire ou en interface avec son environnement proche. Elle permet, en tant que laboratoire de préfiguration et de test, d'expérimenter de nouveaux usages dans l'attente des travaux. Le test peut mettre en valeur un lieu, y activer des usages en vue de sa transformation. À ce titre, l'action temporaire est un outil d'interrogation et d'adaptation du projet avec **des actions limitées dans le temps et l'espace qui viennent nourrir et interroger son programme.**

En effet, le rythme d'enseignement universitaire, avec une activité intense en semaine, en journée et sur une période limitée de l'année, peut être un frein à l'implantation de nouvelles activités. De fait, l'opération temporaire peut être un outil de préfiguration et de test d'activités et d'organisation. La démarche, dans sa dimension expérimentale et son rôle de démonstrateur, permet de tester de nouveaux outils ou espaces ou concepts. Une activité commerciale implantée sur un site met à l'épreuve, sur une durée courte, son attractivité et sa viabilité économique. Avant une implantation pérenne programmée, des porteurs d'activités, futurs occupants du site, peuvent organiser et faire une première expérience de gouvernance partagée pendant une phase d'occupation temporaire d'un bâtiment.

La ZAC Chérioux, Vitry-sur-Seine

La démarche d'urbanisme temporaire menée par la Sadev sur ce site s'inscrit dans une volonté de préfiguration de l'Ecocampus du Grand Paris, en testant de futurs usages (UFR, centre de formation...) pendant la mise en œuvre du projet urbain. La ZAC se développe notamment à travers un jeu de cinématique entre les bâtiments existants du site et les bâtiments à venir.

Parcelle Y, campus Descartes, université Gustave-Eiffel

Dans la ZAC de la Haute Maison, le « cœur de campus » est constitué par le Lot Y, non développé à ce jour. Il est proposé de le réserver à terme à des programmes collectifs permettant de fédérer étudiants, habitants et salariés des environs. À court terme, l'occupation temporaire propose de préfigurer ce cœur de campus en y aménageant des espaces récréatifs extérieurs, des constructions temporaires entièrement démontables et d'intervenir sur les voiries de manière réversible au profit des piétons.

Animer et mobiliser un réseau d'acteurs et de partenaires

L'occupation temporaire mobilise les différents acteurs du territoire (usagers, habitants, riverains, commerces, ville, associations, entreprises, etc.) de façon transversale autour des enjeux d'appropriation ou d'opportunité de développement des espaces délaissés. Dans le cadre de l'ESR, une opération d'urbanisme temporaire est une occasion pour participer aux projets de territoire et répondre aux sollicitations externes pour mieux s'intégrer dans son environnement. Cela permet de tisser des liens entre les usagers d'un site (étudiants, enseignants, chercheurs, personnel administratif) et l'ensemble des partenaires civils et institutionnels liés au fonctionnement et au développement du site dans ses dimensions scientifiques, d'enseignement et de pédagogie... mais aussi urbaines.

Ce type d'opération est l'occasion notamment de mobiliser des professionnels et des institutions au service de l'animation du projet urbain, de favoriser les interactions entre l'université et la ville, voire prosaïquement d'apaiser des conflits d'usages.

La pépinière des Groues, Nanterre

Au cœur de la ZAC des Groues, le projet *Vive les Groues (2018-2025)* a pour ambition d'accompagner l'opération urbaine sur dix ans en rayonnant sur l'ensemble du quartier. À partir de la reconquête d'une friche d'activités vouée à devenir un espace vert, le projet temporaire permet l'animation du quartier et la mobilisation des acteurs publics et des initiatives citoyennes.



SOMMAIRE

ÉDITO		
POURQUOI CE GUIDE ?		
OUVRIR DE NOUVELLES PERSPECTIVES	4	
Gérer, valoriser, protéger un patrimoine	4	
Accompagner, préfigurer et tester un projet	5	
Animer et mobiliser un réseau d'acteurs et de partenaires	5	
INTRODUCTION	7	
L'urbanisme transitoire : de quoi parle-t-on ?	7	
Une évolution profonde de l'université, empreinte d'ouverture et d'attractivité	8	
L'urbanisme transitoire : un outil au service de l'évolution de l'ESR	9	
S'adapter aux changements	9	
Valoriser ses atouts	10	
CE QU'IL FAUT RETENIR : LES ÉLÉMENTS CLÉS D'UN PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE	11	
1 : CONTEXTE ET ACTEURS	13	
DES PROJETS À L'IMAGE DES DYNAMIQUES LOCALES	11	
RÔLES DES ACTEURS IMPLIQUÉS	15	
L'université	16	
Les collectivités	18	
L'occupant	20	
Accompagnements	22	
Le facilitateur : un acteur clé pour assurer la bonne mise en œuvre du projet	22	
S'appuyer sur la particularité du public universitaire	22	
LES TEMPORALITÉS DU PROJET	23	
Le temps des transformations	23	
Le temps de l'occupation	23	
2 : MISE EN ŒUVRE	27	
TEMPS 1 : AVANT L'OCCUPATION TRANSITOIRE - PRÉPARER	27	
Définir les contours du projet	28	
Identifier les motivations à initier cette démarche	28	
Déterminer les usages potentiels	28	
Des usages vecteurs de sérendipité et d'innovation	29	
Des usages permettant de tester, préfigurer, faire évoluer une programmation	30	
Évaluer la faisabilité du projet	31	
Faire un état des lieux	31	
S'entourer -recruter	31	
3		34
Accompagner, communiquer en amont		34
Calibrer le projet		35
Définir le cadre juridique et réglementaire		37
TEMPS 2 : PENDANT L'OCCUPATION TRANSITOIRE – RÉALISER, ACCOMPAGNER, METTRE EN ŒUVRE		43
Gouvernance du projet		43
Structures de gestion		44
Organisation contractuelle entre l'université et les occupants		44
Gérer, animer et échanger		45
Gérer et associer les occupants		46
Animer		47
Faire le point, échanger		47
Communiquer		48
Ajuster		49
TEMPS 3 : APRÈS L'OCCUPATION TRANSITOIRE – PÉRENNISER, ÉVALUER, VALORISER		49
Communiquer sur la fin du projet d'occupation transitoire : raconter et partager		50
Évaluer le projet d'occupation transitoire : disposer d'un retour d'expérience		50
Célébrer, accompagner		51
CONCLUSION		51
CÉSURE		52
UNE EXPÉRIMENTATION PORTÉE PAR PLATEAU URBAIN		
ANNEXES		55
ANNEXE 1. LES ENJEUX ET CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE IMMOBILIER UNIVERSITAIRE POUR LES PROJETS D'OCCUPATION TRANSITOIRE		55
Un patrimoine immobilier conséquent et vieillissant		55
La typologie des sites universitaires		56
Les types d'espaces : foncier libre ou bâti		57
ANNEXE 2. CADRE JURIDIQUE		58
ANNEXE 3. LA NOTION D'EXPLOITATION ÉCONOMIQUE AU SENS DU CODE GÉNÉRAL DE LA PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES		64
ANNEXE 4. ANNUAIRE		66
ANNEXE 5. BENCHMARK		69

INTRODUCTION

L'URBANISME TRANSITOIRE : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Les occupations transitoires, héritières des squats, s'installent sur des espaces vacants ou en déshérence pour leur donner une nouvelle valeur d'usage dans l'attente de leur transformation.

Les espaces vacants et les friches ne sont pas des phénomènes nouveaux compte-tenu de la recomposition continue des espaces urbanisés. Ils se sont multipliés, notamment en Île-de-France, ouvrant la possibilité à des occupations temporaires légales ou illégales (sans titres, spontanées et autogérées). Autrefois perçus négativement, ces espaces sont désormais des réserves foncières stratégiques en cœur d'agglomération soumises à de fortes pressions.

URBANISME TEMPORAIRE, TRANSITOIRE, ÉPHÉMÈRE ?

Une multitude de termes et de définitions est utilisée pour parler de projets très différents qui relèvent de réalités diverses.

La mention « temporaire » peut qualifier des aménagements provisoires ou des projets d'occupation sur un temps donné et non nécessairement prédéfinis, mais n'ayant pas vocation à influencer sur un projet urbain futur.

Le terme « transitoire » sera préféré pour souligner la notion de transition. Les aménagements et projets réalisés se font sur une période de transition d'un site et en vue d'un projet urbain futur.

Nous pouvons ainsi parler du caractère de préfiguration porté par les projets d'urbanisme transitoire.

« L'éphémère » fait davantage référence à l'événementiel et souligne la temporalité très courte de constructions et de projets qui interviennent principalement dans l'espace public³. Il permet notamment de répondre à des besoins ponctuels liés à la saisonnalité de certaines activités.

À la différence des squats, les opérations d'urbanisme transitoire sont des occupations organisées avec l'assentiment du propriétaire ou affectataire du bien ou de l'espace, avec titre, sur une durée limitée et non contestataires.

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 pourrait être

intensifié ou que le projet nécessite un délai pour se réaliser. Ces initiatives se situent entre le temps court de l'événementiel et le temps long de l'aménagement qui se veut durable⁴. Nous utilisons donc le terme d'urbanisme transitoire de façon générique. Il englobe à la fois la démarche, les projets et les occupations transitoires. C'est un outil qui peut à ce titre être adapté à l'intention des universités pour développer des projets à l'échelle de leur campus.

L'urbanisme transitoire est un outil au service du projet (urbain, immobilier ou de territoire) en réponse aux évolutions des pratiques de l'aménagement. Ces évolutions touchent à la fois la démultiplication des acteurs participant au projet et la nécessité croissante de recyclage de sites existants inusités.

Il permet également de composer avec le temps long de l'aménagement : le projet urbain ou immobilier comporte des temps de pause qu'il est possible d'optimiser, et les opérations transitoires se glissent ainsi dans les interstices temporels et spatiaux des opérations et des stratégies d'aménagement. Enfin, le manque d'espaces abordables d'habitation ou d'activité, en Île-de-France ou dans les grandes métropoles, pose la question du droit d'accès à la ville (logements, équipements, aménités, services...) pour certaines populations ou professions en peine sur un marché de l'immobilier tendu.

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.

Les universités, en tant qu'acteurs urbains, économiques, scientifiques, culturels et sociaux des territoires, ne sont pas à l'écart de ces transformations. C'est en ce sens qu'elles peuvent trouver, au sein des opérations transitoires, des modèles pour l'évolution de leurs sites et de leur rapport au territoire.

3. Pour davantage de précisions sur ce sujet, consulter le Guide Pratique du Cabanon Vertical, 2017.
<https://fr.calameo.com/read/00539173170afbdafid0ba>

4. Pour aller plus loin, DIGUET Cécile / *L'urbanisme transitoire, optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?* / IAU îdF / 2017

DÉFINITIONS DES TERMES UTILISÉS

Université/établissement ESR : le terme université utilisé dans ce guide désigne plus largement les établissements d'enseignement supérieur et de recherche (ESR) et d'innovation.

Usager : enseignant, personnel administratif, étudiant ou chercheur. Ce sont les personnes qui fréquentent habituellement le site de l'université.

Utilisateur : l'utilisateur est celui qui va profiter des activités de l'occupation transitoire. Il peut être un usager du site universitaire mais également une personne venant exclusivement pour profiter du projet. À l'occasion du projet d'occupation transitoire, l'équipement va en effet également pouvoir s'ouvrir aux riverains (ou autres personnes) amenés à fréquenter le site pour profiter des aménités et services qu'il peut offrir.

Occupant : l'occupant est celui qui propose le service et occupe transitoirement le lieu.

UNE ÉVOLUTION PROFONDE DE L'UNIVERSITÉ, EMPREINTE D'OUVERTURE ET D'ATTRACTIVITÉ

Les universités ont participé activement aux dynamiques de regroupement des établissements, dans le cadre d'un mouvement enclenché par l'État dans l'objectif de conforter les liens entre enseignement supérieur et recherche. Ces rapprochements ont permis d'améliorer le rang des établissements français dans les classements internationaux en renforçant leur visibilité⁵.

Précédemment, la loi n°2007-1199 du 10 août 2007 relative aux libertés et responsabilités des universités (LRU) avait marqué l'accès à l'autonomie des universités, leur permettant d'acquérir des responsabilités et des compétences élargies dans la gestion budgétaire et financière des ressources humaines, impliquant des restructurations profondes en termes de compétences et d'organisation. Plusieurs vagues de dévolution du patrimoine immobilier⁶ ont été lancées afin de permettre à certaines universités de se saisir pleinement de celui-ci. La LRU encourage vivement les établissements à se doter d'un schéma directeur immobilier et d'aménagement, dans lequel sont définis les grands axes stratégiques de leur politique immobilière et patrimoniale.

Cette montée en compétences des établissements en matière de gestion patrimoniale, dans un contexte de plus grande autonomie, s'accompagne de réflexions sur la valorisation et l'optimisation du patrimoine avec deux objectifs majeurs : d'un côté, le développement de nouveaux bâtiments mutualisables, favorisant les regroupements des entités et exemplaires d'un point de vue environnemental et, de l'autre côté, l'optimisation des bâtiments existants en les adaptant aux nouveaux besoins et exigences.

Les évolutions ont également eu lieu dans la relation des universités à leur territoire. Longtemps restées à l'écart des décisions des collectivités territoriales, elles sont devenues moteurs de grands projets urbains dans les villes et les agglomérations. Les établissements d'ESR sont par exemple associés, depuis la loi NOTRe de 2015, aux schémas de développement économique ; et respectivement les collectivités et leurs groupements sont associés aux schémas de développement universitaire (SDU).

La valorisation immobilière⁷ devient un des outils clés mis en place depuis quelques années pour faciliter l'ouverture des sites universitaires sur la ville et le territoire et développer les connexions entre les usagers et les autres citoyens. Outre la valorisation financière et les questions nouvelles de sécurité soulevées, ces développements connexes apportent des externalités positives et renforcent les ambitions de stratégie immobilière des universités.



5. Beryn Riche (de), Corinne ; Hawi, Lina ; Quesnel, Magali ; Rousseau, Amélie ; Sirot, Pauline Guide pour l'aménagement des sites universitaires, IAU IdF, Epaurif, novembre 2018.
 6. La loi offre la possibilité aux établissements d'un transfert gratuit et en pleine propriété des biens appartenant à l'État et précédemment mis à disposition de ces derniers.
 7. Pour aller plus loin, voir le guide méthodologique *Valorisation immobilière, vie de campus & territoire*, CPU, AMUE, MESRI, décembre 2018.

Aujourd'hui, ces enjeux patrimoniaux sont accentués par l'évolution de l'apprentissage - méthodes collaboratives, opportunités offertes par le numérique, enseignement hybride, etc. - et de nouveaux usages impliquant des besoins en locaux et des services qui se diversifient. De plus, l'augmentation sans précédent des effectifs étudiants (multipliés par huit ces cinquante dernières années) a nécessité des adaptations à la fois en termes de planification et d'organisation.

L'urbanisme transitoire, à l'interface entre expérimentation, développement économique, culturel, scientifique, évolutions sociales et innovation, est un outil au service des établissements d'enseignement supérieur confrontés notamment à la double nécessité d'attractivité et d'ouverture.

FOCUS SUR LE PRINCIPE DE SPÉCIALITÉ

Le principe de spécialité, consacré comme principe général du droit, implique qu'un établissement public a un champ d'action circonscrit au périmètre de ses missions. Il ne peut donc entreprendre d'activités extérieures à celles-ci ou s'immiscer dans de telles activités, même sur son domaine privé. Ce principe traduit l'idée fondamentale selon laquelle un établissement public a été créé pour mettre en œuvre une mission de service public précise et qu'il ne saurait, par conséquent, intervenir dans des domaines sans lien avec cette mission.

L'article 154 de la loi de Finances pour 2018 prévoit une extension du principe de spécialité des établissements publics d'enseignement supérieur (EPES) à « la valorisation de leur patrimoine immobilier ». Il insère, au sein du titre IV du Code général de la propriété des personnes publiques relatif à la valorisation du patrimoine immobilier, un article L. 2341-2 disposant que « les établissements publics d'enseignement supérieur relevant du ministre chargé de l'Enseignement supérieur ou conjointement des ministres chargés de l'Enseignement supérieur et de l'Agriculture sont compétents pour assurer l'entretien et la gestion des biens immobiliers dont ils sont propriétaires ou qui sont mis à leur disposition par l'État ainsi que la valorisation immobilière de ces biens et les opérations immobilières d'aménagement des campus, hors cession des biens mis à leur disposition par l'État⁸ ». L'élargissement du principe de spécialité répond plus globalement à la nouvelle conception qui doit guider la politique immobilière de l'État. Désormais, la rationalisation du parc immobilier doit s'accompagner d'une démarche de valorisation.

L'URBANISME TRANSITOIRE : UN OUTIL AU SERVICE DE L'ÉVOLUTION DE L'ESR

Les sites universitaires regroupent un patrimoine immobilier important, d'une grande diversité architecturale et urbaine, qui offre de nombreuses occasions pour s'engager dans une démarche d'urbanisme transitoire.

Les territoires intègrent l'ESR comme un atout et un levier de développement. L'université devient actrice du territoire, grâce à la présence de ses usagers quotidiens (enseignants-chercheurs, personnel administratif ou étudiants qui vont parcourir, vivre et consommer sur le territoire), au rayonnement des établissements (régional, national ou international), à l'adéquation de ses activités de formation et de recherche avec les attentes du bassin de vie et d'emploi, mais également par les connexions entre le monde de la recherche et les entreprises du territoire.

S'adapter aux changements

Une des problématiques des universités consiste en la transformation, l'évolution, la mutation de leur patrimoine. Les sites universitaires en France n'ont pas été pensés comme des espaces de vie en continu : ils connaissent de nombreux temps morts en dehors des périodes d'enseignement et se sont développés pendant longtemps sans réel lien à leur environnement immédiat.

Dans ce contexte, les projets transitoires sont des outils permettant aux universités de développer des nouveaux espaces et de mobiliser différents acteurs dans le cadre de :

- **La gestion du site :**
 - intégrer la chronotopie, la saisonnalité dans la vie du site en ouvrant des espaces à d'autres usages évitant une sous-utilisation une partie de l'année ;
 - faire preuve d'exemplarité dans l'optimisation du foncier, dans l'usage des bâtiments et des subventions publiques ;
 - développer la rationalisation, réduire les charges d'exploitation, optimiser les ressources immobilières ;
 - faire preuve d'exemplarité en termes de développement durable, de transition énergétique et environnementale.
- **La création ou l'adaptation à de nouveaux usages :**
 - faire évoluer les lieux pour répondre à de nouveaux besoins, des modes d'apprentissage plus collaboratifs impliquant une occupation plus large, prendre en compte les évolutions des pratiques liées à la diffusion du télétravail, expérimenter de nouveaux espaces de formation adaptés à la transition numérique, lieux informels d'apprentissage ouvert sur la ville ;

8. Valorisation immobilière, vie de campus & territoire : Guide méthodologique, CPU, AMUE, MESRI, décembre 2018.

- permettre la participation des étudiants et leur implication dans des projets sur le site ;
- développer des démarches collaboratives par l'intégration des associations, par exemple ;
- animer la vie du site en développant des synergies entre les disciplines ou en apportant de nouvelles aménités ;
- développer l'attractivité pour favoriser la renommée internationale (auprès de la communauté scientifique) ainsi que la réussite des étudiants.
- **Le développement des relations partenariales :**
 - développer des lieux qui participent à l'hybridation entre enseignement, recherche, entreprise, culture et économie sociale et solidaire pour l'ensemble des acteurs du territoire ou s'impliquer dans les projets collaboratifs initiés par le territoire (campus « hors les murs » par exemple) ;
 - mettre en réseaux des acteurs dans des nouvelles méthodes de travail plus transversales et en s'appuyant sur des compétences multiples ;
 - favoriser les synergies et le développement de la transdisciplinarité (enseignement, administration, recherche, vie de campus, etc.).

Valoriser ses atouts

Les sites universitaires disposent par ailleurs de nombreux avantages pour les différents types de porteurs de projets. La variété des espaces et des usages potentiels soumis à des occupations par pic présentent un cadre propice à l'innovation et l'expérimentation, la rencontre entre la recherche, l'innovation et le développement économique, mais aussi à une population étudiante dynamique.

L'urbanisme transitoire renouvelle les méthodes de gouvernance et de conception d'un projet. Contrairement au processus classique où chaque acteur intervient dans une phase bien identifiée du projet, il s'appuie sur des échanges transversaux et des équilibres entre acteurs à toutes les étapes du projet (implication des acteurs en amont du projet et gouvernance partagée).

Pour une université, propriétaire ou non de son foncier ou de ses biens immobiliers, une occupation transitoire peut ainsi répondre à divers objectifs et intérêts (pris isolément ou de manière groupée) en fonction de la position de l'établissement et de celle de l'opération dans le cadre d'un projet de développement :

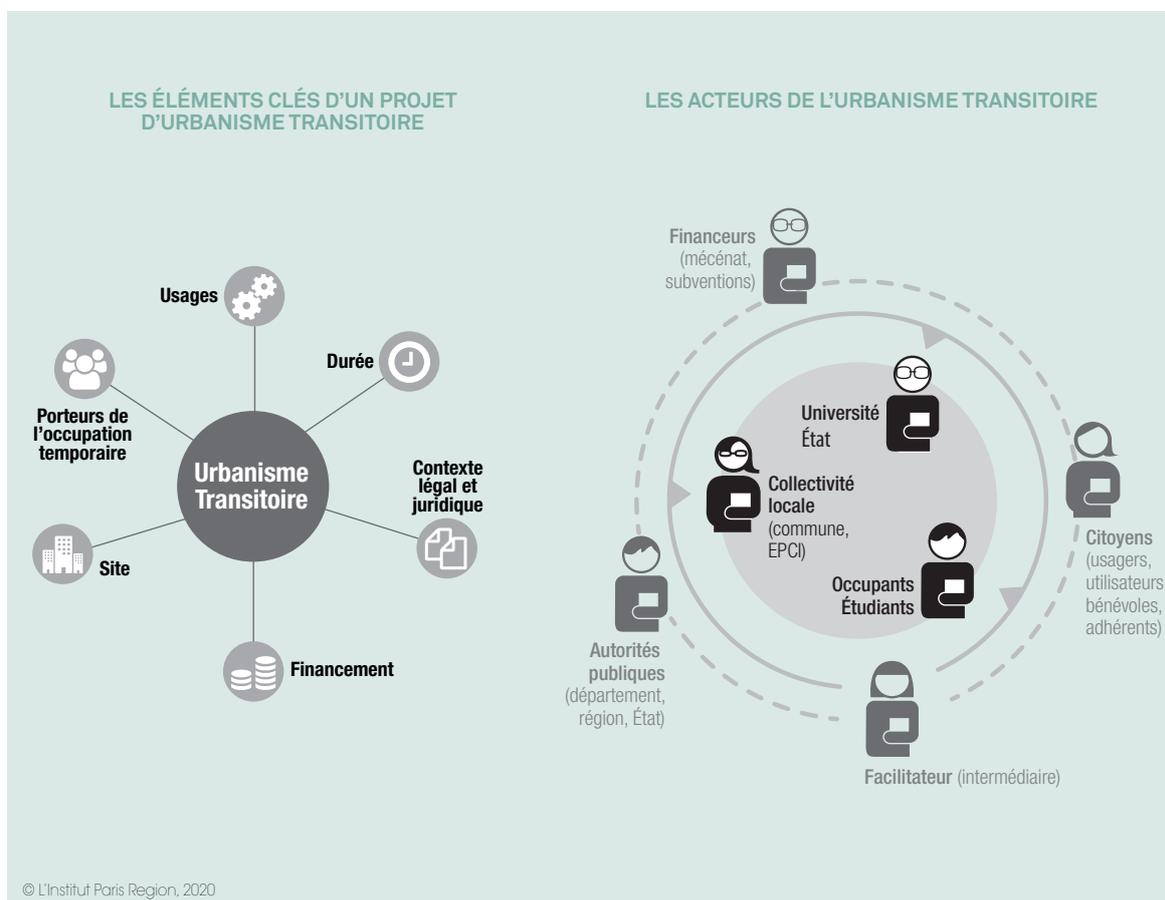
- **Intérêts scientifiques et professionnels :** développer de nouveaux partenariats, offrir des espaces alternatifs, développer des projets étudiants, expérimenter, encourager l'innovation, accompagner la mise en route professionnelle.
- **Intérêts sociaux :** soutenir des porteurs de projets et une économie locale, développer des projets transversaux et collaboratifs, développer de nouvelles synergies (notamment avec les riverains), participer à la mise en œuvre des grandes politiques sociales de l'État et des collectivités (hébergement, accueil de personnes en difficultés...).
- **Intérêts urbains :** préparer un projet futur, tester de nouveaux usages et répondre à une demande ; faciliter l'insertion et la cohabitation avec les riverains ; expérimenter ; animer et améliorer le cadre de vie (du chantier jusqu'à la livraison, voire au-delà) ; renforcer l'attractivité.
- **Intérêts financiers :** entretenir un bien, alléger un portage foncier, valoriser un bien, intensifier l'usage d'un site, diminuer les coûts de gardiennage.



CE QU'IL FAUT RETENIR : LES ÉLÉMENTS CLÉS D'UN PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE

Un projet d'urbanisme transitoire s'appuie et se développe en tenant compte des caractéristiques suivantes :

- Le projet s'intègre dans un **contexte préexistant**.
- Il permet d'alimenter le projet spatial, architectural ou immobilier par la **préfiguration** des usages, l'identification des besoins et l'expérimentation.
- Il n'est ni **figé**, ni **prédéfini** et présente une diversité de pratiques, d'acteurs et de méthodes selon le portage envisagé.
- Il **s'intègre dans des temps « de latence »**, avant le lancement de nouveaux chantiers, pendant les périodes de creux, de changement, d'obsolescence, etc.
- Il est **transversal** en mobilisant des compétences multiples et en révélant des usages potentiels le plus souvent mixtes.
- Il **révèle des besoins** de l'université, de ses usagers, de la collectivité, de ses habitants, des citoyens, de l'ensemble de la population... et offre l'occasion de répondre à de nouveaux besoins.
- Il **s'intègre dans une stratégie** et permet des actions coordonnées entre acteurs et dans le temps pour répondre au cadre réglementaire, juridique et financier.





ATOIRE
TU IQUE

1 | CONTEXTE ET ACTEURS

DES PROJETS À L'IMAGE DES DYNAMIQUES LOCALES

L'urbanisme transitoire est en lien avec les cycles de transformation de son environnement : ceux de l'université ou ceux du territoire dans lequel l'université s'inscrit.

Les universités auront l'occasion de conduire des projets d'occupation transitoire principalement dans trois cas de figure :

- Dans le cadre d'un projet immobilier ou d'aménagement en cours.

L'occupation transitoire permet d'investir les lieux le temps des études, voire du chantier.

- Dans un site où le projet urbain ou immobilier n'est pas encore défini, lorsque la programmation n'est pas encore stabilisée, ou à l'occasion d'un site libéré et sans usage défini à ce stade.

L'occupation transitoire permet de mener des expérimentations, faire du crowdsourcing⁹, préfigurer des modes de développement de nouveaux usages ou d'aider à préciser une programmation future.

- Pour requalifier des délaissés en périphérie, des secteurs disqualifiés.

L'opération transitoire permettra d'activer les lieux, de leur donner une valeur d'usage ou encore de contribuer à leur attractivité.

La nature de ce projet dépendra fortement du contexte dans lequel celui-ci s'inscrit, en tenant compte de :

- La typologie du site universitaire, ses relations à son environnement urbain et ses possibilités d'évolution.
- Le type d'espaces : bâti, non bâti, mixte.
- Le statut du foncier universitaire : l'université est-elle affectataire des lieux via une convention d'occupation avec l'État propriétaire, ou appartient-il à l'université suite à la dévolution de son patrimoine ? Suivant le cas, la stratégie de développement du site et de valorisation immobilière peut différer.

Ainsi, l'identification du contexte (cf. annexe 1) permettra de préciser les modalités d'occupation spécifiques à chaque situation ainsi que les leviers à activer.

Les établissements d'enseignement supérieur et de recherche ont différentes missions relatives à la formation et la recherche, ainsi qu'à la gestion de leur patrimoine immobilier. Selon l'ambition du projet et le rôle tenu par l'établissement, les intérêts de développer un projet d'occupation transitoire seront divers.

En tant qu'établissement d'enseignement supérieur et de recherche :

- L'innovation interne

En développant des lieux adaptés aux nouveaux modes d'apprentissage (en extérieur ou favorisant le travail collaboratif par exemple).

- L'élargissement des partenariats

En favorisant le rapprochement « physique » avec des partenaires externes en charge de développer des activités de l'établissement.

- L'accueil de nouveaux publics

En organisant l'accueil de nouveaux usagers afin de faciliter l'ouverture de l'université au grand public (conférence, séminaire, etc.).

En tant qu'acteur de développement local :

- La multiplication des projets collaboratifs

À l'image de la Résidence de l'alternance à l'Université de Strasbourg, usine-école qui présente une plateforme de formation aux métiers de la production avec des locaux qui permettent d'immerger les apprenants dans des conditions industrielles.

9. Il s'agit d'un processus visant à rassembler un maximum de participants sur des problématiques diverses. C'est une forme d'externalisation, de collaboration avec des individus à l'extérieur de l'entreprise ou de la structure.

- **Le développement économique du territoire en s'appuyant sur l'expérimentation pour tester l'attractivité et la demande.**

L'université peut par exemple favoriser l'entrepreneuriat étudiant en favorisant l'installation d'un incubateur de start-up ou d'une pépinière, à l'image de la pépinière-hôtel d'entreprises du secteur de la santé – Biopolis à Grenoble.

- **L'aménagement de son campus et le renforcement des liens ville-université.**

Par exemple en renforçant la porosité ville/université au moyen de lieux permettant des usages multiples à la fois au service de la ville et de l'université : équipement sportif à usage partagé, lieu de recherche et d'expérimentation en lien avec une activité existante à proximité, lieux culturels. L'activation des espaces publics, la co-construction de projets, le développement et la mutualisation de nouveaux usages.

En tant que gestionnaire

- **La valorisation du patrimoine et la rationalisation du parc immobilier.**

Dans le cadre d'une approche de valorisation immobilière, outre l'optimisation de l'occupation des espaces, des formes de préfiguration peuvent être mises en place pour, dans un second temps, envisager la location de ces mêmes espaces à des occupants extérieurs sans lien direct avec l'activité de l'établissement : par exemple louer pour de l'événementiel des locaux non utilisés ou en dehors de leur temps d'occupation.

L'université peut préfigurer l'implantation de différents usages sur le site afin de stabiliser sa programmation : par exemple, la mise en place de *fab labs*, d'espace d'accueil de start-up peut préfigurer l'aménagement d'une structure dédiée.

URBANISME TRANSITOIRE ET STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

Le processus d'urbanisme transitoire peut être intégré au sein d'un projet d'aménagement d'ensemble du site universitaire, dans le cadre de l'élaboration des schémas directeurs immobiliers ou des schémas pluriannuels de stratégie immobilière.

Cette action peut se formaliser ou se poursuivre selon plusieurs axes :

- **Intégrer l'urbanisme transitoire dans les documents de concours et les cahiers des charges des appels d'offres.**

- Préciser les espaces qui y sont dédiés.
- Accompagner la concertation d'occupations transitoires.
- Légitimer l'occupation transitoire et ses occupants.
- Aider au financement de l'urbanisme transitoire, en l'intégrant comme une étape de la production d'aménagement des sites universitaires et en y adjoignant un budget dédié.

Des occupations transitoires au sein d'un projet d'ensemble se retrouvent par exemple dans¹⁰ :

- **La démarche Version Bêta engagée par l'EPA Paris-Saclay dans le cadre du projet d'aménagement du plateau de Saclay : en parallèle de l'avancement du projet d'aménagement, l'EPA Paris-Saclay initie une démarche d'urbanisme transitoire sur l'ensemble du territoire dans le but d'activer¹¹ les espaces publics, de préfigurer les futurs usages du site et de créer des liens entre les futurs usagers. Ces occupations prendront place à la fois sur des espaces publics déjà réalisés ou sur des sites en attente d'une destination finale.**
- **La pépinière des Groues dans le cadre de la ZAC des Groues à Nanterre, qui s'insère dans une stratégie globale de l'aménageur (EPADESA) consistant à mener des opérations « provisoires » afin de tester des usages, des formes urbaines, des produits immobiliers et des montages économiques, tout en restant ouverte aux dynamiques de demain.**
- **La ZAC Chérioux à Vitry-sur-Seine avec des occupations suivant l'état d'avancement du projet et la libération de certains bâtiments.**

- **L'attractivité du site et de nouvelles modalités de gestion ou de coopération** (notamment pour les périodes de faibles occupation des établissements) L'université peut par exemple accueillir des activités sportives citoyennes les soirs et week-ends avant de redévelopper un nouveau projet immobilier sportif avec une programmation élargie en lien avec la collectivité ; ou encore accueillir un *food truck* ou un *pop-up store* pour démontrer la viabilité économique d'un emplacement et sa chalandise avant d'intégrer une programmation commerciale sur un site.
- **L'amélioration du cadre de vie et de la vie de campus** Intégrer les enjeux de préservation des espaces verts (expérimenter de nouvelles modalités de gestion des espaces extérieurs du campus avec l'accueil de moutons, ouverture au grand public d'espaces verts, etc.) ou encore les besoins en services et équipements en développant de nouvelles offres (restauration diversifiée sur le campus, espace de coworking (ex. PeeLab, Université de Lorraine...).

10. Ces exemples sont développés dans l'annexe 5, Benchmark, page 69.

11. L'activation de l'espace public implique une action d'animation et de mise en valeur de l'espace qui s'appuie sur une participation citoyenne et une implication des usagers dans la programmation du lieu.

RÔLES DES ACTEURS IMPLIQUÉS

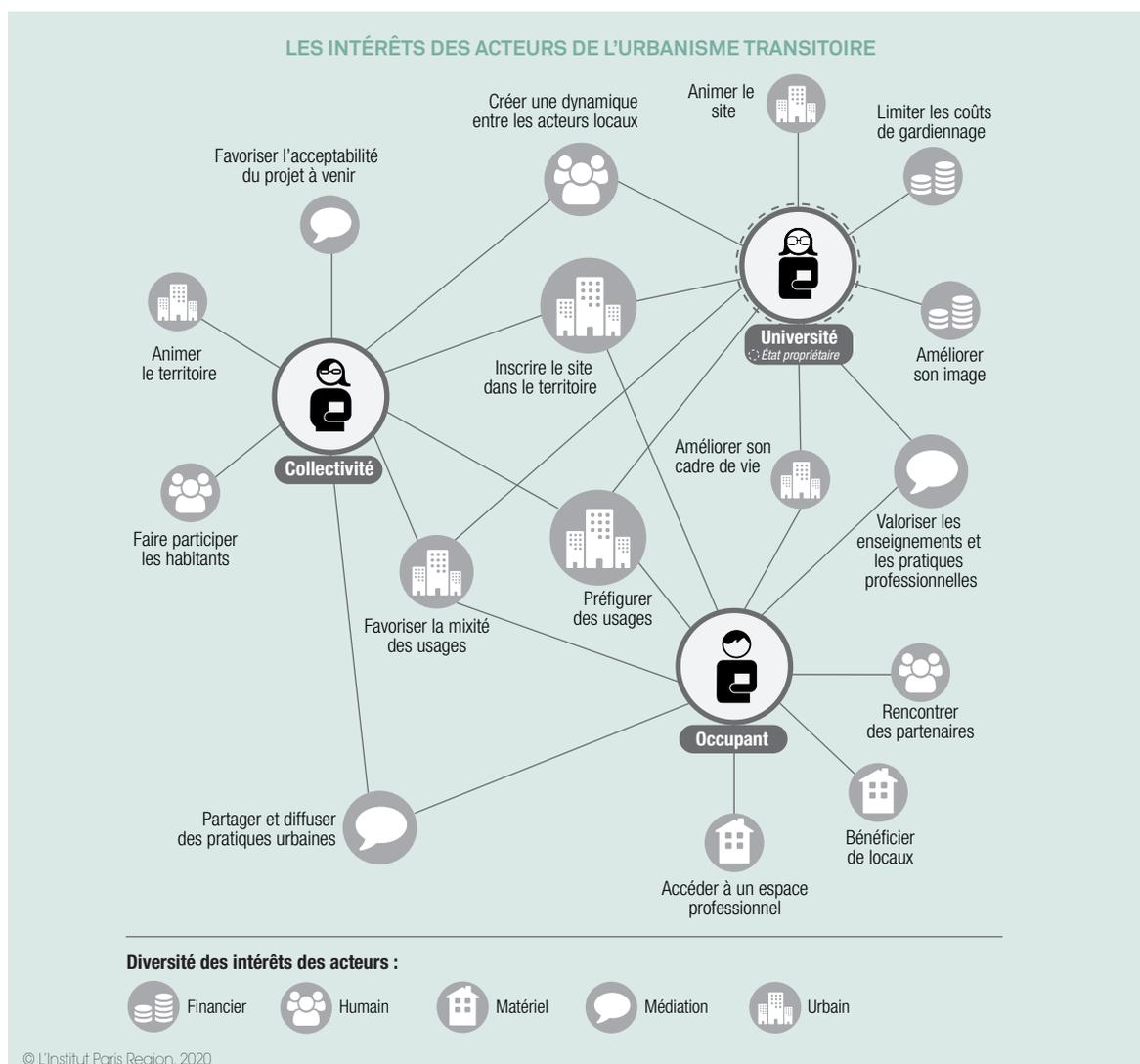
Un projet d'occupation transitoire implique la mobilisation et l'implication d'un écosystème d'acteurs.

Dans le cadre de l'ESR, un projet d'occupation transitoire est constitué d'un noyau central formé par l'établissement ESR (et l'État en tant que propriétaire lorsque que cet établissement n'est qu'affectataire) et la collectivité locale, et idéalement assisté d'un opérateur spécifique¹² pour l'accompagnement et la mise en œuvre du projet.

C'est à partir de ce trio que seront mises en place les lignes directrices du projet, ses objectifs, sa faisabilité et les conditions de sa mise en œuvre.

À cela, il faut ajouter les occupants qui auront l'usage du site et qui peuvent être impliqués très en amont du projet. Pourront également être associés différents partenaires institutionnels, académiques, associatifs ou encore financiers qui conforteront le projet transitoire.

L'opportunité de développer des projets d'occupation transitoire sur des sites universitaires permet le croisement de multiples acteurs ayant divers intérêts pour faciliter la démarche et développer ces projets tels que synthétisés dans le schéma ci-dessous.



12. Généralement un bureau d'étude spécialisé.

L'UNIVERSITÉ

Le principal rôle de l'université, en tant que propriétaire ou gestionnaire affectataire d'un site, est de mettre à disposition une partie de son patrimoine (bâti ou non) pour l'accueil du projet transitoire mais également de mettre en place les conditions de sa réalisation : soutien technique, financier¹³ et mobilisation des acteurs. Pour autant, l'université est diversement impliquée selon qu'elle est à l'initiative ou non du projet et que ce dernier se situe directement sur son site ou en interface avec son site.

Initier un projet sur son site

Lorsque l'université est à l'initiative d'un projet sur son site, son implication couvre généralement l'ensemble des phases de la conception à la fin du projet. Son investissement est aussi technique et le cas échéant financier, le tout en assurant la cohérence avec ses objectifs. L'université doit de plus s'assurer des bonnes conditions de réalisation du projet, notamment dans le cadre d'interventions en site occupé ou partiellement occupé. Elle doit assurer les modalités de cohabitation et de sécurité des activités existantes, parfois sensibles, avec l'occupation du site.

Accompagner un projet s'inscrivant sur son site

L'université peut aussi répondre à la demande d'un porteur de projet dans laquelle elle trouve un intérêt direct. Il s'agit alors, pour elle, de mettre à disposition du porteur de projet un espace et d'apporter un soutien technique ou opérationnel, et parfois financier. L'université peut jouer un rôle de facilitateur à certaines étapes du projet. Elle garde un rôle dans la définition du projet pour s'assurer qu'il reste en cohérence avec les activités du site. Elle peut également profiter du projet pour déployer une démarche transitoire sur d'autres sites de son domaine.

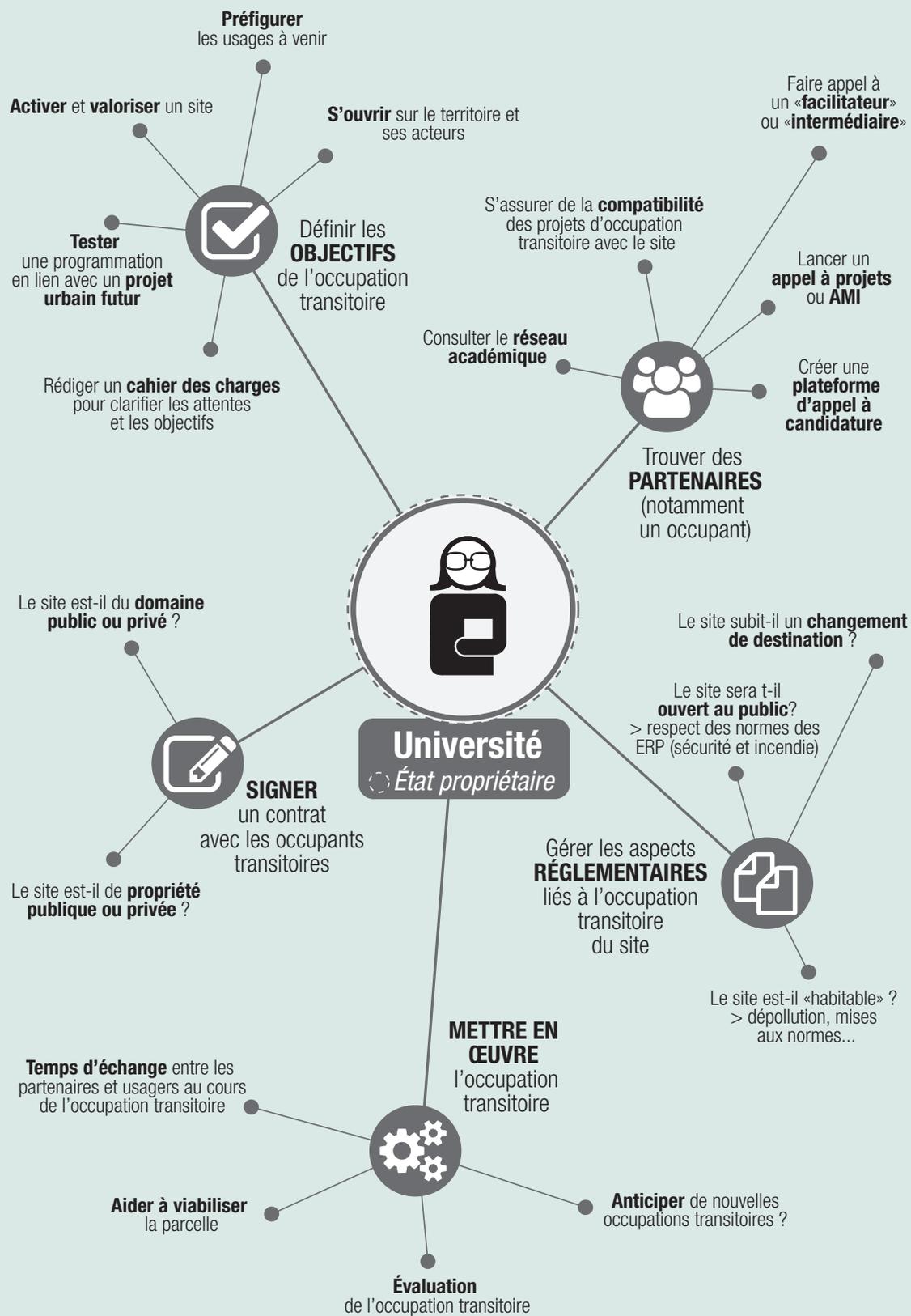
Participer à un projet extérieur mais en interface avec son site

Lorsque l'université participe à un projet extérieur et en interface avec son site, elle devient un partenaire d'un projet souvent porté par une collectivité locale sur des propriétés publiques. Elle peut s'impliquer dans la gouvernance du projet avec un appui financier car elle y voit un intérêt direct pour son projet scientifique, pour la qualité de vie sur son site ou pour renforcer son lien au territoire.

Pour agir, l'université doit :

- **Analyser son site et ses besoins pour comprendre ses potentialités en matière d'occupation transitoire** : recenser et récolter des données sur le patrimoine bâti ou non, identifier les besoins locaux, interroger la mutabilité de ses espaces et leur réversibilité éventuelle, définir des objectifs pour les lieux en lien avec ses enjeux, etc.
- **Identifier l'intérêt d'une occupation transitoire sur son site** : économique (coûts évités, valorisation), patrimonial, soutien au développement scientifique local ou au porteur de projet, insertion urbaine dans le territoire, préfiguration, etc.
- **S'entourer, trouver des partenaires pour le projet** : une assistance à maîtrise d'ouvrage dès l'amont du projet pour l'accompagner dans la démarche, des partenaires locaux et des collectivités, des occupants ayant une activité compatible avec le site.
- **Gérer les aspects réglementaires et contractualiser avec les occupants** : mettre à disposition du porteur de projet les informations réglementaires et juridiques nécessaires à l'occupation (pollution, mise aux normes, classe du bâtiment, etc.) ; permettre une occupation transitoire avec un cadre juridique clair ; formaliser l'occupation transitoire par un contrat ou une convention d'occupation adaptée.
- **Participer à la mise en œuvre du projet** : accompagner les projets d'occupation au regard de sa connaissance du patrimoine (gérer, évaluer, échanger, valoriser ses missions et son site...).

13. Elle peut participer financièrement au projet comme dans le cadre de la parcelle Y, campus Descartes, université Gustave-Eiffel, page 70.



LES COLLECTIVITÉS

À l'instar de l'université, la collectivité peut jouer plusieurs rôles dans le cadre d'un projet transitoire. Cela dépend à la fois de la compétence de la collectivité (Commune, Département, Région, etc.) et de l'initiative du projet. Si le projet est mené à l'initiative et sur le domaine de l'université, la collectivité sera généralement accompagnatrice. La collectivité peut aussi être à l'initiative d'un projet transitoire sur le domaine public, en lien avec le site universitaire dans le cadre d'un projet urbain.

Les collectivités accompagnatrices sont souvent partenaires et apportent un soutien aux projets qui créent des interactions entre les différents acteurs du territoire (habitants, entreprises, associations, équipements...) et renforcent le lien ville-université.

Dans le cadre de projets transitoires initiés par l'université, elles peuvent aider à :

Préciser les objectifs de l'occupation transitoire

- Procéder à l'analyse du territoire et de ses besoins et des liens avec le domaine universitaire : recenser et récolter des données.
- Identifier les objectifs en lien avec les enjeux du territoire : projet urbain en cours, espaces pour des associations, activation d'espaces, préfiguration, revitalisation, offre nouvelle de services...
- Mettre à disposition des sites dont elles sont propriétaires à proximité de l'université pour étendre la démarche transitoire dans le cadre d'un projet d'aménagement partagé.

Trouver de nouveaux usages, de nouvelles activités

- En lien avec l'université et le territoire.
- En réponse à des besoins du territoire.

Trouver des partenaires

- Identifier et soutenir les acteurs de son territoire : écouter et accompagner les universités ou les potentiels occupants présentant leurs propositions ; faire le lien entre l'université et les acteurs économiques, associatifs, culturels ; faire le lien entre les étudiants et le monde économique pour encourager l'entrepreneuriat étudiant...
- Créer des partenariats et des soutiens financiers et techniques.
- Appuyer un porteur de projet auprès d'un établissement.

Mettre en place des dispositifs de soutien

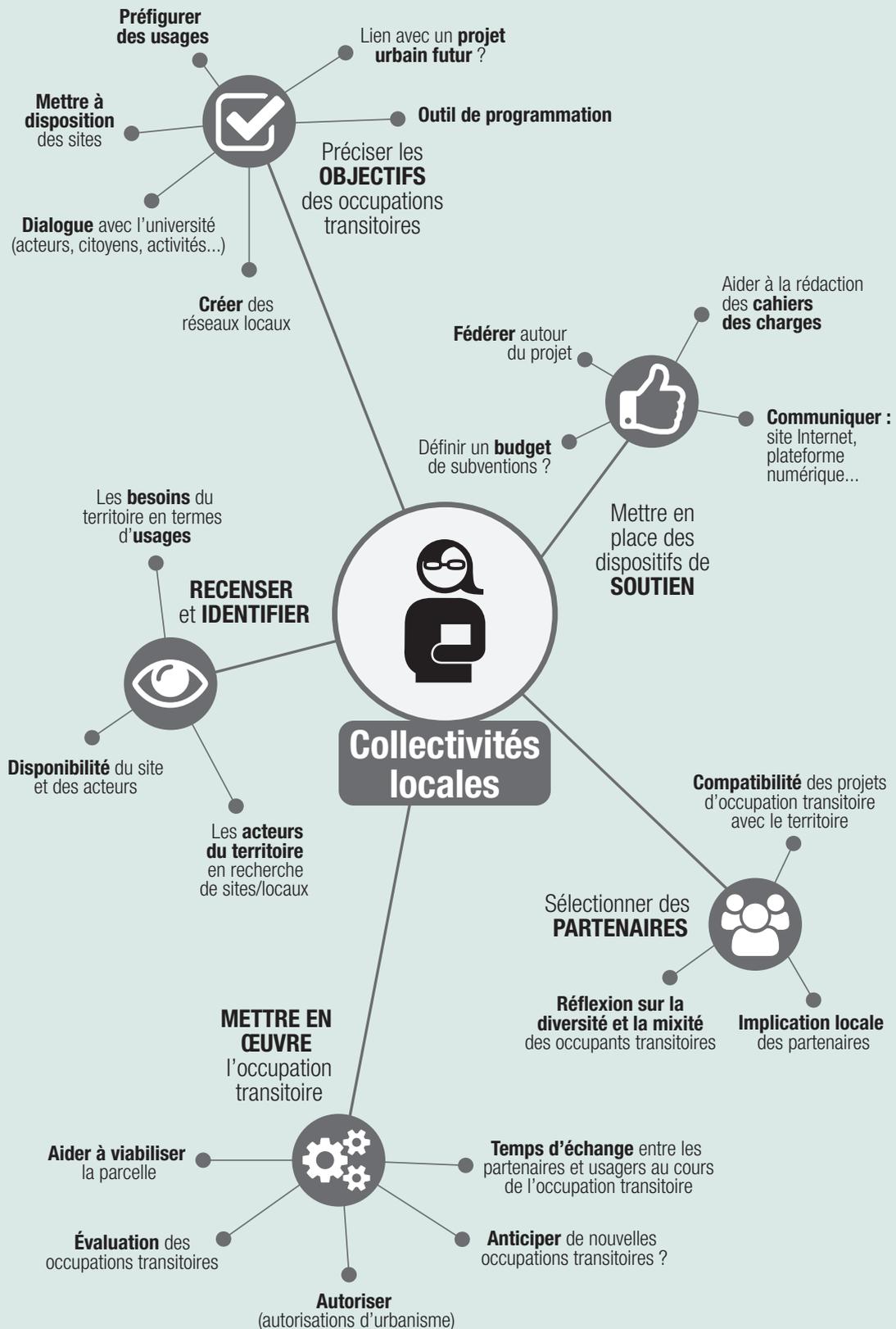
à l'émergence de ces projets

- Octroyer des subventions (ex : AMI Urbanisme transitoire de la Région Île-de-France¹⁴).
- Accompagner la communication et permettre de fédérer les acteurs.

Apporter un appui en ingénierie de projet pour la mise en œuvre de l'occupation

- Fournir les informations juridiques et techniques nécessaires à l'occupation.
- Délivrer les autorisations.
- Poursuivre les actions mises en place par les occupants : les anticiper et les évaluer.

14. Cf. focus page 34



L'OCCUPANT

L'occupant se distingue de l'utilisateur (étudiant, personnel, enseignant-chercheur) du site universitaire : c'est le porteur du projet transitoire, celui qui apporte la programmation, les fonctions et le contenu dans le site. Il peut être impliqué très en amont dans la conception et la définition du projet. Il peut être de nature diverse, allant des métiers créatifs aux structures de l'économie sociale et solidaire en passant par des associations d'aide à l'hébergement d'urgence ou toute autre activité en lien avec les ambitions du projet.

Qui ?

Pour une occupation transitoire menée dans le cadre de l'ESR, nous pouvons identifier deux catégories d'occupants dont les activités peuvent rester compatibles avec la vocation du site :

- Internes au site : associations d'étudiants, chercheurs, équipes de laboratoire, établissements ou écoles déjà présents sur le site, entrepreneurs...
- Externes au site : associations locales, porteurs d'un projet économique ou de service, autres laboratoires ou structures de recherche, autre unité d'enseignement ou acteur de l'ESR, entreprises, acteurs du monde artistique et culturel, de l'économie sociale et solidaire, artisans, start-up...

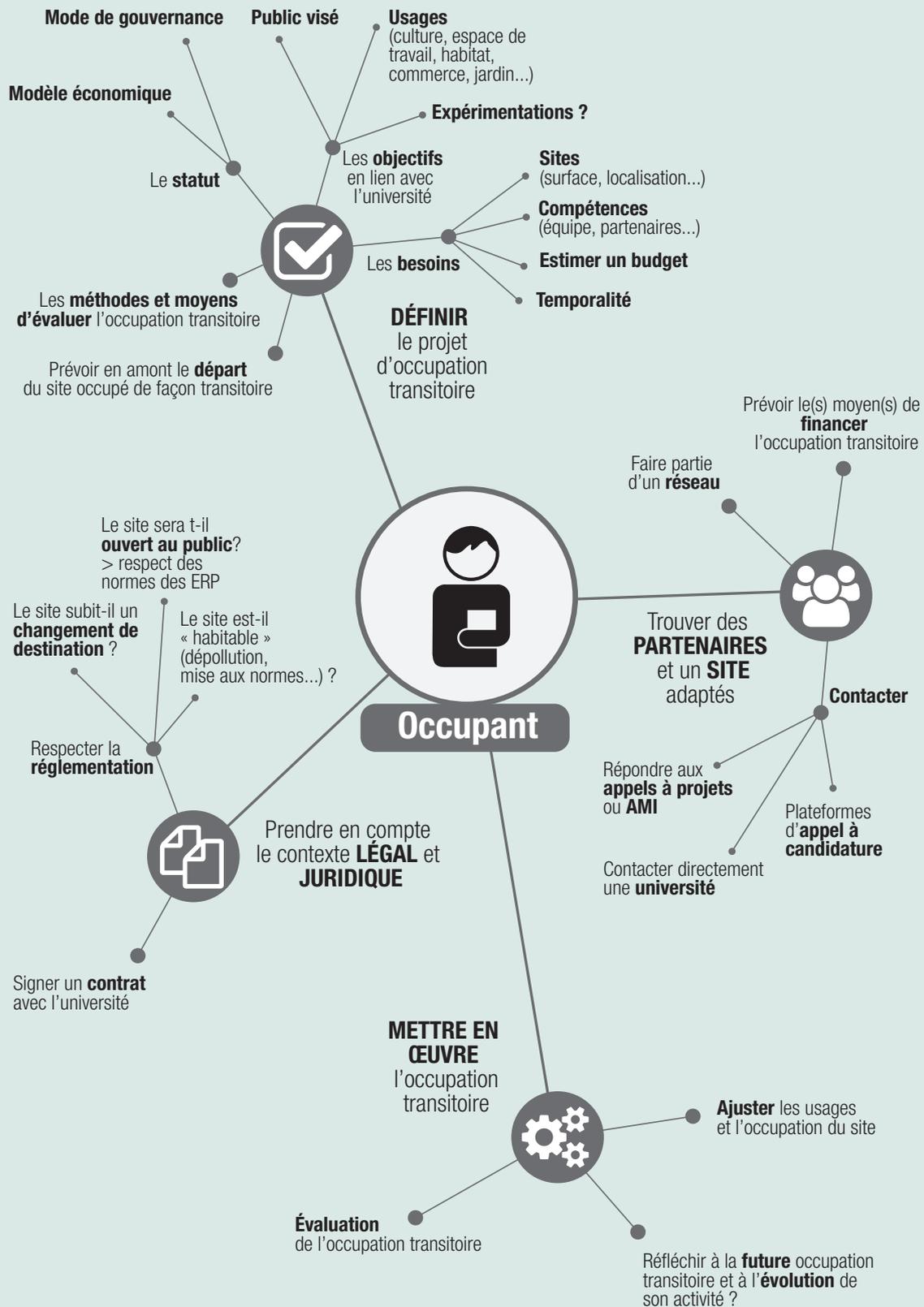
Quel intérêt à être sur un site universitaire ?

- L'attractivité d'un campus à l'échelle nationale voire internationale et le dynamisme de sa population étudiante et de ses chercheurs.
- La variété des espaces disponibles (intérieurs et extérieurs), la modularité des locaux et leur diversité (grands espaces, halls, volumes importants, laboratoires...).
- La proximité avec des lieux d'innovation, de recherche et développement, d'expérimentation.
- La mixité des publics et des usages en interface entre la ville et l'ESR, le monde de l'entrepreneuriat étudiant.
- L'opportunité de proposer des services à de nouvelles populations (étudiants, chercheurs, enseignants...) qui ne sont pas sa cible habituelle.
- La possibilité de tester des activités, d'avoir des espaces démonstrateurs...
- Ou simplement des locaux vacants ou du foncier disponible.

Comment agir ?

Pour lancer son projet, l'occupant doit vis-à-vis de l'université :

- **Préciser son projet pour le proposer** : les objectifs, les usages, les compétences à mobiliser sont souvent les premiers éléments identifiés. Dans le cadre spécifique d'une occupation transitoire dans un site universitaire, ce travail peut être mené en commun avec l'université. Mais il faut les préciser afin d'avoir un maximum d'informations pour : s'assurer de l'adaptation du lieu au projet (capacité, informations techniques) ; prévoir une durée d'occupation optimale ; prévoir la liste des travaux d'adaptation du lieu ; penser à la fin de l'occupation.
- **Trouver le montage opérationnel qui convienne** : afin d'élaborer un modèle économique d'occupation qui soit en accord avec les modèles économiques de chacun, il faut :
 - estimer les recettes et les dépenses d'occupation ;
 - envisager et trouver des subventions ;
 - réfléchir à un modèle de gouvernance : un seul porteur de projet, une association, une entreprise, une charte d'occupation, etc. ;
 - négocier avec le propriétaire et l'affectataire le loyer éventuel, les charges et les travaux à réaliser.
- **Penser au cadre légal et juridique** : le projet doit s'inscrire dans un cadre réglementaire solide. Pour ce faire, il convient de :
 - consulter la réglementation adaptée pour être en accord avec la destination du bâtiment ;
 - formaliser l'occupation via un contrat.





ACCOMPAGNEMENTS

Le facilitateur : un acteur clé pour assurer la bonne mise en œuvre du projet

Que ce soit pour l'occupation de bâtiments vacants ou des espaces extérieurs, il existe des opérateurs qui interviennent en assistance à maîtrise d'ouvrage à différentes étapes du projet. Il s'agit :

- d'opérateurs à statuts multiples : associations, collectifs, entreprises, SCOP¹⁵ ;
- d'acteurs ayant des compétences multiples à la croisée des métiers de l'architecture, de l'urbanisme, du design, de l'art, des sciences sociales, de l'aménagement, de l'économie ou encore du juridique.

Leur rôle est :

- la réalisation de l'étude de faisabilité, l'accompagnement à la définition des besoins ;
- la mobilisation des compétences techniques et organisationnelles : définition, montage, mise en place, gestion, animation ou gouvernance du projet, organisation interne, etc.
- l'intermédiation, en tant qu'assembleur, entre le propriétaire et/ou affectataire et les futurs occupants du lieu.

Ils peuvent notamment être mobilisés dans le cadre de marchés publics d'études ou de prestations de services, d'appels à manifestation d'intérêt ou d'appels à projets (cf. p.34).

Le rôle du facilitateur et d'assembleur est illustré dans l'exemple de l'occupation transitoire de Censier où Plateau urbain joue un rôle clé dans le projet de transformation du site (Cf focus Césure p.52).

S'appuyer sur la particularité du public universitaire

D'autres acteurs de l'enseignement et de la recherche peuvent également être mobilisés dans le cadre d'une occupation transitoire. Le monde de l'ESR est constitué d'une diversité d'usagers favorable au développement de projets participatifs. Sans être occupants, ils peuvent être intéressés par la mise en place d'une expérimentation ou d'un projet scientifique, la valorisation d'un lieu démonstrateur ou encore d'un lieu offrant des opportunités à leurs étudiants ou chercheurs (ex. terrain pour des expériences agricoles, prototype de construction, chantiers ouverts...), voire éventuellement apporter un financement au projet de R&D. Des chercheurs peuvent également être intégrés dans la réponse aux appels à projets et assurer ainsi la cohérence de l'apport scientifique. Il peut également être envisagé la sollicitation de groupements d'étudiants pour faire l'étude de marché afin de préciser/cibler l'offre ou pour faire partie d'une commission de validation du projet à différentes étapes.

À cela s'ajoutent les associations étudiantes, entrepreneuriat étudiant, jeunes chercheurs, à la recherche de lieux pour développer des projets en interface avec les acteurs économiques, associations, structures de l'économie sociale et solidaire, etc., soit intéressés par la proximité avec des activités innovantes : showroom, *fab lab*, projet collaboratif avec la société civile...

15. Juridiquement, une Scop (société coopérative et participative) est une société coopérative de forme SA, SARL ou SAS, dont les salariés sont les associés majoritaires et où le pouvoir est exercé démocratiquement.

LES TEMPORALITÉS DU PROJET

La temporalité de l'opération transitoire sera rythmée par deux facteurs :

- Le temps de l'opération, c'est-à-dire celui de la transformation d'un site, du projet, dans lequel s'insère l'occupation transitoire et qui va déterminer la durée globale de l'occupation possible : construction à venir, transformation d'un espace, site en chantier... Ce temps aura une influence à la fois sur le type d'occupation qui peut être envisagé, son intensité ainsi que la rentabilité économique du projet.
- Le temps du projet transitoire en lui-même, qui comporte plusieurs phases.

LE TEMPS DES TRANSFORMATIONS

Que ce soit dans le cadre d'une stratégie immobilière, d'un projet de développement d'une université, d'un projet immobilier sur un espace en devenir ou encore dans le cadre d'une requalification de l'espace (bâti ou non), l'occupation transitoire peut intervenir à différents moments des transformations d'un site : sur un site en friche, lors de la libération d'un site, en amont des phases d'études, en cours de définition ou de montage de projet, pendant les études de faisabilité et de réalisation, pendant l'avancement d'un chantier ou encore au moment de la livraison de certains espaces pour leur activation avant une occupation définitive. Dans le cas particulier des universités, indépendamment d'un projet de transformation, le projet transitoire peut

également intervenir dans les moments où le site est sous-occupé en dehors des périodes de cours, dans une optique d'optimisation des usages ou de préfiguration. L'ensemble de ces démarches pourraient être intégrées dans les SPSI permettant ainsi de programmer et de préparer une stratégie d'occupation temporaire pluriannuelle.

Un espace délaissé : c'est le cas du Karting sur l'île de Nantes où la Samoa a installé des entreprises créatives dans un hangar vide.

Un chantier : sur le projet de l'Hôtel Pasteur à Rennes, l'occupation transitoire accompagne toute la phase de transformation du bâtiment avec notamment l'installation d'une permanence de chantier.



LE TEMPS DE L'OCCUPATION

Les projets transitoires s'inscrivent dans une logique itérative. Ils peuvent être décomposés en trois temps, qui seront développés dans la suite de ce guide.

Les étapes suivantes sont fréquemment présentes à différents moments du projet d'occupation :

Temps 1 : AVANT L'OCCUPATION

- Une analyse des coûts/bénéfices et des contraintes éventuelles du site pour réduire ou ouvrir le champ des activités pouvant y être accueillies.
- Une étape d'élaboration du projet transitoire : définir les enjeux pour l'université et les besoins du porteur

de projet, trouver un lieu pour installer une nouvelle activité répondant à un besoin de l'université, mener un état des lieux, définir un montage de projet économique et juridique, trouver son modèle de gouvernance et de gestion, etc.

- Une étape de travaux pour rendre l'occupation possible, avec une éventuelle mise aux normes en respect de la réglementation, en fonction de la destination du bâtiment.

Dans certains des sites étudiés, l'occupation transitoire se fait sans travaux préalables. C'est notamment le cas pour l'Hôtel Pasteur à Rennes, ou encore du 6b à Saint-Denis.

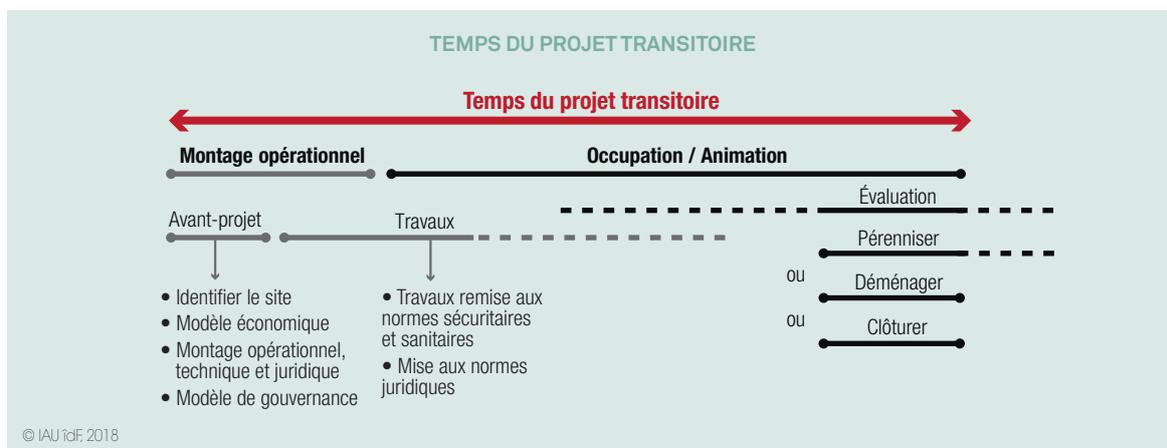
- Une étape juridique de « qualification » afin d'être autorisé à exploiter temporairement le site selon le projet retenu : statut ERP, locaux à sommeil, destination des bâtiments et changement de régime d'occupation...

Temps 2 : PENDANT L'OCCUPATION

- Une étape d'occupation, d'animation, d'exploitation et de gestion.

Temps 3 : APRÈS L'OCCUPATION

- Une étape d'évaluation du projet si nécessaire, qui commence pendant l'occupation et peut se prolonger après la fin du projet.
- Une étape de fin de projet : reloger si nécessaire et partir, vider et rendre le site en l'état selon la convention établie entre l'université, l'État (si l'université n'est pas propriétaire) et l'occupant.



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.

S'il est vrai que certains propriétaires émettent des craintes quant à la sortie des occupants du site, il faut noter que la mise en place d'une relation de confiance entre l'occupant et le propriétaire peut se faire de façon progressive : des durées d'abord courtes d'occupation, puis des prolongations ou des projets nouveaux ensuite plus longs.

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. 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, restaurants) que c'est la seule façon d'équilibrer un budget. 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 l'équilibre budgétaire s'améliore dans la durée, comme le décrit le schéma ci-dessous.

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.



EXEMPLES DE DIFFÉRENTES DURÉES DE L'OCCUPATION TRANSITOIRE

	Temps courts (quelques mois)	Temps intermédiaires (1 ou 2 ans)	Temps longs (plus de 3 ans)
Avantages • Université (U) • Occupant (O) • Collectivité (C)	Projet intensifié mais forte nécessité d'anticipation (U/O) Animation forte (U/O/C)	Ancrage local (U/C/O) Préfiguration (U) Naissance de nouvelles activités (U/C) Développement des activités (U / O) Soutien à l'économie sociale et solidaire (U/O/C)	Ancrage local fort (U/O/C) Préfiguration et transformation des usages (U/C) Pérennisation des activités (U/C) Naissance de nouvelles activités (U/O) Mise en place d'un écosystème local (U/O/C)
Inconvénients	Temps de montage opérationnel peut être lourd en fonction de la nature du projet. Nécessité d'évaluation des bénéfiques/coûts (O) Investissement important (U/O) Retombées locales limitées (U)	Début d'ancrage fort risquant de ne pas se pérenniser en fin de projet (U/O/C) Relogement nécessaire des activités (O)	Difficulté de constituer un modèle économique sur le long terme, nécessité de se renouveler ou d'évoluer (O) Travaux et dépenses d'entretien supplémentaires (U/O)
Types de projets	Événementiel, expositions, projet artistique Projet collaboratif, expérimentation Boutique éphémère, testeur de commerces ou d'activités/de services Occupation d'espaces extérieurs Occupation d'un bâtiment vacant sans nécessité de lourds travaux	Événementiel Hébergement d'urgence Activités économiques, artistiques, culturelles, associatives Activités liées à l'enseignement supérieur et à la vie étudiante	Hôtel à projets, Incubateur, <i>fab lab</i> Hébergement d'urgence et de stabilisation Activités économiques, artistiques, culturelles, associatives Projets mixtes, inclus dans un projet urbain d'ensemble Activités liées à l'enseignement supérieur et à la vie étudiante
Exemples	La réserve Malakoff Essentiel ¹⁶	ZAC Chérioux Le Python	Le 6b Parcelle Y L'Hôtel Pasteur La pépinière des Groupes

16. Hors benchmark, cf. Diguët Cécile, *L'urbanisme transitoire. Optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?*, IAU idF, janvier 2018.

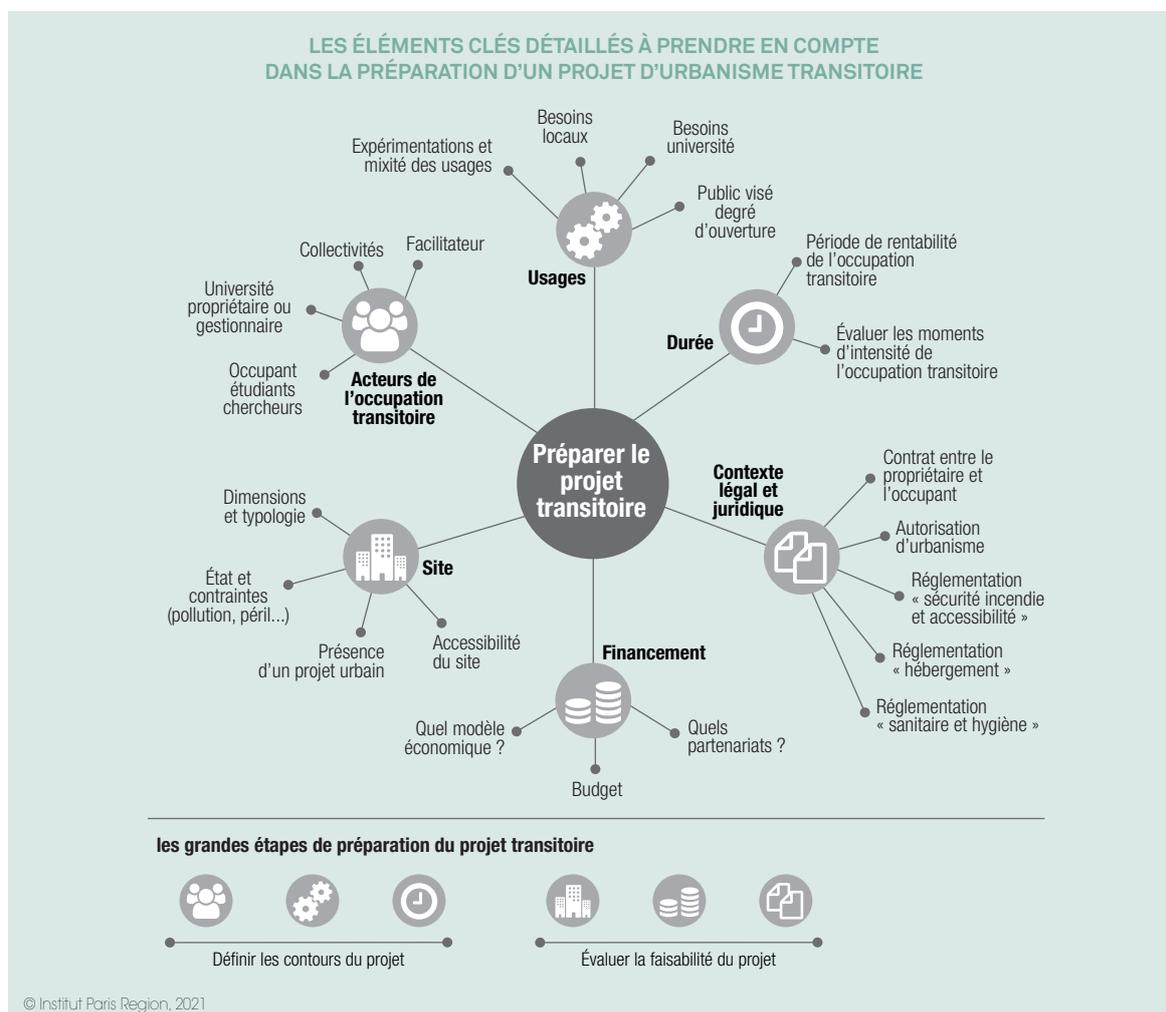


2 | MISE EN ŒUVRE

La suite de ce guide va permettre de préciser les trois grandes phases d'une occupation transitoire : la phase amont de préparation, la phase d'occupation et d'animation, et enfin la phase aval de fermeture et d'évaluation. Il s'agit ici de présenter les grandes étapes à suivre pour les établissements d'ESR, et les méthodes et outils à mobiliser pour développer ce type d'occupation.

TEMPS 1 : AVANT L'OCCUPATION TRANSITOIRE - PRÉPARER

L'étape de préparation est un moment stratégique dans le projet transitoire puisqu'elle va servir à mettre en place toutes les conditions de sa réussite. Durant ce temps du projet qui précède l'occupation, l'université devra fixer les **contours du projet** (objectifs, enjeux et conditions d'occupation), évaluer sa **faisabilité technique, identifier et mobiliser les partenaires**, calibrer le projet à travers les financements et l'établissement du cadre juridique. Les étapes décrites dans cette partie ne se font pas de manière linéaire, elles peuvent être concomitantes, chaque avancée sur une des actions à mener pouvant servir pour la progression du travail sur les autres actions. Durant cette étape, l'université mobilisera plusieurs types de compétences internes – techniques, juridiques, administratives – et recourra à des partenaires ou des spécialistes dans les domaines dont elle ne maîtrise pas toutes les actions, tel que le facilitateur.



DÉFINIR LES CONTOURS DU PROJET

Le premier travail d'une université qui se lance dans un projet d'occupation transitoire est d'effectuer un recensement du type d'activités qui seraient susceptibles de s'implanter sur le site conciliable avec l'identification d'un besoin, pour ensuite pouvoir déterminer les acteurs et partenaires à mobiliser.

Une fois l'opportunité identifiée, l'établissement souhaitant se lancer dans la démarche d'occupation transitoire devra identifier les enjeux spécifiques, ainsi que les usages de ce projet au regard de ces conditions particulières.

Identifier les motivations à la base de cette démarche

Les motivations pour l'université de se lancer dans une opération transitoire répondent à des enjeux multiples. Nous les avons rassemblés en trois grandes catégories :

- **Enjeu de développement du site** : gérer un site libéré, préfigurer l'aménagement d'un site ou un développement immobilier, tester de nouveaux espaces de travail ou l'accueil de nouvelles structures, améliorer le cadre de vie, introduire de la mixité sur le site. Pour définir ses besoins, l'université pourra :
 - mobiliser ses services internes : diagnostics et études déjà réalisés ;
 - enquêter auprès des usagers (étudiants, enseignants-chercheurs, personnel administratif), autres établissements partenaires ;
 - identifier les possibilités de préfiguration des usages sur les projets à venir ;
 - identifier les possibilités de tester une nouvelle programmation, des activités économiques, des aménités, pour améliorer la vie de campus.
- **Enjeu d'enrichir le projet scientifique ou pédagogique** :
 - effectuer un recensement auprès des établissements, des équipes pédagogiques ou des équipes de recherche pour connaître leurs besoins en termes de lieux, d'évolution (modes d'apprentissage, espaces collaboratifs), de partenariats, de communication ;
 - identifier les possibilités de préfiguration d'activités de recherche ou d'enseignement ;
 - identifier des partenariats économiques, scientifiques avec des acteurs du territoire ;
 - effectuer un recensement des besoins en termes de locaux et d'espaces auprès des acteurs cités précédemment ;
 - recenser les projets étudiants, entrepreneuriat, espaces de travail...

- **Enjeu d'ouverture au territoire d'insertion** : l'université va répondre à des besoins du territoire ou identifier des besoins communs avec les acteurs économiques, culturels, associatifs... en lien avec les collectivités territoriales (ville, EPCI/EPT, département, région) :
 - définir des objectifs pour des espaces abandonnés en lien avec les enjeux d'intégration de l'université dans le contexte urbain : animation locale, revitalisation, optimisation des usages, offre nouvelle de services pour le territoire (écologiques, sociaux, économiques, éducatifs) ;
 - contribuer à un diagnostic territorial afin de connaître la sociologie et l'économie du territoire, l'insertion de l'université ou s'appuyer sur des travaux existants (besoins de locaux associatifs et d'activités, espaces ouverts de rencontre, laboratoires, *fab lab*, etc.).

Déterminer les usages potentiels

Une occupation transitoire dans un site universitaire doit s'inscrire dans le cadre du principe de **spécialité des universités**. En ce sens, les usages doivent être compatibles avec les activités du site et le monde de l'enseignement supérieur et de la recherche.

Différentes questions se cachent derrière le terme « usages » dans le cas d'une occupation transitoire :

- Quels seront les usages ou activités à déployer sur le site du projet transitoire et pour quels publics ?
- Quelle sera l'imbrication des différentes activités - recherche, culture, enseignement, etc. - dans le projet et dans le temps ?
- Le site a-t-il vocation à tester ou à instaurer des usages futurs sur le site de l'université ?
- S'agit-il d'un besoin exprimé par les usagers nécessitant d'être expérimenté pour bien calibrer l'offre ?
- S'agit-il de nouveaux usages temporaires ou à pérenniser ? Doit-on les définir en amont du projet ou laisser ouverte la programmation ?

Deux facteurs seront déterminants pour identifier les usages potentiels d'un site

- **La typologie du lieu, sa capacité, son accessibilité et sa mutabilité**

Un site ouvert sur son environnement urbain permettra par exemple d'accueillir des événements culturels, des activités de restauration et des activités étudiantes. Il pourra être un espace d'interface entre différentes fonctions du site ou entre le site et son territoire, développer des interactions, favoriser la sérendipité, la vie de campus ou encore améliorer le cadre de vie.

Un bâtiment ou des espaces intérieurs pourront par exemple accueillir des activités, ateliers, laboratoire ou encore des espaces d'hébergement d'urgence si les normes le permettent. Il peut également servir de lieu d'expérimentation de nouveaux usages à la recherche d'un modèle économique en lien avec les sites universitaires. De même, des espaces extérieurs liés à une occupation de bâtiment peuvent servir d'espaces démonstrateurs. Une cohabitation des usages peut être envisagée. Il s'agit alors de définir les modalités de cette mixité et les échanges possibles entre les activités.

● Le souhait d'ouverture de l'université ainsi que le public cible

L'université doit se poser trois questions pour déterminer sa volonté d'ouverture du site :

- le projet transitoire a-t-il vocation à attirer des visiteurs extérieurs au site ?
- dans quelles proportions le projet transitoire s'adresse-t-il aux différents usagers du site (étudiants, enseignants, chercheurs, personnel administratif) ?
- le projet transitoire doit-il attirer des porteurs d'activités ?

De ces réponses dépendront plusieurs éléments :

- le classement d'un bâtiment en ERP (établissement recevant du public) et la mise aux normes au regard de l'effectif accueilli et de la catégorie du bâtiment (selon les activités accueillies) ;
- l'accessibilité au lieu, sa sécurité et son entretien ;
- la prise en compte du risque de nuisances ;
- les services, animations et activités qui se déroulent et leur degré d'attractivité.

Des usages vecteurs de sérendipité et d'innovation

Les usages susceptibles d'être développés dans le cadre d'une occupation transitoire sur un site universitaire doivent être avant tout compatibles avec le monde de l'ESR, ainsi que permettre d'améliorer les modes d'apprentissage, de formation et de recherche, pousser l'innovation, nourrir éventuellement la réflexion sur l'évolution du site ou répondre aux questions de chronotopie et de saisonnalité.

Les activités qui s'implanteront dépendront des conditions d'accueil ainsi que de la durée estimée de l'occupation transitoire (cf. p.25). Dans un site déjà occupé, elles ne fonctionneront pas nécessairement sur le même rythme ni les mêmes horaires que ceux de l'université.

De même, l'intensité d'occupation des espaces, notamment extérieurs, peut varier suivant les saisons.

Dans ce cadre, plusieurs raisons pourraient amener les établissements d'ESR à proposer des projets transitoires, notamment pour :

● Améliorer la vie de campus, animer, fédérer, développer les solidarités

Il s'agit par exemple :

- d'activation d'espaces : création d'espaces de convivialité, d'échanges, de sport de plein air, scène pour des événements ;
- d'espaces de restauration, café-terrasse (cf. Parcelle Y), cantine solidaire ;
- de chantier participatif, d'espace de codesign, réalisation de mobilier urbain (ex. Version Bêta, Saclay) ;
- développement durable et biodiversité : écopâturage, agriculture urbaine, qualité alimentaire...
- d'espaces de solidarités : épicerie solidaires, recyclerie, lieu de don collaboratif (ex. la boutique sans argent mise en place par le réseau Lunivercel à Nanterre en 2018¹⁷), lieux d'hébergement d'urgence (cf. Emmaüs dans le projet de la ZAC Chérioux, Vitry-sur-Seine).

Des épicerie solidaires sur les campus de l'Université de Lille

EPISCEA (Épicerie solidaire, culturelle, étudiante et associative) : créée à l'initiative de la Fédération des associations étudiantes de Lille. La mission principale est de fournir aux étudiantes et étudiants le nécessitant des produits à moindre coût. L'épicerie est aussi un lieu de vie et d'échanges¹⁸.

La Campusserie : association étudiante de loi 1901 ayant pour activité la gestion d'une épicerie sociale et solidaire à destination des étudiantes et étudiants inscrits à l'Université de Lille. En parallèle de l'épicerie, l'association a en charge l'animation d'un espace de médiation ouvert à tous types d'initiatives (étudiantes, associatives, du personnel de l'université, etc.). En collaboration avec des professionnels, elle organise ponctuellement des ateliers Do It Yourself (Faire soi-même) autour du développement durable et du bien vivre. L'épicerie se situe au rez-de-chaussée de la bibliothèque universitaire du campus Pont-de-Bois (Villeneuve-d'Ascq).

● Développer l'innovation

Il s'agira par exemple :

- d'incubateurs, d'hôtels à projets, de pépinières : le projet transitoire est l'occasion pour l'université d'expérimenter des lieux où peuvent cohabiter, sur un temps donné et autour de projets communs, des structures de recherche et des entreprises menant

17. Pour aller plus loin : <https://laboutiquesansargent.org/> ou <http://www.new.lunivercel.org/site/lassociation/lunivercel/>
18. Lieux innovants dans les sites universitaires, APUR, novembre 2020.

des projets d'innovation. Des lieux d'entrepreneuriat (d'étudiants ou de chercheurs devenus entrepreneurs), peuvent s'appuyer sur leurs écosystèmes locaux pour mener à bien leurs projets innovants¹⁹ ;

- des *fab labs*, *living labs*, laboratoires permettant le développement du lien entre R&D ; tiers-lieux, espaces d'expérimentation (extérieur : agriculture, art, spectacles...)
- d'accueil d'activités autour des métiers créatifs : ateliers artisanat, artistes, conception et prototype (ex. le 6b à Saint-Denis), activités liées à l'industrie numérique, culturelle et créative.

Par exemple, le karting à Nantes accueille des activités économiques autour des métiers de la culture et de la création, en lien avec la volonté de la ville de développer les industries créatives et culturelles sur l'île de Nantes.

- D'espaces pour l'économie sociale et solidaire, l'économie circulaire.

Le Food'Inn Lab

Créé en 2017, le Food'Inn Lab d'AgroParisTech est un incubateur de start-up ayant des projets innovants portant sur les aliments et l'alimentation. Un lieu d'expérimentation, plateforme de collaboration entre la recherche, l'enseignement et l'entrepreneuriat. Il propose des espaces d'expérimentation, des laboratoires partagés, des lieux de convivialité, des bureaux... Le Food'Inn Lab s'adresse autant aux porteurs de projets qu'aux entreprises déjà établies qui ont des besoins d'expérimentation ponctuels²⁰.

• **Communiquer, diffuser, développer son attractivité**

Il s'agira par exemple :

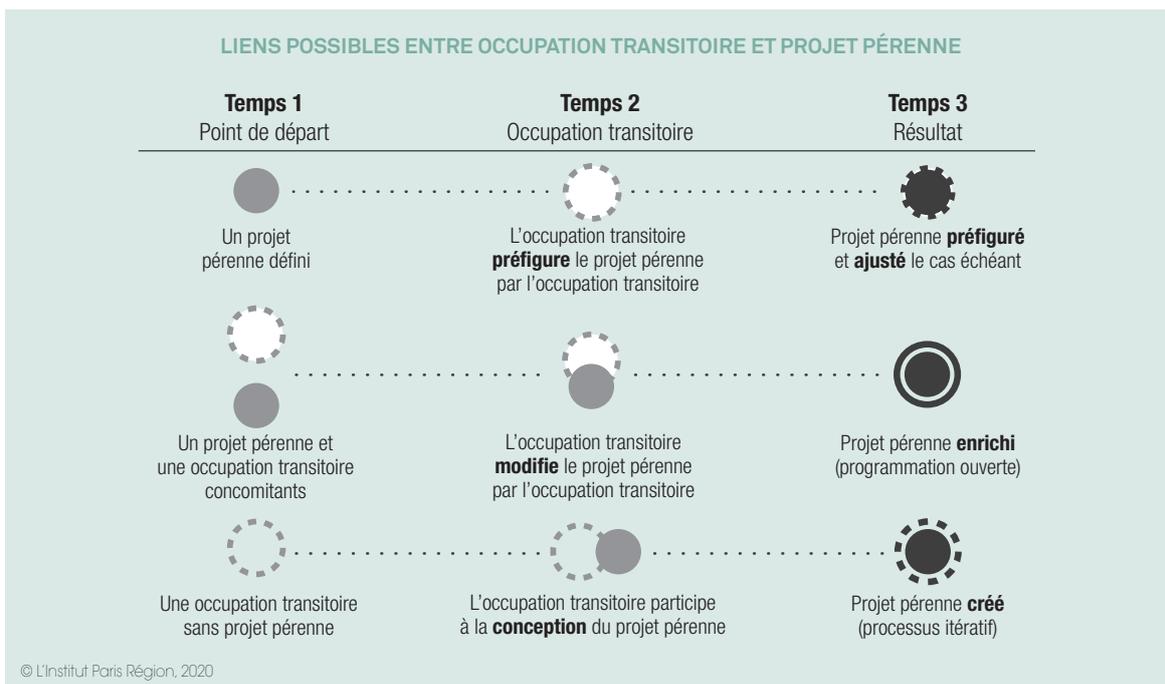
- d'espaces démonstrateurs, showroom des innovations développées sur le site ;
- de lieux d'expositions artistiques ;
- des animations grand public, des ateliers participatifs, des espaces de formation, ...

Des usages permettant de tester, préfigurer, faire évoluer une programmation

L'université peut se saisir de la démarche d'urbanisme transitoire pour mener une réflexion sur son futur projet de campus ou son projet immobilier et tester une programmation ou un espace. Il peut s'agir de plusieurs phases de test, afin de savoir quelles sont les activités les plus susceptibles de s'implanter.

Cette approche semble appropriée pour l'occupation des espaces extérieurs, notamment pour l'animation du site, les espaces de commerces ou de services, les aménités urbaines.

La démarche d'occupation transitoire est une démarche itérative qui s'appuie sur le principe : tester, évaluer et adapter. La programmation du projet peut répondre à une vision spécifique de l'université. Mais elle peut également s'affiner au fil de l'avancement de l'occupation, dans une volonté de coconstruction à l'image de l'Hôtel Pasteur à Rennes.



19. Achtereekte Thomas, Gollain Vincent, Soulard Odile, « Où innove-t-on en Île-de-France ? », *Note rapide Économie*, n° 881, L'Institut Paris Région, janvier 2021.
 20. *Lieux innovants dans les sites universitaires*, Apur, novembre 2020.

ÉVALUER LA FAISABILITÉ DU PROJET

Faire un état des lieux

Pour chaque projet, l'université doit établir un diagnostic du site (bâti ou espace extérieur), recueillir les données sur les aspects techniques permettant d'évaluer les contraintes physiques, réglementaires, bâtimentaires et définir la faisabilité d'un projet.

Les questions à se poser pour renseigner :

La faisabilité technique

- Quel est le devenir de l'espace ?
 - Est-il décidé ? Est-il libre de tout occupant ? La durée de la vacance est-elle connue ?
 - Le lieu est-il intégré dans un projet urbain ? Son avenir est-il décidé (démolition, réhabilitation, transformation, encore à définir) ?
- Le site est-il en bon état ? Quelles activités existait-il sur l'ancien site ?
 - Est-il utilisable en l'état ou non (normes amiante, pollutions diverses, état de la structure, encombrement, espèces protégées, etc.) ?
 - Quels sont les travaux nécessaires à court terme pour son utilisation ? Quelles sont les possibilités de viabilisation, de raccordements aux réseaux (eau, électricité, téléphone, éclairage, etc.) ? Quelles sont les possibilités en termes d'aménités temporaires (sanitaires, accessibilité, surface disponible, etc.) ?
 - Quelles sont les informations disponibles sur le bâtiment (propriété, structure, accessibilité, réseaux, mètres, etc.) ?
 - Quels sont les diagnostics à engager sur le bâtiment pour compléter ces informations (sécurité, électricité, chauffage, eau, pollution, évacuation, Internet, etc.) ? Quels sont les travaux à engager sur le bâtiment pour permettre une mise aux normes en fonction des activités pressenties ?

Le contexte légal et juridique

L'opération transitoire, à l'image de tout autre projet, s'insère dans un cadre juridique et légal bien défini. Il est donc nécessaire d'identifier les données et contraintes de départ pour pouvoir apporter une réponse appropriée.

- L'espace est-il bien défini ?
 - Quels sont les limites de domanialité et, le cas échéant, le propriétaire ? Le site appartient-il à l'université, en est-elle attributaire ou bien en a-t-elle seulement l'usage ?
 - Qui est responsable de l'entretien quotidien (ordures, élagage, nettoyage, arrosage, mobilier urbain, etc.) ?

- Existe-t-il des restrictions d'utilisation de l'espace ?
- Des réglementations particulières s'y appliquent-elles ?
- Quelles activités peut-il accueillir ?
 - Le lieu sera-t-il ouvert au public ?
 - Quelle est la nature du bâtiment : ERP (établissement recevant du public), bâtiment classé... ?
 - Le lieu va-t-il accueillir des locaux à sommeil ?
 - À quelle catégorie (ERP/ERT), le bâtiment se destine-t-il pour l'occupation temporaire ? Quels travaux engager en cas de changement de destination ?
 - Quelles sont les typologies d'espaces disponibles (intérieurs et extérieurs) pour accueillir une occupation transitoire (salles, laboratoires, locaux, jardin, atelier, etc.) ?
- Qui doit assurer le site et les activités qui s'y déroulent ?
- Quels sont les registres de droit et les acteurs institutionnels à mobiliser (urbanisme, travail, construction...) ?

S'entourer - recruter

S'appuyer sur un réseau d'acteurs pour bien définir son projet

Dans une démarche d'urbanisme transitoire, la diversité des acteurs ou des partenaires pouvant être associés au projet nécessite d'affiner la destination souhaitée du projet. En parallèle de la réflexion menée pour préciser le projet d'occupation transitoire, l'université aura plusieurs types d'actions à mener afin de mieux identifier les acteurs susceptibles d'être sollicités et sur lesquels s'appuyer pour aider à développer son projet.

- Améliorer sa connaissance du réseau local en effectuant un recensement :
 - des partenariats mobilisables « en interne », services techniques, établissements, laboratoires, écoles, etc. pouvant porter le projet et apporter l'ingénierie nécessaire ;
 - des acteurs et partenaires institutionnels, du monde de l'enseignement supérieur et de la recherche intéressés par des collaborations autour de projets transitoires : réseaux d'enseignants, chercheurs, CPU, associations d'étudiants, laboratoires...
 - des associations et structures sur le territoire en lien avec les collectivités locales. Faire appel aux maisons des associations et des initiatives, associations étudiantes, acteurs du développement économique et de l'écologie ;
 - des projets existants et à venir auprès des collectivités afin d'éventuellement s'insérer dans un maillage de projets ;

- des entreprises dont le domaine d'activité correspond aux thématiques scientifiques des enseignements et de la recherche sur le site.
- Faire appel à un facilitateur en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage pour piloter le projet d'occupation temporaire et s'appuyer sur sa connaissance des acteurs locaux et des processus de projet.
- Rechercher des occupants :
 - lancer un appel à projets ou un appel à manifestation d'intérêt pour trouver un occupant (ex. Python) ;
 - contacter le réseau local ;
 - consulter des annuaires des acteurs de l'urbanisme transitoire²¹.

METTRE EN ŒUVRE LES OUTILS APPROPRIÉS POUR TROUVER UN ASSEMBLEUR OU DES OCCUPANTS

Trois procédures différentes peuvent être mises en œuvre pour mettre en place une occupation transitoire.

Ces trois procédures sont soumises à des conditions et présentent des caractéristiques différentes.

Ainsi, il peut être décidé de lancer : (1) un appel à projets (procédure de principe), (2) un marché public, ou (3) un appel à manifestation d'intérêt (si les conditions sont remplies).

L'attribution directe (« gré à gré ») du titre d'occupation temporaire peut également être envisagée, si et seulement si les conditions pour y recourir sont remplies (4).

1. L'appel à projets (AAP) : la procédure de principe

Cette procédure est prévue par l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

Cet article énonce que lorsque le titre d'occupation « permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'autorité compétente organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester. »

Autrement dit, dès lors qu'une exploitation économique est prévue dans le cadre de l'occupation temporaire, le recours à l'appel à projets s'impose. Pour comprendre la notion d'exploitation économique, voir annexe 3, p. 64 et 65.

Les caractéristiques de cet appel à projets sont :

- La mise en place de mesures de publicité.
- Une sélection des candidats répondant aux exigences d'impartialité et de transparence.

Cette procédure peut s'apparenter à un marché public régi par le Code de la commande publique mais elle apporte en réalité davantage de souplesse puisque, comme l'énonce l'article précité, cette mise en concurrence est organisée librement par la personne publique.

Ainsi :

- aucun seuil de procédure ne s'applique ;
- les supports de publicité sont libres ;
- il n'existe aucun délai réglementaire de remise des propositions à respecter ;
- aucune obligation de mettre en place une pondération des critères d'analyse.

En revanche, un certain formalisme est tout de même obligatoire afin d'organiser un système de sélection impartial, comme l'exige le CG3P.

En conséquence, un cahier des charges devra être mis en ligne sur un ou plusieurs supports de publicité permettant au plus grand nombre de prendre connaissance du projet et de faire une proposition (site Internet, journal spécialisé).

Pour cela, il convient également de laisser un délai raisonnable afin de permettre aux candidats potentiels de déposer des projets performants.

S'agissant du cahier des charges en lui-même, la procédure d'appel à projets, à la différence des marchés publics, impose que le dossier ne soit pas trop prescriptif. En effet, il convient d'énoncer les objectifs généraux de l'occupation, tout en laissant aux candidats l'initiative du contenu, de la mise en œuvre et des objectifs particuliers qui y sont attachés. Cet aspect est d'ailleurs primordial pour que la procédure ne soit pas requalifiée en « marché public ».

Enfin, si la souplesse de cette procédure est un réel avantage pour la mise en place d'une occupation temporaire, il convient de souligner qu'elle peut présenter quelques difficultés techniques.

En effet, il n'est pas possible, dans le cadre d'un appel à projets, d'utiliser la plateforme acheteur classique utilisée pour lancer des marchés publics (les formulaires disponibles ne proposent pas ce type de consultation).

En conséquence, il convient de publier directement sur les supports sélectionnés. Par ailleurs, l'échange de questions/réponses lors de la consultation et la mise en ligne de documents sur un espace sécurisé, sont plus difficiles à mettre en œuvre.

Toutefois, cet aspect, s'il est bien anticipé (organisation d'une véritable veille et d'un « qui fait quoi » clair pour suivre les échanges), est tout à fait gérable (plateforme sécurisée dédiée mise en place et gérée par un AMO éventuel, outil Net Explorer...).

2. Le lancement d'un marché public : une des exceptions au recours à l'AAP

Le lancement d'un marché classique sous l'égide du Code de la commande publique est possible pour trouver un occupant (assembleur ou occupants directs).

Cette procédure est prévue par l'article L.2122-1-2.2° du CG3P qui énonce que l'article L.2122-1-1 n'est pas applicable « lorsque le titre d'occupation est conféré par un contrat de la commande publique ou que sa délivrance s'inscrit dans le cadre d'un montage contractuel ayant, au préalable, donné lieu à une procédure de sélection ».

Dans ce cas de figure, les dispositions du Code de la commande publique trouvent à s'appliquer, notamment concernant les seuils de publicité et de procédure, la pondération des critères d'analyse ou la diffusion d'un cahier des charges prescriptif auquel il ne sera pas possible de déroger (sous peine d'irrégularité des propositions).

Ce montage présente l'intérêt technique qu'il est possible d'utiliser le profil acheteur (www.achatpublic.com), ce qui facilite les échanges avec les candidats en cours de consultation et le respect de la transparence de la procédure.

Dans le cas de la mise en place d'un titre d'occupation temporaire, il est pertinent d'utiliser la procédure avec négociation prévue par l'article R.2124-3.4° du code de la commande publique qui énonce que le pouvoir adjudicateur peut passer ses marchés selon cette procédure « lorsque le marché ne peut être attribué sans négociation préalable du fait de circonstances particulières liées à sa nature, à sa complexité ou au montage juridique et financier ou en raison des risques qui s'y rattachent ».

Les spécificités de l'attribution d'un titre d'occupation temporaire, qui peut notamment comporter un volet lié à l'exploitation économique du site (avec mise en place d'une redevance), justifient le recours à cette procédure.

21. Voir Annexes in « L'urbanisme transitoire », Les Carnets pratiques, n° 9, IAU îdF, septembre 2018, page 73.

3. L'appel à manifestation d'intérêt : des conditions assez strictes pour y recourir

ATTENTION : ce mécanisme ne doit pas être confondu avec l'invitation à confirmer son intérêt, régie par le Code de la commande publique et qui fait suite à un avis de préinformation, possible dans le cadre d'un appel d'offres restreint ou d'une procédure avec négociation. Cette procédure est prévue par l'article L.2122-1-1 alinéa 2 du CG3P qui énonce que « lorsque l'occupation ou l'utilisation autorisée est de courte durée ou que le nombre d'autorisations disponibles pour l'exercice de l'activité économique projetée n'est pas limité, l'autorité compétente n'est tenue que de procéder à une publicité préalable à la délivrance du titre, de nature à permettre la manifestation d'un intérêt pertinent et à informer les candidats potentiels sur les conditions générales d'attribution ».

Cette procédure très souple permet donc, si l'occupation temporaire est de courte durée (maximum 1 an) ou si elle ne prévoit que des activités économiques, de ne publier qu'une information générale sur le projet d'occupation temporaire et de n'échanger ensuite qu'avec les candidats potentiels qui auront manifesté leur intérêt pour le projet.

Le cahier des charges ne sera dans ce cas transmis qu'à ceux qui auront manifesté leur intérêt pour le projet. La diffusion du cahier des charges est donc beaucoup moins large et se fait dans un second temps.

4. L'attribution directe (ou de gré à gré) : l'exception

L'attribution directe est prévue par l'article L.2122-1-3 du CG3P qui énonce que l'article L.2122-1-1 (qui régit l'AAP et l'appel à manifestation d'intérêt) ne trouve pas à s'appliquer lorsque la mise en concurrence prévue est impossible ou non justifiée.

Dans ce cas, une attribution à l'amiable est possible, notamment dans les cas suivants (liste non limitative) :

- lorsqu'une seule personne est en droit d'occuper la dépendance du domaine public en cause ;
- lorsque le titre est délivré à une personne publique dont la gestion est soumise à la surveillance directe de l'autorité compétente ou à une personne privée sur les activités de laquelle l'autorité compétente est en mesure d'exercer un contrôle étroit ;

- lorsqu'une première procédure de sélection s'est révélée infructueuse ou qu'une publicité suffisante pour permettre la manifestation d'un intérêt pertinent est demeurée sans réponse ;
- lorsque les caractéristiques particulières de la dépendance, notamment géographiques, physiques, techniques ou fonctionnelles, ses conditions particulières d'occupation ou d'utilisation, ou les spécificités de son affectation le justifient au regard de l'exercice de l'activité économique projetée ;
- lorsque des impératifs tenant à l'exercice de l'autorité publique ou à des considérations de sécurité publique le justifient.

Si la dérogation offerte par l'article L.2122-1-3 du CG3P est utilisée, l'administration délivrant le titre d'occupation temporaire doit pouvoir le justifier et « rendre publiques les considérations de droit et de fait l'ayant conduite à ne pas mettre en œuvre la procédure prévue à l'article L. 2122-1-1 ».

Paris-Saclay Version Bêta : une stratégie globale

Afin de mener le projet d'urbanisme transitoire sur le plateau de Saclay, l'EPA Paris-Saclay procède en plusieurs étapes. Il a d'abord sélectionné une AMO, Le Sens de la Ville, pour la définition et la mise en œuvre de sa stratégie d'urbanisme transitoire.

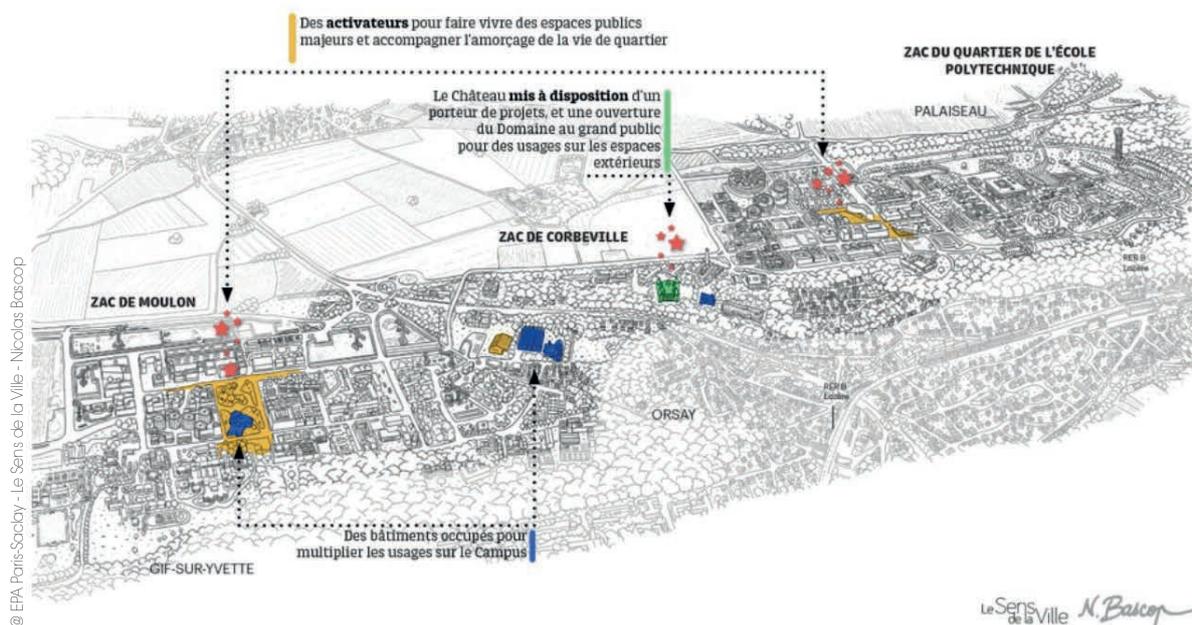
Puis un appel à projets a été lancé afin de désigner un ou plusieurs coordinateurs d'actions d'animation avec le public.

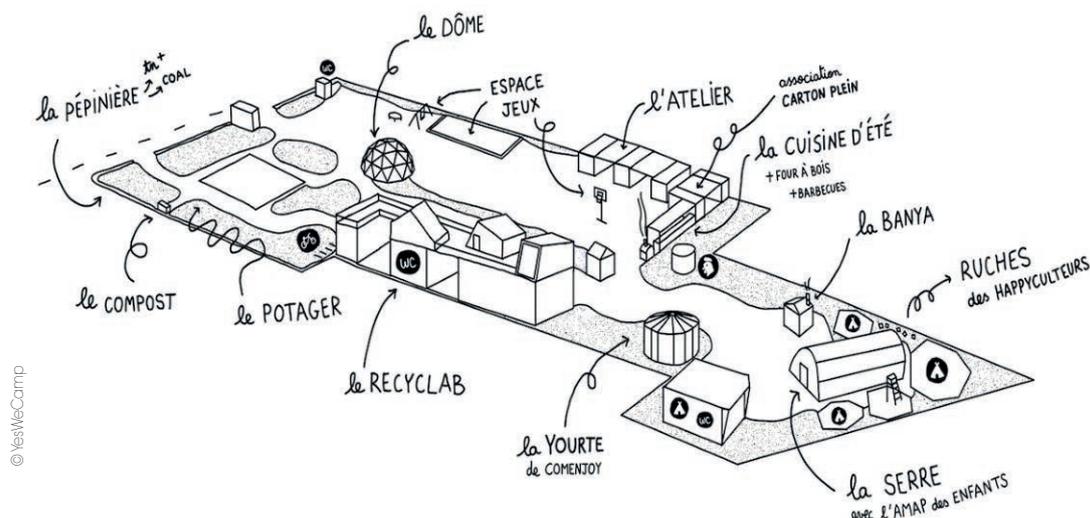
Le marché d'activation : le prestataire de la réalisation de la mission d'activation est Vraiment Vraiment.

La mission d'activation se décompose en deux volets :

- La mise en œuvre d'actions d'animation et la réalisation de mobilier urbain transitoire sur le campus urbain.
- La fourniture et l'installation d'un pavillon provisoire déplaçable sur la place Marguerite-Perey dans le quartier de l'École polytechnique à Palaiseau.

Un autre appel à projets a également été lancé pour l'occupation de bâtiments vacants sur le territoire de l'EPA Paris-Saclay.





© YesWeCamp

La Pépinière des Groues, Nanterre

L'EPADESA lance en 2016 l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Play Groues ». C'est dans ce cadre, sur l'emprise la plus importante des sites proposés, que la candidature de Yes We Camp est retenue pour le portage du projet Vive les Groues (2018-2025). Ce dernier a pour ambition d'accompagner l'opération urbaine sur dix ans en rayonnant sur l'ensemble du quartier, à partir de la reconquête d'une friche d'activités vouée à devenir un espace vert.



Site de la Station gare des Mines, Collectif MU, Paris 18^e

AMI Urbanisme transitoire, Région Île-de-France

En 2016, la Région a créé ce dispositif destiné à différents porteurs de projets : collectivités, aménageurs, associations, sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC²²), sociétés coopératives et participatives (Scop). Les contenus des projets sont divers : manifestations culturelles, artistiques et festives, espaces végétalisés, agriculture urbaine, locaux d'activités, services et équipements, hébergement... Les candidats sélectionnés peuvent bénéficier d'un financement maximum à hauteur de 50 % des frais d'investissement du projet. Il en est aujourd'hui à sa 13^e édition, avec 115 dossiers retenus sur les sessions 1 à 12.



Le Python, Paris 20^e arrondissement

Dans ce lieu d'accueil d'activités économiques, un Appel à candidature sur 15 jours a été mené via la plateforme de Plateau Urbain pour trouver des occupants au site.

Accompagner, communiquer en amont

Au moment de la conception et du lancement d'un projet d'occupation transitoire, il est important de mobiliser les acteurs et les relais locaux déjà identifiés afin de fédérer un réseau et de communiquer sur l'ouverture d'un nouveau lieu et/ou d'un futur lieu.

22. De forme privée et d'intérêt public, la SCIC (société coopérative d'intérêt collectif) associe des personnes physiques ou morales autour d'un projet commun alliant efficacité économique, développement local et utilité sociale. Les SCIC ont pour objet la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif qui présentent un caractère d'utilité sociale.

Assurer le suivi : constituer un accompagnement

L'accompagnement du projet est important pour atteindre les objectifs que l'établissement s'est fixé pour l'occupation transitoire et pour le bon fonctionnement du site. L'établissement peut soutenir la réalisation d'un projet d'occupation en s'appuyant notamment sur sa direction du patrimoine. Cette dernière peut aider à la fois sur la mise à disposition d'informations sur le site, sur le cadre légal et réglementaire, sur les aspects techniques du lieu et notamment la mise aux normes ou le raccordement aux réseaux.

Elle peut mettre en place un comité de pilotage, afin d'aider la structure occupante étape par étape : projet, interfaces avec les activités en place, montage économique, juridique, gouvernance, phase opérationnelle de mise aux normes. Suivant le projet et l'établissement, le portage en interne peut être assuré par le président, le vice-président de l'innovation ou de l'immobilier.

Les directions du patrimoine avec leurs services construction et aménagement sont en étroite relation avec les collectivités qui peuvent également apporter leur appui au projet.

D'autre part, l'université ainsi que l'occupant peuvent bénéficier de l'expérience d'un facilitateur ou de collectifs ayant déjà monté ce type de projet.

Communiquer en amont, pourquoi ?

L'un des éléments nécessaires à la réussite d'un projet d'occupation est la communication en amont, dès le lancement de l'appel à projets ou AMI, pendant et en aval du projet.

La communication en amont permet de :

- Mettre en avant la transparence de l'université vis-à-vis de ses usagers et des différentes instances de gouvernance.
- Assurer une vision et un objectif partagés avec les usagers.
- Dialoguer avec le territoire.
- Diminuer les oppositions internes ou institutionnelles.
- Rendre une occupation vivante dès le premier jour.
- Répondre à des enjeux d'attractivité et d'image de l'université.

Les cibles à envisager :

- les usagers du site : étudiants, enseignants chercheurs, personnel administratif ;
- les différents établissements et instances de gouvernance ;

- les acteurs institutionnels, les acteurs économiques et sociaux du territoire ;
- le voisinage ;
- les éventuels partenaires du projet ;
- la presse afin qu'elle relaie les informations concernant le projet.

Les moyens mobilisables :

- les réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, TikTok) ;
- le blog, le site Internet de l'université ;
- les Maisons de l'étudiant, associations étudiantes ;
- un affichage sur le site, la mise en place d'une signalétique particulière (ou maison du projet) ;
- une plateforme Internet : communiquer via un appel à candidature sur une plateforme (ex : Plateau Urbain) ;
- un événement d'ouverture ;
- vidéos (clip de quelques minutes, teaser ou reportage documentaire) ;
- autres médias : inviter les journalistes de la presse écrite et les chaînes de radio/télé locales ;
- des flyers, etc.

Calibrer le projet

Chercher des financements et des partenariats

La faisabilité du projet dépendra de deux facteurs : son équilibre économique et la mobilisation de partenaires susceptibles d'accompagner le projet dans sa programmation, son attractivité mais également dans son financement.

Financer son projet

Pour l'université, le coût des projets transitoires intègre trois variables majeures :

- L'investissement initial et les travaux de remise à niveau et aux normes des espaces (foncier bâti ou non bâti), quand cela est nécessaire : contraintes techniques, viabilisation, qualité des installations, etc. L'opération nécessite des diagnostics par des professionnels certifiés et, le cas échéant, le dépôt de dossiers d'autorisation (ERP/commission de sécurité, permis de construire, etc.) et des travaux. L'évaluation de ces coûts au plus juste est essentielle et peut dépendre de la nature de l'occupation envisagée. L'importance de ces investissements peut conditionner l'engagement du projet. Dans ce cadre, seront précisés les travaux à la charge du propriétaire et ceux à la charge du preneur au regard des contraintes réglementaires, juridiques, etc. ;
- L'ingénierie d'accompagnement, l'assistance à

maîtrise d'ouvrage spécifique à la conception qui va permettre à l'université de bien préparer le projet, l'adapter à la spécificité du site, aider dans le choix du cadre juridique et réglementaire, le choix de la forme juridique des occupations, le suivi des diagnostics nécessaires et des travaux de mise aux normes, les échanges avec les usagers et acteurs locaux, la définition d'un programme, le cas échéant la gestion du projet ;

- Les réalisations physiques : l'université peut souhaiter s'impliquer plus fortement dans le projet transitoire. Dans ce cas, elle peut financer des aménagements, des interventions sur les espaces ou des installations provisoires, ou encore du mobilier.

Le sens du projet et l'intérêt pour celui-ci vont motiver les financements. Suivant qu'elle soit propriétaire ou simplement affectataire, l'université n'aura pas la même implication dans cette phase d'investissement. L'université propriétaire portera seule la responsabilité financière de l'entretien de son site. Elle aura plus fortement en tête la valorisation de son patrimoine bâti et la réduction des frais d'entretien, mais également une volonté plus forte de préfiguration des activités susceptibles d'être accueillies sur le site. Dans ce sens, son investissement peut être plus important.

En contrepartie de l'occupation des espaces, l'université touchera un loyer de la part des occupants ou sera intéressée aux résultats financiers des acti-

vités développées. Ces redevances sont au cœur du modèle économique. L'occupation transitoire n'est pas une location traditionnelle et les niveaux des redevances peuvent faire l'objet d'une négociation avec les occupants.

Lorsque le projet transitoire est porté par une collectivité, en lien avec un site universitaire, dans un objectif de renforcement de l'intégration au territoire, l'université alors partenaire du projet peut participer au financement. La hauteur de cet investissement sera décidée en fonction du degré d'implication mais également des impacts souhaités du projet.

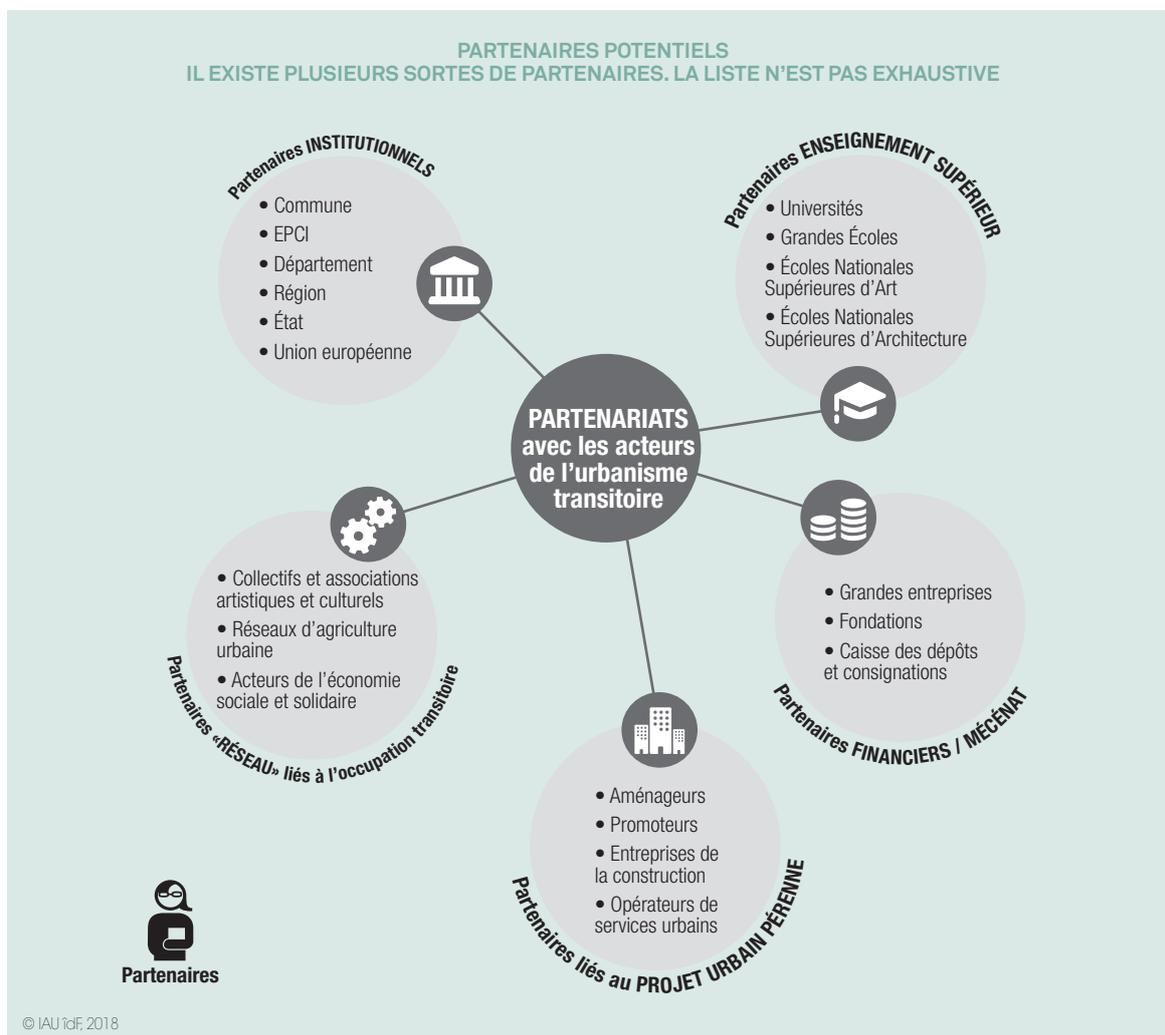
D'autres financements et/ou mobilisations d'acteurs peuvent être envisagés :

- Les acteurs privés : les acteurs privés peuvent également être mécènes des projets.
 - mécénat, entreprises ;
 - volonté de coopération avec le monde de l'ESR, développement de projets communs, expérimentation ;
 - dons en nature (mobilier par exemple).
- Les acteurs publics :
 - subventions de collectivités, notamment en faveur de l'économie sociale et solidaire et de l'urbanisme transitoire, comme celles de la Région Île-de-France avec son appel à manifestation d'intérêts qui finance à hauteur de 50 % maximum les investissements nécessaires à ce type de projet d'occupation ;
 - subventions de l'État via le programme d'investissement d'avenir (PIA) (ex. Hôtel Pasteur à Rennes) ou via le financement de certaines activités d'intérêt général pouvant se développer dans ces espaces (exemple de l'hébergement d'urgence, dont le prix de journée versé aux associations opérateurs permet de verser une redevance d'occupation) ;
 - l'université elle-même qui peut apporter des financements, notamment eu égard aux économies de charges et de gardiennage que peut représenter une occupation temporaire des espaces concernés.
- Les usagers, étudiants :
 - financement collaboratif, crowdfunding (ex. la Maison Mimir à Strasbourg via le site Ulule ou encore le 6b à Saint-Denis avec KissKissBankBank) ;
 - chantiers participatifs et bénévolat.



Atelier de co-construction – Le Pavillon en chantier – Association ICI

© C. Diquet / Institut Paris Région



Des partenaires, qui et pourquoi ?

Objectifs

Les financements peuvent également être le fruit d'un certain nombre de partenariats que l'université peut être amenée à rechercher pour mener à bien un projet d'occupation transitoire.

Au-delà du soutien financier complémentaire, le partenariat peut viser différents objectifs :

- Apporter un soutien pour renforcer le projet auprès des acteurs publics ou privés, auprès des habitants, auprès des financeurs.
- Modifier son image en valorisant l'économie sociale et solidaire.
- Apporter un soutien en matière de communication et relayer les actions menées sur le site.

Définir le cadre juridique et réglementaire²³

L'occupation transitoire, à la différence du squat, s'inscrit dans un cadre réglementaire²⁴ et contractuel.

Plusieurs dispositifs peuvent venir en appui, définis notamment dans :

- Le Code de l'urbanisme (usage des sols).
- Le Code général de la propriété des personnes publiques (domanialité publique ou privée et ses modalités d'usage).
- Le Code du commerce et le Code civil (baux et prêts à usage).
- Le Code de la construction et de l'habitation et le Code du travail (sécurité et accessibilité).

23. Pour aller plus loin, Cocquière Alexandra, Diguët Cécile, « L'urbanisme transitoire », *Les Carnets pratiques*, n° 9, IAU îdF, septembre 2018, pp. 45 à 54, également reproduites en annexe 2, pp. 58 à 63.

24. Diguët Cécile, *L'urbanisme transitoire. Optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?*, IAU îdF, janvier 2018, page 57.

L'occupant et l'université doivent ainsi s'entendre sur l'ensemble des détails juridiques et contractuels pour répondre aux questions suivantes :

- Quel type de contrat définir pour encadrer l'occupation du site ou du bâtiment ?
- Régime de l'occupation du terrain ou des locaux.
- Quelles sont les règles d'urbanisme à respecter ?
- Déclarer des travaux à réaliser dans la perspective d'une occupation transitoire.
- Déclarer un changement de destination dans le cas d'un changement d'usage des locaux.
- Comment rendre accessible le site et protéger ses usagers ?
- Respecter la réglementation sécurité et accessibilité, notamment pour les sites ouverts au public (effectuer des travaux de mise aux normes).
- Assurances.

Régime de l'occupation du terrain ou des locaux

Il va dépendre du type de propriétaire (public ou privé) et du type de domaine.

Le propriétaire est une personne publique

Les biens appartenant aux personnes publiques (État, collectivités, leur groupement, établissement public) sont soumis au Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). Ces biens relèvent du domaine public ou du domaine privé. 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 via une procédure de sélection transparente. Une occupation visant une activité économique de courte durée implique uniquement des mesures de publicité (cf. article L. 2122-1-1 du CGPPP).

● Le site relève du domaine public

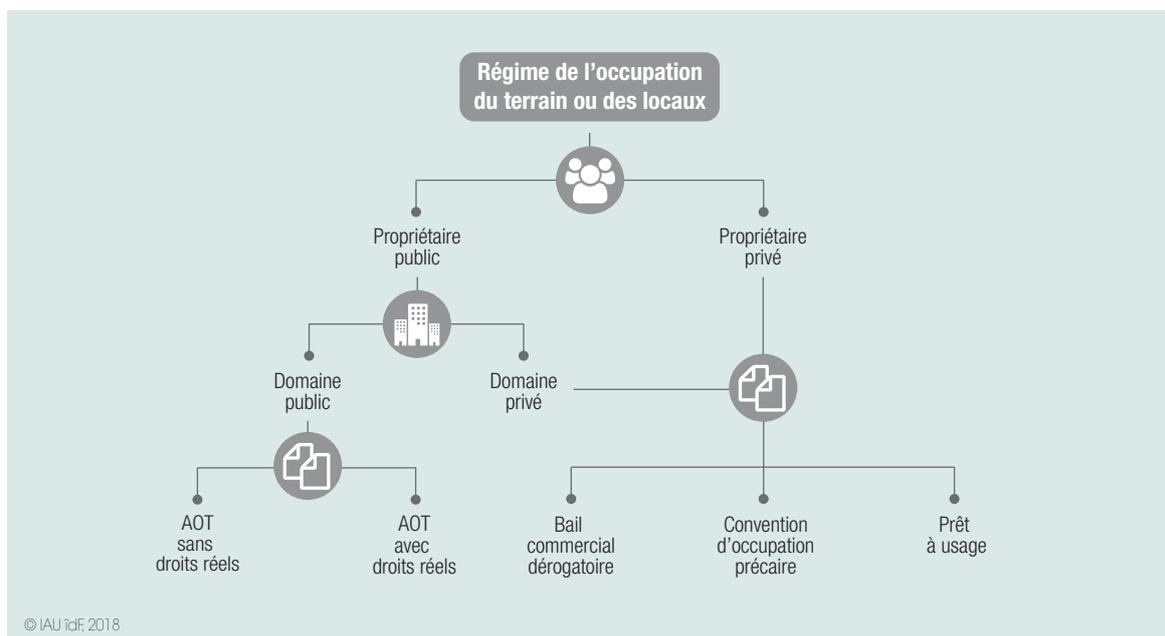
La mise à disposition des biens relevant du domaine public est encadrée par des règles spécifiques ; ils ne peuvent faire l'objet que d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) qui doit être compatible avec l'affectation de la dépendance domaniale. Elle présente un caractère révocable et précaire. L'AOT peut être délivrée avec ou sans droits réels.

● Le site relève du domaine privé

Dans le cadre du domaine privé, le propriétaire peut recourir au droit commun en matière de mise en location, à l'instar du propriétaire personne privée (voir ci-dessous).

Le propriétaire est une personne privée

Au-delà du bail commercial classique, 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.



- **Bail commercial dérogoaire**

Le bail commercial dérogoaire peut être mis en place entre 0 et 3 ans (renouvellement compris). Au-delà de cette période, si le propriétaire n'a pas envoyé un congé à l'occupant, le locataire peut poursuivre son occupation selon le bail commercial classique (durée minimum de 9 ans, pouvant être dénoncé par le locataire à chaque période triennale).

- **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 du Code de commerce). C'est essentiellement la jurisprudence qui précise le régime de cette convention.

- **Prêt à usage**

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 sqq. 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.

Règles d'urbanisme applicables

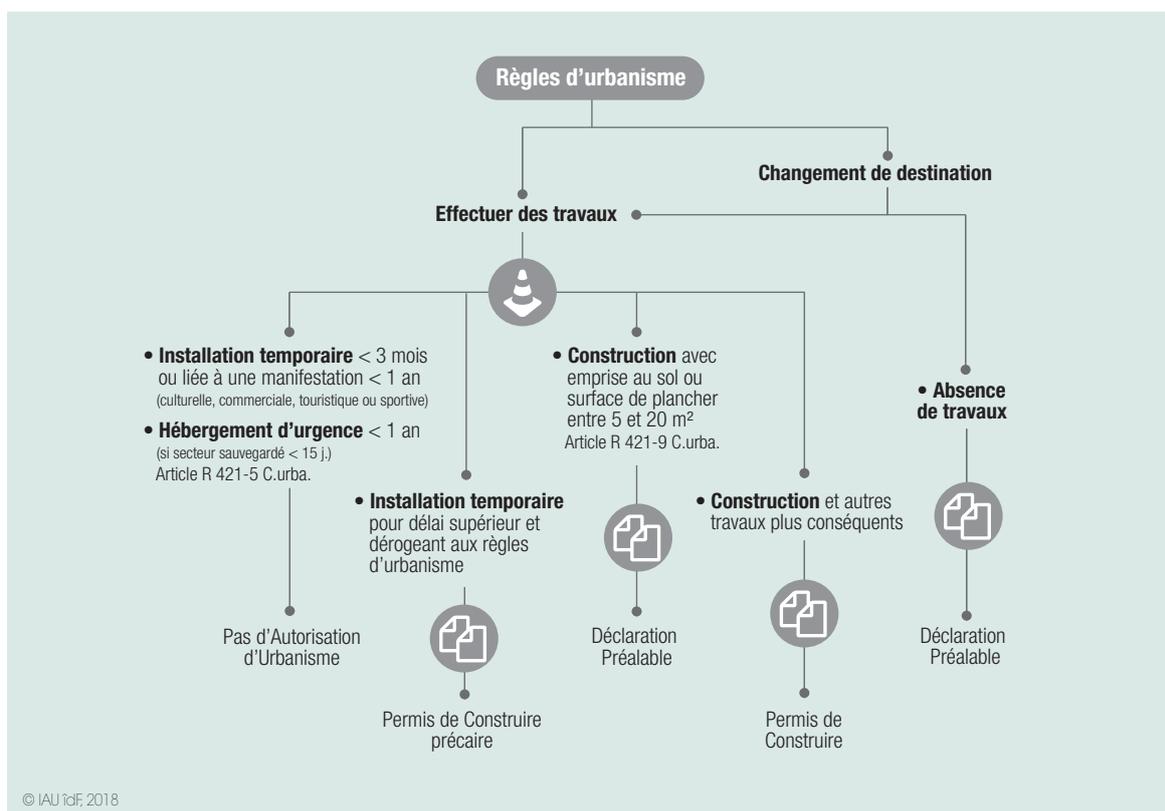
Le projet d'occupation transitoire respecte les règles inscrites dans le plan local d'urbanisme. En fonction de la nature et de l'importance des travaux réalisés, il est soumis ou non à autorisation d'urbanisme.

Une autorisation d'urbanisme est également requise dans le cadre d'un changement de destination de la construction.

Déclarer des travaux

- **Permis de construire précaire**

Un permis de construire précaire peut être délivré, à titre exceptionnel, s'agissant de constructions temporaires dont la durée excède celle prévue pour les dispenses d'autorisation d'urbanisme et qui dérogent à la réglementation d'urbanisme applicable.





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 quinze ans, permettant de déroger notamment aux règles liées à sa situation en zone inondable.

● Déclaration préalable, requise notamment dans les cas suivants :

- construction nouvelle dont la hauteur est inférieure à 12 m et la surface de plancher comprise entre 5 et 20 m² ;
- construction nouvelle de plus de 12 m de haut dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 5 m² ;
- constructions spécifiques : châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m

- et 4 m et dont la surface au sol n'excède pas 2 000 m² ;
- modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant (ex : ajout de fenêtres, certaines modifications de la façade...).

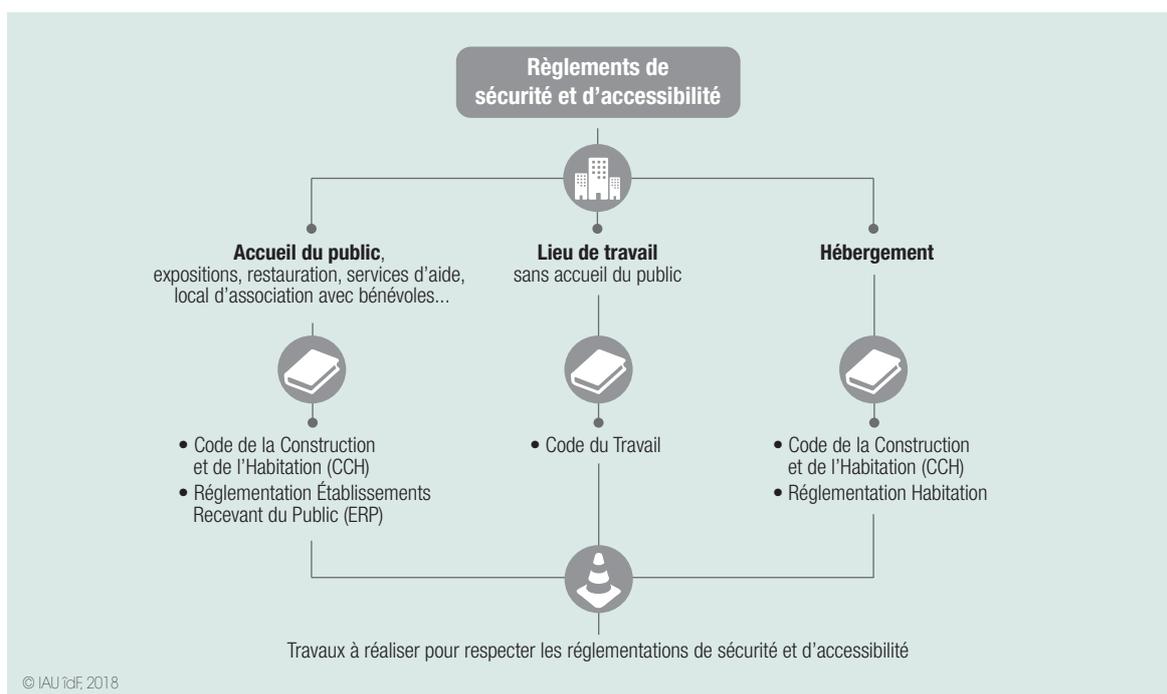
● Permis de construire :

- toute construction neuve n'entrant pas dans le champ des dispenses d'autorisation ou de la déclaration préalable (voir *supra*) ;
- travaux de construction pour une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m² ; ce seuil est de 40 m² dans les zones urbaines du PLU sous réserve que la surface totale de la construction ne dépasse pas 150 m² ;
- travaux sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit comme monument historique ou situé dans un secteur sauvegardé ;
- travaux modifiant la structure ou la façade d'un bâtiment quand ils s'accompagnent d'un changement de destination.

Déclarer un changement de destination

Le changement de destination de la construction fait l'objet d'une :

- Déclaration préalable, en l'absence de travaux ou en cas de travaux mineurs à réaliser (voir *supra*).
- Demande de permis de construire, en cas de travaux plus importants (voir *supra*).



© IAU toF, 2018

La réglementation en matière de protection contre le risque d'incendie

L'occupation temporaire, comme l'occupation pérenne, implique la mise en œuvre de règles de protection contre le risque d'incendie, qui varient en fonction du local, de ses usagers et de leur nombre. S'appliquent ainsi :

- Des règles propres aux lieux de travail (ex : un local associatif utilisé par des salariés et ne recevant pas de public).
- Celles relatives aux ERP (locaux recevant du public) : au-delà des règles concernant tous types d'ERP, certaines sont spécifiques en fonction de l'usage. On distingue par exemple les « salles d'exposition » ou les « restaurants et débits de boissons ».
- Celles relatives aux lieux d'habitation et d'hébergement.

Dans un ensemble immobilier complexe, les différentes règles s'articulent.

Établissements recevant du public (ERP)

L'accueil du public et l'ouverture d'un site ou d'un établissement sont soumis à des réglementations de sécurité beaucoup plus strictes.

Il faut définir les catégories et les classes d'ERP pour une éventuelle mise aux normes. Les ERP répondent à un classement par type d'activité, par catégorie (cinq catégories sont définies en fonction de l'effectif des usagers) et par groupe (qui recoupe classement et catégories), d'après l'effectif admissible du public et

du personnel. Suivant ce classement et le fait ou non d'accueillir des locaux de sommeil, les dispositions de mise aux normes de sécurité applicables seront plus ou moins contraignantes et pourront empêcher l'occupant d'y implanter les activités initialement prévues.

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

Il faut ensuite déposer un dossier de demande d'ouverture d'ERP auprès de la préfecture et réaliser les travaux de mise aux normes nécessaires.

Les réglementations étant parfois contraignantes et engendrant des coûts supplémentaires pour le projet d'occupation, ce dernier peut être adapté, voire repensé pour s'inscrire dans un cadre réglementaire plus proche de la situation d'origine.

Exemple : les Petites Serres (75005), projet d'occupation temporaire d'une ancienne usine. Les contraintes ERP n'ont pas permis de rendre ce lieu accessible au public, le programme a alors été revu pour accueillir des locaux d'activités (start-up du développement durable, associations de quartier, artistes, architectes...) et un centre d'hébergement d'urgence.



Règles d'accessibilité

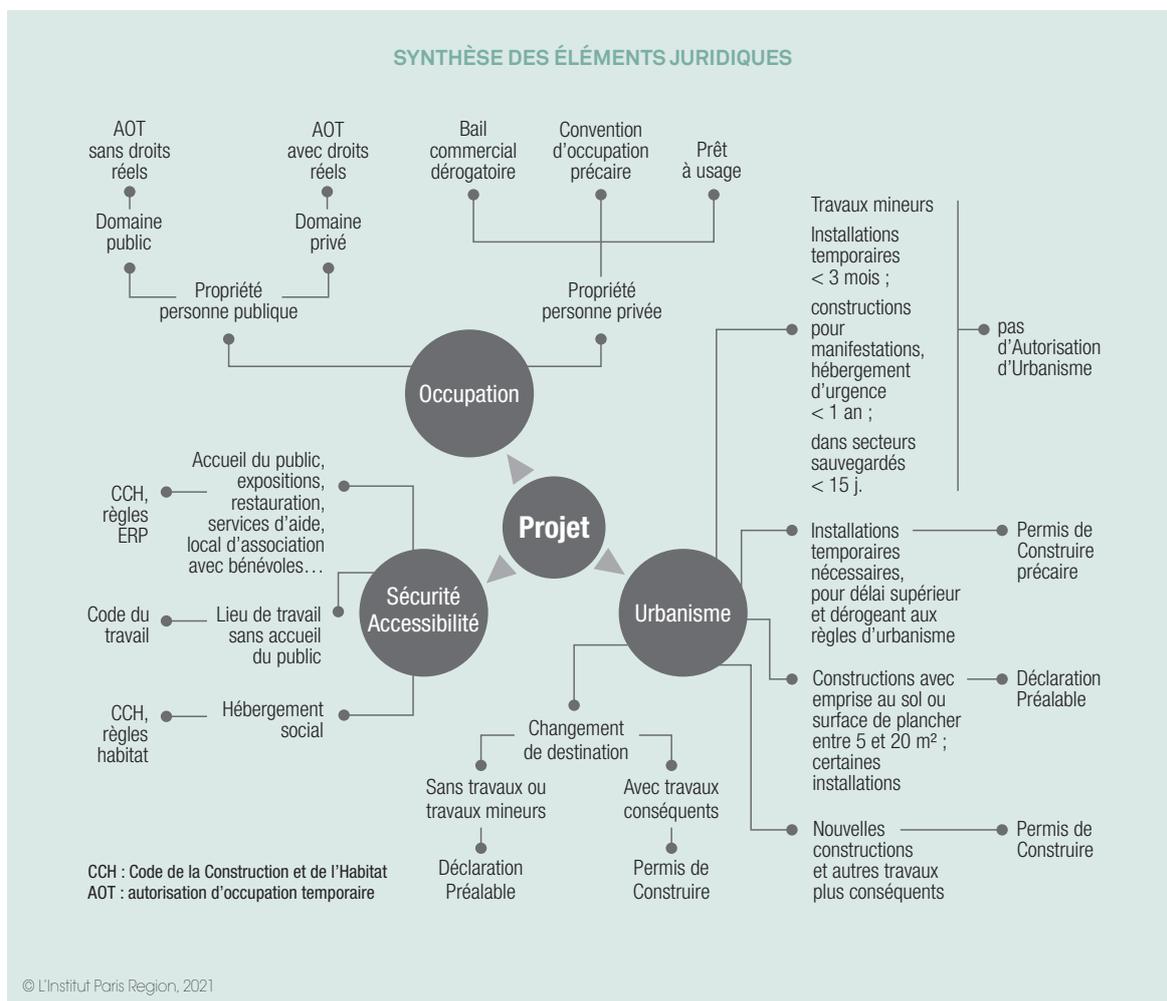
Les obligations en matière d'accessibilité renforcées par la loi du 11 février 2005 impliquent de permettre l'accès au cadre bâti et aux transports des personnes handicapées.

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. Des dérogations sont toutefois 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. Le bailleur doit remettre

au preneur des locaux conformes à la destination pour laquelle ils sont loués, ce qui implique notamment que ces locaux soient conformes aux normes d'accessibilité. Il peut en être autrement si le contrat de bail prévoit explicitement que les travaux de mise aux normes sont à la charge du preneur.

Assurances

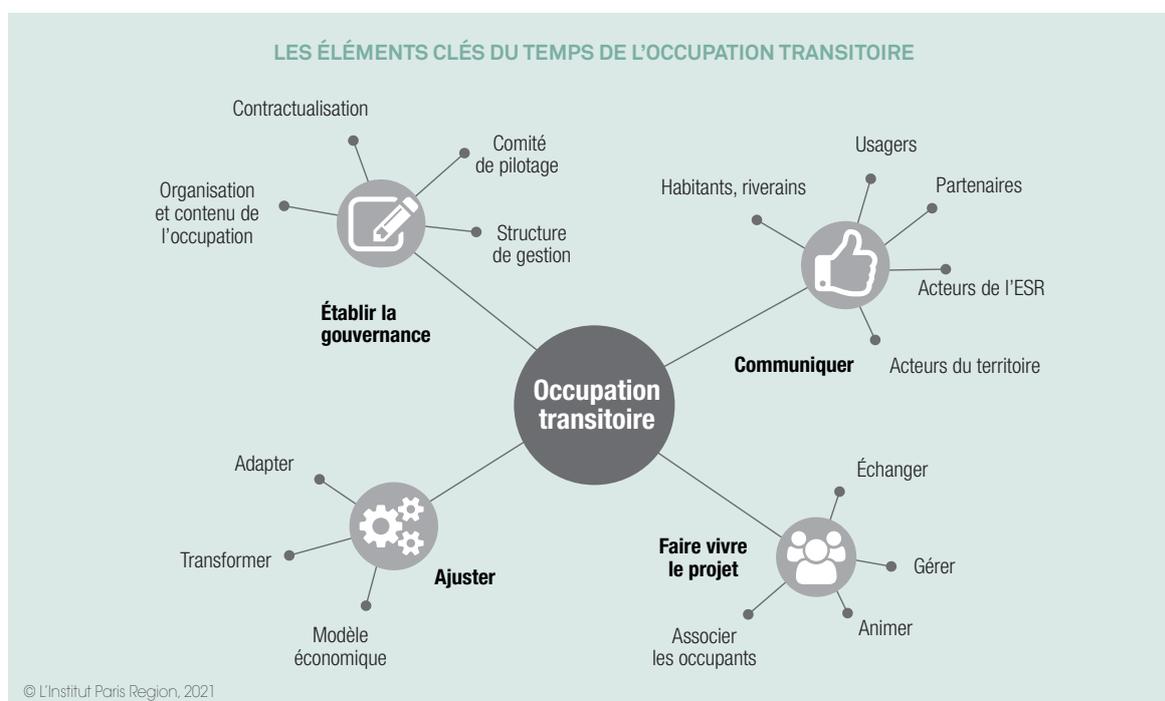
Le porteur de projet doit enfin contracter une assurance afin de protéger le site ainsi que les occupants qui s'y trouvent. Le porteur de projet doit assurer l'ensemble du bâtiment mais chaque occupant doit se protéger par une assurance adaptée à son activité.



TEMPS 2 : PENDANT L'OCCUPATION TRANSITOIRE – RÉALISER, ACCOMPAGNER, METTRE EN ŒUVRE

Les fonctions de gouvernance, de gestion quotidienne et d'animation des sites sont très souvent imbriquées et portées par les mêmes acteurs. Ainsi, dans certains cas, il peut être prévu des dispositions particulières où le porteur du projet transitoire, occupant du site, peut également mettre à disposition des locaux et devenir alors intermédiaire et gestionnaire. Cette alternative émanera de la volonté de l'université d'explorer des pistes de montage à adapter au site et à ses occupants.

L'établissement d'enseignement supérieur sera très attentif à ces questions, d'autant plus qu'elles peuvent avoir un impact sur l'ensemble du site universitaire. Elles sont autant d'occasions d'exprimer de nouvelles formes de valorisation de son patrimoine immobilier.



GOVERNANCE DU PROJET

Le projet d'occupation transitoire peut susciter la rencontre de plusieurs mondes, professions et modes de faire. Il implique ainsi que l'université puisse avoir des interlocuteurs variés : professionnels, acteurs de la vie économique, acteurs universitaires (enseignants, chercheurs, personnel administratif, associations...) mais aussi des étudiants, habitants, bénévoles, portant chacun des pratiques et des enjeux propres.

L'objectif de la gouvernance va porter sur :

- Le dialogue :
 - mettre autour de la table des professionnels et des acteurs aux compétences différentes ;
 - élaborer un langage commun, qui permette de croiser les intérêts.

- L'organisation :
 - envisager des modes d'organisation, de prises de décision et d'animation spécifiques permettant de concilier les différents intérêts : comité de pilotage, ateliers d'échanges, groupes de travail thématiques (programmation future, règlement intérieur et vie commune, conciergerie, etc.) ;
 - déterminer en partie l'organisation et le contenu de l'occupation dans la durée ;
 - organiser la gestion du site (contrats, occupants), la prise de décision et la participation économique. Une charte peut être mise en place pour clarifier les modalités de gestion en amont et le rôle de chacun.

Structures de gestion

Le projet d'occupation transitoire doit être porté par au moins une structure référente. Celle-ci peut être une structure déjà existante ou une structure qui va être créée pour le site. Souvent, les structures impliquées dans la gouvernance le sont aussi dans la gestion. De nombreuses options sont envisageables et cumulables pour la gouvernance des sites, adaptables à chaque contexte.

Une association

Elle peut être créée pour la conception de l'occupation ou pour la gestion. L'association permet de recevoir des subventions publiques. Elle se construit rapidement et de manière simplifiée et permet un fonctionnement souple et horizontal.

Mais une structure associative peut également entraîner une moindre définition des rôles de chaque membre et elle reste à but non lucratif.

Il est possible de trouver une gouvernance double : la structure qui a amorcé le projet d'occupation et la structure qui va gérer la gouvernance du site ; ou encore une structure pour la gouvernance et une autre pour l'animation.

Dans le cadre de l'occupation transitoire du 6b, l'association « Le 6b » va mettre en place une équipe dédiée pour les volets régie, maintenance, animations, expositions et ateliers, relations avec la collectivité, gestion locative, etc.

Une société coopérative

Certains sites d'occupation transitoire sont gérés par des coopératives, SCIC ou Scop.

La coopérative apporte une solidité à la structure et conforte une volonté d'installer une relation durable avec l'environnement économique et institutionnel. Dans ses relations avec l'université et la collectivité, elle permet une répartition formalisée des rôles de chacun et constitue un support juridique et financier. La SCIC a par ailleurs l'avantage de permettre d'associer public et privé, ce qui peut représenter un modèle de structure intéressant pour les universités, qu'elles soient propriétaires ou non de leur patrimoine.

En revanche, la coopérative constitue un montage juridique plus complexe que l'association, si la structure est créée spécifiquement pour le lieu.

La Pépinière des Groues : mise en place d'une gouvernance partagée avec notamment la création de la SCIC le Conseil des Groues dans laquelle peuvent se retrouver tous les acteurs du projet urbain (promoteurs, collectivités, occupants transitoires, habitants, entreprises).

Une société (SA, SAS, etc.)

Une société aura les moyens et la robustesse pour assurer l'exploitation d'un site complexe, présentant des enjeux financiers importants. Certains sites sont ouverts et gérés par des sociétés souvent préexistantes au projet. Cette option a l'avantage d'offrir une relative stabilité à la structure en termes financiers, techniques et juridiques, mais également en moyens humains.

Cette hypothèse est peu probable au vu du profil des espaces (bâti ou non bâti) gérés par les universités.

Le projet Espace Darwin est porté par une société privée, la SARL Evolution, qui achète une partie des bâtiments de la caserne Niel, les bâtiments Nord, et qui va exploiter le site (incubateur de projet et financement) en plus de la SAS Darwin-Bastide.

L'université elle-même

L'université peut également porter seule l'opération. Dans ce cas, elle est gestionnaire directe et pourra mobiliser des ressources humaines spécialement dédiées ou recrutées pour l'animation du projet.

Organisation contractuelle entre l'université et les occupants

Dans les occupations transitoires, il existe souvent un porteur de la responsabilité du projet qui contractualise avec le propriétaire. Cependant, plusieurs types d'organisation lient les différents acteurs du projet sont possibles.

- Une structure contractualise avec le propriétaire. Elle occupe le lieu seule ou avec d'autres acteurs. Auquel cas, elle contractualise à son tour avec eux. Dans ce cas, l'université doit bien définir en amont le type d'activité qui peut être implanté sur le site et la conformité des contrats ultérieurs avec le contrat signé par l'occupant principal.

C'est le modèle qui avait été retenu par l'AP-HP pour le site de Saint-Vincent-de-Paul, avant sa cession à la collectivité parisienne qui souhaitait y développer un projet d'aménagement. Le propriétaire avait contractualisé avec l'association Aurore qui a ensuite occupé le site avec plusieurs autres acteurs (Plateau Urbain, Yes We Camp...) qui y développaient chacun des activités complémentaires.

- Une structure extérieure, qui n'occupe pas le lieu mais le gère, contractualise avec le propriétaire. Elle s'appuie localement sur un interlocuteur privilégié (comité d'usagers, représentant...). Ce type de montage permettra à l'université de garder une certaine implication dans le projet transitoire tout en déléguant sa gestion.

C'est le cas du modèle diffusé par Plateau Urbain dans l'occupation du Python (Paris 20^e) : les locaux sont loués aux occupants par l'ensemblier Plateau Urbain, qui verse une redevance annuelle à la RIVP pour la mise à disposition des espaces. Un responsable salarié est intégré au projet pour en assurer la gestion.

- Une structure *ad hoc* est créée par tout ou partie des occupants du lieu. Elle porte la responsabilité et le projet. L'université devra s'assurer de la solidité de cette structure pour ne pas risquer de compromettre le projet transitoire.

C'est le cas du 6b à Saint-Denis.

- Plusieurs structures contractualisent avec le propriétaire sur plusieurs espaces d'un même site. Cela demande à l'université de dégager du temps et des capacités pour la gestion du lieu. L'université reste très présente dans le projet transitoire et est garante de la cohérence d'ensemble.

C'est le cas des occupations temporaires mutualisées, menées par SNCF Immobilier qui contractualise avec plusieurs porteurs de projets d'activités temporaires sur le site, notamment dans l'offre de restauration, d'animation et de débit de boissons. C'est également le cas des occupations transitoires sur le site de la ZAC Chérioux où la Sadev contractualise avec les occupants des différents espaces.

Dans les faits, il n'existe souvent qu'un interlocuteur pour le propriétaire. Mais s'il porte seul la responsa-

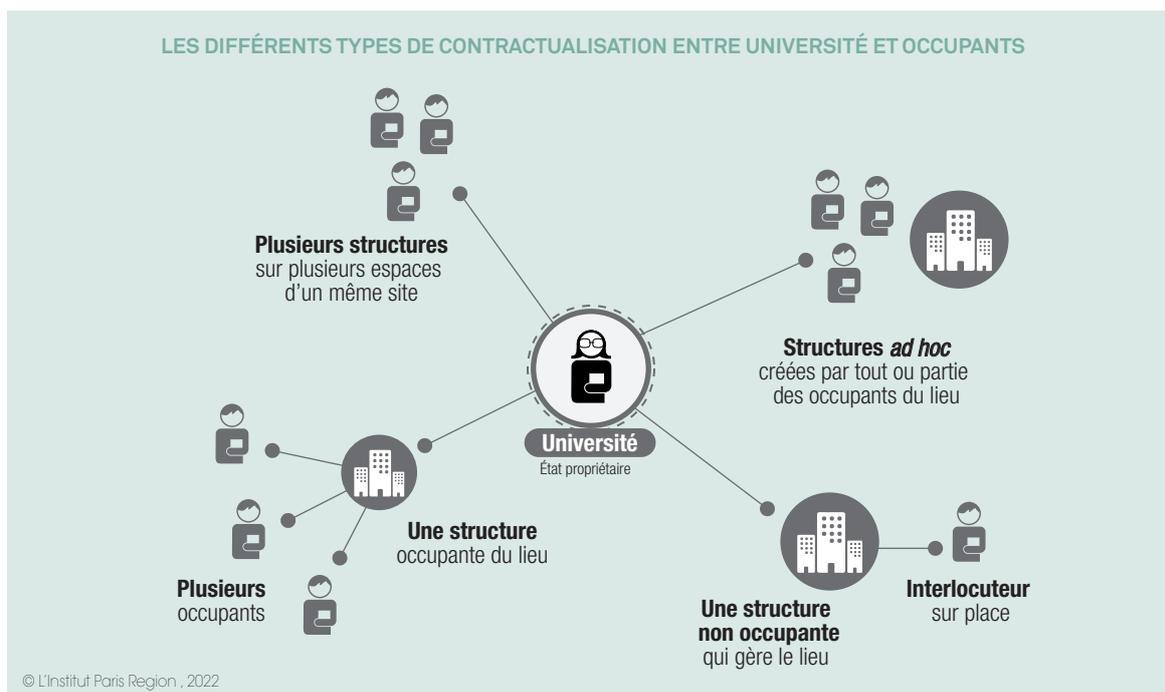
bilité de son action sur les sites, le projet demeure le fait d'un groupe d'acteurs qui s'unissent pour occuper un lieu, quelle que soit la hiérarchie des contrats qui les lient.

Exemple de l'Hôtel Pasteur à Rennes

Une option intéressante dans le cas d'une occupation transitoire qui s'inscrit dans un temps plus long est de procéder par étape, comme le montre l'exemple de l'Hôtel Pasteur à Rennes. Dans une première phase a été créée une assemblée des partenaires visant à décider de la gouvernance future du site. Cette assemblée était constituée de personnes physiques et morales, représentantes de la société civile dans des pratiques et disciplines variées. « L'idée étant de continuer à faire émerger un programme par l'appropriation du lieu mais surtout de travailler sur sa gouvernance future avec le concours de toutes et tous²⁵ ». Après six mois de travail, c'est une association qui a été créée, ouverte à toutes et tous. Cette structure comprend trois collèges : celui des hôtes (ouvert à tous les adhérents), celui des gestionnaires (pour les représentants de la société d'aménagement et de la collectivité) et celui des sages (garant de l'identité et des valeurs du lieu).

GÉRER, ANIMER ET ÉCHANGER

À moins qu'elle ne porte seule le projet transitoire, l'université sera moins présente dans la gestion au quotidien et l'animation du projet. La gestion et l'animation du site sont généralement le fait des occupants



25. Source : www.hotelpasteur.fr/histoire - <http://www.hotelpasteur.fr/lescomites>

ou des facilitateurs. Toutefois l'université, en tant que propriétaire ou agissant comme tel, est concernée par l'occupation du site, par les modalités de gestion et l'influence de l'occupation transitoire sur le devenir du projet, les partenariats créés, les activités et également de son impact sur l'ensemble du site universitaire. Elle peut, de ce fait, s'impliquer dans des instances spécifiques, sous forme de groupes de travail associés à des thématiques (programmation future, règlement intérieur et vie commune, conciergerie, etc.). Ou encore, pour clarifier les modalités de gestion et le rôle de chacun, l'université pourra participer à la bonne mise en œuvre de chartes préalablement intégrées dans le dossier d'appel à projets ou d'appel à candidature.

Gérer et associer les occupants

Faire vivre un site avec des occupants nécessite une gestion au quotidien pour s'assurer du bon fonctionnement et du bon état du site. Les modalités de cette gestion varient en fonction de la taille du site et des activités qu'il accueille. La gestion quotidienne peut être le support de démarches alternatives s'appuyant sur les compétences des occupants ou des facilitateurs notamment en lien avec les usagers du site universitaire.

Objectifs

- Repenser les structures traditionnelles de gouvernance.
- Prendre en compte les dépenses liées à la gestion dans le modèle économique. C'est pourquoi il est

important de définir les structures de gouvernance en amont.

- Mettre en place un modèle de participation des utilisateurs, si nécessaire.
- Gérer quotidiennement les petits travaux, les espaces communs.

Outils

Dans tout projet transitoire, le fonctionnement et la vie du site reposent en grande partie sur l'association de ses occupants et se font à travers différentes modalités :

- L'adhésion à une association (association des occupants).
- La constitution d'une charte ou d'un contrat, où chacun s'engage notamment à respecter certaines valeurs (charte de l'Hôtel Pasteur) ou à participer à certains projets du site d'occupation temporaire.
- La participation à des groupes de travail ou à des événements.
- La participation à l'entretien, la mise en valeur et la gestion quotidienne du lieu (à définir en amont).
- La mise en place d'un budget participatif dont l'affectation est décidée collectivement par les occupants. Par exemple, au Python, le modèle économique inclut chaque année une participation aux frais d'entretien et d'animation du site. Une partie de cette redevance est dédiée aux travaux éventuels ; si elle n'est pas utilisée totalement, l'excédent constitue une cagnotte commune.



Animer

L'animation interne des sites est un élément fort des occupations transitoires. Cependant tous les sites ne sont pas animés ou ne font pas appel à un collectif animateur. C'est un point particulièrement sensible pour l'université. L'animation doit être compatible avec le fonctionnement du site universitaire. Pour cela, il est important de bien fixer les objectifs et modalités de cette animation, en cohérence avec ceux de l'université.

Objectifs

- Jouer un rôle d'équipement : aider à l'animation locale et à la création de lien social par des événements ouverts aux usagers de l'université.
- Créer des synergies entre occupants, que ce soit par la mixité que l'animation génère, les collaborations professionnelles et scientifiques ou la mutualisation de moyens.
- Construire des liens avec le quartier et ses habitants par l'animation interne et externe.
- Préfigurer des usages et tisser des liens avec le projet futur, en lien avec la concertation.

Structures d'animation

L'université peut missionner une association ou un collectif pour assurer l'animation et l'organisation

interne. Dans le cadre des opérations transitoires en général, une multiplicité de compétences et de profils sont utiles pour l'animation et la vie des sites : « bricoleuses et bricoleurs, scénographes, architectes, spécialistes de l'événementiel » (Plateau Urbain), spécialistes en communication, design urbain, urbanisme-sociologie (La Belle Friche), experts du réemploi et de la construction bois (Bellastock), spécialistes en espaces modulaires (Unity Cube)²⁶...

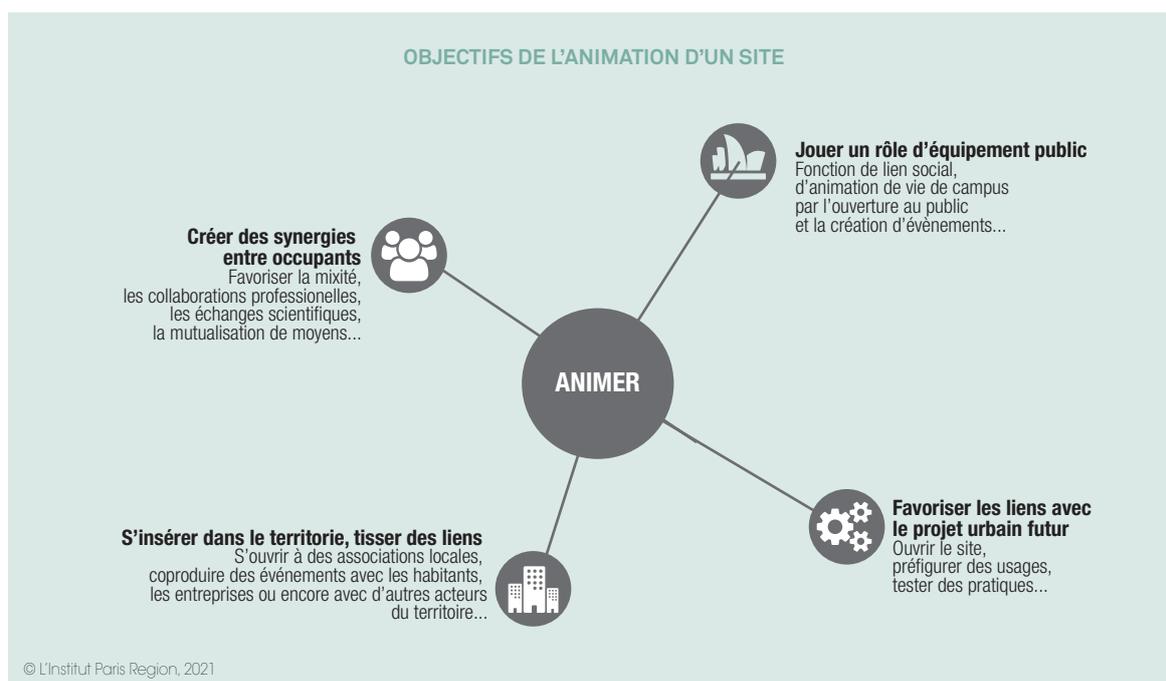
Il peut être intéressant, dans le cadre d'une opération sur un site universitaire, de s'associer des compétences pour mettre en place des actions spécifiques autour de l'animation scientifique, de l'environnement des start-up, des technologies de l'information et de la communication (TIC)...

Faire le point, échanger

Les temps d'échange entre partenaires sont essentiels dans la vie du projet.

Ils permettent pour l'occupant, suivant les participants et le format retenu :

- D'échanger avec l'université, la collectivité, et les financeurs :
 - s'assurer de la bonne marche du projet ;
 - continuer à mobiliser les parties prenantes.



26. Cf. COCQUIÈRE (Alexandra), DIGUET (Cécile), « L'urbanisme transitoire », Les Carnets pratiques, n° 9, IAU îdF, septembre 2018 (annuaire p. 73-74) ainsi que l'annexe 4, p. 66 et 67.

- De faire des points d'étape, des évaluations de mi-parcours :
 - points techniques, bilan des activités proposées ;
 - points sur les blocages rencontrés, les améliorations à apporter.
- Ajuster le projet avec les partenaires :
 - retours d'expérience ;
 - recherche de nouveaux partenariats, besoin de nouvelles synergies.
- Communiquer sur le site et les temps forts.

- informer sur les activités et possibilités du site ;
- créer des synergies, des liens, faire évoluer le projet.
- Les habitants, riverains
 - améliorer l'accessibilité du projet s'il est ouvert au public ;
 - créer du lien et donner des repères, dissiper les craintes ;
 - contribuer à une meilleure intégration de l'université dans son contexte urbain ;
 - créer des passerelles entre la ville et l'université.

COMMUNIQUER

Comme pendant la phase de conception et de lancement du projet, il est souhaitable de communiquer afin d'informer de la démarche, de ce qui est développé sur le site, des activités et événements.

Objectifs

Pour l'université, cette communication vise trois échelles :

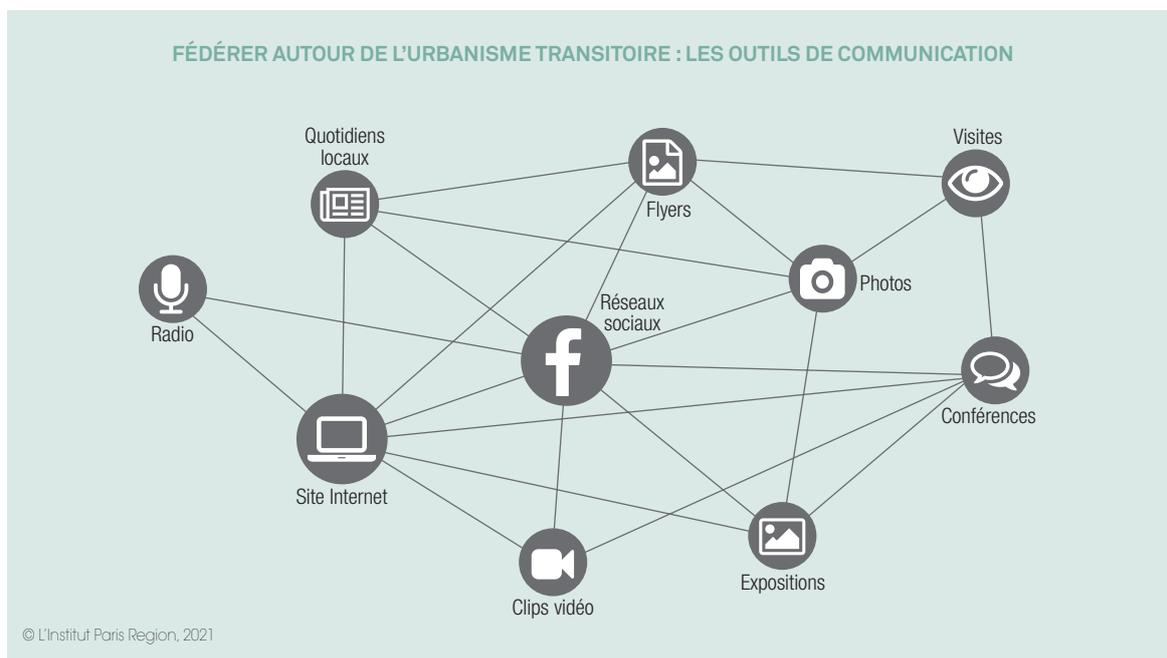
- Les usagers du site : étudiants, enseignants, chercheurs, personnel administratif :
 - dans un souci de transparence et d'acceptabilité du projet ;
 - dans une volonté de les faire participer au projet, de contribuer à la vie du projet (selon les caractéristiques du projet).
- Les autres acteurs de l'ESR, les acteurs économiques du territoire et les collectivités.

Outils

Différents moyens sont mobilisables pour cette communication :

- les réseaux sociaux ;
- les réunions d'information ;
- les plaquettes, affiches ou flyers pour des événements spécifiques ;
- la présentation du projet, des résultats d'expérimentations dans des colloques ;
- la création d'événements et d'échanges interuniversitaires autour des expérimentations développées.

L'université pourra également communiquer sur le projet en utilisant ses propres moyens et outils de communication privilégiés, en fonction de la couverture médiatique prévue ou souhaitée : site web de l'université, médias locaux ou nationaux, presse spécialisée...



AJUSTER

Les projets d'occupation transitoire offrent le plus souvent une flexibilité dans les occupations, permettant de faire évoluer le site au cours du temps, après les premières périodes d'occupation et de fonctionnement et les retours d'expérience. Dans la mesure où c'est un processus itératif, les occupations sont en constante évolution sur toute la durée du projet transitoire.

Ces ajustements dépendront des objectifs établis en amont par l'université pour l'opération transitoire :

- Si le projet est une préfiguration des usages futurs (espaces extérieurs ou bâtis) : l'adaptation sera plutôt souhaitée par l'université.
- Si le projet est une occupation du lieu en attendant sa transformation dans le cadre d'un futur projet : l'adaptation sera plutôt souhaitée par les occupants.

À l'inverse de cette dynamique de tremplin, la vocation de certains projets transitoires peut être une installation pérenne de certaines fonctions à terme, en lien avec l'aménagement futur.

Objectifs

- Permettre la flexibilité des projets urbains ou de la programmation : tester, prototyper, réajuster.
- Adapter le modèle économique de certaines activités au fonctionnement du site, afin notamment de sécuriser des financements dans la durée (trésorerie, subventions, mécénat), de renouveler les sources de financement et d'adapter l'offre d'activités payantes ou lucratives (restauration, location d'espaces récurrente ou ponctuelle, événementiel).

- Faire évoluer les occupations transitoires (adaptabilité, évolutivité) en vue de répondre à des besoins variés émanant de l'université, des usagers (étudiants, enseignants, chercheurs, personnel administratif...) du territoire.

Outils

- Des occupations à durée limitée, avec reconduction possible si le propriétaire donne son accord, comme dans la ZAC Chérioux à Vitry-sur-Seine.
- Concevoir des usages tournants en fonction des besoins de la société civile, comme à l'Hôtel Pasteur à Rennes, avec des occupations d'un an.
- Des appels à projets successifs. Ainsi, aux Grands Voisins, un des sites emblématiques de l'urbanisme transitoire en France, cela a permis dans les derniers temps du projet de maintenir certaines occupations sur place en fonction des phases de travaux du projet définitif.

Les Grands Voisins, Paris 14^e arrondissement

Projet initialement lancé par l'association Aurore, le site Saint-Vincent-de-Paul a notamment accueilli pendant plus de deux ans un centre d'hébergement d'urgence d'un nouveau genre. L'idée principale : créer des liens entre structures économiques et habitants du site afin d'accompagner ces derniers dans un processus d'insertion. Ainsi, certains hébergés ont travaillé pour certaines associations ou entreprises accueillies par ailleurs sur le site. De même, le projet Food a été lancé dans ce but : permettre aux habitants de se lancer dans la restauration, grâce aux personnes ayant besoin de déjeuner le midi.

TEMPS 3 : APRÈS L'OCCUPATION TRANSITOIRE – PÉRENNISER, ÉVALUER, VALORISER

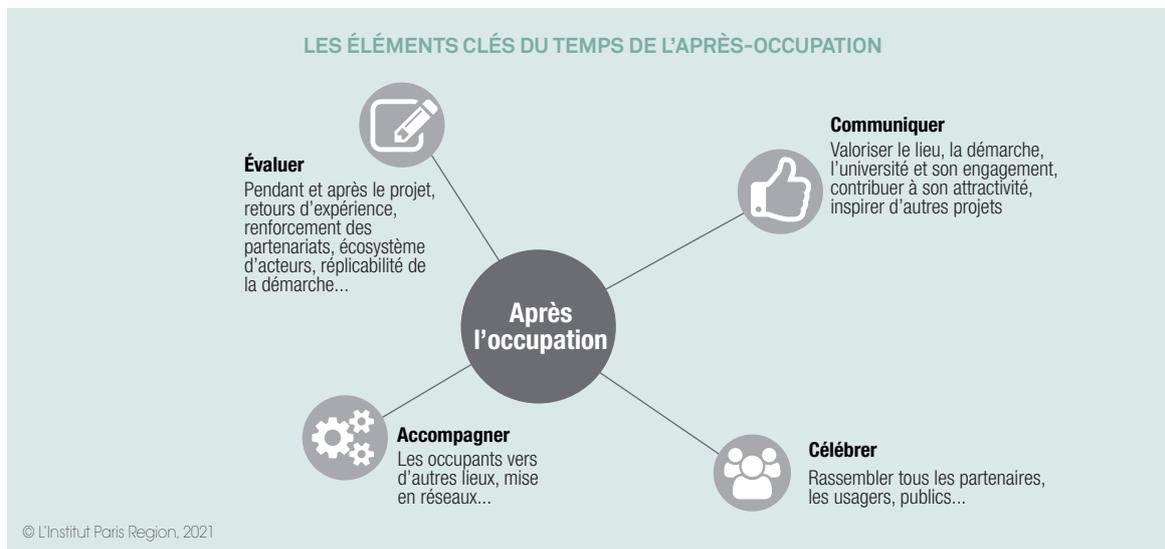
Le projet transitoire s'arrête avec le départ des occupants et généralement le passage en phase opérationnelle du projet urbain ou immobilier sur le site. La fin doit être anticipée dès le début dans un double objectif : anticiper les conditions de départ des occupants et assurer les modalités du retour d'expérience pour permettre les évolutions des pratiques et des projets.

Au regard de l'importance du patrimoine universitaire et des multiples interventions possibles sur celui-ci, le bilan sur la démarche permet de documenter le projet transitoire pendant son déroulement, d'élaborer un retour d'expérience utile pour de futures initiatives au sein du campus d'accueil et de la partager possiblement avec d'autres établissements et sites universitaires. Il s'agit ici de trouver les éléments permettant de mesurer/qualifier l'atteinte des objectifs et des

attendus de l'opération, d'en évaluer la reproductibilité ou l'adaptabilité.

Outils à mobiliser :

- des photos ;
- des vidéos ;
- des relevés d'activités, d'événements, de fréquentation... ;
- tous autres outils pertinents pour raconter et décrire le projet.



COMMUNIQUER SUR LA FIN DU PROJET D'OCCUPATION TRANSITOIRE : RACONTER ET PARTAGER

Comme pour les étapes de conception et de vie du projet, la communication doit également être menée en fin de projet.

En interne, ce travail permettra de :

- mieux faire comprendre ce que peut apporter un tel projet pour l'université ;
- valoriser des lieux qui font partie du patrimoine ;
- faciliter, pour le futur, la collaboration des métiers différents (gestionnaires de site, services techniques, gestionnaires immobiliers...).

En externe, ce travail de communication contribuera à :

- informer les usagers du site, habitants, actifs du territoire sur la fin du projet transitoire, ce qu'il a apporté, comment il se transforme ;
- valoriser le dynamisme et l'engagement de l'université et des porteurs de projets, notamment en termes d'innovation ;
- inspirer d'autres projets du même type, dans d'autres établissements.

ÉVALUER LE PROJET D'OCCUPATION TRANSITOIRE : DISPOSER D'UN RETOUR D'EXPÉRIENCE

L'évaluation est un processus continu tout au long du projet. Le moment de clôture du projet est aussi le moment de synthèse de cette évaluation.

Avec la multiplication des projets d'urbanisme transitoire ou d'occupation transitoire, certains acteurs commencent à mettre en place des outils collaboratifs d'évaluation.

Commune Mesure est, par exemple, une démarche partenariale développée par Plateau Urbain qui propose des outils d'aide à la mise en œuvre de projets à fort impact social, environnemental et urbain. Parmi les outils mis à disposition des porteurs de projets, des acteurs publics et des financeurs, la plateforme propose des outils quantitatifs et qualitatifs d'analyse des impacts (questionnaires en ligne, grilles d'observation).

Il s'agit de :

- élaborer/contribuer à un outil engageant et simple d'utilisation pour les porteurs de projet ;
- expliciter et valoriser les divers impacts produits par les initiatives ;
- produire automatiquement des fiches d'identité : rapports d'impacts simplifiés fondés sur des indicateurs communs ;
- documenter et valoriser la diversité des projets ;
- agréger les données sur les projets menés en vue de justifier et d'adapter les leviers d'intervention.

Cette expérience pourrait être reprise dans le domaine universitaire, notamment pour évaluer l'impact d'un projet transitoire sur le site en termes de :

- Contribution à la programmation d'un projet sur le site.
- Développement de nouvelles interactions.
- Recherche d'outils et partenaires susceptibles d'être mobilisés dans le monde de l'enseignement supérieur.
- Prise en compte des points de vigilance dans la gestion du patrimoine, les questions de sécurité ou encore de conflit d'usage.



Le bilan des cinq années d'expérience des Grands Voisins²⁷ a pour objectif de stimuler d'autres initiatives et de contribuer à construire des formes nouvelles de cohabitation en ville. Il permet notamment de qualifier l'impact social du projet en recensant les diverses populations – résidents des centres d'hébergement, de l'accueil de jour, des administratifs et des «makers», public accueilli – de comprendre leur parcours et leurs attentes, de mesurer les besoins à venir (demande de locaux à prix modéré ; accompagnement à la création d'entreprise ; reproductibilité, limites, performances et transformations du ou des modèle(s) économique(s) et de gouvernance développé(s)).

CÉLÉBRER, ACCOMPAGNER

Fermer un lieu peut être l'occasion de rassembler tous les partenaires d'un projet, le public qui en a profité, les personnes qui l'ont porté, afin de célébrer joyeusement tout ce qui a pu y naître.

Le projet d'occupation transitoire met en place un écosystème et des relations entre acteurs le temps du projet. Il fédère les différents protagonistes autour d'objectifs et d'une vision commune. C'est pourquoi la fin du projet peut être vécue avec difficulté par les usagers et/ou les occupants. Dans la mesure où ces personnes entrent dans l'écosystème du site universitaire, il peut s'agir alors de proposer un accompagnement (parcours résidentiel des activités développées, redirection vers un réseau de partenaires, etc.).

CONCLUSION

La démarche d'urbanisme transitoire, loin d'être une contrainte supplémentaire dans la fabrique du projet de campus, représente une opportunité dont chaque site peut se saisir quels que soient l'échelle de projet et le type de patrimoine selon ses besoins et ses spécificités. Elle porte les marqueurs de l'ESR : brassage, expérimentation et exemplarité.

S'agissant d'une méthode qui s'adapte au gré des opportunités, à chaque cas et aux acteurs en place, elle permet d'évoluer dans le cadre d'un projet innovant et partenarial. C'est également un support à l'ouverture des sites et un outil pour contribuer à l'optimisation du bâti et sa valorisation.

Les opérations d'urbanisme transitoire ou d'occupation transitoire sont encore naissantes dans les sites ESR. Ainsi, le benchmark qui accompagne ce guide met en évidence les mécanismes, les acteurs et l'intérêt d'une opération transitoire dans un site à travers des exemples qui ne sont pas, pour la plupart, en lien avec le monde de l'ESR. Les projets en cours ou à venir sur des sites universitaires permettront d'enrichir la démarche.

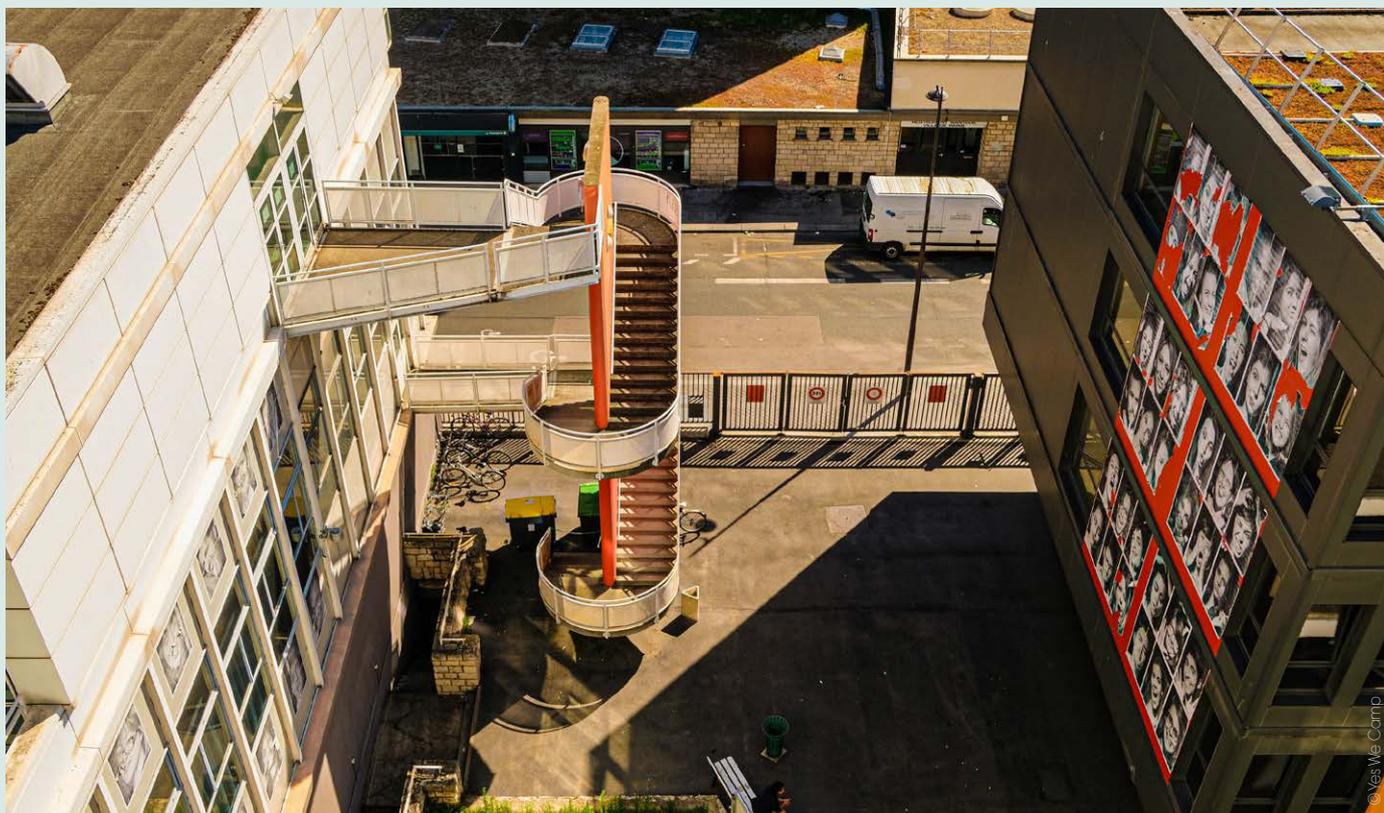
La démarche d'occupation transitoire en cours d'élaboration sur Censier, présentée ci-après, pourra donner l'occasion de retours d'expérience plus particulièrement orientés en direction des établissements de l'ESR et de leurs missions.

En effet, le développement de la démarche d'urbanisme transitoire sur les sites universitaires pourra permettre de favoriser la constitution de réseaux d'acteurs liés à l'urbanisme transitoire (associations, collectivités, entreprises...) en lien avec l'ESR. Cela pourra également enrichir les réflexions autour des projets immobiliers universitaires, en lien avec la ville, et participer à faire évoluer les modes de faire (préfiguration des espaces, ajustement de la programmation, etc.).

27. Cf. Les Grands Voisins, *Intentions initiales, impacts réels et beaux imprévus, essaimage et perspective, dossier de clôture de l'expérience*, septembre 2020. <https://lesgrandsvoisins.org/wp-content/uploads/2020/09/>

CÉSURE

UNE EXPÉRIMENTATION PORTÉE PAR PLATEAU URBAIN



CONTEXTE : ORIGINE DE LA DÉMARCHE

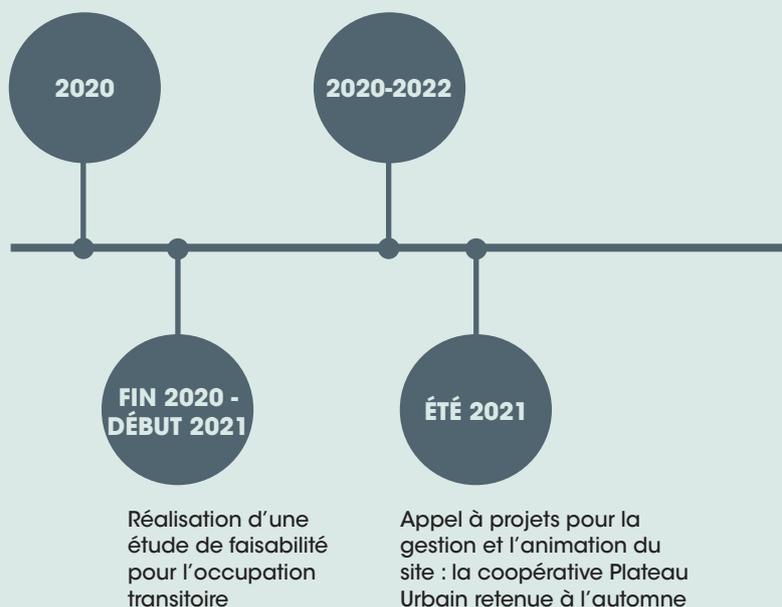
L'Université Sorbonne Nouvelle - Paris 3 a libéré en juin 2022 le site universitaire de Censier dans le 5^e arrondissement de Paris pour déménager dans son nouveau campus dans le quartier de Nation. Le site de Censier sera à terme réaffecté à d'autres universités après des travaux de réhabilitation.

Ainsi, entre le déménagement de Sorbonne Nouvelle et les travaux qui commenceront en juin 2024, une période intercalaire de deux ans a été identifiée permettant d'envisager une occupation transitoire.

Depuis 2020, une étude de faisabilité a été réalisée sous l'égide de l'Epaurif et un projet développé en relation avec divers acteurs institutionnels (Rectorat, DRIHL, Préfecture, Ville de Paris, DRIEA, DRIHL, etc.). À l'issue d'un appel à projets, la coopérative Plateau Urbain a été retenue pour l'activation et la gestion d'une occupation transitoire, aujourd'hui appelée « Césure ».

Début des réflexions sur l'occupation transitoire du site Censier

Négociations avec les acteurs institutionnels pour l'occupation de 25 000 m² du site





ÉTUDE DE FAISABILITÉ

Volet technique et réglementaire : évaluer les travaux à entreprendre et les coûts de gestion et maintenance

Volet capacitaire : mesurer les usages possibles en s'adaptant à la typologie des lieux et en s'insérant dans les espaces plutôt qu'en les transformant

Volet programmatique : étudier le fonctionnement du site avec plusieurs occupants, sonder les acteurs institutionnels pour affiner les besoins, identifier des acteurs et des partenaires pour une programmation ambitieuse, identifier les autres activités envisageables et le milieu pouvant y répondre

- Rectorat : expérimenter de nouvelles méthodes de formation, disposer de locaux tampons à l'occasion d'autres opérations immobilières à proximité
- Ville de Paris : installation d'associations culturelles et sportives en lien avec les riverains (et également en lien avec USN), locaux pour activités de l'ESS (charte de l'urbanisme transitoire de la Ville de Paris)
- DRIHL : suggestion en phase de faisabilité de l'hébergement d'urgence
- CROUS de Paris et Universités : expression de besoins pour la relocalisation d'activités (ERP et locaux administratifs) pendant la réalisation d'autres projets immobiliers

Appel à candidatures sous forme d'AMI, via la plateforme de Plateau Urbain, visites et entretiens pour l'occupation de 25 000 m²



AMBITIONS DU PROJET

- Créer des liens entre les étudiants, les chercheurs et le monde non universitaire (associations en particulier)
- Participer à la diffusion des savoirs et à l'éducation populaire
- Offrir des espaces alternatifs aux publics des universités
- Proposer un « prototype » de l'ouverture de l'université et de l'interaction université/société civile/quartier
- Permettre à des acteurs associatifs, culturels, artistiques, de l'ESS, d'accéder à des locaux d'activité abordables
- Créer un projet collectif ouvert sur la ville

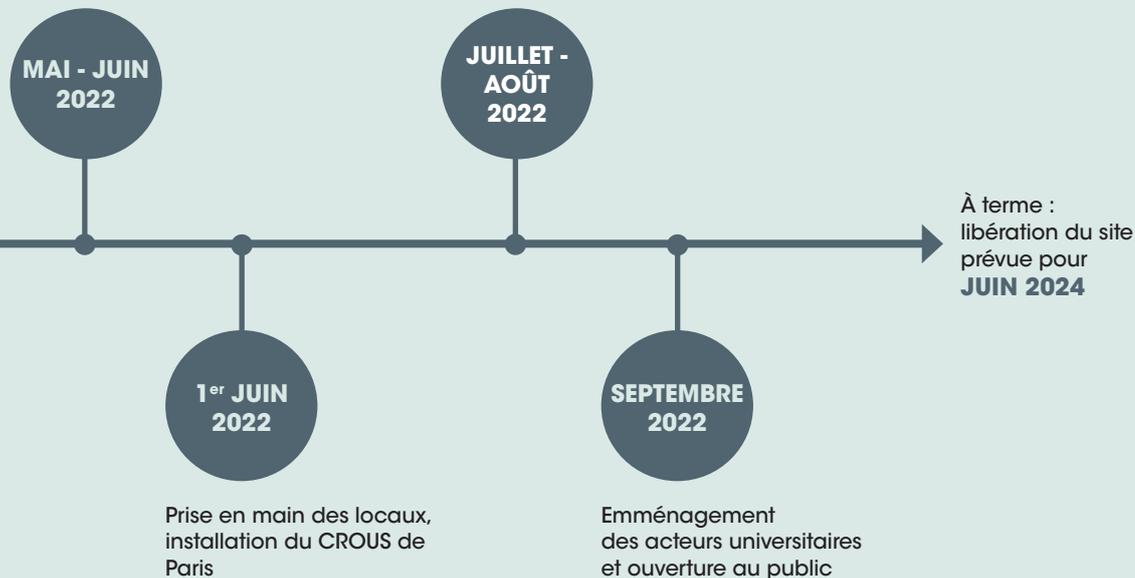
Installation des premiers occupants



DÉFIS

- Coexistence de plusieurs types d'occupants de nature et de taille différentes (CROUS et Universités, ESS, associations, artistes)
- Adaptation des « petits » occupants en fonction des temporalités et durées d'occupation, capacité de les mobiliser pour l'animation du site
- Favoriser l'échange, la diffusion du savoir et la sérendipité

- CROUS : Centre régional des œuvres universitaires et scolaires
- ESS : économie sociale et solidaire
- USN : Université Sorbonne Nouvelle - Paris 3
- ERP : Établissement Recevant du Public
- AMI : Appel à Manifestation d'Intérêt





ANNEXES

ANNEXE 1 – LES ENJEUX ET CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE IMMOBILIER UNIVERSITAIRE POUR LES PROJETS D'OCCUPATION TRANSITOIRE

UN PATRIMOINE IMMOBILIER CONSÉQUENT ET VIEILLISSANT

Le patrimoine affecté à l'enseignement supérieur et à la recherche présente une grande diversité historique, architecturale et fonctionnelle héritée de plusieurs décennies de développement des sites.

Ce patrimoine représente près de 20 % du patrimoine immobilier de l'État. À l'échelle nationale, plus de 6 000 hectares de foncier et 18 millions de m² bâtis sont gérés au quotidien pour l'accueil des activités d'enseignement supérieur et de recherche, avec une part importante des bâtiments considérée comme vétuste et un parc hétérogène et énergivore²⁸.

Le développement universitaire contemporain débute dans les années 1960 lorsque l'État planifie ce qu'on appellera les « campus à la française », pour répondre au besoin de desserrement des universités traditionnelles inscrites en centre-ville.

À partir des années 1990, le Gouvernement lance une série de plans de modernisation des universités avec la construction dans le cadre du plan U2000 adopté en 1992 de 3,5 millions de m² de locaux neufs et surtout le retour de l'université en ville.

À la fin des années 1990, les dotations investies par l'État et les collectivités locales et territoriales dans le cadre des CPER vont financer l'immobilier de l'ESR.

En 1999, l'État redéfinit ses objectifs avec le plan « Université du troisième millénaire » (U3M), qui vise davantage à mettre aux normes l'existant.

En 2008, l'appel à projets du plan Campus ou « opération Campus » entend faire émerger en France douze pôles universitaires d'excellence au niveau international grâce à des dotations exceptionnelles.

Une partie des fonds alloués à l'enseignement supérieur et à la recherche, via les appels à projets du programme investissement d'avenir lancés en 2010 et plus récemment confortés par le plan de relance en 2020, contribue également au renouvellement du patrimoine universitaire en accompagnant les dotations plus globales de l'État et des collectivités dans le cadre des CPER.

Le contexte national et européen relatif à la transition énergétique impose à l'État et à ses opérateurs de s'inscrire dans des objectifs de soutenabilité à long terme, notamment en matière d'économies d'énergie et de réduction des surfaces bâties (en termes de financement : FEDER, CPER, plan de relance ; en terme réglementaire : loi de transition énergétique). Les établissements se sont particulièrement concentrés, durant la dernière décennie, sur la rénovation énergétique de leur patrimoine bâti. Cette dernière ainsi que l'innovation et la transition numérique constituent également des axes majeurs du plan de relance mis en place par le Gouvernement à la suite de l'épidémie de Covid-19.

Dans ce cadre, l'urbanisme transitoire représente une opportunité de requestionner le patrimoine immobilier des universités que ce soit en termes de rénovation, d'intégration et d'expérimentation de nouveaux usages au sein des espaces en mutation, comme en matière d'innovation dans la programmation.

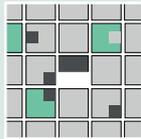
28. MENESR, la Caisse des Dépôts, la CPU et l'Amue, *Optimiser et rénover le patrimoine immobilier universitaire*, octobre 2014

LA TYPOLOGIE DES SITES UNIVERSITAIRES

Le paysage universitaire français est façonné suivant trois types de site relevant de la composition urbaine et de la relation au territoire des établissements :

- Bâtiment en centre urbain : l'université dans la ville, dans un tissu urbain dense
- Quartier universitaire, campus urbain : l'université dans la ville qui s'apparente au secteur de projet urbain, avec un tissu urbain dense
- Campus : en dehors de la ville, s'apparente aux ensembles de collectif discontinu

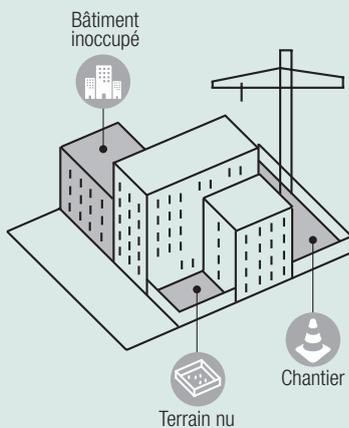
Suivant le type de site, qu'il soit en cœur de ville, un campus urbain ou un campus excentré, l'intervention en occupation transitoire n'a pas la même valeur ni les mêmes objectifs.



L'UNIVERSITÉ DANS LA VILLE / SITES ÉCLATÉS

Contexte urbain :
BÂTIMENT / TISSU URBAIN DENSE

En centre-ville dense, imbriqué dans le tissu urbain
Bâtiments insérés ponctuellement dans la trame urbaine, accès direct depuis l'espace public
Coût du foncier élevé, espaces restreints

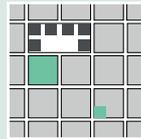


Opportunités :

- Interactions importantes avec le quartier et les acteurs locaux
- Préfiguration des usages
- Attente le temps d'un chantier
- Création de réseaux locaux

Limites :

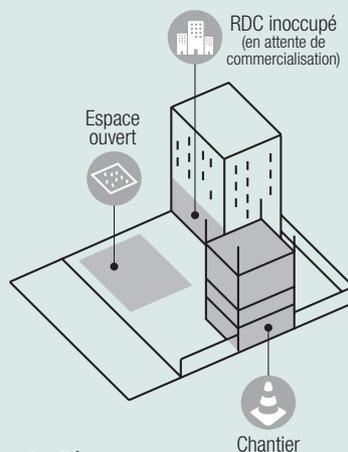
- Maintenir le lien avec l'université
- Se distinguer des autres bâtiments en conservant l'empreinte ESR ?



L'UNIVERSITÉ DANS LA VILLE / QUARTIER UNIVERSITAIRE

Contexte urbain :
QUARTIER / TISSU URBAIN DENSE

En centre-ville ou en continuité du tissu urbain existant
Quartier universitaire, continuité de la trame urbaine. Bâtiments accessibles à pied
Espaces extérieurs constitués par les espaces publics
Concentration et mixité des programmations
L'université imprime son rythme au quartier : présence d'activités et de services liés au monde universitaire
Coût du foncier plus ou moins élevé suivant la situation géographique, espaces restreints.

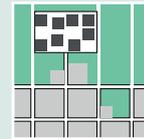


Opportunités :

- Interactions fortes avec le quartier et le territoire
- Occupation en lien avec la vie de campus et les acteurs locaux (économiques, sociaux, culturels...)
- Préfiguration de nouveaux usages, expérimenter pour développer le projet scientifique de l'université en lien avec les partenaires locaux
- Animation locale
- Ouverture vers de nouveaux partenariats

Limites :

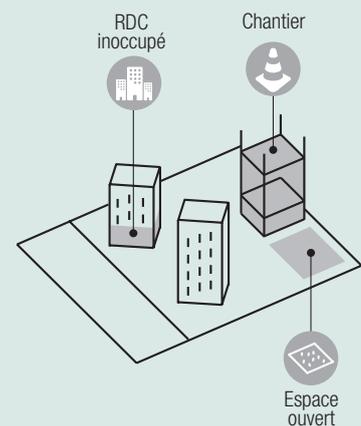
- Gestion de la perméabilité du site
- Compatibilité des occupations avec les activités locales



LE CAMPUS

Contexte urbain :
TISSU DISCONTINU

Généralement à l'écart ou en périphérie de la ville
Accessibilité et horaires plus limités
Espaces clairement identifiés, emprises dédiées à l'activité universitaire
Larges espaces extérieurs, propriété privée à usage public
Diversité des bâtiments et de leur programmation dédiée
Présence d'équipements de proximité à usages non universitaires (sport, culture, crèche, restauration...)
Présence de logements étudiants ?
Potentiels d'extension - densification



Opportunités :

- Interactions moins fortes avec le quartier et le territoire
- Occupation en lien avec la vie de campus et le projet scientifique de l'université
- Animation locale
- Ouverture vers de nouveaux partenariats

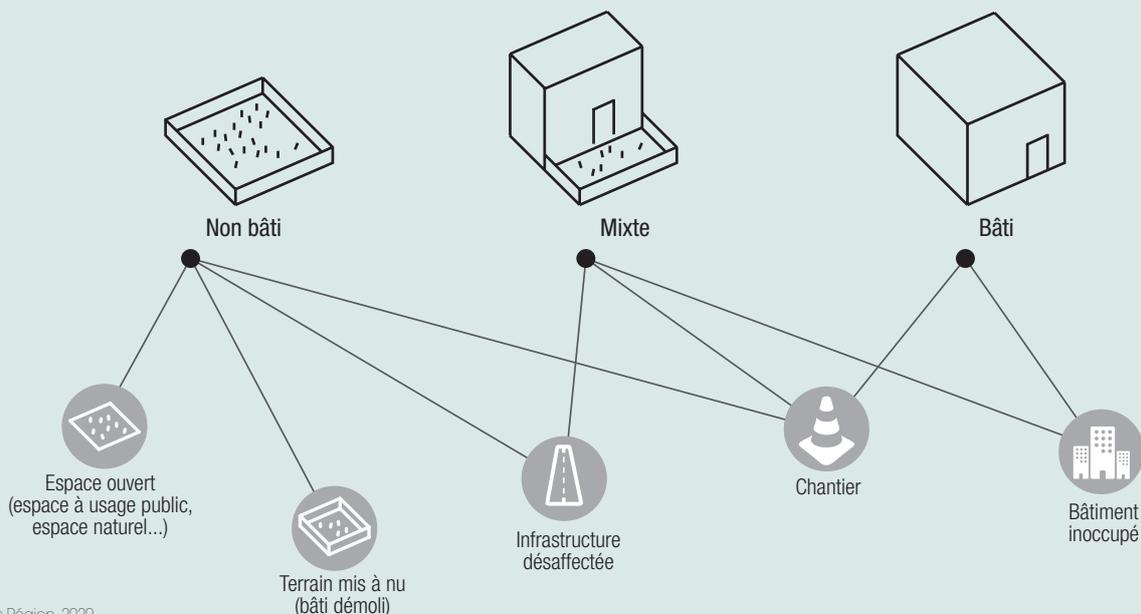
Limites :

- Ouverture du campus à des personnes extérieures (questions de sécurité)
- Compatibilité des occupations avec les activités d'enseignement et de recherche

LES TYPES D'ESPACE : FONCIER LIBRE OU BÂTI

L'urbanisme transitoire est en lien avec les cycles de transformation des espaces (bâti ou non). Les universités offrent en ce sens une grande variété de lieux, qui, dans un cycle de transformation des sites, créent des possibilités pour des occupations, à la fois en termes d'espace, de volume ou encore d'accessibilité. Par exemple, peuvent être mobilisés d'anciens locaux d'enseignement ou bâtiments administratifs, des locaux techniques devenus obsolètes ou inutilisés, des espaces sous-occupés (intérieurs ou extérieurs) ou encore un terrain, à l'occasion d'un chantier en attendant le début des travaux.

On peut répertorier ces espaces en trois grands types :



© L'Institut Paris Région, 2020

OCCUPATION TRANSITOIRE D'ESPACES NON-BÂTIS



Terrain vacant ou extérieur à usage public, grand espace vert, parvis, etc.

Avantages :

- Accueil du public (réglementation établissement recevant du public (ERP) moins contraignante concernant les espaces extérieurs)

Inconvénients :

- Besoin de viabiliser le site (raccordements aux réseaux : eau, électricité, téléphone...)
- Créer et installer des espaces temporaires (sanitaires, cuisines...)

OCCUPATION TRANSITOIRE D'UN ESPACE MIXTE



RU, cafétéria, bâtiment avec cour ou patio intérieur ou espace extérieur, RDC inoccupé avec ouverture vers l'extérieur

Avantages :

- Possibilités d'activités diversifiées (extérieures et intérieures). Possibilité d'hybridation des usages et des espaces

Inconvénients :

- Gestion du site et de la sécurité plus complexes dans le cas d'un site accueillant de nombreux flux et comprenant des typologies d'espaces divers qui renvoient à des réglementations différentes et un traitement particulier selon les thématiques (sécurité, investissement technique, etc.)

OCCUPATION TRANSITOIRE DE BÂTIS VACANTS OU SOUS-UTILISÉS



BU, RU, salles de cours, amphi, laboratoire, hall monumental, bureaux, locaux techniques, équipement culturel ou sportif, espaces de stockage...

Avantages :

- Installation facilitée et rapide des occupants temporaires si le bâti est en bon état. Possibilité d'hybridation des usages et des espaces, cohabitation des activités

Inconvénients :

- Le bâtiment devra être aux normes de l'usage temporaire (réglementation sécurité et incendie, accessibilité...). Travaux à prévoir par l'occupant

ANNEXE 2 - CADRE JURIDIQUE

CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

Extrait de : « L'urbanisme transitoire »

Les Carnets pratiques, n° 9, IAU îdF, p. 45 à 54

Cette annexe reprend et développe les éléments de la partie « définir le cadre juridique et réglementaire » p. 37 à 38.

L'urbanisme transitoire, à la différence du squat, s'inscrit dans un cadre réglementaire²⁹ et contractuel. Différents corps de dispositions sont mobilisés, définis notamment dans :

- Le Code de l'urbanisme (usage des sols) ;
- Le Code général de la propriété des personnes publiques (domanialité publique ou privée) ;
- Le Code du commerce et le Code civil (baux et prêts à usage) ;
- Le Code de la construction et de l'habitation et le Code du travail (sécurité et accessibilité).

L'occupant et l'université doivent ainsi s'entendre sur l'ensemble des détails juridiques et contractuels pour répondre aux questions suivantes :

- Quel type de contrat définir pour encadrer l'occupation du site ou du bâtiment ?
 - Régime de l'occupation du terrain ou des locaux.
- Quelles sont les règles d'urbanisme à respecter ?
 - déclarer des travaux à réaliser dans la perspective d'une occupation transitoire ;

- déclarer un changement de destination dans le cas d'un changement d'usage des locaux.

- Respecter la réglementation sécurité et accessibilité, notamment pour les sites ouverts au public (effectuer des travaux de mise aux normes).
- Assurances.

Régime de l'occupation du terrain ou des locaux

Le propriétaire est une personne publique

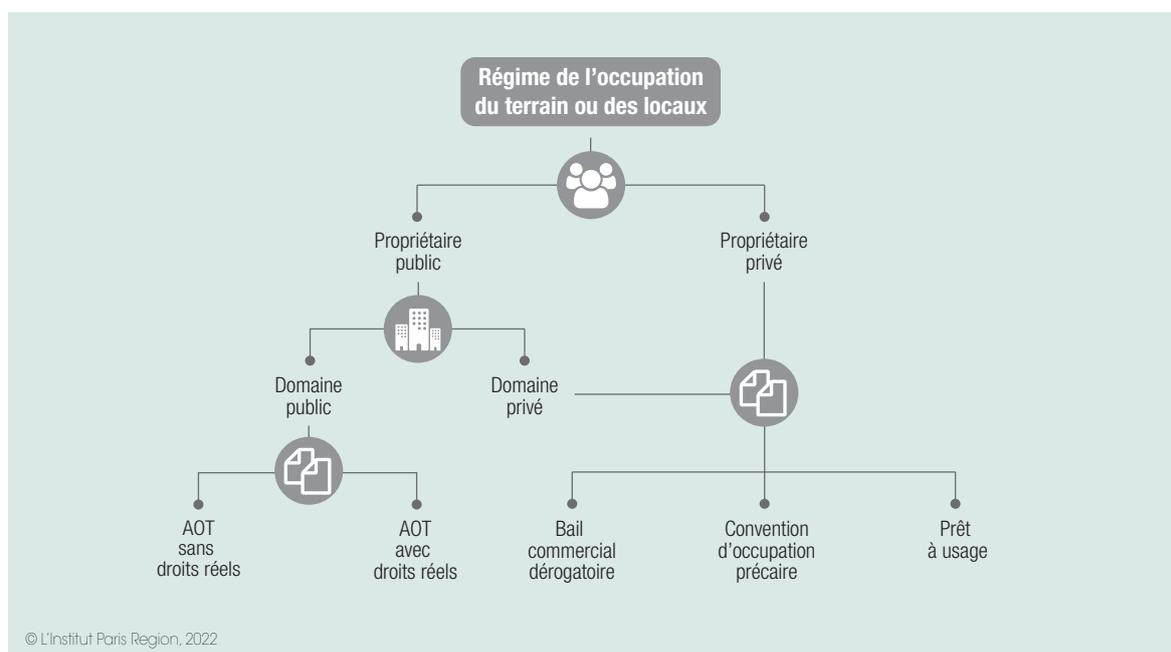
Les biens appartenant aux personnes publiques (État, collectivités, leur groupement, établissement public) sont soumis au Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). Ces biens relèvent du domaine public ou du domaine privé.

Le site relève du domaine public

Le domaine public est naturel ou artificiel. Le bien relève du domaine public artificiel lorsqu'il est :

- affecté à l'usage direct du public ;
- ou affecté à un service public, sous réserve qu'il ait fait l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution de ce service public.

Exemples : un parc municipal, la voirie publique, un hôpital, etc.



29. Diguët Cécile, *L'urbanisme transitoire. Optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?*, IAU îdF, janvier 2018.

La mise à disposition des biens relevant du domaine public est encadrée par des règles spécifiques ; ils ne peuvent faire l'objet que d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) qui doit être compatible avec l'affectation de la dépendance domaniale. Elle présente un caractère révocable et précaire. L'AOT peut être délivrée avec ou sans droits réels. L'AOT constitutive de droits réels concerne les cas où des ouvrages ou des travaux substantiels sur des ouvrages existants sont réalisés. 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, en revanche, être cédé. À l'issue du titre d'occupation, les ouvrages, constructions et installations à 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 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. 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 à une procédure de sélection transparente. Une occupation visant une activité économique de courte durée implique uniquement des mesures de publicité (*cf. article L. 2122-1-1 du CG3P).

Exemple d'initiative d'urbanisme transitoire avec AOT : Ground Control (domaine public SNCF).

Pour plus d'informations

Biens relevant du domaine public - Biens relevant du domaine privé (DGCL)
<https://bit.ly/2mFoZKG>

Le site relève du domaine privé

Le domaine privé est constitué des biens qui sont propriétés d'une personne publique :

- ne répondant pas aux critères du domaine public (ex : les terrains acquis par une collectivité en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement) ;
- ou ne répondant plus à ces critères (ex : les bâtiments désaffectés d'un centre hospitalier), sous réserve que le propriétaire ait pris à la suite de ce constat un acte de « déclassement ».

Dans le cadre du domaine privé, le propriétaire peut recourir au droit commun en matière de mise en location, à l'instar du propriétaire personne privée (voir ci-dessous).

Le propriétaire est une personne privée

Au-delà du bail commercial classique, 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.

● Bail commercial dérogatoire

Le bail commercial dérogatoire peut être mis en place entre 0 et 3 ans (renouvellement compris). Au-delà de cette période, si le propriétaire n'a pas envoyé un congé à l'occupant, le locataire peut poursuivre son occupation selon le bail commercial classique (durée minimum de 9 ans, pouvant être dénoncé par le locataire à chaque période triennale).

Pour plus d'informations

Bail dérogatoire – Service-Public-Pro.fr

Article L. 145-5 Code du commerce

<https://bit.ly/1HpsnQV>

● 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. 145-5-1c. 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 (démolition, reconstruction, attente d'expropriation ou de délivrance d'un permis de construire) ou de convenances personnelles des parties (attente de l'issue d'une succession ou d'un procès, de la réalisation de travaux d'aménagement)³⁰ ». 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'Ourcq³¹

Pour plus d'informations

Les conventions d'occupation précaire – analyse juridique, Anil Article L.145-5-1 Code du commerce
<https://bit.ly/2NFDWI8>

30. Rapport relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, n° 1338, Assemblée nationale, 29 janv. 2014, p. 49
31. DIGUET Cécile, *L'urbanisme transitoire. Optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?* IAU îdF, janvier 2018, page 79.

• Prêt à usage

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 sqq. 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. À 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 il a été emprunté et sans aucune faute de la part de l'emprunteur, il n'est pas tenu de la détérioration.

Pour plus d'informations

Articles 1875 et s. du Code civil
<https://bit.ly/2JRhW15>

Règles d'urbanisme applicables

Le projet d'urbanisme transitoire respecte les règles inscrites dans le plan local d'urbanisme. En fonction de la nature et de l'importance des travaux réalisés, il est soumis ou non à autorisation d'urbanisme. Une autorisation d'urbanisme est également requise dans le cadre d'un changement de destination de la construction.

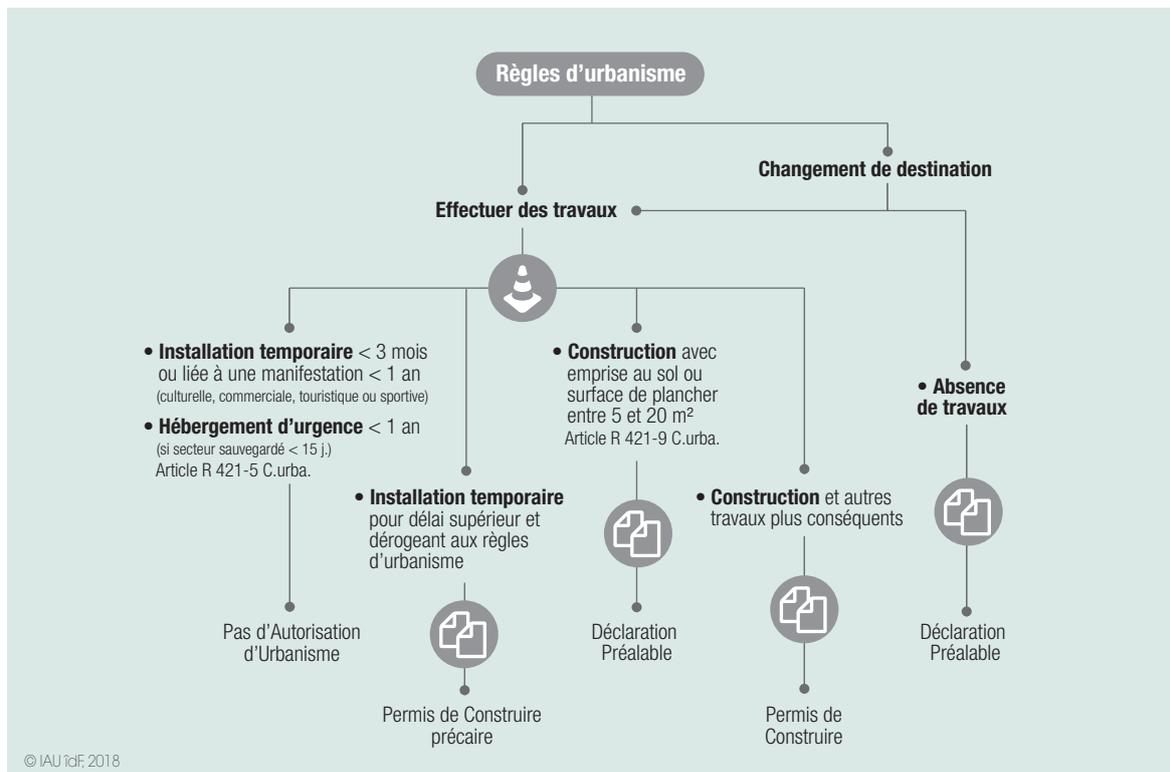
Déclarer des travaux

• Permis de construire précaire

Un permis de construire précaire peut être délivré, à titre exceptionnel, s'agissant de constructions temporaires, dont la durée excède celle prévue pour les dispenses d'autorisation d'urbanisme (voir schémas ci-dessous et p. 42) et qui dérogent à la réglementation d'urbanisme applicable.

Selon la jurisprudence³², ce permis précaire ne peut être délivré que dans la mesure où la construction et l'installation :

- répond à une « nécessité caractérisée, tenant notamment à des motifs d'ordre économique, social, culturel ou d'aménagement » ;



32. Conseil d'État, 18 février 2015, Assoc. de valorisation du quartier Paris Maillot Dauphine, n° 385959

- « 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 ».

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 quinze ans, permettant de déroger notamment aux règles liées à sa situation en zone inondable.

● **Déclaration préalable, requise notamment dans les cas suivants :**

- construction nouvelle dont la hauteur est inférieure à 12 m et la surface de plancher comprise entre 5 et 20 m² ;
- construction nouvelle de plus de 12 m de haut dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 5 m² ;
- constructions spécifiques : châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m et dont la surface au sol n'excède pas 2 000 m² ;
- modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant (ex : ajout de fenêtres, certaines modifications de la façade...).

Dans le cadre d'une déclaration préalable, il faut remplir un formulaire Cerfa accompagné des pièces requises à remettre en plusieurs exemplaires en mairie. Le délai d'instruction est d'un mois. Toutefois, dans certaines situations où d'autres législations spécifiques s'appliquent (ex : périmètre de monument historique, établissement recevant du public), le délai d'instruction est majoré. En ce cas, la mairie indique le délai d'instruction dans le mois qui suit le dépôt de la déclaration. Si le maire ne s'est pas opposé à cette déclaration à l'expiration du délai d'instruction, l'autorisation d'urbanisme est acquise.

Pour plus d'informations

- **Fiche pratique, Déclaration préalable de travaux - Service-Public.fr**
<https://bit.ly/1WQkKJI>
- **Formulaire Cerfa 13404*06 de la déclaration préalable**
<https://bit.ly/10wf1OZ>

● **Permis de construire**

- toute construction neuve n'entrant pas dans le champ des dispenses d'autorisation ou de la déclaration préalable (voir *supra*) ;
- travaux de construction pour une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m² ; ce seuil est de 40 m² dans les zones urbaines du PLU sous réserve que la surface totale de la construction ne dépasse pas 150 m² ;
- travaux sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit comme monument historique ou situé dans un secteur sauvegardé ;
- travaux modifiant la structure ou la façade d'un bâtiment quand ils s'accompagnent d'un changement de destination.

Le pétitionnaire remet un formulaire Cerfa accompagné des pièces requises en plusieurs exemplaires à la mairie. Le délai d'instruction est en principe de trois mois. Toutefois, dans certaines hypothèses où d'autres législations spécifiques s'appliquent (ex : périmètre de monument historique, établissement recevant du public), le délai d'instruction est majoré. En ce cas, la mairie informe du délai d'instruction dans le mois qui suit le dépôt de la demande de permis.

Déclarer un changement de destination

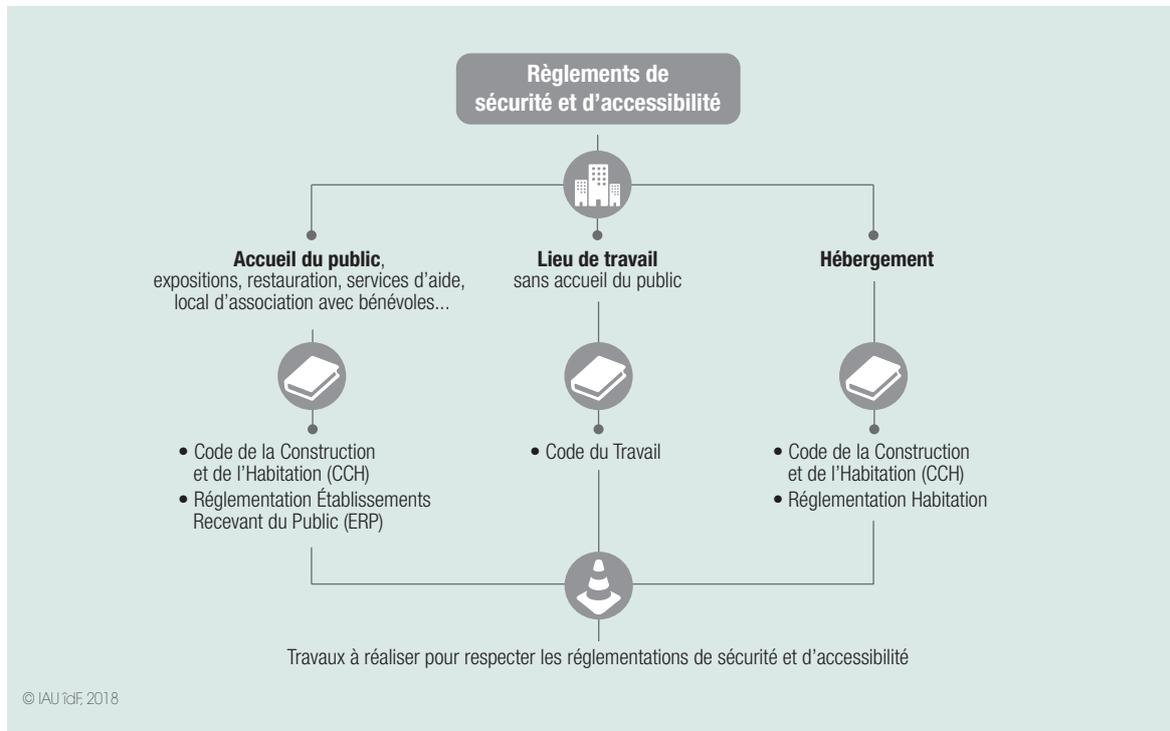
Le changement de destination de la construction fait l'objet :

- d'une déclaration préalable, en l'absence de travaux ou en cas de travaux mineurs à réaliser (voir *supra*) ;
- d'une demande de permis de construire, en cas de travaux plus importants (voir *supra*).

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU a réduit le nombre de destinations et créé des sous-destinations. Il est à noter que le changement de sous-destination d'une construction à l'intérieur d'une même destination ne nécessite aucune autorisation d'urbanisme en l'absence de travaux à réaliser (en cas de travaux et selon leur importance, une déclaration préalable ou un permis de construire sera requis).

Pour plus d'informations

- **Fiche pratique, Déclaration préalable de travaux - Service-Public.fr**
<https://bit.ly/1WQkKJI>
- **Fiche pratique, Permis de construire - Service-Public.fr**
<https://bit.ly/2rjlrnw>



- Cerfa 13404*06 de la déclaration préalable (incluant le changement de destination) : <https://bit.ly/10wfIOZ>
- Cerfa n° 13409*06 Permis de construire (incluant le changement de destination) : <https://bit.ly/2NIWuYi>

La réglementation en matière de protection contre le risque d'incendie

L'occupation temporaire, comme l'occupation pérenne, implique la mise en œuvre de règles de protection contre le risque d'incendie, qui varient en fonction du local, de ses usagers et de leur nombre. S'appliquent ainsi :

- des règles propres aux lieux de travail (ex : un local associatif utilisé par des salariés et ne recevant pas de public) ;
- celles relatives aux ERP (locaux recevant du public) : au-delà des règles concernant tous types d'ERP, certaines sont spécifiques en fonction de l'usage. On distingue par exemple les « salles d'exposition » ou les « restaurants et débits de boissons » ;
- celles relatives aux lieux d'habitation et d'hébergement.

Dans un ensemble immobilier complexe, les différentes règles s'articulent.

La plupart des réglementations en matière de protection contre le risque d'incendie ont en commun de viser à permettre l'évacuation des personnes et leur mise en sécurité. Ainsi, des consignes d'évacuation doivent figurer dans les sites fermés, des sorties de secours facilement accessibles doivent être prévues en nombre suffisant, calculé au regard de l'effectif accueilli, un système de signalisation visuelle et sonore doit être mis en place et, bien sûr, un système de maîtrise de l'incendie est, dans tous les cas, obligatoire avec des modalités plus ou moins contraignantes selon la catégorie d'ERP et de leurs caractéristiques (extincteurs, dispositif de lutte contre l'incendie, système de canotement des fumées...).

La mise aux normes s'avère plus ou moins complexe selon le site et l'ancienneté des systèmes de protection (ex : réglementation incendie des entrepôts).

Pour plus d'informations

- Réglementation selon le Code du travail :
Extincteurs : <https://bit.ly/2NGJu5d>
Systèmes d'alarme : <https://bit.ly/2v2dpx5>
Consignes de sécurité : <https://bit.ly/2mH6UMw>

- Réglementation selon le Code de de la construction et de l'habitation pour les ERP : <https://bit.ly/2A2KsH7>
- Réglementation selon le Code de la construction et de l'habitation pour les habitations individuelles et collectives : <https://bit.ly/2uJfwGy>
- Réglementation selon le Code de la construction et de l'habitation pour les immeubles de grande hauteur : <https://bit.ly/2mG3aef>

Dans des cas exceptionnels, lorsque la mise en application des règles sus-évoquées pose des difficultés, des dérogations peuvent être accordées, à la discrétion des autorités compétentes, après avis de la commission de sécurité. En ce cas, des mesures compensatoires doivent être mises en place pour atteindre un niveau de sécurité équivalent (article R4227-55 du Code du travail).

● Établissements recevant du public (ERP)

L'accueil du public et l'ouverture d'un site ou d'un établissement est soumis à des réglementations de sécurité beaucoup plus strictes. Il faut définir les catégories et les classes d'ERP pour une éventuelle mise aux normes. Il faut ensuite effectuer une demande d'ouverture d'ERP auprès de la préfecture et réaliser les travaux de mise aux normes nécessaires.

Les réglementations étant parfois contraignantes et engendrant des coûts supplémentaires pour le projet d'occupation, ce dernier peut être adapté, voire repensé pour s'inscrire dans un cadre réglementaire en accord avec le nouveau projet.

Pour plus d'informations

- Désignation du document <https://bit.ly/2w6qjth>
- Formulaire de demande d'autorisation ERP <https://bit.ly/2A5AEMn>
- Formulaire de vérification de conformité des ERP <https://bit.ly/2mD3M41>

Règles d'accessibilité

Les obligations en matière d'accessibilité renforcées par la loi du 11 février 2005 impliquent de permettre l'accès au cadre bâti et aux transports aux personnes handicapées. 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.

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. Des dérogations sont toutefois 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. Le bailleur doit remettre au preneur des locaux conformes à la destination pour laquelle ils sont loués, ce qui implique notamment que ces locaux soient conformes aux normes d'accessibilité. Il peut en être autrement si le contrat de bail prévoit explicitement que les travaux de mise aux normes sont à la charge du preneur.

ANNEXE 3. LA NOTION D'EXPLOITATION ÉCONOMIQUE AU SENS DU CODE GÉNÉRAL DE LA PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES

L'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) prévoit que « *lorsque les titres d'occupation du domaine public permettent à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'attribution doit faire l'objet d'une procédure de sélection librement organisée par l'autorité compétente, et présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, après procédure de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester* ».

Autrement dit, la procédure de mise en concurrence et de publicité n'est applicable que lorsque le titulaire entend occuper ou utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique.

La question qui se pose est donc de savoir ce que le terme « exploitation économique » comprend.

La notion peut être compliquée à appréhender car le CG3P n'en donne pas de définition.

Pour avoir une idée, il convient de se rapprocher de la notion « d'activité économique ». Et cette notion est très large.

- Il est possible de citer l'article L.410-1 du Code de commerce qui énonce que les règles relatives à la liberté des prix et de la concurrence concernent « *toutes les activités de production, de distribution et de services, y compris celles qui sont le fait de personnes publiques, notamment dans le cadre de conventions de délégation de service public.* ».
- Sur le plan du droit européen, la définition est jurisprudentielle : « *constitue une activité économique toute activité consistant à offrir des biens ou des services sur un marché donné* » (CJCE, 25 octobre 2001, *Ambulanz Glöckner*, aff. C-475/99).
- Résumé de la notion d'activité économique au sens de la circulaire du Premier ministre n° 6060/SG du 5 février 2019 à présent :

- l'activité économique d'une entité est définie par l'offre de biens ou services sur un marché pertinent.

Cette définition est large et la Commission européenne considère notamment qu'une collectivité locale, une personne physique ou une association doivent être traitées comme une entreprise lorsqu'elles exercent des activités économiques.

Les personnes physiques peuvent être considérées comme des entreprises.

Le caractère économique d'une activité se déduit de la capacité à offrir des biens et services sur un marché. Le marché peut être réel ou simplement potentiel et l'activité en cause doit répondre aux lois du marché. Peu importe également le nombre de concurrents ou leur existence, ils doivent être *a minima* potentiels.

L'évaluation du caractère économique d'une activité se fait au cas par cas ; elle dépend de circonstances de temps et de lieu et de la manière dont les services sont organisés dans chaque État membre.

Cependant, **la Cour de justice de l'Union européenne et la Commission européenne ont une conception très extensive de la notion d'activité économique : toutes les activités peuvent être qualifiées d'économiques** à l'exception de celles relevant de prérogatives de la puissance publique telles que la surveillance antipollution d'un port, la police, etc.

Par ailleurs, certaines activités de nature purement sociale, comme la gestion de régimes d'assurance obligatoire poursuivant un objectif exclusivement social et fonctionnant selon le principe de solidarité sont considérées comme des activités non économiques.

S'agissant des associations :

La circulaire du 5 février 2019 précitée renvoie à l'annexe 4 de la circulaire du Premier ministre du 29 septembre 2015 relative aux nouvelles relations entre les pouvoirs publics et les associations : déclinaison de la charte des engagements réciproques et soutien public aux associations.

Celle-ci fait la distinction au sein des services d'intérêt général (SIG) entre la notion de services d'intérêt général non économiques (SIGNE) et la notion de services d'intérêt économique général (SIEG).

L'analyse de l'activité et de ses conditions d'exercice permet de déterminer la nature économique ou non de l'activité constitutive d'un « SIG ».

Les SIGNE couvrent au moins les activités régaliennes et les services à caractère exclusivement social fondés sur les principes de solidarité tels les régimes obligatoires de sécurité sociale et n'entrent pas dans la définition d'activité économique.

Afin de qualifier une activité, il convient tout d'abord d'en examiner la nature au travers du produit ou du service auquel elle donne lieu. Les services et produits essentiels pour la société, de même que les services collectifs en l'absence d'usagers ou de bénéficiaires identifiables, ne sont *a priori* pas économiques.

Est ainsi considérée l'activité de protection de l'environnement dont le caractère exclusivement social a été reconnu.

Mais, il ne suffit pas que l'activité soit de nature sociale ou que l'activité concerne un produit ou un service essentiel pour la société (exemple : éducation pour tous) pour que le service d'intérêt général ne soit pas économique.

L'analyse effectuée par l'Administration porte également sur l'environnement dans lequel intervient l'association pour cette activité ainsi que sur les conditions d'exercice de l'activité.

L'examen de l'environnement dans lequel le service est rendu vise à identifier l'existence d'une concurrence pour un service analogue rendu dans un même périmètre économique et territorial (appelé « zone de chalandise ») par d'autres opérateurs qui poursuivent un but lucratif. Ainsi, si les besoins ne sont pas satisfaits sur le territoire pertinent par ces autres opérateurs lucratifs, le service rendu pourra être réputé non économique.

ANNEXE 4. ANNUAIRE

Nom de la structure	Catégorie	Site Internet	Contact
La Belle Friche	Facilitateur	https://www.labellefriche.com/	
Plateau Urbain	Facilitateur	https://www.plateau-urbain.com/	contact@plateau-urbain.com
Art Azoï	Art-Culture- Musique	https://www.artazoi.com/	
Curry Vavart	Art-Culture- Musique	https://curry-vavart.com/	contact@curry-vavart.com
Jardin d'Alice	Art-Culture- Musique	https://www.lejardinalalice.org/	
Inzouk	Art-Culture- Musique	http://www.lareservemalakoff.com/contact/	lareservemalakoff@gmail.com
Manifesto	Art-Culture- Musique	https://manifesto.fr/	
Méliades	Art-Culture- Musique	http://www.ciemeliades.com/	info@ciemeliades.com
Soukmachines	Art-Culture- Musique	http://www.soukmachines.com/	contact@soukmachines.com
Surface totale	Art-Culture- Musique	http://surfacetotale.fr/	gonzaguelacombe@gmail.com
Stefan Shankland	Art-Culture- Musique	http://stefanshankland.com/	contact@hqac.org
Wonder	Art-Culture- Musique	https://lewonder.com/	contact@lewonder.com
Association du 6b	Événementiel - Art Culture - Musique	http://www.le6b.fr/	contact@le6b.fr
La Main	Événementiel - Art Culture - Musique	https://www.lamaincollectif.fr/	contact@lamaincollectif.fr
Mains d'œuvre	Événementiel- Art Culture - Musique	https://www.mainsdoeuvres.org/	bonjour@mainsdoeuvres.org
MU	Événementiel- Art Culture - Musique	http://www.mu.asso.fr/	contact@mu.asso.fr
Lune Rousse	Événementiel	http://www.lalunerousse.com/	contact@lalunerousse.com
Approche.s	Participation	http://atelierapproches.fr/	contact@atelierapproches.fr
Didattica	Participation	http://www.didattica-asso.com/	didattica.asso@gmail.com
ICI !	Participation	https://www.associationici.com/	initiatives.construites@gmail.com
Parenthèse	(Co)Construction	http://www.collectifparenthese.com/	collectifparenthese@gmail.com
Raumlabor	(Co)Construction	http://raumlabor.net/	info@raumlabor-berlin.de
Yes We Camp	(Co)Construction	http://yeswecamp.org/	
Collectif ETC	(Co)Construction - Participation	http://www.collectifetc.com/	contact@collectifetc.com
Interazioni Urbane	(Co)Construction Participation	http://www.interazioniurbane.org/	info@interazioniurbane.org
Quatorze	(Co)Construction Participation	http://quatorze.cc/	contact@quatorze.cc

Nom de la structure	Catégorie	Site Internet	Contact
YA+K	Co)Construction Participation	http://yaplusk.org/	collectif@yaplusk.org
Cabanon Vertical	Co)Construction – Art	http://www.cabanonvertical.com/	cabanon.vertical@gmail.com
Dérive	(Co)Construction – Art	http://derive.space/collectif	contact@derive.space
Atelier Bivouac	(Co)Construction Agriculture	http://www.atelierbivouac.com/	atelierbivouac@gmail.com
Coloco	(Co)Construction Agriculture	http://www.coloco.org/	contact@coloco.org
Saprophytes	(Co)Construction Agriculture	http://www.les-saprophytes.org/	contact@les-saprophytes.org
Halage	Agriculture- Jardin	http://www.halage.fr/	accueil@halage.fr
La Sauge	Agriculture- Jardin	http://www.lasauge.fr/	contact@lasauge.fr
La semeuse	Agriculture- Jardin	https://semeuse.wordpress.com/	lasemeuse.aubervilliers@gmail.com
Paysan urbain	Agriculture- Jardin	http://lepaysanurbain.fr/	benoit@lepaysanurbain.fr
Récoltes urbaines	Agriculture- Jardin	https://fr-fr.facebook.com/RecolteUrbaine/	info@recoltesurbaines.org
Ici Terre	Agriculture- Jardin	https://www.instagram.com/iciterre/	icicontact@iciterre.com
Topager	Agriculture- Jardin	http://topager.com/	
Goutte Verte	Agriculture- Solidarité	https://goutteverte.wordpress.com/	goutteverte@yahoo.fr
Aurore	Solidarité	http://aurore.asso.fr/	
Freegan Pony	Solidarité	http://freeganpony.com/	projet@freeganpony.com
Le fait tout	Solidarité	http://lefait-toutboissiere.fr/	boissierecafeassociation@gmail.com
Les enfants du canal	Solidarité	https://www.lesenfantsducanal.fr/	lesenfantsducanal@orange.fr
Solid'Office	Solidarité – Bureau	http://solidoffice.fr/	contact@solidoffice.fr
Mon premier bureau	Solidarité – Bureau	http://www.monpremierbureau.org/	admissions@monpremierbureau.org
La ruche	Bureau	https://la-ruche.net/	paris@la-ruche.net
Emmaüs	Solidarité – Réemploi	http://emmaus-france.org/	
Encore Heureux	Réemploi	http://encoreheureux.org/	contact@encoreheureux.org
Bellastock	Réemploi	http://www.bellastock.com/	contact@bellastock.com
Rotor	Réemploi	http://rotordb.org/	info@rotordb.org
Les alchimistes	Réemploi	https://alchimistes.co/	contact@alchimistes.co

ANNEXE 5. BENCHMARK

PARCELLE Y	70
CAMPUS DESCARTES, UNIVERSITÉ GUSTAVE-EIFFEL (77)	
VERSION BÊTA	72
PARIS-SACLAY (91)	
ZAC CHÉRIOUX	74
VITRY-SUR-SEINE (94)	
LE PYTHON	76
PARIS 20 ^e ARRONDISSEMENT (75)	
LE 6B	78
SAINT-DENIS (93)	
LA PÉPINIÈRE DES GROUES	80
NANTERRE (92)	
LE KARTING	82
NANTES (44)	
ESPACE DARWIN	84
BORDEAUX (33)	
HÔTEL PASTEUR	86
RENNES (35)	
PLA BUITS	88
BARCELONE (ESPAGNE)	

PARCELLE Y

CAMPUS DESCARTES – UNIVERSITÉ GUSTAVE-EIFFEL (77)

ACTIVATION D'UN « CŒUR DE CAMPUS »

Surface : 1,7 ha



CONTEXTE

L'EPA Marne, en charge de l'aménagement de la Cité Descartes, prévoit la construction de bureaux, commerces, services et équipements publics, le tout profitant de la proximité de la gare du réseau du Grand Paris Express de Noisy-Champs (RER A, lignes 11, 15 et 16).

Dans le cadre du dialogue compétitif mené en 2018, l'agence Anyoji Beltrando a été retenue pour mener à bien le projet urbain du secteur. Le Lot Y, lot à construire de la ZAC de la Haute Maison, mais pour l'instant non développé, apparaît comme le « cœur du campus ». Il est proposé de le réserver à terme à des programmes collectifs permettant de fédérer étudiants, habitants et salariés des environs. À court terme, il est proposé de préfigurer ce cœur de campus en y aménageant des espaces récréatifs extérieurs, des constructions temporaires entièrement démontables, et d'intervenir sur les voiries de manière réversible au profit des piétons. Cette dynamique prolonge celle de « Pimp my Descartes » menée en 2014 par l'UPEM et l'EPA Marne avec le concours de Bellastock et l'Atelier Yves Lion alors maître d'œuvre de l'aménagement du secteur.

PROGRAMMATION/USAGE

L'objectif du projet est de créer un lieu de vie animé et fédérateur du quartier, permettant de mélanger les publics. Participatif, expérimental et frugal, il entend mener :

- **L'activation du site** (en synergie avec la Maison de l'étudiant) avec la création d'un conteneur «lieu ressource» (café-terrasse, scène pour événements) accompagné, sur la pelouse centrale, d'une offre de sports plein air.
- **La création d'un démonstrateur des savoir-faire de la « ville de demain »** comprenant des espaces destinés à accueillir et valoriser les expérimentations et les activités académiques (projets de mobilités

douces, constructions recyclées, toilettes sèches...).

- **Des actions en termes de mobilités douces et de sécurisation de l'espace public** du campus (amélioration des parcours à l'échelle du territoire, valorisation des traversées piétonnes, clarification de la signalétique par l'implantation de totems).

PROCESSUS

Le projet entend procéder selon plusieurs étapes définies et réadaptées en fonction des attentes de la maîtrise d'ouvrage :

- **Octobre 2018-février 2019 : cinq ateliers de travail**, coanimés par la MOE, l'I-Site, accompagnés de référents pour chacun des établissements et des

partenaires du territoire (agglomération, mairie, agence Descartes développement). Il s'agit de définir l'ambition, la programmation, la conception et le modèle économique.

- **Premières interventions sur site :**
 - conception du projet et réalisation de la signalétique ;
 - chantier participatif pour la co-construction de la terrasse en bois.
- **Lancement des marchés :** appel à projets pour identifier l'exploitant en partenariat avec Plateau Urbain (gestionnaire).
- **Travaux de préparation du site :** fermeture partielle du boulevard Descartes, marquage au sol artistique, création d'un terrain de grands jeux.
- **Septembre 2021 : premier temps d'activation :** installation du conteneur, de la terrasse, des toilettes sèches et de tables de pique-nique.
- **Création d'un espace d'expérimentation** sur les espaces piétonnés en lien avec les établissements universitaires.

ACTEURS/PORTAGE/FINANCEMENT

- **Maîtrise d'ouvrage :** projet porté par le consortium « comité de suivi » I-Site, sous le pilotage du comité d'aménagement du campus formé par l'I-Site, l'EPA Marne, la Ville, la CA et des entreprises privées partenaires.
- **AMO/maîtrise d'œuvre urbaine :** agence Anyoji Beltrando (mandatée par l'EPA) / montage et gestion café-conteneur : Plateau Urbain / conception de la terrasse : Bruit du Frigo/ conception du marquage artistique : Appelle Moi Papa.
- **Gestionnaires des occupations :** l'exploitant du conteneur sera en charge de la gestion du container et de la terrasse construite par Bruit du Frigo.
- **Mode de financement du projet/partenaires financiers :** cofinancement des aménagements I-site et Epamarne. Modèle économique de l'exploitant en cours de réflexion.

CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

- **Cadre juridique de l'occupation transitoire :** concernant le café-conteneur, son exploitation et sa gestion ainsi que les 20 m autour (et donc la terrasse qui va être coconstruite par Bruit du Frigo), le montage est relativement complexe :
 - l'Université met à disposition de Plateau Urbain, via une convention d'occupation précaire, le conteneur ;
 - Plateau Urbain, en tant que gestionnaire, fait l'état des lieux et la gestion des travaux de dépannage

du conteneur mais délègue, via une convention de sous-occupation, l'exploitation du café à un exploitant désigné via un appel à projets ;

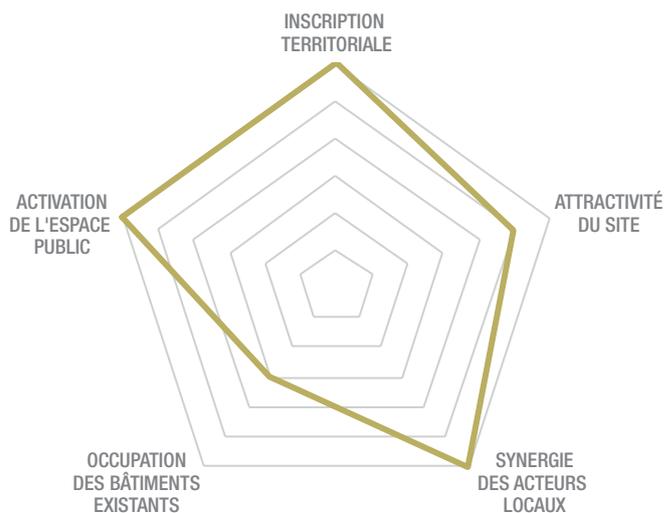
- l'Université signe avec l'exploitant une convention de sous-occupation (le terrain).
- **Durée de l'occupation :** le projet d'occupation est pensé de manière évolutive, avec une évaluation chaque fin d'été permettant d'amender le projet (durée de vie envisagée : 5 à 10 ans).

INFLUENCE SUR LE PROJET FINAL/LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES

- Identification d'un espace sanctuarisé, cœur de quartier.
- Piétonisation d'une partie des voiries, amélioration des parcours piétons
- Le projet fédère les établissements universitaires

INTÉRÊTS DU PROJET

- **Mobilisation de plusieurs acteurs** à la fois de l'aménagement, de la ville, du monde universitaire et des entreprises.
- **Programmation du site en lien avec les activités d'enseignement :** visibilité des savoirs académiques (expérimentations, innovations, projets interétablissements et interdisciplinaires).
- **Animation, sécurisation et renforcement de la vie de campus** (café, offre événementielle, sportive, réflexions sur l'accessibilité).
- **Projet participatif :** coconception, coconstruction via des ateliers.
- **Expérimentation :** projet réversible, évolutif.



LIMITES DE LA DÉMARCHÉ

- Un manque de gouvernance de la part de l'Université dans la première phase du projet.
- La complexité du contexte urbain qui entraîne de nombreux changements dans les options prises.

VERSION BÊTA

PARIS-SACLAY (91, 78)

ACTIVATION DE L'ESPACE PUBLIC (ANIMATION, SERVICES) | OCCUPATION DE LOCAUX

Surface : variable (plusieurs lieux)



© EPA Paris-Saclay/Le Sens de la Ville-Nicolas Bascop

CONTEXTE

Le plateau de Saclay, pôle majeur de développement urbain et scientifique en Île-de-France, attire depuis les années 1960 de nombreux centres de recherche publics et privés ainsi que de grands établissements d'enseignement supérieur et de recherche (Commissariat à l'énergie atomique, Supélec, École polytechnique, HEC). Cependant, malgré des institutions scientifiques de rang mondial et une importante croissance démographique locale, le territoire souffre d'une faible structuration du réseau universitaire et scientifique ainsi que d'une offre insuffisante en transports en commun, logements et équipements publics.

Ce constat conduit l'État en 2009 à créer sur l'ensemble du plateau, l'opération d'intérêt national (OIN) dont les développements seront coordonnés par l'EPA Paris-Saclay. Le projet de cluster universitaire et scientifique vise alors la réalisation d'un « Campus-Ville-Nature » constitué de quartiers mixtes et compacts en contact direct avec le grand territoire.

À la suite de quelques actions d'urbanisme transitoire menées de 2014 à 2018 (installation de *food trucks* sur les ZAC de Moulon et Quartier de l'École Polytechnique, occupation provisoire du bâtiment Point F au Moulon avec le projet (abandonné) « Yvette », mise en place du *fab lab* « Proto 204 » sur le site de Bures-sur-Yvette, pépinière des espèces locales sur le plateau de Satory), l'EPA envisage en 2019 de regrouper l'ensemble de ces actions sous le label « Paris-Saclay Version Bêta ». L'objectif est de programmer, déployer et coordonner une démarche d'activation du campus dans les temps d'attente liés aux transformations urbaines des secteurs d'aménagement.

PROGRAMMATION/USAGE

Il s'agit de :

- **Faire ensemble** : encourager les initiatives collectives et fédérer les différents publics des territoires de Paris-Saclay.
- **Permettre la liberté de faire** : proposer des lieux d'expérimentation et permettre aux usagers de s'impliquer concrètement dans la mise en place d'aménagements transitoires.
- **Faire pour essayer** : tester l'utilisation de bâtiments, d'espaces publics et le développement d'activités, qui pourront être conservés dans le projet urbain et se donner « un droit à l'erreur » en proposant des usages réversibles.

PROCESSUS

Le projet est passé par plusieurs étapes :

- Juin 2019 : **mission d'AMO** confiée au groupement orchestré par Le Sens de la Ville pour la définition et la mise en œuvre de la stratégie d'urbanisme transitoire de l'EPA Paris-Saclay (diagnostic, encadrement des ateliers, feuille de route des actions, assistance pour la mise en œuvre des actions).
- Février 2020 : **lancement des ateliers Paris-Saclay Version Bêta** associant les usagers des quartiers du Moulon et de l'École polytechnique à la démarche d'activation du plateau.
- Mai 2020 : **lancement d'un marché d'activation** en vue de désigner un prestataire pour la mise en œuvre d'actions d'animation et de réalisation de mobilier urbain transitoire sur le Campus Urbain, et l'installation d'un pavillon provisoire sur la place Marguerite-Perey à Palaiseau, pour l'accueil du public et l'organisation d'événements. À ce titre, candidature retenue à l'AMI Urbanisme transitoire de la Région Île-de-France.
- **Lancement des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux** pour la réhabilitation du château de Corbeville (Orsay) en vue de son occupation transitoire.
- Fin 2020 : **premières actions de la démarche d'activation** du Campus Urbain notamment dans le cadre des Journées du patrimoine (accueil de spectacles sur l'espace public et sur le bâtiment « Point F » à Gif-sur-Yvette).

ACTEURS/PORTAGE/FINANCEMENT

- Maîtrise d'ouvrage : EPA Paris-Saclay.
- AMO/maîtrise d'œuvre urbaine : groupement Le Sens de la Ville (mandataire principal), Julien Beller Architecte, Gingko Avocats et le bureau d'études Scoping.
- Activateurs (désignés début 2021) : agence Vraiment Vraiment.
- Mode de financement des occupations : défini en fonction des projets dans le cadre du programme qui sera conçu par les activateurs.
- Mode de financement du projet/partenaires financiers : Région Île-de-France (sur la partie investissements) ; à définir en fonction des futurs projets.

CADRE ÉCONOMIQUE ET JURIDIQUE

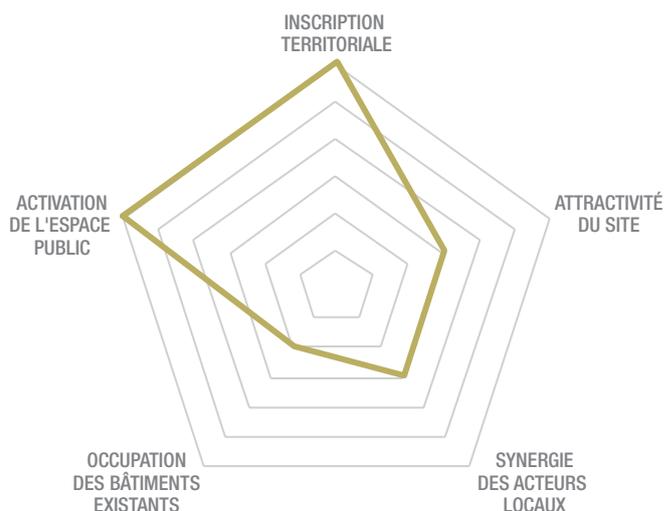
- **Cadre juridique de l'occupation transitoire** : convention d'occupation précaire (COP).
- **Durée de l'occupation** : variable suivant les projets.

INFLUENCE SUR LE PROJET FINAL/LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES

- Accompagnement des chantiers avec un mobilier et une signalétique temporaires.
- Tests en termes d'usages sur les bâtiments concernés afin de nourrir la programmation future (fonctions culturelle, commerciale, associative, etc.).

INTÉRÊTS DU PROJET

- **Échelle territoriale de la démarche et mise en place d'une stratégie globale.**
- **Déclinaison sur mesure** (lieu, acteurs, conventionnement).
- **Élaboration d'un label** : unification de la communication, coordination, accompagnement des actions, échanges et interactivité entre usagers et porteurs de projets (site Internet dédié).



© EPA Paris-Saclay/Le Sens de la Ville/Nicolas Baiscop

LIMITES DE LA DÉMARCHÉ

- La prise en compte variable des établissements ESR dans le projet d'ensemble.
- Le lien avec les bâtiments existants est limité.

ZAC CHÉRIOUX

VITRY-SUR-SEINE (94)

PRÉFIGURATION | GESTION D'UN SITE EN PROJET

Surface : variable (plusieurs lieux)



CONTEXTE

Situé à 4 kilomètres de Paris, le domaine Chérioux couvre 36 hectares sur la commune de Vitry-sur-Seine (94). Propriétaire du domaine depuis plus de cent ans, le département du Val-de-Marne a souhaité valoriser son patrimoine afin de réaliser un pôle emploi-formation-recherche et renforcer les établissements d'enseignement existants.

La ZAC départementale Chérioux, créée en 2011, prévoit ainsi plus de 100 000 m² avec une programmation mixte de bâtiments tertiaires, d'activités productives et de recherche (45 %), de formation et d'enseignement (45 %) accompagnée d'équipements et services et quelques logements (5 %) : éco-activités et entreprises du BTP, collège, lycée professionnel et général, IUT de l'Université Paris-Est Créteil (UPEC), école de puéricultrices, crèche, centre de ressources départemental, résidence pour étudiants et chercheurs.

L'ambition du projet est de créer un véritable campus où l'Écocampus du Grand Paris, premier acquéreur sur la ZAC, constitue la figure de proue avec l'accueil de plusieurs centres de formation pour apprentis.

PROGRAMMATION/USAGE

La démarche d'urbanisme transitoire s'inscrit dans une volonté de préfiguration du futur campus. L'objectif est la mobilisation d'une communauté d'acteurs dans une dynamique de développement économique et de création d'emplois. Elle comporte plusieurs aspects :

- **L'accueil d'activités** avec une pouponnière d'entreprises permettant d'offrir aux petites entreprises et start-up un parcours résidentiel grâce à la mise à disposition de locaux à loyers modérés dans les bâtiments existants avant leur réhabilitation, et leur intégration progressive dans les bâtiments neufs qui seront construits sur le site.
- **Le développement de la formation** avec l'accueil de petites structures de formation ayant un fort impact territorial tel que l'IUT.
- **Une offre de services** : restauration, salles dédiées aux rencontres et aux échanges informels.
- **Une gestion de l'espace public** comprenant :
 - une ouverture contrôlée du parc ;
 - une occupation transitoire des espaces en friche avec le déploiement de l'écopâturage et la création d'une pépinière *in situ* pour accueillir les arbres des futurs aménagements.

PROCESSUS

Le projet d'urbanisme transitoire, en l'absence de financement substantiel, procède selon une démarche opportuniste et circonstanciée d'actions en fonction des possibilités du site et de l'évolution de la ZAC plutôt qu'en fonction d'une stratégie d'ensemble. Les grandes étapes relevées sont ainsi :

- 2018 : **mise en place d'une première période test** d'écopâturage qui a été reconduite pour une gestion alternative des 6 ha en friche pendant la phase de commercialisation du site.
- 2019 : **mise à disposition de locaux** après travaux pour la création du nouvel IUT de l'UPEC, avec une occupation transitoire en vue de son implantation définitive dans un lot à part en extension du site actuel de l'UPEC.
- 2019 : **installation du foyer de migrants Emmaüs** dans l'ancien internat.
- 2020 : **arrivée du Matériopole** : structure regroupant des petites entreprises travaillant sur les matériaux de construction.

ACTEURS/PORTAGE/FINANCEMENT

- **Maîtrise d'ouvrage** : le projet est porté par le département du Val-de-Marne (propriétaire du domaine), la Sadev 94 (aménageur du site) et la ville de Vitry-sur-Seine.
- **AMO/maîtrise d'œuvre urbaine** : SAA Architectes.
- **Gestionnaires des occupations** : UPEC, Matériopole, Emmaüs.
- **Mode de financement du projet/partenaires financiers** : les opérations transitoires nécessitent des dépenses en termes d'investissement (locaux, infrastructures) et de fonctionnement (paiement des prestations de services de l'écopâturage et de la production d'arbres à terme de la pépinière). L'équilibre économique, sans l'aide espérée de l'AMI Urbanisme transitoire de la Région, s'adosse pleinement sur le bilan de la ZAC, les valeurs locatives modérées étant compensées à terme par la commercialisation du site.

CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

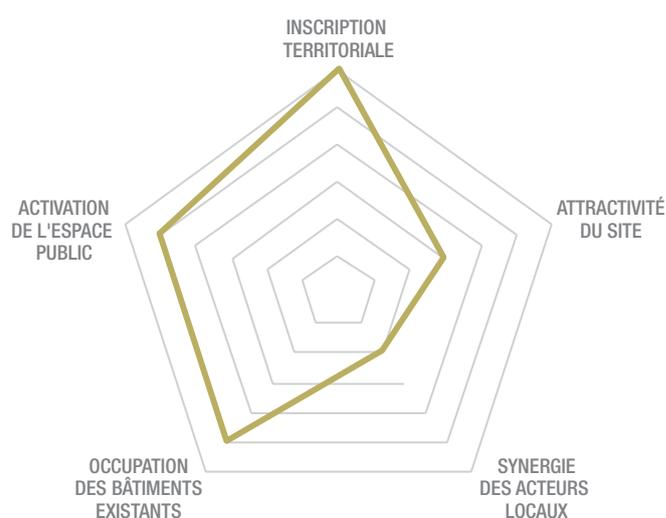
- **Cadre juridique de l'occupation transitoire** : convention d'occupation temporaire (pour Emmaüs).
- **Durée de l'occupation** : varie entre un an et cinq ans – en fonction du temps du projet de ZAC.

INFLUENCE SUR LE PROJET FINAL/LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES

Le projet étant par essence un projet de préfiguration, il s'agit de faire venir de nouveaux acteurs sur le territoire, accompagner leur croissance et adapter les fonctions et usages de la futur ZAC pour favoriser leur insertion et leur pérennité.

INTÉRÊTS DU PROJET

- **Tester les usages et anticiper les besoins** des futures entreprises.
- **Assurer l'occupation et la sécurisation du site** avec la mise en usage des locaux existants non affectés, le contrôle de la fermeture du site et la gestion de l'espace public.
- **Accompagner l'investissement en circuit court** grâce à la pépinière *in situ* pour l'approvisionnement en arbres du projet final.



LIMITES DE LA DÉMARCHE

- Financement reposant uniquement sur le bilan de la ZAC.
- Programme au coup par coup.
- Question de sécurité qui limite la programmation possible.

LE PYTHON

PARIS 20^e ARRONDISSEMENT (75)

ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Surface : 1 620 m² (locaux)



CONTEXTE

Situé dans le 20^e arrondissement de Paris, à proximité de la porte de Bagnolet, l'immeuble Serpollet s'inscrit localement dans le quartier et ZAC Python-Duvernois, et plus globalement au sein du secteur NPNRU « Porte de Bagnolet – Porte de Montreuil » et de l'Arc de l'Innovation. Sa transformation en hôtel d'entreprises participe ainsi au développement économique, à la transformation urbaine et la création d'emploi dans les quartiers populaires situés de part et d'autre du Boulevard périphérique nord-est parisien.

Propriété de la RIVP, le site fait l'objet en 2017, avant le lancement des travaux de réhabilitation, d'une occupation temporaire. Une partie des locaux est confiée à l'association Plateau Urbain pour l'organisation et la gestion des activités, ainsi qu'à l'association le Python pour leur animation.

PROGRAMMATION/USAGE

L'objectif du projet est de faire de ce lieu un levier d'évolution du quartier, en y diversifiant les activités et les usages :

- Au total 32 structures et une centaine de personnes sont accueillies au Python : des occupants comme le média Steetpress 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.

- Les espaces collectifs, représentant 10 % de la surface totale, constituent les meilleurs espaces. Ils font partie de l'offre globale de bureaux.

PROCESSUS

- Novembre 2016 : appel à candidature sur 15 jours mené via la plateforme de Plateau Urbain.
- Fin 2016 : constitution d'un jury et sélection des candidats retenus sur des critères partagés pour une entrée dans les lieux début janvier 2017 : activités,

capacité à s'investir dans les espaces collectifs, compétences à partager, capacité à interagir avec l'environnement local.

- Janvier 2017 - septembre 2018 : exploitation et fermeture du site.

ACTEURS/PORTAGE/FINANCEMENT

- Maîtrise d'ouvrage : RIVP (propriétaire du site).
- AMO/maîtrise d'œuvre : services internes de la RIVP.
- Gestionnaires des occupations : association le Python (animation), Plateau Urbain (gestion technique).
- Modede financement du projet/partenaires financiers: le modèle économique est basé sur la location des espaces par les occupants. Une redevance annuelle est versée à la RIVP pour la location des espaces (63 242 €/an TTC, soit 5 272 €/mois). Les espaces sont loués entre 8 €/m²/mois pour les activités et 12 €/m²/mois pour les bureaux. Ce prix comprend la redevance RIVP, les charges (Internet, électricité, etc.), les frais de gestion et d'animation. Une enveloppe dédiée à l'animation du lieu est ajoutée par la RIVP, permettant de compléter l'investissement salarial de Plateau Urbain pour la gestion du site. Le projet a par ailleurs bénéficié de dons en nature : (mobiliers via Grand Paris Aménagement).

CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

- Cadre juridique de l'occupation transitoire : convention d'occupation précaire.
- Durée de l'occupation : 22 mois.

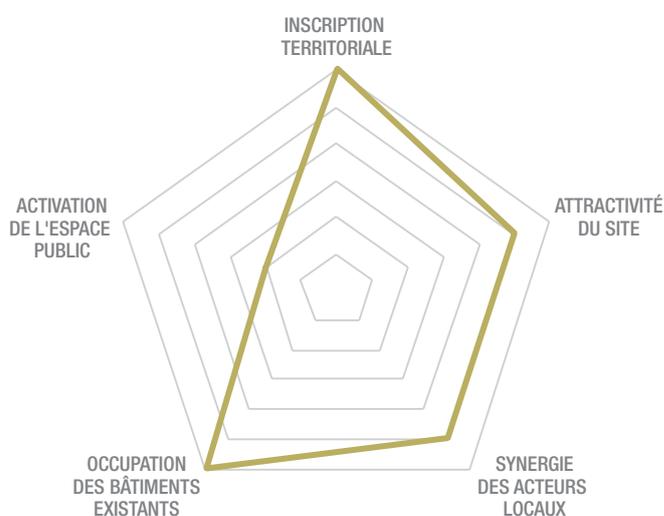
INFLUENCE SUR LE PROJET FINAL/LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES

L'expérience probante incite la Direction de la Démocratie, des Citoyen.ne.s et des Territoires (DDTC) et la Mairie du 20^e à faire appel à une assistance à maîtrise d'usage (AMU) pour la préfiguration des espaces publics du quartier notamment avec le projet de parc sportif de plein air, de réaliser un aménagement de préfiguration sur trois saisons (2019-2021) avec la mise à disposition d'une plateforme d'activités et de rencontres.

Le projet permet l'acculturation du propriétaire et conforte la démarche d'urbanisme transitoire engagée par la ville de Paris à travers l'élaboration d'une charte d'acteurs dont la RIVP est signataire.

INTÉRÊTS DU PROJET

- Occupation transitoire d'un bâtiment existant organisée par le propriétaire selon des critères de choix précis.
- Dispositif expérimental de candidatures groupées permettant aux utilisateurs candidats d'accéder à des locaux dont la typologie ne correspond pas à priori à leurs besoins immédiats.
- Gestion participative des lieux.
- Inscription dans un projet urbain (PRU Python-Duvernois).
- Activation d'une démarche transitoire à l'échelle du quartier : la Semapa, aménageur de la ZAC Python-Duvernois, souhaite aujourd'hui mettre sur pied une stratégie complète pour accompagner la mutation et l'aménagement de l'ensemble du projet urbain. Un appel d'offre pour une mission d'étude et d'assistance au lancement d'appels à projets d'urbanisme transitoire a été lancé. Le groupement lauréat est Plateau Urbain, Le Sens de la Ville et Unity Cube.



LIMITES DE LA DÉMARCHÉ

- Faible interaction avec le quartier.

LE 6B

SAINT-DENIS (93)

LIEU DE PRODUCTION ET DE DIFFUSION CULTURELLES ET ARTISTIQUES

Surface : 7 000 m² (locaux) + 3 000 m² d'espaces extérieurs



CONTEXTE

Le 6b, lieu emblématique de la métropole parisienne en première couronne, a vu le jour en 2010 dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Néaucité à Saint-Denis (93). Le site est en effet partie intégrante du nouveau quartier de 700 logements à proximité de la gare de Saint-Denis qui comprend alors d'importants espaces en friche à requalifier le long du canal Saint-Denis. Le site tertiaire d'Alstom, désaffecté depuis 1995, fait l'objet d'un premier conventionnement entre le propriétaire (Alstom) et un groupement d'artistes désireux d'avoir des locaux et de développer une activité culturelle.

Avec la reprise du bâtiment par le groupe Brémond, promoteur et aménageur du projet urbain, l'initiative est confortée et se contractualise. L'occupation et l'animation du site prennent une dimension métropolitaine telle que l'initiative se pérennise au-delà des aléas de la maîtrise d'ouvrage urbaine et devient un équipement culturel à part entière sur le territoire de Saint-Denis voire départemental.

PROGRAMMATION/USAGE

Le projet a pour objectif de créer « un pôle d'expérimentation et d'innovation culturelle et sociale, acteur de la transformation du territoire ». Lieu de travail, de culture et d'échanges, il permet ainsi de :

- Présenter une offre de locaux abordables et adaptés en cœur de métropole à l'intention des professions créatives émergentes (ateliers, galerie d'exposition, salles de réunion et d'activité, cantine, matériels sérigraphie, impression, édition et reliure).
- Accueillir 150 structures résidentes autour des métiers créatifs, choisies pour assurer une diversité des compétences et des activités en vue d'animer et d'ouvrir le lieu sur le quartier (graphistes, artistes, luthier, architectes, musiciens, cinéastes...).
- Programmer des événements (musicaux, créatifs, festifs).

- Changer l'image du secteur en faisant vivre les lieux dans l'attente du futur quartier, en attirant de nouveaux habitants.

PROCESSUS

En plusieurs temps :

- 2008 : négociation pour l'occupation des lieux entre Alstom et un groupe d'artistes (Julien Beller, fondateur, seul, puis avec le collectif Exyst).
- 2009 : fondation de l'association le 6b et signature d'une convention d'occupation précaire avec le propriétaire sur un loyer négocié pour 2 000 m² sur 23 mois – 40 résidents – occupation immédiate sans temps préalable d'intervention sur les espaces.
- 2012 : rachat et intégration du 6b dans l'aménagement du quartier Néaucité par le groupe Brémond, responsable de l'aménagement du secteur – signature d'une

convention de prêt à usage d'une durée indéterminée pour la mise à disposition de l'ensemble de l'immeuble (7000 m²) auprès de l'association.

- 2016 : **lancement d'une réflexion partenariale** en vue de la rénovation du bâtiment et de la pérennisation du projet entre l'association le 6b, la commune et le groupe Quartus, devenu promoteur aménageur de la ZAC Néaucité et propriétaire du bâtiment du 6b à la suite du groupe Brémond.
- mai 2019 : **lancement de la SCIC** permettant de construire la gouvernance du projet et le modèle économique.

ACTEURS/PORTAGE/FINANCEMENT

- **Maîtrise d'ouvrage** : le projet est porté par l'association 6b, au départ, par le propriétaire (Alstom), puis par les groupes Brémond et Quartus (promoteurs).
- **AMO/maîtrise d'œuvre** : l'ensemble des partenaires, aides techniques Quartus.
- **Gestionnaires des occupations** : association le 6b avec une équipe dédiée pour les volets régie, maintenance, animations, expositions et ateliers, relations avec la collectivité, gestion locative, etc.
- **Mode de financement du projet/partenaires financiers** : le modèle économique est basé sur la participation aux frais de chaque résident (11€/m²/mois). Pour autant la situation économique reste précaire, l'équilibre économique étant dépendant de l'organisation d'événements festifs de rayonnement métropolitain dont l'activité tend à se réduire. D'autres sources sont venues compléter les revenus : aides ponctuelles sur les études techniques de Quartus (également une aide fixe), subventions publiques liées aux activités culturelles du lieu. La Région Île-de-France a ainsi subventionné le 6b entre 2013 et 2016 en tant que « fabrique de la culture » à hauteur de 80 000 euros/an. L'évolution du lieu et la création de la SCIC pour la pérennisation du lieu sont une réponse à cette situation.

CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

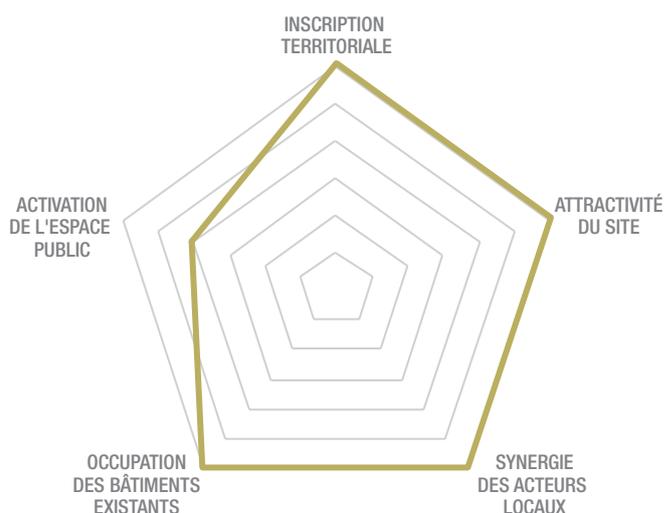
- **Cadre juridique de l'occupation transitoire** : convention d'occupation précaire puis convention de prêt à usage (CPU).
- **Durée de l'occupation** : convention d'occupation précaire de 23 mois, durée indéterminée (CPU depuis 8 ans à ce jour).

INFLUENCE SUR LE PROJET FINAL/LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES

- Changement de l'image du secteur : lieu culturel à dimension métropolitaine
- Activation des espaces publics (bords de Seine, canal)

INTÉRÊTS DU PROJET

- **Définition progressive du projet avec occupation immédiate des espaces.**
- **Développement des synergies entre acteurs locaux.**
- **Intégration territoriale exemplaire** : fort succès quant au rayonnement métropolitain du lieu, confirmation d'un acteur culturel et social du territoire local, réponse programmatique appropriée aux besoins en locaux artistiques et culturels.
- **Accompagnement d'un projet d'aménagement** : transformation de l'image du quartier, forte implication des acteurs locaux, du propriétaire initial et du promoteur sur la durée.
- **Pérennisation du projet dans le temps** : exemple rare de l'urbanisme transitoire, avec un rachat des locaux en cours de négociation.
- **Adaptation du conventionnement de l'occupation dans le temps** : COT au départ puis CPU à durée indéterminée.
- **Création d'une SCIC** : gouvernance combinant l'association du 6b (résidents membres), la commune de Saint-Denis, l'Anru et l'agglomération Plaine Commune afin de dégager le promoteur de la gestion au final d'un équipement (CDC en cours de réflexion).



LIMITES DE LA DÉMARCHÉ

- La recherche d'un modèle économique viable.

LA PÉPINIÈRE DES GROUES

NANTERRE (92)

MAISON DE PROJET, LIEU MIXTE, PRÉFIGURATION MOBILE DU PROJET

Surface : 9 000 m² (au sol)



CONTEXTE

Situé à Nanterre, à proximité du quartier d'affaires de La Défense, le quartier des Groues occupe une position stratégique à l'échelle métropolitaine. Amené à connaître un nouvel essor avec le prolongement du RER E à l'horizon 2022, et la mise en service en 2025 de la ligne 15 du métro du Grand Paris Express avec l'ouverture de la gare de Nanterre-La Folie, le secteur fait l'objet d'un important projet de développement encadré par l'Établissement public d'aménagement de La Défense Seine Arche (EPADESA). En zone d'aménagement différé (ZAD) et réflexions depuis 2010, c'est à partir de 2016 avec la création de la ZAC et du Plan guide que le secteur entre en phase opérationnelle. La stratégie globale consiste à mener des opérations « provisoires » afin de tester des usages, des formes urbaines, des produits immobiliers et des montages économiques, tout en restant ouvert aux dynamiques de demain.

Pour ce faire, L'EPADESA lance en 2016 l'appel à manifestation d'intérêt Play Groues. C'est dans ce cadre, sur l'emprise la plus importante des sites proposés, que la candidature de Yes We Camp est retenue pour le portage du projet Vive les Groues (2018-2025). Ce dernier a pour ambition d'accompagner l'opération urbaine sur dix ans en rayonnant sur l'ensemble du quartier, à partir de la reconquête d'une friche d'activités vouée à devenir un espace vert. Il faut attendre toutefois 2018 pour que les premiers aménagements voient le jour à la suite d'importants travaux de dépollution (amiante, hydrocarbures) financés en partie par L'EPADESA (50 000 €) et par Eiffage (apport de terres saines pour amender le terrain). Entretemps, en 2017, le projet est retenu dans le cadre de l'AMI Urbanisme transitoire porté par la Région Île-de-France.

PROGRAMMATION/USAGE

Le projet a pour ambition de proposer :

- Des aménités urbaines avec la création d'espaces de convivialité (cantine, bar...).
- Un parcours (sport, chemins, art).
- Des événements et ateliers culturels (arts urbains, concerts et manifestations culturelles...).
- Une pépinière horticole avec la plantation d'arbres sur le site, qui serviront au verdissement progressif du quartier avec le parrainage des citoyens et celui des gares du Grand Paris Express (projet artistique et écologique Appel d'air porté par la SGP, Thierry Boutonnier et l'agence COAL, projet TN+ et Daniel Soupe (pépiniériste) en négociation avec l'aménageur).

- Des missions spéciales à la demande des sociétaires et partenaires (animation de quartier...).

PROCESSUS

Récapitulatif des grandes étapes du projet :

- 2016 : AMI PlayGroues (lancé par l'EPADESA).
- 2017 : travaux de dépollution.
- 2017 : AMI Urbanisme transitoire (Région Île-de-France).
- 2018 : démarrage des premiers aménagements.

ACTEURS/PORTAGE/FINANCEMENT

- Maîtrise d'ouvrage : EPADESA, ville de Nanterre.
- AMO/maîtrise d'œuvre : Yes We Camp / TN+ paysagistes / BVAU architectes-urbanistes / ABCD programmistes culturels (tous intégrés dans la SCIC).
- Gestionnaires des occupations : Yes We Camp (animation, gestion et maintenance du site) + le Conseil des Groues (SCIC).
- Mode de financement du projet/partenaires financiers : les investissements sur la période d'amorçage 2017-2019 sont évalués à 800 000 €. La Région Île-de-France en finance une partie à travers son AMI (à hauteur de 200 000 €). Paris La Défense a pris en charge directement les travaux de réseau d'eau et d'électricité. Yes We Camp assure le reste du financement, la SCIC devant à terme également contribuer au modèle économique de l'initiative via les cotisations des membres. Aujourd'hui, la restauration, la buvette, les privatisations des salles et les événements représentent près du 20 % du budget du projet avec une approche entrepreneuriale (locations variant de 200 à 1 500 €, offre de prestations aux entreprises type séminaires insolites). Il est aussi prévu la recherche de participation des acteurs publics (Courbevoie, Garenne-Colombes, Nanterre) ainsi que le possible mécénat privé, pour la même période.

CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

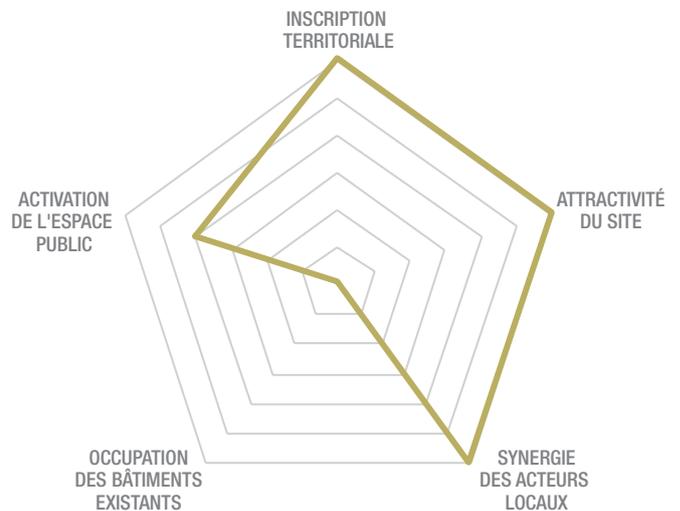
- Cadre juridique de l'occupation transitoire : convention d'occupation précaire.
- Durée de l'occupation : dix ans (2017-2027).

INFLUENCE SUR LE PROJET FINAL/LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES

Préfiguration de l'aménagement du site : identité, programmation et design des espaces (usages, fonctionnement, mobilier urbain) dans la mesure où le site sera transformé en espace vert dans le cadre du Plan guide des Groues (usages et cessions encore en discussion).

INTÉRÊTS DU PROJET

- Un maillon essentiel du développement territorial avec l'impulsion d'initiatives citoyennes et le développement de l'ESS (projets culturels, éducatifs, accueil d'amap, etc.).
- Un relais du projet urbain : préfiguration et participation à l'aménagement, animation du quartier.
- Une gouvernance partagée avec notamment la création de la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Conseil des Groues dans laquelle peuvent se retrouver tous les acteurs du projet urbain (promoteurs, collectivités, occupants transitoires, habitants, entreprises).



LIMITES DE LA DÉMARCHÉ

- Pérennité dans le temps compte-tenu du remodelage du site dans le cadre du projet urbain.

LE KARTING

NANTES (44)

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES AUTOUR DES MÉTIERS DE LA CULTURE ET DE LA CRÉATION

Surface : 1 200 m² (d'entrepôt) répartis en douze surfaces modulables allant de 12 m² à 96 m²



CONTEXTE

La ville de Nantes lance à la fin des années 1990 une réflexion sur le devenir de l'île de Nantes, qui aboutira à la définition d'un projet de renouvellement urbain. La Samoa, société publique locale créée en 2003 se voit confier par Nantes Métropole le pilotage du projet. C'est dans ce cadre que l'urbanisme transitoire devient dans les années 2000 une stratégie de reconquête de l'île de Nantes. La culture et les initiatives locales deviennent ainsi les leviers de ce renouveau. Au cœur du quartier de la création qui se structure progressivement, les anciennes halles Alstom vivent alors une seconde vie, avant leur transformation, en accueillant de nombreux événements (comme les premières éditions de Scopitone) et en hébergeant une cinquantaine d'entreprises ou acteurs culturels (start-up, médias, artistes, associations...).

En 2011, la Samoa se voit confier une seconde mission : l'accompagnement et le développement des industries créatives et culturelles. Dès lors, elle développe une offre immobilière dans plusieurs lieux voués à disparaître. Ainsi le Karting, hangar vide situé à la pointe ouest de l'île de Nantes, est reconverti en hôtel d'entreprises créatives. La destruction était initialement prévue en 2020, mais l'évolution du projet global repousse l'opération en 2025.

PROGRAMMATION/USAGE

Le Karting, géré par le pôle économique de la Samoa, accueille des entreprises et start-up créatives dans des espaces de bureaux répartis en douze surfaces modulables en panneaux de bois, de 12 m² à 96 m², avec mezzanine partagée.

L'objectif du projet est de :

- Contribuer à l'émergence d'un quartier de la création.
- Permettre l'occupation de bâtiments pendant que la conception du futur projet d'aménagement s'affine.
- Répondre à la demande de petites entreprises créatives et d'artistes : métiers de la culture et de la création.

PROCESSUS

- 2003 : première expérience d'occupation dans une ancienne halle Alstom, occupée par la Samoa.
- Signature de conventions d'occupation provisoire.
- 2012 : relogement des entreprises dans le hangar de l'ancien karting au sud de l'île, après le déclenchement de la phase 1 du projet.
- À venir : vers la création d'un cluster avec d'autres projets temporaires (Solilab et Chapidoc).

ACTEURS/PORTAGE/FINANCEMENT

- Maîtrise d'ouvrage : Samoa (Société d'aménagement de la métropole Ouest Atlantique) propriétaire et gestionnaire, avec une délégation de service public (DSP) développement économique.
- AMO/maîtrise d'œuvre : Essentiel/Less is more/O&J/Axe303.
- Gestionnaires des occupations : entreprises.
- Mode de financement du projet / partenaires financiers : fonds d'investissement « Ville de Demain » (État) : 206 000 € (travaux) + 40 000 € (études) – coût total de l'opération : 989 825 € (Module Now : 694 783 €, réhabilitation karting : 295 041 €).

CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

- Cadre juridique de l'occupation transitoire : baux de courte durée.
- Durée de l'occupation : 2011-2020 initialement mais repoussée à 2025.

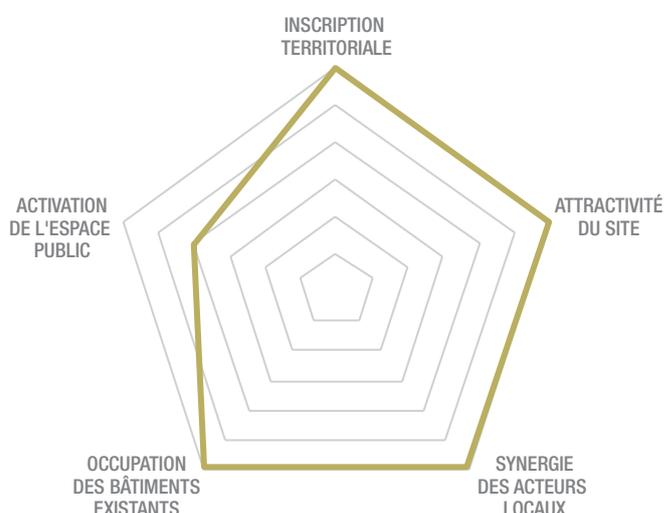
INFLUENCE SUR LE PROJET FINAL/LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES

Le karting, avec d'autres projets d'occupation temporaires de l'île, dont les plus marquants sont La Centrale, ancienne centrale d'achat des artisans coiffeurs aujourd'hui dédiée aux entrepreneurs de la filière image ; le Solilab, ancien site industriel destiné aux initiatives sociales et solidaires ; ou encore les anciens hangars du port, qui accueillent collectifs d'artistes, artisans et architectes, a contribué à l'émergence d'un quartier de la création sur l'île de Nantes. Ces occupations temporaires permettent également d'activer et d'animer un quartier avant l'arrivée des nouveaux habitants.

La Samoa a récemment lancé une zone d'activités transitoire baptisée « MIN de rien », sur une partie du site de l'ancien MIN, qui sera démolie après 2025. Cette zone regroupe des activités autour de l'agriculture et de la logistique urbaines, mais également des activités liées au secteur artistique et à la production culturelle.

INTÉRÊTS DU PROJET

- Une démarche globale menée par la Samoa avec un déploiement progressif des initiatives suivant l'avancée du projet d'aménagement du site, avec des occupations transitoires variées.
- La démarche transitoire permet notamment à des centaines d'artistes, associations ou start-up de trouver des locaux adaptés à leurs besoins et moyens financiers.
- Les regroupements d'activités font également émerger des écosystèmes propices aux échanges créatifs entre les acteurs qui les partagent : effet cluster qui mérite attention pour les synergies et modes d'organisation développés.



ESPACE DARWIN

BORDEAUX (33)

INNOVATION ET ESPACE DÉMONSTRATEUR

Surface : 8 000 m² (locaux)



CONTEXTE

L'ancienne friche militaire sur la rive droite de la Garonne à Bordeaux, la caserne Niel, abandonnée en 2005, a été investie en 2009 par le projet Darwin (sur 1 ha) porté par une société privée, la SARL Evolution. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la création de la ZAC Bastide Niel (sur 34 ha de friches militaires et ferroviaires) qui marque la volonté de transformation de la ville bordelaise et de revalorisation de la rive droite de la Garonne, de reconquête des friches industrielles et de reconnexion de la ville avec son fleuve.

PROGRAMMATION/USAGE

Le projet Darwin est 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 :

- Un espace mixte et alternatif qui regroupe une diversité d'activités. Le programme est orienté vers l'économie créative et solidaire avec le regroupement, dans les bâtiments nord de la caserne Niel, d'entreprises (pépinières, espaces de coworking, cluster écocréatif), de commerces (épicerie bio/boulangerie/restaurant, recyclerie), de services (crèche, conciergerie, éco-lodge, centre de méditation), d'espaces d'expression libre (street art) et de détente (skate park indoor XXL, terrain de Bike Polo).
- Les friches qui jouxtent les bâtiments principaux rénovés (propriété de la société Evolution) : des anciens bâtiments délabrés, au départ squattés puis dédiés aux associations, au street art et à la dimension culturelle du projet, soit occupés sur titre et régularisés par autorisation d'occupation temporaire - c'est notamment le cas du skate park.

PROCESSUS

- 2005 : abandon de la caserne Niel.
- 2009 : la friche est investie par le projet Darwin porté par une société privée – Evolution – qui achète les bâtiments Nord sur proposition de Bordeaux Métropole et de la Ville.
- 2014 : la SARL Evolution obtient le marché de rénovation des Magasins généraux sud permettant à l'expérience Darwin de s'étendre sur un hectare supplémentaire.

ACTEURS/PORTAGE/FINANCEMENT

- Maîtrise d'ouvrage : Communauté urbaine de Bordeaux (porteur de projet) – SAS Darwin-Bastide (propriétaire et exploitant du site).
- AMO/maîtrise d'œuvre : Virginie Gravière et Olivier Martin, architectes.
- Gestionnaires des occupations : SAS Darwin-Bastide + SARL Evolution (incubateur de projet et financement).
- Mode de financement du projet/partenaires financiers : projet privé financé en fonds propres + emprunts + subventions (6 %). Mise en location des locaux, propriété de la SAS Darwin).

CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

- Cadre juridique de l'occupation transitoire : contrat de prêt à usage pour les hangars accueillant le skate park et les 40 associations sur le site.
- Durée de l'occupation : initialement 2010-2018.

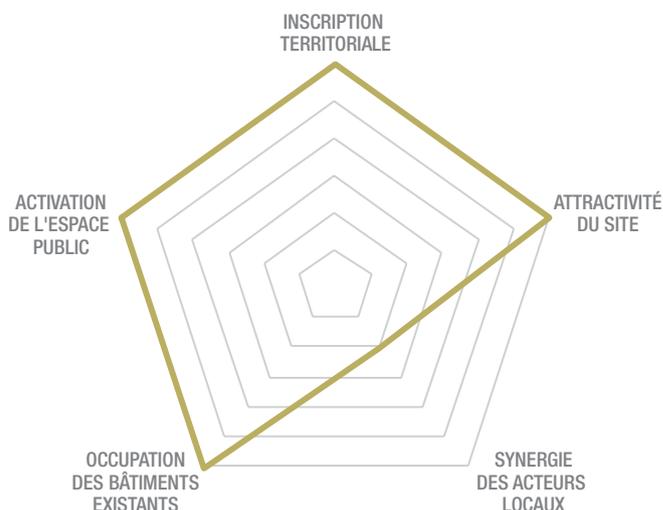


INFLUENCE SUR LE PROJET FINAL/LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES

- Le projet Darwin, porté par une société privée, soutenu par les décideurs locaux se construit comme une anticipation du projet de territoire.
- Il permet la revalorisation de l'image d'un quartier et offre une vitrine de l'innovation et de la transition écologique pour la ville.
- Il met en place un écosystème cohérent qui contribue à la dynamique du futur quartier

INTÉRÊTS DU PROJET

- **Modèle hybride à la fois dans la programmation et le financement.**
- **Lancé par un groupe privé, le projet Darwin représente un outil de revalorisation foncière du secteur et de la rive droite de Bordeaux dans son ensemble.**
- **Le projet Darwin a permis d'attribuer un label « créatif » à la ville et est devenu une destination repérée dans les circuits touristiques.**
- **La programmation culturelle, qui est amenée à disparaître (occupation transitoire), a permis de faire l'attractivité du lieu et de valoriser les activités plus pérennes.**



LIMITES DE LA DÉMARCHÉ

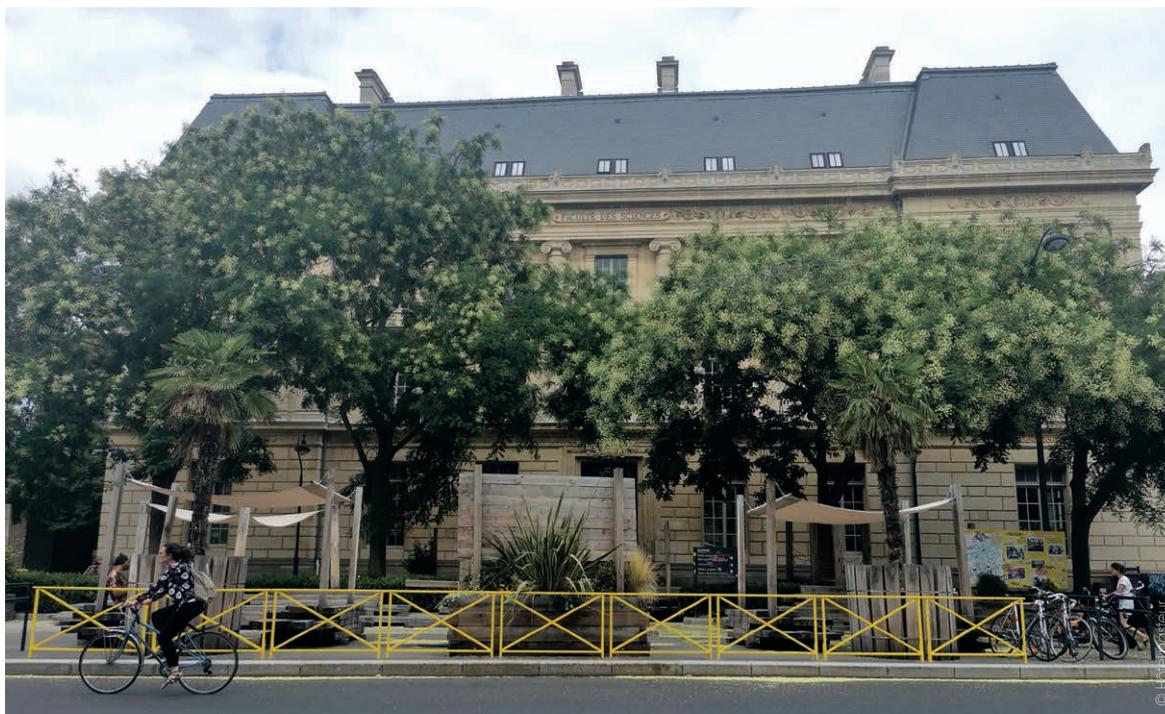
- Projet privé, modèle commercial.
- L'occupation transitoire n'est qu'une partie du projet.
- Conflit (résolu) avec le projet urbain concernant les occupations illicites (squats).

HÔTEL PASTEUR

RENNES (35)

HÔTEL À PROJETS

Surface : 2 500 m² (locaux)



CONTEXTE

En octobre 2012, la mairie de Rennes lance une réflexion expérimentale sur le bâtiment Pasteur, édifice remarquable situé en centre-ville, ayant accueilli l'ancienne faculté dentaire et quasiment vide depuis 2006 à l'exception d'un dispensaire dentaire qui déménagera en 2018. Elle fait appel à l'architecte Patrick Bouchain qui, en association avec Notre Atelier Commun, lance l'expérience de l'Université Foraine comme phase d'étude pour en repenser l'usage.

PROGRAMMATION/USAGE

Le projet transitoire vise à réunir sur un même lieu différents acteurs à la fois du monde académique, des savoir-faire et des professionnels pour le devenir du site. Puis ouvrir les lieux au public et aux usagers potentiels afin de travailler sur l'appropriation par la mise à l'épreuve des bâtiments par l'usage. Il s'agit de :

- Investir et réoccuper un patrimoine inutilisé pour faire émerger et accueillir des usages qui ne trouvaient pas de place ailleurs, développer les questions de gouvernance et d'acteurs du projet.
- Expérimenter : définir le projet architectural et tech-

nique par les usages, la non-programmation, et tester les principes de gestion future.

Les occupations courtes sont encadrées par une charte coconstruite qui fixe les conditions de gouvernance et de gestion collective. Hormis des travaux de remise aux normes relatifs aux ERP (clos, couvert, sécurité), les aménagements et l'entretien sont réalisés par les usagers et porteurs de projets.

- Un hôtel à projets ouvert pour l'accueil temporaire de projets (pendant la phase d'études et de travaux), un chantier-école, un lieu de création et de diffusion (événements culturels ouverts à tous).

PROCESSUS

- 2013-2014 : début de la phase transitoire avec l'installation de l'Université foraine et de la permanence architecturale – occupation des locaux sans phase préparatoire (prise de risque du maire).
- 2015 : la ville de Rennes mandate la société publique locale d'aménagement « Territoires publics » pour être l'interface entre la maîtrise d'ouvrage publique et les usagers du site sous la forme d'« hôtel à projets ».
- 2016 : lancement de l'appel d'offre de réhabilitation du bâtiment Pasteur. Assemblée constitutive de l'association collégiale l'Hôtel Pasteur.
- 2017 : installation de la permanence de chantier.
- 2018 : départ du centre hospitalier dentaire. Début des travaux.

ACTEURS/PORTAGE/FINANCEMENT

- Maîtrise d'ouvrage : ville de Rennes dans un premier temps puis la SPLA Territoires publics.
- AMO/maîtrise d'œuvre : Notre Atelier Commun : Patrick Bouchain, Sophie Ricard.
- Gestionnaires des occupations : l'Université Foraine puis SPLA Territoires publics.
- Mode de financement du projet/partenaires financiers : projet financé par la ville de Rennes (travaux de sécurisation à minima). L'entretien et l'aménagement font partie du rôle incombant aux hôtes en contrepartie de l'occupation gratuite des lieux. Programme d'investissements d'avenir (PIA) « Ville de demain » à hauteur de 927 000 euros.

CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

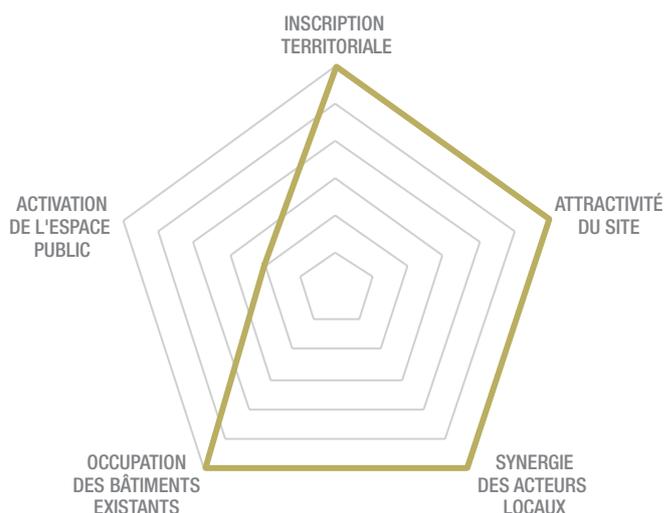
- Cadre juridique de l'occupation transitoire : autorisation d'occupation temporaire, accès gratuit sans système de location.
- Durée de l'occupation : deux ans pour l'Université Foraine, de quelques jours à plusieurs mois pour les différentes occupations.

INFLUENCE SUR LE PROJET FINAL/LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES

L'occupation temporaire a permis d'écrire la commande finale pour le projet et de faire émerger, sur une partie du site, la vocation d'hôtel à projets sans programmation fixe. Ce projet cohabitera avec une école maternelle et un tiers-lieu éducatif qui se développent sur les 5 500 m² restants du bâtiment.

INTÉRÊTS DU PROJET

- Définition progressive du projet avec occupation immédiate des espaces.
- Conduite d'une démarche expérimentale : réflexion sur un même lieu et sur un même objet en croisant les savoirs académiques, professionnels et les usagers potentiels en vue de conduire une démarche expérimentale, limitée dans le temps.
- Construction de l'usage par les besoins et non la programmation : offrir des espaces atypiques en centre-ville.
- Dynamique locale et endogène : prendre en compte l'environnement immédiat d'un lieu et l'écosystème d'acteurs locaux pour créer une dynamique qui vienne de l'intérieur.
- Travail sur une architecture réversible.



La DETER de l'année

LIMITES DE LA DÉMARCHÉ

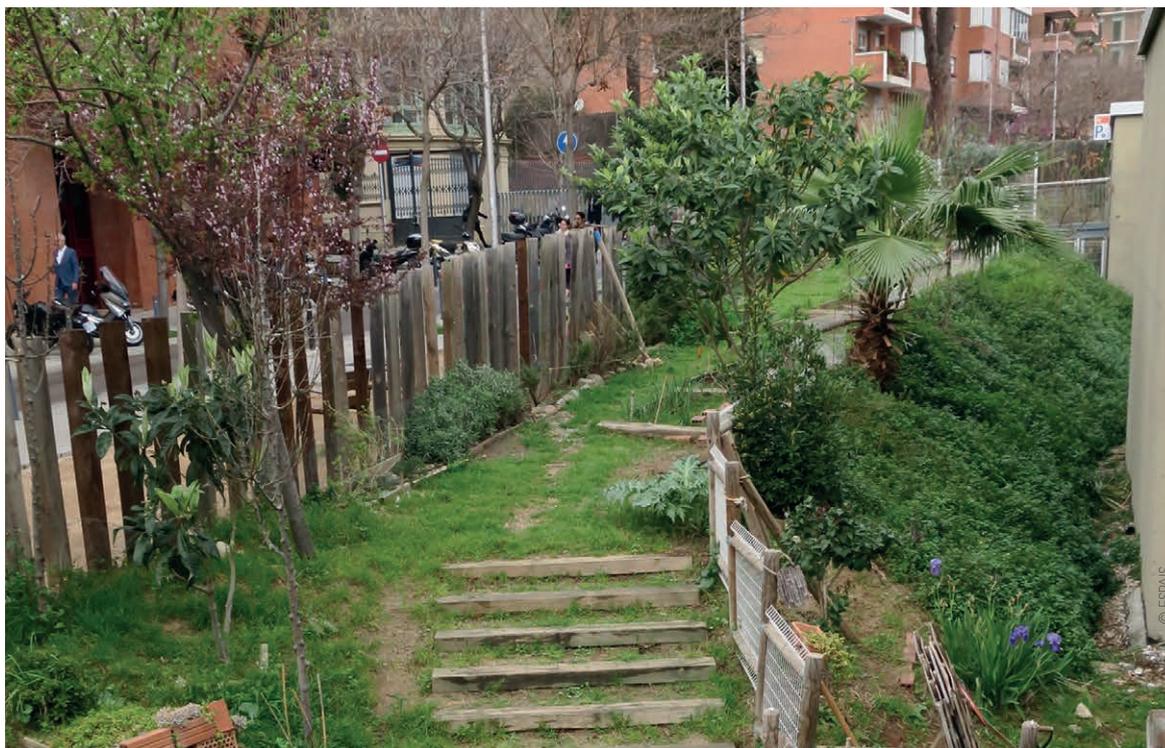
- Difficultés en termes de retours d'expériences compte-tenu des diverses et courtes durées d'occupation.

PLA BUIITS

BARCELONE (ESPAGNE)

ACTIVATION D'ESPACES | USAGES DIVERS

Surface : en trois ans 45 895 m² de nouveaux espaces publics investis



CONTEXTE

Le projet porté par la municipalité de Barcelone consiste à céder temporairement (un à quatre ans) des lieux vacants à des collectifs et associations pendant la période précédant un chantier de logements, d'équipements publics ou un aménagement. Chaque occupation temporaire est envisagée au sein d'un plan global, le « PLA Buits ».

PROGRAMMATION/USAGE

- La démarche vise à améliorer le paysage urbain et la valeur d'usage des espaces urbains délaissés ; développer à moindre frais des usages innovants grâce à des appels à projets exigeants ; dynamiser la vie de quartier.
- Usages dominants/activités : les activités présentes sont diverses : art, culture, sport, agriculture urbaine... Des aménagements réversibles uniquement. Des projets encourageant l'engagement citoyen.
- Pour exemple, dans le projet de l'Espai Germanetes plusieurs usages ont été développés (potager, at-

liers citoyens, loisirs, événements...) de façon à activer l'espace en attendant sa transformation par la municipalité.

PROCESSUS

- Fin 2012 : première période d'appel à projets. Les associations peuvent déposer des projets sur des friches publiques inoccupées.
- L'occupant obtient une licence d'occupation temporaire avec une situation de possession précaire. Il occupe gratuitement les lieux et il autofinance son projet.

- Entre 2015 et 2017 : nouveaux appels à projets, avec des critères plus exigeants sur la qualité des projets ou l'innovation.

ACTEURS/PORTAGE/FINANCEMENT

- Maîtrise d'ouvrage : ville de Barcelone.
- Gestionnaires des occupations : cogestion entre la ville et les associations de quartier ou collectifs.
- Mode de financement du projet/partenaires financiers : la municipalité met à disposition plusieurs espaces délaissés pour permettre l'aménagement temporaire des lieux. Elle soutient également financièrement les projets.

CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

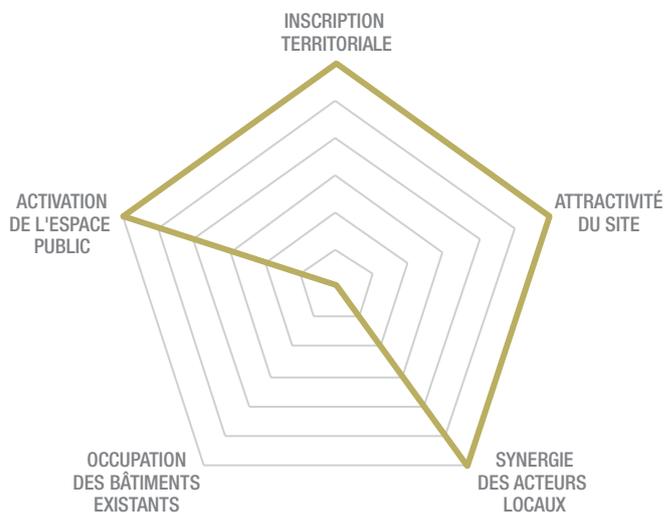
- Cadre juridique de l'occupation transitoire : licence d'occupation temporaire gratuite pour les lauréats des appels à projets
- Durée de l'occupation : un à quatre ans

INFLUENCE SUR LE PROJET FINAL/LIENS AVEC D'AUTRES POLITIQUES

- Politique publique à l'échelle communale impulsée par la collectivité locale.
- Publication d'un guide méthodologique à destination des collectivités intéressées.
- Plateforme numérique des espaces vacants.
- Protocole d'activation et de dynamisation d'un espace vide proposant et partageant une méthode de projet.

INTÉRÊTS DU PROJET

- Démarche globale pour améliorer la valeur d'usage des espaces urbains inutilisés.
- Développement d'usages innovants et engagement citoyen.
- Dynamiser la vie de quartier.
- Démarche répliquable.



LIMITES DE LA DÉMARCHÉ

- Fermeture d'espaces ouverts publics au bénéfice de quelques riverains / usagers



REMERCIEMENTS

Marie Krier et Marion Pouliquen de l'EPAPS pour le projet Version Bêta (Paris-Saclay)

La Sadev 94 pour la ZAC Chérioux (Vitry-sur-Seine)

La RIVP et Plateau Urbain pour le Python (Paris)

Rémi Jacquot et Julien Beller pour le 6b (Saint-Denis)

Yes We Camp pour les Groues (Nanterre)

Sophie Ricard et l'équipe de coordination pour l'Hôtel Pasteur (Rennes)

La Samoa pour le Karting (Nantes)

EPAURIF

L'Établissement public d'aménagement universitaire de la région Île-de-France est un établissement public à caractère administratif, opérateur immobilier au service du monde de l'enseignement supérieur et de la recherche.

Les missions de l'EPAURIF se déclinent dans les principaux champs d'intervention suivants : la réalisation d'études et d'analyses préalables relatives à la stratégie immobilière, aux investissements immobiliers, à la valorisation du patrimoine ; l'assistance aux établissements dans la mise en œuvre de leur stratégie immobilière, le cas échéant en assurant tout ou partie des missions de maîtrise d'ouvrage ou de conduite d'opération ; la mise à disposition d'une capacité d'expertise transversale. Parmi la cinquantaine d'opérations confiées à l'EPAURIF, figurent des opérations d'ampleur en neuf ou en réhabilitation dans toute l'Île-de-France.

L'INSTITUT PARIS REGION AGENCE RÉGIONALE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT

Laboratoire de la ville durable

Analyses, études et outils d'aide à la décision, L'Institut Paris Region apporte conseil et savoir-faire sur l'urbanisme, l'aménagement, l'économie, les mobilités, l'habitat et le cadre de vie, la biodiversité, la transition énergétique, la gestion des déchets... Ses 200 experts ont pour mission de penser et concevoir la région métropole de demain.

Une offre de services sur mesure

Aux côtés du conseil régional d'Île-de-France pour éclairer la décision publique, L'Institut accompagne aussi les collectivités locales franciliennes dans leurs projets. L'expertise de L'Institut peut également être sollicitée par des entreprises publiques ou privées, des bureaux d'études et des agences pour mener des études en France comme à l'international.



EPAURIF



**L'INSTITUT
PARIS
REGION**