

**CONCOURS INTERNE ET TROISIÈME CONCOURS  
DE TECHNICIEN TERRITORIAL**

**SESSION 2022**

**ÉPREUVE DE RAPPORT TECHNIQUE**

**ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :**

**Elaboration d'un rapport technique rédigé à l'aide des éléments contenus dans un dossier portant sur la spécialité au titre de laquelle le candidat concourt.**

Durée : 3 heures  
Coefficient : 1

**SPÉCIALITÉ : AMÉNAGEMENT URBAIN ET DÉVELOPPEMENT DURABLE**

**À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :**

- ♦ Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni initiales, ni votre numéro de convocation, ni le nom de votre collectivité employeur, de la commune où vous résidez ou du lieu de la salle d'examen où vous composez, ni nom de collectivité fictif non indiqué dans le sujet, ni signature ou paraphe.
- ♦ Sauf consignes particulières figurant dans le sujet, vous devez impérativement utiliser une seule et même couleur non effaçable pour écrire et/ou souligner. Seule l'encre noire ou l'encre bleue est autorisée. L'utilisation de plus d'une couleur, d'une couleur non autorisée, d'un surligneur pourra être considérée comme un signe distinctif.
- ♦ Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- ♦ Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

**Ce sujet comprend 27 pages.**

**Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend  
le nombre de pages indiqué.**

*S'il est incomplet, en avertir le surveillant.*

Vous êtes technicien territorial au sein du service Urbanisme de la ville de Techniville (200 000 habitants).

La gare ferroviaire, située en centre-ville, d'une surface de 5 000 m<sup>2</sup> répartis en un hall de gare, des guichets d'accueil, des bureaux et locaux commerciaux, a été désaffectée et transférée hors du centre urbain. Sa réhabilitation et sa transformation progressive en un programme mixte de logements, bureaux et commerces sont envisagées à moyen terme.

Dans l'attente, le maire de Techniville souhaite que les lieux soient valorisés pour interdire les occupations illicites, animer le centre-ville et préfigurer le projet.

Votre directeur de service vous demande de rédiger à son attention, exclusivement à l'aide des documents joints, un rapport technique sur l'urbanisme transitoire.

#### Liste des documents :

- Document 1 :** « Qu'est-ce que l'urbanisme transitoire et comment le penser ? » - *Batiactu* - 29 janvier 2018 - 3 pages
- Document 2 :** « L'urbanisme temporaire, transitoire, éphémère, des définitions pour y voir plus clair. » - Benjamin Pradel - *École urbaine de Lyon* - 11 décembre 2019 - 4 pages
- Document 3 :** « Appel à projet régional, un urbanisme transitoire pour réactiver les espaces figés et favoriser la transition écologique » - Jonathan Coulet - *Vizea.fr* - 20 juin 2016 - 2 pages
- Document 4 :** « Charte en faveur du développement de l'occupation temporaire comme outil au service du territoire parisien » - *Ville de Paris* - août 2019 - 1 page
- Document 5 :** « L'urbanisme transitoire : aménager autrement » - Cécile Diguët, Pauline Zeiger, Alexandra Cocquière - *Note rapide de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme - Île-de-France n° 741* - février 2017 - 6 pages
- Document 6 :** « Démarche "développement économique et emploi pour les quartiers en renouvellement urbain" - L'occupation temporaire » (extrait) - *Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole* - octobre 2019 - 4 pages
- Document 7 :** « Présentation » et « Le modèle économique » - *Les grands voisins - Yes We Camp* - Consulté le 16 septembre 2020 - 5 pages

#### Documents reproduits avec l'autorisation du C.F.C.

*Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.*

# Qu'est-ce que l'urbanisme transitoire et comment le penser ?

G.N., le 29/01/2018 à 18:12



*Les Grands Voisins © Freddie Sengomona - Yes We Camp*

**TENDANCE.** Les friches industrielles, casernes abandonnées et autres lieux délaissés connaissent aujourd'hui un regain d'intérêt : des collectifs, associations ou ateliers d'architectes les transforment en lieu de loisirs ou d'activité pour des périodes courtes. Zoom sur cet urbanisme éphémère qui explore une nouvelle façon d'imaginer la ville, grâce à l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme.

Que faire de grands hangars vides ? D'un hôpital désaffecté ? Ou d'une caserne abandonnée située en centre-ville ? Lorsque l'usage définitif du site n'est pas encore déterminé ou que le programme immobilier tarde à se réaliser, il est possible d'utiliser les lieux de façon temporaire, pour éviter qu'ils ne soient dégradés. Cette tendance est appelée "l'urbanisme transitoire" par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) qui publie une étude sur le sujet, sous-titrée "Optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée". L'IAU a analysé plus de 70 projets franciliens, menés depuis 2012, afin de mieux comprendre les mécanismes qui font le succès de telles opérations.

Ces occupations provisoires, encadrées, sont les héritières des squats, spontanés et autogérés, voire auto-construits. Mais ces opérations en "*sont la version légale et non contestataire*", qui acceptent leur durée déterminée, à l'inverse des squats "*qui revendiquent ouvertement de rester ou de changer la destination future des lieux*". Autre différence notable : la place de l'habitat y est très faible, là où les squats répondent plus fréquemment à la pénurie de logements abordables et accessibles à certaines catégories de populations fragilisées. L'Institut souligne l'impact du phénomène des friches culturelles, et du rôle majeur joué par le monde artistique dans le réinvestissement de bâtiments vacants : "*A partir des années 1970, dans toute la France, de nombreux bâtiments d'activités, industriels ou militaires, sont réinvestis pour des usages culturels. Ainsi, le Théâtre du Soleil s'est installé sur le site de la Cartoucherie à partir de 1971, dans le bois de Vincennes, initialement destiné à un stade nautique puis à un Marineland avant d'être régularisé assez rapidement par la ville de*

Paris". Citons également le cas des Frigos, bâtiment frigorifique parisien (13e arr.) datant de 1921, désaffecté puis loué à des artistes depuis les années 1980, ou celui de la Friche de la Belle de Mai, à Marseille, une ancienne usine de la Seita fermée en 1992 et voulue comme "un espace culturel évolutif".

## Une nouvelle option d'aménagement des territoires

L'IAU note : *"L'urbanisme transitoire touche aujourd'hui les milieux institutionnels de l'aménagement après un long et lent processus permettant de passer d'un urbanisme très planificateur et top-down, dans la lignée de la reconstruction des grands ensembles, à un urbanisme plus local dans les années 1980 et les processus successifs de décentralisation, et plus concertés, depuis les années 1990"*. Les initiatives s'inscrivent donc désormais dans un cadre juridique contractualisé, avec une régularisation des occupations temporaires qui permet d'en faire des outils d'aménagement des territoires à titre expérimental. Il s'agit donc d'espace de liberté dans la ville où s'inventent de nouvelles façons de faire, sortie de la standardisation des zones bâties. Avantage supplémentaire : l'utilisation transitoire permet d'éviter des coûts de gardiennage et valorise même les lieux. Une source de motivation pour certains acteurs privés.

## Urbanisme transitoire : imaginer de nouveaux usages



Tempo - Canal Pantin-Bondy © Camille Millerand - Divergence

Mais quelles sont les caractéristiques des opérations - publiques ou privées - menées en Île-de-France ces dernières années ? Les initiatives se concentrent tout d'abord dans la capitale même (39 %) ou en Seine-Saint-Denis (36 %). Étonnamment, les municipalités de la grande

couronne sont absentes du recensement de l'IAU. L'initiative de l'urbanisme transitoire demeure largement d'origine publique, puisque 79 % des sites appartiennent aux collectivités ou administrations. Les acteurs privés ne représentent en effet que 10 % des cas. Du côté de la typologie, l'étude révèle que les terrains nus (44,5 %) sont légèrement plus nombreux à être occupés que des sites bâtis sans espaces extérieurs (40 %). Il faut noter que l'intégralité des 69 sites observés est située en dehors de l'espace public (voiries notamment). Les sites mixtes, capables d'articuler des usages et événements diversifiés sont finalement peu nombreux (14,5 %). Le document énumère le site des Grands Voisins (implanté dans l'enceinte de l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul à Paris 14e), la Station Gare des Mines (Paris 18e) ou la Halle Papin (Pantin). Autre remarque, les dimensions "généreuses" des espaces investis : entre 1.000 et 5.000 m<sup>2</sup>, avec une moyenne de 3.200 m<sup>2</sup> et même de 6.800 m<sup>2</sup> pour les espaces extérieurs. Et il s'agit là d'une explication au succès grandissant de ces initiatives : l'augmentation des prix de l'immobilier en Île-de-France rend difficile des opérations d'aménagement classiques pour certaines structures de type associatif ou coopératif.

## Rendre la ville plus humaine

En rentrant dans le détail, l'IAU note que les petites surfaces (moins de 500 m<sup>2</sup>) sont dévolues à des activités ciblées, artistiques, restauration ou coworking. A l'autre extrémité du spectre, les sites exceptionnels de plus de 20.000 m<sup>2</sup>, qui ne constituent que 8 % de l'ensemble, constituent de futurs parcs urbains. *"La prévalence des grands sites montre que le recyclage urbain des sites industriels est toujours en cours. Un tiers des initiatives concernent ainsi des sites anciennement industriels, ferroviaires ou militaires"*, ajoutent les auteurs. Les projets qui sont menés se développent à la croisée d'enjeux multiples, font-ils valoir. Ils avancent le droit au logement, le souci d'une alimentation saine et accessible, la création d'espaces de rencontres et de partage, l'expérimentation de nouveaux usages pour imaginer d'autres façon de travailler ou de créer. Les arts, cultures et loisirs arrivent en tête (25 %) devant les espaces productifs (14 %), l'agriculture urbaine ou le sport (9 %). Une éventuelle mixité d'usage, susceptible de générer des conflits, doit être anticipée et gérée par les animateurs du site.

Du côté des occupants, les profils sont extrêmement variés : l'étude explique qu'il s'agit *"d'équipes pluridisciplinaires et modulables, hybrides, avec des pratiques renouvelées orientées vers la co-construction de projets et d'écologie urbaine, s'inscrivant dans des dynamiques locales et s'inventant une nouvelle place dans la maîtrise d'œuvre urbaine"*. Elles associent donc architectes, urbanistes, paysagistes, artistes, designers et habitants. Les structures se présentent comme associations, coopératives, agences d'architecture ou sociétés commerciales, mais qui différencient leur activité bénévole de leur activité professionnelle rémunérée. Bon nombre de démarches font appel à du recyclage et du réemploi de matières. Comme le note le document : *"L'urbanisme transitoire semble ainsi faire émerger de nouveaux métiers, entre programmeur, architecte, urbaniste, animateur, co-concepteur et acteur du territoire, mais aussi de nouvelles méthodes de présence urbaine, de co-construction de projet, de conception en action. Il peut aussi donner plus de place aux habitants comme acteurs à part entière de leur territoire"*.

Lieux d'innovation urbaine et sociétale, les occupations éphémères permettent donc de tester de nouvelles méthodes pour créer la ville et les services. Inventifs, évolutifs, ces projets demandent *"à la collectivité ou au propriétaire un minimum de lâcher prise afin que les occupants aient l'autonomie nécessaire pour inventer de nouveaux usages, imaginer des mixités fécondes et sortir de la ville standard"*. Tout un programme.

# L'urbanisme temporaire, transitoire, éphémère, des définitions pour y voir plus clair.

Par Benjamin Pradel, sociologue à Kaléido'Scop et co-fondateur d'Intermède, spécialiste des démarches d'occupation temporaire des espaces vacants.



École Urbaine de Lyon, Dec 11, 2019

*Transitoire, éphémère, temporaire*, la pratique de l'aménagement et de l'urbanisme s'enrichit depuis maintenant plusieurs années d'un nouveau vocabulaire. Celui-ci vise à décrire l'importance que prennent, dans les logiques de la fabrique de la ville, certaines actions de court terme concernant l'occupation et l'aménagement des bâtiments et des espaces. Les études et les articles de presse sur le sujet se multiplient, un marché se constitue avec des acteurs spécialisés (collectifs, entreprises, associations), les procédures se structurent au sein des collectivités et acteurs de l'aménagement (bailleurs, promoteurs, aménageurs) : appels d'offres dédiés pour des assistants à maîtrise d'ouvrage en urbanisme transitoire ou en aménagements temporaires, appels à manifestations d'intérêts pour l'occupation de bâtiments, propositions d'occupation dans les projets de requalification urbaine, etc. L'objet de cet article est de proposer un système de définitions couvrant le spectre de ces différentes actions tant elles questionnent l'urbanisme traditionnel dans ses approches planificatrices et de long terme et se présentent comme de nouveaux outils aux formes et aux objectifs multiples. Mais un petit retour en arrière s'impose au préalable.

En 1997, François Asher popularisait le terme de « chrono-urbanisme » et en 2001 Michel Lussault évoquait la piste d'un « urbanisme de la chronotopie » afin de penser conjointement l'espace et le temps de la production urbaine. Cela allait conduire notamment aux concepts de « ville malléable » (Gwiazdzinski, 2007) ou encore de « ville réversible » (Scherrer & Vanier, 2013). Ces différentes approches, avec les spécificités et la cohérence interne qui caractérisent chacune d'entre elles, visent à rendre compte de plusieurs avancées dans les logiques d'aménagement et d'organisation de la production urbaine : une généralisation des politiques temporelles avec pour objectif l'adaptation du rythme des services urbains à celles des individus (horaires des crèches, des transports, des services publics, etc.) ; une prise en compte de l'évolutivité des villes afin de considérer dans la production de l'espace les besoins de la ville future et les incertitudes (développement durable, principe de précaution, etc.) ; l'arrivée de nouvelles manières de concevoir et de déployer les projets urbains impliquant une redéfinition de ses étapes chronologiques (démarches itératives, retour des concertations, plans-masses évolutifs, etc.) ; la déclinaison des concepts de l'urbanisme (zonage temporel, espaces flexibles, etc.) ou encore l'évolution de la pensée architecturale vers des productions flexibles (bâtiments évolutifs, infrastructures réversibles, etc.).

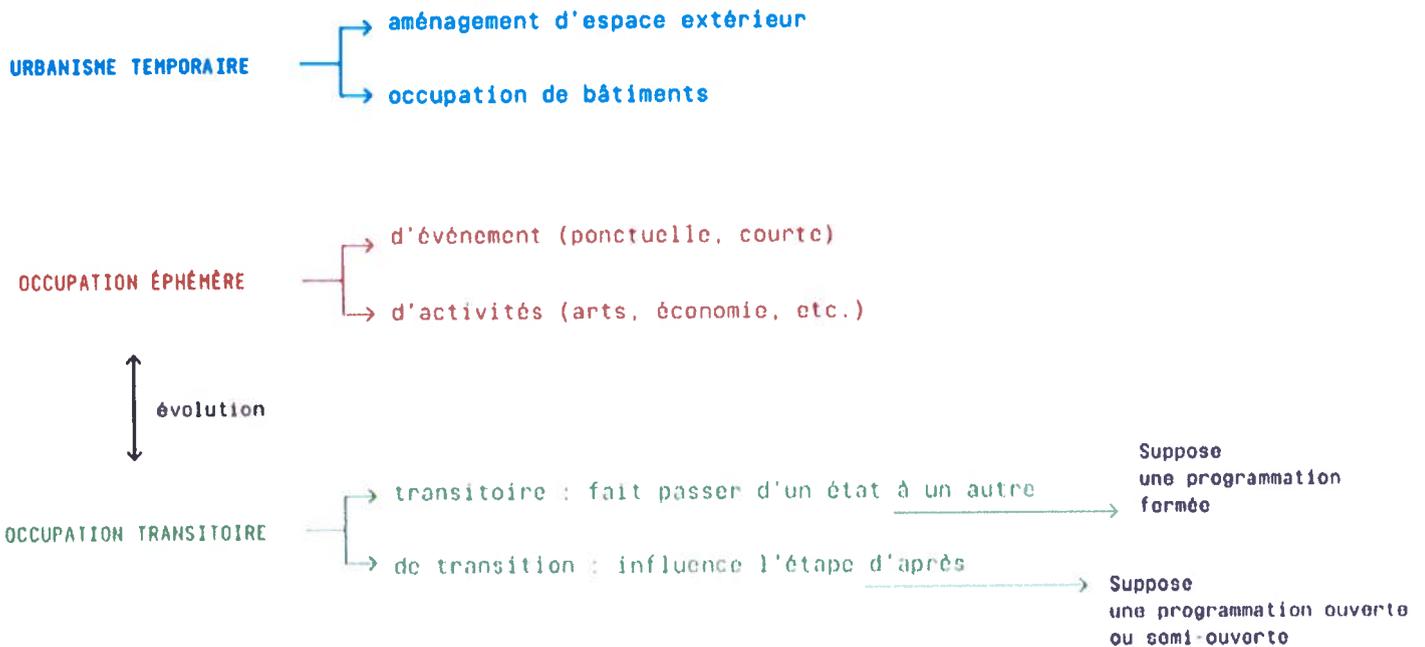
Parallèlement, et depuis une petite dizaine d'années, c'est le concept d'**urbanisme temporaire** qui semble s'imposer en ce qui concerne la terminologie mobilisée dans le champ opérationnel. De quoi parle-t-on alors ? L'urbanisme temporaire s'inscrit dans la pensée du chrono-urbanisme. Il s'agit d'un terme générique qui définit l'organisation et l'aménagement des espaces, publics ou privés, ouverts ou bâtis, occupés ou inoccupés, afin d'en stimuler les

usages, d'y amplifier les échanges et d'y générer des pratiques à court terme dans une perspective de valorisation symbolique, de (ré) investissement social et avec comme horizon une transformation spatiale à long terme (Pradel, 2010). Il est connexe de *l'urbanisme tactique*. Ce terme théorisé par Mark Lyndon (2015), évoque néanmoins davantage une action habitante, locale et militante de réappropriation de la fabrique de la ville par une occupation des délaissés urbains et des espaces à enjeux : préservation de terrains végétalisés face au bétonnage, aménagement d'espaces de proximité menacés par un projet immobilier, valorisation des mobilités douces dans un projet d'aménagement de voirie automobile, etc. Cette orientation a grandement marqué les premiers projets d'urbanisme temporaire majoritairement portés par des collectifs naissants. Au fil de l'expérience acquise avec ses projets, ils ont peu à peu tenté de peser sur le devenir des lieux en inscrivant leurs actions dans les logiques d'aménagement pérenne à venir.

**L'urbanisme transitoire** est ainsi largement mis en avant aujourd'hui pour décrire ce phénomène naissant tout autant que pour revendiquer sa prise en compte dans les logiques d'aménagement. Il définit l'occupation temporaire de locaux vacants ou d'espaces ouverts, publics ou privés, aménagés ou en friche, par des équipements, des structures, des aménagements légers et labiles, supportant des activités économiques, de loisirs, culturelles et sociales et de plus en plus d'hébergement. Dans le bâti vacant, l'articulation de différentes activités doit permettre de stimuler et d'attirer une diversité d'usages et d'usagers dans un site délaissé afin de lui redonner une valeur sociale au cœur de la ville. L'un des principaux enjeux de cette démarche est de mettre à disposition des occupants ces surfaces non utilisées, et ce en dessous des prix du marché de l'immobilier classique (par exemple pour les artisans, les associations, les jeunes entreprises, les artistes, les populations précaires ou fragiles, etc.). Le terme n'en est pas moins opérationnel pour qualifier également les projets d'aménagements d'espaces ouverts en attente de requalification : terrain vague après la démolition d'un bâtiment et avant le début du chantier d'un nouvel immeuble, voirie ancienne prise dans un projet de renouvellement urbain d'un quartier d'habitat social, place publique faisant l'objet d'un projet de requalification, etc. L'urbanisme transitoire vient alors soutenir les démarches de participation et de concertation dans le devenir des lieux. Il est ainsi considéré de plus en plus par ses promoteurs comme une étape d'enrichissement et/ou de valorisation programmatique d'un projet d'aménagement à venir. Il a comme vocation d'orienter la trajectoire urbanistique des lieux si tant est que la programmation soit ouverte, les fonctions et usages des différents lieux encore à décider, et que ses concepteurs soient attentifs à ce qu'il soit un laboratoire d'expérimentation pour le projet à venir.

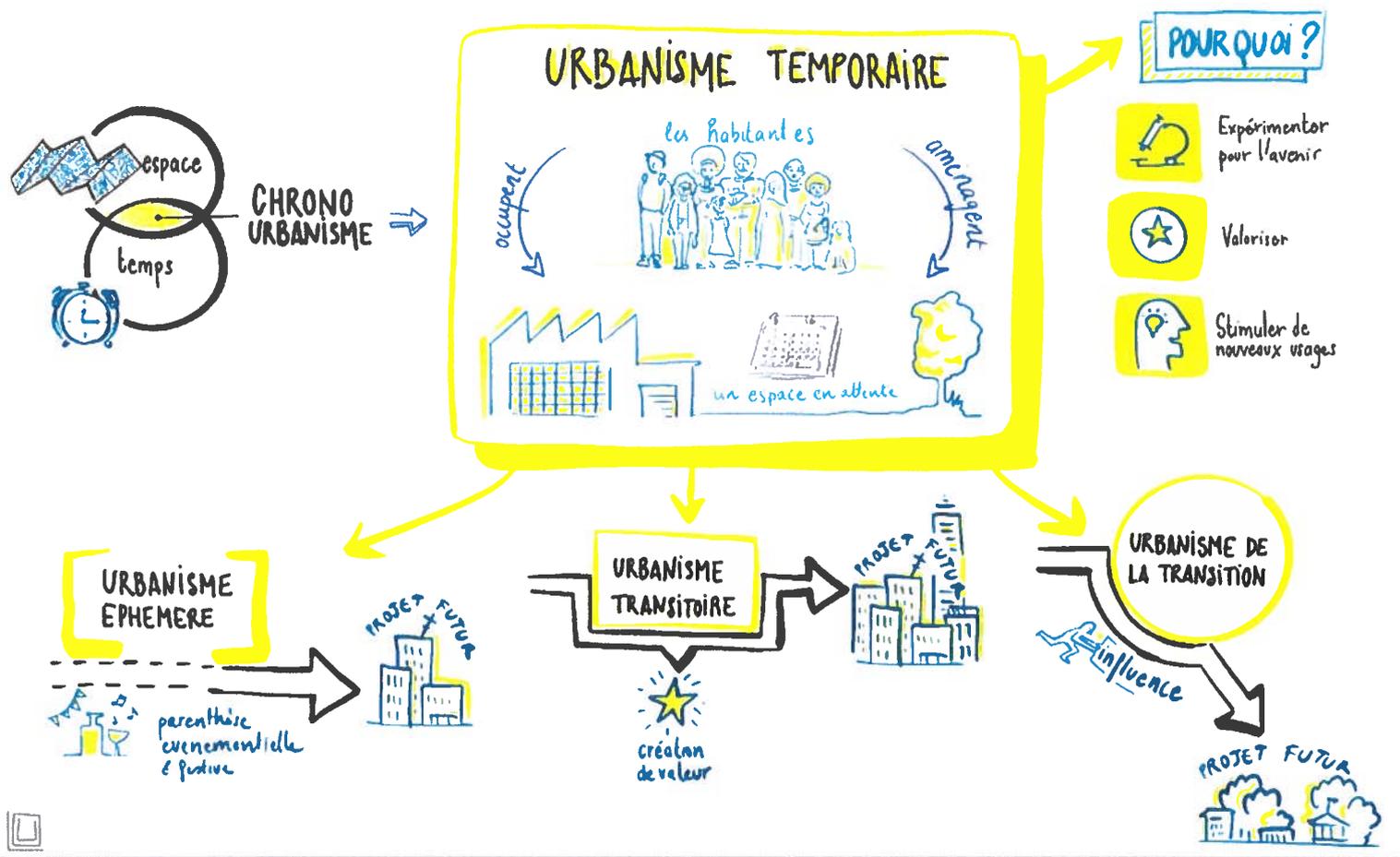
Suivant qu'il a ou non un impact sur les productions urbaines à venir, on pourra différencier *l'urbanisme transitoire* d'un *urbanisme de la transition*. Ce dernier terme porte une revendication supplémentaire afin de faire en sorte que le projet temporaire ait une influence réelle sur le projet urbain final, intégrant les besoins qui auront été révélés par les pratiques des occupants et des habitants pendant le projet de transition. S'il n'a pas cet impact, on conservera plus sûrement le terme d'urbanisme transitoire, ayant permis de valoriser la vacance des lieux, mais n'ayant pas aidé à faire transiter l'espace. Ainsi l'influence sur le projet pérenne est un élément de revendication d'une pratique constituée par ses promoteurs et en cours d'institutionnalisation. Pour autant, notons qu'un projet temporaire ou transitoire laisse toujours une trace qui n'est pas seulement matérielle : traces mémorielles de l'aventure terminée dans l'imaginaire collectif des habitants et de ceux qui l'ont connu, traces organisationnelles des mises en relations d'acteurs et de savoir-faire initialement éloignés les uns des autres, mais ayant dû travailler ensemble sur le projet, traces économiques de possibles porteurs de projets s'étant appuyé sur un accès à moindre coût de surfaces disponibles pour développer leur activité professionnelle.

À ces deux notions, nous en ajoutons une troisième qui est l'urbanisme éphémère. L'**urbanisme éphémère** possède une dimension plus événementielle, voire festive, de l'occupation de l'espace. Il transforme, renverse voire subvertit temporairement les logiques d'usage des bâtiments et des espaces publics ou privés dans une dynamique de réversibilité fonctionnelle. Il peut déployer des activités économiques, artistiques, culturelles ou sportives dans des temps courts. Il recoupe l'idée d'un **urbanisme événementiel**, participant d'une organisation et d'une occupation ponctuelle des espaces urbains de plus en plus pris en main par les autorités urbaines, car valorisé dans le rayonnement des villes, et ce dans une optique de marketing urbain et de stimulation d'une urbanité particulière.



L'ensemble de ces concepts aujourd'hui largement utilisés interroge alors l'équilibre dans la reconnaissance des rythmes urbains qui font la ville, ceux soutenus et accompagnés par le marché et les pouvoirs publics et ceux, moins visibles, des pratiques alternatives et quotidiennes qui alimentent la vie urbaine. Nous sommes aujourd'hui à la croisée des chemins entre d'un côté une pratique urbanistique, politique et économique qui intègre, digère et utilise l'urbanisme temporaire comme un outil opératoire pour les projets urbains, immobiliers et les politiques publiques et, d'un autre côté, des acteurs qui tentent de se structurer et de valoriser les dimensions sociales, solidaires et expérimentales à l'origine du mouvement dans ces projets urbains et auprès des acteurs du marché.

Le rapprochement est en train de se produire dans de nombreux projets temporaires, mais comme beaucoup de faits sociaux qui ont émergé d'abord hors marché sur une base revendicative (de la tekno des premières rave party à la musique électronique, du graffiti sauvage au street-art, etc.), l'urbanisme temporaire est une alternative qui doit se réinventer sans cesse pour ne pas devenir le modèle de ce qu'il essayait d'influencer, voire combattait, à l'origine...



@Lou Herrmann (2020) pour l'École Urbaine de Lyon

# Appel à projet régional, un urbanisme transitoire pour réactiver les espaces figés et favoriser la transition écologique

Création : lundi 20 juin 2016 17:13 Écrit par Jonathan COULET

*La région Île-de-France a lancé en ce début de mois de juin un appel à projet sous la forme d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), un dispositif souple d'impulsion et d'accompagnement de démarches d'urbanisme innovant (doté de 10 M€ pour les 6 années du Contrat de Plan État-Région dit CPER). L'objectif est d'inciter et valoriser le caractère expérimental et innovant des actions d'urbanisme transitoire. Ce dispositif a pour objectif également de favoriser la transition écologique.*

**L'appel à manifestation d'intérêt vise à identifier les collectivités souhaitant s'engager dans des démarches d'urbanisme transitoire afin d'amorcer, d'accélérer ou de tester des projets d'aménagement, et à les accompagner.**

Dans le cadre de cet appel à projet, la Région vise à accélérer la réalisation de projets d'aménagement à en favoriser l'appropriation sociale et à optimiser l'usage du foncier disponible, dans l'espace et dans le temps.

Le but est de faire évoluer les pratiques de l'aménagement et de tendre vers des approches plus créatrices, innovantes et durables. Il s'agit d'un nouveau dispositif visant à :

- apporter un soutien financier à ces démarches afin d'en faciliter le déploiement et de démultiplier les expérimentations ;
- valoriser et diffuser ces pratiques afin de sensibiliser les acteurs de l'aménagement et de consolider une ingénierie spécialisée sur ces problématiques.

Le postulat est de « transformer le temps mort de l'aménagement d'espace en un temps vivant et fertile, porteur d'activités, d'emplois et de contributions positives pour le cadre de vie riverain ».

## **Mais quelle définition peut-on donner à l'urbanisme transitoire ?**

« Le temps de l'aménagement est un temps long. Les populations locales ont souvent l'impression de subir ces temps de chantier et de voir perdurer des friches avant de profiter d'un nouveau cadre de vie, de nouvelles opportunités en termes d'équipements, de services ou d'emploi.

Les démarches d'urbanisme transitoire permettent de préfigurer des usages futurs ou de réactiver des espaces figés dans l'attente de leur transformation, de redonner de la valeur à des lieux délaissés, de permettre l'incubation de projets innovants, d'optimiser le foncier en faveur du développement économique et d'améliorer le cadre de vie des franciliens. »

## **Cadre de l'appel à projet**

La Région souhaite mettre en œuvre de manière opérationnelle ce dispositif dès 2016 et s'inscrire dans le cadre suivant :

Sur la base d'un taux maximum de participation régionale de 50%,

Avec un plafond maximum de la subvention régionale de 200.000€,  
Avec un seuil minimal d'intervention de 20.000€,  
Dans le cadre d'une convention avec une collectivité (commune, EPCI, EPT de la Métropole, syndicat mixte), et le cas échéant un aménageur ou une association oeuvrant dans le domaine économique.

Le dossier de candidature à l'appel à manifestation d'intérêts est disponible sur la plateforme des aides régionales : <https://par.iledefrance.fr>

Le dépôt des dossiers se fait de manière dématérialisée sur cette même plateforme.

### **Calendrier**

16 juin 2016 : adoption du dispositif et du mode opératoire par le Conseil régional ;  
15 septembre 2016 : date limite de réception des candidatures ;  
2ème quinzaine de septembre 2016 : sélection des lauréats par le jury ;  
novembre 2016 : validation des subventions aux initiatives lauréates et des conventions par la Commission Permanente.

Pour la période 2017-2020, d'autres sessions seront conduites.

### **Sites concernés**

L'AMI s'adapte aux différentes échelles de projets, pour accompagner leur déploiement :

- échelle de la parcelle, bâtie ou non (sites emblématiques ou à effet « levier »)
- échelle du quartier ou de l'opération d'aménagement (ZAC, lotissements, opérations de renouvellement urbain, zones d'activités économiques)
- échelle du projet de territoire (dynamique territoriale supra-quartier voire supra-communale).

### **Objectifs stratégiques**

Favoriser le développement territorial et apporter de la « valeur ajoutée territoriale »  
Répondre aux besoins des (futurs) usagers (habitants, actifs, touristes, etc.), impulser et tester de nouveaux usages  
Maîtriser les impacts environnementaux et amorcer la transition écologique  
Evaluer et conforter l'effet levier des actions d'impulsion/de préfiguration sur le projet d'aménagement

### **Exemple cité dans le rapport de la région :**

Maîtriser les impacts environnementaux et amorcer la transition écologique :

Préserver et valoriser les ressources naturelles  
Actions de phytoremédiation  
Actions temporaires participant du respect de la biodiversité (hôtel à insectes, ruches...), de la limitation de la perméabilisation des sols (espace de pleine-terre)  
Optimiser le fonctionnement au regard des enjeux environnementaux  
Limitation de l'îlot de chaleur urbain,  
Gestion des déchets (circuits-courts et actions de réemploi des matériaux de chantier)  
Sobriété énergétique, récupération des eaux de pluie, gestion des risques, limitation des nuisances

Cet appel à projet s'inscrit dans la volonté de développer des nouveaux modes de faire la ville, de se l'approprier et de valoriser les friches délaissées. Le temps long de l'aménagement peut parfois mettre à l'épreuve la cohésion urbaine et l'objectif de refaire la ville sur la ville.

## CHARTRE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE COMME OUTIL AU SERVICE DU TERRITOIRE PARISIEN

Au fil des années et grâce à la conduite de projets marquants comme celui des Grands Voisins (Paris 14e), l'occupation temporaire s'est peu à peu imposée comme un mode légitime et avantageux d'usage de l'espace urbain et comme un outil de préfiguration urbaine et d'innovation sociale. Réhabiliter l'existant, expérimenter et faire cohabiter des nouveaux usages, donner accès à l'espace à tous types d'acteurs, y compris les plus vulnérables : voilà le programme de l'occupation temporaire.

Ces nouveaux modes de faire contribuent pleinement à la résilience urbaine en apportant des réponses à de nombreux défis : l'hébergement d'urgence, l'accueil de nouvelles pratiques artistiques, écologiques et sociales, d'événements festifs peu compatibles avec la densité parisienne, l'entrepreneuriat, la création artisanale, l'échange culturel et social, l'insertion et l'expérimentation.

L'occupation temporaire est également un vecteur efficace d'allocation d'espaces pour les activités d'intérêt général, portées par des acteurs associatifs ou de l'économie sociale et solidaire dont les modèles économiques sont souvent incompatibles avec le marché de l'immobilier traditionnel.

Parce que l'urbanisme de demain est celui du déjà-là, parce qu'une ville dense ne peut pas se permettre de geler plusieurs milliers de mètres carrés de ses bâtiments pendant de longues années, il est nécessaire de se saisir collectivement de l'enjeu de l'urbanisme temporaire et de développer les outils de son développement, en particulier dans la conduite des grands projets urbains du territoire.

L'urbanisme transitoire est entendu ici comme la mise en œuvre de projets d'occupation intercalaire de surfaces dont le propriétaire n'a pas usage immédiat et qui, compte tenu de leurs caractéristiques spécifiques, peuvent accueillir certaines activités pour une durée limitée, convenue au préalable et que chaque partie prenante s'engage à respecter.

**L'ENSEMBLE DES SIGNATAIRES DE CETTE CHARTRE PARTAGENT L'AMBITION COLLECTIVE DE CONCEVOIR  
ET FAIRE LA VILLE AUTREMENT, EN L'OUVRANT À DES PROJETS D'URBANISME TRANSITOIRE.  
AUSSI, ILS S'ENGAGENT À RESPECTER LES HUIT PRINCIPES SUIVANTS :**

### ENGAGER

une démarche d'identification des sites disponibles dans l'objectif de publier les données relatives aux espaces vacants relevant du patrimoine des signataires et mettre en place un calendrier de mise à disposition du foncier ou de l'immobilier intercalaire.

### ADAPTER

la redevance d'occupation à la capacité de financement des acteurs et à leurs activités. Les besoins d'investissements initiaux, rapportés à la durée d'occupation prévue, doivent être pris en compte dans le calcul de cette redevance.

### MOBILISER

l'ensemble des autorités publiques (dont la Ville de Paris, les services préfectoraux) afin d'assurer un examen rapide des demandes d'autorisation (E.R.P, terrasses, le cas échéant) et permettre le partage d'outils et d'expériences.

### DIVERSIFIER

au maximum les activités au sein d'un site et assurer la mixité d'usages et d'acteurs au sein des projets, notamment à l'égard des organismes sans but lucratif et de l'économie sociale et solidaire, et permettre un accès à tous, le plus librement possible. Dans cette perspective, donner la priorité à l'hébergement d'urgence et l'insertion par l'Activité Économique lorsque le bâti et la temporalité du projet temporaire le permettent.

### INSPIRER

et s'inspirer de l'ensemble des bonnes pratiques en termes de respect de l'environnement (tri, recyclage, compost, zéro déchet, réemploi) et de gouvernance inclusive et partagée (dispositifs participatifs impliquant gestionnaires et acteurs).

### ASSURER

la mise en place des critères de sélection transparents et des jurys où seront représentés les acteurs locaux. Hormis pour les projets d'hébergement d'urgence qui doivent pouvoir se mettre en place rapidement dès lors que l'espace le permet, de tels critères permettent de stabiliser et sécuriser les procédures d'attribution, en particulier pour les opérateurs de l'occupation temporaire.

### ÉVALUER

les impacts de ces occupations et diffuser les enseignements de ces occupations auprès des acteurs de la programmation urbaine ou immobilière pérenne, afin d'intégrer l'occupation temporaire comme nouveau mode de préfiguration et de fabrique urbaine.

### ACCOMPAGNER

et coordonner les actions respectives des signataires grâce à la tenue d'une instance collégiale de suivi. L'identification d'un.e référent.e par signataire permettra à ce comité d'élaborer une stratégie globale en termes d'occupation temporaire à l'échelle métropolitaine, et de partager des retours d'expérience et appuis méthodologiques et de développer des outils adaptés. Ce comité intégrera progressivement l'ensemble des partenaires qui manifesteront leur intérêt pour signer cette charte.



TERRITOIRES

Février 2017 • www.iau-idf.fr

## L'URBANISME TRANSITOIRE : AMÉNAGER AUTREMENT

### 62 sites

D'URBANISME TRANSITOIRE  
EN ÎLE-DE-FRANCE DEPUIS 2012.

**LES PROJETS D'URBANISME TRANSITOIRE SE DÉVELOPPENT DEPUIS LE DÉBUT DES ANNÉES 2010 DE FAÇON PLUS INSTITUTIONNELLE, ENCADRÉE ET VISIBLE QU'AUPARAVANT, EN PARTICULIER AU CŒUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE, OÙ LE FONCIER COÛTE CHER. QUE SIGNIFIE CETTE FABRIQUE URBAINE RENOUVELÉE, ENTRE OPTIMISATION FONCIÈRE SYSTÉMATIQUE ET PROJETS PARTICIPATIFS ?**

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 encore décidé, ou le temps qu'un projet se réalise (schéma p. 2). L'ouverture des possibles sur ces sites suscite innovation, créativité et, souvent, mixité des usages, ferment d'une ville ouverte, co-construite et répondant aux besoins de ses habitants, actifs, étudiants, etc.

L'urbanisme transitoire investit aussi bien des immeubles vides, des sites bâtis à l'échelle d'un projet urbain, des terrains vagues, dans des stratégies multisites ou bien au coup par coup.

### L'URBANISME TRANSITOIRE, LA RENCONTRE D'UN MARCHÉ TENDU ET DE PROJETS INVENTIFS

À l'origine de l'urbanisme transitoire se trouvent les occupations sans titre, tirant spontanément avantage de sites vacants. Elles sont de nature très diverse : occupation dans un but d'habitation par des collectifs, comme Jeudi-Noir à Paris ; dans une optique artistique et culturelle comme celle des Frigos aux débuts de la ZAC Paris Rive Gauche ; ou encore pour offrir plus d'espaces verts aux citoyens, à l'instar du projet Park Fiction, à Hambourg.

Ces initiatives tirent parti d'immobilier vacant, de terrains inoccupés, dans une proposition de réponse hors marché à des besoins locaux. Ce qui les différencie des projets évoqués par la suite est le caractère légal de l'occupation, mais aussi la volonté du propriétaire de tirer un revenu du bien (même en dessous des prix du marché) ou de limiter ses dépenses.

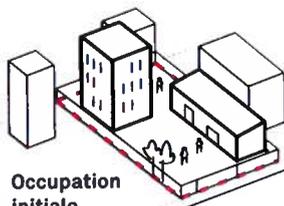
Quatre facteurs ont changé la donne depuis le début des années 2010. Le renchérissement continu des prix de l'immobilier en Île-de-France (encadré p. 2) a rendu les coûts de portage plus élevés dans les opérations d'aménagement, et l'opportunité d'une valorisation plus rentable, notamment au regard des risques de dégradation des sites vacants. En outre, la durée moyenne des projets urbains s'est allongée, atteignant dix à quinze ans pour certains, et créant ainsi des terrains en attente d'usage. Le troisième facteur réside dans l'adaptation des acteurs. Les aménageurs, les promoteurs aussi bien que les occupants de sites, ont déployé de nouvelles méthodes de projet, de nouveaux

## LE PRIX DE L'IMMOBILIER EN ÎLE-DE-FRANCE

La valorisation des biens immobiliers s'est considérablement accrue depuis vingt ans en Île-de-France. Entre 1996 et 2016, les prix immobiliers<sup>1</sup> ont ainsi été multipliés par trois, atteignant 5500 €/m<sup>2</sup> en moyenne. Cette croissance des prix immobiliers s'est répercutée sur le prix des terrains : en 2016, un terrain constructible coûte en moyenne 160 000 € en grande couronne et 400 000 € en petite couronne, là où l'augmentation a été la plus forte depuis dix ans (+66 %).

1. Indice notaires base BIEN, appartements anciens.
2. Indice notaires base BIEN, terrains déclarés constructibles.

## Naissance, vie et disparition d'une friche



réseaux, inscrits dans des équilibres économiques fragiles mais inventifs. Les collectivités ont soutenu de façon croissante des initiatives d'urbanisme transitoire ouvertes sur leurs quartiers, suscitant une vie culturelle et citoyenne renouvelée.

Enfin, l'essor des technologies numériques a facilité le développement de l'urbanisme transitoire à travers deux dimensions : la mise en relation des acteurs, et le découplage croissant entre lieux et fonctions qui permet de travailler partout où la connexion Internet existe (pour un certain nombre de professions).

## L'URBANISME TRANSITOIRE, UNE GRANDE VARIÉTÉ D'USAGES, D'ACTEURS, D'ÉCHELLES

Une large gamme d'initiatives s'est donc développée ces dernières années, entre l'optimisation économique d'un patrimoine immobilier vacant, comme celui du promoteur de bureaux Gecina avec Paris&Co ; des projets citoyens, culturels et sociaux avec les Grands Voisins à Paris ; des occupations estivales sur le foncier SNCF, axées sur les dimensions festives et culturelles (Gare des Mines, Grand Train, Ground Zero), ou encore le Karting sur l'île de Nantes, où sont proposés des espaces de travail aux entreprises créatives et culturelles dans des modules en bois, glissés sous une halle vouée à la démolition à terme.

La dynamique a également pris son essor en Europe avec, par exemple, Meanwhile Space, entreprise sociale implantée principalement dans le Grand Londres, qui favorise le développement économique notamment dans les quartiers en renouvellement urbain. Seul l'hébergement est quasiment absent des initiatives étant donné la complexité juridique potentielle d'une telle occupation pour le propriétaire. Quand il en est proposé, l'usage y est extrêmement encadré, soit par une structure dédiée dans le cas de l'hébergement d'urgence (Aurore aux Grands Voisins), soit par une gestion très professionnalisée de baux courts, comme pour Camelot, spécialiste de la gestion et de la protection d'immobilier vacant.

Par ailleurs, on voit se dégager deux types d'acteurs côté occupants. D'une part, de nombreuses initiatives sont menées par des acteurs de type associatif et collectif, axés sur le montage de projets multi-usages et partenariaux (Yes We Camp, Bellastock, Collectif MU, etc.), chacun avec leur spécificité. Ils reposent sur un fort engagement des personnes les composant, dans des équilibres économiques précaires. D'autre part, les occupants sont des individus cherchant avant tout des locaux abordables et une mutualisation d'équipements (ce qui n'empêche pas un projet collectif dans un second temps), à l'image du collectif Labolic (projet Open Bach).

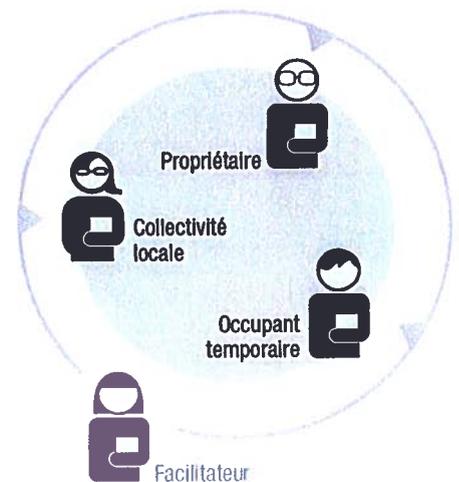
En outre, on constate l'émergence d'un nouveau type d'acteur, se posant en intermédiaire entre occupants potentiels et propriétaires, comme Plateau Urbain, la Belle Friche ou encore Paris&Co. Enfin, les propriétaires sont soit des porteurs sur le modèle établissement public foncier, aménageur,

baillieur ou promoteur ; soit des institutionnels dotés d'un patrimoine bâti ou foncier important (AP-HP ou SNCF par exemple).

## DES OCCUPATIONS TEMPORAIRES, POUR QUOI FAIRE ?

Les initiatives d'urbanisme transitoire répondent à des besoins et des motivations variables en fonction des principaux acteurs impliqués : les propriétaires des sites, les collectivités locales, et leurs occupants.

## Les acteurs de l'urbanisme transitoire



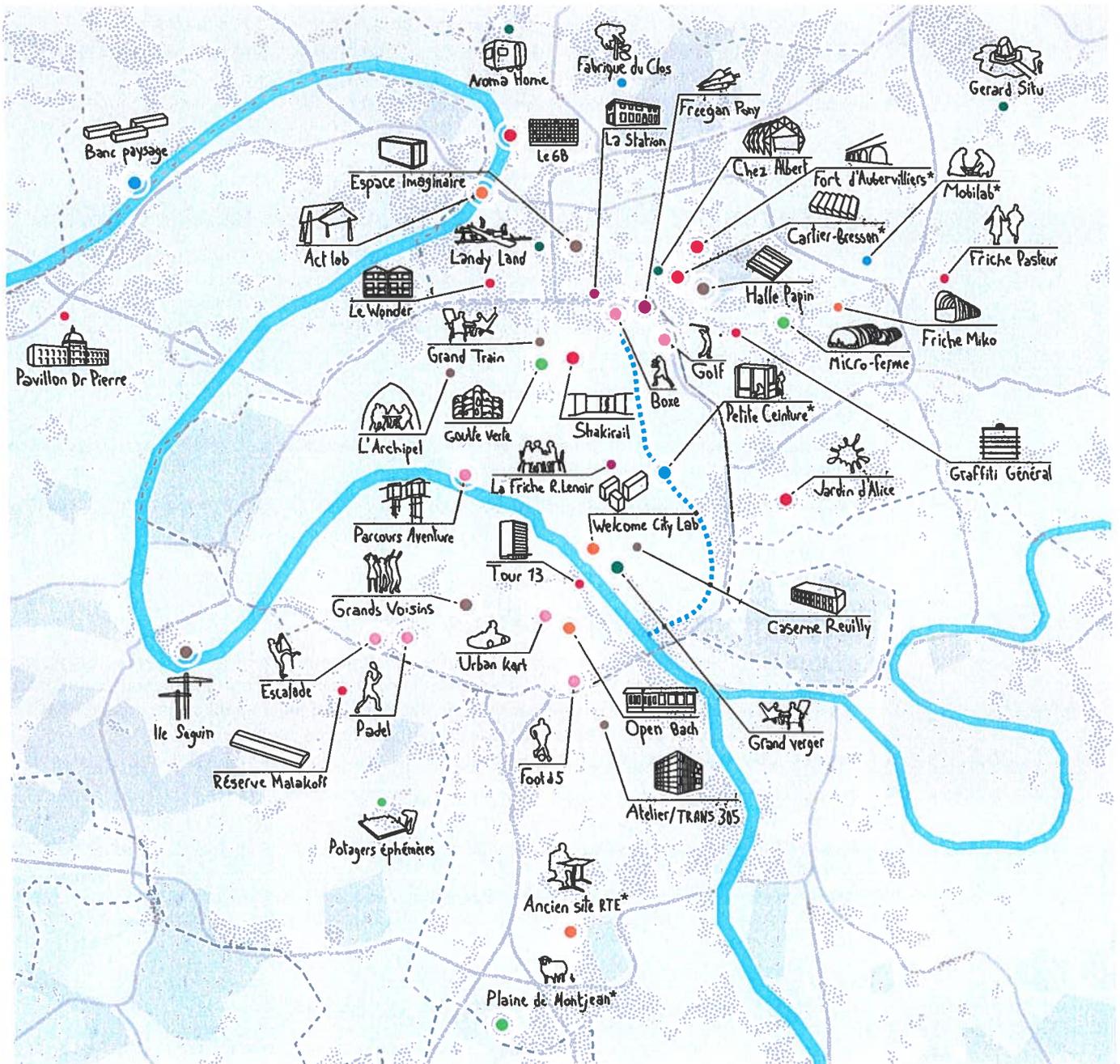
Ainsi pour les propriétaires, l'occupation temporaire permet principalement de réduire les frais de portage foncier<sup>1</sup> en attendant qu'un projet émerge sur le site ou le bâtiment en question. Ces frais comprennent notamment la sécurisation et le gardiennage du site, pouvant représenter entre 13 000 € à 15 000 €/mois à Paris. Autant de coûts qu'il n'aura pas à répercuter dans l'équilibre financier de son opération d'aménagement.

Autre moteur pour le propriétaire : la valorisation du site sur les marchés fonciers et/ou immobiliers. Moteur d'autant plus fort que les friches sont parfois situées dans des secteurs urbains en déshérence ou hors marché. Les occupations temporaires peuvent ainsi contribuer à améliorer l'image d'un quartier, ou simplement permettre d'attendre un cycle plus favorable des marchés (locaux ou nationaux). Elles offrent alors la possibilité au propriétaire de vendre le site à un meilleur prix ou d'envisager une programmation plus diversifiée.

Les propriétaires et les collectivités locales attendent par ailleurs des occupations temporaires qu'elles soient un vecteur d'animation urbaine, d'amélioration de la perception des riverains, associées à une attractivité nouvelle d'un site ou même d'un quartier. Elles sont également l'occasion de tester des usages et des programmations urbaines, en préfiguration d'un projet à venir.

Pour les collectivités locales, le processus peut s'accompagner d'une implication citoyenne plus

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



Big Bag  
 Eco-quartier\*  
 Pimp my Descartes  
 Berges de Seine\*  
 Gillevoisin\*

### Catégories des initiatives

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

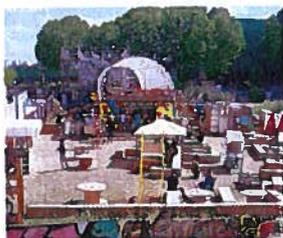
\* Dispositif de soutien aux opérations d'urbanisme transitoire Région Île-de-France

### Fond de plan

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

N 0 2,5 km

© IAU idF 2017  
 source : IAU idF - Wikimap projet, Mos



## Tempo, sur le canal de l'Ourcq

**Tempo est une action éphémère déployée sur trois sites de la plaine de l'Ourcq, suite à l'appel à projets lancé en 2015 par la communauté d'agglomération Est Ensemble. L'objectif de la démarche a été de trouver des porteurs de projets pour animer des friches inoccupées, afin que les habitants se les réapproprient avant leur aménagement. Pour en savoir plus : [www.est-ensemble.fr/tempo](http://www.est-ensemble.fr/tempo)**

**Occupation et usages :** Culturel, événementiel, agriculture urbaine, installations sportives.

**Caractéristiques des sites :** Plusieurs parcelles le long du canal de l'Ourcq : friche Miko (Bobigny), friche en face du pavillon de l'Horloge (Romainville), friche Pasteur (Bondy).

**Propriétaire, aménageur, interlocuteurs occupants :** Collectivité : CA Est Ensemble • Aménageur : Séquano Aménagement • Occupants : Bellastock, compagnie Méliadès (arts de rue), D'Days (promotion du design), Paysan urbain, Requincaillerie.

**Cadre juridique :** Conventions d'occupation temporaire.



## Ladywell par Meanwhile Space, dans le Grand Londres

**Meanwhile Space est un opérateur immobilier britannique spécialisé dans l'occupation temporaire depuis 2009. Il joue le rôle d'intermédiaire entre les propriétaires, les collectivités locales et les porteurs de projets ou futurs occupants. Il a contribué à l'occupation d'environ 50 sites, sur plus de 9 000 m², à Londres, Luton, Craigavon et Hastings, notamment. Pour en savoir plus : [www.meanwhitespace.com](http://www.meanwhitespace.com)**

**Occupation et usages :** Ladywell : commerces, espaces de travail partagés, *fab labs*, foyer d'hébergement (SDF), café solidaire.

**Caractéristiques du site :** Bâtiment de 660 m² situé dans le district de Lewisham (Grand Londres) • Ancien centre de loisirs communal • Architecte : Richard Rogers.

**Propriétaire, aménageur, interlocuteurs occupants :** Lewisham Council, Mayor of London (collectivités locales) • Meanwhile space (intermédiaire) • London Small Business Centre, Studio RAW (partenaires) • Bow Arts Trust (mécène).

**Cadre juridique :** Baux d'un an, renouvelables.



## Les Grands Voisins, à Paris 14<sup>e</sup>

**En 2012, l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul ferme ses portes avenue Denfert-Rochereau. Le projet des Grands Voisins prend alors place, à l'initiative de l'association d'hébergement social et d'urgence Aurore, et avec le concours de la ville de Paris. Avant la mise en œuvre d'un projet urbain, dont le démarrage est prévu en 2018, il est décidé d'ouvrir le site à de nouveaux usages. Pour en savoir plus : [www.lesgrandsvoisins.org](http://www.lesgrandsvoisins.org)**

**Occupation et usages :** Occupation mixte : hébergement social et d'urgence, locaux pour artistes, entreprises, artisans, ateliers (bois, sérigraphie, etc.), galeries, boutiques, bar-restaurant.

**Caractéristiques du site :** Ancien hôpital (3,5 ha) à Paris 14<sup>e</sup>. Projet urbain en cours pour développer une nouvelle offre de logement.

**Propriétaire, aménageur, interlocuteurs occupants :** Propriétaire : EPFIF (portage), précédemment Assistance publique-Hôpitaux de Paris (AP-HP) • Collectivité : ville de Paris • Occupants : Yes We Camp, Plateau Urbain, Aurore.

**Cadre juridique :** Convention d'occupation temporaire jusqu'à fin 2017.



## Le Karting, sur l'île de Nantes, à Nantes

**Le Karting était un hangar vide situé au bout de l'île de Nantes, transformé en 2011 pour accueillir tempo-rairement des entreprises et des start-up. La destruction était initialement prévue en 2020, mais l'évolu-tion du projet global repousse l'opération en 2025. Pour en savoir plus : [www.creationduquartier.com](http://www.creationduquartier.com)**

**Occupation et usages :** Activités économiques autour des métiers de la culture et de la création.

**Caractéristiques du site :** Entrepôt existant de 1 200 m² répartis en 12 surfaces modulables allant de 12 m² à 96 m², avec mezzanine partagée.

**Propriétaire, aménageur, interlocuteurs occupants :** Propriétaire et gestionnaire : Samoa, aménageur avec une délégation de service public (DSP) développement économique • Occupants : entreprises.

**Cadre juridique :** Baux de courte durée.

forte, une fabrique urbaine plus partagée, en donnant accès à des espaces jusque-là clos. Les usages temporaires développés comprennent d'ailleurs souvent des espaces ouverts, des animations culturelles, sociales, ou festives, des jardins urbains, etc. La dimension économique est aussi présente : les collectivités peuvent y voir l'opportunité de répondre temporairement à des activités qui ne trouvent pas d'offre de locaux adaptés et/ou à des tarifs abordables : artisans, artistes, petites entreprises. Elles ont également la possibilité d'attirer des indépendants ou petites structures innovantes, notamment des start-up, dans des sites atypiques, suscitant rencontres, réseaux, collaborations inédites.

Pour les occupants et usagers, il s'agit d'accéder à des sites, bâtis ou non, pour développer leurs activités, qu'elles soient économiques, artistiques, associatives, culturelles ; ou leurs projets, qu'ils soient collectifs ou l'addition d'envies individuelles. Ces espaces temporaires offrent des avantages : loyer réduit voire gratuit, surface disponible souvent importante et flexible, souplesse et liberté d'usage. Le foisonnement des activités présentes peut faire émerger un environnement créatif, qui favorise parfois la mutualisation d'équipements, de matériel de production, de moyens humains.

Enfin, ces lieux permettent de répondre à des enjeux humains et sociaux. Le projet des Grands Voisins en est une illustration : la cohabitation des foyers d'hébergement, gérés par l'association Aurore, avec des start-up, des artisans, des habitants, a permis aux publics en difficulté de sortir de l'isolement social et spatial. La mixité des fonctions et des usagers de ces lieux peut ainsi être vecteur d'inclusion et de solidarité.

### L'USAGE TEMPORAIRE ET LE CADRE JURIDIQUE

Il existe un certain nombre de règles juridiques venant encadrer l'occupation temporaire.

#### *L'occupation temporaire du domaine public*

Le domaine public<sup>2</sup> ne peut faire l'objet d'une appropriation par des personnes privées. En revanche, la personne publique, une collectivité par exemple, peut délivrer une autorisation d'occupation temporaire (AOT) à condition que sa mise en œuvre soit compatible avec l'affectation du domaine public. Cette autorisation est précaire et révocable. Le bénéficiaire ne détient pas de droit au maintien de ladite autorisation, la personne publique pouvant y mettre fin pour un motif d'intérêt général ou pour inexécution des conditions techniques ou financières du titre. Le bénéficiaire ne peut pas plus prétendre au renouvellement de l'AOT. L'autorisation délivrée à titre personnel est accordée soit par un acte unilatéral, soit par un contrat.

#### *Le bail dérogatoire et la convention d'occupation précaire*

Le bail commercial, d'une durée minimum de neuf ans, peut être dénoncé par le locataire à chaque

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

La convention d'occupation précaire se distingue du bail dérogatoire. Issue de la pratique, elle a été définie par la loi en 2014, et se caractérise « quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties » (L. 145-5-1 C. com.). Les parties doivent apporter la preuve d'un motif légitime de précarité. Cette dernière justifie que le montant de la redevance soit plus modeste qu'un loyer normal.

#### *Des outils de planification au service de la transition*

Les évolutions récentes du droit de l'urbanisme ont conduit à développer des outils compatibles avec le concept d'urbanisme transitoire.

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

### PREMIERS RETOURS D'EXPÉRIENCES

Les initiatives d'urbanisme transitoire ont de multiples impacts sur les territoires et les logiques d'acteurs. Présentés ici de façon non hiérarchisée, ils sont d'envergure variable selon les acteurs et les projets.

Dans les stratégies urbaines des villes, les occupations temporaires transforment l'image d'un quartier, et participent à rendre certains secteurs délaissés plus attractifs et ouverts. Elles peuvent aussi permettre de mieux calibrer les projets d'aménagement, plus démocratiquement, de fédérer et de dépasser les oppositions.

Pour les occupants éphémères, ces projets représentent des opportunités, mais aussi des risques financiers et juridiques. Bien que transitoires, ces installations nécessitent souvent des investissements

### L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Depuis juin 2016, la Région Île-de-France a mis en place un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour accompagner les collectivités locales, les aménageurs et leurs opérateurs, dans la mise en place d'initiatives d'urbanisme transitoire. Financés à 50 % (entre 20 000 et 200 000 euros) par la Région et 50 % par le porteur de projet, les projets doivent permettre « de transformer le temps mort de l'aménagement d'espace en un temps vivant et fertile, porteur d'activités, d'emplois et de contributions positives pour le cadre de vie riverain ». Un AMI est diffusé deux fois par an.  
<http://bit.ly/2liV8Zg>

avant l'occupation des lieux, parfois déconnectés du temps réellement passé sur le site. De plus, les occupants connaissent des difficultés à pérenniser les financements sur toute la période du projet, notamment quand cette dernière est variable ou incertaine. Ainsi, une forme de précarité économique semble être le corollaire du transitoire.

La responsabilité juridique qu'engagent les occupants, lorsqu'ils souhaitent accueillir du public par exemple (normes établissement recevant du public/ERP), peut sembler très exigeante au regard de leur statut et des moyens limités dont ils disposent souvent. L'engagement et les attentes vis-à-vis des occupants tranchent avec la position de certains propriétaires qui souhaitent « ne pas entendre parler<sup>3</sup> » de ce qui se passe sur leur terrain, et les bénéficiaires qu'ils peuvent pourtant en retirer. Les responsabilités et les savoir-faire que les occupants ont dû développer ont mené à une forme de professionnalisation : il s'agit ici d'interlocuteurs dont la crédibilité est une condition *sine qua non* de la réalisation du projet. Les propriétaires et les collectivités locales se professionnalisent eux aussi, pour cadrer leur prise de risque, et faciliter le dialogue.

Il s'ensuit la naissance de deux nouveaux métiers : l'intermédiaire et l'animateur. L'objectif est de développer un savoir-faire spécifique, de centraliser l'information, de faciliter les rencontres entre propriétaires et occupants potentiels, pour massifier le processus et rassurer les différentes parties prenantes.

L'urbanisme transitoire dessine ainsi et peu à peu une nouvelle façon d'aménager et de programmer les espaces, en favorisant la mixité des usages, en permettant leur préfiguration avant la mise en œuvre d'un projet, en offrant des types d'espaces souvent non disponibles sur le marché, et en suscitant une participation citoyenne concrète dans l'aménagement des lieux de vie. Par là, il donne une respiration à la fabrique urbaine.

Ces nouvelles initiatives posent cependant plusieurs questions. D'abord, leur équilibre économique global ne semble pas encore abouti. Tandis que le propriétaire voit son site revalorisé, aussi bien matériellement qu'en matière d'image, la durée du projet ne suffit pas toujours aux occupants pour équilibrer les dépenses initiales d'aménagement et de rénovation. L'appel à manifestation d'intérêt (AMI, encadré p.5) de la Région Île-de-France pour accompagner les projets d'urbanisme transitoire est une première réponse, qui vise les dépenses d'investissement. Pourtant, c'est également le temps passé à animer, rassembler, programmer les sites, qui mobilise les acteurs. Les aides de fonctionnement auraient donc aussi une utilité avérée.

On peut se demander si la constitution d'un marché du provisoire est souhaitable en soi, ou s'il est le signal d'un dysfonctionnement en termes d'accès à des locaux ou sites adaptés.

Enfin, si certaines occupations remportent un vif succès auprès des habitants, actifs, visiteurs, comment trouver l'équilibre entre pérennisation de certains usages et développement du projet prévu ?

De manière plus prospective, trois directions sont possibles pour faire de l'urbanisme transitoire un outil consolidé d'aménagement :

- identifier, dans les outils d'urbanisme et de planification, ce qui pourrait faciliter l'urbanisme transitoire, dans le sens des projets portés par les collectivités ;
- partager et clarifier le fonctionnement des initiatives d'urbanisme transitoire à travers un guide s'adressant à toutes les catégories d'acteurs ;
- envisager une déclinaison rurale et périurbaine de ces initiatives. ■

Cécile Diguët, urbaniste, Pauline Zeiger, économiste urbaniste,  
sous la responsabilité d'Anca Duguët,  
directrice du département urbanisme, aménagement et territoires

Alexandra Cocquière, juriste  
sous la responsabilité de Sandrine Barreiro,  
responsable du pôle planification

1. Le portage foncier est entendu ici dans une acception large, où il recouvre l'ensemble des coûts de détention d'un terrain. Voir à ce sujet le texte publié par Joseph Comby en 2003 : « Les logiques contradictoires du portage foncier ».  
2. Le domaine public est constitué des biens d'une personne publique affectés à l'usage direct du public ou affectés à un service public sans réserve d'un aménagement indispensable à la mise en œuvre de ce service public.  
3. D'après plusieurs propriétaires interrogés lors du *meet-up* sur l'urbanisme temporaire au Pavillon de l'Arsenal, en novembre 2016.

**DIRECTEUR DE LA PUBLICATION**

Fouad Awada

**DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION**

Sophie Roquette

**RÉDACTION EN CHEF**

Isabelle Barazza

**MAQUETTE**

Olivier Cransac

**INFOGRAPHIE - CARTOGRAPHIE**

Agathe Vincent

**MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE**

Claire Galopin, Julie Sarris

**FABRICATION**

Sylvie Coulomb

**RELATIONS PRESSE**

Sandrine Kocki  
sandrine.kocki@iau-idf.fr

**IAU Île-de-France**

15, rue Falguière  
75740 Paris Cedex 15  
01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144  
ISSN ressource en ligne  
2267-4071



www.iau-idf.fr



**RESSOURCES**

- Andres Lauren, « Les usages temporaires des friches urbaines, enjeux pour l'aménagement », *Métropolitiques*, 11 mai 2011. <http://bit.ly/2kBKR70>
- Clermont Métropole, *Friches et espaces délaissés, des outils pour bâtir la ville temporaire au service d'une dynamique économique, sociale, et urbaine renouvelée*, janvier 2014. <http://bit.ly/2kBKQ2Y>
- IAU ÎdF, *Lieux culturels éphémères. Promenade cartographique en Île-de-France*. <http://arcg.is/2iee4os>
- Office fédéral de l'environnement (Ofev), *Guide sur les affectations transitoires : plus de chances que de risques. Valoriser les friches industrielles, une idée qui gagne du terrain*, Suisse, 2010.
- Schäfer Christoph, « Sur les palmiers, la neige », *Multitudes*, n° 31, 2007/4.
- Softplace, *Une exploration des écosystèmes de lieux hybrides*, Fondation Internet nouvelle génération (Fing).

**Sur le site de l'IAU ÎdF**

Rubrique Aménagement et territoires : analyses, débats, rencontres, études et publications, cartes interactives. <http://bit.ly/2kacBmw>



INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME



## L'occupation temporaire (extrait)

Agence de développement et  
d'urbanisme de Lille Métropole  
octobre 2019

# INTRODUCTION

## PROBLÉMATIQUE : DANS QUELLE MESURE DES USAGES INSTALLÉS TEMPORAIREMENT DANS DES LIEUX VACANTS PEUVENT-ILS CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES QUARTIERS EN RENOUVELLEMENT URBAIN ET À L'EMPLOI POUR LEURS HABITANTS ?

### Occupation temporaire : de quoi parle-t-on ?

« La notion d'occupation temporaire décrit avant tout une configuration, où l'usager, le propriétaire ou l'aménageur a l'intention d'installer un usage limité dans le temps.

En revanche, il apparaît secondaire :

- › que cet usage soit encadré par des dispositifs réglementaires et/ou juridiques ;
- › que cet usage soit rentable économiquement ;
- › que cet usage ne soit qu'éphémère ou finalement perdure plus longtemps.<sup>1</sup> ».

« Le terme d'urbanisme transitoire renvoie à 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 décidé, ou le temps qu'un projet se réalise<sup>2</sup> ».

La notion d'occupation temporaire est assez récente mais elle est devenue incontournable ces dernières années au sein des politiques urbaines. Certains parleront « d'urbanisme transitoire » ou de « gestion transitoire » pour désigner aussi ce nouveau mode de faire la ville. En effet, ces trois formules sont fondées sur le principe d'une occupation non pérenne d'un espace donné.

Le succès croissant des occupations temporaires est une réponse à la montée du problème de la vacance des espaces urbains. La vacance n'est pourtant pas un sujet nouveau, mais il s'est longtemps focalisé sur les « friches industrielles », forme de vacance préoccupante pour les pouvoirs publics

pendant plusieurs décennies. Or la vacance s'est diversifiée et inquiète d'autant plus qu'elle est devenue plus visible en atteignant les centres urbains (vacance commerciale en centre-ville, vacance de l'habitat liée au déclin des villes moyennes, disparition des services en zone rurale...)

Face à ces phénomènes, **les occupations temporaires apparaissent comme une alternative aux outils classiques d'aménagement urbain**, car elles sont plus souples et prennent mieux en compte les temporalités de mutation des villes.

L'urbanisme transitoire se trouve actuellement dans une période charnière dans le mesure où son développement et sa plus grande visibilité lui permettent de se détacher d'un « urbanisme de la bricole<sup>3</sup> » mais nécessitent de poser quelques grands principes directeurs :

- › l'urbanisme transitoire peut répondre à des objectifs divers : changer l'image du quartier, diminuer le coût du portage foncier, apporter des services à la population, préfigurer des usages ou encore tester une activité ;
- › l'urbanisme transitoire pose la question de la temporalité. Il est une opportunité de définir dans le temps long de l'aménagement, une autre temporalité plus ou moins courte permettant de définir et/ou de tester de nouveaux usages au service du projet urbain à long terme ;
- › l'urbanisme transitoire doit également chercher un modèle économique robuste. L'occupation transitoire n'est pas seulement une « économie de gardiennage : elle crée aussi de la valeur urbaine, sociale et économique » qui n'est pas toujours facile à quantifier<sup>4</sup> ;
- › l'urbanisme transitoire participe également à redonner de la valeur aux biens immobiliers. Il s'agit alors d'investissements pour les propriétaires et les collectivités, et non d'une solution par défaut, qui peuvent être des étapes intermédiaires à des projets futurs plus structurants.

1 « Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise » ADULM, avril 2019

2 « L'urbanisme transitoire », Les carnets pratiques, n°9, IAU Ile-de-France, septembre 2018

3 « Urbanisme transitoire, l'âge de raison ? », Le sens de la ville, mai 2018

4 Op cit

# OCCUPATION TEMPORAIRE ET ENJEUX DE CADRE DE VIE

## La triple problématique de la vacance dans les quartiers populaires en renouvellement urbain

1. 13 % des terrains en friche de la métropole lilloise se situent au sein d'un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) alors que ceux-ci ne représentent que 6 % de son tissu artificialisé. Ces quartiers populaires cumulent également près d'un tiers des logements vacants depuis plus de 3 ans de la métropole et 13 % des locaux économiques vacants depuis plus de 5 ans. Ces chiffres signifient que, quel que soit le type d'espace bâti ou non, un lieu a en moyenne 2 fois plus de chances d'être vacant dans un QPV que dans le reste du territoire.
2. En plus de cette surreprésentation de la vacance au sein des quartiers, certains sont adossés à de grandes friches industrielles situées à leurs franges, stigmates de la désindustrialisation.
3. Les logiques de démolition et de reconstruction propres aux projets de rénovation urbaine (PRU) créent de nouveaux espaces vacants entre le moment de la démolition d'un immeuble et celui de la construction d'un nouveau programme. Or ce temps peut durer plus ou moins selon les secteurs.

**Une vacance durable et massive sur un territoire peut avoir des effets dévastateurs en termes d'image, de sécurité, d'ambiance urbaine et de cadre de vie. L'urbanisme transitoire peut constituer un des leviers permettant de limiter voire d'inverser ces effets sur le territoire concerné.**

## L'urbanisme transitoire comme réponse aux besoins d'un quartier populaire en renouvellement urbain...

Les enjeux d'un urbanisme transitoire dans ces quartiers caractérisés par une ambiance urbaine dégradée et par leur mutation liée au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) sont les suivants :

- › interrompre l'effet dégradant provoqué par les espaces vacants sur le cadre de vie par leur occupation, afin de contribuer au retournement d'image du quartier ;
- › sécuriser le lieu et permettre d'économiser certains frais (gardiennage) pour son propriétaire ;
- › créer de la valeur immobilière sur un site démoli afin de faciliter la reconstruction de programmes résidentiels en diversification, sécurisant par la même occasion les investissements massifs engagés par les collectivités et l'ANRU.

## L'urbanisme transitoire en zone tendue : une exception

Les expériences françaises les plus fameuses de projets d'urbanisme transitoire se trouvent au cœur des plus grandes métropoles, notamment en région parisienne, mais pas nécessairement dans les secteurs les plus déqualifiés d'un point de vue socio-économique, et dans un contexte de marché immobilier tendu et de pression foncière important.

Parmi les exemples les plus médiatisés, revenons sur la Cité Fertile à Pantin, les Grands Voisins et la tour Paris XIII à Paris.

**La Cité Fertile** est une ancienne friche ferroviaire à proximité de la gare de Pantin, occupée temporairement par un tiers-lieu et des événements festifs et culturels, dans l'attente de l'aménagement d'un éco-quartier en lieu et place. Ce lieu s'inscrit dans la démarche d'Urbanisme Transitoire de SNCF Immobilier (son propriétaire), une stratégie développée sur toute une série de sites identifiés comme mutables à moyen terme.

**Les Grands Voisins** est un projet d'urbanisme transitoire qui a débuté en 2015 au sein de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul dans le 14<sup>e</sup> arrondissement de Paris, et qui prendra fin en 2020 pour laisser place à un futur quartier de vie.

**La tour Paris XIII** était un immeuble de logements voué à la démolition, qui a accueilli, en 2013, 30 000 visiteurs dans le cadre d'une exposition de street artists. Elle a ensuite été démolie et a laissé la place à de nouveaux logements.

Dans ces cas-là, l'occupation temporaire semble être d'abord pour le propriétaire un outil d'optimisation foncière : l'occupation est de courte durée et laisse place, le plus souvent, à un projet immobilier plus classique. Ce type d'occupation temporaire peut être qualifié « d'éphémère », ou de « bouche-trou » pour reprendre la typologie développée par le projet de recherche « Urban Catalyst<sup>5</sup> ». Elle caractérise des formes d'occupation d'un espace assez courtes et qui n'impactent pas ou peu la nature du projet immobilier final.

En effet, il semble important de rappeler qu'un projet d'urbanisme transitoire ne prend pas la même forme et ne revêt pas les mêmes attentes dans ces contextes de marché tendu qu'au sein de nos quartiers en renouvellement urbain, souvent très éloignés des dynamiques immobilières. En ce qui concerne l'objet de ce travail, d'autres pistes doivent donc être explorées.

<sup>5</sup> « Urban Catalyst: the power of temporary use, Dom publisher », Oswald P., Overmeyer K., Misselwitz P., 2013

# OCCUPATION TEMPORAIRE ET ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'EMPLOI

---

## L'occupation temporaire comme levier de développement économique et d'emploi pour les habitants ?

Une occupation temporaire peut-elle devenir une activité économique pérenne ? Peut-elle créer des emplois ? Ou permet-elle a minima d'améliorer les conditions de vie matérielles des habitants les plus modestes ?

Le développement des occupations transitoires dans les quartiers en renouvellement urbain constitue une opportunité pour apporter des activités nouvelles dans le quartier. Au-delà de leur capacité à améliorer le cadre de vie, **les occupations transitoires par des activités économiques permettent de dynamiser le quartier mais également d'ouvrir de nouvelles perspectives pour les habitants des quartiers** : nouveaux métiers, activités nouvelles dans des lieux mêlant activités économiques et ouverture sur le quartier. L'opportunité de former des personnes ou de favoriser le développement de l'entrepreneuriat sont des perspectives non négligeables de l'occupation transitoire.

L'aspect temporaire de l'activité créée peut a priori paraître incompatible avec un objectif de sortie durable de la précarité et du chômage. Trois pistes de réponse peuvent être avancées.

### 1. Le temporaire comme impulsion

Au sein des quartiers populaires, les lieux vacants pourraient constituer les supports privilégiés d'un entrepreneuriat de proximité. Grâce à leur mise à disposition gratuite par leur propriétaire ou la mise en place d'un loyer progressif, les porteurs de projet, au modèle économique fragile pourraient tester leur activité à moindre frais, et la pérenniser en cas de réussite.

Ici, contrairement aux exemples parisiens « éphémères », la durabilité de l'activité économique revêt une part d'incertitude. Or dans ces secteurs peu attractifs, la même incertitude caractérise l'avenir de certains espaces délaissés, qui peuvent ainsi constituer un marché immobilier alternatif à bas coût pour des porteurs de projets économiques modestes. L'ouvrage « Urban catalyst » définit ce type d'occupation temporaire comme des formes « d'impulsion » ou de « consolidation » par leur capacité à pérenniser un usage sur un même lieu. Les exemples de Stains et de Dijon développés dans la partie 3 du dossier s'inscrivent dans cette volonté d'impulsion d'une activité.

### 2. L'activité économique nomade

Transformer une occupation temporaire en activité économique pérenne peut aussi être rendu possible par le déménagement de cette activité d'un espace libre à un autre. Si ce fonctionnement peut sembler périlleux en secteur tendu où les lieux vacants potentiels sont plus distants les uns des autres et leur durée d'inoccupation est réduite, elle peut être envisagée sur des quartiers populaires en déficit d'attractivité avec une densité importante de délaissés aux perspectives de mutation lointaines.

Pour exemple, le club WMF a été créé en 1991 à Berlin et a déménagé de lieu vacant en lieu vacant une dizaine de fois avant sa fermeture en 2010, tout en restant dans un périmètre restreint d'environ 3 km de rayon.

Le modèle de l'occupation temporaire nomade semble particulièrement opportun au sein des quartiers en renouvellement urbain. En effet, les différentes phases du projet vont alterner les démolitions et les reconstructions, faisant apparaître et disparaître successivement plusieurs terrains vacants. Une activité économique en capacité de se déplacer de proche en proche au sein du quartier en transformation pourrait répondre au double enjeu de sa pérennité et de son ancrage local. L'occupation temporaire nomade est également adaptée à des espaces immobiliers vacants pouvant répondre aux besoins de l'activité temporaire en fonction de l'évolution du projet et de sa pérennité.

Quelles sont les activités économiques qui peuvent répondre à ces trois critères : activités prenant place sur des terrains non bâtis ou dans des locaux vacants ; activités en capacité de se déplacer de site en site ; activités favorisant l'inclusion des habitants du quartier ?

› L'agriculture urbaine apparaît comme la plus évidente, sur un modèle de culture « hors-sol » aisément déplaçable. Cependant, l'enjeu de cette réponse consistera à atteindre une production suffisante qui permette d'aller au-delà d'une fonction de « jardinage » et « d'agrément » à une fonction véritablement « nourricière » et productrice de valeur économique et d'emplois. Pour ce faire, ces activités doivent s'inscrire dans un projet de plus grande échelle permettant de les intégrer dans une véritable filière économique.

› L'économie circulaire s'y prête également. Certains quartiers en renouvellement urbain comme le Clos Saint-Lazare à Stains (Seine Saint-Denis) profitent des années de chantier pour mettre en place sur site une filière de réemploi des matériaux issus des démolitions.

pourrait être initiée par les collectivités concernées, ou d'autres propriétaires parapublics, souvent propriétaires de lieux vacants dans ces quartiers populaires.

### **3. L'occupation transitoire comme vecteur d'émancipation**

Les deux paragraphes précédents ont tenté d'approcher les conditions pour qu'une occupation transitoire dans un quartier populaire prenne la forme d'une activité économique bénéficiant à ses habitants. D'autres formes d'usages transitoires peuvent également agir sur l'amélioration des conditions de vie matérielles des plus modestes, mais de façon plus indirecte que par le retour à l'emploi.

Ainsi, les communes de Roubaix et de Stains, lauréates du Programme d'Investissement d'Avenir (PIA) « Villes et territoires durables » articulent chacune les enjeux de réactivation des espaces vacants avec celui de l'augmentation du « reste à vivre » des plus modestes. Ce « reste à vivre » est défini comme le revenu mensuel dont dispose un foyer après avoir payé ses charges fixes (dépenses alimentaires, loyer, énergie, transports...). L'objectif est de pouvoir réduire leurs dépenses afin d'augmenter le « reste à vivre » des habitants et de favoriser leur émancipation.

Mobiliser les espaces vacants au cœur des quartiers pour en faire des lieux accueillant des services de proximité partagés pourrait répondre à cet enjeu. De tels lieux mettraient à disposition des services en partage pour des habitants modestes qui en sont dépourvus individuellement (petits logements, absence de garage, de buanderie, de jardin, d'espace pour les enfants...). La mise en commun de ces services à l'échelle d'un quartier pourrait aussi contribuer à renforcer le lien social.

Dans le contexte de marché détendu qui caractérise ces quartiers, la mise à disposition gratuite ou à bas coût des lieux vacants peut s'envisager selon le modèle du « bâtiment gardien » (le propriétaire y trouve son intérêt dans l'économie réalisée sur les frais de gardiennage). En contrepartie, les habitants du quartier peuvent se voir confier la gestion du lieu, voire assurer quelques travaux de remise en état dans le cas d'espaces dégradés. Cette stratégie d'*empowerment*<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> En français, on parle aussi d'autonomisation ou de capacitation des plus modestes.

(...)

De 2015 à 2017, l'occupation temporaire de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul proposait 600 places d'hébergement à des personnes en situation de vulnérabilité et a permis à 250 associations, startups, artisans et artistes de déployer leur activité dans un environnement inédit. Cette expérience donnait à tous l'accès à de nouveaux espaces de plein air, à des lieux de rencontre et à de multiples activités partagées. Surtout, ces 2 années ont permis de partager des valeurs d'hospitalité et de générosité. La première saison de l'expérience « Les Grands Voisins – Fabrique de biens communs », s'est achevée le 22 décembre 2017.

Aujourd'hui, les travaux préparatoires au futur quartier Saint-Vincent-de-Paul ont commencé. L'expérience des Grands Voisins continue, s'adapte et se déploie dans les espaces encore disponibles jusqu'à 2020. Les échanges avec les aménageurs (PBA) sont réguliers, nous permettant de partager avec eux nos intentions : faire cohabiter des fonctions et des groupes sociaux différents, expérimenter pour lutter contre l'exclusion et l'isolement et s'ouvrir sur l'extérieur, espérant contribuer à préfigurer le quartier de demain !

Au fil des mois, le site poursuit sa transformation et s'enrichit de nouvelles activités, de rencontres, de constructions originales et de belles histoires.

***Les Grands Voisins, saison 2. Avril 2018 – Septembre 2020.***

***Occupation temporaire de 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces bâtis et 3 500 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs.***

***Propriétaire : Paris & Métropole Aménagement – Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA)***

***Coordinateurs du projet : Aurore, Yes We Camp, Plateau Urbain.***

***3 centres d'hébergement, 1 accueil de jour et 140 structures occupantes***

***Projet réalisé avec le soutien de la Mairie de Paris et la Région Île-de-France***

→ **La Saison 1 (2015-2017)**

20 000 m<sup>2</sup> de bâtis et 15 000 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs / 250 structures / 600 places d'hébergement

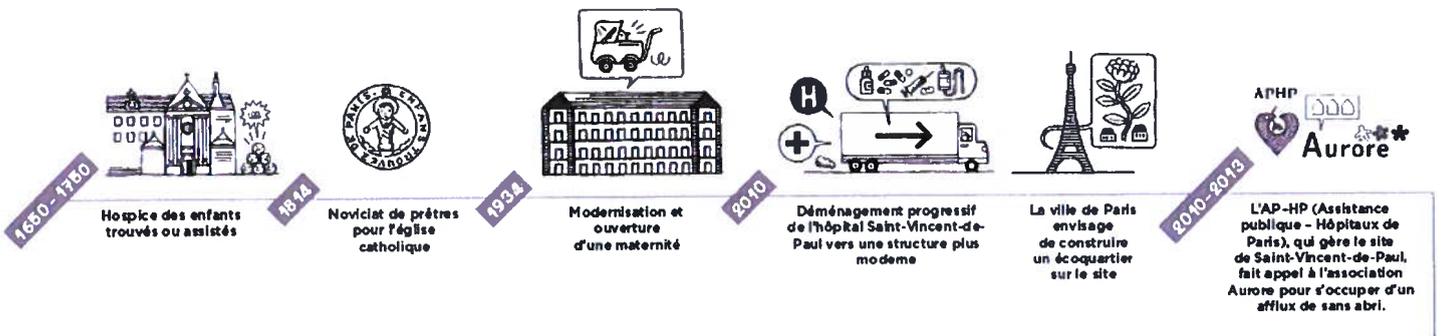
→ **La Saison 2 (2018-2020)**

10 000 m<sup>2</sup> d'espaces bâtis et 3 500 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs. / 140 structures / 100 places d'hébergement

### **L'histoire de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul**

Le site de Saint-Vincent-de-Paul, c'est 3,4 hectares au cœur du 14<sup>e</sup> arrondissement de Paris, entre Denfert-Rochereau, la Fondation Cartier et Port-Royal. C'est aussi un ensemble d'une vingtaine de bâtiments construits à différentes étapes du développement de ce lieu fondé en 1650, qui dès le 18<sup>e</sup> siècle a eu pour vocation l'accueil d'orphelins, puis les soins apportés aux enfants. Fermé depuis 2012, Saint-Vincent-de-Paul prépare aujourd'hui sa grande mutation en nouveau quartier, ouvert sur la ville.

À l'échelle des trois siècles d'histoire de l'hôpital, l'expérience des Grands Voisins est un trait d'union, un moment privilégié pour observer et commenter les témoignages de son passé, s'inspirer de sa tradition d'hospitalité, réfléchir aux projets à venir et expérimenter de nouvelles manières d'habiter et de partager.



**Aurore, Plateau Urbain et Yes We Camp ont élaboré un modèle original pour mettre en oeuvre l'expérience des Grands Voisins :**

L'association Aurore bénéficie d'une mise à disposition à titre gracieux du site, tout en ayant à sa charge les frais de gestion et d'entretien. Ainsi, plus d'un million d'euros par an en frais de sécurisation ont été économisés par les propriétaires qui se sont succédé : l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris (AP-HP), l'Établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et l'aménageur Paris & Métropole Aménagement (P&MA). Cette mise à disposition est encadrée par une convention d'occupation temporaire.

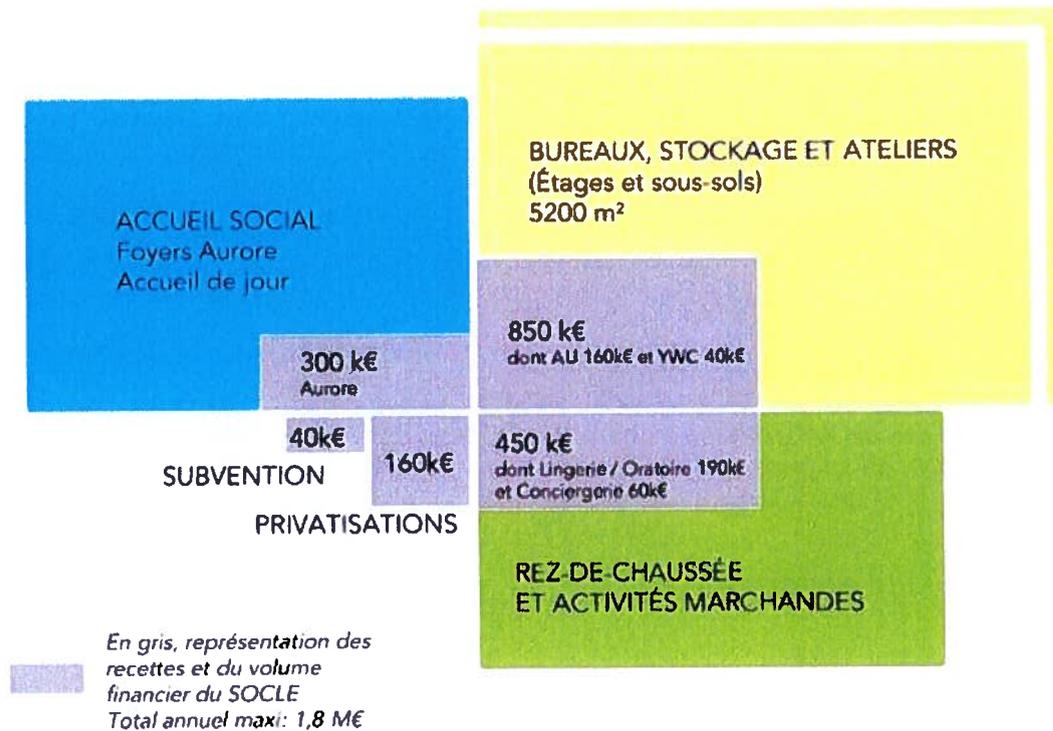
Pendant la Saison 1 des Grands Voisins (2015-2017), chacune des structures coordinatrices du projet gérait ses propres dépenses et recettes. La prolongation de l'expérience des Grands Voisins (2018-2020) a été l'occasion de renforcer la collaboration entre les trois structures pilotes avec la mise en place d'un budget commun, permettant de répondre aux besoins de gestion, d'investissements et de fonctionnement du projet.

Les Grands Voisins constituent une expérience urbaine basée sur l'équilibre de trois grands programmes : un volet social avec des centres d'hébergement, un accueil de jour et des programmes de réinsertion, un volet entrepreneurial avec la mise à disposition à bas coûts de locaux de travail, et un volet culturel et ouverture au public, avec une programmation et des commerces en rez-de-chaussée. Le rôle du pilotage est de s'assurer du bon équilibre entre ces programmes et d'encourager la cohésion et les collaborations multiples.

Chacun des aspects du projet constitue une économie en soit : l'association Aurore perçoit une somme allouée par l'État à la création de places d'hébergement d'urgence et d'accueil, les entreprises et associations installées dans les locaux de l'ancien hôpital ont toutes leurs ressources et leur chiffre d'affaire, et les commerces constituent l'économie locale des Grands Voisins en générant des recettes directement sur place.

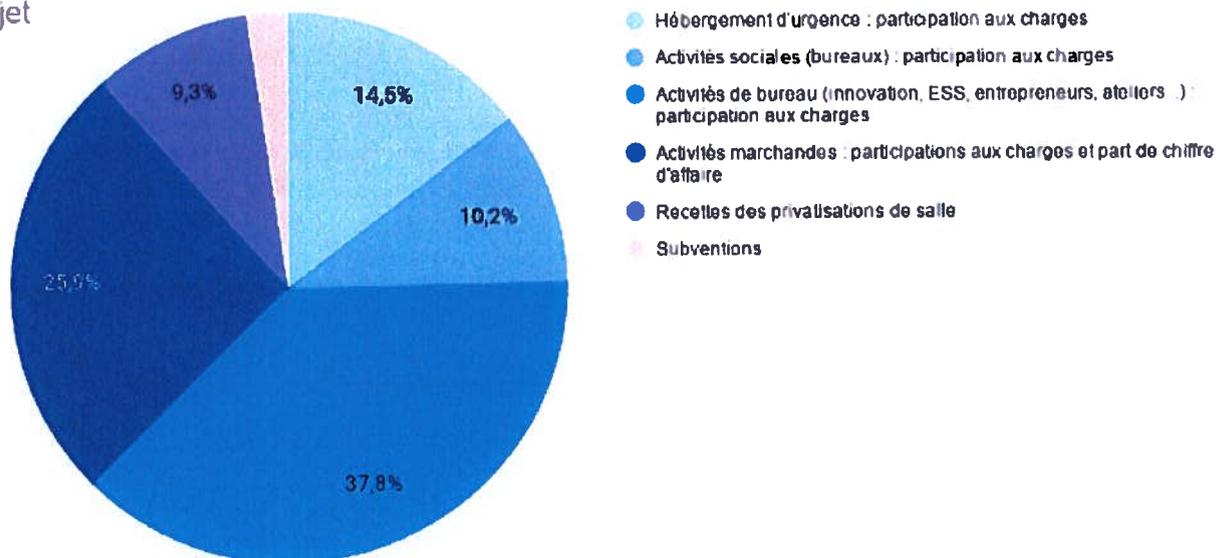
Chaque programme contribue à sa manière au financement du projet. Cette contribution s'élève annuellement à 470k€ pour le bloc accueil social (contribution aux charges payées par les hébergements et l'accueil de jour), 850k€ pour les activités de bureaux (contribution aux charges, payées y compris par Aurore et Yes We Camp pour leurs activités), 450k€ pour les activités marchandes (part de C.A des restaurants, vente de service de la Conciergerie). A ces trois blocs s'ajoutent les activités de privatisations de salles, qui financent le projet à hauteur de 160k€, et des subventions, qui permettent d'atteindre l'équilibre économique.

Modèle économique global des Grands Voisins  
Représentation sur 2019, année pleine



Les recettes proviennent des contributions aux charges payées par les occupants (structures installées dans les locaux pour y développer leurs activités professionnelles) et les centres d'hébergement ainsi que des recettes commerciales et privatisations d'espace pour des locations à court terme.

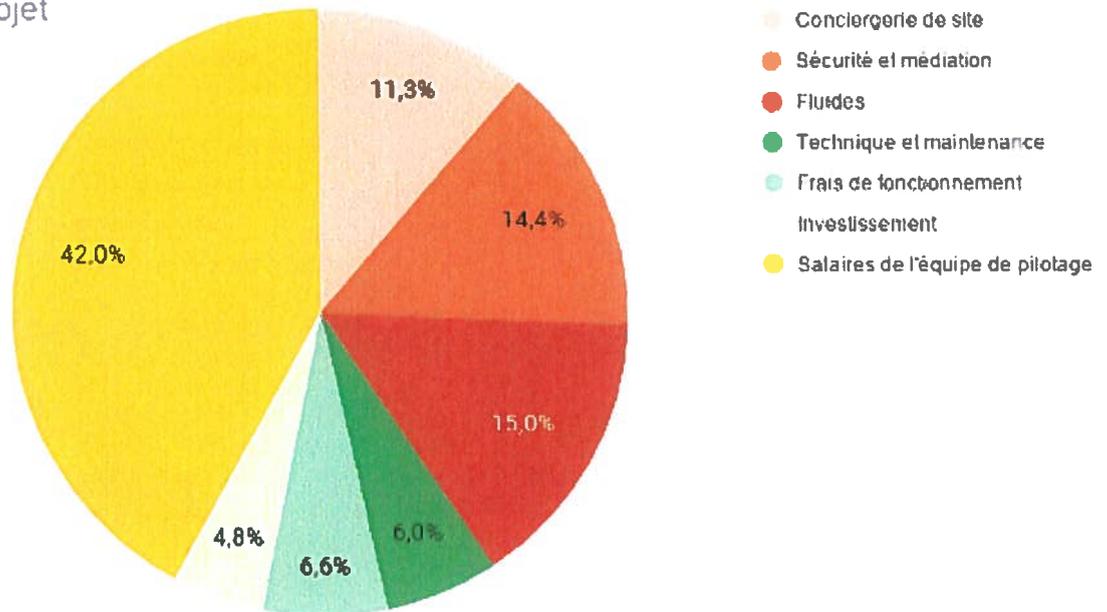
Recettes du projet



Les dépenses sont principalement constituées d'investissement pour les aménagements des espaces communs, des salaires de l'équipe de coordination (25

ETP) ainsi que des dépenses de fonctionnement (maintenance du site, fluides, sécurité, programmation artistique, entretien courant).

### Dépenses du projet



L'équipe de pilotage constituée des associations Aurore et Yes We Camp et de la coopérative Plateau Urbain est garante des équilibres budgétaires du projet.

Pour maintenir l'équilibre financier du projet, la participation des occupants s'élève à 250€/m<sup>2</sup>/an, charges et taxes comprises sur l'essentiel des espaces, certains ateliers et espaces atypiques étant mis à disposition à tarif réduit.

Une réflexion particulière a été menée sur les boutiques, destinées à des projets émergents ou récemment créés : un loyer progressif a été établi pour leur permettre de s'implanter dans de meilleures conditions et suivre le rythme de leur développement. La progression est de 8% tous les 6 mois.

Illustrations : Jochen Gerner

Site web : [Yes We Camp](#) | Mentions légales